gemeente Bunnik

# RAADSVOORSTEL

**Raadsvergadering**
12 november 2026

**Zaaknummer**
1455348

---

**Onderwerp:** Verzoek wijziging Omgevingsplan Bunnik Rijsbruggerweg 7 te Bunnik

---

Aan de raad,

**Onderwerp**
Verzoek wijziging Omgevingsplan Bunnik Rijsbruggerweg 7 te Bunnik

**Gevraagde beslissing**
1. Het verzoek tot wijzigen van het Omgevingsplan Bunnik ter plaatse van de Rijsbruggerweg 7 te Bunnik, te weigeren.

**Grondslag**
Omgevingswet
Omgevingsplan gemeente Bunnik

**Inleiding**
Op 17 juli 2025 is een verzoek tot wijzigen van het Omgevingsplan Bunnik ingediend (het verzoek) ter plaatse van de Rijsbruggerweg 7 te Bunnik (het perceel) door de eigenaar van het perceel. Op basis van het Omgevingsplan Bunnik is op het perceel nu enkel een bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning is planologisch verbonden aan het loon-werkbedrijf aan de Rijsbruggerweg 9. Het verzoek ziet op het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' (waaronder bedrijfswoning) naar 'Wonen'. Aangezien het loon-werkbedrijf blijft voortbestaan richt het verzoek zich op een gedeeltelijke wijziging van alleen het perceel Rijsbruggerweg 7 te Bunnik.

Gelet op de voorgeschiedenis van dit perceel is het verzoek opgevat als een vooroverleg en als zodanig afgehandeld. In het verleden zijn eerdere gesprekken gevoerd en verzoeken ingediend voor een wijziging van de bestemming en de gebruiksmogelijkheden van het pand. Met het omzetten van de bedrijfswoning naar een woning ontstaat de situatie dat de woning zowel te dicht bij het naastgelegen loon-werkbedrijf is gelegen, alsook te dicht bij een fruitboomgaard met spuitzone.

*Beroep*
De eigenaar van het perceel kon zich niet verenigen met de afhandeling van zijn verzoek als vooroverleg en heeft, vanwege het uitblijven van een formeel besluit op zijn verzoek, een ingebrekestelling ingediend en vervolgens een beroep niet-tijdig gestart bij de Rechtbank Midden-Nederland. De Rechtbank heeft het beroep doorgestuurd naar de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling). Op 21 augustus 2026 heeft de Afdeling uitspraak gedaan (zie ECLI:NL:RVS:2026:4964). In de uitspraak draagt de Afdeling de gemeenteraad van Bunnik op om uiterlijk 13 november 2026 een besluit te nemen op het verzoek. Voorliggend raadsvoorstel voorziet in de opdracht van de Afdeling.

*Overleg verzoeker en gemachtigde*
Naar aanleiding van het beroep niet-tijdig wat verzoeker heeft ingesteld, heeft er overleg plaatsgevonden met verzoeker en zijn gemachtigde. Tijdens het overleg is met verzoeker besproken dat het verzoek op dit moment onvolledig, en daarmee onvoldoende, is maar dat wij wel mogelijkheden zien wanneer de onderzoeken en motivering worden aangevuld. Verder is geadviseerd om, na aanvulling van de stukken,

een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in te dienen om af te wijken van het Omgevingsplan Bunnik (en dus niet het Omgevingsplan te wijzigen). Verzoeker heeft hiermee ingestemd, maar tevens aangegeven wel een besluit van de raad te verlangen, zoals genoemd in de uitspraak van de Afdeling.

**Beoogd effect**
Voorliggend raadsvoorstel ziet op het weigeren van een verzoek tot wijzigen van het Omgevingsplan Bunnik. Dit betekent dat de juridisch-planologische mogelijkheden ter plaatse van het perceel niet worden gewijzigd.

**Argumenten**
*1.1 Het verzoek is onvolledig*
Als bijlage bij het verzoek heeft de verzoeker onder andere een onderbouwing van het initiatief en een akoestisch onderzoek bijgevoegd. Op dit moment is het akoestisch onderzoek nog onvolledig (en daarmee onvoldoende) en kan onze adviseur, de ODU, niet positief adviseren op het verzoek. Tevens ontbreekt bij het verzoek nog een onderbouwing voor wat betreft spuitzonering. Dit is een relevant aspect vanwege de nabijheid van een fruitteler op circa 22 meter van het perceel. Kort gezegd kan op basis van het huidige verzoek niet worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

*1.2 De mogelijkheid tot realisatie van een nieuwe bedrijfswoning is niet ondervangen*
Met de voorgestelde gedeeltelijke wijzing van de bedrijfsbestemming en het omzetten van bedrijfswoning naar woning blijft planologisch de ruimte bestaan om binnen de nog resterende bedrijfsbestemming een nieuwe bedrijfswoning op te richten. Per saldo zou er dan sprake kunnen zijn van de toevoeging van een extra woning in het landelijk gebied. Dit past niet in het gemeentelijk en provinciaal beleid.

