

Raadsvergadering
11 december 2025

Zaaknummer
1407318

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk Entree-Zuid'

Aan de raad,

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk Entree-Zuid'

Gevraagde beslissing

1. De 'Nota van zienswijzen' behorend bij het bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk Entree-Zuid' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
2. Het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk Entree-Zuid' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.TAMH22aODKentreezu-VA01) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen.

Grondslag

- Plan van Aanpak Entree Zuid
- Gemeentewet
- Omgevingswet

Inleiding

Het woningbouwplan Entree Zuid en daarmee de transformatie van de huidige kantoorlocatie van het politiedienstencentrum (PDC) is één van de grootste inbreidingslocatie in de gemeente. De locatie ligt op het scharnierpunt van de huidige kern Odijk en de toekomstige uitleglocatie Kersenweide. Vanwege de ligging nabij het centrum en nabij goede OV- en fietsvoorzieningen is dit een geschikte locatie voor huisvesting van ouderen en jongeren. Dit in een mix van diverse woningtypologieën in betaalbare koop- en huurwoningen. Hiermee wordt voorzien in de lokale behoefte aan woonruimte en biedt dit kansen voor doorstroming. Met deze uitgangspunten sluit de ontwikkeling aan Entree Zuid goed aan op de ambities die zijn geformuleerd in de recent vastgestelde Omgevingsvisie Bunnik 2040.

Het beoogde woonprogramma in Entree Zuid sluit volledig aan op de Woonvisie die verleden jaar door uw raad is vastgesteld. Het plan biedt ruimte voor woonconcepten die in Odijk nog niet aanwezig zijn, maar wel in een behoefte voorzien. Er wordt ingezet op kleinere woningen voor één- en tweepersoons huishoudens en appartementen voor senioren. Een deel van deze appartementen zal ook zorggeschikt zijn.

Door de gunstige ligging van Entree Zuid, nabij frequent gebruikte OV verbindingen en goede aansluitingen op bestaande en toekomstige (snel)fietsverbindingen, is het mogelijk om ook voor deze nieuwe wijk in te zetten op duurzame mobiliteit. Dit sluit aan op de ambities die zijn neergelegd in het concept Omgevingsprogramma Mobiliteit.

De nieuwe fietsverbindingen sluiten aan op maar liefst drie treinstations, die binnen 10 minuten fietsen bereikbaar zijn. Dit maakt dat naast de Kersenweide ook deze wijk uitstekend verbonden is met de regio en bewoners een aantrekkelijk alternatief biedt voor autogebruik. Daarbij wordt de parkeerdruk bewust

laag gehouden door de parkeernorm te verlagen, met een duidelijke focus op minder eigen auto's en meer gebruik van deelvervoer. Deze combinatie van goede fietsverbindingen en een autoluwe opzet zorgt niet alleen voor minder verkeersdruk, maar draagt ook bij aan een gezondere en milieuvriendelijkere leefomgeving.

Bij de stedenbouwkundige opzet van de wijk is naast de diverse typologie aan woonvormen en bebouwing ook nadrukkelijk aandacht besteed aan een groene inrichting van de wijk. Met het programma de Groene Koers 2024-2040 als onderlegger is ingezet op het behouden en versterken van groen door de focus op biodiversiteit, klimaatadaptatie, en een gezonde, leefbare omgeving. Deze uitgangspunten zijn verankerd in het plan en de gemaakte uitvoeringsafspraken in de anterieure overeenkomst.

Terinzagelegging ontwerpplan

Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. In de overgangsfase van de Wro naar de Omgevingswet wordt gebruik gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM). Met het inzetten van TAM ontstaat er geen vertraging in de planontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan TAM omgevingsplan Entree Zuid heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond voor een ieder de mogelijkheid een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het ontwerpplan in te dienen bij de gemeenteraad. Op 15 juli was er een inloopavond waar een toelichting werd gegeven op de plannen en vragen werden beantwoord.

De gemeente heeft 6 zienswijzen ontvangen. Eén zienswijzen is ruim (ca. 2 maanden) na het verstrijken van de wettelijke termijn ingediend.

Zienswijzen

De zienswijzen zijn onder te verdelen in drie categorieën. Er is één adhesiebetuiging voor de woningbouwplannen, waarbij wordt gevraagd deze uit te voeren zoals ze nu voorliggen en zijn gepresenteerd. Twee zienswijzen zijn afkomstig van stakeholders c.q. maatschappelijke organisaties die betrokken zijn bij (toekomstige) woningbouwprojecten. De laatste categorie zienswijzen is afkomstig van omwonenden, waarbij op enkele onderdelen kritische kanttekeningen zijn geplaatst. Deze kanttekeningen/reacties richten zich op:

- De verkeersproblematiek en het parkeren
- De aantasting van het dorps karakter
- De waardevermindering
- De ruimtelijke en sociale impact

Voor nadere informatie over de inhoud van de zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording ervan wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen' behorend bij het TAM omgevingsplan'. Deze nota wordt als bijlage bij het TAM omgevingsplan gevoegd. In de 'Nota van zienswijzen' zijn de wijzigingen, inclusief de ambtshalve wijzigingen aangegeven.

