Gemeente Duiven

Ontvangstdatum : 02-02-2026
Documentnummer: D2026-00002815

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

TOELICHTING

KENMERK: 3605-Mm1

DATUM: Scherpenzeel, 27 januari 2026

BETREFT: Toelichting aanvraag

PROJECT: Realisatie kaasmakerij 'De Kaastobbe' - Roodwilligenstraat 10, Duiven

OPGESTELD: [redacted]

LANDBORG

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

1. Vigerende situatie

Onderhavig perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', vastgesteld op 1 juni 2015 heeft de bestemmingen 'Wonen-1' en 'Tuin'.
Voorts geldt de specifieke waarde 'lage archeologische verwachting'. Het perceel is gelegen aan de rand van het buitengebied, ten noordoosten van Duiven.

bron: Regels op de kaart

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

→ afbeelding: luchtfoto bestaande situatie

Op onderhavige locatie is naast een vrijstaande woning een bijgebouw van 220 m^2 aanwezig. Daarnaast is er in 2023 een vergunning verleend (zaaknummer Z/22/100706 / 22SZ1658) voor de herbouw van een bijgebouw van 250 m^2. Totaal kan er 470 m^2 aan bijgebouwen gerealiseerd worden naast de vrijstaande woning. Zie voor de bestaande situatie ook bijlage 1 bij deze conceptaanvraag.

Hondenkennel

Op onderhavige locatie heeft de familie [redacted] een kleinschalige Golden Retriever kennel (De Golden Hoeve). Ze fokken met stamboom volgens de richtlijnen van de Raad van Beheer. Deze hobby wordt met veel plezier en voldoening gedaan.

Op 22 maart 2021 heeft een integrale controle (ODRA21CU0643) plaats gevonden om na te gaan of ter plaatse daadwerkelijk sprake is van een 'inrichting' zoals gedefinieerd in de Wet milieubeheer. De beoordeling van de integrale controle is gedaan op basis van de volgende feiten:

- De familie [redacted] heeft 8 volwassen honden en fokt 3 nesten per jaar.
- Omdat er gefokt wordt met stamboom is er wel een kvk-inschrijving gedaan omdat dit vanuit de raad van beheer verplicht is
- In gebouw 2 zijn binnenverblijven gemaakt (ca. 14 m2)
- De fokkerij is hobbymatig en kostendekkend en derhalve niet winstgevend

LANDBORG

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

Destijds is geconstateerd is dat er geen bedrijfsmatige, of in een omvang als zijnde bedrijfsmatig, activiteiten plaatsvinden. De Golden Hoeve is dus als hobbymatig gekwalificeerd.

Naar aanleiding van de ingediende conceptaanvraag (d.d. 18 februari 2025) is op verzoek van de gemeente een nadere toelichting gegeven op de hondenkennel welke hieronder beknopt wordt weergegeven (o.b.v. mail 18-12-2025):

Het doel van de hondenkennel is het ras zo zuiver mogelijk in stand te houden, voordat een hond geschikt is voor de fok moet hij een behoorlijke lijst aan keuringen doorstaan zoals:

- Heupdysplasie
- Elleboogdysplasie
- ECVO - onderzoek (ogen)
- DNA-testen
- Beide ouderhonden moeten een stamboom hebben

Als een hond/teef bovenstaande met glans heeft doorstaan gelden er ook regels tijdens zijn leven.

- Een teef mag tussen de 1.5 jaar en 9 jaar een nestje krijgen.
- 1x per 12 maanden mag een teef een nestje krijgen
- Maximaal mag een teef 5 nestjes krijgen

De teven worden 1 a 2x per jaar loops, dit schuift altijd wat i.c.m. met bovenstaande regels hebben ze in het gunstigste geval 1x per 1.5 – 2 jaar een nestje met een teef.

Het doel is niet het maximale uit een hond te halen.De tijd en liefde die er gestoken wordt in de honden betekent dat deze hobby wel/niet kostendekkend is maar dus zeker niet winstgevend.

In 2016 hebben ze hun eerste hond gekregen, van toen tot nu (2025) blijft men onder de grens van 20 pups per jaar.

Vanuit de raad van beheer is men verplicht om een KvK-nummer te hebben.

