

RUIMTELIJKE MOTIVERING

T.b.v. buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Dorpsstraat 227, Scherpenzeel

KENMERK: 4684-Rm1
DATUM: Scherpenzeel, 15 juli 2026
PROJECT: Woningsplitsing
Dorpsstraat 227
3925 KB Scherpenzeel

OPGESTELD: 5.1.2.e



LANDBORG

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Situering project
- 1.3 Omgevingsplan
- 1.4 Leeswijzer

2. Project

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Nieuwe situatie

3. Beleid

- 3.1 Rijksbeleid
 - 3.1.1 Ontwerp-Nota Ruimte
 - 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)
- 3.2 Provinciaal beleid
 - 3.2.1 Omgevingsvisie provincie Gelderland
 - 3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland
- 3.3 Gemeentelijk beleid
 - 3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Scherpenzeel
 - 3.3.2 Bestuursakkoord Gemeente Scherpenzeel 2026-2030

4. Aspecten van de fysieke leefomgeving

- 4.1 Milieuaspecten
 - 4.1.1 Bodem
 - 4.1.2 Activiteiten en milieuzonering
 - 4.1.3 Geluid
 - 4.1.4 Luchtkwaliteit
 - 4.1.5 Omgevingsveiligheid
 - 4.1.6 Milieueffectrapportage
- 4.2 Erfgoed
- 4.3 Natuur
- 4.4 Water
- 4.5 Parkeren

5. Uitvoerbaarheid

- 5.1 Economische uitvoerbaarheid
- 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6. Conclusie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Dorpsstraat 227 te Scherpenzeel bevindt zich een hoekwoning, onderdeel uitmakend van een blok van 3 woningen. Het perceel grenst aan de westzijde aan de Lindenlaan en het erf wordt ook aan de Lindenlaan ontsloten.

Naar verwachting is het pand omstreeks 1934 gebouwd, destijds samen met een maalterij achter het pand. De extra kamer aan de voorzijde werd oorspronkelijk gebruikt als kruidenierswinkel, later als bankfiliaal. Momenteel is het pand volledig in gebruik als woning.



Het pand heeft een gebruiksoppervlak van ca. 140 m² en een perceelsoppervlak van ca. 359 m².

De achtertuin is volledig bestraat en voorzien van een garage. Ontsluiting vindt plaats op de Lindenlaan. Er is op onderhavig perceel een erfdienstbaarheid gevestigd *'van uitweg om ook met auto's te komen van- en te gaan naar de Lindenlaan te Scherpenzeel...'*. De erfdienstbaarheid voorziet niet in parkeren.

Wens van de initiatiefnemer is om de bestaande woning te splitsen zodat deze dubbel bewoond kan worden. Vanwege de inwendige structuur van de woning leent deze zich daar goed voor. Voorts gaat dit niet ten koste van de karakteristieke uitstraling en het gevelbeeld.

Om de beoogde situatie mogelijk te maken vraagt initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aan, waarmee in afwijking van het omgevingsplan toestemming wordt gevraagd voor het splitsen van de bestaande woning. Dit kan op een later moment dan opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Scherpenzeel.

Deze motivering is opgesteld om aan te tonen dat het initiatief ruimtelijk inpasbaar is, gelet op de gevolgen voor de fysieke leefomgeving, en dat daarbij wordt voldaan aan het wettelijke vereiste dat sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies aan locaties.

1.2 Situering project

De locatie is gelegen in het centrum van Scherpenzeel. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Scherpenzeel, sectie D, nummer 4075.



> situering van het project in de omgeving

1.3 Omgevingsplan

Voor de locatie geldt het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Scherpenzeel. Het tijdelijk deel wordt (onder andere) gevormd door het bestemmingsplan Centrum, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juli 2013.

Het Parapluplan Parkeernormen, vastgesteld door de gemeenteraad op 13 maart 2018, maakt eveneens onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Voor de locatie geldt de bestemming 'Wonen'. Daarbinnen is 1 'aaneengebouwde' woning toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd en er geldt een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6 en 10 m. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag bij een totale oppervlakte van het bouwperceel (ca. 270 m²) niet meer bedragen dan 75 m². Daarbij geldt dat het bouwperceel voor maximaal 50% mag worden bebouwd. Voor bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 5 meter geldt.

