gemeente Bunnik

Buro SRO B.V.
T.a.v. [redacted]
't [redacted]

Ons kenmerk	:	zaaknr. 1392939	Uw kenmerk	:
Datum	:	19 januari 2026	Medewerker	: [redacted]
Bijlagen	:		Doorkiesnummer	: [redacted]
Verzonden	:	19 januari 2026		

Onderwerp : reactie concept-aanvraag

Geachte heer [redacted],

Verzoek
Op 28 augustus 2025 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen. Het gaat om het vooroverleg voor de functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Rijsbruggerweg 7 in Bunnik. In deze brief leest u ons advies op basis van uw conceptaanvraag.

Omgevingsplan
Het toetsingskader voor het toegelaten gebruik en bebouwingsmogelijkheid is aangegeven bij het tijdelijke omgevingsplan. Het perceel heeft hierin de activiteit bedrijfswoning. Het verzoek van 28 augustus 2025 past niet binnen de voorschriften van het tijdelijke omgevingsplan.

Wij hebben besloten om geen medewerking te verlenen aan het verzoek voor een TAM PLAN voor omzetting naar een burgerwoning. Het verzoek is eerder (in 2022) afgewezen. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden zodat wij het verzoek op grond van artikel 4:6 van de Awb hebben afgewezen.
Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden die een ander besluit rechtvaardigen.

Daarnaast is besloten om verzoeker wel de mogelijkheid te bieden om een nieuw vooroverleg in te dienen voor omzetting in een "woning met een voormalig functionele binding" en hiervoor de ontbrekende gegevens aan te laten leveren waarbij tevens:

- De noodzakelijke aanpassingen voor de verkrijging van een goed woon- en leefklimaat door en voor rekening van initiatiefnemer worden uitgevoerd;
- Een participatieverslag wordt overlegd van het overleg met de direct omwonenden en ondernemers;
- Een overeenkomst wordt overlegd waarin het loonwerkbedrijf afstand doet van het mogelijke planologisch recht voor een bedrijfswoning.

Motivering goed woon- en leefklimaat kan niet worden aangetoond
Het loonbedrijf dient beoordeeld te worden ten aanzien van de milieuzonering. Er kan worden aangesloten bij een richtafstand van 50 meter maar bepaald dient te worden of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hier wordt niet aan voldaan als de bedrijfswoning aan de Rijsbruggerweg 7 wordt omgezet naar een burgerwoning. De burgerwoning komt binnen 50 meter van het loonbedrijf te liggen. Initiatiefnemer heeft in het plan onvoldoende aangetoond dat aan de geluidsnormen wordt voldaan zodat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met

correspondentieadres:
Postbus 5, 3980 CA Bunnik
bezoekadres:
[redacted]

Tel [redacted]
Fax [redacted]
[redacted]@bunnik.nl
IBAN [redacted]

betrekking tot de woning. Alle voertuigbewegingen gaan namelijk vlak langs de woning. Het loonbedrijf zal daardoor worden belemmerd in de activiteiten. De ODRU heeft onderhavig vooroverleg getoetst en geeft aan dat er op dit moment onvoldoende is aangetoond dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties omdat het akoestisch onderzoek onvoldoende en verouderd is. Bij een nieuw vooroverleg vraagt het akoestisch onderzoek om aanpassing.

Als de woning wordt aangemerkt als "woning met een voormalige functionele binding", gelden niet de geluidnormen op deze woning. Echter het woon- en leefklimaat moet in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wel aanvaardbaar zijn. Wanneer de woning wordt aangemerkt als "woning met een voormalige functionele binding", dan gelden de normen voor geluid (5.62 Bkl), trillingen (5.85) en geur (5.96 Bkl) niet.

Geluid vanwege toekomstige activiteiten kan tot hinder leiden. Voertuigbewegingen in de nachtperiode overschrijden namelijk het maximale geluidniveau (geluidniveau is 65 dB(A) en de norm is 60 dB(A)). Hoewel de geluidnormen niet gelden bij omzetting naar "woning met voormalige functionele binding", kan dit wel leiden tot slaapverstoring.

In de paragraaf 7.4 van het TAM PLAN is getoetst aan VNG handreiking 2024. Voor het TAM-omgevingsplan moet echter getoetst worden aan de instructieregels en aan ETFAL. Bovendien is de VNG handreiking 2024 nadrukkelijk van toepassing op bedrijventerreinen in plaats van solitaire bedrijven, en is sprake van inwaarts zoneren in plaats van uitwaarts zoneren. Daarom is de VNG handreiking 2024 niet toegepast voor dit initiatief.

