



Koppel Holding B.V.

[REDACTED]  
Dorpsstraat 198  
3925 KH SCHERPENZEEL

Onderwerp  
Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven

Geachte [REDACTED],

U heeft op 22 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 6 appartementen op het adres Dorpsstraat 224 in Scherpenzeel. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

**Voornemen: Wij zijn van plan u de omgevingsvergunning te geven**  
In bijlage 1 leest u hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld.

Als u de omgevingsvergunning krijgt, dan horen daar voorschriften en andere stukken bij, zoals tekeningen. Daar moet u zich aan houden als u de vergunning gaat gebruiken. De voorschriften leest u in bijlage 2.

### Reageren op dit voornemen

Wij publiceren uw aanvraag, het voornemen om u een omgevingsvergunning te geven en alle stukken die erbij horen op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dat doen wij zodat iedereen die dit wil, kan reageren op ons voornemen. Reageren kan binnen zes weken na de publicatie. Daarna nemen wij een definitief besluit of u een omgevingsvergunning krijgt. Krijgen wij reacties binnen? Dan betrekken wij deze bij ons definitieve besluit.

U kunt zelf ook binnen zes weken een reactie geven op dit voornemen. Dat kan per brief, e-mail of telefoon:

- Stuur een brief naar: Omgevingsdienst de Vallei, t.a.v. [REDACTED], Postbus 9024, 6710 HM Ede
- Stuur een e-mail naar: [REDACTED]@oddevallei.nl
- Bel naar: 088 - 116 99 [REDACTED]

Datum  
27 maart 2024

Ons kenmerk  
2023W2862

Nummer omgevingsloket  
8305783

Behandeld door  
[REDACTED]  
088 - 116 99 [REDACTED]  
[REDACTED]@oddevallei.nl

Kopie aan  
TRIPLUS B.V.  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Omgevingsdienst De Vallei  
Postbus 9024  
6710 HM Ede

T 088 - 116 99 00  
E info@oddevallei.nl  
www.oddevallei.nl

KvK 56714297

Omgevingsdienst De Vallei werkt in opdracht van:



Wilt u kenmerk 2023W2862 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

### Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Scherpenzeel, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

|   |   |            |
|---|---|------------|
| Planologisch strijdig gebruik bestemmingsplan | € | ██████████ |
| (Ver)bouwen van een bouwwerk                  | € | ██████████ |
| Welstand Gelders Genootschap                  | € | ██████████ |
| Beoordeling Bodemonderzoek                    | € | ██████████ |
| <i>Totaalbedrag leges</i>                     | € | ██████████ |

Na het definitieve besluit krijgt u de rekening van de gemeente Scherpenzeel.

### *Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?*

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn ██████████ exclusief btw.

### *Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?*

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

### Heeft u vragen?


Neem contact op met ██████████. Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: 088 - 116 99 ██████
- Stuur een e-mail naar: ██████@oddevallei.nl

Wilt u kenmerk 2023W2862 noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

namens burgemeester en wethouders van de gemeente Scherpenzeel,



██████████  
Teammanager Vergunningverlening Omgevingsdienst de Vallei

### Bij deze brief is toegevoegd:

- Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag
- Bijlage 2: Voorschriften

## Bijlage 1: Beoordeling van uw aanvraag

Kenmerk 2023W2862

### U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 6 appartementen  
perceel Dorpsstraat 224 in Scherpenzeel  
kadastraal bekend gemeente Scherpenzeel, sectie D, nummer 5057 en 5735.

### Voornemen

Wij zijn van plan u een omgevingsvergunning te geven voor de volgende activiteiten:

- (ver)bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

In deze bijlage leest u per activiteit de beoordeling van uw aanvraag.

### Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria'). Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

### Bouwen van een bouwwerk

Wij beoordelen deze activiteit volgens artikel 2.10 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- het bestemmingsplan
- redelijke eisen van welstand
- het Bouwbesluit
- de bouwverordening

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet wel aan de andere onderdelen. Dit lichten wij per onderdeel toe.

### *Bestemmingsplan*

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'Centrum' en Scherpenzeel, Dorpsstraat-Vijverlaan de bestemming 'Gemengd' en Centrum'.

- volgens artikel 7.22 onder b van de bestemmingsplanregels van bestemmingsplan Centrum mag het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal woningen dat aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het bestemmingsplan. Er is één woning aanwezig, er worden 5 woningen toegevoegd. Daarmee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.
- volgens artikel 7.22 onder e van de bestemmingsplanregels van bestemmingsplan Centrum de goot- en bouwhoogte van een hoofgebouw

mag niet meer bedragen dan is aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'. De maximum goothoogte bedraagt 6 meter, en de maximum bouwhoogte bedraagt 10 meter, en achter de hoofdbouwmassa 4 en 5 meter. Zowel de goothoogte als de bouwhoogten worden overschreden, en daarmee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

c) volgens artikel 3.2.2 onder a van de bestemmingsplanregels van bestemmingsplan 'Dorpsstraat-Vijverlaan' geldt dat hoofdgebouwen, waaronder begrepen woningen, uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'. Het gedeelte van het bouwplan op deze bestemming valt buiten een bouwvlak, en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo is uw aanvraag daarom ook een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Volgens de Wabo kunnen wij u toestemming geven om van het bestemmingsplan af te wijken.

