


# Omgevingsvisie Bunnik 2040: het beste van twee werelden

## Waar rust en reuring samenkomen

Status: vastgesteld d.d. 2 oktober 2025

gemeente Bunnik

Colofon

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK in opdracht van de gemeente Bunnik. Het copyright van het beeldmateriaal en kaarten berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK en de gemeente Bunnik aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

Status: vastgesteld d.d. 2 oktober 2025

# INHOUDSOPGAVE


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Inleiding | 9 |
| 2 | Onze gemeente Bunnik | 12 |
| 3 | Toekomstverhaal Bunnik 2040 | 17 |
| 4 | Drie integrale uitgangspunten voor Bunnik richting 2040 | 22 |
| 5 | Gebiedsgerichte uitwerking | 40 |
| 6 | Uitvoering | 65 |
| 7 | Bijlagen | 78 |

# VOORWOORD

De Omgevingsvisie beschrijft wat voor gemeente we in 2040 willen zijn en hoe we de beperkte ruimte willen inzetten. Deze Omgevingsvisie is het resultaat van een gezamenlijke inspanning van inwoners, ondernemers, organisaties, gemeenteraad en alle andere partners om het beste van twee werelden in de gemeente Bunnik samen te brengen. Ik ben trots op de grote betrokkenheid en inbreng van velen.

Bunnik is uniek gepositioneerd. Enerzijds dicht bij de dynamiek en voorzieningen van een grote stad, anderzijds omringd door de rust en schoonheid van het landelijke landschap. De Omgevingsvisie streeft ernaar om deze twee werelden met elkaar te verbinden, zodat ze elkaar versterken en bijdragen aan een aantrekkelijke leefwereld voor iedereen. Juist het combineren van die twee werelden maakt onze gemeente een unieke en gewilde plek om te wonen, werken en bezoeken.

We kiezen met deze Omgevingsvisie bewust voor drie levendige dorpen waar iedereen zich thuis kan voelen. Met voorzieningen binnen handbereik, een divers woningaanbod en ruimte voor ontmoeting, willen we een gemeenschap creëren die leefbaar en toekomstbestendig is. Tegelijkertijd omarmen we de landelijke kwaliteiten van Bunnik. Het behoud van de prachtige natuur, het versterken van de biodiversiteit en het koesteren van de identiteit van de drie dorpen. Dorpen waar iedereen zich thuis voelt en waar mensen elkaar kennen en helpen. Hier kunnen mensen niet alleen wonen, maar ook genieten van een omgeving die rust en ruimte biedt, waar buren elkaar nog kennen en ontmoeten.

Deze Omgevingsvisie is een uitnodiging aan iedereen om samen te werken aan een duurzame, inclusieve en mooie toekomst voor Bunnik.
We kijken ernaar uit om samen met inwoners, ondernemers en partners deze visie tot leven te brengen. Op veel terreinen doen we dat al: een aantal grote woningbouwprojecten zijn in voorbereiding, we werken aan een ambitieus ‘Programma Bunnik Klimaatneutraal 2040’ en we maken plannen voor een goed bereikbare gemeente met een nieuw Mobiliteitsplan. We werken aan de realisatie van 10 hectare natuur en recreatie rondom de nieuwbouwwijk Kersenweide en bouwen mee aan betere fietsverbindingen.

Deze Omgevingsvisie helpt de gemeente en onze inwoners, ondernemers en organisaties om te werken aan hetzelfde eindresultaat: een toekomst-bestendige, groene en levendige gemeente met ruimte voor iedereen. Daar gaan we voor, doet u mee?

Onno James
Wethouder

# SAMENVATTING

Hoe ziet de gemeente Bunnik in 2040 eruit? In deze omgevingsvisie kijken wij vooruit naar de toekomstige ontwikkeling van de gemeente Bunnik. We beschrijven de opgaven én de keuzes die voor ons liggen om ervoor te zorgen dat het goed wonen, werken en recreëren is in Bunnik, Odijk en Werkhoven in 2040. De omgevingsvisie kijkt met een integrale blik naar de fysieke leefomgeving. Dat wil zeggen dat wij kijken naar de koppelkansen tussen relevante thema's zoals wonen, werken, openbare ruimte, gezondheid, cultuurhistorie, natuur en klimaat, mobiliteit, energie, water, landbouw en het landelijk gebied. Zo komen we tot een samenhangende visie waarin elk thema tot zijn recht komt. Deze omgevingsvisie maakten we als gemeente Bunnik samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere overheden.

De Omgevingswet verplicht iedere gemeente in Nederland om een omgevingsvisie te hebben. Dit geeft inwoners en ondernemers een beeld van de gewenste ontwikkelingen van de gemeente. Ook kan je als initiatiefnemer bekijken of jouw plan past bij de doelen voor de toekomst van de gemeente Bunnik. In de omgevingsvisie kijken we jaren vooruit, maar houden ook ruimte voor nieuwe inzichten. Zo werken wij niet alleen samen aan de visie, maar bouwen we ook samen aan de toekomst van de gemeente Bunnik.

## UITDAGINGEN VOOR DE TOEKOMST

Wij kenmerken ons als een groene en diverse gemeente dicht bij de stad Utrecht. In onze dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven wonen mensen in een groene, rustige omgeving waar het prettig recreëren is dichtbij huis. Inwoners zijn betrokken bij hun omgeving en staan klaar voor elkaar wanneer nodig. De Kromme Rijn, het agrarisch gebruik, de fruitteelt en de landgoederen bepalen het karakter van het buitengebied. De gemeente kent een rijke geschiedenis met een uniek kruispunt van twee Unesco Werelderfgoederen, de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes.

In de nabije toekomst staan ons verschillende uitdagingen te wachten: hoe garanderen wij dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor de huidige en toekomstige inwoners en dat onze landbouw toekomst heeft? Hoe zorgen we ervoor dat inwoners van elke kern fijn kunnen leven, met groen en de dagelijkse voorzieningen nabij? Hoe gaan we om met tijden van droogte of extreme regenval in ons buitengebied door klimaatverandering? Op welke manier zorgen we voor onze eigen duurzame energieopwek? En wat betekent dit voor het gebruik van de ruimte onze gemeente? Wat doen we waar?

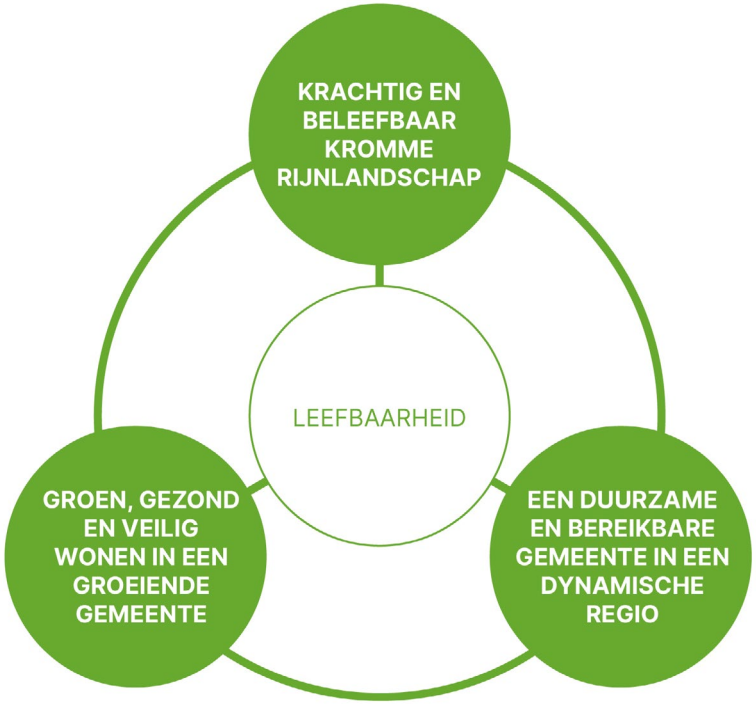
Bovendien bevindt de gemeente Bunnik zich in een groeiende regio. De nabijheid van de stad Utrecht en de stationsomgeving als regiopoort betekenen ook kansen voor groei in werkgelegenheid en bedrijvigheid. Tegelijkertijd brengt dit uitdagingen mee voor de bereikbaarheid van de gemeente.

Om een antwoord te formuleren op deze uitdagingen zijn heldere keuzes nodig. In het toekomstverhaal schetsen we wat voor gemeente Bunnik in 2040 wil zijn.

## ONS VERHAAL VOOR DE TOEKOMSTVERHAAL

In de gemeente Bunnik anno 2040 komen twee werelden bij elkaar. Enerzijds kent onze gemeente een **sterke nabijheid** van de **stad** Utrecht met veel reuring, bedrijvigheid en voorzieningen in de omgeving. Anderzijds biedt de gemeente Bunnik een **groene omgeving**, met een **krachtig landschap** met kansen voor de landbouw en een rijke **cultuurhistorie**. Rust en reuring zijn complementair aan elkaar, wat Bunnik tot zo'n aantrekkelijke gemeente maakt om **groen en gezond** te wonen, werken en recreëren. Steeds meer gaat de gemeente Bunnik met haar stationsomgeving de rol van **regiopoort** vervullen: het vormt de **toegangspoort** naar het **Kromme Rijnlandschap** en het **Unesco Werelderfgoederen** én markeert tegelijkertijd de **grens** met het **stedelijk gebied**. De kracht van de gemeente Bunnik schuilt juist in deze twee elkaar versterkende werelden.

Hoe we dit willen bereiken staat beschreven in drie uitgangspunten:




### 1. KRACHTIG EN BELEEFBAAR KROMME RIJNLANDSCHAP

→ Het unieke Kromme Rijnlandschap en de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten als basis en voorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen.

→ Versterken van de kwaliteiten van de Unesco Werelderf-goederen Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes.

→ Duurzame instandhouding van de landgoederen Rhijnauwen, Amelisweerd en Beverweerd en verbeteren van de verbinding met hun omgeving, Nieuw Wulven en Fort Vechten.

→ Beter verbinden en aansluiten op recreatieve netwerken en ruimte bieden aan dag- en verblijfsrecreatie en (zakelijk) toerisme passend bij het Kromme Rijnlandschap.

→ Kromme Rijn als ruggengraat: beleefbaarheid, zichtbaarheid, verbindingen en interactie tussen (vaar)water en dorpen versterken.

→ Verbeteren van groene fiets- en wandelverbindingen vanuit de dorpen naar het landschap.

→ Inzet op een klimaatbestendig grondgebied met een robuust en schoon watersysteem, om leefbaarheid bij extreem weer te vergroten.

→ Behouden en versterken natuur en biodiversiteit door inzet op uitbreiding van groenblauwe dooradering door het agrarisch gebied, in samenwerking met overheden, ondernemers, agrariërs als landschapsbeheerders.

→ Inzet op duurzame, innovatieve en natuurinclusieve vormen van landbouw; gevarieerder en in balans met

bodem- en watersysteem (functiecombinaties), met gesloten kringlopen als vertrekpunt en korte ketenafzet.

→ Vrijere omgang met bestemmingen in buitengebied, ten behoeve van ruimte voor initiatieven op gebied van recreatie en natuur.

→ Transformatie van Vlowijkerpolder - het deel buitengebied tussen Bunnik, Odijk en Houten - naar een groen en beleefbaar gebied met landbouw in combinatie met natuur, recreatie en economie.

## 2. GROEN, GEZOND EN VEILIG WONEN IN EEN GROEIENDE GEMEENTE

→ Stapsgewijze groei van inwoneraantal richting 2040 met circa 4.300 woningen.

→ De vertrekpunten voor de groeiopgave zijn het karakter van de kernen Bunnik, Odijk en Werkhoven, het bodem- en watersysteem en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit.

→ Inzetten op compacte bouw via inbreiding, transformatie en uitbreiding terwijl we rekening houden met het landschap. Nieuwe ontwikkelingen vinden zo veel mogelijk plaats in de nabijheid van ov-knooppunten.

→ Groei levert een positieve bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke ambities, het (groene) leefklimaat en verduurzaming van de dorpen en het landschap.

→ Toekomstige woningvoorraad is duurzaam en gericht op gedoseerde mix aan inwoners; extra inzet op groter aandeel betaalbare (huur)woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

→ Voorzieningen, recreatief groen en natuur groeien mee met de groei van de compacte kernen, met levendige voorzieningencentra in de dorpsharten van Bunnik en Odijk en een ontmoetingsplek in alle drie de kernen.

→ Versterken van het groene karakter, de biodiversiteit en een beweegvriendelijke openbare ruimte, in en om de dorpen. Groen op de juiste plek zorgt voor verkoeling en een klimaatadaptieve leefomgeving.

## 3. EEN DUURZAME EN BEREIKBARE GEMEENTE IN EEN DYNAMISCHE REGIO

→ De gemeente Bunnik is met haar station als regiopoort optimaal verbonden met Utrecht, het Utrecht Science Park en het omliggende Kromme Rijn Linielandschap. Ieder dorp heeft een eigen plek waar verschillende vervoerswijzen samenkomen.

→ Voorrang verlenen aan duurzame mobiliteit: fiets, voet, openbaar vervoer, deelvervoer, elektrisch vervoer. Verminderen van de barrièrewerking bij nieuwe en bestaande infrastructuur.

→ Leefbaarheid en veiligheid borgen in de dorpen en het buitengebied door het beperken van de snelheid en intensiteit van het gemotoriseerd verkeer en waar nodig voor de veiligheid het beperken van de snelheid van de fiets, met aandacht voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

→ Sturen op het juiste bedrijf op de juiste plek; met een kennisintensieve sector in stationsomgeving Bunnik en nieuwe ruimte ten zuiden van de A12 primair voor lokale bedrijven: bedrijven uit de regio zijn welkom, mits zij passen binnen het gewenste profiel van duurzame en toekomstbestendige bedrijvigheid en bijdragen aan de economische en maatschappelijke versterking van de gemeente Bunnik.

→ Inzet op een divers bedrijvenaanbod, met aandacht voor behoud werkgelegenheid op mbo-niveau.

→ Inzet op het verduurzamen en vergroenen van de bedrijventerreinen door als overheid te investeren en daarnaast kansen te bieden voor ondernemers.

→ Een klimaatneutrale gemeente in 2040, via duurzame opwek, duurzaam vervoer, $CO_2$-neutrale Bunnikse ondernemers en een circulaire economie.

→ In 2030 gebruiken we 50% minder grondstoffen; in 2050 hebben we een economie zonder afval.

→ Inzet op een brede energiemix, waarbij het terugvloeien van baten in directe omgeving en kwalitatieve inpassing in het landschap het streven is.

→ Energieopwek en -verbruik worden zoveel mogelijk bij elkaar gebracht. Netbewust bouwen en waar mogelijk netcongestie beperken.

**... niet alles kan overal.**

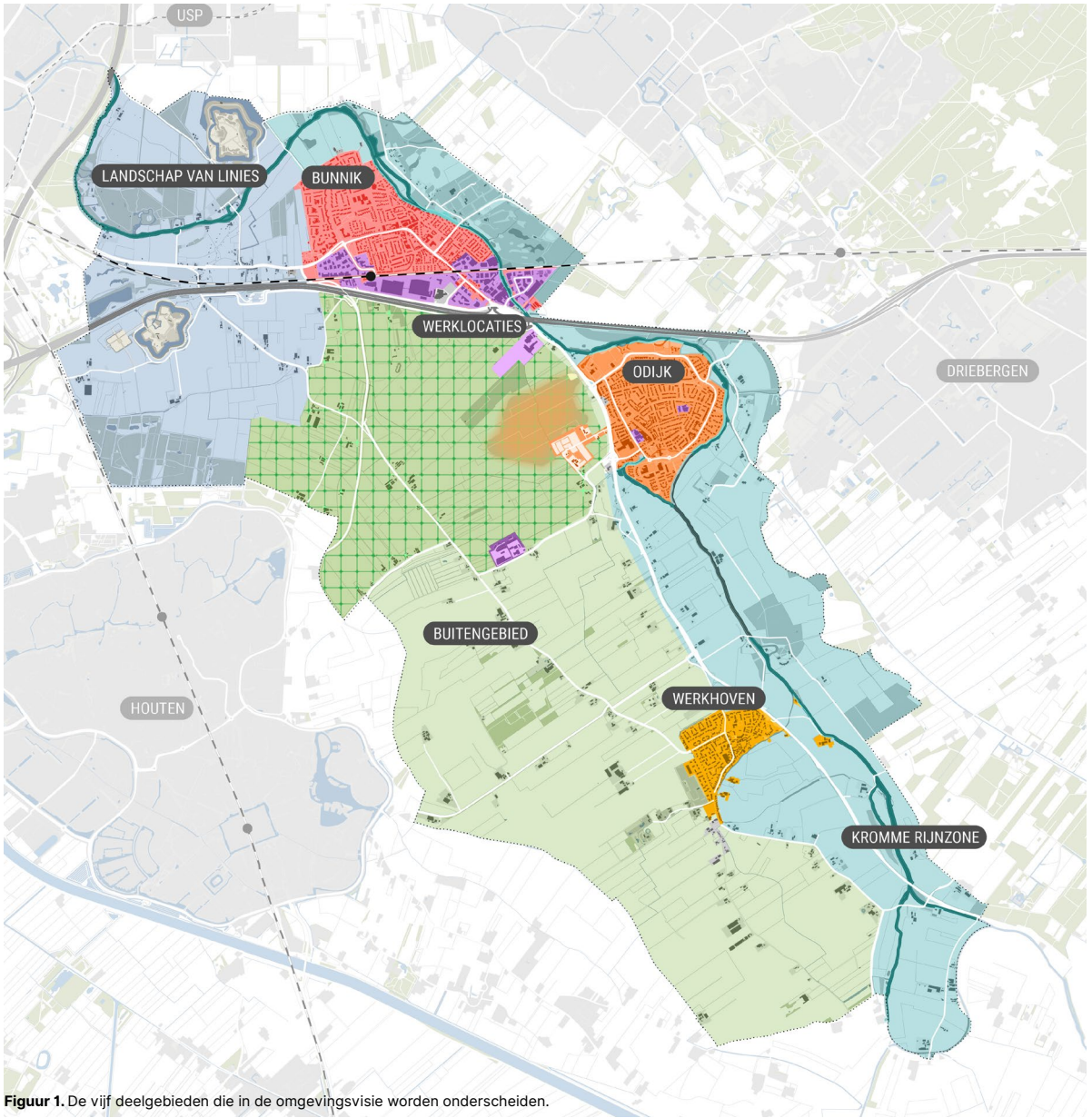
Onze gemeente bestaat uit een diversiteit van kernen en gebieden. Onze verschillende gebieden verdienen daarom ook een eigen gebiedsgerichte aanpak. Daarom hebben wij onze ambities vertaald op gebiedsniveau. Zo geven we elke plek in onze gemeente een passende ontwikkelrichting mee voor de toekomst.

We onderscheiden in totaal vijf deelgebieden

- De dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven
- Werklocaties
- Het buitengebied
- De Kromme Rijnzone
- Landschap van Linies

## SAMEN WERKEN AAN BUNNIK 2040

De omgevingsvisie geeft een overzicht van de opgaven en keuzes die wij samen hebben gemaakt met inwoners, ondernemers, instellingen en andere overheden voor de gemeente Bunnik in 2040. Voor alle nieuwe ideeën en initiatieven geldt dat de omgevingsvisie het afwegingskader vormt. De wereld om ons heen is constant in beweging. Daarom zullen wij bij nieuwe ontwikkelingen of maatschappelijke uitdagingen de omgevingsvisie bijstellen. Zo blijft de visie een actueel afwegingskader voor alle ontwikkelingen in de gemeente Bunnik. En werken we samen aan de toekomst voor het beste van twee werelden in Bunnik.




**Figuur 1.** De vijf deelgebieden die in de omgevingsvisie worden onderscheiden.

# 1
# Inleiding

Tal van ontwikkelingen zorgen ervoor dat de gemeente Bunnik aan het veranderen is. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe woningbouw en transformatieprojecten, zoals Kersenweide en de ontwikkeling van de stationsomgeving. Maar ook de transformatie van dorpscentra en de vele ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit en werken laten zien dat Bunnik aan het veranderen is. Groei van onze gemeente betekent bijvoorbeeld dat onze scholen, winkelgebieden, cultuuraanbod en zorgvraag meegroeien. En wat te denken van de energietransitie, de benodigde aanpassingen om met het veranderende klimaat om te gaan en de transitie naar een circulaire samenleving? Tegelijkertijd willen we het groene karakter, met het kenmerkende Kromme Rijnlandschap en de Unesco-werelderfgoederen, behouden en versterken. We willen gebruik maken van de stedelijke voorzieningen en we koesteren ons groene en agrarische karakter. Onze omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe wij als gemeente het beste van deze twee werelden blijven borgen.

## LEESWIJZER

Na dit eerste, inleidende hoofdstuk kent deze omgevingsvisie nog vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 beschrijven we de ontstaansgeschiedenis en de kwaliteiten en kernwaarden van de gemeente Bunnik. In hoofdstuk 3 zetten we de stip op de horizon richting 2040 met het Toekomstverhaal van Bunnik: een wenkend perspectief voor onze gemeente in 2040. Dit hoofdstuk sluiten we af met de kaart van de omgevingsvisie. In hoofdstuk 4 beschrijven we onze drie integrale uitgangspunten richting 2040, de koers om het geschetste toekomstbeeld te bereiken. In hoofdstuk 5 volgt een gebiedsgerichte uitwerking van het toekomstverhaal naar vijf Bunnikse deelgebieden. Tot slot beschrijven we in hoofdstuk 6 hoe we gaan samenwerken met andere partijen aan de ambities in deze visie. Ook beschrijven we hier hoe we de komende jaren vooruitgang monitoren en hoe de financiering eruitziet.

Omdat het in de praktijk prettig is dat de hoofdstukken zelfstandig leesbaar zijn, ontstaat er in deze omgevingsvisie op plekken mogelijk overlap of dubbelingen, bijvoorbeeld in de uitgangspunten die ook gebiedsgericht zijn doorvertaald.

## HOE IS DE BUNNIKSE OMGEVINGSVISIE TOT STAND GEKOMEN?

In de Bunnikse omgevingsvisie geven we aan waar we als gemeente op inzetten richting 2040. We willen met de omgevingsvisie inspiratie bieden voor initiatieven in onze gemeente, of deze nu komen van onze inwoners, van de markt of van onze maatschappelijke partners. Ook willen we hen stimuleren een bijdrage te leveren aan de verschillende opgaven waarvoor we staan en de nieuwe samenwerkingen die we daarbij zoeken. Juist daarom is de omgevingsvisie tot stand gekomen in een participatief proces met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Deze betrokkenheid kreeg vorm door interactieve (on- en offline) ateliers, enquêtes, consultatie-rondes en goede gesprekken.

In drie stappen is toegewerkt naar de omgevingsvisie. In de eerste stap zijn de opgaven en kwaliteiten van de gemeente scherpgesteld. In de tweede fase is de ambitie verkend richting 2040. In de derde fase is de omgevingsvisie opgesteld. In elke fase heeft participatie plaatsgevonden om zo de inbreng van inwoners, ondernemers, ketenpartners, ambtenaren en de politiek op gezette tijden mee te nemen. Een volledig overzicht van de aanpak en totstandkoming van de omgevingsvisie is te vinden in bijlage 1. Daarnaast is in bijlage 2 de Nota van Participatie opgenomen. Hierin is opgenomen wat de opbrengst was van de verschillende bijeenkomsten en hoe dit in de omgevingsvisie is verwerkt.



**1. ALS U DE GEMEENTE BUNNIK MET DRIE WOORDEN ZOU OMSCHRIJVEN, WELKE WOORDEN ZOUDEN DAT ZIJN?**

Totaal aantal antwoorden: 862
Top drie meest genoemde antwoorden:

1. Groen (119x) = 13,8%
2. Rustig (70x) = 8,1%
3. Centraal (36x) = 4,2%




**3. WAT MAAKT WONEN EN SAMENLEVEN IN DE GEMEENTE BUNNIK VOOR U UNIEK?**

Totaal aantal antwoorden: 704
Top drie meest genoemde antwoorden:

1. Nabij stad (Utrecht/Zeist): 83x = 11,8%
2. Rust: 53x = 7,5%
3. Groen (in en rondom gemeente): 44x = 6,3%






# 2

# Onze gemeente Bunnik

# 2.1 SCHETS VAN DE GEMEENTE BUNNIK

Het DNA van Bunnik vormt een belangrijke onderlegger voor de toekomst. Dit DNA is gestoeld op het verhaal van Bunnik. Het gaat over de identiteit, over de eigenschappen van de omgeving, de ligging en eigenheid van het gebied, de mentaliteit van de Bunnikers en de manier van samenleven.

→ Het landschap van Bunnik heeft een rijke geschiedenis. Toen het landijs de stuwwal van de Utrechtse Heuvelrug vormde tijdens het Pleistoceen (2,58 miljoen tot 11,7 duizend jaar geleden) is de basis van dit gebied gelegd. Langs de stuwwal ontwikkelde zich de waterloop van de Kromme Rijn met de kenmerkende oeverwallen en komgronden. Op de wat hoger gelegen oeverwallen van het Kromme Rijngebied vestigden zich mensen en in de lagergelegen komgebieden ontstonden moerassen tussen de stroomruggen in. Tot aan de ontginningen door de mens was dit gebied een moerasbos.[1] Dit rivierenlandschap is nog steeds herkenbaar - zowel binnen als buiten de gemeentegrenzen - en heeft een aantal kernkwaliteiten, zoals het schaalcontrast van zeer open naar besloten landschap. Bovendien zijn de rivierbeddingen onder de noemer 'aardkundige waarden' beschermd. Het landschap van Bunnik is onderdeel van een groter rivierenlandschap dat ook buiten de gemeentegrenzen tot uiting komt in het samenhangende stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier.[2]

→ Mensen hebben al eeuwenlang hun sporen achtergelaten in onze gemeente. De oudste teruggevonden bewoningssporen in de gemeente dateren uit de Bronstijd. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat de oevers van de Rijn in de IJzertijd al intensief werden bewoond. In de Romeinse Tijd liep de noordgrens van het Romeinse Rijk, de limes, door de gemeente Bunnik. Langs de rijksgrens bouwden de Romeinen forten, waaronder het Fort Fectio bij Vechten. De forten waren onderling verbonden door een militaire hoofdweg, de limesweg, die in Bunnik o.a. bij de Achterdijk is teruggevonden. In de gemeente zijn veel waardevolle archeologische vindplaatsen uit de Romeinse tijd bekend. In de vroege Middeleeuwen kwamen de dorpskernen van Bunnik, Odijk en Werkhoven tot ontwikkeling.

→ De aanleg van de Nieuwe Hollandse Waterlinies heeft een grote invloed op het landschap gehad. Uiteraard door de bouw van de verdedigingswerken zoals Fort Vechten en Fort Rijnauwen. Door het verplicht vrijhouden van de schootsvelden is het landschap aan de oostzijde lange tijd groen en open gebleven. Maar ook doordat de Kromme Rijn tussen Odijk en Cothen van vijf naar tien meter is verbreed. Tegenwoordig vertelt ook het Waterlinie-museum over deze historie. De combinatie van Fort bij Vechten met direct daarnaast Castellum Fectio maakt deze locatie tot een belangrijke publiekstrekker. Zowel de Romeinen vonden deze hoger gelegen oeverwal strategisch van belang in de verdediging als circa zestien eeuwen later toen de Hollandse Waterlinies werden gemaakt. Bunnik heeft daarmee een rijke historie met een uniek kruispunt van twee werelderfgoederen.

→ De gemeente bestaat in essentie uit een landschap dat door de Kromme Rijn is gevormd. Dat landschap wordt doorkruist door enkele wegen, zoals de Achterdijk als herinnering aan de ontginningsas waarlangs weilanden, akkers en gaarden zijn verkaveld. Samen met nieuwe

1 Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (2017). Landschapspanorama Utrecht en Kromme Rijngebied.

2 OKRA landschapsarchitecten i.s.m. Provincie Utrecht (2011). Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Katern Rivierengebied.

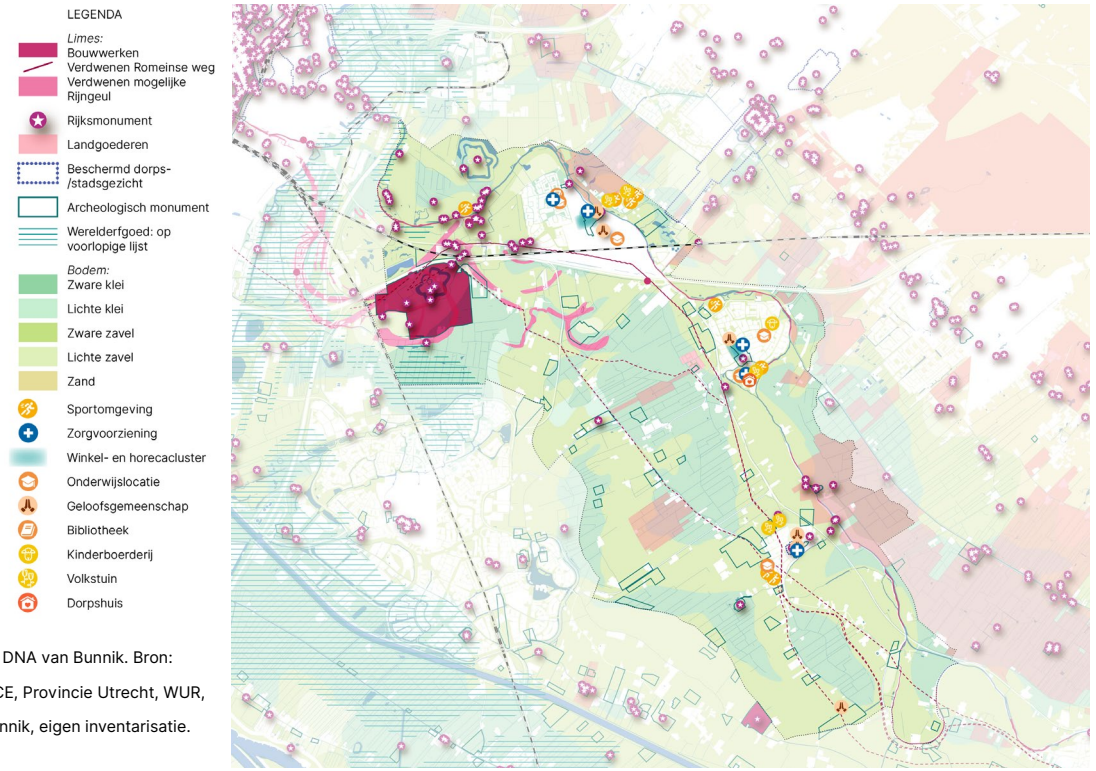
dominante lijnen van de provinciale weg, de A12 en de spoorlijn vormen zij de belangrijkste hedendaagse lijnen in het landschap. Bijzonder is dat de rivier en de belangrijkste weg zich in de loop der eeuwen diverse malen verlegd hebben, wat herkenbaar is aan diverse oude rivierlopen en oude wegen met bebouwingslinten.

