

Adviesverzoek BOPA

datum : 9 februari 2026
uw brief van : --
uw kenmerk : --
zaaknummer : Z2026-00000225
onderwerp : Adviesaanvraag
contactpersoon : Jop van der Wee

Van: College van burgemeester en wethouders
Aan: Gemeenteraad
Portefeuillehouder: G.J. Schrijner
Informatie bij: Jop van der Wee

Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de vestiging van een kaasmakerij aan de Roodwilligenstraat 10

Datum: 9 februari 2026

Kernboodschap

Uw raad wordt in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit.

Aanleiding

Adviesrecht

In februari 2022 heeft uw raad 'gevallen' aangewezen voor het bindend adviesrecht van de raad bij omgevingsvergunningen voor 'buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' (BOPA's). Dit zijn buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan. Het college van burgemeester en wethouders (het college) is onder de Omgevingswet (Ow) het bevoegde bestuursorgaan om omgevingsvergunningen voor activiteiten in strijd met het (tijdelijk) omgevingsplan te verlenen. Uw raad heeft gevallen aangewezen waarin het college uw raad in de gelegenheid dient te stellen om een advies uit te brengen over de aanvraag. Als uw raad advies uitbrengt dan moet het college dit advies opvolgen bij de besluitvorming over de aanvraag. U raad hoeft overigens geen schriftelijk advies uit te brengen als bedoeld in artikel 16.15a sub b Omgevingswet juncto artikel 4.21 Omgevingsbesluit.

Procedure

De wettelijke termijn om te beslissen op deze aanvraag is 8 weken. Deze kan eenmalig worden verlengd met zes weken¹. De beslistermijn bedraagt dus maximaal veertien weken. Een vergunningsaanvraag kan op elk moment worden ingediend waarmee de termijn van 8 weken gaat lopen. Een aanvrager houdt geen rekening met geplande data van raadsvergaderingen. Om uw raad wel in de gelegenheid te stellen om gebruik te maken van uw adviesrecht wordt het adviesverzoek voor een BOPA middels dit standaard sjabloon met uw raad wordt gedeeld. Daarbij is het uitgangspunt dat het adviesverzoek voor een BOPA standaard als besprekspunt op de agenda van uw raad wordt opgenomen (indien er een verzoek ligt) waarbij het beslispunt is dat uw raad geen advies uitbrengt. Wanneer uw raad wel een schriftelijk advies wenst uit te brengen, dient dit middels een amendement te worden vastgesteld. Het advies wordt verwacht binnen de redelijke termijn van 6 weken². Indien de raadsvergadering niet binnen de termijn van 8 weken na aanvraag is, wordt de procedure termijn verlengd met 6 weken.

¹ Dit standaard doen, om uw raad in de gelegenheid te stellen advies uit te kunnen brengen, is echter niet volgens de bedoeling van de Omgevingswet.

² Artikel 3:6 Algemene wet bestuursrecht. Het college heeft dan nog de tijd om uw advies mee te wegen in de beslissing op de vergunning.

Toetsing

Het college toetst de aanvraag op beleid en relevante wet- en regelgeving.

De voorliggende aanvraag valt onder de door uw raad aangewezen gevallen. Te weten categorie 2.2: Het oprichten, veranderen of uitbreiden van niet-agrarische milieubelastende activiteiten in het buitengebied voor zover dat niet nu al is geregeld in het (tijdelijk) omgevingsplan.

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag voorziet in de vestiging van een kaasmakerij aan de Roodwilligenstraat 10 in Duiven. De eigenaren/bewoners willen kaasmakerij De Kaasstobbe – momenteel gevestigd aan de Kosterstraat 11 in Duiven – overnemen en de activiteiten verplaatsen naar hun woonperceel.