#### *Welstand*

De gemeente Scherpenzeel heeft verschillende regels opgesteld voor een prettige woonomgeving. Eén daarvan is het welstandsbeleid. Dit beleid bepaalt hoe gebouwen en andere bouwwerken eruit mogen zien en hoe ze in de omgeving passen. Dat heet redelijke eisen van welstand.

Op 01 februari 2024 is uw bouwplan getoetst aan redelijke eisen van welstand. Uw bouwplan voldoet daaraan.

#### *Bouwbesluit*

In het Bouwbesluit 2012 staan technische regels waar elk bouwwerk in Nederland aan moet voldoen. Deze regels gaan onder andere over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

#### *Bouwverordening*

In de bouwverordening van de gemeente Scherpenzeel staan de overige regels waaraan een bouwwerk moet voldoen. Bijvoorbeeld dat er niet gebouwd mag worden op verontreinigde grond.

U heeft aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

#### *Bodem*

Bij deze aanvraag is het vereist om een bodemonderzoeksrapport in te dienen. U heeft het volgende rapport ingediend:  
- rapport verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Dorpsstraat 224 te Scherpenzeel (PJ Milieu BV, kenmerk 23036401A, d.d. 31 augustus 2023).

Het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek voldoet aan de richtlijnen van de NEN-protocollen. Het bouwplan valt binnen de contour van het bodem- en asbestonderzoek.

Uit de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de zwak baksteen houdende bovengrond licht verhoogde gehalten aan

koper, kwik, lood, zink, minerale olie en/of pak zijn aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten/concentraties aan de onderzochte parameters gemeten. Tijdens het verkennend asbestonderzoek is zintuiglijk op het maaiveld in de opgegraven/opgeboorde grond geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen, In het samengestelde mengmonster van de bovengrond, voor analyse op asbest, is analytisch geen asbest aangetoond.

Uit de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodem- en asbestonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het bedoelde gebruik. Er is sprake van lichte bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Wij baseren onze conclusie op het hierboven genoemd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek kan nooit volledige zekerheid geven over de kwaliteit van de onderzochte bodem of het grondwater en is een momentopname. De gemeente is daarom niet aansprakelijk voor een eventuele toekomstige bodemverontreiniging op de locatie. Als u gaat bouwen en u treft toch nog verdachte stoffen in de bodem aan, dan moet u dit zo snel mogelijk bij ons melden.

Voor specifieke vragen over de bodemaspecten kunt u contact opnemen met één van onze bodemmedewerkers (algemeen telefoonnummer 088-1169900).

#### Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Het gaat om de volgende voorwaarden:

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken.
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken.
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo.

#### *Waarom wijken wij af van het bestemmingsplan?*

Uw plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook heeft het plan een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarom kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan.

U vindt de ruimtelijke onderbouwing in de bijlage '2023W2862\_0279-06-T02\_Ruimtelijke onderbouwing-versie\_13\_maart\_2024'

## Bijlage 2: Voorschriften

Als u een omgevingsvergunning krijgt, moet u zich houden aan de volgende voorschriften:

### Bouwen van een bouwwerk

1. U moet ons berekeningen en tekeningen sturen van:
  - funderingsconstructies
  - betonconstructies
  - staalconstructies
  - andere constructies

Dit moet u doen uiterlijk drie weken voordat u met elke constructie begint. De berekeningen en tekeningen stuurt u naar het team Handhaving via [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2023W2862. U mag pas met de bouw beginnen als u daarvoor toestemming heeft gekregen.

2. U moet het volgende melden aan het team Handhaving via [info@oddevallei.nl](mailto:info@oddevallei.nl). Noem daarbij het kenmerk 2023W2862.

Uiterlijk twee werkdagen voordat u begint met:

- het bouwen (let op: ook als u gaat graven)
- het slaan van funderingspalen en/of proefpalen
- grondverbetering

Uiterlijk één werkdag voordat u:

- beton gaat storten
- beton-, metsel- of buitenpleisterwerk gaat verwerken als de temperatuur lager is dan 2° C

Uiterlijk op de dag zelf:

- als u klaar bent met bouwen
- als u het bouwwerk in gebruik neemt

3. Bij het bepalen van het peil en de situering van het bouwwerk moet u de aanwijzingen van de toezichthouder opvolgen. Ook andere aanwijzingen van de toezichthouder moet u altijd opvolgen.
4. U moet het terrein waarop u de werkzaamheden uitvoert duidelijk afscheiden van de weg en de percelen ernaast.