Gemeente
Scherpenzeel

Raadsvoorstel

Datum B&W-besluit	: 18 augustus 2026	Portefeuille	: H.J. Molenaar
Raadsvergadering	: 24 september 2026		
Agendapunt	: 10	Zaaknummer	: 170913 / 170917
Bijlage(n)	: 5		

Onderwerp:
BOPA – Holevoetlaan sectie E 3026

Wettelijke grondslag
Het adviesrecht van de raad heeft als grondslag artikel 16.15 a onder b. van de Omgevingswet in combinatie met bijlage 1 (lijst van gevallen adviesrecht en participatie buitenplanse omgevingsplanactiviteit) behorende bij het raadsbesluit Omgevingswet-Adviesrecht van 6 februari 2025. Hier is sprake van een bindend advies.

De grondslag voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL) is artikel 4.2 van de Omgevingswet.

Beoogd effect
Voldoende passend woningaanbod en voldoende ruimte voor basisonderwijs, kinderopvang en maatschappelijke voorzieningen.

Beslispunten
1. Het college bindend te adviseren om een omgevingsvergunning te verlenen op grond van de aanvraag d.d. 4 mei 2026 voor de nieuwbouw van 15 woningen en maatschappelijke ruimten aan de Holevoetlaan (ongenummerd).

Aanleiding
Op 4 mei 2026 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van 7 grondgebonden woningen en 8 sociale huurappartementen met maatschappelijke ruimten voor kinderdagverblijf en basisonderwijs op de weide naast de Wittenbergschool aan de Holevoetlaan.
Omdat meer dan één woning wordt toegevoegd is het verplicht een advies aan de raad te vragen.

Er heeft om tot dit plan te komen vooroverleg plaatsgevonden met de Wittenbergschool, Elorah en de gemeente en participatie met omwonenden.

Argumenten

1.1 Het plan voorziet in woningaanbod dat nodig is

Er is behoefte aan alle woningen binnen het programma. Met name is er behoefte aan betaalbare woningen. Het plan voldoet aan de woondeal.

1.2 Het plan voorziet in de uitbreidingsruimte die de Wittenbergschool nodig heeft

Per augustus 2026 heeft de Wittenbergschool twee lokalen meer nodig dan op dit moment in de school aanwezig zijn. In de aanvraag zit een verdieping onder de sociale huurwoningen met vijf lokalen/groepsruimtes, een zogenaamde 'plint'. Een gedeelte daarvan zal worden gebruikt door de Wittenbergschool. Hierover worden met de initiatiefnemer nadere afspraken gemaakt.

1.3 Het plan voorziet in benodigde ruimte op de gewenste plek voor Elorah

Voor Elorah was ruimte in de verbouwde Breehoek gereserveerd. Die ruimte is niet meer beschikbaar. Bovendien heeft Kibeo een voorkeur voor een locatie zo dicht mogelijk bij de, via identiteit aan Kibeo gelieerde, Wittenbergschool.
Elorah gebruikt de ruimtes die niet gebruikt gaan worden door de Wittenbergschool.

1.4 Een bredere maatschappelijke functie biedt flexibiliteit en (mogelijk) ruimte aan andere wenselijke maatschappelijke voorzieningen

De verdeling van het ruimtegebruik tussen de Wittenbergschool en Elorah komt niet geheel vast te staan. Om flexibiliteit te bieden richting de toekomst kan de plint onder de appartementen wanneer de vergunning wordt verwerkt in het omgevingsplan een bredere maatschappelijke functie krijgen. Waarin bijvoorbeeld ook andere maatschappelijke voorzieningen als een huisarts, fysiotherapeut of psycholoog zich mogen vestigen als er ruimte over is, bijvoorbeeld als de Wittenbergschool permanent wordt uitgebreid. Voorwaarde is dan wel dat die functie niet belastender is voor omliggende woningen dan het nu vergunde gebruik als klaslokaal of kinderdagverblijf.

1.5 De weide is ongebruikt en al langer in beeld voor een gebiedsontwikkeling

Door verschillende ontwikkelingen in het verleden, waaronder De Heijhorst, is het perceel ingeklemd door bebouwing. Het heeft geen openbare functie op dit moment en het agrarisch nut is laag/onbestaand. Daarnaast staat de weide in de omgevingsvisie aangewezen als 'zoekgebied wonen'. Een gebiedsontwikkeling ligt, op deze inbreidingslocatie, dan ook voor de hand.

