

Adviesverzoek BOPA

datum : 14 april 2026
uw brief van : 20 augustus 2025
zaaknummer : Z2025-00001171
onderwerp : Adviesvraag gemeenteraad
contactpersoon : Ole van Beers

Van: namens college van burgemeester en wethouders

Aan: Gemeenteraad

Portefeuillehouder: Laura Kaper

Informatie bij: Ole van Beers (088-695 3352)

Onderwerp: Adviesrecht gemeenteraad aanvraag BOPA voor het afsplitsen van de huidige B&B ten behoeve van het gebruik als permanente woning aan de Klapstraat 172.

Datum: 14 april 2026

Kernboodschap

Uw raad wordt in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de aanvraag omgevingsvergunning voor het afsplitsen van de huidige B&B (voormalige hoofdentree met bergruimte van boerderij De Grote Byvanck), ten behoeve van het gebruik als permanente woning aan de Klapstraat 172.

Aanleiding

In de 'Notitie adviesrecht, verplichte participatie en delegatiebesluit 2024 Westervoort' heeft uw raad 'gevallen' aangewezen voor het bindend adviesrecht van de raad bij vergunningen voor 'buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' (BOPA's). 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, zijnde BOPA's, 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. Indien uw raad advies uitbrengt dan moet het college dit advies meenemen in de afweging bij de besluitvorming over de aanvraag. U raad is niet verplicht een 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. Om uw raad wel in de gelegenheid te stellen om gebruik te maken van het adviesrecht wordt het adviesverzoek voor een BOPA middels dit standaardsjabloon met uw raad gedeeld. Daarbij is het uitgangspunt dat het adviesverzoek voor een BOPA standaard als bespreekpunt op de agenda van de eerstvolgende raadsvergadering wordt opgenomen, waarbij het bespreekpunt is dat uw raad geen advies uitbrengt. Wanneer uw raad wél een schriftelijk advies wenst uit te brengen, dient dit met een amendement te worden vastgesteld.

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.

Het advies wordt verwacht binnen de redelijke termijn van 6 weken². Als de eerstvolgende raadsvergadering niet binnen de termijn van 8 weken na aanvraag plaatsvindt, wordt de beslistermijn voor de vergunningaanvraag verlengd met 6 weken.

Toetsing 'Notitie adviesrecht, verplichte participatie en delegatiebesluit 2024 Westervoort'

Voor deze aanvraag voor een BOPA wordt, op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht, afgeweken van de 'Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen Gemeente Westervoort'. Voorliggende aanvraag valt daarmee onder de door uw raad aangewezen gevallen, als opgenomen in de 'Notitie adviesrecht, verplichte participatie en delegatiebesluit 2024 Westervoort', te weten categorie 1.1: Het toevoegen van 1 of meer woningen binnen de bebouwde kom, tenzij uitvoering wordt gegeven aan het woningsplitsingsbeleid of functieveranderingsbeleid of diens rechtsopvolgers.

Bijzonderheden

Het tussenvolume waar de aanvraag betrekking op heeft maakt historisch deel uit van het oorspronkelijke ensemble "De Grote Byvanck". Dit gedeelte heeft een zelfstandige bouwkundige vorm en is gesitueerd tussen twee bestaande woongebouwen. Het betreft een zelfstandige bouwkundige vorm en heeft een ligging die mede door latere ontwikkelingen wezenlijk afwijkt van gangbare woonsituaties. Hieruit wordt geconcludeerd dat deze casus op meerdere niveaus afwijkt van de standaard situaties.

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag ziet op het afsplitsen van de huidige B&B (voormalige hoofdentree met bergruimte van boerderij De Grote Byvanck), ten behoeve van het gebruik als permanente woning. Om het plan mogelijk te maken kan van het omgevingsplan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een BOPA 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 (ETFAL). Ter beoordeling van de ETFAL is een motivering opgesteld (bijlage 1) waarin de gevolgen van deze ontwikkeling op de fysieke leefomgeving nader zijn beschreven en onderbouwd. Uit de ruimtelijke beoordeling blijkt dat het initiatief geen ruimtelijke nadelen veroorzaakt. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van bestaande bouwmassa, parkeren is op eigen terrein opgelost, de verkeers- en parkeerdruk nemen naar verwachting af ten opzichte van de B&B-functie, en de fysieke impact op de omgeving is nihil. De maatwerksituatie is uniek en niet vergelijkbaar met andere percelen, waardoor geen sprake is van precedentwerking.

Ruimtelijke kaders gemeente:

De aanvraag is getoetst aan de 'Beleidsnotitie woningsplitsing, kleinschalige woningbouwinitiatieven en functieverandering naar wonen Gemeente Westervoort'. Uit deze toetsing volgt dat de casus aanzienlijk afwijkt van standaardsituaties waarop de beleidsnotitie is gebaseerd. Het initiatief is gezien de specifieke omstandigheden, niet per definitie te vangen is binnen een van de drie beleidsroutes uit de beleidsnotitie. Deze specifieke situatie is daarmee niet voorzien in de beleidsnotitie, die een meer generiek kader biedt. Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht biedt ruimte om in bijzondere gevallen af te wijken van het geldende beleid wanneer strikte toepassing van het beleid onevenredige gevolgen zou hebben. Dat is hier het geval aangezien de strikte toepassing van het beleid heeft geresulteerd in het afwijzen van de initiële vergunningaanvraag. Er wordt voorgesteld om op deze wijze maatwerk te leveren en de beoogde ontwikkeling daarmee te faciliteren. De

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.

gemeenteraad wordt geadviseerd om dit voorstel op te volgen en daarmee geen gebruik te maken van het adviesrecht.

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,

Ole van Beers

Bijlagen:

- Motivering voor een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (geanonimiseerd).

³ Artikel 3:6, lid 2 Algemene wet bestuursrecht