*1.3 TAM IMRO is per 1 januari 2026 beëindigd*
Verzoeker heeft het verzoek op 17 juli 2025 ingediend als een TAM IMRO-plan. Dit was een tijdelijk vangnet voor gemeenten die nog niet in staat waren om te werken via het DSO wat in werking is getreden gezamenlijk met inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024. Ten tijde van de indiening was het doorlopen van een TAM-IMRO procedure, met onder andere participatie, ter inzagelegging en een traject richting raad, onrealistisch. Inmiddels is de mogelijkheid voor TAM IMRO ook officieel beëindigd, waardoor het verzoek niet meer via deze regeling kan worden behandeld.

**Kanttekeningen**
*1.1 De aanvrager kan beroep instellen bij de Afdeling*
Verzoeker kan beroep instellen bij de Afdeling tegen het besluit om niet mee te werken aan de wijziging van het Omgevingsplan Bunnik ter plaatse van het perceel.

1.2 *De aanvraag van een BOPA is in voorbereiding*
Parallel aan voorliggend raadsvoorstel wordt een aanvraag omgevingsvergunning voorbereid voor min of meer dezelfde ontwikkeling, namelijk: het juridisch-planologisch maken van een (voormalig bedrijfs) woning op het perceel. Dit zou er toe kunnen leiden dat de raad mogelijk negatief besluit op een verzoek tot wijzigen van het Omgevingsplan Bunnik en het college vervolgens positief besluit op een aanvraag BOPA, welke ziet op min of meer hetzelfde (rechts)gevolg namelijk het juridisch-planologisch maken van een (voormalig bedrijfs) woning op het perceel. Uiteraard dan wel goed onderbouwd.
Voorgaande is te verklaren door de onvolledigheid van de stukken die bij het verzoek zijn ingediend en de opdracht van de Afdeling in de uitspraak 21 augustus 2026.

**Kosten, baten en dekking**
De kosten voor het behandelen van het verzoek komen geheel voor rekening van de verzoeker. Nu expliciet wordt gevraagd om een besluit van de raad op het verzoek tot wijziging van het Omgevingsplan Bunnik zal ook een correctie moeten plaatsvinden op de reeds opgelegde leges. De ambtelijke inzet wordt gedekt vanuit de leges.

**Uitvoering**
Het raadsbesluit op het verzoek wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

**Bijlagen**

1. Verzoek wijziging omgevingsplan 16 juli
2. Verzoek wijziging omgevingsplan 17 juli
3. TAM IMRO plan (toelichting, regels en verbeelding)
4. Reactiebrief 19 januari 2026
5. Ingebrekestelling 12 januari 2026
6. Uitspraak Afdeling 21 augustus 2026
7. Luchtfoto Rijsbruggerweg 7

**Ter inzage**

-

Odijk, 28 september 2026

Burgemeester en wethouders van Bunnik,

| de secretaris | de burgemeester, |
|---|---|
| dhr. M.R. van der Jagt | dhr. R. van Bennekom |

gemeente Bunnik

Nummer

1455348

## De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2026;

**b e s l u i t :**

1. Het verzoek tot wijzigen van het Omgevingsplan Bunnik ter plaatse van de Rijsbruggerweg 7 te Bunnik, te weigeren.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 12 november 2026,

| | |
|---|---|
| de griffier, | de voorzitter, |
| dhr. F.J. van der Lubbe | dhr. R. van Bennekom |

## Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

| | |
|---|---|
| *Inhoud* | |
| Onderwerp | Verzoek wijziging Omgevingsplan Rijsbruggerweg 7 te Bunnik |
| Datum besluit B&W | 28 september 2026 |
| | |
| Vertrouwelijke stukken | Nee |
| | |
| *Gewenste planning* | |
| Informatie avond | Nee |
| Politieke avond | Nee |
| Raadsvergadering | 12-11-2026 |
| Uiterste datum Raad | 12-11-2026 |
| | |
| *Agenda Commissie* | |
| Datum bespreking | 6-10-2026 |
| Opmerkingen | |