→ Kenmerkend voor de gemeente Bunnik zijn haar drie kernen, het agrarisch buitengebied, de landgoederen, het Romeinse castellum en de twee forten. Van oudsher komt op de hogere oeverwallen fruitteelt voor en in de nattere komgronden veeteelt (op de hooilanden).

→ De drie kernen zijn in de vroege middeleeuwen ontstaan. Werkhoven is de oudste van de drie. Alledrie hebben ze een historisch centrum, omringd door uitbreidingswijken. De dorpskern van Bunnik, en in mindere mate die van Odijk, vervullen een centrumfunctie met winkels en voorzieningen. Werkhoven heeft meer het karakter van een buurtschap; hier zijn wel een bakker en een basisschool, maar verder een zeer beperkt voorzieningenaanbod.

→ De gemeente Bunnik kenmerkt zich als een diverse gemeente met een groen karakter. Inwoners zijn betrokken, ambitieus en hebben een eigen kijk op dingen.

→ In de gemeente staat men voor elkaar klaar wanneer dit nodig is. Er is veel sociale samenhang en betrokkenheid, zoals af te lezen is aan vrijwilligerswerk, verenigingen en buurtfeesten. De gemeente kent dan ook relatief veel maatschappelijke organisaties die bijdragen aan welzijn, goede zorg en sociale cohesie.[3]




**Figuur 2.** Het DNA van Bunnik. Bron: BRT 2020, RCE, Provincie Utrecht, WUR, gemeente Bunnik, eigen inventarisatie.

→ De gemeente staat bekend om haar aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven vanwege haar groene omgeving en bereikbaarheid met de trein, auto en fiets.

→ In Bunnik ligt het gemiddelde opleidingsniveau hoger dan het gemiddelde van Nederlandse gemeenten, en inwoners zijn over het algemeen draagkrachtig, betrokken, actief en tevreden. Daarnaast zijn de ondernemers initiatiefrijk en innovatief.[4]

→ In de gemeente wonen veel gezinnen, (internationale) kenniswerkers, tweeverdieners en ouderen die graag willen wonen in een groene, rustige en ruime omgeving met basis-voorzieningen dichtbij.[5]

3 Gemeente Bunnik (2020). Beeld van Bunnik (Verkregen via gemeente Bunnik).

4 Gemeente Bunnik (2020). Beeld van Bunnik (Verkregen via gemeente Bunnik)

5 Gemeente Bunnik (2020). Beeld van Bunnik (Verkregen via gemeente Bunnik)

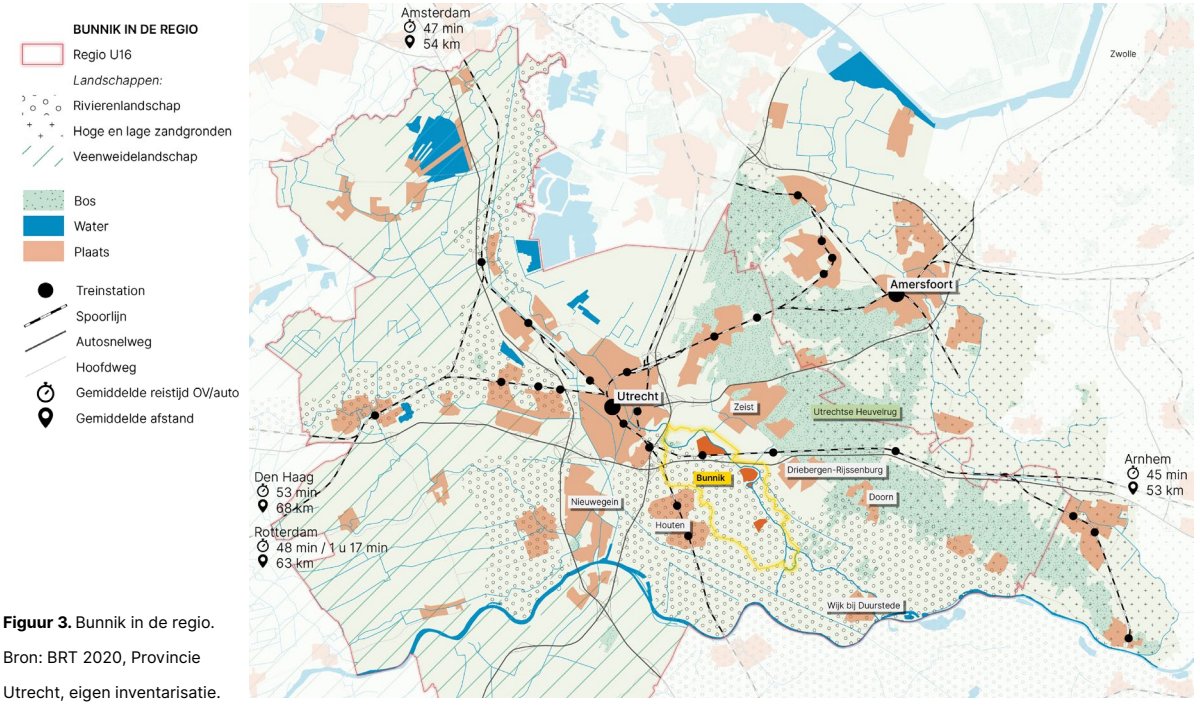
# 2.2 BUNNIK IN DE REGIO

De gemeente Bunnik maakt deel uit van de regio Utrecht. Deze regio is mede door zijn bereikbaarheid en ligging midden in Nederland uitgegroeid tot een sterke economische en dynamische regio. Voor de gemeente Bunnik biedt de regio veel perspectief op het gebied van regionale samenwerking in het aanpakken van verschillende opgaven.

→ De gemeente Bunnik ligt in de sterk groeiende en aantrekkelijke Metropoolregio Utrecht (MRU), en op steenworp afstand van de stad Utrecht en het Utrecht Science Park. De stationsomgeving van Bunnik is -samen met negen andere stations - aangewezen als regiopoort in het kader van het ontwikkelperspectief Utrecht Nabij [6] vanwege onze grote potentie voor binnenstedelijke verdichting in combinatie met het opwaarderen van het openbaar vervoer en verbeteren van fietsvoorzieningen, zoals stallingen en routs

→ Samen met andere Utrechtse gemeenten trekt Bunnik in regionaal verband op onder de noemer U10/U16.

→ De regio Utrecht heeft zichzelf de ambitie gesteld om zich (door) te ontwikkelen tot dé ontmoetingsplek van gezond leven in een stedelijke regio voor iedereen en in 2040 de internationaal erkende regio op dit terrein te zijn. Thema's zoals economische positionering, duurzame bereikbaarheid, klimaatverandering en gezonde woon- en leefomgeving vormen hierin een belangrijk onderdeel.




**Figuur 3.** Bunnik in de regio. Bron: BRT 2020, Provincie Utrecht, eigen inventarisatie.

→ De steden, dorpen en landschappen in de regio Utrecht behoren tot de meest aantrekkelijke van Nederland. De Utrechtse economie staat op het gebied van competitiviteit in de top-drie van Europa. Ook vormt de regio een belangrijke schakel in nationale en internationale netwerken van snel-, spoor- en vaarwegen. Daarnaast

6 U Ned (2020). Utrecht Nabij. Ontwikkelperspectief verstedelijking en bereikbaarheid Metropoolregio Utrecht 2040, met een doorkijk naar 2050.
Bron: https://programma-uned.nl/relevante+documenten/default.aspx#folder=1821388.

kent de regio een uitstekende bereikbaarheid met de gebieden Randstad-Amersfoort-Zwolle-Arnhem-Nijmegen-Brabantse stedenrij.

→ Naast dit succes kent de regio ook verschillende uitdagingen. Zo zal naar verwachting de woningbehoefte tot 2040 groeien met 104.000 - 125.000 woningen, waarbij tekorten ontstaan in alle woonsegmenten, woningprijzen oplopen en wachtlijsten lang zijn. Dit zorgt voor een sterke druk op de regionale woningmarkt.

→ Met een groeiende regio neemt ook het aantal banen toe. Naar verwachting komen er tot 2040 ten minste 80.000 banen bij in de regio U10/U16. Dit kan ervoor zorgen dat bedrijventerreinen geen ruimte meer hebben om de groei op te vangen.

→ De populariteit van de regio heeft als keerzijde dat een aantal wegen nog drukker worden . Het gebruik van de ov-, fiets-, weg- en vaarwegnetwerken wordt steeds intensiever, waardoor wegen vollopen en opstoppingen ontstaan. Daarnaast betekent groei van het aantal inwoners een verhoging van de recreatieve druk in toch al zwaar belaste gebieden. Een concreet voorbeeld hiervan is de drukte op de N229 en de filevorming rond de op- en afrit van de A12 en effecten ervan op verkeer door de kern Bunnik en de wegen door het landschap en richting Zeist.

→ Bunnik werkt in de regio Utrecht samen op het gebied van circulariteit, energieopwerk (RES) en het realiseren van aardgasvrije gebouwde omgeving. Deze verduurzamingsopgaven vragen fysieke ruimte die invloed hebben op het landschap van de gemeente Bunnik.

→ Deze uitdagingen zijn complex, beïnvloeden elkaar en spelen ook in meer gemeenten tegelijk. Bovendien is het ook belangrijk de huidige kwaliteit van leven in de regio te blijven verbeteren. Met het oog op de toenemende stedelijke druk is het regionale Pact Groen Groeit Mee opgesteld en wordt er in de pilot Kromme Rijn Linielandschap met de omliggende gemeenten en het Waterschap samen ingezet op meer natuur en recreatieve mogelijkheden. Zo kunnen de benodigde groene kwaliteiten van landschap, recreatie, toerisme en natuur meegroeien. En blijft er tegelijkertijd ruimte voor voedselproductie, klimaatadaptatie en energieopwek. Daarmee blijven we een gezonde en leefbare regio.


Foto door RUIMTEVOLK

# 3

# Toekomstverhaal Bunnik 2040

HET BESTE VAN TWEE WERELDEN

In de gemeente Bunnik anno 2040 komen **twee werelden** bij elkaar. Enerzijds ligt onze gemeente dichtbij **de stad Utrecht** met veel reuring, bedrijvigheid en voorzieningen in de omgeving. Anderzijds biedt de gemeente Bunnik een **groene omgeving**, met een krachtig **landschap** als drager voor **natuurinclusieve landbouw** en een rijke **cultuurhistorie.** Rust en reuring vullen elkaar aan, wat Bunnik tot zo'n aantrekkelijke gemeente maakt om te wonen, werken en recreëren.

*"De rust van de groene omgeving en de reuring in de nabijheid van Utrecht zijn complementair aan elkaar"*

Er is hard gewerkt aan een **gevarieerd woningaanbod**, met voldoende mogelijkheden tot **doorstroming. Jong en oud** zijn weer in staat een **betaalbare en passende woning** te vinden, waarbij her en der ook nadrukkelijk ruimte is gegeven aan **nieuwe (collectieve) woonvormen**. Het sleutelen aan de Bunnikse woonopgave is benut om **werk met werk te maken**: er is tegelijkertijd een verduurzamingsslag gemaakt (o.a. gezonde en duurzamere vervoersmogelijkheden en een energie- en klimaatneutrale woonomgeving) en ingespeeld op demografische veranderingen, zoals vergrijzing.

Mede door de ontwikkeling van **Kersenweide** en de **stationsomgeving** is het aantal inwoners **gegroeid** tot ongeveer 25.000 mensen. In Bunnik, Odijk en Werkhoven zijn nieuwe woningen gerealiseerd, die bijdragen aan de lokale woningbehoefte en vitaliteit van de dorpen. Ten zuiden van de A12 is nieuwe ruimte gecreëerd voor bedrijven. Hierdoor is lokale werkgelegenheid uit de dorpskernen en de stationsomgeving behouden voor de gemeente. Tegelijkertijd is er meer ruimte ontstaan voor woningbouw binnen de dorpen. Hiermee draagt de gemeente Bunnik haar steentje bij aan het oplossen van de lokale en regionale woningdruk, maar altijd met het oog op het **het verbeteren van de kwaliteit van leven in de gemeente**. Nieuwbouw heeft een **voorbeeldfunctie**, met netbewuste energiesystemen, energieneutrale - of zelfs energieleverende - woningen en een **klimaatrobuuste en natuurinclusieve leefomgeving**, maar ook in de bestaande wijken zetten mensen zich met elkaar in voor een **duurzame toekomst**. In alle nieuwbouwprojecten integreren we de ambities van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarbij gestreefd wordt naar ambitieniveau Goud.

**Station** Bunnik is in 2040 uitgegroeid tot **één van de belangrijkste knooppunten** in de stedelijke regio Utrecht, met rondom het station meer woningen in een stedelijke dichtheid met bijbehorende voorzieningen en met goede OV- en **fietsverbindingen** naar de stad Utrecht, het landschap en het Utrecht Science Park. De stationsomgeving dient als **regiopoort** ook als start- of eindpunt van recreatieve **wandelroutes** in de directe omgeving. Bovendien is het station vanuit de dorpen per fiets goed bereikbaar. De nieuwe wijk Kersenweide is goed aangesloten op het dorp Odijk door het **afwaarderen** van de **N229** en het verleggen van de verkeersstroom. Hierbij houden we rekening met het feit dat de N229 een provinciale weg is met een belangrijke functie voor (hoogwaardig) openbaar vervoer tussen Utrecht, Bunnik, Odijk en Wijk bij Duurstede. Dit heeft zijn weerslag op de manier waarop mensen zich van en naar Bunnik verplaatsen; steeds vaker wordt de auto verruild voor **duurzame en gezonde alternatieven**. Hiervan profiteren niet alleen de Bunnikers, maar ook een nieuw, divers en jong woon- en werkpubliek.

In 2040 ervaren Bunnikers aan de levende lijve dat hun leefomgeving bijdraagt aan hun **zelfredzaamheid**. Zo is er een degelijk **basisaanbod aan dagelijkse (zorg)voorzieningen** - voor jong en oud - dat goed bereikbaar is en **ruimte** biedt **voor initiatieven** vanuit de samenleving. De dorpscentra van Odijk en Bunnik zijn het kloppend

hart van de gemeente: ze zijn **levendig** en vormen een **ontmoetingsplaats** voor iedereen. Werkhoven beschikt over een eigen ontmoetingsplek als brandpunt voor het dorpsleven en heeft een meer landelijk, rustig karakter. De drie dorpen ontwikkelen zich op een manier die de volksgezondheid bevordert. Er zijn sportvoorzieningen en het omringende landschap is toegankelijk.

*"De dorpscentra zijn het kloppend hart in de gemeente: een levendige ontmoetingsplaats voor iedereen."*

Bunnik is een **ondernemende gemeente** waar nieuwe kennisintensieve bedrijven samenwerken met het **Utrecht Science Park** en onze ondernemers. Startups hebben zich gevestigd in de stationsomgeving. Ondernemers profiteren van betere duurzame bereikbaarheid en van de innovatiekracht van nieuwe ondernemers. Landbouw is nog steeds kenmerkend voor de gemeente.

De verbondenheid met de **natuurrijke omgeving** en het karakteristieke **agrarische cultuurlandschap** is leidend geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2040. De gemeente Bunnik vervult een belangrijke positie als **poort** tot het rijke landschap van de Kromme Rijn, het Langbroekerweteringgebied, de Stichtse Lustwarande en de Utrechtse Heuvelrug. Dit is voelbaar en zichtbaar in groen(blauw)e verbindingen, tussen dorp en land. Dit landschap is de onderlegger van de **gezonde en beweegvriendelijke** Bunnikse leefomgeving. Bunnikers zijn in 2040 nog steeds trots op de **hoge natuur- en cultuurhistorische waarde** van hun landschap, op het **kruispunt** van **twee Unesco Werelderfgoederen**: de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes. Nieuwe groene verbindingen, tussen Amelisweerd en Nieuw Wulven, maar ook tussen de Kromme Rijn en Werkhoven, versterken de ecologische waarden en natuurwaarden van het landschap. Mede daardoor hebben landgoed Amelisweerd, fort bij Rijnauwen, fort Vechten, Castellum Fectio, Nieuw Wulven, kasteel Beverweerd en de Kromme Rijn hun **toeristische en recreatieve aantrekkingskracht** nog verder versterkt.

Tegelijkertijd zijn **duurzame energieopwekking** en **klimaatadaptieve en circulaire maatregelen** in 2040 nieuwe ingrediënten van het Bunnikse buitengebied geworden en maken ze deel uit van het landschap, maar altijd ingepast in het landschappelijk raamwerk. Deze ontwikkelingen hebben een **dubbeldoelstelling**: ze zijn ook aangegrepen om agrariërs ruimte te bieden om verder in te zetten op een **duurzame en toekomstbestendige bedrijfsvoering**. Daarbij is vrijkomende agrarische bebouwing als transformatiekans benut voor wonen, natuur en recreatie. Vlowijkerpolder, het deel buitengebied tussen Houten, Bunnik en Odijk, is getransformeerd naar een **multifunctioneel buitengebied**. Tussen de kernen bevindt zich een **open landschap**, beleefbaar via aantrekkelijke fiets- en wandelpaden. Zo is gewerkt aan een **buitengebied** met ruimte voor de boer, maar altijd in harmonie met **biodiversiteit, hoge cultuur- en natuurwaarden, robuuste watersystemen** en een **gezonde bodem**. Een buitengebied dat rijk, divers en beleefbaar is.

## VISIEKAART

De visiekaart laat zien hoe de gemeente zich in de toekomst gaat ontwikkelen. Het is een kaart die helpt om plannen te maken voor wonen, werken, natuur en cultuur. Bij deze kaart hoort een actieve legenda, waarmee je kunt zien wat de plannen zijn voor verschillende delen van het gebied.

De visiekaart verdeelt het gebied in vijf delen:

→ De dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven

→ Werklocaties

→ Het buitengebied

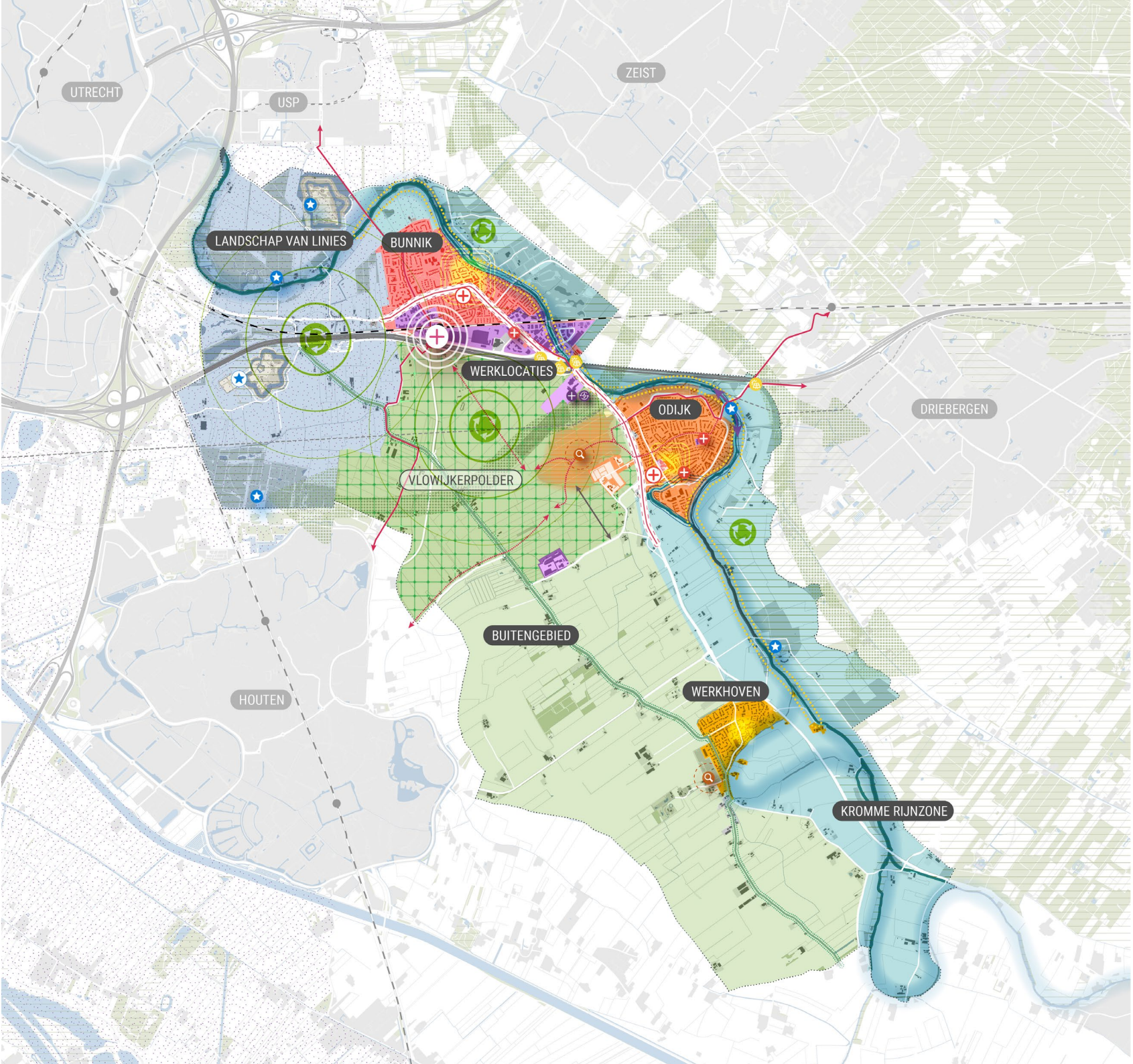
→ De Kromme Rijnzone

→ Landschap van Linies

De ontwikkeling van deze gebieden wordt in de volgende hoofdstukken verder toegelicht.



Foto door gemeente Bunnik




**LEGENDA**

**Wonen, werken en voorzieningen**

- Bestaande wijken: verduurzamen en gedifferentieerd woningaanbod creëren met aandacht voor groene en beweegvriendelijke leefomgeving
- Bunnik; meer op de stad Utrecht georiënteerd
- Odijk; dorps karakter
- Werkhoven; dorps-landelijk karakter
- Werklocaties: grootschalig verduurzamen en behouden werkgelegenheid
- Dorpskernen Bunnik en Odijk: levendige en compacte dorpsharten
- Dorpskern Werkhoven: prettige ontmoetingsplek voor iedereen
- Bestaande ontwikkellocaties (wonen, werken)
- Beeldbepalende ontwikkeling
- Ontwikkellocatie Stationsomgeving
- Ontwikkellocatie Kersenweide
- Onderzoeksgebied woningbouw na 2030
- Onderzoeksgebied organische groei Werkhoven

**Energie**

- Ontwikkellocatie werk & energie
- Zoekgebieden voor zonnevelden *(bron: OER-project A12 Utrecht oost en west*
- Onderzoeken mogelijkheden aquathermie

**Mobiliteit & Bereikbaarheid**

- Ontwikkelen doorfietsroute *(bron: atlas provincie Utrecht)*
- Ontwikkelen fietsverbindingen Kersenweide
- Aanleggen ontsluitingsweg Kersenweide
- N229 en Traverse: onderzoeken afwaarderen en opheffen barrièrewerking. Bij aanpassingen voor het afwaarderen en herinrichten van de Traverse door Bunnik en de N229 door/langs Odijk houden we er rekening mee dat deze wegen hun functie voor het (H)OV goed kunnen blijven invullen

**Water, landbouw en natuur**

- Gebiedstype: Buitengebied. Landbouw in harmonie met recreatie, wonen en natuur. De balans hiertussen hangt af van de ligging, positie en identiteit van het landschap.
- Gebiedstype: Kromme Rijnzone
- Interactie Kromme Rijn en dorpen versterken
- Beleefbaar maken Kromme Rijn
- Ontwikkelen ecologische verbindingszone
- Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Stiltegebieden
- Ontwikkelgebied natuur, recreatie en verbrede landbouw

**Erfgoed en recreatie**

- Gebiedstype: Landschap van Linies
- Beleefbare Hollandse Waterlinies
- Recreatieve routes, versterken natuur, erfgoed en landschap
- Opwaarderen historische structuur Achterdijk en Hollendewagenweg
- Kruispunt werelderfgoed ontwikkelen: Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes
- Recreatieve hotspot

**Figuur 4.** Visiekaart en bijbehorende legenda voor de gemeente Bunnik 2040

# 4

# Drie integrale uitgangspunten voor Bunnik richting 2040

We hebben drie uitgangspunten geformuleerd voor de toekomst. Deze uitgangspunten vormen de basis van onze ambities in de verschillende gebieden van de gemeente. Per uitgangspunt leggen we kort uit wat we ermee bedoelen, wat we willen bereiken en hoe we dat willen doen.



Foto door gemeente Bunnik

# 4.1 UITGANGSPUNT 1: KRACHTIG EN BELEEFBAAR KROMME RIJNLANDSCHAP

Als gemeente Bunnik willen we dat onze landbouw in balans is met een herkenbaar en beleefbaar landschap, robuuste watersystemen en een gezonde bodem en biodiversiteit. Met meer ruimte voor recreatie willen we de toegankelijkheid verbeteren. Bovendien koesteren we de hoge cultuurhistorische waarden: de gemeente Bunnik vormt het kruispunt van twee werelderfgoederen en is rijk aan archeologische vindplaatsen vanaf de Bronstijd.

Tegelijkertijd is ons landschap flink in beweging. Met name Vlowijkerpolder, het gebied tussen de Bunnik, Odijk en Houten. In de gebiedsgerichte uitwerking voor ons buitengebied (hoofdstuk 5.3) gaan we hier dieper op in: voor nu is het van belang te benoemen dat we de opgaven - het toevoegen van recreatief groen, natuur, het realiseren van nieuwe fietsverbindingen en het inpassen van energie- en bedrijvigheid, maar ook het borgen van ruimte voor onze agrariërs - zo goed mogelijk een plek geven. Daarbij waken we tegelijkertijd voor het open en beleefbaar houden van ons waardevolle landschap.

→ De gemeente Bunnik kent een uniek en divers



Foto door gemeente Bunnik

## DIT WILLEN WE BEREIKEN:

- Unieke Kromme Rijnlandschap en de ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten vormen de basis en voorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Kwaliteiten Unesco Werelderfgoed Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes versterken, aansluiten op recreatieve netwerken en versterken economische structuur door bieden van ruimte aan dag- en verblijfsrecreatie en (zakelijk) toerisme dat past in het Kromme Rijnlandschap.
- Verbeterde groene verbindingen vanuit de dorpen naar het landschap en inzet op een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk door Bunniks buitengebied.
- Recreatieve potentie gemeente beter benutten door ruimte te bieden in regelgeving, bijvoorbeeld voor verbreding en menging van functies.
- Duurzame instandhouding van de landgoederen Rhijnauwen, Amelisweerd en Beverweerd en verbeteren van de verbinding met hun omgeving, Nieuw Wulven en Fort Vechten.
- Kromme Rijn en de Achterdijk als ruggengraat: beleefbaarheid, zichtbaarheid, verbindingen en interactie tussen (vaar)water en dorpen versterken.
- We houden rekening met het water- en bodemsysteem bij het maken van keuzes voor gebruik van de ruimte en ondergrond.
- Inzet op een klimaatbestendig grondgebied met een robuust en schoon watersysteem, om leefbaarheid bij extreem weer te vergroten.
- Het op peil houden van de drinkwatervoorraad, onder andere door inzet op een gezonde bodem, water vasthouden, maar ook door stimuleren beperking drinkwaterverbruik door inwoners en bedrijven.
- Behouden en versterken natuur en verbeteren biodiversiteit. Inzet op uitbreiden groenblauwe dooradering agrarisch gebied en rol voor agrariërs als landschapsbeheerder.
- Mogelijk maken van duurzame, innovatieve en natuurinclusieve vormen van landbouw die gevarieerder en in balans zijn met bodem- en watersysteem (functiecombinaties), met de gedachte van gesloten kringlopen als vertrekpunt, korte ketenafzet en versterken innovatiekracht.
- Vrijere omgang met bestemmingen in buitengebied, ten behoeve van ruimte voor initiatieven op gebied van recreatie, natuur en mantelzorg. Geen ruimte voor vestiging niet-agrarische bedrijvigheid, die qua verkeersbelasting en uitstraling niet past in het gebied.
- Geen ruimte voor nieuwvestiging en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Wel ruimte voor optimale verkaveling, kavelruil en ontwikkeling grondgebonden bedrijven naar draagkracht van bodem en omgeving.
- Transformatie van het multifunctioneel buitengebied tussen Bunnik, Odijk en Houten met behoud van het groen en beleefbaar houden van het landschap. We voorkomen het aan elkaar groeien van het stedelijk gebied van Houten en de dorpen op Bunniks grondgebied.