De omvang (onderlinge aantallen kunnen wat fluctueren) van de kennel is:

- 4 teven (1.5 tot 9 jaar) hier mag gefokt mee worden
- 2 pups (← 1.5 jaar) nog te jong en moeten nog alle testen halen
- 1 teef (wordt niet meer gebruikt i.v.m. gezondheid)
- 1 reu

Omdat deze hobby in het algemeen net kostendekkend is dient dit als een hobbymatige bezigheid gezien te worden. Dit in tegenstelling tot de beoogde kaasmakerij waaruit zij inkomsten moeten genereren en iedere m2 dus hard nodig hebben.

LANDBORG

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

2. Beoogde situatie

De aanvraag behelst een aanvraag Omgevingsvergunning voor het realiseren van kaasmakerij 'De Kaastobbe'. Initiatiefnemers hebben de mogelijkheid om kaasmakerij 'De Kaastobbe', thans gevestigd aan de Kosterstraat 11 te Duiven, over te nemen en deze activiteiten te verhuizen naar het perceel Roodwilligenstraat 10. Voor deze activiteit is ca. 125 m^2 aan vloeroppervlakte noodzakelijk en initiatiefnemers wensen deze activiteit in gebouw 3a te huisvesten. Deze beoogde activiteit past niet binnen het bestemmingsplan/ tijdelijke omgevingsplan. Het gebruik van ruimten ten behoeve van (detail)handel in hoofdzakelijk ter plaatse vervaardigde agrarische producten als ondergeschikte nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf is toegestaan met een maximum oppervlak van 35 m^2. Onderhavige locatie heeft een woonbestemming welke een 'bedrijf aan huis' in principe niet toestaat.

Op 20 november 2018 heeft de Gemeente Duiven het 'Reparatieplan Buitengebied 2013' vastgesteld. In dit reparatieplan is een afwijkingsbevoegdheid (art. 41.7) opgenomen welke handelt over een 'aan huis verbonden bedrijf'.

41.7 Aan huis verbonden bedrijf

a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het gebruik van een (bedrijfs)woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf mits:

   1. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 60 m^2;
   2. degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
   3. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
   4. er mag geen groothandel of horeca plaatsvinden;
   5. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
   6. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
   7. het aan huis verbonden bedrijf er niet toe leidt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven meer dan 60 m^2 bedraagt;

b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in onder a kan slechts worden verleend, mits:

   1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
   2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Omdat de benodigde oppervlakte voor de kaasmakerij (ca. 125 m^2) groter is dan de 60 m^2 zoals beschreven in de afwijkingsbevoegdheid, is de afwijkingsbevoegdheid niet toereikend. Het toestaan van de kaasmakerij is dan alleen nog maar mogelijk via een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of de wijziging van het Omgevingsplan.

LANDBORG

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

Vooroverleg

Tussen initiatiefnemers en de gemeente heeft een vooroverleg plaats gevonden over de plannen. Uitkomst hiervan is dat een grotere oppervlakte dan de 60 m^2 zoals genoemd in de eerder genoemde afwijkingsbevoegdheid, voorstelbaar is gezien de toegestane hoeveelheid vloeroppervlakte aan gebouwen op onderhavige locatie. De gemeente is bereid om bovenop de afwijkingsbevoegdheid een percentage van 25% van de extra toegestane oppervlakte aan bijgebouwen met een maximimum van 60 m^2 toe te staan. Hierdoor is de volgende verdeling te maken:

- Woning + bijgebouwen tot 75 m^2 → 40% vloeroppervlak (tot maximum van 60 m^2
- Bijgebouwen groter dan 75 m^2 → 25% vloeroppervlak van de extra toegestane gebouwen met een maximum van 60 m^2

De maximaal toegestane hoeveelheid bijgebouwen is 470 m^2. Ten opzichte van het basisrecht van 75 m^2 aan bijgebouwen betekent dit een extra van 470 m^2 – 75 m^2 = 395 m^2. Hiervan mag dus met 25% met een maximum van 60 m^2 gerekend worden. 25% van 395 m^2 = 98,75 m^2 welke dus afgerond wordt op 60 m^2.

Conclusie is dat er dus 2 x 60 m^2 = 120 m^2 voor bedrijf aan huis gerealiseerd zou kunnen worden. Ondanks dit grotere oppervlak blijft het bedrijf aan huis duidelijk ondergeschikt.

Over bovenstaande opzet heeft afstemming met wethouder Schrijner plaats gevonden en de uitkomst van deze afstemming is dat er in principe een positieve grondhouding is ten opzichte van het plan om de kaasmakerij te verhuizen naar onderhavige locatie.