Verder geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde 1 (zeer hoog). Daarmee zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud van en de bescherming van de ter plaatse aanwezige lage archeologische verwachtingswaarden.

Met het 'Parapluplan Parkeren' zijn normen en regels voor parkeren toegevoegd aan meerdere bestemmingsplannen binnen de gemeente, waaronder het geldende bestemmingsplan voor de locatie. Kortgezegd houden deze regels in dat bij het bouwen of aanpassen van gebouwen in voldoende parkeerruimte voorzien moet worden.



> verbeelding: Regels op de kaart

Het omgevingsplan maakt het project niet mogelijk. De geldende bestemming voorziet namelijk niet in het splitsen van één woning naar twee woningen. Het is daarom nodig om, met een omgevingsvergunning, buitenplans af te wijken van het omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het initiatief beschreven. In het volgende hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het relevante beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante, specifieke regelgeving. Daarna wordt, in hoofdstuk 5, de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond. De conclusie is in hoofdstuk 6 te vinden.

2. Project

2.1 Bestaande situatie

De locatie is gelegen in het centrum van Scherpenzeel, een karakteristiek, sfeervol en herkenbaar stukje van het dorp. Dit deel van de Dorpsstraat vormt de belangrijkste winkelstraat en het kloppende hart van de gemeente. De Dorpsstraat kenmerkt zich door een mix van historische panden en modernere winkelpanden.

Op steenworp afstand van dit deel van de Dorpsstraat bevindt zich de Grote Kerk en de toegangswegen naar het park Huize Scherpenzeel; een monumentaal parkbos met een statig landhuis dat direct aan het centrum grenst. Dit zorgt voor een mooie, groene overgang van de winkelstraat naar de natuur.



> afbeelding: luchtfoto planlocatie

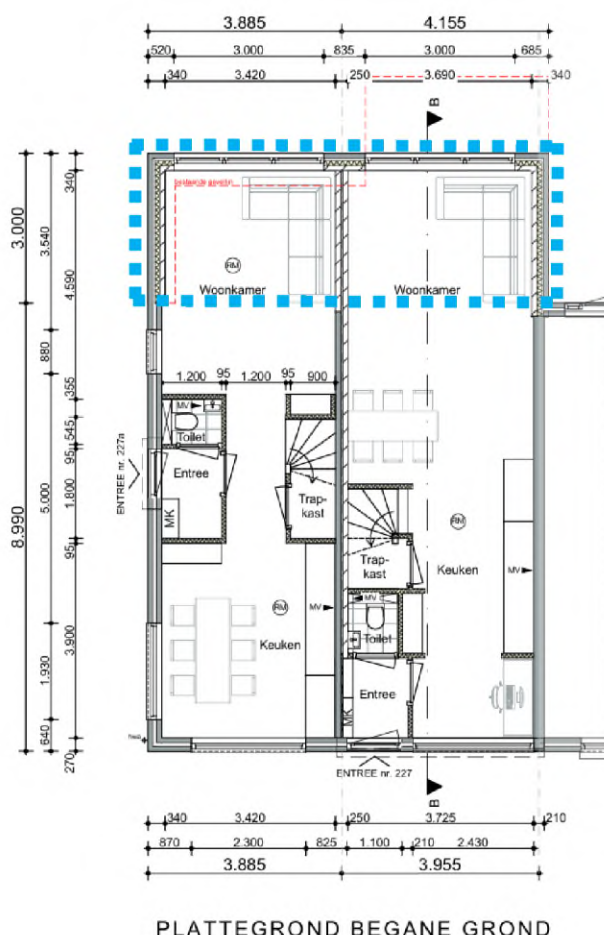
Onderhavige locatie maakt deel uit van een rijtje van 3 aaneengebouwde woningen. Aan de noordkant bevindt zich een volledig bestraat buitenterrein met garage. Aan de westzijde wordt het buitenterrein met de Lindenlaan gescheiden door een karakteristieke tuinmuur met doorgang. Op het buitenterrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Zie ook de bijgevoegde situatietekening van de bestaande situatie.