Foto door Google Streetview

Kromme Rijnlandschap met **rijke cultuurhistorie** en grote natuurwaarde. Als gemeente Bunnik beschermen en versterken we dit unieke landschap. We nemen de landschappelijke en cultuurhistorische **kwaliteit als basis** en **voorwaarde** voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

→ De gemeente vormt het **kruispunt** van twee **werelderfgoederen**: de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes, die sinds 2021 de Unesco Werelderfgoedstatus hebben. We beschermen het waardevolle landschap, dat een belangrijk onderdeel is van de Bunnikse identiteit. Tegelijkertijd benutten we deze status om de nationale cultuurhistorische en archeologische waarden uit te dragen, onze **economische structuur** te versterken en meer bezoekers te trekken. Dit laatste vraagt ook om goede aansluiting op de **recreatieve netwerken**. De kwaliteiten van ons landschap verder in de kijker te spelen en aan te sluiten op **recreatieve netwerken**. We bieden we ruimte aan **kleinschalige** verblijfsrecreatie **en zakelijk** toerisme. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen houden we rekening met de impact op de waarden van het Unesco Werelderfgoed en versterken we de kwaliteit ervan.

→ In de gemeente Bunnik zijn veel **waardevolle archeologische vindplaatsen** bekend uit de Bronstijd, IJzertijd en (Vroege) Middeleeuwen. We zetten in op het **zichtbaar** en **beleefbaar** maken van waardevolle **archeologische vindplaatsen** voor het publiek door deze als **inspiratiebron** te gebruiken bij ruimtelijke ontwikkelingen en aanknopingspunten voor kleinschalige recreatie en toerisme.

→ Als gemeente zetten we in op een **beleefbaar landschap**. Hiervoor zorgen we als gemeente voor betere **groene verbindingen** vanuit de dorpen naar het landschap en slechten we barrières, zodat **ommetjes** in de directe omgeving van onze inwoners te vinden zijn. Zowel te voet als met de fiets is het mogelijk te genieten van de groene natuur. Hiertoe werken we samen met grondeigenaren aan het realiseren van een **fijnmazig wandel- en fietsnetwerk** door Bunniks buitengebied. Waar mogelijk zoeken we koppelkansen om meer mogelijkheden voor vaarrecreatie te creëren.

→ We zetten als gemeente Bunnik in op **(verblijfs) recreatie** als **belangrijke pijler** in de Bunnikse economie en geven daarvoor ruimte in de **regelgeving**. We benutten de recreatieve potentie van onze gemeente en versterken hiermee de economische structuur.  Dit kan bijvoorbeeld voor verbreding van agrarische functies en toevoegen van functies voor multifunctionele ondernemingen.

→ Als gemeente Bunnik dragen we bij aan een **duurzame instandhouding** van de landgoederen Rhijnauwen, Amelisweerd en Beverweerd. We benutten hiervoor de **samenwerking** met andere **partijen**. Als gemeente Bunnik kiezen we voor het **verbeteren** van de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve **verbinding** tussen de **landgoederen** en hun **omgeving**. Wij dragen zorg voor de zorgvuldige bescherming van de NNN-gebieden, waaronder de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen, in onze gemeente. Door waar mogelijk passen we zonering toe in groengebieden, om te voorkomen dat de recreatiedruk op kwetsbare natuurgebieden te groot wordt. Daarnaast is het van belang dat er ook rustgebieden worden ingericht die niet toegankelijk zijn voor mensen.

→ We zien de **Kromme Rijn** en de **Achterdijk** als **ruggengraat** van onze gemeente. Hiertoe zetten we als gemeente Bunnik in op de **zichtbaarheid** en **beleefbaarheid** van de Kromme Rijn. We bevorderen de mogelijkheden voor (water)recreatie op en langs de rivier, maar gericht op het profiel van de **'rustzoekende recreant'**. Dit zodat (water)recreatie niet ten koste gaat van de biodiversiteit en leefbaarheid voor mens en dier. Daarnaast zetten we in op een **betere verbondenheid** en interactie tussen het water en de dorpen om zo ook het welzijn van de inwoners te bevorderen. Dit doen we bijvoorbeeld door goede **toegankelijke padenstructuur** en wandel- en fietsroutes tussen de dorpen en het Kromme Rijngebied en door de **natuur** terug te laten komen in de **dorpen**.

→ We houden rekening met het **water**- en **bodemsysteem** door bij het maken van

ruimtelijke keuzes en functies aan te sluiten bij de kwaliteiten en passen bij de ondergrond. Zo gebruiken we de nattere komgronden bij voorkeur voor het vasthouden en bergen van water, natuurwaarden en weilanden voor de veeteelt. De hogere en zanderigere oeverwallen zijn meer geschikt voor bijvoorbeeld woningbouw en fruitteelt.

→ We zetten als gemeente in op een **klimaatbestendig grondgebied met een robuust en schoon watersysteem** dat de effecten van extreem weer zo goed mogelijk weet op te vangen. Dit doen we door het stimuleren van maatregelen op particulier terrein, met ingrepen in de openbare ruimte (zoals het toevoegen van groenelementen als struiken en grasstroken) en de ondergrond, om de leefbaarheid bij periodes van hitte en piekbuien te vergroten. We sluiten hierbij aan op de Regionale Adaptatie Strategie (RAS), het Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG) en ons Programma Water en Riolering Bunnik. Hiertoe zetten we in op **verschillende sporen**:

- initiatieven, ruimtelijke ontwikkelingen, nieuwbouw en herstructurering zijn klimaatadaptief en waterneutraal;
- vergroten sponswerking gebouwde omgeving:
- voldoende mogelijkheid voor het vasthouden en bergen van water;
- stimuleren klimaatbewustzijn en handelingsperspectief bij bewoners (bijvoorbeeld door afkoppelen water bij bewoners) en bedrijven (aandacht voor kwaliteit bedrijfsafvalwater).

→ We dragen als gemeente zorg voor een gezonde bodem, het vasthouden van water en het op peil blijven en de kwaliteit van de **drinkwatervoorraad**. We willen extra inzetten op het **stimuleren** van onze inwoners en bedrijven om **minder drinkwater** te verbruiken, zodat we - in het licht van klimaatverandering - ook in de toekomst **voldoende water** beschikbaar houden.

→ We behouden en versterken onze **natuur** en verbeteren de **biodiversiteit**. We stimuleren bewoners (in hun tuin en woonomgeving), maar vooral agrarische bedrijven, om een bijdrage te leveren aan de groenblauwe dooradering van onze dorpen en ons buitengebied.

→ De **landbouw** is een belangrijk onderdeel van de Bunnikse economie en drager van het Bunnikse landschap. Als gemeente Bunnik zetten we in op duurzame, innovatieve en natuurinclusieve vormen van **landbouw** met meer variatie aan functiecombinaties en een gezond bodem- en watersysteem. Gesloten kringlopen op bedrijfs- of lokaal niveau en het uitbouwen van korte ketens in de nabijheid van het stedelijk gebied zijn belangrijke uitgangspunten. We richten ons op gezond, veilig en hoogwaardig voedsel, juist omdat dit zo passend bij het Bunnikse landschap is. We willen daarbij de **innovatiekracht** waar de agrariërs uit onze regio om bekend staan, faciliteren en stimuleren.

→ Bij wijzigingen van bestemmingen in het buitengebied is een landschappelijke inpassing noodzakelijk, die recht doet aan het beperkt toestaan van nieuwe bebouwing, in samenhang met de kwaliteit van het landschap en cultuurhistorie. **Vrijkomende agrarische bebouwing** wordt herbestemd naar andere niet-agrarische functies die aansluiten bij de natuur- en recreatiewaarden van de gemeente Bunnik. Hierbij is er **geen ruimte** voor **vestiging** van **niet-agrarische bedrijvigheid** die zowel qua **verkeersbelasting** als **uitstraling** niet passend is in het gebied. Aan de randen van de dorpen kan vrijkomende agrarische bebouwing ook worden getransformeerd naar kleinschalige woningbouw passend bij de identiteit van het dorp.

→ In de gemeente Bunnik zetten we in op het **behoud** van het **grondgebonden** karakter of verbreding van het bedrijfsmodel in de agrarische sector in de vorm van nevenactiviteiten (toerisme, zorg, recreatie, educatie, verkoop aan huis, duurzaamheid) of innovatie zodanig inzetten dat ze positief **bijdragen** aan natuur, milieu en biodiversiteit.

## WAT SPEELT ER NU IN BUNNIK?

- Het landelijk gebied in Nederland staat onder druk. Het herstel van het watersysteem en biodiversiteit is in ons gebied noodzakelijk. Daarom willen wij hieraan werken en trekken hierbij zoveel mogelijk samen op met mede-overheden (Rijk, provincie en waterschap). Voorop staat de transitie naar een meer natuurinclusieve kringlooplandbouw, waarbij een goede en langjarige vergoeding voor agrariërs randvoorwaardelijk is. Bunnik sluit hierop aan en kiest in de omgevingsvisie voor een aantal strategische keuzes en ambities om deze lijn verder te ondersteunen.
- De aanstaande transitie naar kringloop-landbouw en natuurinclusieve landbouw biedt kansen voor bedrijfsmodellen voor boeren, klimaatadaptatie (waterberging), landschappelijke kwaliteit, opwek van duurzame energie en biodiversiteit en is goed te combineren met andere economische activiteiten, zoals recreatie. Laatstgenoemde sluit goed aan op de recreatieve behoefte vanuit de stad. Ook past dit goed in het profiel van de provincie Utrecht: een gezonde leefomgeving.
- De Kromme Rijnstreek kent nu al een sterke interactie met het stedelijk gebied en een focus op verkoop dichtbij huis voor boerenbedrijven. Door verbetering van de recreatieve toegankelijkheid van het landschap neemt de verbinding tussen inwoners en boerenbedrijven toe. Dit betekent dat de landbouw zich steeds meer verbreedt met een rol in landschaps- en natuurbeheer en recreatie. Ook vanuit de regionale samenwerking binnen het Pact Groen Groeit Mee wordt de positie van het Kromme Rijn Linielandschap eruit gelicht: hier ligt de focus op de ontwikkeling van een groene scheg als verbinding tussen stad en land. De gemeente Bunnik werkt mee aan de realisatie van nieuwe natuur en recreatiegebieden
- Een belangrijke opgave in Bunnik is het verlagen van de druk op de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen en een betere spreiding van de druk over de rest van de gemeente. Recreatieve ontwikkelingen (o.a. verblijfsrecreatie) en betere verbinding van recreatieve verbindingen stimuleren de recreatie buiten de landgoederen richting het Kromme Rijngebied en het USP. Daarnaast zijn betere verbindingen van de landgoederen naar het zuidelijke deel van de gemeente Bunnik nodig.
- Ook het verlagen van de druk van gemotoriseerd verkeer door bezoekers aan recreatieve hotspots is onderdeel van de opgave om veilig en comfortabel te recreëren. Inzet op een goede en aantrekkelijke bereikbaarheid voor fietsers, voetgangers en openbaar vervoer kan hieraan bijdragen. Vanuit de U16 ligt er een ambitie om de landschappen in de regio te versterken. Dit betekent onder andere de toevoeging van groene scheggen, verbeteren van de groenblauwe dooradering, aanplanten van bomen en beplanting en ruimte voor het versterken van natuur en recreatie in nabijheid van stedelijk gebied - ook gekoppeld aan bestaande stations. Voor Bunnik betekent dit een versterking van de linielandschappen in verschillende zones om de recreatieve druk op onder andere de Heuvelrug te verminderen. Dit is binnen het Integraal Ruimtelijk Perspectief omgerekend naar een behoefte van extra recreatief/natuurgebied van 336 hectare en extra recreatieve verbindingen van 275 hectare binnen de gemeente Bunnik.
- In het UPLG wordt ingegaan op verschillende doelen voor de natuur. Deze gelden generiek voor alle Utrechtse gemeenten, waarbij de provincie aan de lat staat voor de uitvoering. Gemeenten zijn hierin een belangrijke partner. Ook in Bunnik wordt de komende jaren gebiedsgericht gewerkt aan deze doelen.
- In en rondom de kern Bunnik is een grondwaterbeschermingszone aangewezen. Dit betekent dat de gemeente Bunnik altijd rekening moet houden met deze zone wanneer daar de wens bestaat om ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld woningbouw, te laten plaatsvinden.
- De UNESCO-werelderfgoedstatus van de Hollandse Waterlinies en de

Neder-Germaanse Limes, die in 2021 werd toegekend, speelt de gemeente Bunnik op recreatief en cultuurhistorisch gebied extra in de kijker. Het betekent ook dat er altijd een onderzoeksplicht is om eventuele negatieve consequenties voor het aangewezen UNESCO-gebied van ruimtelijke ontwikkelingen in beeld te brengen en eventueel een Heritage Impact Assessment (HIA) uit te voeren.

- De aanwezigheid van vele waardevolle archeologische vindplaatsen betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met archeologische waarden in de bodem, hetzij door het uitvoeren van archeologisch onderzoek, hetzij door het nemen van maatregelen om archeologische waarden in de bodem te ontzien.
- Klimaatadaptatie is van groot belang om de gevolgen van klimaatverandering zo beperkt mogelijk te houden. Dit vraagt om allerlei ingrepen in de fysieke ruimte: het af- en ontkoppelen van hemelwater, het realiseren van berging op het maaiveld, het vervangen van grijs door groen oppervlak, inzet op infiltratie en het vasthouden van water in het buitengebied, gebruik makend van de natuurlijke laagtes van komgronden. De betrokkenheid van particulieren en bedrijven is daarbij van groot belang om de kans van slagen te vergroten.

Dit kader schetst op hoofdlijnen de belangrijkste context van opgaven en kansen voor dit uitgangspunt. In de Atlas Bunnik 2040 is een uitgebreidere uiteenzetting te vinden van de trends, opgaven en kansen die de toekomst van Bunnik beïnvloeden.



Foto door gemeente Bunnik

# 4.2 UITGANGSPUNT 2: GROEN, GEZOND EN VEILIG WONEN IN EEN GROEIENDE GEMEENTE

De gemeente Bunnik helpt de woningzoekende en groeit. Met nieuwe woningen faciliteren we de lokale woningbehoefte en daarnaast bieden we ruimte voor de regionale behoefte.  Om de leefbaarheid te verbeteren, bouwen we woningen en laten we onze voorzieningen meegroeien. Zo werken we aan vitale dorpen waar iedereen een betaalbare en passende woning kan vinden, in een groene, gezonde, veilige en klimaatneutrale leefomgeving. Het versterken van de verschillende identiteiten van de drie dorpen vormt daarbij steeds het vertrekpunt: het meer op de stad georiënteerde Bunnik, het dynamische dorp Odijk en het landelijke Werkhoven.

DIT WILLEN WE BEREIKEN:

- Stapsgewijze groei van het aantal inwoners richting 2040, met circa 4.300 woningen.
- Compacte bouw via inbreiding, transformatie en uitbreiding om zo het landschap te beschermen.
- De verschillende karakters van de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven, het bodem- en watersysteem en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit vormen het vertrekpunt voor keuzes over invulling van de groei-opgave.
- Groei levert een positieve bijdrage aan het (groene) leefklimaat, verduurzaming en maatschappelijke ambities in de dorpen. In alle nieuwbouwprojecten integreren we de ambities van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarbij gestreefd wordt naar ambitieniveau Goud.
- Nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk in de nabijheid van ov-knooppunten (stationsomgeving Bunnik, bushaltes Odijk) en met snelle verbindingen ernaartoe.
- Voorzieningen in de dorpen groeien mee met de stapsgewijze groei van onze gemeente.
- Toekomstige woningvoorraad is duurzaam en gericht op gedoseerde mix aan inwoners: jongeren, ouderen, alleenstaanden, gezinnen en nieuwkomers. Daarbinnen extra inzet op groter aandeel betaalbare (huur)woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.
- De dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven hebben elk een ontmoetingsplek.
- Versterken compacte en levendige voorzieningencentra in de dorpsharten van Bunnik en Odijk.
- Versterken groene karakter, biodiversiteit en beweegvriendelijkheid openbare ruimte, in en om de dorpen. Het aandeel recreatief groen en natuur groeit mee met de toename van het aantal inwoners conform het Pact Groen Groeit Mee.
- Verkoeling en het ‘dorp als spons’ realiseren door inzet van groen op de juiste plek.

→ We zetten in op een **groei** van onze gemeente richting **2040**, waarbij het zwaartepunt in **Kersenweide en de stationsomgeving** komt te liggen. Als gemeente Bunnik kiezen we ervoor om deze groei stapsgewijs te maken met circa 4.300 nieuw toe te voegen woningen. Bij de stapsgewijze ontwikkeling houden we de demografische ontwikkeling in de gaten, zodat het woningaanbod aansluit bij de vraag en woonbehoefte. Zo zorgen we voor een passende, toekomstbestendige woningvoorraad.

→ We zetten in op **compacte bouw** om het landschap te beschermen. We werken aan de groei door **inbreiding, transformatie en uitbreiding**. Maar altijd met aandacht voor de leefbaarheid van de drie verschillende dorpen. Hierbij sluiten we ook aan op de natuurlijke kwaliteiten die aanwezig zijn door te werken met de laagtes van nattere komgronden en hogere oeverwallen. Nieuwe ontwikkelingen gaan hand in hand met het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte, het openbaar groen (o.a. biodiversiteit) en het reserveren van ruimte voor waterberging.

→ Gebouwd erfgoed, zoals religieus en agrarisch erfgoed, speelt een belangrijke rol in het uitdragen van het cultuurhistorisch verhaal en de identiteit van onze dorpen. Toekomstbestendig gebruik van dit erfgoed en **zorgvuldige omgang** met het **erfgoed** en bestaande **groenstructuren** vormen de basis bij ontwikkelingen voor het behoud en versterken van de **lokale identiteit**.

→ **Inbreiding** vindt zo veel mogelijk plaats langs **bestaande ov-knooppunten** (stationsomgeving Bunnik, bushaltes Odijk). Daarnaast vindt inbreiding plaats op vrijkomende binnenstedelijke bedrijfs- en/of kantoorlocaties.

→ We zien **woningbouw** nadrukkelijk als **vliegwiel** om te voorzien in voldoende huisvesting voor inwoners van Bunnik en de regio. We geven hiermee ook invulling aan maatschappelijke ambities, zoals het versterken van de **vitaliteit** van de dorpen, **verduurzaming** en het op peil houden van onze **voorzieningen**. We borgen dat de voorzieningen in de dorpen in kwantiteit en kwaliteit meegroeien met de stapsgewijze groei van onze gemeente. Zo zorgen we voor voldoende ruimte voor sport, onderwijs, ontmoeting en welzijn, maar ook voldoende groen voor al onze inwoners.

→ Als gemeente Bunnik kiezen we voor een **diverse, toekomstbestendige, flexibele** en **duurzame woningvoorraad**, passend bij de identiteit van de drie dorpen, in lijn met onze woonvisie. Het (toekomstige) woningaanbod sluit aan bij een gedoseerde mix van inwoners (gezinnen, ouderen, jongeren, alleenstaanden, nieuwkomers en kwetsbare doelgroepen) en biedt een evenwichtig aanbod in verschillende prijsklassen (goedkoop, middelduur, duur), zowel in het aanbod aan huur- als koopwoningen. We zetten in op inclusieve complexen en wijken.

→ Binnen deze gedoseerde mix zetten extra in op het vergroten van het **aandeel betaalbare huurwoningen** voor **één- en tweepersoonshuishoudens** om de doorstroming naar een passende woning voor jong en oud te bevorderen. Nieuwe (geclusterde) **woonvormen** versterken **sociale structuren** en de mogelijkheden voor zelfstandig wonen en passende zorg.

→ **Nieuwbouw** heeft een **voorbeeldfunctie** en is in ieder geval netbewust, energieneutraal en waar mogelijk energieleverend. Er wordt circulair, natuurinclusief en klimaatrobuust gebouwd.

→ We zien het belang van inwoners(collectieven) en woningcorporaties bij de verduurzamingsopgaven. Daarom willen wij hen als gemeente stimuleren via een **wijkgerichte aanpak** en waar mogelijk met subsidies om zo toekomstbestendige woningen te realiseren en energiearmoede tegen te gaan.

→ Als gemeente zetten we in op **ontmoetingsfuncties** en, zo veel als mogelijk, maatschappelijke voorzieningen per dorp. Waar dit bijvoorbeeld door schaalgrootte niet mogelijk is, kiezen we voor bovendorpse **voorzieningen** en zetten we in op **slimme clustering**. Uitgangspunt is dat het aanbod en

de differentiatie van voorzieningen aansluit op de identiteit en aantal inwoners van de dorpen.

→ Als gemeente Bunnik kiezen we voor **compacte**, maar daardoor levendige, **dorpsharten** in **Bunnik** en **Odijk**. Commerciële functies, horeca en ontmoeting worden daarbij zoveel mogelijk bij elkaar in de buurt gehouden om levendigheid en draagkracht te borgen.

→ Als gemeente zetten we in op **vitale** en **zorgzame wijken** waarin inwoners omzien naar elkaar. Dit doen we door te investeren in zowel de fysieke als de sociale kant. Bij investeren in de fysieke kant gaat het om voldoende **zorggeschikte woningen**. Maar ook om vernieuwende woonconcepten die bijdragen aan meer **contact** tussen inwoners. Aan situaties waarin “vragende” inwoners steun krijgen van “dragende” inwoners. Ook investeren we in een inrichting van de openbare ruimte die uitnodigt tot **bewegen** en **ontmoeten**.

→ Als gemeente Bunnik kiezen we voor een **gezonde** en **beweegvriendelijke** leefomgeving voor jong en oud, waar iedereen kan meedoen. Dit betekent dat we inzetten op een **openbare ruimte** die uitdaagt tot een **gezonde leefstijl** en ontmoeting. Gezondheid gaat niet alleen om fysieke gezondheid, maar ook om sociale verbinding zodat inwoners zich prettig voelen in hun woon- en leefomgeving. Hiertoe zetten we in op het toegankelijk maken en bereikbaar houden van de ontmoetingsfuncties en de groene omgeving, voor jong en oud.

→ Een **groene gezonde woonomgeving** betekent in de gemeente Bunnik dat er toegankelijk groen in de directe woonomgeving is. We zien daarin ook het belang van inwoners(collectieven) en willen hen stimuleren hun tuinen en gevels te vergroenen. Daarnaast zetten we als gemeente in op aantrekkelijke ommetjes en uitjes in de directe leefomgeving. Het aandeel recreatief groen en natuur in de gemeente groeit mee met de toename van het aantal inwoners conform het **Pact Groen Groeit Mee** en de **samenwerkingsovereenkomst** voor het **Kromme Rijn Linielandschap**.

→ In de gemeente Bunnik zetten we in op **verkoeling** en ‘het dorp als spons’, waardoor we gezondheidseffecten tegengaan door extreem weer, zoals hitte en hevige regenval. Dit doen we onder andere door zo veel mogelijk in te zetten op **‘groen op de juiste plek’** en aandacht te hebben voor een **passende inrichting** van de **openbare ruimte**.

→ We beschermen mensen die in de gemeente Bunnik wonen, werken en recreëren zo goed mogelijk tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (door vervoer, opslag en gebruik daarvan), mét inachtneming van de ontwikkelopgaven (zoals de woningbouwopgave en de energietransitie). Wij hanteren daarbij de beleidsuitgangspunten bij risicovolle situaties zoals genoemd in de Beleidsnotitie Externe Veiligheid ODRU-gemeenten. Verder zien wij een goede luchtkwaliteit en het beperken van geluidsoverlast als randvoorwaarde voor **gezond** en **veilig** leven in de gemeente Bunnik. We streven ernaar om te voldoen aan de meest recente normen en richtlijnen van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) om een gezonde leefomgeving te waarborgen. De gemeente heeft geen directe invloed op het terugdringen van overlast door de belangrijkste bronnen voor luchtverontreiniging en geluidsbelasting (de A12, provinciale weg en het spoor). Bij ontwikkelingen volgen wij de wet- en regelgeving en besteden extra aandacht aan de mogelijkheden voor het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving.

## WAT SPEELT ER NU IN BUNNIK?

- De gemeente Bunnik beschikt over een relatief eenzijdige voorraad met veel eengezins(koop)woningen. Inwoners willen graag in de gemeente Bunnik blijven wonen, maar hun wensen passen niet meer bij het aanbod, mede door de vergrijzing en gezinsverdunning. Met name het aantal kleine huishoudens (een- en tweepersoons-huishoudens) neemt de komende jaren toe en er is behoefte aan passende woningen, waarbij het bevorderen van doorstroming een belangrijke rol speelt. Er zijn zowel woningen nodig voor de eigen inwoners, als voor de regionale woningzoeker. Dit is de aanleiding voor de woningbouwopgave van de gemeente.
- De woningvoorraad in de gemeente Bunnik is relatief duur en daarom niet voor alle doelgroepen even goed toegankelijk. Het ontbreekt Bunnik aan voldoende en betaalbare woningen voor lage- en middeninkomens. Dus het vraagt een extra inspanning om voor deze doelgroepen te bouwen.
- Omgang met extremer weer vergt aanpassingen/adaptatie van grondgebruik, bebouwing en infrastructuur zowel in bebouwd gebied als het landelijk gebied. Hier liggen kansen om dit in combinatie met andere opgaven aan te pakken.
- Rondom het thema gezondheid liggen kansen om verschillende opgaven tegelijkertijd op te pakken. Zo kunnen bij transformatie van bestaande wijken gezondheid en zelfredzaamheid belangrijke uitgangspunten vormen. Denk hierbij aan het levensloopbestendig maken van woningen, voldoende groen in de openbare ruimte, voorzieningen die nabij en goed bereikbaar zijn, en het accommoderen van wonen en zorg.
- Om de gemeente Bunnik ook aantrekkelijk te houden voor jongeren, is behoud van voorzieningen voor deze doelgroep een belangrijke pijler. Hier liggen ook kansen om dit gezamenlijk met jongeren op te pakken of te organiseren.
- De gemeente Bunnik gaat actief aan de slag met het bevorderen en behouden van een gezond en actief leven voor alle inwoners. Deze opgave biedt belangrijke aanknopingspunten voor de woonopgave en andersom.

Dit kader schetst op hoofdlijnen de belangrijkste context van opgaven en kansen voor dit uitgangspunt. In de Atlas Bunnik 2040 is een uitgebreidere uiteenzetting te vinden van de trends, opgaven en kansen die de toekomst van Bunnik beïnvloeden.



Foto door gemeente Bunnik

# 4.3 UITGANGSPUNT 3: EEN DUURZAME EN BEREIKBARE GEMEENTE IN EEN DYNAMISCHE REGIO

De gemeente Bunnik ontwikkelt zich met haar stationsomgeving tot een herkenbare regiopoort binnen de metropoolregio Utrecht, met goede OV- en fietsverbindingen naar de stad Utrecht, het landschap, het Utrecht Science Park en tussen de dorpskernen. Als regiopoort bieden we een aantrekkelijke woon-werklocatie in de nabijheid van het groene Kromme Rijnlandschap en het Utrecht Science Park, waarmee we de lokale economie en innovatieve activiteiten versterken. We stimuleren duurzame mobiliteit, maar we houden oog voor een goede autobereikbaarheid.

DIT WILLEN WE BEREIKEN:

- De gemeente Bunnik is met haar stationsomgeving als regiopoort, optimaal verbonden met Utrecht, het USP (Utrecht Science Park) en het omliggende Kromme Rijn Linielandschap. Ieder dorp heeft een eigen mobiliteitshub waar verschillende vervoerswijzen samenkomen.
- Station Bunnik speelt een belangrijke rol als toegang tot en schakel binnen het regionale mobiliteitsnetwerk.
- Inzet op aantrekkelijke recreatieve routes, hotspots en spreiding recreanten.
- In 2040 klimaatneutrale gemeente.
- Betere bereikbaarheid door voorrang te geven aan duurzame mobiliteit: fiets, voet, openbaar vervoer, deelvervoer. Duurzame mobiliteit heeft als doel de leefbaarheid van de dorpen en het buitengebied te vergroten, rekening houdend met de bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen. Duurzame mobiliteit draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid voor jong en oud.
- Verminderen van barrièrewerking, zowel bij nieuwe als bestaande infrastructuur.
- Veiligheid van de dorpen en buitengebied borgen door het beperken van de snelheid en intensiteit van het verkeer.
- Het verbeteren van fysieke en mentale gezondheid door veilige, bereikbare en uitnodigende openbare ruimte.
- Inzet op divers bedrijvenaanbod, met aandacht behoud werkgelegenheid voor praktisch geschoolden.
- Commerciële functies in dorpscentra Bunnik en Odijk zoveel mogelijk clusteren zodat zij elkaar kunnen versterken.
- In Stationsomgeving aantrekken kennisintensieve sector, benutten nabijheid Utrecht Science Park.
- Juiste bedrijf op juiste plek: bedrijventerrein ten zuiden van A12 ontwikkelen. Daarmee ruimte creëren voor woningbouw binnen de dorpen en kansen creëren voor onze ondernemers. Bij de ontwikkeling van dit nieuwe bedrijventerrein hebben we nadrukkelijk aandacht voor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer

en het borgen van goede aansluitingen met wandel- en fietsroutes.
- Verduurzamen en vergroenen bedrijventerreinen door als overheid te investeren en daarnaast kansen te bieden aan ondernemers.
- Klimaatneutrale gemeente in 2040, via duurzame opwek, duurzame mobiliteit, $CO_2$-neutrale Bunnikse ondernemers en een circulaire economie.
- In 2030 50% minder gebruik grondstoffen; in 2050 economie zonder afval.
- Inzet op energievoorziening op basis van duurzame bronnen, die kwalitatief in het landschap wordt ingepast. Naast zonne-energie ook andere energiebronnen onderzoeken. We streven naar terugvloeien baten duurzame energie-opwek in directe omgeving.
- Energieopwek en -verbruik zoveel mogelijk bij elkaar brengen; netcongestie waar mogelijk beperken en netbewust gaan bouwen.