In de paragraaf 7.4 van het TAM PLAN staat dat de wet uitgaat van feitelijk gebruik. Dat is niet het geval. De geluidnormen gelden niet op de bedrijfswoning die bestemd is als behorende bij het bedrijf. Ook niet als die woning (illegaal) door derden wordt bewoond.

Artikel 8.20 Bkl is niet relevant voor de toetsing in het kader van het TAM-omgevingsplan. Dit artikel geldt bij het beoordelen van een aanvraag omgevingsvergunning.

Een motivering ontbreekt of wordt voldaan aan de beoordelingsregels voor geur.
In artikel 5.92 van het Bkl staat dat geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar moet zijn.

Voor dierenverblijven en overige agrarische activiteiten staan standaardwaarden en afstanden in het Bkl (paragraaf 5.1.4.6.3 en 5.1.4.6.4). Als aan de afstanden en de standaardwaarden of aan de waarden zoals opgenomen in het omgevingsplan wordt voldaan, dan is geur aanvaardbaar. In dit geval heeft in het TAM-omgevingsplan geen toetsing plaatsgevonden voor het onderdeel geur. Er moet een toetsing plaatsvinden voor de paarden gehouden op de [redacted] en andere relevante agrarische bedrijven in de omgeving. Hierbij moet rekening gehouden worden met de regels uit het Omgevingsplan.

De ODRU heeft aangegeven dat omzetting alleen kan plaatsvinden naar een woning met een voormalig functionele binding. Voor een dergelijke omzetting zijn thans onvoldoende gegevens beschikbaar om dit te kunnen beoordelen. Deze omzetting betreft echter een ander regime. Onderhavig verzoek kan niet worden doorgezet om dit te kunnen behandelen. Het is dan ook noodzakelijk dat verzoeker hiervoor een nieuw vooroverleg indient waarbij de ontbrekende gegevens zoals onder het kopje omgevingsplan staat omschreven worden ingediend.

De afstand van een mogelijk planologisch recht voor de nieuwbouw van een bedrijfswoning dient te worden geborgd.

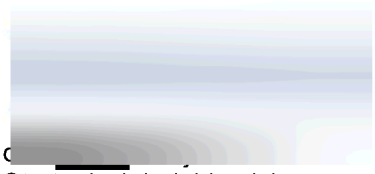
De TAM IMRO eindigt per 1/1/2026.
Na beëindiging TAM IMRO bestaan er andere ruimtelijke mogelijkheden om bij een positief besluit tot een effectieve planologische regeling te komen. Dit is geen reden om tot een snelle besluitvorming over te gaan.

Wij zijn alleen bereid om een vooroverleg voor een woning met een voormalig functionele binding in behandeling te nemen zodra er een nieuw geluidsonderzoek is uitgevoerd en ingediend, uitvoering is gegeven aan de benodigde maatregelen en ook een afstandsverklaring van het loonwerkbedrijf op een bedrijfswoning is ingediend.

Geen bezwaar of beroep mogelijk
Voor u als opdrachtgever zijn er op dit moment geen rechtsmiddelen zoals bezwaar of beroep mogelijk tegen deze beslissing. Dit komt omdat ons advies geen officieel besluit is zoals bedoeld in artikel 1:3 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dient u wel een formele aanvraag in voor een omgevingsvergunning dan kunt u daarna wel bezwaar of beroep indienen. In dat geval gaat het namelijk wel om een besluit zoals bedoeld in artikel 1:3 lid 1 van de Awb.

Nadere informatie
Heeft u nog vragen over deze brief? Belt u dan gerust. Het telefoonnummer is [redacted]. Wij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.30 uur tot 15.00 uur en vrijdag van 8.30 uur tot 13.00 uur. U kunt ook een e-mail sturen naar [redacted]@bunnik.nl. Uw aanvraag heeft zaaknummer 1392939. Wilt u dit nummer bij de hand houden als u vragen heeft of wilt overleggen? Dan kunnen we u sneller helpen.
Wist u dat de gemeente Bunnik u de mogelijkheid biedt om de voortgang van deze zaak te volgen op www.bunnik.nl ? Boven aan onze website vindt u de tekst “status van mijn aanvraag”. Door middel van het zaaknummer 1392939 kunt u de status van deze zaak volgen.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,



[redacted]
Strategisch beleidsadviseur
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

Bijlagen:
Geen