Onderdeel van het plan is het uitbreiden van de woning aan de noordzijde. Zie hiervoor ook bijgevoegde bouwtekeningen.

De bestaande voordeur aan de Dorpsstraat blijft gehandhaafd voor de rechterwoning. De linker woning, grenzend aan de Lindenlaan dient een nieuwe voordeur te krijgen. Zie hiervoor ook bijgevoegde bouwtekeningen. Uitvoering en detaillering van de nieuwe voordeur is gelijk aan de bestaande voordeur en daardoor prima passend.



PLATTEGROND BEGANE GROND

> afbeelding: plattegrond nieuwe situatie met uitbreiding (blauw gemarkeerd)

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ontwerp-Nota Ruimte

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In totaal zijn er 21 nationale belangen gevormd, waaronder het bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving en het waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Om ook daadwerkelijk uitvoering te geven aan de NOVI, is de Uitvoeringsagenda 2021-2024 opgesteld. Hierin zijn vier prioriteiten benoemd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is een permanent en aanpasbaar proces. Er wordt uitgegaan van een terugkerende cyclus van vier jaar. Jaarlijks, in het voorjaar, is er een nationale NOVI-conferentie over de voortgang van de uitvoering, nieuwe ontwikkelingen en inzichten. Ook wordt een tweejaarlijkse monitor uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving. Elke vier jaar vindt een uitgebreide beleidsevaluatie plaats, evenals een onderzoek naar de mening van burgers en wordt de NOVI zo nodig aangepast.

Toetsing

De Ontwerp-Nota Ruimte benadrukt dat de fysieke ruimte in Nederland schaars is en dat we niet alleen via nieuwbouw de woningnood kunnen oplossen. Woningsplitsing is (samen met optoppen, transformatie van kantoren en woningdelen) aangewezen als een van de belangrijkste pijlers van het zogeheten '**Beter Benutten**'-beleid. Door bestaande huizen op te splitsen in meerdere, kleinere zelfstandige wooneenheden, kan er snel en met minimale ruimtelijke impact extra woonruimte worden gecreëerd.

Het principe dat we "ruimte zoveel mogelijk meervoudig moeten benutten" is een van de leidende principes in de Ontwerp-Nota Ruimte. Woningsplitsing sluit hier perfect op aan, omdat het zorgt voor verdichting binnen de bestaande gebouwde omgeving. Dit voorkomt dat er onnodig groene ruimte of landbouwgrond buiten de steden en dorpen moet worden opgeofferd voor nieuwbouw.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toetsing

Dit initiatief is voor wat betreft de omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 getoetst aan de Rijksinstructieregels. Die Rijksinstructieregels zijn daar waar nodig vertaald in het omgevingsplan.

Voor het overige wordt voldaan aan de Rijksinstructieregels zonder dat het nodig is om daarvoor iets te regelen in het omgevingsplan. In hoofdstuk 4 komt naar voren dat toepassing van de Rijksinstructieregels niet leidt tot belemmeringen voor dit initiatief. Het initiatief past daarmee binnen de doelstellingen, het beleid en de regels van het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Gelderland

Met de omgevingsvisie Gaaf Gelderland wil de provincie Gelderland in de toekomst gaaf houden. In deze omgevingsvisie wordt beschreven wat de provincie wil en moet veranderen en ontwikkelen om nu en in de toekomst prettig in de provincie te kunnen wonen, studeren en ontspannen. Samen met partners wordt elke dag gewerkt aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Er wordt gericht op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Aan de hand van 7 onderwerpen wordt hier richting aan gegeven:

- Energietransitie: van fossielvrij naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Economisch vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefklimaat: dynamisch, divers en duurzaam.

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (en de concrete uitwerkingen daarvan in het Gelderse woonbeleid) staat het beter benutten van de bestaande woningvoorraad centraal. De provincie Gelderland zet sterk in op woningsplitsing en woningdelen als een snelle en duurzame manier om de woningnood aan te pakken.