→ We zetten als gemeente Bunnik in op het verbeteren van de **overstapmogelijkheden** naar verschillende **vervoersmogelijkheden**. Elk dorp heeft een hub die verschillende vervoersmogelijkheden (trein/bus, (deel)auto, fietsparkeren) verbindt, passend bij de maat van het dorp. In de stationsomgeving van Bunnik zetten we in op knooppuntontwikkeling. De stationsomgeving is hierdoor als regiopoort optimaal verbonden met Utrecht, de Utrecht Science Park en het omliggende Kromme Rijn Linielandschap en biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven.

→ **Station Bunnik** speelt een belangrijke rol als toegang tot het Kromme Rijn Linielandschap en als schakel in het recreatieve netwerk ten behoeve van spreiding van recreatieve druk in de regio. Met de ontwikkeling van knooppunt Lunetten-Koningsweg neemt de recreatieve druk op de gebieden Amelisweerd en Rhijnauwen vanaf beide zijden toe. In samenhang met de stedelijke ontwikkeling is daarom behoefte aan het uitbreiden van het recreatieve aanbod om de druk op Amelisweerd en Rhijnauwen te verminderen.

→ We zetten in op een robuuste recreatieve structuur, die zorgt voor voldoende **spreiding** van **recreanten**. We zetten als gemeente in op **aantrekkelijke routes** door het Kromme Rijn Linielandschap tussen Bunnik, de stad Utrecht en de omliggende kernen zoals Zeist en Houten, waardoor bezoekers worden uitgenodigd ook in de gemeente Bunnik te recreëren. Dit zorgt voor kansen voor de lokale economie en benut de waarde van station Bunnik als regiopoort. We hebben oog voor het verbeteren van het vaarwaternetwerk waar de natuur dat toelaat

→ Onze ambitie is om de leefbaarheid en fysieke en mentale gezondheid te verbeteren door veilige, bereikbare en uitnodigende openbare ruimte voor alle bewoners te creëren. Ook willen we de sociale cohesie vergroten, via een goede toegankelijkheid en bereikbaarheid van de openbare ruimte voor ouderen en uitnodigende speelvoorzieningen voor kinderen. Als gemeente Bunnik geven we voorrang aan **duurzame mobiliteit**. We stimuleren het gebruik van duurzame en gezonde vervoersmogelijkheden, zoals de fiets, te voet of het openbaar vervoer, maar ook op deelconcepten. Zo werken we toe naar een klimaatneutrale gemeente in 2040. Duurzame mobiliteit heeft als doel de leefbaarheid van de dorpen en het buitengebied te vergroten, rekening houdend met de bereikbaarheid van bedrijven en voorzieningen. Duurzame mobiliteit draagt bij aan de fysieke en mentale gezondheid voor jong en oud.

→ We zetten als gemeente in op het **verbeteren** van de **fietsmobiliteit** binnen de gemeente. Daartoe zetten we in op comfortabele en veilige fietspaden, in en tussen de dorpen, maar ook aansluitend op het **regionetwerk** van **recreatieve** en **snelfietsroutes**. We werken als gemeente aan een snelle en comfortabele fietsverbinding tussen station Bunnik, Utrecht Science Park en Houten. Ook verbinden we Kersenweide met station Bunnik en de andere omliggende stations in de regio.

→ We zetten als gemeente in op een **goede aansluiting** op het regionale **wegennetwerk**, waarbij aandacht is voor toename van de capaciteit, passend bij de groeistappen van de inwoners en bedrijvigheid binnen de gemeente.

→ We zetten als gemeente Bunnik in op **nabijheid**. Daarvoor zijn goede verbindingen van groot belang. Daarom zetten we in op het **verminderen** van de **barrièrewerking**, zowel bij nieuwe als bij bestaande **infrastructuur**. Voorbeelden hiervan zijn de A12-corridor, het spoor, de tunnel bij Vechten en de N229. Voor de N229 hebben we de ambitie de verkeersstroom dusdanig te verleggen dat deze verbinding een kwaliteitsimpuls krijgt qua veiligheid, oversteekbaarheid en kansen biedt voor landschapsversterking. Daarnaast zetten we in op een volledige aansluiting van de A12 op de Limesbaan, in combinatie met de afwaardering van de huidige aansluiting van de A12 op de N229. Zo wordt er ook meer ruimte voor fietsers gecreëerd op de Achterdijk en zetten we in op de bereikbaarheid van recreatieve hotspots met openbaar vervoer en fiets- en voetgangersverkeer.

→ Als gemeente Bunnik kiezen we voor een inrichting van de openbare ruimte volgens het STOMP-principe: eerst stappen, dan trappen, dan OV, gevolgd door mobiliteitsdiensten en de personenauto. We zetten in op een **beleid voor fietsers en voetgangers** binnen de **bebouwde kom**, gericht op **bestemmingsverkeer**. Dat vergroot de **veiligheid**, levert milieuwinst op en geeft meer ruimte voor het combineren van verschillende vervoersmodaliteiten en vergroening. De dorpscentra van Bunnik en Odijk worden autoluw; parkeren wordt geconcentreerd aan de randen van het centrum. In Werkhoven werken we samen met de provincie aan het verminderen van overlast van landbouwverkeer.

→ Voor het **buitengebied** kiest de gemeente Bunnik voor het borgen van de **leefbaarheid** en veiligheid. Hiertoe zetten we in op het beperken van de **snelheid** en **intensiteit** van gemotoriseerd verkeer en waar nodig voor de veiligheid het beperken van de snelheid van de fiets.

→ Als gemeente Bunnik zetten we in op het behouden en verder versterken van onze eigen **economische kracht** van onze ondernemers in alle sectoren. Hiertoe zetten we in op een divers bedrijvenaanbod met specifieke aandacht voor het behoud van werkgelegenheid voor praktisch geschoolden.

→ We creëren ruimte voor een **circulaire economie**. We zetten als gemeente in op het aansluiten van onze activiteiten bij het Nationale Programma Circulaire Economie (NPCE) en de regionale doelstellingen van de provincie op dit thema. Dit betekent in 2030 50% minder gebruik van grondstoffen en in 2050 een economie zonder afval. Als samenleving gaan we fundamenteel anders consumeren en produceren. We zetten samen met onze inwoners in op het verminderen van afval en stimuleren hergebruik en lokale circulaire initiatieven. Ook zet de gemeente zelf in op duurzaam en circulair inkopen, circulair bouwen en benutten we circulaire kansen in de openbare ruimte.

→ Het opwaarderen van grondstoffen, lokale productie en hergebruik vraagt om **milieuruimte**; dit nemen wij mee in onze afwegingen om te beslissen welke ontwikkeling waar past. Met **meer circulaire bedrijvigheid** wil Bunnik zich onderscheiden in de regio en daarbuiten.

→ Op de werklocaties in Bunnik sturen we zoveel als mogelijk op het '**juiste bedrijf op de juiste plek**', met een kennisintensieve sector in stationsomgeving Bunnik en nieuwe ruimte ten zuiden van de A12 primair voor lokale bedrijven. Bedrijven uit de regio zijn welkom, mits zij passen binnen het gewenste profiel van duurzame en toekomstbestendige bedrijvigheid en bijdragen aan de economische en maatschappelijke versterking van de gemeente Bunnik. Bij de toewijzing van ruimte wordt lokale binding als belangrijk criterium gehanteerd. Bij de ontwikkeling van dit nieuwe bedrijventerrein hebben we nadrukkelijk aandacht voor de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en het borgen van goede aansluitingen met wandel- en fietsroutes.

→ In de **stationsomgeving** zetten we als gemeente in op het aantrekken van de **kennisintensieve sector**, verbeteren van congresmogelijkheden en recreatie door nieuwe doelgroepen. Dit doen wij als onderdeel van de beoogde dynamiek en functiemix en het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Hierbij willen we de nabije ligging van het Utrecht Science Park benutten.

→ **Commerciële functies** in de dorpscentra van Bunnik en Odijk worden zo veel mogelijk **geclusterd**, wat de draagkracht en de kansen voor kleinere, specialistische winkels vergroot.

→ We streven er als gemeente Bunnik naar om in **2040 klimaatneutraal** te zijn, door in te zetten op duurzame opwekking, aardgasvrije wijken, duurzame mobiliteit, Bunnikse ondernemers $CO_2$ neutraal en een circulaire economie. Daarbij wordt ingezet op drie strategieën: 1. reduceren (het verbruik terugdringen), 2. verduurzamen en - indien nodig - 3. compenseren (bijvoorbeeld $CO_2$ vastleggen in de bodem of gewassen).

→ We kiezen voor een **energietransitie** waarbij iedereen kan meekomen. Bovendien streven we naar een uitvoering van de energietransitie met respect voor het Bunnikse landschap en met oog voor de Bunnikse economie, waaronder voedselproductie. Centraal staat bij de uitvoering van de energietransitie dat we zoveel mogelijk streven naar het voorkomen van het afwentelen van klimaatschade of daaruit voortvloeiende kosten aan derden of aan de toekomstige generaties.

→ De inzet is om 30% aardgasbesparing in de gemeente Bunnik te realiseren in 2030 ten opzichte van het verbruik in 2017. De gemeente stelt een Warmteprogramma op waarin de koers voor aardgasbesparing (zo min mogelijk aardgasverbruik in 2040) en uiteindelijk een **aardgasvrij Bunnik** in 2050 wordt opgesteld. Bestaande bouw wordt zoveel mogelijk verduurzaamd voor 2040, met een uitloopperiode tot 2050.

→ Om te voldoen aan onze duurzaamheidsambities en om netcongestie voor onze inwoners en ondernemers tegen te gaan, zetten we samen met Stedin in op het toevoegen van een 150KV-station bij de Kromme Rijn en noodzakelijke netuitbreidingen op het laag- en middenspanningsnet, wat gepaard gaat met extra trafo-huisjes.

→ We onderzoeken de mogelijkheden voor **collectieve** en **individuele warmtesystemen**. De Kromme Rijn en de rioolwaterzuiveringsinstallatie zijn, in combinatie met warmte-en-koude-opslag (WKO) in de bodem een mogelijke bron van warmte en koude voor een warmtenet op basis van aquathermie. In de warmtetransitie krijgt naast warmte ook koeling een belangrijke rol. Per buurt of wijk maakt de gemeente in samenspraak met inwoners plannen, zodat iedereen voor 2050 voldoende tijd krijgt om zich voor te bereiden om van het aardgas af te gaan.

→ Als gemeente zetten we in op een **brede energiemix**. Als het gaat om de opwek van zonne-energie zetten we in eerste instantie zoveel mogelijk in op zon-op-daken en gevels. Daarna bekijken we de mogelijkheden op gronden binnen en buiten bestaand bebouwd gebied en vervolgens de mogelijkheden van zonnepanelen op landbouw en natuurgronden. Dit is in lijn met de voorkeursvolgorde zon uit de omgevingsverordening van de provincie Utrecht. We streven naar **lokaal eigenaarschap** van de duurzame energieopwek, zodat de omgeving direct inspraak heeft over de inrichting van het project en bovendien de **baten** van de energieopwek **terugvloeien** naar de **directe omgeving**.

→ Als gemeente Bunnik kiezen we ervoor om **energieopwekking** en **-verbruik** zoveel mogelijk **bij elkaar** te brengen. Dit sluit aan bij de voorkeur voor energieopwekking in en nabij de gebouwde omgeving, maar ook bij het streven om binnen de gemeentegrenzen voldoende energie duurzaam op te wekken voor minimaal het eigen gebruik. We zetten in op een **innovatieve aanpak** om **netcongestie** waar mogelijk te beperken met local4local oplossingen en regionale samenwerking.

→ Als gemeente Bunnik stimuleren we het **verduurzamen, vergroenen** (meer biodiversiteit) en **klimaatadaptief** maken van onze **bedrijventerreinen**. Ook bevorderen we circulaire initiatieven die op bedrijventerreinen ontstaan. Zon-op-dak (waar mogelijk) is hier de standaard.

→ We beschermen mensen die in de gemeente Bunnik wonen, werken en recreëren zo goed mogelijk tegen de gevolgen van de energietransitie en de nieuwe risico's die dit oplevert op het gebied van externe veiligheid, mét de inachtneming van het belang van de energietransitie.

→ In de **A12-zone** zetten we in op grootschalige **duurzame energieopwek** langs de weginfrastructuur.

## WAT SPEELT ER NU IN BUNNIK?

- De mobiliteitsopgave binnen de Metropoolregio Utrecht is groot. Het ov-, fiets- en wegennetwerk wordt steeds intensiever gebruikt. De verwachting is dat richting 2030 de knelpunten voor openbaar vervoer, weg en fiets alleen maar groter worden. Het faciliteren van voldoende en veilige auto-, ov- en fiets mobiliteit voor alle inwoners, werknemers en bezoekers van de gemeente is daarom belangrijk. Doorstroming, oversteekbaarheid en veiligheid van het provinciale wegennet binnen de bebouwde kom is onderdeel van deze opgave. Zo wordt de traverse in Bunnik afgewaardeerd. Ook werkt de gemeente aan opheffing van de barrièrewerking van de N229 in Odijk. In Werkhoven is de toename van landbouwverkeer binnen de kern een knelpunt.
- In regionaal verband (U Ned) is de stations-omgeving Bunnik aangemerkt als belangrijk regionaal ov-knooppunt waar kansen liggen voor een kwalitatieve ontwikkeling om de regionale groei uit Utrecht op te vangen in de nabijheid van voorzieningen en goed openbaar vervoer: dit wordt een regiopoort genoemd. Dit leidt tot kansen voor een stedelijke leefomgeving in de nabijheid van hoogwaardige voorzieningen. Ook de nabijheid van het Utrecht Science Park (USP), op zo'n 10 minuten fietsafstand van station Bunnik, maakt de stationsomgeving een aantrekkelijk vervoers- en overstappunt. Tot slot liggen er kansen om van deze regiopoort een aantrekkelijke toegang tot het linielandschap te maken en vormt het een belangrijke schakel in het regionale netwerk om de recreatieve druk zo goed mogelijk te spreiden.
- Naast de positieve impact die uitgaat van de ontwikkeling van knooppunt Lunet-ten-Koningsweg (Metropoolpoort Oost) op de aantrekkelijkheid voor de regionale woningzoekende, neemt de stedelijke druk op Bunnik hiermee verder toe, in het bijzonder op recreatie, groen en mobiliteit. Daarmee is het regelmatig stoppen van een sprinter op station Bunnik van groot belang.
- Om haar bijdrage te leveren aan het beperken van klimaatverandering, staat ook de gemeente Bunnik voor de opgave om de transitie naar hernieuwbare energie te maken. De energietransitie vraagt om oplossingen voor de gebouwde omgeving, het verkeer, de industrie en overige bedrijven, zodat de omslag naar duurzame energiebronnen gemaakt kan worden.
- De ontwerp-RES laat zien dat in Bunnik een potentie van 45 GWh ligt voor zon op daken. Dit is niet genoeg om de ambitie klimaatneutraal in 2040 te halen. Om deze ambitie wel te halen is enkel het stimuleren of ontwikkelen van zon op daken of op restgronden onvoldoende. Grootschalige opwek van energie op bijvoorbeeld landbouwgrond blijft waarschijnlijk noodzakelijk. Hierbij is wel een strikte afweging noodzakelijk omdat het Rijk, de



Foto door gemeente Bunnik

provincies, waterschappen en gemeenten eind 2023 afspraken terughoudend te zullen zijn bij zonnevelden op landbouw- en natuurgronden.

- Netcongestie is een groeiend probleem en zet een rem op de verschillende maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie en het woningtekort. Zo ook in de gemeente Bunnik. Deze overbelasting van het elektriciteitsnetwerk heeft als gevolg dat nieuwe duurzame elektriciteitsprojecten mogelijk niet aangesloten kunnen worden op het net. In de hele gemeente Bunnik geldt op dit moment dat er geen transportcapaciteit beschikbaar is voor grootgebruik. Ook voor invoeding is er sprake van beperkingen (bijvoorbeeld door het aansluiten van een nieuwe opweklocatie). De komende jaren investeren de netbeheerders in verschillende maatregelen om de capaciteit op het net te verruimen.
- In de bebouwde omgeving ligt een grote verduurzamingsopgave. Een belangrijke uitdaging voor de bebouwde omgeving is de warmtetransitie, waar elektriciteit in combinatie met duurzame warmtebronnen (zoals lucht, water of bodem) het huidige gasverbruik moet gaan vervangen. Er wordt gestreefd naar een eerlijke verdeling van de beschikbare bodemenergie en bronnen voor warmte- en koudeopslag (WKO). Dit alles doet ook een fors beroep op de beschikbare ruimte in de ondergrond. Zowel ondiep voor kabels en leidingen als dieper voor de opslag van warmte- en koudeopslag (WKO). Bovendien moeten er voldoende transformatorhuizen en schakelstations zijn, dat zowel onder- als bovengronds grote impact heeft. Daarnaast speelt er in verkeer en vervoer ook een verduurzamingsopgave naar meer duurzame vormen van vervoer. Dit leidt onder andere tot een groeiende behoefte aan meer en sterkere elektrische aansluitingen door een toename in elektrische auto's en de bijbehorende laadcapaciteit.
- Tot 2040 is er in de regio Utrecht een behoefte van 216 hectare aan bedrijventerreinen verspreid over de regio. De komende jaren is hier nog onvoldoende ruimte voor beschikbaar in de regio. Qua bedrijvigheid lijkt Bunnik, vooral perspectiefrijk om ruimte te bieden voor stads- en dorpsgebonden bedrijven, met een kleine tot middelgrote ruimtebehoefte tot circa 2 hectare.
- De transitie naar een circulaire economie is ingezet. In 2030 wil de gemeente 50% minder grondstoffen gebruiken en in 2050 moet de Bunnikse economie afvalvrij zijn. Dit vraagt allerlei inspanningen, zoals nieuwe businessmodellen, wijzigingen in wet- en regelgeving, inzet op arbeidskrachten en een interdisciplinaire aanpak.

Dit kader schetst op hoofdlijnen de belangrijkste context van opgaven en kansen voor dit uitgangspunt. In de Atlas Bunnik 2040 is een uitgebreidere uiteenzetting te vinden van de trends, opgaven en kansen die de toekomst van Bunnik beïnvloeden.



Foto door gemeente Bunnik

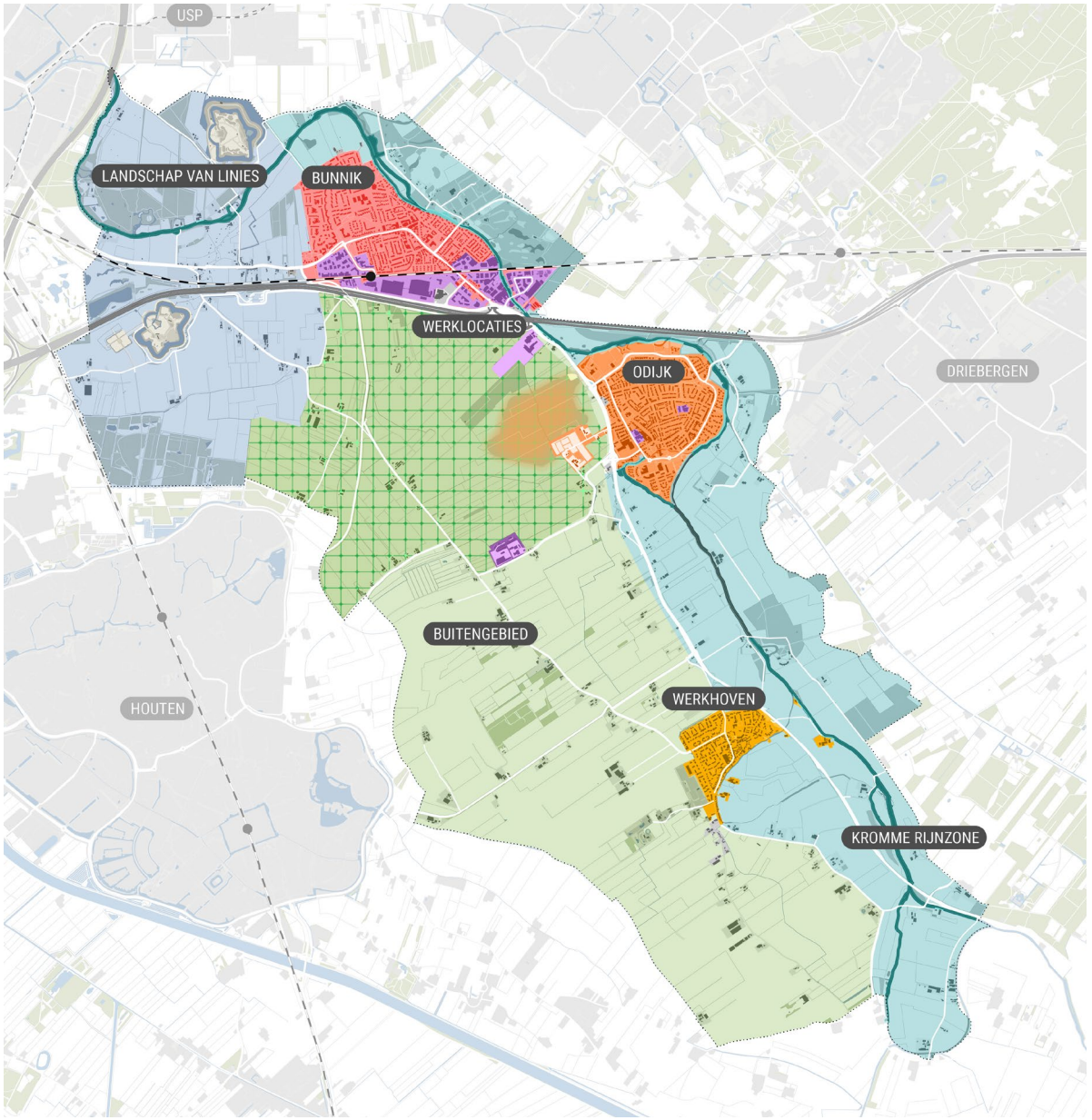
# 5

# Gebiedsgerichte uitwerking

De gemeente Bunnik kent verschillende gezichten. Onze verschillende gebieden verdienen daarom ook een gebiedsgerichte, passende aanpak. In dit hoofdstuk vertalen we onze ambities voor Bunnik in 2040 in gebiedsgerichte keuzes. Op deze manier geven we elke plek in onze gemeente een passende ontwikkelrichting mee voor de toekomst.

We onderscheiden in totaal vijf gebiedsgerichte uitwerkingen:
→ Dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven
→ Werklocaties
→ Buitengebied
→ Kromme Rijnzone
→ Landschap van Linies

De gebiedsgerichte uitwerkingen worden in dit hoofdstuk geïllustreerd met gebiedstegels. De gebiedstegels tonen een fictieve, abstracte weergave van het gebiedstype met de belangrijkste principes en uitgangspunten voor ontwikkelingen in de toekomst.



# 5.1 DORPEN BUNNIK, ODIJK EN WERKHOVEN

Bunnik, Odijk en Werkhoven zijn drie verschillende kernen met ieder hun eigen karakter. Met name het verenigingsleven en de sociale structuur is kenmerkend voor deze gemeente. Dat zie je terug in de hoeveelheid clubs en organisaties. Inwoners vinden de gemeente een heerlijke plek om te wonen vanwege het omringende landschap en de voorzieningen nabij.

De drie Bunnikse kernen, Bunnik, Odijk en Werkhoven, zijn al in de Romeinse tijd ontstaan langs de Kromme Rijn. Alle drie de kernen hebben een historisch centrum omringd door uitbreidingswijken, gekenmerkt door een groen en dorps karakter. Veruit het grootste gedeelte van de woningen is gebouwd tussen 1970 en 1990. Van het totaal aantal woningen in de gemeente Bunnik bestaat een groot deel uit eengezinswoningen. Met 83,9% is dit hoger dan gemiddeld in Nederland (67%). Hetzelfde geldt voor de WOZ-waarde, deze ligt in Bunnik ruim boven het Nederlands gemiddelde.

De afgelopen jaren is de druk op de Bunnikse dorpen toegenomen. De vraag naar woningen is groot, zowel vanuit de gemeente Bunnik als vanuit de regio Utrecht. Daarbij kent de gemeente Bunnik een relatief duur en eenzijdig woonaanbod, waardoor niet iedereen - met name een- en tweepersoonshuishoudens - een passende woning kan vinden. Tegelijkertijd spelen er ontwikkelingen zoals de energietransitie en een veranderend klimaat, waardoor aanpassingen en verduurzaming van de bestaande woonwijken nodig zijn.

Ook de aantrekkelijkheid en het winkelaanbod in de dorpskernen staan onder druk. In de detailhandel zijn grote verschuivingen in koopstromen te zien. Dankzij de snelle groei van internetaankopen, maar ook de vergrijzing en groei van eenpersoonshuishoudens stagneren de bestedingen in fysieke winkels. Tegelijkertijd blijft er de behoefte aan het doen van dagelijkse boodschappen in fysieke winkels, waarbij ook de ontmoetingsfunctie steeds belangrijker is. Deze dorpscentra zijn dan ook van groot belang voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpen Odijk en Bunnik. Het behouden en versterken van voorzieningen in de centra die aansluiten op de behoefte van de bewoners is daarom een belangrijke opgave.

## ONTWIKKELRICHTINGEN DIE GELDEN VOOR ALLE DRIE DE DORPEN:

1. Bij transformatie en ontwikkeling van de bestaande wijken vormt de **identiteit** van het dorp steeds het vertrekpunt. Hierbij geldt dat infrastructuur geen nieuwe barrières mag vormen binnen de gemeente.

2. Bij nieuwe ontwikkelingen bouwen we netbewuste energiesystemen, **energieneutrale** en waar mogelijk **energieleverende woningen**. Er wordt natuurinclusief, klimaatrobuust en zpveel mogelijk circulair gebouwd. Wij integreren de ambities uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (ambitieniveau Goud). Bij nieuwe ontwikkelingen werkt de gebouwde omgeving als spons (water infiltreren, vasthouden).

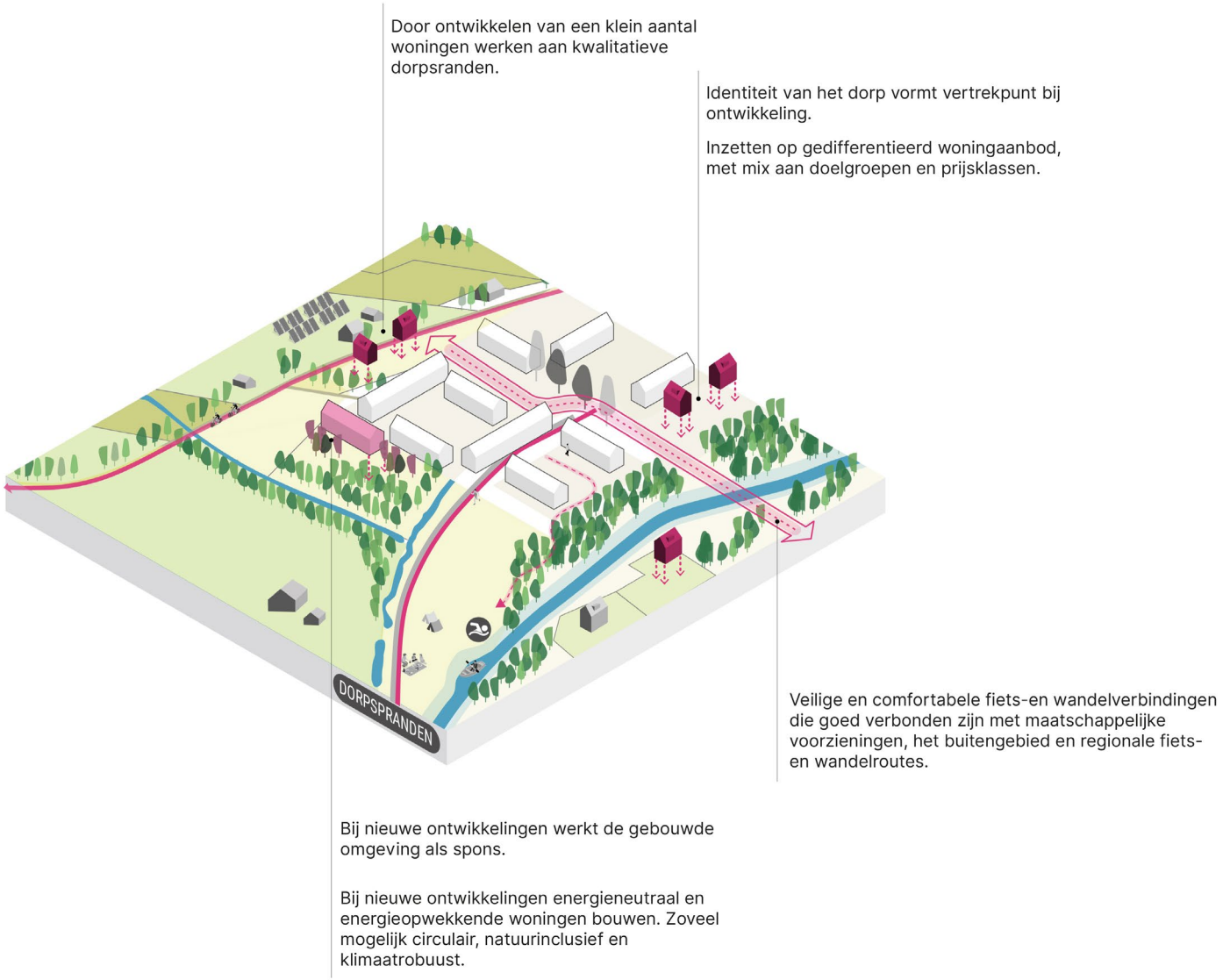
3. We zetten in op het versterken van de **bestaande dorpskernen**. Wanneer er woningen worden toegevoegd, dan moet dit gepaard gaan met het toevoegen van **ruimtelijke kwaliteit** en **voldoende voorzieningen**, passend bij de identiteit van de dorpen.