Geconcludeerd kan worden dat de vestiging van een kaasmakerij wenselijk is. Nu deze wenselijkheid in beeld is dient ook de haalbaarheid getoetst te worden. Hiervoor is op 18 februari 2025 een conceptaanvraag ingediend om de haalbaarheid te toetsen.

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

Conceptaanvraag - Z2025-00000288

Op 18 februari jl. is een conceptaanvraag ingediend met bijlagen teneinde de haalbaarheid van het plan te toetsen. Deze conceptaanvraag is, voor zover mogelijk aan de hand van de ingediende gegevens, beoordeeld door milieu en ruimtelijke ordening. Aangegeven (mail 31-10) is dat een definitieve aanvraag omgevingsvergunning ingediend kan worden mits de aangegeven punten worden verwerkt:

- Milieuaspecten
- Tekenwerk
- Aanpassen onderbouwing/ toelichting

In deze toelichting zijn de gevraagde aspecten verwerkt.

In de beoordeling van de conceptaanvraag is ook bevestigd dat de ODRA heeft vastgesteld dat de omvang t.a.v. de hondenkennel die is aangegeven in de stukken en op basis van de nu bekende gegevens niet als bedrijfsmatig wordt gezien en daarom in deze omvang ook niet tot de bedrijfsoppervlakte voor een aan huis verbonden bedrijf hoeft te worden toegerekend.

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

3. Onderbouwing aanvraag/ ruimtelijke motivering

3.1 Algemeen

Om te kunnen beoordelen of de ontwikkeling vergund kan worden is het van belang de ruimtelijke uitstraling in beeld te hebben. De voorwaarden uit de afwijkingsbevoegdheid van het Reparatieplan Buitengebied dienen hiervoor als leidraad, hoewel de afwijkingsbevoegdheid niet toegepast kan worden omdat het aantal m^2 vloeroppervlak in de aanvraag (120 m^2) afwijkt van de genoemde oppervlakte (60 m^2) in de afwijkingsbevoegdheid.

3.1.1 Exploitatie activiteit door bewoners

Volgens de begripsbepaling, artikel 1 lid 6 van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 wordt onder een 'aan huis verbonden beroep' verstaan:

- een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, uitsluitend door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of melding-plichtig is;

Hierin wordt gesteld dat de activiteiten uitsluitend door de gebruik(st)er van de woning dient plaats te vinden. Initiatiefnemers zijn woonachtig op onderhavige locatie en zullen zelf de kaasmakerij exploiteren. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde

3.1.2 Geen detailhandel mits als ondergeschikte nevenactiviteit

De hoofdactiviteit voorziet in het verwerken van melk tot kaas in de eigen kaasmakerij. Vervolgens zullen de zelfgemaakte producten verkocht worden. Niet alle kaas zal op locatie worden verkocht maar kan ook afgezet worden in de omgeving bij plaatselijk ondernemers. Bereiden/ vervaardingen van kaas en de verkoop is dus een onlosmakelijk geheel en niet zelfstandig te zien. Detailhandel is geen zelfstandige activiteit maar een activiteit, verbonden aan de kaasmakerij. Hierdoor is er sprake van een ondergeschikte nevenactiviteit.

3.1.3 Geen groothandel of horeca

Gezien de geringe oppervlakte van de beoogde kaasmakerij zal deze geen rol van betekenis kunnen spelen als groothandel. Het doel is verkoop aan huis of eventueel – ondergeschikt – afzet aan andere ondernemers in de regio. Er zal geen horeca plaatsvinden.