Hieronder staan de belangrijkste standpunten, doelen en hulpmiddelen die de provincie Gelderland hanteert rondom woningsplitsing:

Binnen de visie van een "duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland" wil de provincie de schaarse open ruimte beschermen. Woningsplitsing sluit hier perfect op aan:

- Snelle woningtoevoeging: Het splitsen van bestaande, grote (vaak eengezins)woningen gaat veel sneller dan traditionele nieuwbouw.
- Duurzaam ruimtegebruik: Er hoeft geen extra landbouw- of natuurgrond te worden bebouwd om nieuwe huishoudens te huisvesten.
- Doelgroepen bedienen: Het levert kleinere, betaalbare woningen op voor starters, spoedzoekers en senioren. Bovendien helpt het ouderen om langer in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen (bijvoorbeeld via een kangoeroewoning).
- Sociale cohesie: Het tegengaan van eenzaamheid en het stimuleren van saamhorigheid in wijken.

Toetsing

Het splitsen van een bestaande woning sluit helemaal aan op het provinciale beleid en is daarmee niet in strijd.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn regels opgenomen die door gemeenten meegenomen moeten worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Deze regels beschermen en waarborgen de belangen van de provincie. Het provinciale beleid is gericht op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

De verordening bepaalt dat nieuwe woningen in een omgevingsplan alleen zijn toegestaan als deze passen binnen de regionale woonagenda (voorheen de regionale woonafspraken).

De regionale woonagenda van Regio Foodvalley, waar Scherpenzeel deel van uitmaakt, is vastgelegd in de geactualiseerde Woondeal Regio Foodvalley. Deze deal focust op de realisatie van 25.383 woningen tot en met 2030, waarvan een groot deel in het betaalbare segment.

Toetsing

Dit project is in overeenstemming met de Omgevingsverordening omdat het past binnen de regionale woonagenda van de Regio Foodvalley.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Scherpenzeel

De Omgevingsvisie Scherpenzeel is vastgesteld voor de gemeenteraad op 9 november 2021.

De omgevingsvisie geeft aan wat belangrijk gevonden wordt als het om de leefomgeving gaat: over alles wat we buiten zien, ervaren, horen en ruiken. Dit kan over gebouwen, wegen, stoepen en water gaan, maar ook over gras, bomen en monumenten. Over vergrijzing, het omgaan met het buitengebied, bereikbaarheid, en winkelaanbod. Over gezondheid, veiligheid en duurzaamheid. In de Omgevingsvisie wordt gedacht vanuit de maatschappelijke opgaven voor de fysieke leefomgeving, maar ook het sociaal domein.

De locatie is gelegen in Scherpenzeel-Centrum. In de omgevingsvisie is daarover het volgende beschreven. Het centrum van Scherpenzeel is een aantrekkelijk centrumgebied met een gevarieerd aanbod aan winkels. Het centrum biedt binnen Scherpenzeel een bijzonder woonmilieu door het monumentale karakter en de aanwezigheid van winkels en voorzieningen. Er zijn in en direct aan het centrum diverse woon- en zorgvoorzieningen voor ouderen aanwezig. Het centrumgebied is zo een levendige ontmoetingsplek voor jong en oud.

Toetsing

De omgevingsvisie doet geen specifieke uitspraken over woningsplitsing van bestaande woningen. Uit de omgevingsvisie blijkt dat het van belang is dat er voldoende woningen komen voor (her)starters en ouderen. Hierdoor komt de doorstroom van de Scherpenzeelse woonmarkt weer op gang. Het plan voorziet in het splitsen van een bestaande woning in twee starterswoningen en is derhalve niet in strijd met de omgevingsvisie.

3.3.2 Bestuursakkoord Gemeente Scherpenzeel 2026-2030

Scherpenzeel wil beheerst doorgroeien. Er moet gebouwd worden voor de behoefte van eigen inwoners en rekening gehouden worden met de actuele woningbehoefte en demografische ontwikkelingen. De Woonvisie Foodvalley 2020-2030 en de lokale Woonvisie vormen daarbij het uitgangspunt. Scherpenzeel streeft naar een gemiddelde woningbouwproductie van 50 tot 55 woningen per jaar en stuurt op een haalbaar bouwritme. Daarbij ligt de nadruk op woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. Het doel is dat zoveel mogelijk woningen ten goede komen aan mensen met een binding met Scherpenzeel en zorgen voor een eerlijke toewijzing en een goede balans binnen het dorp.