Besluit hogere waarden

De uitvoerbaarheid van het TAM omgevingsplan wordt onder andere gemotiveerd door het akoestisch onderzoek. Hieruit is gebleken dat er hogere waarden moesten worden aangevraagd op een aantal locaties in en rond het plan. Het vaststellen van hogere grenswaarden is een ambtshalve handeling, waarvoor de ODRU is gemandateerd. Het hogere waarden besluit heeft tegelijkertijd met het ontwerpplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is het akoestisch onderzoek aangepast/aangevuld als gevolg van de nadere uitwerking c.q. concretisering van de ontwerpopgave. Bij de vaststelling van het TAM omgevingsplan wordt ook het besluit hogere waarden weer ter inzage gelegd en er is een beroepsprocedure op van toepassing.

Beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling Entree Zuid. Met dit globaal bestemmingsplan is beoogd een ontwikkeling te faciliteren waarbij het kantoorterrein aan de Singel-Zeisterweg (PDC-terrein) wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie. Na vaststelling van het TAM Omgevingsplan kan worden overgegaan tot de verdere planuitwerking en de feitelijke transformatie.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van Entree Zuid draagt bij aan de oplossing van de woningschaarste

Entree Zuid draagt bij aan het oplossen van de heersende woningschaarste voor zowel haar eigen inwoners als andere woningzoekenden. De samenstelling van betaalbaarheid en inzet op een

gevarieerd woningaanbod met aandacht voor 1-2 persoonshuishoudens, huisvesting voor jongeren en voor ouderen zorgen voor een aantrekkelijke wijk voor zowel doorstromers als starters uit vooral de eigen gemeente. Entree Zuid is gelegen in de directe nabijheid van het centrum van de kern Odijk, OV haltes aan de verbindingen Wijk bij Duurstede - Utrecht v.v. en Driebergen-Zeist - Houten v.v. en de doorfietsroutes Houten Castellum - Utrecht Science Park en Utrecht Science Park – Veenendaal. Het vaststellen van het TAM omgevingsplan is de volgende stap naar een toekomstbestendige woonbuurt.

1.2 Entree Zuid zorgt een passende invulling op een vrijkomende kantoorlocatie binnen de kern Odijk

Met het vertrek van Kodak uit Odijk is enkele jaren terug al een deel van het totale terrein getransformeerd naar woningbouw. Het toenmalig kantoorpand is na het vertrek van Kodak in gebruik genomen door de politie. Binnenkort eindigt de huurovereenkomst en komt het pand leeg. Met de veranderende kantorenmarkt en de beleidsmatige inzet op de ontwikkeling van binnendorpelijke locaties naar woningbouw kan hier een passende invulling worden gerealiseerd.

1.3. Het TAM omgevingsplan geeft invulling aan onze ambities op de thema's duurzaamheid en klimaat

Met het vaststellen van de nota van uitgangspunten door uw raad zijn ambities meegegeven hoe de verdere invulling eruit moet komen te zien. We hebben het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, het Programma Bunnik Klimaatneutraal 2040 en de Groene koers vertaald en verder uitgewerkt in concrete toepassingen voor deze toekomstige woonwijk en voor zover nodig opgenomen in het TAM Omgevingsplan. In de verdere uitwerking van de plannen voor de woningen en de inrichting van de openbare ruimte zal hier verdere invulling aan worden gegeven in lijn met het ambitiedocument, welke onderdeel uitmaakt van de planvorming.

2.1 De zienswijzen zijn inhoudelijk beantwoord in de 'Nota van zienswijzen' en het TAM Omgevingsplan is waar nodig aangepast

In de 'Nota van zienswijzen' is een samenvatting opgenomen van de zienswijzen met daarbij de gemeentelijke beantwoording. Hierbij is aangegeven of een zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpplan en wat de inhoud van deze aanpassingen is.

In de Nota van zienswijzen zijn tevens de ambtelijke wijzigingen opgenomen. Er is geen aanleiding gevonden om de planprocedure tegen te houden.

2.2 Er zijn persoonlijke gesprekken met indieners gevoerd om de zorgen zo goed mogelijk te begrijpen zodat er een goede belangenafweging kan plaatsvinden

Met de indieners van de meer inhoudelijke zienswijzen is persoonlijk contact geweest. Hierbij is de gelegenheid geboden om een nadere toelichting te geven en zo meer inzicht te krijgen in de achterliggende redenen hun zorg. In dit overleg is de planvorming toegelicht en zijn vragen beantwoord. Met de indieners van een zienswijzen die ook als reguliere stakeholder zijn betrokken in ontwikkeltrajecten wordt in het vervolg van de planvorming nader overleg gevoerd. Op dat moment is voor hen meer relevante informatie beschikbaar. Meer staat in de 'Nota van zienswijzen'.

3.1 Er is een wettelijke procedure doorlopen opdat het TAM omgevingsplan kan worden vastgesteld en het Entree Zuid planologisch mogelijk maakt.