LANDBORG

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

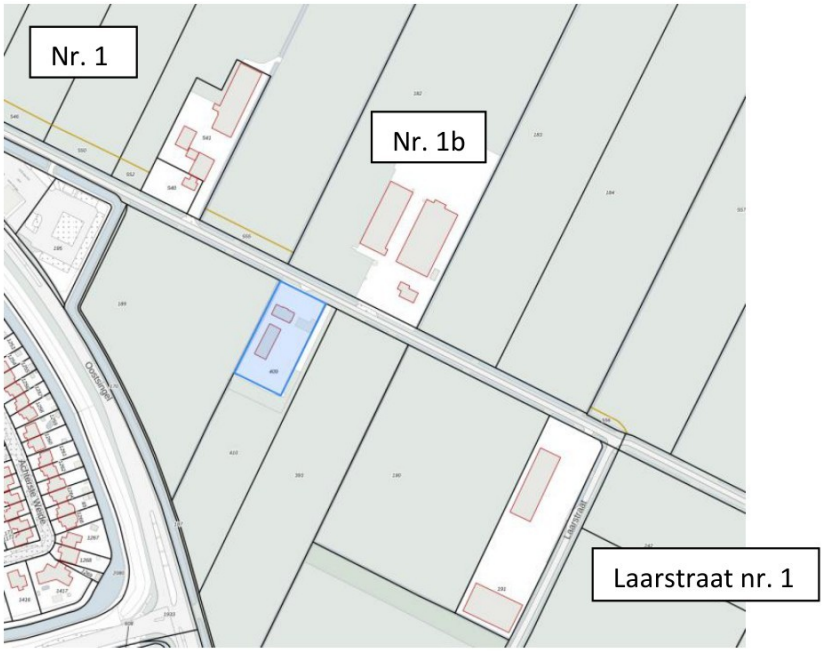
T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

3.1.4 Belangen van de eigenaren/gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad

In de directe nabijheid van de planlocatie liggen de adressen Roodwilligenstraat 1, 1a en Laarstraat 1, allen te Duiven (zie onderstaande afbeelding). Deze locaties hebben de volgende bestemmingen:

- Roodwilligenstraat 1: Wonen
- Roodwilligenstraat 1b: Agrarisch
- Laarstraat 1: Bedrijf (niet-agrarisch)



De beoogde ontwikkeling past binnen de bestaande functie 'Wonen'. Het bestemmingsvlak wordt niet uitgebreid en de bouwmogelijkheden wijzigen ook niet. Nieuwe gevoelige functies komen niet dichter naar de omliggende (niet-agrarische) bedrijven waardoor er geen sprake is van belemmering van omliggende percelen.

3.1.5 Het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

De beoogde ontwikkeling kan plaats vinden in een bestaand bijgebouw of een nog nieuw te realiseren bijgebouw waarvoor reeds een vergunning is verleend. Omdat er geen nieuw bouwplan gerealiseerd wordt, kan het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig geschaad worden.

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Hondenkennel

Zoals in paragraaf 2 van deze toelichting al is aangegeven is er thans ook sprake van een hondenkennel op deze locatie. Uit het vooroverleg met de gemeente bleek dat niet duidelijk is of dit als bedrijf aan huis gezien moet worden. Gesteld kan worden dat de hondenkennel niet valt aan te merken als een bedrijf aan huis. In 2021 heeft de omgevingsdienst - naar aanleiding een integrale controle (ODRA21CU0643) – geconstateerd dat er niet-bedrijfsmatige, of in een omvang als zijnde bedrijfsmatig, activiteiten plaatsvinden. Een nieuwe beoordeling in 2025 – zoals reeds eerder beschreven in deze toelichting - heeft niet tot een andere conclusie geleid.

De Golden Hoeve is dus als hobbymatig gekwalificeerd. De oppervlakte van deze activiteit hoeft dus ook niet verrekend te worden met de 120 m^2 voor 'bedrijf aan huis'.

3.2.2 Bodemonderzoek

Omdat er sprake is van een bodemgevoelig gebouw, moet een voorafgaand bodemonderzoek worden ingediend, waaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de bouwplannen. Dat moet voldoen aan de NEN 5725 of 5740 om te voldoen aan de definitie van een voorafgaand bodemonderzoek in de zin van de Omgevingswet. De voorschriften voor een voorafgaand bodemonderzoek staan in paragraaf 5.2.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In artikel 5.7a, lid 2 van deze paragraaf staat dat een vooronderzoek moet voldoen aan de NEN 5725.

Het historische onderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5725 (Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek voor verkennend bodemonderzoek). Hierbij wordt het protocol voor een beperkt vooronderzoek gehanteerd.

Het historisch onderzoek is als bijlage bij de aanvraag bijgevoegd. Op basis van de bevindingen in dit historisch onderzoek zijn er geen risico's m.b.t. bodemverontreinigingen voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie als kaasmakerij.

3.2.3 Geluidsonderzoek

Om het geluidsaspect voor wat betreft industrielawaai te kunnen toetsen is een akoestisch onderzoek naar industrielawaai noodzakelijk. Het doel van het onderzoek is het vaststellen van de verwachte geluidniveaus en deze te toetsen aan de geluideisen.