De gemeente ondersteunt initiatieven die bijdragen aan doorstroming en passende huisvesting waaronder woningsplitsing waar dit ruimtelijk verantwoord is.

Toetsing

De woningsplitsing is een initiatief van een geboren en getogen 'Scherpenzeeler'. Samen met zijn broer is hij 'starter' op de woningmarkt. Er is dus sprake van binding met het dorp en initiatiefnemer past binnen de gewenste doelgroep.

4. Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1

4.1.1

Milieuaspecten

Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels (paragraaf 5.1.4.5) in het Bkl opgenomen. Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem opnemen in het omgevingsplan. De gemeente zorgt ervoor dat nazorg en instandhouding van bodemmaatregelen na het saneren in het

omgevingsplan komt. Het kan zowel gaan om een sanering die is uitgevoerd volgens paragraaf 4.121 van het Bal, een omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift. De gemeente neemt in het omgevingsplan een bodemfunctieklassenkaart op. Deze kaart geeft de bodemfunctieklassen van de landbodem van het gemeentelijk grondgebied weer. De bodemfunctieklasse beschrijft het gebruik van de bodem 3 klassen van bodemfuncties:

- landbouw en natuur
- wonen
- industrie

Bij de aanwijzing van deze klassen wordt rekening gehouden met de functie die in het omgevingsplan aan die locatie is toegedeeld. Bijvoorbeeld: wonen met tuin komt in de bodemfunctieklasse wonen. Het bevoegd gezag gebruikt de bodemfunctieklassen voor het vaststellen van de toepassingseisen voor de milieubelastende activiteit toepassen van grond en baggerspecie. De bodemfunctieklassen zijn nader uitgewerkt in de Regeling bodemkwaliteit. De maximale waarden van deze bodemfunctieklassen zijn medebepalend voor de vraag aan welke kwaliteit de toe te passen grond of baggerspecie moet voldoen. Dit volgt uit artikel 5.89p van het Bkl.

Toetsing

Dit project voorziet in de splitsing van een bestaande woning in een bestaande woonfunctie. Het grondgebruik wordt niet gevoeliger dan in de bestaande situatie. Een bodemonderzoek is derhalve ook niet noodzakelijk.

4.1.2

Activiteiten en milieuzonering

Onder de Omgevingswet is ook een goede afstemming nodig om hinder tussen woningen en bedrijven te voorkomen. Waar onder de Wet milieubeheer gesproken werd over milieubelastende 'inrichtingen', gaat het in de Omgevingswet over milieubelastende 'activiteiten'.

Een 'milieubelastende activiteit' is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken.

Lozingsactiviteiten op oppervlaktewater of een zuiveringsinstallatie of wateronttrekking vallen hier niet onder.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden is de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uit 2024 gebruikt. Deze nieuwe handreiking is gebaseerd op de Omgevingswet en vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019.

Bij deze nieuwe uitgave zit ook een nieuwe tabel, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten zones met afstanden zijn aangegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft zones voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geluid en geur.

Toetsing

Er is sprake van een 'gemengd gebied' waardoor de richtafstand voor een categorie 2 bestemming 10m is in plaats van 30m. De afstand van de dichtstbijzijnde milieubelastende activiteiten is meer dan 10 m. Hierdoor vormt het aspect milieuzoneringen geen belemmering voor dit project.

4.1.3

Geluid

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de planologische medewerking aan nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Er wordt onderscheid gemaakt tussen geluidbronnen met een basisgeluidemissie en geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde. De beoordeling van deze geluidbronnen bij gevoelige gebouwen ligt bij het bevoegd gezag.

Toetsing

De woningsplitsing vindt plaats binnen de bestaande schil van een reeds legale, bestaande woning. Er worden geen nieuwe geluidgevoelige gebouwen *toegevoegd* aan de buitenwereld; er is enkel sprake van een interne herindeling. De blootstelling aan extern omgevingslawaai (bijvoorbeeld wegverkeer) verandert hierdoor niet wezenlijk ten opzichte van de reeds vergunde situatie.

4.1.4

Luchtkwaliteit

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Er zijn 2 mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze standaardgevallen NIBM vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet dan wel onder een bepaalde omvang blijven (artikel 5.54 Bkl). Valt een project binnen een genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve beschrijving voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool (Excelapplicatie) op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool. Dit hangt af van de uitkomst van de NIBM-tool.