4. We kiezen voor dorpen met een **gedifferentieerd** woningaanbod, door bij transformatie in te zetten op een **mix** aan **doelgroepen en prijsklassen**. Met name bij het toevoegen van woningen nabij voorzieningen hebben we specifieke aandacht voor de ontwikkeling van **appartementen** voor **senioren**.

5. We zetten in op het vergroten van het aandeel **betaalbare huurwoningen** voor **één- en tweepersoonshuishoudens** om de **doorstroming** naar een passende woning voor jong en oud te bevorderen. We kijken hierbij ook naar nieuwe (geclusterde) woonvormen: deze versterken sociale structuren en de mogelijkheden voor zelfstandig wonen en passende zorg.

6. Als gemeente zetten we in op een **ontmoetingsfunctie per dorp**, maar voor andere **bovenlokale maatschappelijke voorzieningen** (o.a. zorg en welzijn) zetten we in op een **slimme clustering** binnen de gemeente. Hierbij zorgen we dat het aanbod en de differentiatie aan voorzieningen aansluit op de identiteit en aantal inwoners van de dorpen.

7. Als gemeente Bunnik kiezen we voor **compacte**, maar daardoor levendige, **dorpsharten** in **Bunnik** en **Odijk**. Commerciële functies, horeca en ontmoeting worden daarbij zoveel mogelijk bij elkaar in de buurt gehouden om levendigheid en draagvlak te borgen. Groei van inwoners door ontwikkeling van onder andere de stationsomgeving en Kersenweide




**Figuur 5.** Ruimtelijke tegel voor de dorpsranden. Deze tegel hoort bij de gebiedsgerichte uitwerking van de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven

biedt kansen de nabijgelegen dorpsharten van Bunnik en Odijk te versterken en het voorzieningenniveau op peil te houden en te laten meegroeien in aard en omvang.

8. We borgen **passende voorzieningen** voor jong en oud, met specifieke aandacht voor **pubers en jongeren**. Hierbij kijken we zowel naar de fysieke als mentale weerbaarheid van verschillende leeftijdscategorieën.

9. We bieden ruimte voor **evenementen** en activiteiten die bijdragen aan **ontmoeting**.

10. We bieden ruimte aan kleinschalige vormen van **dienstverlening aan huis**, met het oog op het vergroten van de levendigheid in de wijken.

11. We kiezen een **gebiedsgerichte** en **doelgroepgerichte aanpak** om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en toe te werken naar **aardgasvrije woningen**, op basis van de **Transitievisie Warmte** en het toekomstige warmteprogramma. Woningeigenaren nemen de volgende stap om aardgas te gaan besparen, zoals isoleren en/of het plaatsen van duurzame installaties. Ook het stimuleren van gedragsverandering hoort hierbij. De gemeenschapszin in de gemeente kan bijdragen om de transformatie op buurtniveau op te pakken.

12. We beschermen, versterken en ontwikkelen de hoofdgroenstructuren en dragen daarmee bij aan de identiteit, gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit in de dorpen. Wanneer we werken aan onze **openbare ruimte** en openbaar **groen**, staat het versterken van de **biodiversiteit** en **beweegvriendelijkheid**, omgaan met wateroverlast, droogte, hittestress en het verbeteren van de sponswerking en kwaliteit van de bodem voorop. Daarmee bereiden we ons ook meer voor op extreme weersituaties die nog niet eerder voorgekomen zijn en vergroten wij het **klimaatadaptief vermogen** van de leefomgeving van de gemeente Bunnik. Hiermee voorkomen we wateroverlast en beperken we schade. We vergroten het **klimaatbewustzijn** bij bewoners en stimuleren hen maatregelen in/om de eigen woning en tuin te nemen. Initiatieven vanuit de buurt kunnen hier ook aan bijdragen. Ook nodigen wij hen uit om als wijkbewoner actief bij te dragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte in hun woonomgeving.

13. We realiseren veilige en **comfortabele fiets- en wandelverbindingen** in de wijken en dorpen, goed verbonden met maatschappelijke voorzieningen (o.a. zorg, onderwijs, sport) en het buitengebied en aanhakend op regionale fiets- en wandelroutes. Daarmee bieden we een **aantrekkelijk alternatief** voor de auto.

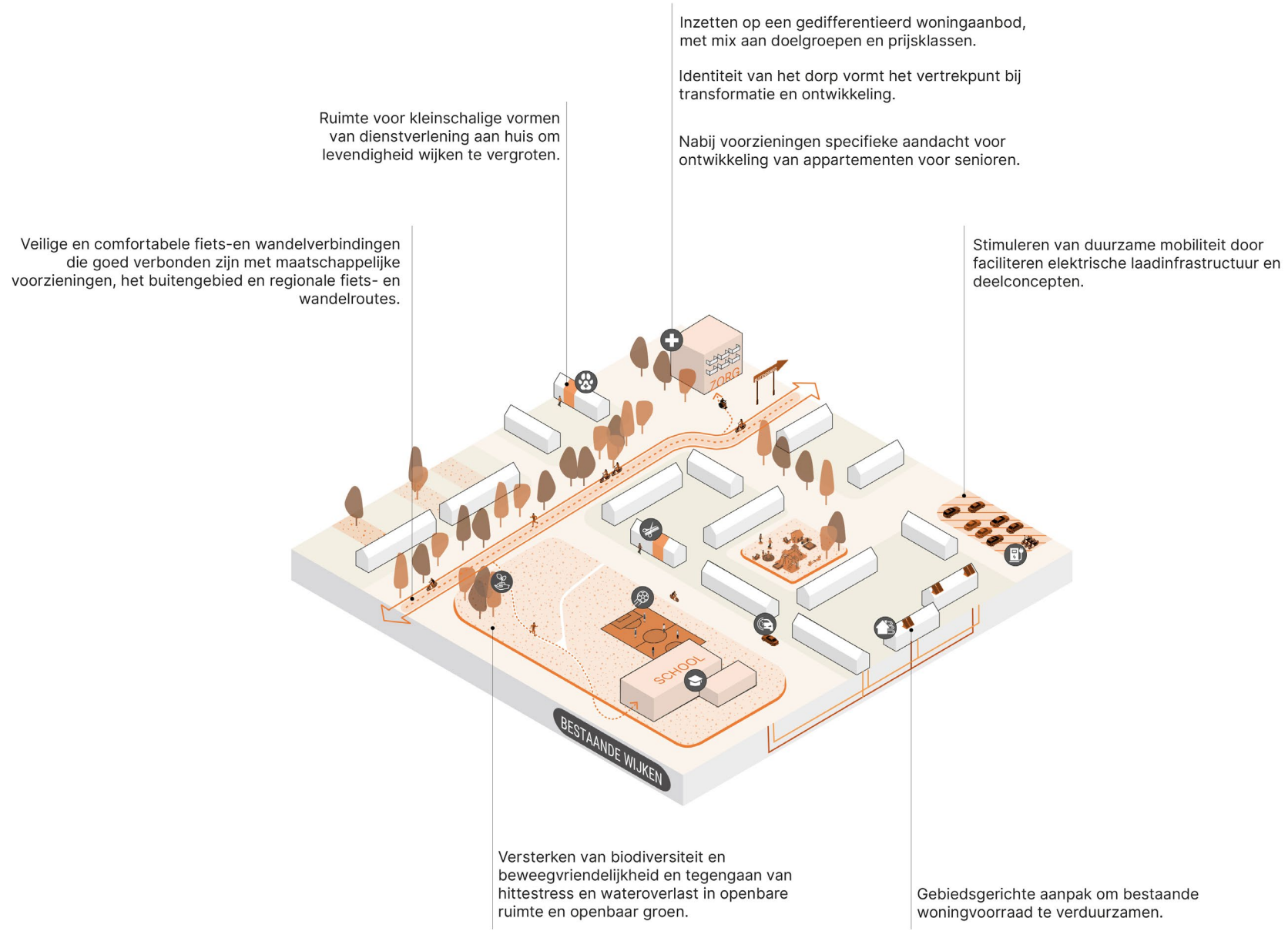
14. We zetten in op **veilige oversteekplaatsen** en **bushaltes** op loopafstand van de (centra van de) dorpen.

15. Als gemeente Bunnik kiezen we voor een **fiets- en voetgangersverkeersbeleid** binnen de **bebouwde kom**, gericht op **bestemmingsverkeer**. Dat vergroot de **veiligheid**, levert milieuwinst op en geeft meer ruimte voor het combineren van verschillende manieren van vervoer en vergroening.

16. We stimuleren **duurzame mobiliteit** door het faciliteren van een voldoende **laadinfrastructuur** (auto, fiets) en deelconcepten rondom de (centra van de) dorpen.

17. Ieder dorp heeft een eigen **mobiliteitshub** waar verschillende vervoerswijzen, zoals deelvervoer, samenkomen.

18. Bedrijvigheid willen we zo veel mogelijk concentreren op bestaande en nieuwe bedrijvenparken.




**Figuur 6.** Ruimtelijke tegel voor de bestaande wijken. Deze tegel hoort bij de gebiedsgerichte uitwerking van de dorpen Bunnik, Odijk en Werkhoven.

# BUNNIK

Bunnik vervult in de gemeente een **centrumfunctie** met winkels en voorzieningen (waaronder drie basisscholen en een behoorlijk aanbod speciaalzaken, zoals een bakker, slager en kaaswinkel, naast drogisterijen, kappers en horecagelegenheden) en kent het de sterkste relaties met de stedelijke omgeving van de stad Utrecht. In de jaren '70 van de vorige eeuw werd een grote sprong gemaakt in de woningbouwontwikkeling en trokken veel bedrijven naar Bunnik. In de gemeente Bunnik is een aantal grote bedrijven gevestigd, zoals frisdrankfabrikant Vrumona, de BOVAG en de Koninklijke BAM Groep.

Met de ontwikkeling van de stationsomgeving in Bunnik is de afgelopen jaren voor een belangrijk deel ingespeeld op de druk op de woningmarkt. Het station bevindt zich in een dynamische omgeving. Aan de ene kant ligt het direct aan een woonwijk, aan de andere kant domineren vooral grote bedrijven zoals de BAM en Vrumona het beeld. Daarnaast is de stationsomgeving van Bunnik strategisch gelegen ten opzichte van het Utrecht Science Park. We zetten in op het verder benutten van deze ligging en gaan de stationsomgeving transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. Daarnaast is het een interessant vestigingsgebied voor bedrijven en werknemers met een relatie tot het Utrecht Science Park. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is een goede verbinding met de gemeente Bunnik en de regio door middel van OV, duurzame mobiliteitsconcepten en nieuwe fietsverbindingen.

## AANVULLENDE ONTWIKKELRICHTINGEN VOOR HET DORP BUNNIK:

1. Bij de transformatie en ontwikkeling vormt de identiteit van Bunnik het vertrekpunt. **Bunnik** heeft een karakter dat meer gericht is op de **stad Utrecht**.

2. We zetten in op **goede fietsverbindingen** vanuit de stationsomgeving **Bunnik**: zo wordt er een nieuwe fietsbrug over de A12 ontwikkeld om de bereikbaarheid van de stationsomgeving te verbeteren met het landschap en de nabijgelegen kernen. We zetten in op een comfortabele fietsverbinding vanaf ons station, tussen de kernen onderling en naar Utrecht Science Park, Houten, Driebergen-Zeist en Wijk bij Duurstede.

3. We versterken de **overstapmogelijkheden** tussen de bus, de fiets en de trein in en rondom Stationsomgeving Bunnik.

4. Bij aanpassingen voor het afwaarderen en herinrichten van de Traverse door Bunnik en de N229 door/langs Odijk houden wij er rekening mee dat deze wegen hun functie voor (hoogwaardig) openbaar vervoer goed kunnen blijven invullen.

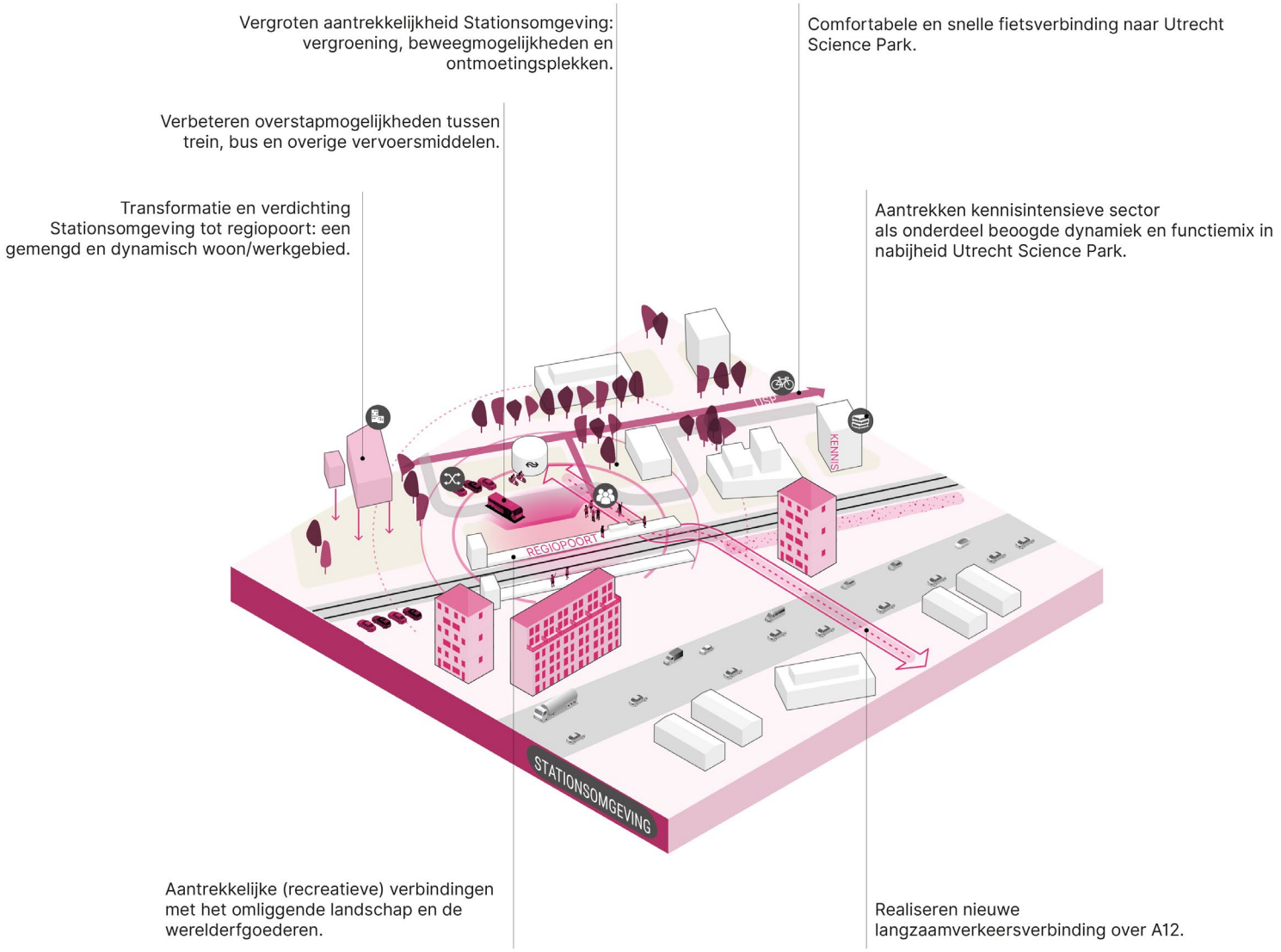
5. We vergroten de **aantrekkelijkheid** van de stationsomgeving - méér dan efficiënte 'knoop' - onder andere door in te zetten op **vergroening**, **beweegmogelijkheden** en **ontmoetingsplekken**. We zoeken naar een goede balans tussen het dynamische stedelijke karakter en het dorpse karakter van het dorp Bunnik.

6. In de **stationsomgeving** zetten we als gemeente in op het aantrekken van de kennisintensieve sector, als onderdeel van de beoogde dynamiek en functiemix en het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Hierbij wordt ook ingezet op het benutten van de nabije ligging van het Utrecht Science Park.

7. We zetten in op een **compact** en **levendig** dorpshart door commerciële functies, horeca en ontmoeting zo veel mogelijk bij elkaar in de buurt te houden. Daarmee behouden we ook de draagkracht voor meer specialistische winkels en voorzieningen.

8. Bunnik heeft en behoudt een eigen **ontmoetingsfunctie** passend bij het aanbod en de identiteit van het dorp.

9. We vergroten de **aantrekkelijkheid** door te investeren in de kwaliteit van groen, ook ten behoeve van schaduw tegen hittestress. Ook zetten wij in op een **autoluw dorpscentrum** en geven ruimte aan de voetganger en de fiets. Parkeren wordt geconcentreerd aan de randen van het centrum, op loopafstand. De traverse door Bunnik (Schoudermantel, Stationsweg, Provinciale weg) krijgt een inrichting gericht op bestemmingsverkeer met ruimte voor groen en veilige oversteekplaatsen.




**Figuur 7.** Ruimtelijke tegel voor de stationsomgeving. Deze tegel hoort bij de gebiedsgerichte uitwerking van het dorp Bunnik.

# ODIJK

Odijk kent haar oorsprong als dorp in de Middeleeuwen gelegen bij de Meent, wat in die tijd de centrale ontmoetingsplaats bij de kerk was voor de dorpelingen. In de jaren ‘60 en ‘70 van de vorige eeuw breidde het dorp verder uit en de voorgenomen uitbreiding in Kersenweide betekent een volgende groeistap van het dorp. In de buurt van de Meent - de huidige dorpskern - bevinden zich twee supermarkten, een klein winkelcentrum, drie basisscholen, kappers en enkele horecagelegenheden.

## AANVULLENDE ONTWIKKELRICHTINGEN VOOR HET DORP ODIJK:

1. Bij de transformatie en ontwikkeling vormt de **identiteit** van Odijk het vertrekpunt. Odijk kent een **dorps karakter** waar veel **forenzen** wonen.

2. **Kersenweide** vormt de grootste uitbreidingslocatie van Odijk. In deze wijk wordt ingezet op 1200 woningen. Conform de afspraken met de Provincie bouwen we 30% van de woningen in het segment sociale huur, 40% in het segment middeldure huur en koop en 30% in het dure segment.Daarmee is er een **divers woningaanbod** en zorgen we ervoor dat starters en Bunnikers die graag in onze gemeente willen blijven wonen daar ook ruimte voor vinden.

3. De ontwikkeling van Kersenweide sluit geheel aan bij de eerstgenoemde ontwikkelrichting en wordt zo goed mogelijk **verweven** met het **bestaande dorp** Odijk. We zetten aanvullend in op nieuwe **woonmilieus**, de nabijheid en toegankelijkheid van agrarisch gebied rondom Odijk, recreatieve voorzieningen en de verhalen en **historie** vanuit de Bronstijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen. De archeologische vindplaatsen krijgen een centrale plek in het plan door het ontwikkelen van een groen recreatief netwerk dat deze vindplaatsen met elkaar verbindt.

4. Kersenweide wordt met **goede fiets-** en **wandelverbindingen** aangesloten op het bestaande dorpshart van Odijk, op het regionale fietsnetwerk, op de bushaltes Odijk-Zuid en Odijk-Noord én op de stations in Bunnik, Driebergen-Zeist en Houten.

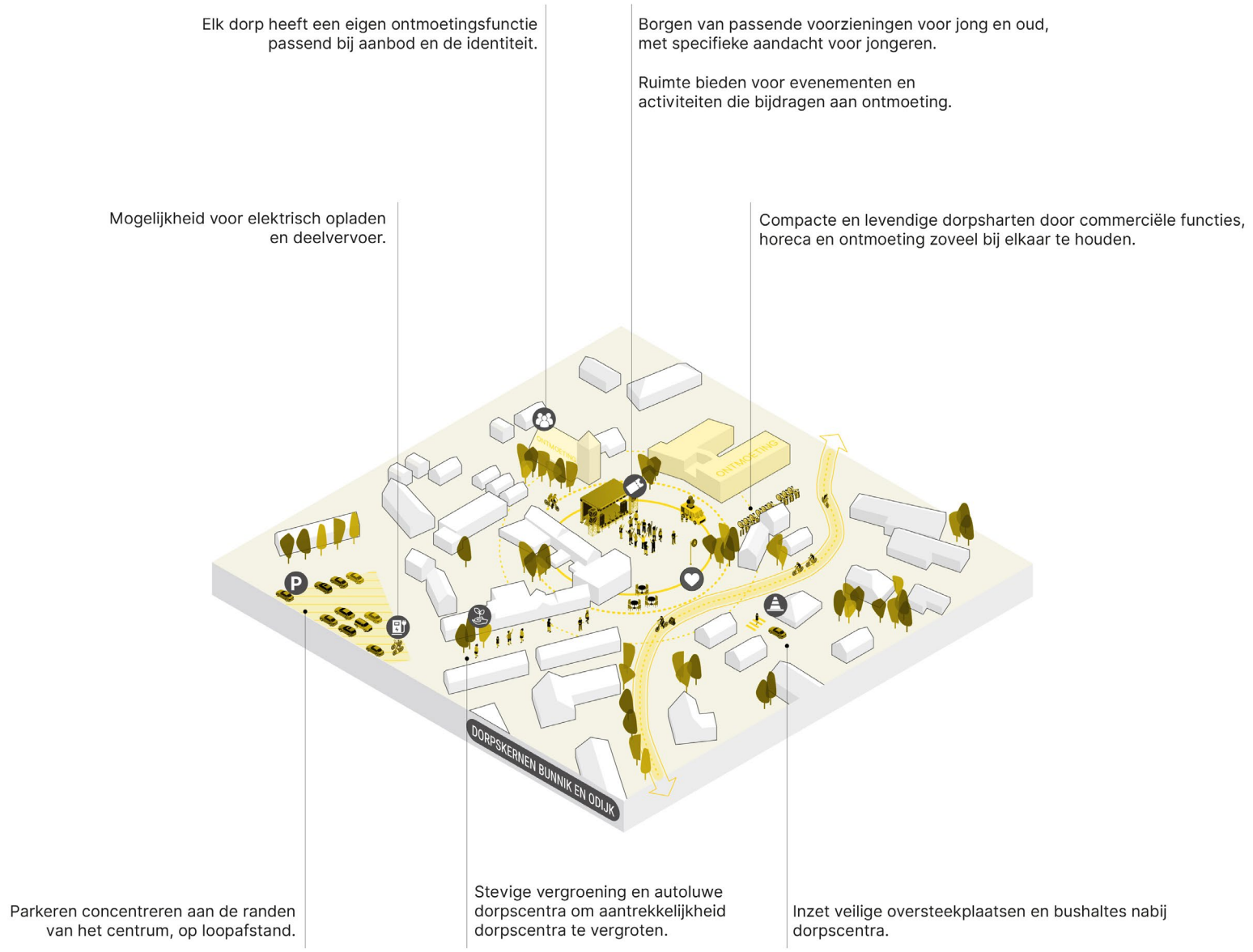
5. Odijk heeft en behoudt een eigen **ontmoetingsfunctie** passend bij het aanbod en de identiteit van het dorp.

6. We faciliteren de ruimtevraag voor commerciële functies, horeca en ontmoeting die ontstaat door de groei van Odijk. Dit doen we door de Meent te versterken als **compact** en **levendig dorpshart** waar deze functies zo veel mogelijk bij elkaar in de buurt worden gehouden. Daarmee behouden we ook de draagkracht voor meer specialistische winkels en voorzieningen.

7. We vergroten de **aantrekkelijkheid** van De Meent door in te zetten op het toevoegen van **kwalitatief groen** en **schaduwrijke** plekken en een **autoluw karakter** met ruimte voor **voetgangers en fietsers**. Parkeren wordt geconcentreerd aan de randen van De Meent, op loopafstand.

8. We **verminderen** de **barrièrewerking** van de **N229** tussen Kersenweide en het dorp Odijk door in te zetten op goed verbonden fietsroutes en het verleggen van de verkeersstroom op de N229. Hierbij is de medewerking van de provincie een randvoorwaarde.

9. Samen met de partners van het Pact Groen Groeit Mee ontwikkelen we **recreatief groen** en **nieuwe natuur** als uitloopgebied voor inwoners van Kersenweide en de regio.




**Figuur 8.** Ruimtelijke tegel voor de dorpskern Bunnik en Odijk. Deze tegel hoort bij de gebiedsgerichte uitwerking van de dorpen Bunnik en Odijk.

# WERKHOVEN

Werkhoven is de oudste van de drie Bunnikse kernen. Het heeft een landelijk karakter, met een sterk buurtschapsgevoel, en wordt omringd door agrarisch gebied. Het dorp kent een rijk verenigingsleven - bijvoorbeeld met de Oranjevereniging, de carnavalsvereniging of de voetbalvereniging - en een grote sociale verbondenheid.

Voor Werkhoven geldt - gezien de schaal en het karakter van het dorp - dat het voorzieningenniveau verschilt met dat van Odijk en Bunnik. Zo heeft het dorp per 2022 geen supermarkt meer. Wel is er nog een bakker, een basisschool en zijn er sportvoorzieningen. Toegang tot voorzieningen, bijvoorbeeld in Odijk en Bunnik, maar ook in Wijk bij Duurstede en de leefbaarheid zijn belangrijke opgaven. Daarnaast kampt Werkhoven met hinder als gevolg van groot (landbouw)verkeer dat, bij gebrek aan omleidende wegen of toegang tot de provinciale N229, door de woonkern rijdt. De wegen in de kern zijn hier niet of nauwelijks op berekend.

## AANVULLENDE ONTWIKKELRICHTINGEN VOOR HET DORP WERKHOVEN:

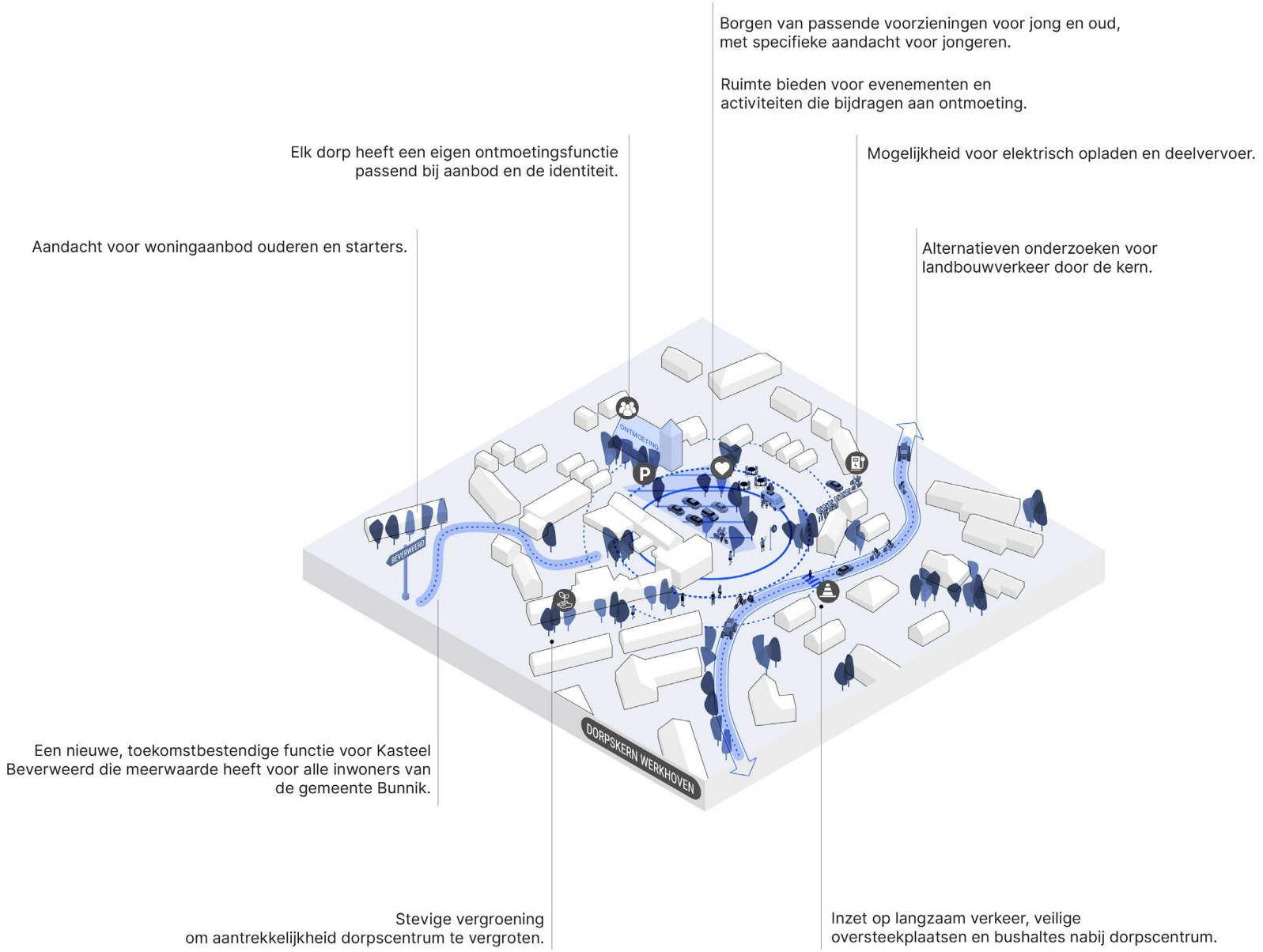
1. Bij de transformatie en ontwikkeling vormt de identiteit van Werkhoven het vertrekpunt. Werkhoven kent meer een **buurtschapskarakter**, waar het dorps-landelijk wonen is. We hebben daarbij in het bijzonder aandacht voor **betaalbare woningen** voor **lokale starters** en **ouderen**. Nieuwe woonvormen voor ouderen, zoals een knarrenhof of woonzorgappartementen, eventueel in combinatie met een zorgpunt voor lichte zorgondersteuning, kunnen doorstroming bevorderen waarmee ook ruimte ontstaat voor starters.