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

Het opgestelde akoestische onderzoek – wat als bijlage bij deze conceptaanvraag is bijgevoegd - geeft een beschrijving van de geluidnorm, de geluidbronnen, de representatieve bedrijfssituatie, de rekenresultaten en de toetsing.

Uit hoofdstuk 7 van het akoestisch onderzoek (conclusie) blijkt het volgende.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) Uit de rekenresultaten volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) voldoet aan de geluidnormen zoals opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Duiven.

Maximale geluidniveau (LAmax)

Uit de rekenresultaten volgt dat het maximale geluidniveau (LAmax) voldoet aan de geluidnormen zoals opgenomen in het Omgevingsplan van de gemeente Duiven.

De conclusie is dat uit de resultaten volgt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximale geluidniveau (LAmax) voldoet aan de geluidnormen zoals opgenomen in het Omgevingsplan gemeente Duiven.

3.2.4 Parkeren

In juli 2022 heeft de gemeente Duiven het Parkeerbeleidsplan Duiven 2022 vastgesteld. Het buitengebied, waar onderhavige locatie in ligt, valt niet onder de reikwijdte van dit beleidsplan. Van toepassing is de Parkeernormennota Duiven, vastgesteld 3 februari 2018 (hierna 'nota').

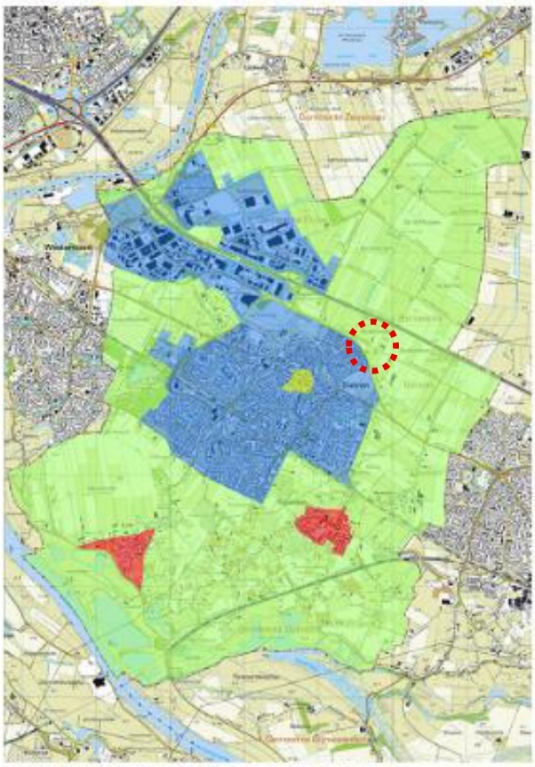
LANDBORG

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

Volgens deze nota valt onderhavige locatie in het 'Buitengebied' (niet stedelijk). Zie ook onderstaande afbeelding waarin de gebiedsindeling is weergegeven.



Figuur 2.1: Gebiedsindeling gemeente Duiven

	Plaats	Stedelijkheidsgraad
	Duiven centrum	Matig stedelijk
	Duiven rest bebouwde kom	Matig stedelijk
	Groessen	Niet stedelijk
	Loo	Niet stedelijk
	Buitengebied	Niet Stedelijk

Tabel 2.1: Gebiedsindeling

Op basis van de nota (art. 2.3.1 Woningen) is voor een 'woning – groot' in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen nodig. In de beoogde situatie zijn deze parkeerplaatsen aanwezig, zie bijlagetekeningen.

Vanwege de beoogde kaasmakerij zal er op beperkte schaal sprake zijn van (ondergeschikte) detailhandel. Paragraaf 2.3.2 van de nota maakt onderscheid in diverse vormen van detailhandel, zie onderstaande afbeelding.