De huidige kaasmakerij aan de Kosterstraat 11 is aangemerkt als een nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf (functie “Agrarisch”). Ter plaatse zijn nevenactiviteiten toegestaan ter grootte van 25% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met een maximum van 350 m². Gebruik van ruimten ten behoeve van (detail)handel in hoofdzakelijk ter plaatse vervaardigde agrarische producten als ondergeschikte nevenactiviteit van een agrarisch bedrijf (verkoop van kaas) is toegestaan met een maximum oppervlak van 35 m².

Het perceel Roodwilligenstraat 10 heeft op grond van het tijdelijke omgevingsplan de functie ‘Wonen’. De functie Wonen staat bedrijven aan huis in principe niet toe. Maar het omgevingsplandeel “Reparatieplan buitengebied 2013” biedt een afwijkingsbevoegdheid:

41.7 Aan huis verbonden bedrijf

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:

- a) de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 60 m²;
- b) degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c) er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- d) er mag geen groothandel of horeca plaatsvinden;
- e) 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;
- f) voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g) 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 m² bedraagt;

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits:

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

Onder aan huis verbonden bedrijf wordt 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 meldingplichtig is.

De beoogde kaasmakerij heeft een oppervlakte van 120 m². Daarmee wordt niet aan voorwaarde a voldaan. Ten aanzien daarvan wordt het volgende overwogen:

Op het perceel Roodwilligenstraat 10 zijn een vrijstaande woning (max 175 m²), een bijgebouw van 220 m² en een bijgebouw van 250 m² aanwezig. Dit is in overeenstemming met verleende

omgevingsvergunningen. Standaard is bij een woning in het buitengebied 75 m2 aan bijgebouwen toegestaan.

Gezien de grote toegestane hoeveelheid vloeroppervlakte aan gebouwen op het perceel Roodwilligenstraat 10 in Duiven is een grotere oppervlakte dan 60 m2 voor een bedrijf aan huis voorstelbaar. Het college is dan ook bereid om bovenop de afwijkingsbevoegdheid een percentage van 25% van de extra toegestane oppervlakte aan gebouwen tot een maximum van 60 m2 toe te staan. Dat leidt tot de volgende verdeling:

- woning + bijgebouwen tot 75 m2: 40% vloeroppervlak tot een maximum van 60m2
- bijgebouwen groter dan >75 m2: 25% vloeroppervlak van de boven de extra toegestane gebouwen tot een maximum van 60 m2.

Op het perceel zijn 220 m2 + 250 m2 minus 75 m2 = 395 m2 extra aan bijgebouwen toegestaan. 25% van 395 m2 = 98 m2. Hier is dan maximaal 60 m2 **extra** toegestaan.

In totaal kan er dan bij een woonbestemming met voldoende bijgebouwen 120 m2 aan bedrijf aan huis worden gerealiseerd, waarbij het ruimtebeslag voor het bedrijf aan huis duidelijk ondergeschikt blijft. Dat geldt ook voor de Roodwilligenstraat 10.

Om het plan mogelijk te maken kan van het omgevingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op grond van artikel 5.1, eerste lid onder a Ow juncto artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarbij dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Ter beoordeling van de ETFAL is een goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving opgesteld.

Hierin is getoetst aan het rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid en de diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving.

Ruimtelijke kaders gemeente:

De beoogde ontwikkeling wordt aangemerkt als een aan huis verbonden bedrijf en is daarmee niet in strijd met de Omgevingsvisie Duiven.

Uit de motivering blijkt dat er vanuit de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie.

Bijzonderheden

Niet van toepassing

Handelingsperspectief/Vervolg

Wanneer uw raad niet binnen de gestelde termijn van 6 weken reageert, geeft u hiermee aan geen bindend advies af te geven. Het college neemt de aanvraag vervolgens zonder advies verder in behandeling³.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders,

Jop van der Wee

Bijlagen:

- 1) Situatietekening;
- 2) Inrichtingstekening;
- 3) Motivering (ETFAL-onderbouwing)

³ Artikel 3:6, lid 2 Algemene wet bestuursrecht