2. Werkhoven heeft en behoudt een eigen **ontmoetingsfunctie** passend bij het aanbod en de identiteit van het dorp, zodat de verbondenheid bij inwoners in de toekomst wordt geborgd. We ondersteunen **initiatieven** hiervoor vanuit het dorp.

3. We zetten stevig in op het verbeteren van de **verkeersveiligheid** in de kern en oversteekbaarheid van de N229 bij Werkhoven.

4. We onderzoeken **alternatieven** voor het **doorgaande landbouwverkeer** door de kern van Werkhoven, om zo onveilige situaties en overlast te verminderen. We kijken zowel naar oplossingen voor de **korte termijn** (zoals venstertijden of verkeersregelaars), als de **lange termijn** (omleiden of aansluiten op de provinciale weg). Voor de lange termijn is medewerking van de provincie een randvoorwaarde. We blijven als gemeente hierover pro-actief het gesprek aangaan met de provincie.

5. Voor omgeving Beverweerd blijft het landgoed met kenmerkende bebouwing, het bos en de weide waardevol erfgoed. Deze omgeving is van meerwaarde voor alle Bunnikers. De toekomstbestendige functies ervan moeten recht doen aan deze waarde en kwaliteit voor de hele gemeente.




**Figuur 9.** Ruimtelijke tegel voor de dorpskern Werkhoven. Deze tegel hoort bij de gebiedsgerichte uitwerking van het dorp Werkhoven.

# 5.2 WERKLOCATIES

De gemeente Bunnik is een levendige gemeente, mede dankzij een groot aantal bedrijven en ondernemers. Als gemeente koesteren we deze ondernemersgeest. De gemeente Bunnik kent zeven bedrijventerreinen: 1. De Twaalf Apostelen, 2. Houthandel, 3. De Fruitveiling, Schoudermantel en De Rumpst, 4. Kosterijland, 5. De Raaphof, 6. 't Zand, en 7. Burgweg. Deze bedrijventerreinen bieden ruimte aan een aantal uiteenlopende bedrijven. Zo hebben een aantal grote ondernemingen zich in de gemeente gevestigd, maar ook zijn er steeds meer extensieve bedrijven en startups die zich vestigen in de gemeente. De ligging van de gemeente Bunnik is aantrekkelijk vanwege de gunstige prijzen en de locatie nabij het Utrecht Science Park.

De komende jaren zal de beroepsbevolking van de regio nog verder groeien, wat zich zal spiegelen in een groei aan arbeidsplaatsen. Daarnaast heeft de gemeente Bunnik te weinig werklocaties beschikbaar om alle bedrijven te concentreren op bedrijventerreinen. Ook vragen deze bedrijventerreinen om een transformatieslag ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie, zowel in het vastgoed als de openbare ruimte.

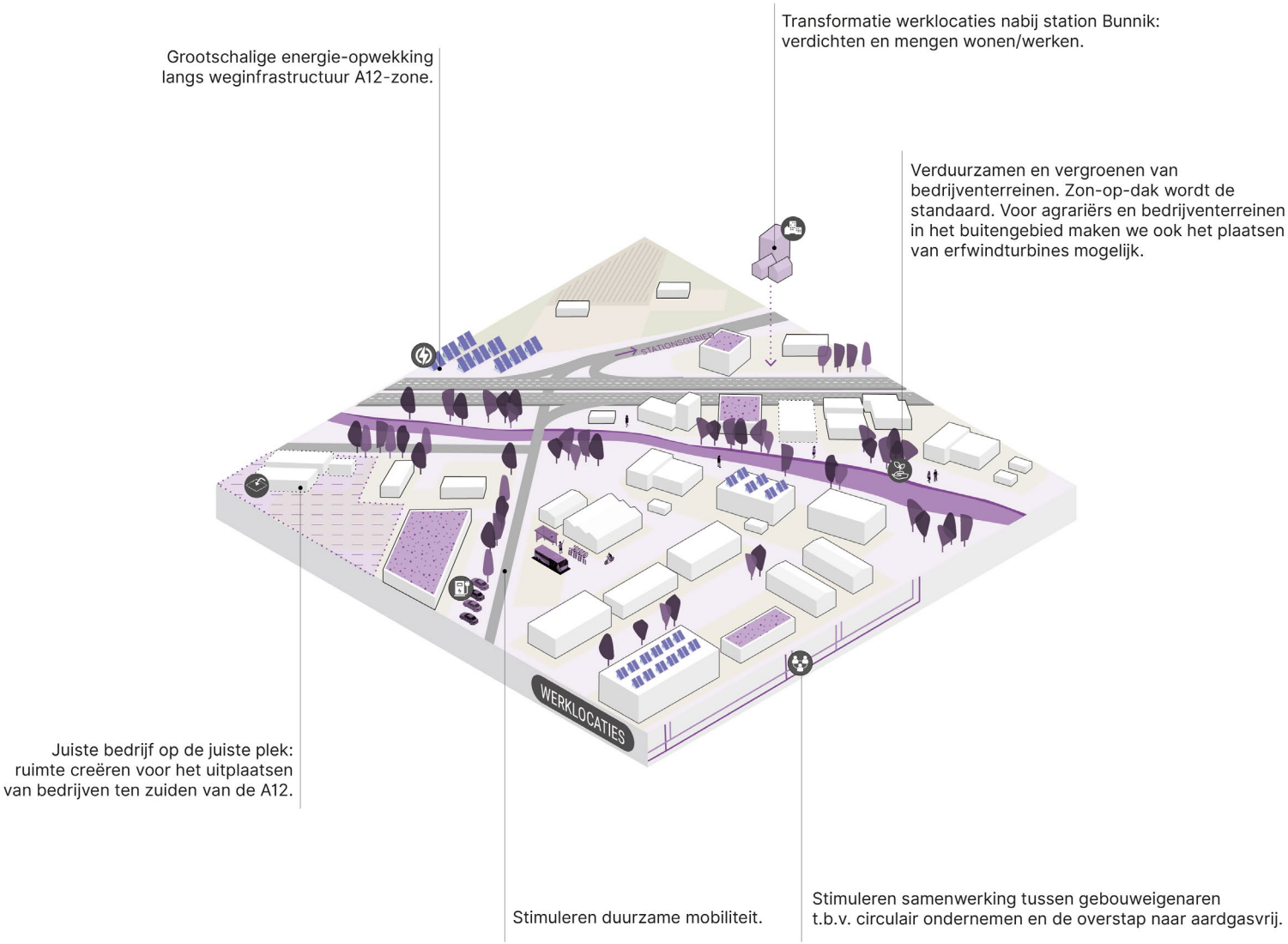
## ONTWIKKELRICHTINGEN VOOR DE BUNNIKSE WERKLOCATIES:

1. We kijken goed naar de inpassing van bedrijven en bieden ruimte aan het **juiste bedrijf op de juiste plek**. We beoordelen of het ruimtegebruik en de verkeersintensiteit passen bij de kwaliteiten van de woonomgeving of juist in een omgeving van een bedrijventerrein. Daarbij geven we **voorrang** aan **bedrijven** uit **Bunnik**, boven nieuwe bedrijven uit of van buiten de regio. Tegelijkertijd creëren we ten zuiden van de A12 ruimte voor **uitgeplaatste bedrijven** en lokale bedrijven die uitbreidingswensen hebben. Uitplaatsing overwegen we bijvoorbeeld als daarmee ruimte vrijkomt voor woningbouw binnen de bebouwde kom. Bedrijven uit de regio zijn welkom, mits zij passen binnen het gewenste profiel van duurzame en toekomstbestendige bedrijvigheid en bijdragen aan de economische en maatschappelijke versterking van de gemeente Bunnik. Bij de toewijzing van ruimte wordt lokale binding als belangrijk criterium gehanteerd.

2. We faciliteren en stimuleren ondernemers met het **verduurzamen** en **vergroenen** van de **bedrijventerreinen**, waarbij zowel gevels als daken kansen bieden. We stimuleren samenwerking tussen gebouweigenaren op bedrijventerreinen om kansen te vergroten richting de overstap naar aardgasvrij (Kosterijland, de Rumpst), en een **circulaire economie**. Hierbij spelen zowel daken als gevels.

3. We zetten in op de **transformatie** (verdichten, mengen, wonen/werken) van werklocaties **nabij woonlocaties** en nabij **station Bunnik** (Kosterijland, Twaalf Apostelen). We bieden op deze plek ruimte voor meer bedrijven, scale-ups en startups, die verbonden zijn met de stad Utrecht en het Utrecht Science Park. Waar mogelijk creëren we ruimte voor circulaire bedrijvigheid.

4. We **stimuleren duurzame mobiliteit** bij werknemers van onze bedrijven door middel van goede en aantrekkelijke bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets, door een goede laadinfrastructuur voor de fiets en voldoende parkeermogelijkheden aan te bieden en carpoollocaties te faciliteren. We zoeken de samenwerking met werkgevers om het gebruik van openbaar vervoer te stimuleren evenals (elektrische) deelconcepten (bijvoorbeeld deelfietsen). We stimuleren bedrijven om hun **transportbewegingen** te **verduurzamen**, bijvoorbeeld door hen te faciliteren in de transitie naar elektrisch vervoer en vervoer op waterstof.




**Figuur 10.** Ruimtelijke tegel van de gebiedsgerichte uitwerking voor de werklocaties.

# 5.3 BUITENGEBIED

Bunnik heeft een prachtig en uniek buitengebied, waarmee Bunnik zich sterk onderscheidt van de naastgelegen Utrechtse Heuvelrug en de meer verstedelijkte kernen van Houten en Zeist. Het buitengebied van Bunnik en Houten kent echter veel overeenkomsten in zowel (agrarisch)gebruik en opgaven binnen het Kromme Rijngebied. Er zijn zowel fruit- en (melk)veehouderijbedrijven, als akkerbouwbedrijven te vinden, tegen de achtergrond van het kenmerkende cultuurlandschap met veel natuurwaarden, historie en erfgoed. Op sommige plekken geldt dan ook een verhoogde natuurbescherming. Het gebied rondom de Kromme Rijn is beschermd NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland).

De kwaliteit en het huidige gebruik van het buitengebied staat onder druk door de toenemende ontwikkelingen als de woningbouwopgave, de bijbehorende mobiliteitsopgave en recreatieve behoeften. Tegelijkertijd is er een groeiende behoefte aan werklocaties en vragen functies als energieopwek, klimaatadaptatie en schone drinkwatervoorzieningen ook om ruimte. Een andere opgave betreft het goed toegankelijk en beleefbaar maken van het Bunnikse buitengebied, dat een relatief grofmazige infrastructuur kent. Mede door de barrièrewerking van het spoor, het kanaal en de Rijksweg is het gebied niet altijd fijnmazig toegankelijk voor fietsers en wandelaars. In lijn met de landelijke trend, neemt ook in Bunnik het aantal landbouwbedrijven af en hebben boeren moeite met het vinden van een geschikte opvolger. Dit leidt tot vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), waarvoor een nieuwe bestemming gevonden moet worden.

Niet alleen binnen de agrarische sector zijn veranderingen gaande: ook vanuit andere opgaven ligt er druk op het Bunnikse buitengebied.
Het Bunnikse buitengebied kent verschillende snelheden en dynamieken. In het zuidelijke deel ligt de nadruk op de voedselproductie en kent het agrarisch landschap grotere percelen en meer open landschappelijke elementen. Het noordelijke deel van het buitengebied, tussen Bunnik, Odijk en Houten, is flink in transitie. In het buitengebied komen verschillende opgaven samen,  zoals het toevoegen van groen en het realiseren van groene verbindingen binnen het Kromme Rijn Linielandschap, mobiliteitsontwikkelingen rondom de N229, het creëren van nieuwe fietsverbindingen, de woningbouwontwikkeling in Houten en de energie-, waterberging- en bedrijvigheidsopgave. We willen deze opgaven op een goede manier een plek geven en tegelijkertijd ons waardevolle groene landschap open en beleefbaar houden. Dat geeft ons als gemeente aanleiding om in dit noordelijk deel van het buitengebied, dat transformeert naar multifunctioneel gebruik, een aantal aanvullende strategische keuzes te maken.

## ONTWIKKELRICHTINGEN VOOR HET GEHELE BUITENGEBIED:

1. De **landschappelijke kwaliteit en karakteristieken** van het buitengebied vormen de vertrekpunten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die hier plaatsvinden.

2. We zetten in op een buitengebied waar **landbouw in harmonie** is met **recreatie, wonen en natuur**. We willen agrariërs stimuleren om over te gaan op **duurzame, innovatieve en natuurinclusieve vormen van landbouw**. De balans tussen deze verschillende functies hangt af van de ligging, positie en identiteit van het landschap.

3. Wij streven naar een **gezonde bodem-** en **waterkwaliteit**. Waar mogelijk maken we oevers natuurvriendelijk en werken we samen met de gebruikers in het gebied om vervuiling en overschot aan nutriënten in het bodem- en watersysteem te voorkomen.

4. Om de energiedoelstellingen te halen, kijken wij ook naar **duurzame opwek** in het buitengebied. Hierbij gaat de voorkeur naar zonne-energie, waarbij met opwek op landbouw- of natuurgrond terughoudend wordt omgegaan. Daarnaast geldt altijd dat installaties voor de duurzame opwek van energie **passend** zijn **in de structuur**, **schaal** en **maat** van het **Bunnikse landschap**. Ultzonderingen op de voorkeursvolgorde zon zijn mogelijk wanneer een substantiële agrarische functie wordt gecombineerd met zonne-energie of wanneer de locatie van de betreffende agrariër in de toekomst voor een andere ruimtelijke functie wordt gebruikt, zoals wonen, recreatie of natuur. Zo kunnen we met maatwerk onze agrariërs de mogelijkheid bieden om hun verdienmodel te verbreden. Belangrijk hierbij is dat omwonenden betrokken worden bij deze (nieuwe) initiatieven en dat ze zowel in het ontwikkelingsproces als in de financiële opbrengsten kunnen participeren. Het streven is om op deze manier een deel van de **baten** van een energieproject ten goede te laten komen aan de **kwaliteit** van het dorp of de **directe omgeving**, zoals het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit in het Kromme Rijngebied. We blijven scherp op de mogelijkheden die nieuwe technologische ontwikkelingen bieden en sturen indien nodig onze koers hierop bij.

5. Binnen de voorkeursvolgorde is zon-op-dak (waar mogelijk) de eerste stap, maar we maken voor agrariërs en bedrijventerreinen in het buitengebied energieopwek door middel van **erfwindturbines** mogelijk.

6. We bieden ruimte aan bestaande agrarische ondernemers om hun bedrijfsvoering te verbreden met nieuwe functies. Daarnaast bieden we ruimte om **vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)** of voormalige bedrijfspanden te herbestemmen naar andere **niet-agrarische functies** die aansluiten bij de natuur- en recreatiewaarden van de gemeente Bunnik. Hierbij onderzoeken wij samen met de initiatiefnemers de mogelijkheden voor **gemengd** en **verbreed gebruik**, om zo meervoudige ruimteclaims in het gebied op te lossen.

7. In het verlengde hiervan bieden we in de nabijheid van voorzieningen en goede ontsluitingen **nadrukkelijk ruimte** voor de **transformatie** van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar een **woonfunctie**. Per situatie wordt met maatwerk bekeken of de locatie geschikt is voor wonen.

8. De ontwikkeling naar een circulaire, klimaatneutrale landbouw (in 2050) heeft gevolgen voor de agrarische sector, met name voor de veehouderijen in het gebied. Als gemeente investeren we in **lokale (korte-keten) markt-ontwikkeling** door gemeentelijke eigen inkoop. We zetten in op het zoveel mogelijk **sluiten** van **kringlopen** op bedrijfs- of lokaal niveau en stimuleren agrariërs om mineralen, zoet water en bestrijdingsmiddelen zo efficiënt mogelijk te benutten.

9. We bieden ruimte aan het ontwikkelen van **groenblauwe dooradering** zodat op regionale schaal sterkere verbindingen kunnen ontstaan tussen de Utrechtse Heuvelrug en de Lek. Hierin kunnen agrariërs - met name de fruitteelt - een rol spelen.

10. Wij dragen zorg voor de zorgvuldige bescherming van de NNN-gebieden in onze gemeente. Door waar mogelijk passen we zonering toe in groengebieden, om te voorkomen dat de recreatiedruk op kwetsbare natuurgebieden te groot wordt. Daarnaast is het van belang dat er ook rustgebieden worden ingericht die niet toegankelijk zijn ter bescherming van flora en fauna.

11. We **borgen** dat de kwantiteit en kwaliteit van de **drinkwatervoorraad** op peil blijft: specifiek in het buitengebied stimuleren we agrariërs om **water vast te houden** en hun **watergebruik** te beperken, in lijn met het zoveel mogelijk sluiten van de kringlopen. We stimuleren onze agrarische sector om **eigen maatregelen** te nemen tegen **droogte**, extreme neerslag en **piekbuien** en zo bij te dragen aan een robuust

watersysteem. In het bijzonder stimuleren we de aanleg van **waterbuffers** voor de **fruitteelt**.

12. De **natuurlijke laagte** van de voormalige loop van de Kromme Rijn, zoals de Houtense Rijn en de lager gelegen komgronden, zijn extra geschikt als locatie om **water** tijdelijk vast te houden en/of te **bergen** om overlast van extreme neerslag te voorkomen. Zo houden we rekening met de principes van water en bodem, waarmee de functies passen bij het karakter. Dat zorgt voor een kosteneffectieve ontwikkeling die overlast en schade voorkomt.

13. We benutten de **innovatiekracht** waar de agrariërs uit onze regio om bekend staan. Daartoe willen we als gemeente Bunnik agrariërs de **ruimte geven** voor innovatie, bijvoorbeeld in de vorm van een **proeftuin of pilot** onder de vlag van het Utrechts Programma Landelijk Gebied (UPLG), en hen op die manier **actief betrekken** bij het nadenken over en samenwerken aan de grote transities die voorliggen.

14. Als gemeente Bunnik vinden we het belangrijk om **versnippering** van landbouwgronden tegen te gaan. We **faciliteren** het '**ontsnipperen**' om zo het aantal **verkeersbewegingen** van landbouwvoertuigen over de openbare weg **terug** te **brengen** en bij te dragen aan het behoud van de agrarische sector.

15. In het **zuidelijke deel** van ons buitengebied - rondom Werkhoven - ligt de nadruk op de voedselproducerende rol van de landbouw en ruimte voor **toekomstgerichte** vormen van **landbouw**. In dit zuidelijke deel van het buitengebied bieden we **geen ruimte** voor verdere uitbreiding van de **agrarische sector** (nieuwvestiging en niet-grondgebonden agrarische bedrijven). Wel is er ruimte voor **grondgebonden bedrijven** om te **groeien** op voorwaarde dat ze grondgebonden blijven of het bedrijfsmodel verbreden in de vorm van nevenactiviteiten (toerisme, zorg, recreatie, educatie, verkoop aan huis, duurzaamheid) of innovatie zodanig inzetten dat ze positief bijdragen aan natuur, milieu en biodiversiteit. We zoeken daarbij naar optimale verkaveling en efficiënte kavelruil.

16. We zetten in op het - samen met agrariërs - realiseren van een **fijnmazig wandel-** en **fietsnetwerk** door Bunniks buitengebied. Hierbij hoort het **veilig** en aantrekkelijk maken van bestaande wegen in het buitengebied voor meer (elektrische) fietsen, zoals het opwaarderen van de historische structuur van de **Achterdijk**. Waar mogelijk onderzoeken we de uitbreiding van vaarrecreatie.


Foto door RUIMTEVOLK

## AANVULLENDE ONTWIKKELRICHTINGEN VOOR VLOWIJKERPOLDER, HET DEEL BUITENGEBIED TUSSEN BUNNIK, ODIJK EN HOUTEN:

1. In dit deel van ons buitengebied - specifiek tussen de kernen Houten, Bunnik en Odijk - is er nadrukkelijk ruimte voor **natuurinclusieve** en **verbrede landbouw** (ook wel: multifunctionele landbouw) waarbij de agrarische onderneming nevenactiviteiten kan ontplooien die passen bij een plattelandsbeleving - denk aan recreatie, zorg, educatie of een boerderijwinkel. Deze vorm van landbouw heeft een duidelijk recreatieve waarde, kan fiets- en voetgangers-verkeer goed faciliteren, biedt kansen voor natuurwaarden en heeft aandacht voor de bodem.

2. We bewaken de **groene** en **landschappelijke** inrichting van ons landelijk gebied door het behoud van een groene scheg. We zorgen er tegelijkertijd voor dat het gebied recreatief beleefbaar is. We **voorkomen** het **aan elkaar groeien** van het stedelijk gebied van Houten en de dorpen op Bunniks grondgebied, hierin aansluitend op het perspectief voor het Kromme Rijn Linielandschap.

3. Het landgebruik ontwikkelt zich van overwegend **agrarisch** naar **gemengd**. We faciliteren ruimte voor recreatie, bedrijven, wonen, mobiliteit, natuurontwikkeling, energie en klimaatadaptatie en zetten wat betreft landbouwprofiel met name in op korte ketens. We maken daarmee de beweging naar verbrede verdienmodellen voor ondernemers in het buitengebied.

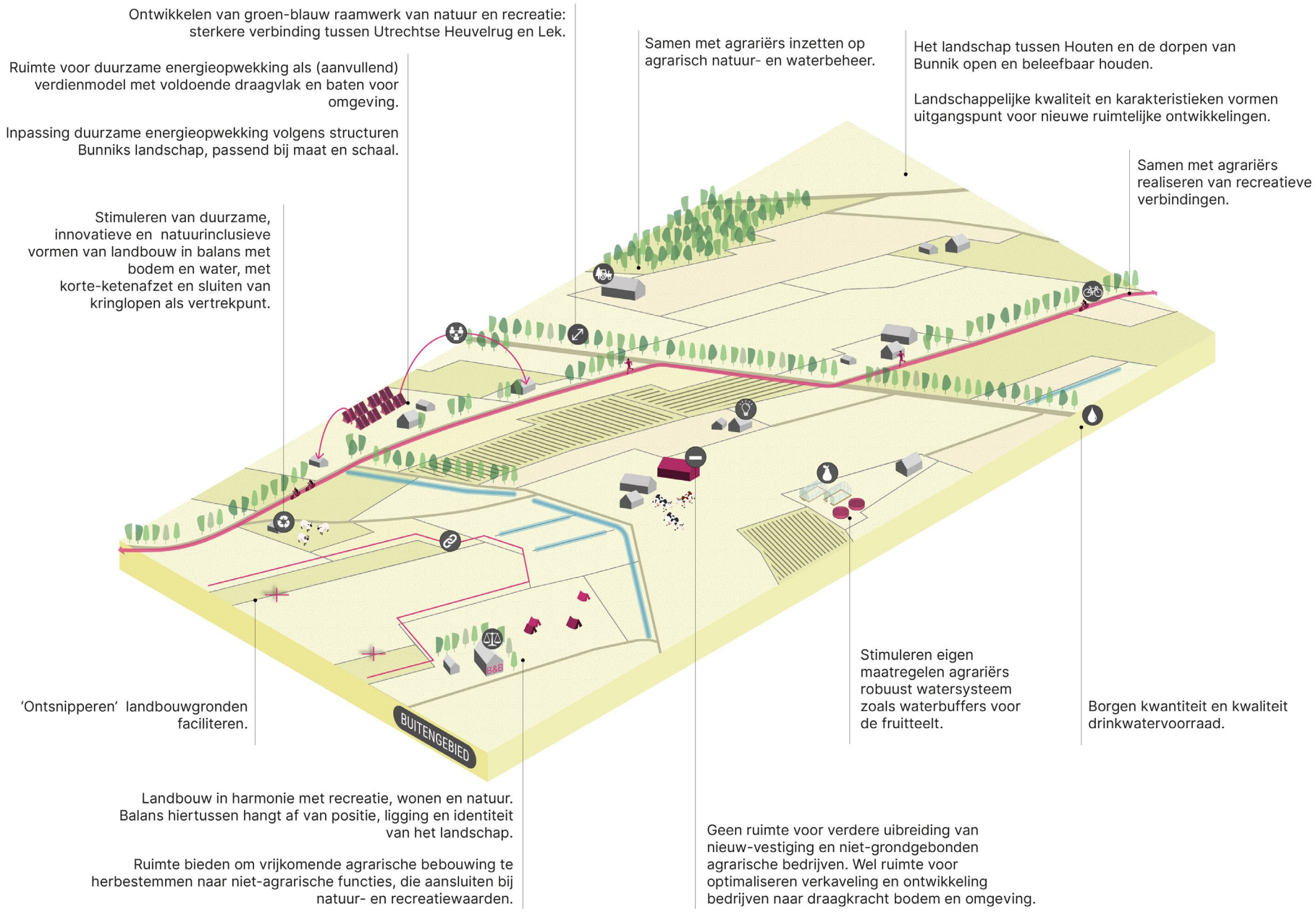
4. In dit deel van ons buitengebied nemen we als gemeente een actieve rol in het stimuleren en faciliteren van het **transformeren** van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar een **woonfunctie**, als goede ontsluitingen en voorzieningen nabij zijn. Per situatie wordt met maatwerk bekeken of de locatie geschikt is voor wonen.

5. In het kader van de regionale **opgave Groen Groeit Mee** - waarbij we met onze partners in de provincie Utrecht hebben afgesproken dat recreatief groen, natuur, water en landschap meegroeien met het stijgende aantal woningen - realiseren we **nieuw** recreatief**groen** en **natuur**.

6. We verbeteren - in samenwerking met terreinbeheerders en andere partners in ons buitengebied - de **ecologische** en recreatieve **verbindingen**. We ontwikkelen dit gebied tot een **recreatief uitloopgebied** voor bewoners uit Bunnik, Odijk en Houten en Utrecht. We verbinden dit met routes door de dorpen en onze nieuwbouwlocaties.



Foto door Wiki Kasteelbeheer




**Figuur 11.** Ruimtelijke tegel van de gebiedsgerichte uitwerking voor het buitengebied.

# 5.4 KROMME RIJNZONE

De Kromme Rijn loopt vanaf de Nederrijn bij Wijk bij Duurstede via Cothen, Werkhoven, Odijk en Bunnik in noordwestelijke richting. Aan de noordkant van Werkhoven passeert de Kromme Rijn Kasteel Beverweerd. Vervolgens slingert de Kromme Rijn achter Odijk en Bunnik tussen de forten Vechten en Rijnauwen door, en vervolgens langs de Lunetten, Utrecht binnen.
De Kromme Rijn diende eeuwenlang als belangrijke vervoersader tussen het buitengebied en de stad voor handelswaar als landbouwproducten en fruit. Ook de landgoederen Amelisweerd, Rhijnauwen en Beverweerd liggen langs de Kromme Rijn, waar de welgestelden vanuit de drukke stad hun rust zochten. De Bunnikse landgoederen kennen hun oorsprong in de Middeleeuwen. Waar in de 13e eeuw de 'opvallende' huizen dienstdeden als statussymbool, werden hier in de 18e eeuw de huidige landgoederen aangelegd. Deze landgoederen zijn in de loop der tijd steeds veranderd. Ze bezitten een grote aantrekkingskracht door hun unieke landschap en de samenhang tussen hoge natuur- en cultuurhistorische waarden, met Rijksmonumentale status.

Het rivierenlandschap van de Kromme Rijn stroomt hier langs de zuidzijde van de Utrechtse Heuvelrug. Hierdoor is een afwisselend landschap ontstaan met bijzondere natuurwaarden, waar je kunt wandelen, fietsen en kanoën. De rivierrestanten, bochtige wegen en licht glooiende oeverwallen zijn belangrijke kenmerken en maken het gebied ook aantrekkelijk voor recreanten.

De Kromme Rijn is niet overal goed beleefbaar. Naarmate de Kromme Rijn dichterbij Utrecht komt, valt de watergang weg tussen de snelweg, spoor en stedelijke ontwikkeling. De samenhang met het fortenlandschap van de Hollandse Waterlinies staat daardoor onder druk. Daarnaast zijn de dorpen in mindere mate verbonden met het water en is de Kromme Rijn vanuit Bunnik en Odijk niet altijd goed beleefbaar. Doordat de Kromme Rijnzone veel kansen biedt voor een hoge kwaliteit van zowel wonen, natuur als recreëren, zal de komende jaren de verstedelijking en de druk op het recreatieve gebied toenemen. Dit vergroot ook de behoefte aan veilige en aantrekkelijke routes in en rondom het Kromme Rijngebied. Met goede regie op de ruimte voor de rivier en oog voor de kwaliteit van recreatieve verbindingen kan dit in balans met elkaar blijven.

