

Ontwerp 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk-Entree Zuid' ter inzage

Vanaf 8 juli 2025 kunt u de ontwerpversie van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk-Entree Zuid' inzien. Hierdoor start volgens artikel 16.30 van de Omgevingswet en artikel 10.3c van het Omgevingsbesluit de wettelijke procedure om het omgevingsplan aan te passen. Van 8 juli t/m 18 augustus 2025 kan iedereen op het plan reageren.

Waarom?

De ontwikkelaar Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. wil onder de projectnaam 'Entree Zuid' op het PDC-terrein (voorheen Kodak-terrein) aan de Zeisterweg te Odijk ca. 230 woningen bouwen. Het voormalig kantoor van Kodak, waar nu al enige jaren de politie is gehuisvest, wordt hiervoor gesloopt.

Deze herontwikkeling past niet in de regels van het omgevingsplan. Daarom wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. De ontwerpversie van het nieuwe omgevingsplan voor Entree Zuid (PDC-locatie) te Odijk moet ter inzage worden gelegd zodat iedereen kan reageren. Deze reacties noemen we 'zienswijzen'. Het wijzigen van het omgevingsplan is uiteindelijk aan de gemeenteraad. De gemeenteraad gaat over het vaststellen van het omgevingsplan.

Wat is een omgevingsplan?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht geworden. Iedere gemeente in Nederland heeft sinds dat moment één omgevingsplan. Dat bestaat eerst uit alle bestemmingsplannen die op dat moment in de gemeente Bunnik golden of al in voorbereiding waren. De bestemmingsplannen moeten in de komende jaren worden omgebouwd naar één gebiedsdekkend omgevingsplan.

In een omgevingsplan staan de juridische regels die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. Dat betekent de omgeving om u heen. Zoals gebouwen, wegen, water, natuur, bodem, lucht, geur of geluid. Het omgevingsplan bevat niet alleen regels over hoe een perceel gebruikt mag worden, of wat er gebouwd mag worden. Er staan ook regels in over de effecten die activiteiten op de omgeving mogen hebben. Het omgevingsplan is daarmee breder dan wat voorheen het bestemmingsplan was. Om de woningbouwontwikkeling Entree Zuid mogelijk te maken moet de gemeente het omgevingsplan wijzigen. Bij Entree Zuid te Odijk gaat het hierbij om een wijziging van het omgevingsplan wat voorheen het 'bestemmingsplan 'Dorp Odijk 2012' heette.

Wat is een 'TAM-omgevingsplan'?

Een 'TAM-omgevingsplan' is een wijziging van het omgevingsplan. Deze werkwijze wordt door het Rijk een 'tijdelijk alternatieve maatregel (TAM)' genoemd. Deze TAM vormt een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen, bijvoorbeeld om urgente gebiedsontwikkelingen te faciliteren. Een TAM-omgevingsplan ziet er dus bijna hetzelfde uit als een bestemmingsplan. Dit komt door de software die is gebruikt om het plan te maken. Het wijzigen van het omgevingsplan met een TAM-omgevingsplan mag tot 31 december 2025. Daarna mag het omgevingsplan alleen nog worden gewijzigd met nieuwe software-techniek die hoort bij de Omgevingswet en het 'digitaal stelsel Omgevingswet (DSO).

Geen Milieueffectrapportage

Het college heeft op 1 juli 2025 besloten dat er geen milieueffectrapportage (mer) nodig is, aangezien de ontwikkelingen die dit TAM-IMRO plan mogelijk maakt geen 'belangrijke nadelige gevolgen' voor het milieu met zich brengen. De plan-mer-beoordeling maakt onderdeel uit van het ontwerp omgevingsplan. Tegen dit besluit kunt u geen bezwaar en beroep indienen. U kunt hier wel op reageren in het kader van de nu voorliggende procedure van het ontwerp-omgevingsplan.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van het wegverkeerslawaaï. Daaruit blijkt dat ter plaatse van de gevels van meerdere woningen de standaardwaarde wordt overschreden ten gevolge van de geluidbronsoort gemeentelijke wegen. Omdat de provincie Utrecht nog geen geluidproductieplafonds heeft vastgesteld voor haar provinciale wegen, moet er voor de provinciale wegen gerekend worden conform de oude Wet geluidhinder. Daaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ter plaatse van meerdere woningen.

Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot aan de standaardwaarden van 53 dB voor gemeentelijke wegen en de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (in het kader van de Wet geluidhinder) zijn onderzocht. Echter zijn maatregelen niet haalbaar. Het is acceptabel om hogere waarden toe te staan voor de geluidbronsoort gemeentelijke wegen en hogere waarden te verlenen ten gevolge van de Schoudermantel (N229). De hogere waarde-procedure wordt separaat met het TAM-IMRO-omgevingsplan in procedure gebracht.

Wilt u het plan bekijken?

U kunt de ontwerpversie van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk-Entree Zuid' digitaal inzien. U

moet hiervoor naar de website: Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl) (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>). Als u bij de zoekterm de naam of identificatienummer: "NL.IMRO.0312.TAMH22aODKentreezu-ON01" invoert, wordt u direct naar het plan geleid. Ook is het mogelijk om gebruik te maken van de link:

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.0312.TAMH22aODKentreezu-ON01/regels>

Het ontwerp-omgevingsplan ligt ook ter inzage bij de receptie van het gemeentehuis aan het Singelpark 1 te Odijk.

Inloopavond

Op dinsdag 15 juli 2025 is er een inloopavond in het gemeentehuis aan het Singelpark in Odijk. Medewerkers van de gemeente Bunnik en Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. geven een toelichting op het ontwerp-omgevingsplan. Ook verstrekken zij informatie over de voortgang van het woningbouwproject Entree Zuid. De avond begint om 19.00 uur en duurt tot 21.00 uur. Belangstellenden zijn van harte welkom.

Mening?

Iedereen kan een reactie (zienswijze) geven op de ontwerpversie van het omgevingsplan. Uw reactie

is gericht aan de gemeenteraad van Bunnik. Het geven van een zienswijze kan alleen in de periode van 8 juli tot en met 18 augustus 2025. Dit kan via de website, per mail, brief of mondeling. Noem hierbij als onderwerp: 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk-Entree Zuid':

- Digitaal via de website met het formulier 'Zienswijze indienen': <https://www.bunnik.nl/bestuuren-organisatie/overig/zienswijze-indienen> onder vermelding van 'zienswijze TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Odijk-Entree Zuid';
- Een e-mail stuurt u naar info@bunnik.nl;
- Een brief stuurt u naar de gemeenteraad van Bunnik, postbus 5, 3980 CA Bunnik;
- Wilt u mondeling reageren, dan moet u naar het gemeentehuis komen. U moet hiervoor eerst een

afspraak maken.

Informatie

Voor vragen over de gang van zaken van het omgevingsplan kunt u contact opnemen met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Dat kan door te bellen naar (030) 659 48 48 of te mailen naar info@bunnik.nl