Toetsing

Een van de standaardgevallen NIBM is 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg. Dit project doet daaraan onder. Daarmee is het aannemelijk dat dit project niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet nodig. Luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

4.1.5

Omgevingsveiligheid

De instructieregels voor omgevingsveiligheid zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden.

Het gaat om de volgende soorten activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
- het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor)
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's.

Plaatsgebonden risico

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels over het plaatsgebonden risico voor het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht nemen. Dit is een grenswaarde van 1 op de 1.000.000 per jaar. Dit geldt voor zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties. De waarden voor het plaatsgebonden risico worden ruimtelijk vertaald in afstanden tot gebouwen en locaties. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen niet binnen de PR-10-6-contour van een activiteit komen. In acht nemen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico betekent dat de gemeente alleen van de grenswaarde mag afwijken onder de voorwaarden die in het Bkl staan. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moeten gemeenten rekening houden met een standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. De standaardwaarde is 1 op de 1.000.000 per jaar.

Aandachtsgebieden

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl.



> afbeelding: uitsnede risiciokaart

Toetsing

Uit de risiciokaart blijkt dat de locatie niet gelegen is binnen de invloedssfeer van risicovolle bedrijven en activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving en transportassen voor gevaarlijke stoffen. De locatie is niet gelegen in een aandachtsgebied. Externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmering.

4.1.6

Milieueffectrapportage

Dit initiatief maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De milieueffecten zijn onderzocht in deze paragraaf. Daaruit volgt geen aanleiding om tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling over te gaan.

4.2

Erfgoed

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten

archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart heeft de locatie een hoge verwachting. Archeologisch onderzoek is nodig bij bouwwerken groter dan 100 m² en dat dieper dan 50 cm.

Toetsing

Dit project voorziet niet in nieuwe, grondroerende werkzaamheden waarbij die ondergrens overschreden wordt. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

Op de locatie zelf zijn geen cultuurhistorische waarden en monumenten aanwezig.

4.3

Natuur

Per 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet waarborgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit.

Soortenbescherming

De locatie betreft nu een perceel, gelegen in het centrum van Scherpenzeel. Dit project voorziet niet in de sloop van bestaande bouwwerken, maar enkel in de splitsing van een bestaande woonfunctie. Hierbij zijn geen (sporen van bewoning door) beschermde soorten te verwachten noch aangetoond. De ontwikkeling zal geen negatief effect veroorzaken op beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is Veluwe, en ligt op ruim 9 kilometer van de locatie. Gezien deze afstand en de aard van het project zijn negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie niet aan de orde. De locatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland. Natuurregelgeving staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

4.4

Water

Het 'wateradvies' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In deze waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Toetsing

Het watertoetsproces voor de beoogde ontwikkeling is digitaal doorlopen via www.hetwateradvies.nl. Het resultaat hiervan is opgenomen als bijlage 1.

In de nieuwe situatie wordt geen extra verharding gerealiseerd. Er komt wel extra bebouwing in de vorm van een uitbreiding maar deze wordt gerealiseerd op een gedeelte erf wat nu al verhard oppervlak betreft. De uitbreiding zal worden voorzien van een mos-sedum dak. Voorts wordt een gedeelte tuin aangelegd waardoor verharding verdwijnt.

Negatieve effecten op de waterhuishouding zijn dan ook niet aan de orde. De ontwikkeling draagt in positieve zin bij aan klimaatadaptatie.

4.5

Parkeren

De juridische borging van het gemeentelijke parkeerbeleid ligt in het bestemmingsplan Parapluplan Parkeernormen. Het Parapluplan is in 2018 vastgesteld als een partiële herziening en geldt aanvullend op de vigerende bestemmingsplannen. Het plangebied omvat het hele grondgebied van de gemeente Scherpenzeel. Uitgezonderd zijn de gebieden waar reeds een bestemmingsplan is vastgesteld of in voorbereiding is waarin regels met betrekking tot parkeren zijn opgenomen. Onderhavige locatie valt niet onder de uitzonderingen.