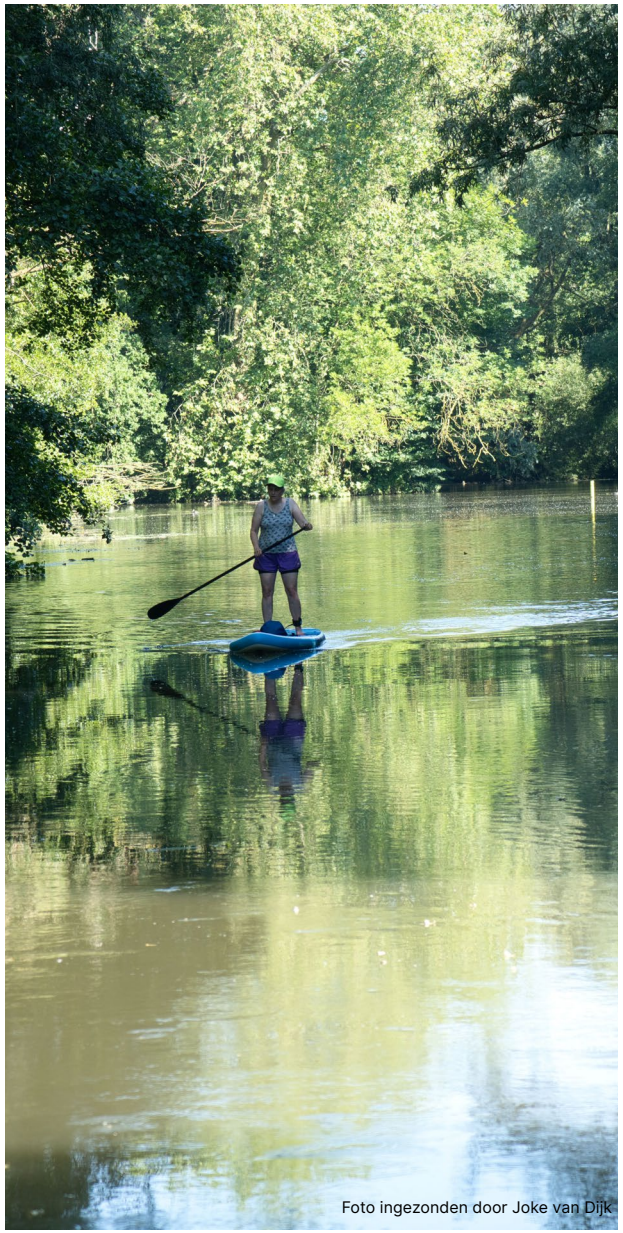


Foto ingezonden door Joke van Dijk

## ONTWIKKELRICHTINGEN VOOR DE KROMME RIJNZONE:

1. We **beschermen** en **versterken** waar mogelijk het unieke en diverse **Kromme Rijnlandschap** met haar rijke cultuurhistorie. De ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten en karakteristieken die hierbij horen, vormen de **vertrekpunten** voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die hier plaatsvinden. We koesteren de stiltegebieden als belangrijke waarde van de Kromme Rijnzone en dragen zorg voor zorgvuldige bescherming van de NNN-gebieden in onze gemeente.

2. We zetten in op de **zichtbaarheid** en **beleefbaarheid** van de **Kromme Rijn**, door een betere verbondenheid en interactie tussen het water en de dorpen. En door meer en betere mogelijkheden te bieden voor (water)recreatie in deKromme Rijn, gericht op de rustzoekende recreant. Wij koesteren de stilte als belangrijke kwaliteit in het gebied en houden daar rekening mee bij het bieden van recreatiemogelijkheden.

3. We faciliteren goede recreatieve **paden** en **routes** voor ommetjes en sport. We breiden de mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie en zakelijk toerisme uit in de Kromme Rijnzone, om zo recreatie als pijler onder de Bunnikse economie te verstevigen.

4. We verbeteren de **groene verbindingen** vanuit de dorpen naar het landschap, zodat zowel te voet als met de fiets er voldoende aantrekkelijke **mogelijkheden** zijn om direct vanaf huis te **genieten** van de groene **natuur** en **culturele hotspots** zoals de landgoederen, Hollandse Waterlinies, Neder-Germaanse Limes en recreatiegebied Nieuw Wulven. We zorgen er aanvullend voor dat er **goede paden** en routes voor ommetjes en sport worden aangelegd waar inwoners en recreanten niet van hoeven af te wijken om van de natuur te genieten. Zo borgen we rust voor de natuur in het gebied.

5. In het bijzonder verbeteren we de **ecologische verbindingen** rondom knooppunt Kromme Rijn, A12 en N229 bij Bunnik.

6. We onderzoeken de mogelijkheden voor **aquathermie** in de Kromme Rijnzone.

7. We verdiepen ons in de mogelijkheden om specifieke locaties in te richten als **piekwaterbergingsgebieden**, bedoeld voor tijdelijke wateropslag bij extreme regenval. Dit helpt om overbelasting van het regionale watersysteem te voorkomen en vermindert de kans op overstromingen.

8. Wij zetten ons in op het halen van de doelen vanuit de Kaderrichtlijn Water in samenwerking met het waterschap en de provincie Utrecht.

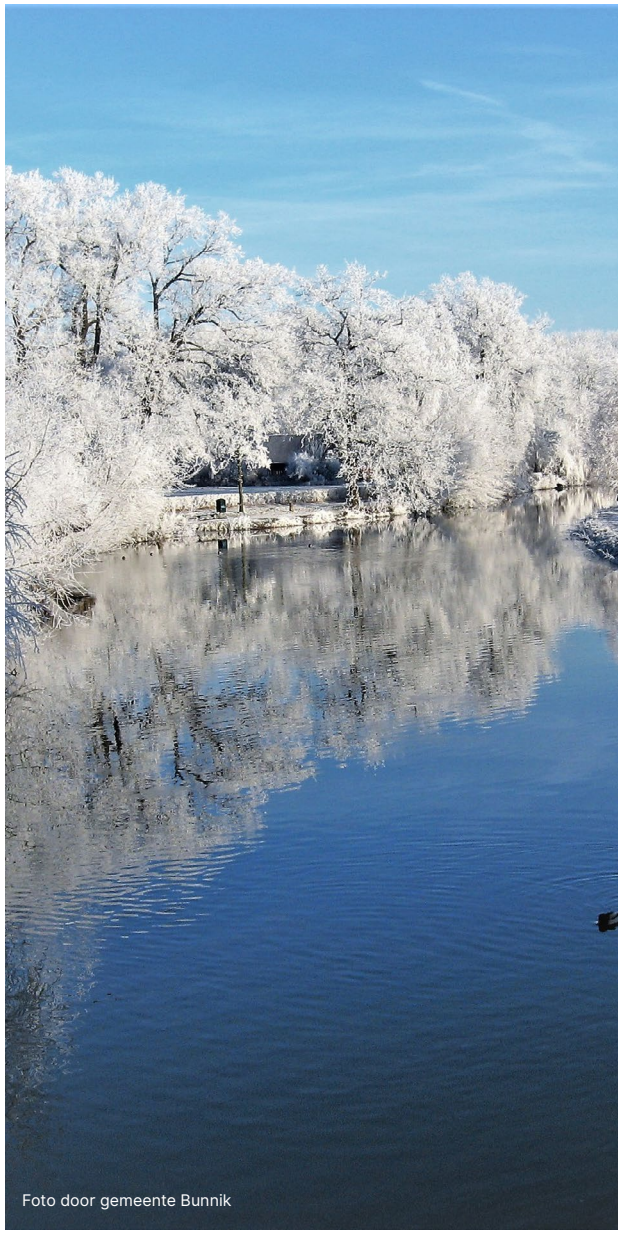
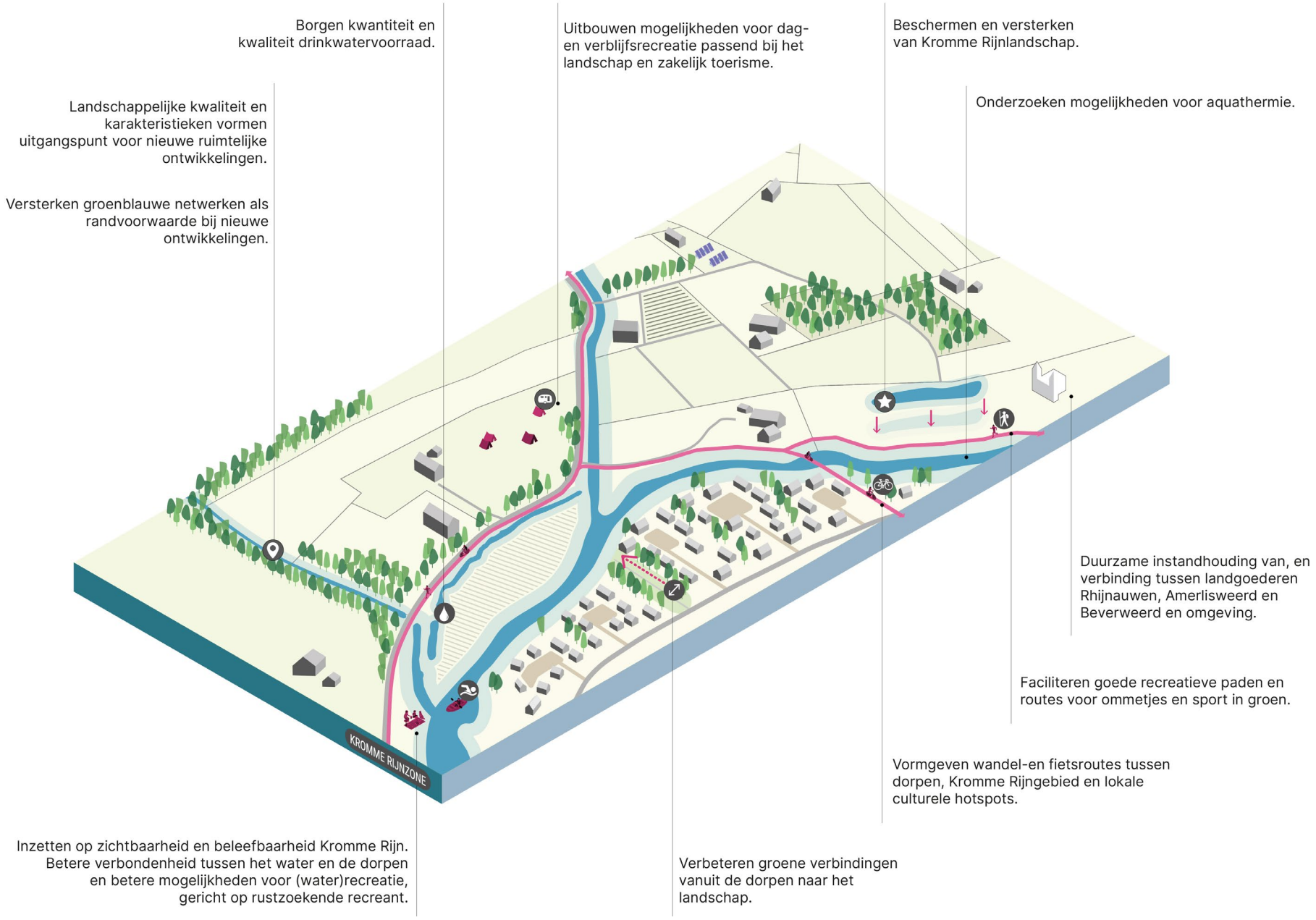


Foto door gemeente Bunnik



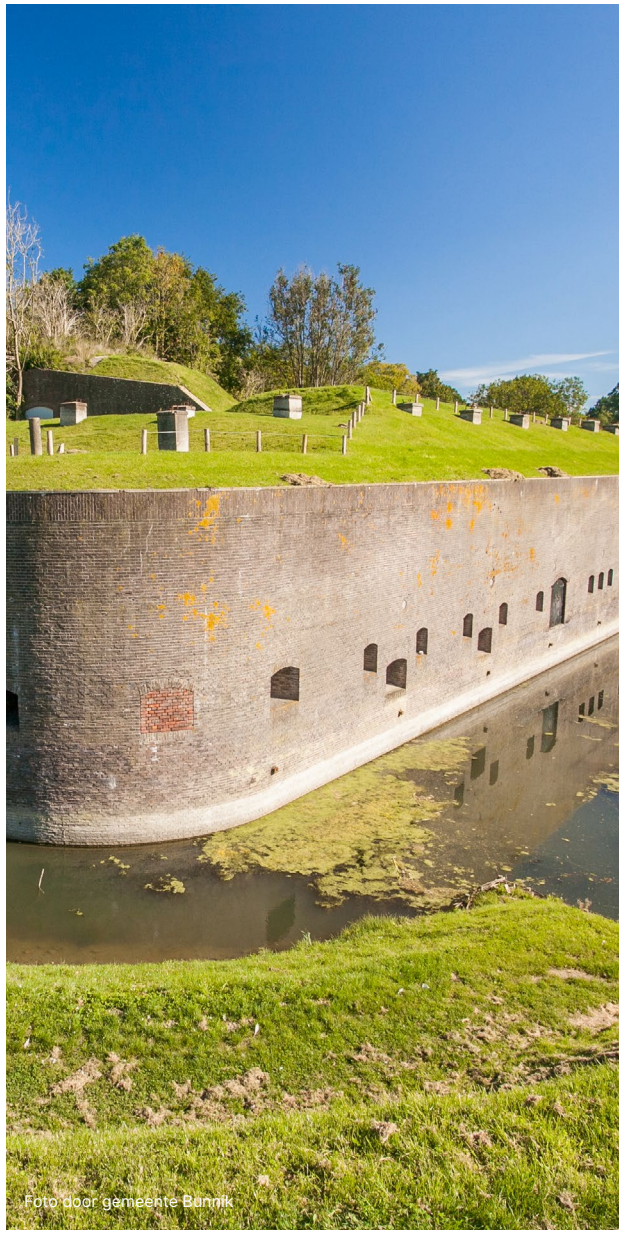

**Figuur 12.** Ruimtelijke tegel van de gebiedsgerichte uitwerking voor de Kromme Rijnzone.

# 5.5 LANDSCHAP VAN LINIES

Bunnik bevindt zich op een uniek knooppunt van twee werelderfgoederen: de Hollandse Waterlinies en de Neder-Germaanse Limes. Het landschap tussen Fort Vechten, Rhijnauwen en Bunnik wordt gekenmerkt door de forten, waterlopen, de groepsschuilplaatsen en het open landschap van de voormalige schootsvelden. Deze 19e eeuwse verdedigingslinie maakte onderdeel uit van de Nieuwe Hollandse Waterlinies die Utrecht en het westen van ons land moesten beschermen tegen aanvallers uit het oosten. Zowel de Nieuwe Hollandse Waterlinies als de Neder-Germaanse Limes hebben sinds 2021 de status van Unesco-werelderfgoed.

De aanwezige landgoederen kennen een hoge cultuurhistorische waarde dankzij de lange geschiedenis en zijn nauw verweven met het fortenlandschap: zo maakt het grootste fort van de Nieuwe Hollandse Waterlinies, fort bij Rijnauwen, onderdeel uit van landgoed Rhijnauwen. Dankzij de aanwezigheid van de Nieuwe Hollandse Waterlinies en de landgoederen is er een duidelijke overgangszone tussen de stad Utrecht en Bunnik, die letterlijk lucht geeft aan inwoners en recreanten in een steeds verder verstedelijkte omgeving. Voor behoud, beheer en ontwikkeling van dit gebied en haar erfgoed is samenwerking met de eigenaren nodig. De gemeente Utrecht is eigenaar van de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen, die zich binnen de gemeente Bunnik bevinden.

In het landschap van de Hollandse Waterlinies, de Neder-Germaanse Limes en de landgoederen spelen verschillende opgaven. De recreatieve druk op deze gebieden vanuit de regio is groot en zal met de ontwikkeling van knooppunt Lunetten-Koningsweg nog extra toenemen. Om de druk te kunnen spreiden zijn er op dit moment onvoldoende veilige en aantrekkelijke verbindingen tussen de landgoederen en hun omgeving, richting het zuidelijke deel van de gemeente Bunnik en buurgemeenten. Ook vormen de A12, de tunnel bij Vechten en het spoor momenteel een barrière voor deze verbindingen.


Foto door gemeente Bunnik

## ONTWIKKELRICHTINGEN VOOR HET LANDSCHAP VAN LINIES:

1. We voldoen bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de eisen die gesteld worden aan het behoud van de **cultuurhistorische waarden** door **Unesco**. We dragen als gemeente de (inter) nationale cultuurhistorische waarde breder uit (Unesco-status Hollandse Waterlinies en Neder-Germaanse Limes) en bieden ruimte aan dag- en verblijfsrecreatie en (zakelijk) toerisme dat past bij de schaal van ons landschap. Bovendien **ontwikkelen** we het unieke **kruispunt** van **twee werelderfgoederen** tot een voor bezoekers en inwoners veelzijdig en interessant gebied dat recht doet aan de dubbele werelderfgoedstatus. DIt doen wij in samenwerking met de provincie Utrecht en gebiedspartijen.

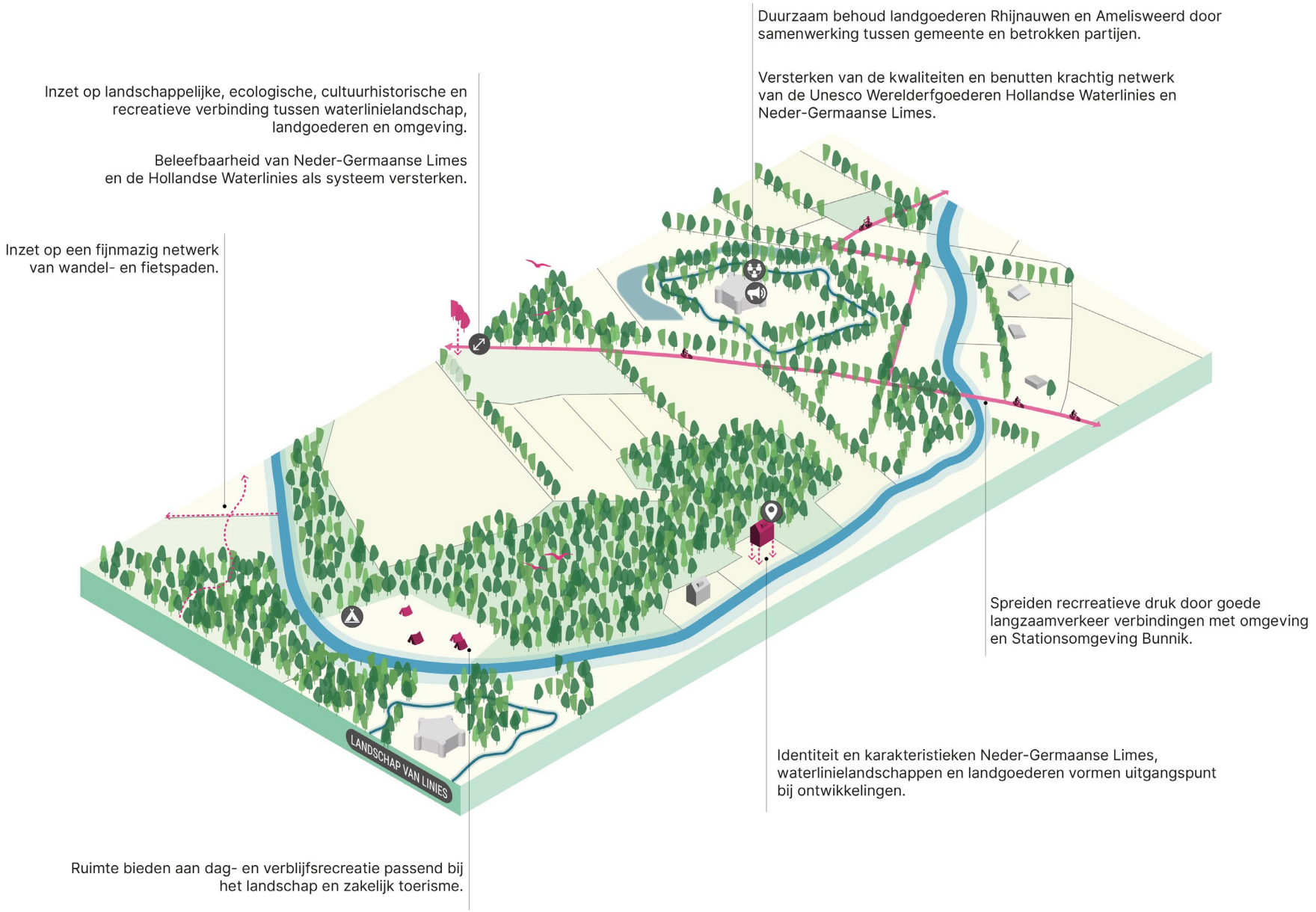
2. We benutten kansen om vanuit Bunnik **betere aansluiting** te vinden op de gehele Hollandse Waterlinies als krachtig recreatief, ecologisch en cultuurhistorisch netwerk.

3. We zetten in op **verbetering** van landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve **verbindingen** tussen de **landgoederen** en hun omgeving. Een concreet knelpunt dat we willen verbeteren is de tunnel bij fort Vechten.

4. De identiteit en **karakteristieken** van de **landgoederen** vormt zo veel mogelijk het **uitgangspunt** bij ontwikkelingen in en rondom de landgoederen.

5. **Duurzaam** behoud van de landgoederen Rhijnauwen en Amelisweerd geven we vorm door middel van **samenwerking** tussen de gemeente en andere relevante partijen.

6. Voor zowel de Unesco-werelderfgoederen als de Bunnikse landgoederen geldt dat we de **recreatieve druk spreiden**. Vooral bij Amelisweerd en Rhijnauwen is de druk hoog: daar wordt ingezet op het versterken van het gebied door het recreatieve aanbod en de verbinding tussen Amelisweerd, Rhijnauwen, Vechten, Castellum Fectio en Nieuw Wulven te verbeteren. Daarnaast zetten we in op goede verbindingen voor fietsers en voetgangers en een goede verbinding met de stationsomgeving en het toekomstige knooppunt Lunetten-Koningsweg. Deze inzet versterkt de Bunnikse economie en versterkt de positie van onze stationsomgeving als regiopoort.




**Figuur 13.** Ruimtelijke tegel van de gebiedsgerichte uitwerking voor het landschap van Linies.

# 6

# Uitvoering

Met deze omgevingsvisie blikken we vooruit naar het Bunnik van 2040. We hebben in beeld gebracht waar we kansen zien, maar ook waar opgaven liggen. We hebben samen een koers uitgezet, en onszelf als gemeente, inwoners en partners uitgedaagd er uitvoering aan te geven. Tijdens het proces hebben we geconstateerd dat de ruimtelijke uitdagingen waar gemeente Bunnik voor staat in hun urgentie, omvang en complexiteit vragen om een gedeelde opvatting over de uitvoering. Als gemeente zien we het als onze rol om daarin helderheid te verschaffen en de regie te nemen wanneer dat nodig is. In dit hoofdstuk gaan we in op onze rol als gemeente en onze blik op samenwerking, de randvoorwaarden voor participatie, het ruimtelijk instrumentarium en de monitoring en evaluatie die volgt uit deze gestelde koers.


Foto door gemeente Bunnik

# 6.1 SAMENWERKING

## BLIJVEN SAMENWERKEN MET DE SAMENLEVING

De constant en snel veranderende samenleving vraagt om een gemeente die snel mee verandert. De tijd dat de overheid centraal stond en 'de visie van de overheid' het beginpunt van beleid vormde, ligt achter ons. Als gemeente Bunnik beseffen we dat wij het niet alleen kunnen: we hebben de samenleving hard nodig en omgekeerd. De gemeente Bunnik die we in 2040 graag voor ons zien, ontstaat niet vanzelf. Daar hebben we onze inwoners, organisaties en bedrijven voor nodig. Daar zit de energie en ontstaan de mooiste initiatieven.

Onze gemeente kenmerkt zich door betrokkenheid en saamhorigheid. Inwoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen en wij als gemeente zetten er samen de schouders onder om iedereen in de gemeente Bunnik in staat te stellen om mee te doen in de samenleving. In onze gemeente zijn er voorbeelden te over waar we als gemeente projecten samen uitvoeren met inwoners en andere partners, of voorbeelden van inwoners die zelf taken oppakken. De laatste jaren gebeurt dit steeds vaker. Denk aan de initiatieven voor de dorpsvisie Werkhoven, het beweeglint, het Bunnik Aan Zet fonds, gezamenlijke buurtisolatie acties en de regentonactie van de Oranjebuurt.

Bij deze veranderende samenleving past een overheid die gericht is op (gelijkwaardige) samenwerking met partijen in het veld. Dat betekent dat we als gemeente het zelforganiserend vermogen in de samenleving ruimte en vertrouwen geven, om initiatieven te ontplooien. Als gemeente zijn we oprecht geïnteresseerd in hetgeen inwoners naar voren brengen en laten dat merken in woord en daad. We laten dit zien in terugkoppeling en de uiteindelijke beslissing. We vinden het belangrijk om als gemeente een betrouwbare partner te zijn. Maar we zien dit als een tweezijdige verplichting: van inwoners mag een constructieve bijdrage worden verwacht.

Dit alles betekent niet dat we als samenwerkende gemeente nooit sturen, handhaven of grenzen stellen. Als gemeente houden we - ook onder de Omgevingswet - een belangrijke en regisserende rol bij het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

## REGIE WAAR NODIG OF GEWENST

Hoewel onze rol als gemeente Bunnik dus sterk aan het veranderen is, ontlenen wij als bestuursorgaan nog altijd ons bestaansrecht aan het democratisch proces. Dit blijft voor ons een vaste kernwaarde. We hebben de verantwoordelijkheid om te sturen op het algemeen belang. Dit doen we in ons eigen handelen, maar ook wanneer maatschappelijke partijen niet in staat blijken een oplossing te vinden voor opgaven. Dit betekent ook dat we partijen bijstaan wanneer onze kennis gevraagd of nodig is. De gemeente Bunnik is naast samenwerkingspartner of aanjager soms ook regisseur (en uitvoerder), omdat op sommige onderwerpen een meer sturende of soms dwingende rol van de gemeente noodzakelijk is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan grote opgaven als klimaatadaptatie, de gezonde en inclusieve samenleving en de energietransitie. En tot slot is er meer en vaker sprake van participatie, waarbij we bewoners actief betrekken. Bij elke activiteit onderzoeken wij welke rol als overheid het meest effectief is om onze doelen te realiseren: regisseren, stimuleren, faciliteren of zelf doen.

Tijdens het opstellen van de visie is meermaals naar voren gekomen dat inwoners waarde hechten aan de verschillende rollen die wij als gemeente innemen, maar dat het goede gesprek met de omgeving altijd nodig blijft. Daaruit kan blijken dat sommige opgaven vragen om faciliteren en samenwerking, maar soms ook om **gemeentelijke regie**. Zodoende bevindt de gemeente zich in een zeer verantwoordelijke en uitdagende positie om waar dat nodig is actiever te sturen in het uitvoeren van deze visie. Dat kan zowel gebieds- als themagericht zijn.

## UITGANGSPUNTEN VOOR SAMENWERKING

Onze basishouding is dat wij als gemeente Bunnik onze inwoners, ondernemers en organisaties de ruimte geven om initiatief te tonen en verantwoordelijkheid te nemen voor de ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente. Daarbij is samenwerking - het woord zegt het al - altijd wederkerig. Daarom hebben we een vijftal uitgangspunten opgesteld voor het samenwerken aan ruimtelijke initiatieven.

**1. Visiegericht**
Deze visie is zorgvuldig opgesteld met en voor de Bunnikse samenleving. Voor alle initiatieven geldt - gemeentelijk en uit de samenleving - dat deze visie het afwegingskader vormt. Bij elk initiatief gaan we het gesprek aan over hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan het verwezenlijken van de drie uitgangspunten. Dit kan betekenen dat we als gemeente kritisch zijn op initiatieven die weinig of nauwelijks een bijdrage leveren aan de gestelde ambities of aan het belang voor de gemeenschap/ gemeente als geheel.

**2. Gebieds- en themagericht**
Elke opgave en aanpak kent een eigen schaalniveau; van het niveau van de straat, wijk en buurt, tot het niveau van het buitengebied, het dorp of de regio. Op elk schaalniveau doen zich dilemma's en meekoppelkansen voor. In de uitwerking van deze visie zoeken we daarom steeds naar het juiste gebied om aan de slag te gaan en leggen we de verbinding met andere opgaven en partijen. Om zo een optimale balans te vinden in de (omgevings)kwaliteiten die we willen behouden en verbeteren. Dit betekent een actieve afstemming met belanghebbenden in dat gebied en eventuele uitgangspunten voor ontwikkeling. Waar dat van meerwaarde is zorgen we als gemeente voor een actieve afstemming met onze partners in de regio.

**3. Lerend**
De opgaven waar we voor staan en kennis die daarbij nodig is, verandert in rap tempo. In onze samenwerking zullen we daarom actief inzetten op het vergaren van nieuwe kennis en inzichten. Als gemeente zullen we, waar dat kan en gewenst is, kennis delen met initiatiefnemers en partners in de gemeente en regio. Ook juichen we het toe als initiatiefnemers een kennisdelende rol op zich nemen en staan we positief tegenover experimenteerruimte (bijvoorbeeld door het instellen van pilots) gericht op het behalen van de doelen van de omgevingsvisie.