LANDBORG

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

Detailhandel	Eenheid	Duiven centrum	Duiven rest kom	Groessen	Loo	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Kleine supermarkt < 600 m²	per 100 m² bvo	1,9	3,5	4,3	4,3	n.v.t.	89%
Middelgrote supermarkt (600 – 2500 m² bvo)	per 100 m² bvo	3,6	4,9	5,8	5,8	n.v.t.	93%
Grote supermarkt (> 2500 m²)	per 100 m² bvo	6,0	7,7	8,8	8,8	n.v.t.	84%
Groothandel in levensmiddelen	per 100 m² bvo	n.v.t.	6,4	7,4	7,4	n.v.t.	80%
Hoofdwinkelcentrum (20.000 – 30.000 inwoners)	per 100 m² bvo	3,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	82%
Wijkcentrum	per 100 m² bvo	n.v.t.	4,5	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	76%
Dorpscentrum	per 100 m² bvo	n.v.t.	n.v.t.	4,0	4,0	n.v.t.	72%
Weekmarkt	per m¹ kraam	0,20	0,20	0,23	0,23	n.v.t.	85%
Kringloopwinkel	per 100 m² bvo	n.v.t.	1,9	2,0	2,0	2,3	89%
Bruin- en witgoedzaken	per 100 m² bvo	4,0	7,9	8,2	8,2	9,3	92%
Woonwarenhuis / woonwinkel	per 100 m² bvo	1,3	1,9	2,0	2,0	2,0	91%
Woonwarenhuis (groter dan 20.000 m²)	per 100 m² bvo	n.v.t.	5,1	5,2	5,2	5,2	95%
Meubelboulevard / woonboulevard	per 100 m² bvo	n.v.t.	2,4	2,5	2,5	n.v.t.	93%
Winkelboulevard	per 100 m² bvo	n.v.t.	4,2	4,5	4,5	n.v.t.	94%
Outletwinkel	per 100 m² bvo	n.v.t.	10,1	10,4	10,4	10,4	94%
Bouwmarkt	per 100 m² bvo	n.v.t.	2,4	2,4	2,4	2,5	87%
Showroom (auto's, boten etc.)	per 100 m² bvo	1,1	1,7	1,7	1,7	1,7	35%
Tuincentrum / groencentrum	per 100 m² bvo	n.v.t.	2,6	2,7	2,7	2,9	89%

Tabel 2.3: Parkeernormen functie detailhandel

→ afbeelding: tabel 2.3: parkeernormen functie detailhandel
(bron: Parkeernormennota Duiven)

De kaaswinkel valt onder 'kleine supermarkt < 600 m²' en heeft een parkeernorm van 4,3 per 100 m² BVO.

Paragraaf 2.3.3 van de nota maakt onderscheid in diverse vormen van bedrijven, zie onderstaande afbeelding.

Bedrijven	Eenheid	Duiven centrum	Duiven rest kom	Groessen	Loo	Buitengebied	Aandeel bezoekers
Kantoor (zonder baliefunctie)	per 100 m² bvo	1,6	2,1	2,6	2,6	2,6	5%
Commerciële dienstverlening (met baliefunctie)	per 100 m² bvo	2,1	2,9	3,6	3,6	3,6	20%
Bedrijf arbeidsintensief / bezoekers extensief	per 100 m² bvo	1,6	2,4	2,4	2,4	2,4	5%
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief < 10.000 m²	per 100 m² bvo	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	5%
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekers extensief > 10.000 m²	per 100 m² bvo	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	5%
Bedrijfsverzamelgebouw	per 100 m² bvo	1,3	1,9	2,0	2,0	2,0	5%

Tabel 2.4: Parkeernormen functie bedrijven

→ afbeelding: tabel 2.4: parkeernormen functie bedrijven
(bron: Parkeernormennota Duiven)

De beoogde activiteiten zijn in te delen onder 'arbeidsextensief/ bezoekers extensief' waardoor 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² BVO nodig zijn.

Hoewel er voor het buitengebied geen norm is voorgeschreven in de parkeernormennota omdat een supermarkt onwenselijk is in het buitengebied, heeft de gemeente Groessen als referentie gehanteerd.

Voor wat betreft de parkeernormering voor de kaasmakerij met ondergeschikte detailhandel kan 50% van de parkeernorm gehanteerd worden.

LANDBORG

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

Bij een toepassing van de 50% norm zoals bovengenoemd zou men voor de kaasmakerij uitkomen op:

- 50% x 125m^2 (oppervlakte kaasmakerij) x P norm 1,1/100m^2 BVO (Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief < 10.000m2) = 0,69 parkeerplaatsen

En voor de kaaswinkel:

- 50% x 125m^2 (oppervlakte winkel) x P norm 4,3/100m^2 BVO (Groessen, want Duiven buitengebied bestaat niet) = 2,69 parkeerplaatsen

Op basis van voorgaande zijn dan voor de kaasmakerij/-winkel in totaal 0,7 + 2,69 = 3,39 parkeerplaatsen nodig.

De hondenkennel valt onder "Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief < 10.000m^2" en daarvoor dient de parkeernorm 1,1 parkeerplaats per 100m^2 BVO te worden gehanteerd.