De zienswijzen en het nader ambtelijk overleg vormen geen aanleiding om het TAM omgevingsplan niet vast te stellen. Daarom volgt nu de fase van vaststelling van het plan. Het TAM omgevingsplan is het juridisch kader dat de realisatie van Entree Zuid mogelijk maakt.

Kanttekeningen

1.1 De kantoorbestemming wordt via een dubbelbestemming voorlopig gecontinueerd om een strijdige situatie te ondervangen

Het voormalig kantoorpand van Kodak is momenteel tijdelijk in gebruik bij de politie. Om leegstand te voorkomen en tot spoedige realisatie van woningbouw te komen wordt nu al gewerkt aan de planvorming en zo ook de planologische procedure. Met de komst van de Omgevingswet is het zogenaamde overgangsrecht komen te vervallen en wordt met de vaststelling van het TAM Omgevingsplan het huidige gebruik gelijk strijdig. Dit is voor alle betrokkenen een onwenselijke situatie. Om dit te ondervangen is de kantoorbestemming voorlopig ook gecontinueerd. Dit tot 6 maanden na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor woningbouw.

1.2 Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als een vrijwillig gebiedsprogramma

Voor de ontwikkeling van Entree Zuid is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan

heeft de instemming van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Omdat het plangebied specifiek is afgebakend en er wordt samengewerkt met één partij, waarmee ook anterieur afspraken zijn gemaakt is het voorstel om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als vrijwillig gebiedsprogramma onder de Omgevingswet. Het beeldkwaliteitsplan is wel als bijlage opgenomen in het TAM Omgevingsplan.

3.1 *Er kan beroep worden ingesteld*

Belanghebbenden kunnen tegen de vaststelling van het TAM omgevingsplan in beroep gaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken vanaf de dag na terinzagelegging van het besluit. De indieners van de zienswijze zijn belanghebbenden.

3.2 *Als het TAM omgevingsplan niet wordt vastgesteld is op basis van de anterieure overeenkomst nader overleg nodig over de ontstane situatie*

Om de transformatie van de kantoorlocatie naar woningbouw in goede banen te leiden is een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar. Het TAM omgevingsplan vormt is deze afspraken een essentieel onderdeel. Bij het niet vaststellen van het plan zullen de afspraken moeten worden herzien.

Kosten, baten en dekking

Voor de ontwikkeling van Entree Zuid is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten met de eigenaar/ontwikkelaar. In deze overeenkomst is de ambtelijke inzet en het kostenverhaal van deze ontwikkeling vastgelegd.

Uitvoering

Na de vaststelling van het TAM omgevingsplan wordt het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad conform de relevante wettelijke regeling bekendgemaakt. Het vaststellingsbesluit en het gewijzigd vastgestelde plan worden vervolgens ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Tijdens deze terinzagelegging kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens schorsing van het vaststellingsbesluit aanvragen bij de Voorzitter van deze Afdeling.

Parallel aan de vaststelling van het TAM omgevingsplan wordt door de omgevingsdienst ODRU een besluit hogere waarden Wet geluidhinder genomen. Het hogere waarden wordt eveneens ter inzage gelegd en kent zijn eigen beroepsprocedure.

Bijlagen

1. Nota van zienswijzen behorend bij bestemmingsplan TAM omgevingsplan Entree Zuid
2. Zienswijzen 1 t/m 6
3. Bestemmingsplan TAM omgevingsplan Entree Zuid bestaande uit:
 - a. Motivering
 - b. Bijlagen bij de Motivering
 - c. Regels
 - d. Bijlagen bij de Regels
 - e. Geometrie
 - f. Geometrie + plan
4. Beeldkwaliteitsplan Entree Zuid (BKP)
5. Advies Mooisticht – BKP Entree Zuid

Ter inzage

-

Odijk, 28 oktober 2025

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

dhr. M.R. van der Jagt dhr. R. van Bennekom

Nummer

1407318

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2025;

b e s l u i t :

1. De 'Nota van zienswijzen' behorend bij het bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofstuk 22a Odijk Entree-Zuid' vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlage;
2. Het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen, zowel naar aanleiding van de zienswijzen als ambtshalve, zoals aangegeven in de Nota van zienswijzen;
3. Het bestemmingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofstuk 22a Odijk Entree-Zuid' (met planidentificatie NL.IMRO.0312.TAMH22aODKentreezu-VA01) in digitale en papieren vorm gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 11 december 2025,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

<i>Inhoud</i>	
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan TAM-omgevingsplan Hoofstuk 22a Odijk Entree-Zuid
Datum besluit B&W	28 oktober 2025
Vertrouwelijke stukken	Nee
<i>Gewenste planning</i>	
Informatie avond	20 november 2025
Politieke avond	4 december 2025
Raadsvergadering	11 december 2025
Uiterste datum Raad	Nee
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	11 november 2025
Opmerkingen	Er zijn zienswijzen ingediend. Mogelijk willen de indieners inspreken naar aanleiding van de concept beantwoording door het college en het voorliggende voorstel.