Op basis van de parkeernormen uit het genoemde Parapluplan is deze locatie aan te duiden als 'weinig stedelijk gebied – centrum', waarvoor een richtlijn geldt van 1,1 – 2,0 voor een 'koopwoning tussen/hoek'. Het plan betreft de splitsing van een bestaande hoekwoning (koop) naar een hoekwoning + tussenwoning. Vanwege de hoge parkeerdruk in de omgeving wordt uitgegaan van 2 plekken per woning, inclusief bezoekersaandeel.

Toetsing

Benodigd zijn $2 \times 2 = 4$ parkeerplaatsen. De eigen garage mag als parkeervoorziening worden meegenomen. Op het eigen perceel (het thans volledig bestrate achterterrein ontsloten via de Lindenlaan) is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in deze parkeerbehoefte. Er worden op eigen terrein minimaal 3 vaste parkeerplaatsen alsmede een parkeervoorziening in het bijgebouw gerealiseerd en in stand gehouden. De parkeerdruk op de openbare weg (Lindenlaan en Dorpsstraat) neemt hierdoor niet toe.

De bewoners van nr. 223 en 225 hebben alleen een recht van overpad over het terrein van initiatiefnemer. De parkeerplaatsen van initiatiefnemer blokkeren dit recht niet zodat het mogelijk blijft om met autos te komen van – en te gaan naar de Lindenlaan. Er wordt voldaan aan de vereisten ten aanzien van parkeren.

5. Uitvoerbaarheid

5.1

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie wordt bereikt. Het betreft een particulier initiatief. Er is sprake van een particuliere financiering waarmee de aankoop en verbouw is geregeld. Voorts worden de legeskosten opgelegd aan initiatiefnemer. Er is dus geen financieel risico voor de Mocht de splitsing onverhoopt leiden tot waardevermindering van omliggende panden dan is initiatiefnemer bereid een nadeelcompensatie-overeenkomst (voorheen planschadeovereenkomst) met de gemeente te tekenen.

Uit bovenstaande blijkt dat het project economisch uitvoerbaar is.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informereren omwonenden

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over het initiatief. Het gaat om de bewoners van Dorpsstraat 212, 223 en 225 en de Lindenlaan 2-4. De betreffende bewoners hebben allemaal de plannen gezien en zijn positief over de ontwikkeling en hebben geen bezwaar. Geconcludeerd kan worden dat er voor het plan voldoende draagvlak is vanuit de omwonenden.

6. Conclusie

Op de locatie Dorpsstraat 227 te Scherpenzeel bevindt zich een hoekwoning, onderdeel uitmakend van een blok van 3 woningen. Het perceel grenst aan de westzijde aan de Lindenlaan en het erf wordt ook aan de Lindenlaan ontsloten.

De achtertuin is volledig bestraat en voorzien van een garage. Ontsluiting vindt plaats op de Lindenlaan. Er is op onderhavig perceel een erfdienstbaarheid gevestigd *‘van uitweg om ook met auto’s te komen van- en te gaan naar de Lindenlaan te Scherpenzeel...’*. De erfdienstbaarheid voorziet niet in parkeren.

Wens van de initiatiefnemer is om de bestaande woning te splitsen zodat deze dubbel bewoond kan worden. Vanwege de inwendige structuur van de woning leent deze zich daar goed voor. Voorts gaat dit niet ten koste van de karakteristieke uitstraling en het gevelbeeld.

Om de beoogde situatie mogelijk te maken vraagt initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aan, waarmee in afwijking van het omgevingsplan toestemming wordt gevraagd voor het splitsen van de bestaande woning. Dit kan op een later moment dan opgenomen worden in het omgevingsplan van de gemeente Scherpenzeel.

Deze motivering is opgesteld om aan te tonen dat met het project sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies aan locaties. Vanuit het ruimtelijke beleid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief. Uit de uitgevoerde beschouwing blijkt dat er geen relevante aspecten zijn die de uitvoerbaarheid van het project verhinderen. Gelet op de gevolgen voor de fysieke leefomgeving is het een gewenste ontwikkeling. Met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt voldaan aan het wettelijke vereiste dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling aan functies aan locaties.