14 m^2 (oppervlakte hondenkennel) x P norm 1,1/100m^2 BVO (Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief < 10.000m^2) = 0,16 parkeerplaatsen

---

Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen:

- Woning: 2,4
- Kaasmakerij: 0,69
- Kaaswinkel: 2,69
- Hondenkennel: 0,16 +

  Totaal: 5,94

In de beoogde situatie worden 9 parkeerplaatsen gerealiseerd langs de oprit en 1 tussen de bestaande schuren (privé gebruik) waardoor ruim voldaan wordt aan de norm.

Omdat op eigen terrein ruimschoots geparkeerd kan worden wordt er vanwege de nieuwe beoogde activiteiten geen aanspraak gemaakt op bestaande parkeervoorzieningen in het gebied.

LANDBORG

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

3.3 Samenvatting

Op deze locatie zijn de regels van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan uit "Buitengebied 2013" en "Reparatieplan buitengebied 2013" van toepassing en bevinden zich de (hoofd)functie(s) "Wonen" en "Waarde-Lage archeologisch verwachting";

Het plan ziet op het vestigen van een kaasmakerij aan de Roodwilligenstraat 10 te Duiven;

-De regels als bedoeld in art. 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ontwikkeling (Wro), jo. art. 22.10 Ow, jo. art. 5.21, tweede lid, onder a Omgevingswet (Ow), in het tijdelijke deel van het omgevingsplan niet voorzien in een mogelijkheid om binnenplans af te wijken;

Binnen de functie "Wonen" binnenplans medewerking kan worden verleend aan een aan huis verbonden bedrijf, mits de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 60 m2. De beoogde kaasmakerij heeft een oppervlakte van 120 m2.

Er sprake zal zijn van beperkte detailhandel in de vorm van een ondergeschikte nevenactiviteit bij de kaasmakerij (verkoop eigen gemaakte kaas). Dit is in overeenstemming met de binnenplanse afwijkingsregels. 90% is kaasverkoop en 10% is de verkoop van streekproducten van collega ondernemers. Van de kaas wordt 90% in de winkel verkocht en 10% aan lokale restaurants.

Het verzoek is getoetst aan de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan. Het verzoek voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan, omdat de beoogde ontwikkeling, het vestigen van een kaasmakerij, in strijd is met artikel 21 van de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Buitengebied 2013', en artikel 41.7 van het tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Reparatieplan, Buitengebied 2013', omdat de toegestane oppervlakte voor een aan huis verbonden bedrijf wordt overschreden.

Uit de opgestelde motivering blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ontwikkeling is niet in strijd met de omgevingsvisie Duiven. Weliswaar wordt de maximale oppervlakte voor een aan huis verbonden bedrijf overschreden, maar gezien de forse oppervlakte aan aanwezige bebouwing is een oppervlakte voor de kaasmakerij van maximaal 120 m2 aanvaardbaar.

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

4. Participatie

Aanvrager heeft in het kader van de vergunningaanvraag de buurt geïnformeerd over het voornemen om een kaasmakerij te realiseren op onderhavige locatie. Dit is in lijn met de Notitie adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het omgevingsplan.

De volgende buren zijn benaderd:

- Fam. [redacted] – Roodwilligenstraat 1
- Fam. [redacted] – Roodwilligenstraat 1b

Rood: planlocatie
Blauw: benaderde adressen

Zij hebben kennisgenomen van de plannen. Dat er op eigen terrein – en dus niet langs de weg – wordt geparkeerd dat wordt gewaardeerd. Aangezien de meeste bezoekers vanuit het dorp komen en wellicht per fiets zullen komen zal er voldoende ruimte zijn voor het stallen van fietsen.

Er is met de participatie geen opgehaalde informatie die geleid heeft tot een aangepast of verbeterd plan.

Landborg
Postbus 2 3925 ZG
Scherpenzeel

T 033 303 1060
info@landborg.nl
www.landborg.nl

BTW 810820705B01
KvK 32089610
IBAN NL27RABO0382477456

5. Conclusie

Uit deze toelichting blijkt dat de vestiging van een kaasmakerij op het perceel Roodwilligenstraat 10 te Duiven haalbaar is omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Wij verzoeken u dan ook de omgevingsvergunning voor dit plan te beoordelen en te verlenen.

Indien gewenst zijn wij gaarne bereid een en ander nader toe te lichten.