1.6 Er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd

Voor de ontwikkeling zijn afgerond 32 parkeerplaatsen nodig. Er worden 30 parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte en 8 op eigen terrein. Het is niet waarschijnlijk dat al die 8 parkeerplekken altijd beschikbaar zullen zijn of worden gebruikt. Rekening houdend met de daarvoor geldende rekenwaarden, wordt daarmee in totaal voorzien in 35,9 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voorzien in de .berekende parkeerbehoefte.

1.7 De Adviescommissie Omgevingskwaliteit is positief

Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voormalige welstandscommissie). Zij geven aan dat het voorstel helder en samenhangend is en

beoordelen het plan positief.

1.8 Omwonenden zijn overwegend positief
Voor dit plan is in hetzelfde raadsbesluit waarin uw raad heeft besloten te willen adviseren ook besloten dat participatie verplicht is. Er hebben in totaal twee inloopavonden plaatsgevonden over dit plan met de omwonenden van dit gebied. De eerste inloopavond ging over een eerder plan, waarin nog geen ruimte voor kinderopvang en onderwijs was opgenomen.

De tweede inloopavond ging over het voorliggende plan. De eerste avond verliep goed en (bijna) iedereen begreep dat op deze locatie gebouwd zou gaan worden. Men was over het algemeen blij met de dorpse invulling. De tweede avond is ook positief verlopen. Onder andere de ruime parkeergelegenheid is
benoemd. Ook de architectuur wordt gewaardeerd en het feit dat dit plan voorziet in een maatschappelijk functie is positief ontvangen. Alleen één omwonende heeft een opmerking gemaakt over mogelijke inkijk in hun woning.

1.9 Met het plan is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan alleen verleend worden als sprake is van ETFAL. Dit is vergelijkbaar, maar uitgebreider dan, het oude begrip goede ruimtelijke ordening. Door de initiatiefnemer is in bijlage ‘Onderbouwing BOPA Scherpenzeel (…)’ onderbouwd waarom met het voornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Kanttekeningen
1.1 Er moet rekening worden gehouden met geluidshinder voor de nieuwe woningen
De nieuwe bewoners kunnen last gaan krijgen van (te veel) geluid omdat de woningen dichtbij de Wittenbergschool komen en er ook binnen het gebied nieuwe geluidsbronnen worden toegevoegd (het kinderdagverblijf). Daarom heeft de initiatiefnemer daar preventief onderzoek naar gedaan. Uit dat onderzoek blijkt dat met maatregelen (zoals extra geluidwerende materialen, situering van bijbehorende bouwwerken en een geluidsscherm) zowel voldaan kan worden aan de regels als kan worden voorzien in een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (woonkwaliteit).

Financiën
Het plan betreft een particulier initiatief. De gemeente loopt daarmee geen financiële risico’s. Via de anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat de initiatiefnemer eventuele nadeelcompensatie zal betalen.
De (plan)kosten aan de zijde van de gemeente worden ook via de anterieure overeenkomst, middels een plankostenscan, betaald door de initiatiefnemer.
Over de kosten van het gebruik van de lokalen voor de Wittenbergschool lopen gesprekken met de initiatiefnemer. De kosten worden via de reguliere P&C cyclus, en indien nodig via een nieuw voorstel aan u inzichtelijk gemaakt.

Proces
Deze vergunning betreft het afwijken van het omgevingsplan voor bouwen en voor

gebruik. Hierna volgt een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit. De initiatiefnemer draagt daarbij zorg voor het bouw- en woonrijpen maken van de gronden, conform de Leidraad inrichting openbare ruimte van Scherpenzeel. Daarna worden de openbare gebieden voor één euro overgedragen aan de gemeente.

Evaluatie
N.v.t.

Bijlage(n)
1. 2026W1085-002-4404 Situatie nieuw
2. 2026W1085-002-4404-04 Appartementen – Plattegronden
3. 2026W1085-002-260724 Onderbouwing BOPA Scherpenzeel - Holevoetlaan perceel 3026
4. 2026W1085-000-Bijlage 8_Reactieformulieren inloopavond 12 mei 2025
5. 2026W1085-000-Bijlage 9_Verslag inloopavond 22 januari 2026

Burgemeester en wethouders van Scherpenzeel,

A.N. van den Bergh	M.C. Teunissen
secretaris	burgemeester