**4. Met een open houding**
Bij het aanpakken van de opgaven in onze leefomgeving heeft in veel gevallen de overheid slechts een faciliterende rol. Ondernemers, bewoners en maatschappelijke organisaties komen elke dag met initiatieven om onze gemeente nog mooier te maken. Dit verwelkomen we van harte. Daar waar de gemeente ziet dat meer initiatief en denkkracht uit de samenleving gewenst is, zal ze het stimuleren.

**5. Vanuit wederkerigheid**
Bij initiatieven vanuit de samenleving hoort ook verantwoordelijkheid van initiatiefnemers. De ontwikkeling van de leefomgeving is vaak een spel van tegengestelde belangen en moet daarom verlopen in goed overleg met de belanghebbenden. Initiatiefnemers zijn daarom zelf verantwoordelijk voor het creëren van draagvlak en de kwaliteit van participatie en planvorming. De gemeente Bunnik kan hierin zo nodig faciliteren vanuit de kennis die zij heeft.

## REGIONALE SAMENWERKING

In de context van de maatschappelijke opgaven waarvoor gemeenten staan, is regionale samenwerking onmisbaar. Vele uitdagingen, zoals de energietransitie, mobiliteit en verstedelijking, overstijgen gemeentegrenzen. Dit vraagt om nauwe afstemming en co-creatie met buurgemeenten, provincies en andere partners in de regio. Hieronder wordt ingegaan op hoe de gemeente Bunnik deze samenwerking vormgeeft en versterkt.

## SAMENWERKEN IN DE REGIO U16

Veel van de maatschappelijke opgaven houden zich niet aan de gemeentegrenzen, waardoor ook **regionale samenwerking** van groot belang is. Als gemeente Bunnik zijn we al jaren gewend om in nauwe afstemming te werken met de gemeenten binnen de veiligheidsregio en in de regio U10/U16 en andere regionale verbanden, onder andere op het gebied van wonen, mobiliteit, economie, energietransitie, groen en landschap en recreatie en toerisme. We sturen zelf actief mee en zijn een gelijkwaardige samenwerkingspartner. Dit is zowel merkbaar binnen de gemeente, als in de verschillende samenwerkingsverbanden die er zijn, waar de ontwikkelingen adequaat en integraal opgepakt worden. In de toekomst zal deze samenwerking naar verwachting verder intensiveren.

In de toekomst zal deze samenwerking naar verwachting verder toenemen, bijvoorbeeld in de doorvertaling van regionale visies en programma's. Ook zal de gemeente samen met andere gemeenten in de provincie en regio U16 actief deelnemen aan processen rondom het Energiediensten Centrum, aardgasvrije wijken, energieopwek rondom de A12 en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De gemeente zal actief de belangen van zijn (agrarische) bedrijven en inwoners inbrengen in deze processen, met als doel de doorontwikkeling van vitale kernen en een leefbaar platteland, waar het prettig wonen en werken is.

## DE OMGEVINGSVISIE ALS AFWEGINGSKADER VOOR INITIATIEVEN

Deze omgevingsvisie geeft een inzicht in de vele uitdagingen en opgaven waar we als gemeente Bunnik voor staan. Het is een **uitnodiging** aan iedere inwoner en ondernemer om hierover mee te denken en de ambities samen te brengen met eigen acties en keuzes. De samenleving van 2040 maken we samen.

Als gemeente verduidelijken we met deze omgevingsvisie welke thema's we meewegen in ons nieuwe beleid en beslissingen. We hanteren daarbij de 'Ja-mits-benadering'. Dit houdt in dat wij als gemeente in principe medewerking willen verlenen aan initiatieven, mits ze passen binnen onze uitgangspunten, strategische keuzes en ontwikkelrichtingen, en er geen zwaarwegende belangen zijn die medewerking in de weg staan. Daarbij zullen we als gemeente de balans inzichtelijk maken tussen het borgen van kwaliteiten en milieubeginselen (voorzorgsbeginsel; beginsel van preventief handelen; beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden en het beginsel dat de vervuiler betaalt) en het ruimte bieden aan ontwikkelingen. Zoals gezegd staan de identiteit van onze dorpen en de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten altijd centraal. Bij een initiatief of ontwikkeling stellen we onszelf en de samenleving daarbij de volgende drie vragen:

1. Draagt de ontwikkeling of het initiatief bij aan de doelen de geformuleerde uitgangspunten en sluit het aan op de gebiedsgerichte uitwerkingen en in welke mate?

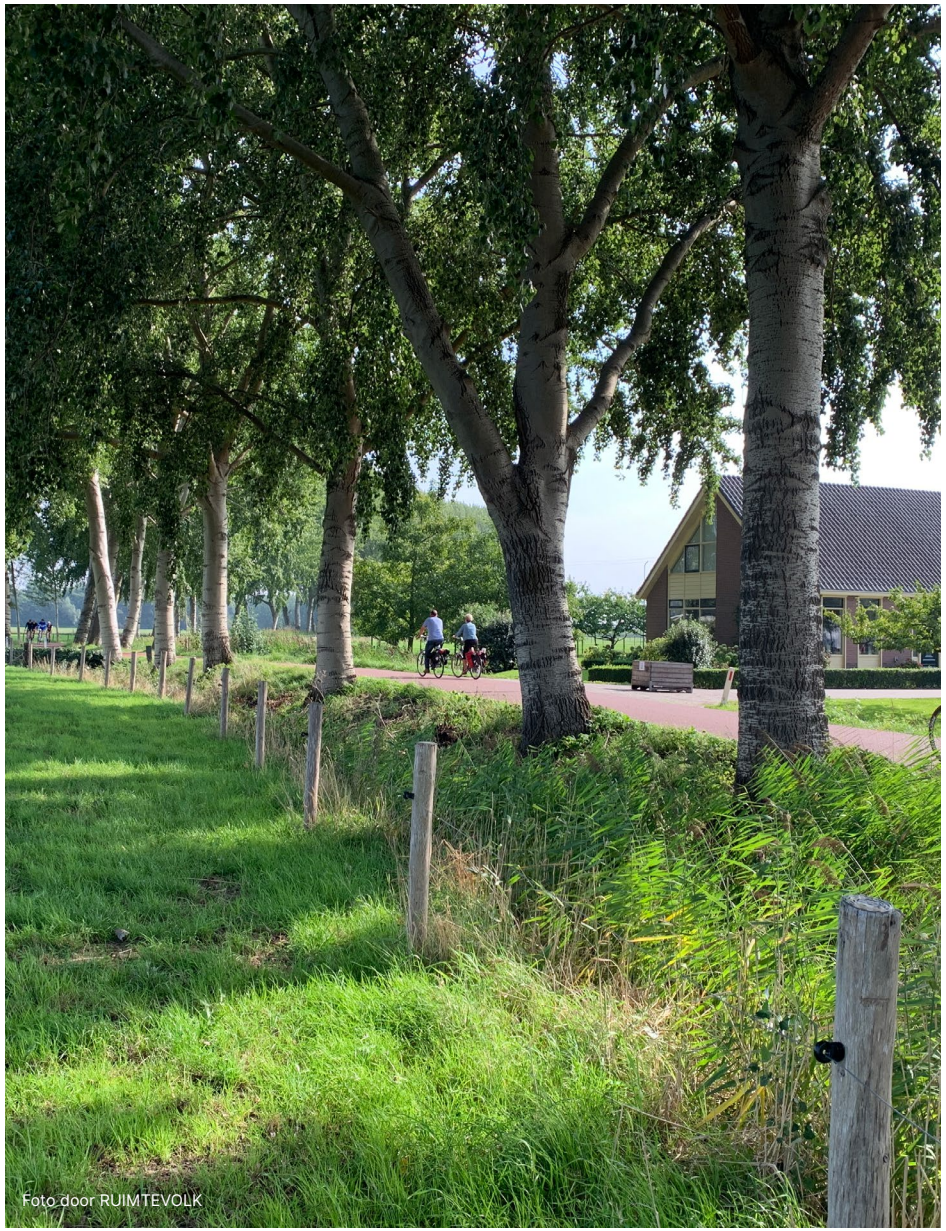
2. Is er sprake van een negatieve en/of positieve impact op de kwaliteiten van de leefomgeving, zoals verwoord in deze omgevingsvisie?

3. In welke mate wordt het initiatief of de ontwikkeling gedragen door de directe omgeving en wat zijn daarvan de redenen?

In de omgevingsvisie staan verschillende ambities en doelen opgenomen die we willen stimuleren en realiseren met alle ontwikkelingen in de gemeente Bunnik. Bij de verdere uitwerking, waaronder in het omgevingsplan, kijken we in hoeverre de uitgangspunten die nu beschreven staan in onze bestemmingsplannen aansluiten op de ambities in deze omgevingsvisie. Indien nodig scherpen we bij het opstellen van het omgevingsplan uitgangspunten aan of voegen we nieuwe uitgangspunten toe.

## SAMENWERKEN MET ANDERE OVERHEDEN

De invoering van de Omgevingswet leidt er in de praktijk toe dat de samenwerking tussen gemeenten en met de provincie intensiveert, omdat het instrumentarium verandert en daardoor van beide overheden een actieve opstelling verwacht wordt. In de wettelijke bevoegdheden van de provincies jegens het gemeentelijk ruimtelijk beleid verandert weinig, al wijzigt de terminologie. De vernieuwing ligt met name in de toepassing van de wet in de omgangsvormen tussen (samenwerkende) gemeenten en provincies. We vinden het van groot belang om als gemeente Bunnik bij de totstandkoming van beleid en regelgeving van andere overheden vroegtijdig mee te denken. Dit met als doel om problemen bij lokale toepassing van hogere regelgeving te voorkomen. Bij conflicterende visies van andere overheden wordt vroegtijdig het gesprek aangegaan. Anderzijds kunnen we als gemeente bijdragen aan ontwikkelingen ‘van bovenaf’ en daar een lokale invulling aan geven. Afstemming en samenwerking met verschillende overheden dragen bij aan slimmere oplossingen, vooral als het gaat om complexe opgaven en gebiedsoverstijgende belangen, zoals het geval is voor verstedelijking, klimaat en duurzaamheid. Zo draagt de samenwerking in het verband van het Kromme Rijn Linielandschap bij aan een integrale visie en ontwikkeling van het buitengebied tussen de gemeenten Utrecht, Houten en Bunnik.


Foto door RUIMTEVOLK

# 6.2 PARTICIPATIE

## DE MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN EN HET BELANG VAN PARTICIPATIE

De gemeente wil zoveel mogelijk gebruik maken van de kennis en kracht van de samenleving. De kaders die we als gemeente stellen aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving maken we in het algemeen belang; een afweging van alle belangen van de inwoners, ondernemers, gebruikers en toekomstige generaties binnen, maar ook buiten onze gemeentegrenzen. Dit zorgt voor heldere verwachtingen, verhoogt de kwaliteit van beleid en projecten en bevordert een duurzame samenwerking tussen de gemeente en haar inwoners.

In de context van omgevingsgericht werken betekent inwonersparticipatie dat de gemeente de samenleving betrekt bij de voorbereiding, realisatie en evaluatie van plannen en projecten. Hierin kan de gemeente Bunnik verschillende rollen hebben: bijvoorbeeld door te regisseren, stimuleren, faciliteren of het zelf te doen.

## KWALITEIT BESLUITVORMING VERGROTEN

Het eerste doel van participatie is het gebruiken maken van (lokale) deskundigheid. Dit doen wij door inwoners en andere belanghebbenden op tijd te betrekken bij maatschappelijke vraagstukken. De gemeente Bunnik kan met deze kennis en deskundigheid beter geïnformeerde beslissingen nemen. Dit ziet er voor verschillende fases anders uit.
In de voorbereiding leidt het betrekken van de omgeving tot betere inzichten in de belangen die spelen. Uit het raadsprogramma van 2022-2026 komt deze ambitie duidelijk terug: “Hiermee participatie verrijken we onze informatievoorziening en beeldvorming en kunnen daarmee betere afwegingen en besluiten nemen”. Door de belangen inzichtelijk te maken, kunnen deze beter worden meegewogen in de te maken keuzes. Maar ook in de uitvoering draagt participatie bij aan de kwaliteit van besluitvorming. Hier kunnen de gemeente en andere initiatiefnemers de omgeving betrekken, zodat uitvoering zo goed mogelijk aansluit bij de wensen en behoeften van de inwoners.

## DUIDELIJKE VERWACHTINGEN OVER PARTICIPATIE CREËREN

Het tweede doel is zorgen dat er duidelijkheid komt over wat er van elkaar verwacht mag worden rondom participatie. De gemeente Bunnik bepaalt de kaders voor een eenduidige omgevingsgerichte werkwijze om eerlijke verwachtingen over participatie te creëren. Dit dient twee doelen:

- De organisator van participatiegesprekken weet hoe deze de gesprekken moet organiseren en waar de gesprekken aan moeten voldoen;
- Voor de deelnemers van participatiege-sprekken is het duidelijk wat zij van het proces mogen verwachten.

## BETROKKENHEID VAN INWONERS VERGROTEN

Het derde doel is om de betrokkenheid bij beleidsvorming te vergroten. Dit wordt gedaan door consequent relevante gesprekken met inwoners te voeren over maatschappelijke vraagstukken. De wet Versterking participatie op decentraal niveau stelt dat inwoners structureel beter moeten worden betrokken bij

de voorbereiding, uitvoering en evaluatie. De wet heeft hiermee als doel om de betrokkenheid van inwoners bij het bestuur van decentrale overheden zoals gemeenten te vergroten.

## UITGANGSPUNTEN VOOR PARTICIPEREN

Om de doelstellingen te realiseren, hanteren we in de gemeente Bunnik de volgende uitgangspunten voor participatie. Dit zijn de randvoorwaarden voor het borgen van het participatiebeleid in de gemeente.

1. Bewuste keuze voor wel of geen participatie.

2. Werken met impact.

3. Werken volgens de methodiek Relevant Gesprek®.

4. Duidelijke rolverdeling bij participatie.

5. Monitoren en evalueren van beleid.

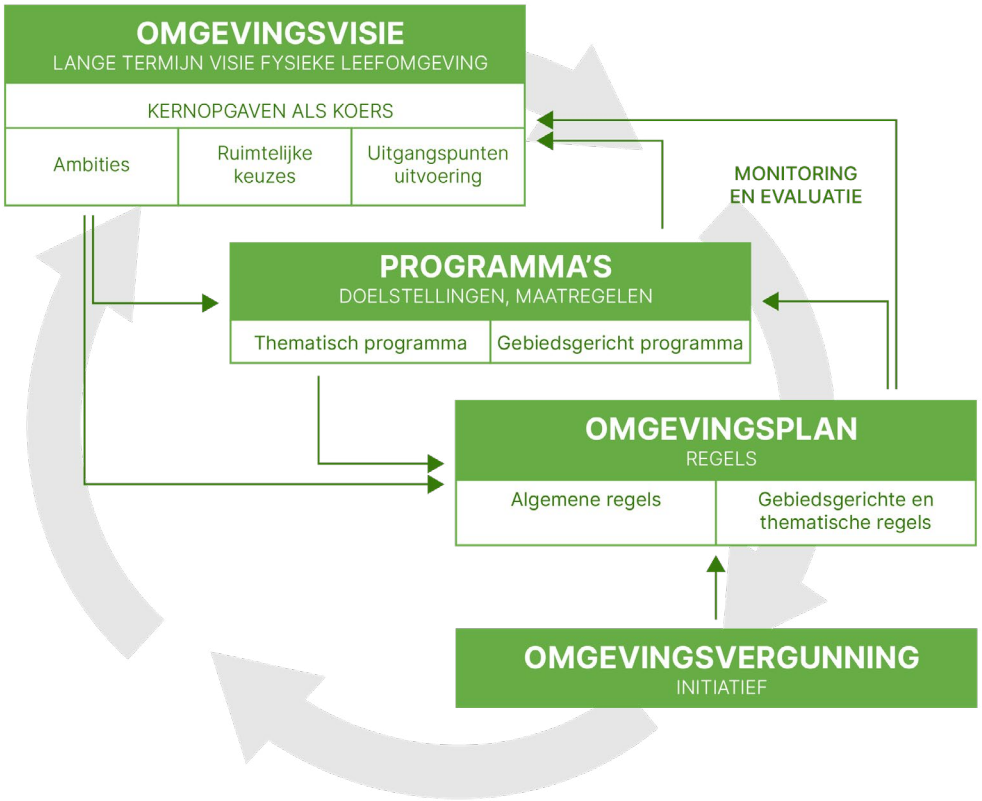
6. Borgen van participatie in de organisatie.

Bij elk vraagstuk wordt vooraf bepaald of participatie zinvol en haalbaar is, om verwachtingen te managen en effectiviteit te waarborgen. De mate van participatie hangt af van de maatschappelijke impact van het vraagstuk. Hiervoor worden tools ontwikkeld. De methodiek Relevant Gesprek® biedt een vaste structuur en eenduidige taal voor participatieprocessen.

# 6.3 INSTRUMENTEN VOOR UITVOERING

Maatschappelijke ontwikkelingen volgen elkaar in hoog tempo op en we weten niet hoe de wereld er over vijf of tien jaar uitziet. Als gemeente zien we deze omgevingsvisie daarom als een dynamisch document. Wij kiezen ervoor om de visie periodiek te actualiseren. Met welk ritme we de visie aanpassen hangt af van de ervaringen die we opdoen met andere instrumenten, de monitoring van onze doelen en van de staat van onze fysieke leefomgeving. Daarnaast is het mogelijk om de visie van een herijking te voorzien wanneer (maatschappelijke) opgaven in de fysieke leefomgeving daar aanleiding toe geven.

Deze omgevingsvisie is de start van de beleidscyclus van de Omgevingswet. Deze cyclus biedt structuur om de instrumenten van de Omgevingswet te ordenen volgens een logisch proces: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling. In de Omgevingswet zijn voor onze gemeente drie andere relevante beleidsinstrumenten geformuleerd, elk met hun eigen rol: het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.




**Figuur 14.** samenhang omgevingsvisie, programma's en omgevingsplan

## OMGEVINGSPROGRAMMA

Het omgevingsprogramma is de uitwerking van één of meerdere ambities en ruimtelijke keuzes uit onze omgevingsvisie. Het programma is het instrument van het college van B&W, waarin zij de globale beleidslijnen uit de omgevingsvisie verder uitwerkt.
Een programma bevat maatregelen voor bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. In een programma worden de ambities uitgewerkt in maatregelen. Ook wordt aangegeven welke middelen nodig zijn om het effect te bereiken. Denk daarbij naast financiering aan ruimtelijke en juridische instrumenten.

De ambities en keuzes uit onze omgevingsvisie kunnen worden uitgewerkt in gebiedsgerichte en thematische programma's (al dan niet gebundeld). Het omgevingsprogramma als instrument onder de Omgevingswet is nieuw, maar de werkwijze is bekend. Het opstellen van een programma betekent gemeentelijke regie om zo maatschappelijke effecten te bereiken. Ook uit deze omgevingsvisie komen enkele gebieden en opgaven naar voren waar we nadrukkelijk een gemeentelijke rol zien.

Naast de wettelijk verplichte omgevingsprogramma's, denken we voor de uitwerking van de Bunnikse omgevingsvisie aan de volgende programma's:

- Volkshuisvestingsprogramma
- Nota Kostenverhaal
- Warmteprogramma Bunnik
- (Herijking) Programma Bunnik Klimaatneutraal 2040
- Programma Vlowijkerpolder
- Programma Mobiliteit
- Programma Recreatie en Toerisme

Het college van B&W stelt de omgevingsprogramma's vast. Dit heeft de wetgever zo expliciet vastgelegd om de gemeenteraden te ontlasten en ze te helpen om op hoofdlijnen te sturen. Uiteraard betrekt het college van B&W de gemeenteraad bij het opstellen van programma's en komt zij jaarlijks via de programmabegroting en verantwoording terug bij de gemeenteraad met een update.
In alle gevallen heeft de gemeenteraad het budgetrecht. Deze kaderstellende rol houdt in dat de gemeenteraad altijd besluit tot het beschikbaar stellen van financiële middelen. Dit is ofwel bij de vaststelling van de programmabegroting, ofwel door een apart raadsbesluit.

Al deze programma's worden na vaststelling van de omgevingsvisie opgesteld als, opgenomen in, of omgevormd tot programma's onder de Omgevingswet en gekoppeld aan de omgevingsvisie. Daarnaast verkennen we of het huidige beleid bij aanpassing al dan niet wordt gepositioneerd als programma onder de omgevingsvisie. Denk hierbij aan de woonvisie of het beleid voor bedrijventerreinen.

## OMGEVINGSPLAN

Het omgevingsplan - de opvolger van de huidige bestemmingsplannen en de meeste beheers- en gemeentelijke verordeningen - bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die de gemeente stelt binnen haar grondgebied. Het omgevingsplan geeft invulling aan de maatschappelijke opgaven uit de gemeentelijke omgevingsvisie, binnen de kaders van de Omgevingswet. Het omgevingsplan regelt de balans tussen de functies van locaties in een gebied en stelt regels aan activiteiten. Naast het werken met (algemene) regels voor activiteiten kan de gemeente gaan werken met omgevingswaarden. Zo kunnen in een gebied bijvoorbeeld strengere eisen op het gebied van milieu worden gesteld dan de waarden die zijn opgenomen in Rijksbeleid. In tegenstelling tot de gemeentelijke omgevingsvisie is het omgevingsplan bindend voor inwoners, ondernemers en initiatiefnemers. De gemeenteraad stelt het omgevingsplan vast. Er wordt op een later moment bepaald welke beheers- en gemeentelijke verordeningen opgaan in het omgevingsplan en welke komen te vervallen.

## OMGEVINGSVERGUNNING

Het verlenen van een omgevingsvergunning maakt het mogelijk voor initiatiefnemers om aan de slag te gaan met de leefomgeving. Welke activiteiten vergunning verplicht zijn, is nu nog bepaald door de Rijksoverheid. De Omgevingswet geeft gemeenten meer ruimte in hun eigen afweging. Welke activiteiten wel of geen omgevingsvergunning behoeven, schrijven we op in het omgevingsplan.

# 6.4 EVALUATIE

Onze omgevingsvisie is nu klaar, maar niet af. Nieuwe inzichten en opgaven zullen ons steeds opnieuw vragen te kijken naar de relevantie van ons beleid en de rol die we spelen als gemeente. Om onszelf snel aan te kunnen passen vormen monitoring en evaluatie een belangrijke pijler.

## MONITORING OP PROGRAMMANIVEAU

De monitoring en evaluatie zal plaatsvinden op programmaniveau. In de programma's worden de doelen, de realisatie met het tijdspad en de monitoring concreter uitgewerkt. We proberen om zo veel mogelijk de monitoring van de omgevingsvisie te laten voeden door de monitoring die in het kader van een programma wordt uitgevoerd. Doelstellingen worden vertaald naar concrete beleidsindicatoren.

## BIJSTELLEN VAN DE VISIE

Wanneer het doel- en/of effectbereik van de omgevingsvisie onvoldoende is gaan we over tot bijstelling. Zo kan het zijn dat doelen niet of nauwelijks worden gerealiseerd, de doelen onvoldoende te handhaven zijn, er zich nieuwe maatschappelijke uitdagingen voordoen of de visie en de programma's onvoldoende antwoord geven op de vragen en verwachtingen uit de samenleving. De raad kan de omgevingsvisie bijstellen zodra zij dit wenselijk of noodzakelijk acht.

Bij het bijstellen van de omgevingsvisie wordt de samenleving actief betrokken. De wijze waarop wordt vooraf met de gemeenteraad afgestemd. De gemeenteraad stelt uiteindelijk een (herijkte) omgevingsvisie vast. Bij het vaststellen van een omgevingsvisie wordt aangegeven hoe inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

## TE VERWACHTEN BELEID

Voor de komende periode verwachten we in ieder geval de volgende beleidsstukken:

- Beleid voortkomend uit het regeerprogramma van kabinet Schoof
- Eventuele herijking van de provinciale Omgevingsvisie
- Provinciaal Omgevingsprogramma Recreatie en Toerisme

## TOEZICHT EN HANDHAVING

Tot slot hebben toezicht en handhaving een belangrijke functie binnen het omgevingsbeleid. Dit zijn de middelen om activiteiten en de staat de fysieke leefomgeving te volgen en waar nodig te waarborgen. In de praktijk komt het erop neer dat wij als gemeente toezicht zullen uitoefenen op de vergunningen die verleend worden op grond van het omgevingsplan. Ook zullen wij toezien op naleving van de algemene regels die zijn opgenomen in het omgevingsplan en in onze programma's.

# 6.5 BEKOSTIGING

De omvang van de gemeentelijke opgaven en ambities is groot, bijvoorbeeld in de openbare ruimte, voor allerhande voorzieningen zoals scholen, groen, energie, maar ook ingrepen in de (energie-)infrastructuur om onze bereikbaarheid op orde te brengen en om onze leefomgeving aan te passen aan het veranderende klimaat.

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen die toerekenbaar zijn aan een ontwikkeling proportioneel te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aanleg van openbare voorzieningen in het ontwikkelde gebied. De Omgevingswet biedt daarbij een wettelijke grondslag voor een (anterieure) overeenkomst tussen de gemeente en een initiatiefnemer. Kostendragers zijn onder meer woningbouwprojecten, realisatie van bedrijventerreinen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Naast het verhalen van de kosten voor het opstellen van het omgevingsplan, de gemeentelijke organisatiekosten en de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van een gebied zoals openbare voorzieningen, verhaalt de gemeente Bunnik een gebiedseigen bijdrage en de bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen wanneer dat aan de orde is. De kostensoortenlijst, zoals opgenomen in het Omgevingsbesluit, vormt het uitgangspunt voor de te verhalen gemeentelijke kosten binnen een plangebied.

## KOSTENVERHAAL

In deze omgevingsvisie hebben we als gemeente Bunnik stevige ambities en zien we grootschalige ontwikkelingen op ons af komen. Hiermee gaan forse investeringen gepaard. Een deel van deze investeringen is toe te rekenen aan plangebied en zijn rechtstreeks verhaalbaar en een deel van de kosten worden veroorzaakt door meerdere plangebieden en zullen op die gebieden worden verhaald. Een deel van de investeringen is niet zomaar langs de lat van profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit te leggen, maar zijn wel van toegevoegde waarde voor iedereen op het grondgebied van de gemeente Bunnik. In artikel 8.13 Omgevingsbesluit zijn de activiteiten opgenomen waarbij de gemeente verplicht de kosten moet verhalen.

Naast het verplichte kostenverhaal biedt de Omgevingswet de gemeente ook de mogelijkheid om zogenaamde financiële bijdragen voor de ontwikkeling van een gebied te vragen. Deze financiële bijdragen kunnen op grond van artikel 13.22 Omgevingswet worden overeengekomen in een overeenkomst of op grond van artikel 13.23 Omgevingswet worden opgenomen in het Omgevingsplan. In de artikelen 8.13 en 8.20 Omgevingsbesluit staan de activiteiten opgenomen waarvoor bij overeenkomst een financiële bijdrage kan worden gevraagd en in artikel 8.13 Omgevingsbesluit staan de activiteiten opgenomen waarvoor in een omgevingsplan een financiële bijdrage kan worden opgenomen.

De gemeente zal een financiële bijdrage gaan vragen om in te zetten voor gemeentelijke investeringen, die gericht zijn op het versterken of in stand houden van maatschappelijk belangrijke functies en de leefbaarheid, zoals onder meer voorzieningen, natuur, recreatie, waterberging en infrastructuur. Kostendragers zijn onder meer bouwwerken voor energie-infrastructuur, telecommunicatie, land- en tuinbouw , handelsreclame en recreatie. Ook de wijziging van functies van gebouwen en grond met een bepaalde minimum afmeting zijn extra kostendragers. Hoe we in Bunnik omgaan met

de financiële bijdrage aan eerder genoemde ruimtelijke ontwikkelingen werken we uit in een Nota kostenverhaal. Deze kosten moeten wij verhalen op de ontwikkelende partijen die profijt hebben van openbare voorzieningen. De ambitie van gemeente Bunnik is om zo veel mogelijk van deze kosten - in goed overleg - via anterieure overeenkomsten te regelen met ontwikkelaars. Mocht dit niet tot gewenste uitkomsten leiden, dan zet de gemeente Bunnik hiertoe het instrument Nota Kostenverhaal in. Ons beleid hiervoor hebben we opgeschreven in de nota Kostenverhaal Bovenwijkse Voorzieningen en passen wij periodiek aan. We gaan bij een volgende ronde onderzoeken of, op basis van de Omgevingswet, Aanvullingswet Grondeigendom en AMVB het mogelijk wordt om, naast bijdragen van derden voor Bovenwijkse Voorzieningen, ook bijdragen voor andere investeringen/uitgaven (wettelijk) mogelijk zijn. Bijvoorbeeld een bijdrage voor sociale woningbouw.

Met de Nota Kostenverhaal worden uitgangspunten vastgelegd over de wijze waarop de kosten verhaald worden op initiatiefnemers van activiteiten en op welke wijze de gemeente financiële bijdragen gaat vragen. De Nota is een onderdeel van het gemeentelijk omgevingsbeleid. Het maakt deel uit van het geheel van visies, kaders en beleid over de fysieke leefomgeving. De Nota Kostenverhaal zal de status van programma krijgen, eveneens een kerninstrument onder de Omgevingswet. De Omgevingswet bepaalt dat zowel een omgevingsvisie en een programma de juridische basis kunnen vormen voor kostenverhaal.

# 7

# Bijlagen

**Los bijgevoegd**

- Bijlage 1: Aanpak en totstandkoming omgevingsvisie Bunnik
- Bijlage 2: Nota van participatie
- Bijlage 3: Atlas Bunnik 2040 + oplegger
- Bijlage 4: Omgevingseffectenscreening

RUIMTE
VOLK