

Raadsvergadering
2 oktober 2025

Zaaknummer
1356861

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten Groen en Duurzaam Bedrijvenpark

Aan de raad,

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten Groen en Duurzaam Bedrijvenpark

Gevraagde beslissing

1. De Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van een groen en duurzaam bedrijvenpark aan de A12 vast te stellen

Grondslag
Startnotitie duurzaam en groen bedrijvenpark in Bunnik
Collegeprogramma 2022-2026

Inleiding

Vanuit de behoefte aan schuifruimte op ontwikkellocaties ontstaat een vraag naar nieuwe bedrijfsruimte in onze gemeente. In de ontwerp-omgevingsvisie is daarom opgenomen dat er ten zuiden van de A12 ruimte is voor de uitplaatsing van bedrijven van onder andere terreinen in Bunnik en Odijk. In december 2024 heeft uw raad de startnotitie voor een groen en duurzaam bedrijvenpark vastgesteld. De volgende strategische doelen liggen hieraan ten grondslag:

- Ruimte bieden aan lokale bedrijven om andere noodzakelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw in de kernen, mogelijk te maken;
- Behoud en versterking van bedrijvigheid en werkgelegenheid in de gemeente;
- Bescherming en versterking van het Kromme Rijnlandschap en het buitengebied door nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig in te passen en bestaande bedrijfsactiviteiten te begrenzen;
- Slimme combinaties vinden en koppelkansen met andere ontwikkelingen in het gebied benutten.

Na vaststelling van de startnotitie hebben we een brede verkenning opgestart om kaders te scheppen voor mogelijke omvang, inrichting en inpassing van dit bedrijvenpark. Daarbij is gekeken naar de ruimtelijke context van het gebied, beleidsmatige kaders op verschillende schaalniveaus (gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal) en relevante omgevingsaspecten zoals landschap, ecologie, cultuurhistorie, milieu, bodemgesteldheid, klimaatadaptatie en netcongestie. Deze kaders zijn verwerkt in de voorliggende nota van uitgangspunten. Uw raad is hierover tussentijds geïnformeerd middels de raadsinformatienota van 16 juni.

In de stukken vindt u twee documenten; de nota van uitgangspunten stelt de kaders vast en het analysedocument ligt daaraan ten grondslag als onderbouwing.

Beoogd effect

Het vaststellen van uitgangspunten voor een nieuw te bouwen groen en duurzaam bedrijvenpark in Bunnik.

Argumenten

1.1. We geven voor elk relevant beleidsaspect kaders en uitgangspunten mee

Het realiseren van het bedrijvenpark vraagt om inhoudelijke afwegingen. Beleidskaders kunnen bij een grotere gebiedsontwikkeling met elkaar conflicteren. We bekijken het daarom in zijn geheel en niet individueel per beleidsveld. Dat betekent dat er integrale keuzes gemaakt moeten worden. De Nota met bijlagen geeft zowel een integrale afweging als voorgestelde keuzes op de verschillende beleidsthema's.

1.2. Met deze Nota borgen we voldoende ruimte voor economie in onze gemeente

Bedrijventerreinen zijn een belangrijke pijler voor de economie en onze samenleving. Een kwart van de totale werkgelegenheid in Nederland vindt plaats op bedrijventerreinen. Dit zijn vaak praktisch geschoolde arbeidsplaatsen voor mensen uit de regio. Er is in onze regio een groot tekort aan bedrijventerreinen. Daarom is het belangrijk om bij transformatie van bestaande terreinen, zoals de stationsomgeving, rekening te houden met het mogelijk verplaatsen of verhuizen van bedrijven.

1.3. De Nota geeft invulling aan onze ambities op duurzaamheid

Met het vaststellen van de nota geven we verdere invulling aan hoe een groen en duurzaam bedrijvenpark eruit moet komen te zien. We hebben het Convenant Toekomstbestendig Bouwen vertaald naar uitgangspunten die van toepassing zijn op bedrijven. Een voorbeeld is het stimuleren van circulair bouw materiaal bij bedrijfsgebouwen. Door duurzaamheid nu al als uitgangspunt te nemen, blijft het een leidend principe bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarnaast stimuleren we hierdoor ook dat de achterlatende, verouderde locaties een duurzame invulling krijgen.

1.4. De Nota geeft houvast bij verdere planontwikkeling

De Nota geeft voor zowel gemeente als bedrijven en grondeigenaren houvast. Indien uw raad deze Nota vaststelt, wordt verder vorm en inhoud gegeven conform de uitgangspunten. Er wordt daarmee tevens een belangrijke bijdrage geleverd aan de beleidsdoelen van de gemeente op verschillende thema's (duurzaamheid, economie, mobiliteit, landschap).

1.5. We houden rekening met de waarden van het Kromme Rijn Landschap

De Nota legt vast dat er een goede en stevige landschappelijke inpassing moet komen voor het bedrijvenpark. We sluiten aan bij de regionale samenwerking Kromme Rijn Linie Landschap. De identiteit van het Kromme Rijnlandschap met zijn strokenverkeveling vormt de basis.

1.6. We zien voldoende koppelkansen met andere ontwikkelingen

In de nabije omgeving van het plangebied speelt de ontwikkeling van Kersenweide en de daarbij horende Groen Groeit Mee opgave een grote rol. Het plangebied biedt kansen om deze ontwikkelingen logisch op elkaar te laten aansluiten. Door bijvoorbeeld logische langzaam-verkeer-routes worden de plangebieden beter en toegankelijker op elkaar ontsloten. Ook kan het groen dat moet worden ontwikkeld in de omgeving een goede fysieke inkadering vormen van het bedrijvenpark.

1.7. We dragen bij aan het oplossen van bestaande knelpunten

De ontwikkeling van het bedrijvenpark biedt kansen om bestaande knelpunten in de verkeersstructuur op te lossen. In de huidige situatie is zowel de ontsluiting van het bedrijventerrein op de N229 als de ontsluiting van de parallelweg op de N229 verkeerskundig onwenselijk. Een nieuwe verkeersontsluiting die de huidige vervangt kan dit oplossen.

Kanttekeningen

1.1. Netcongestie kan de ontwikkeling vertragen

De huidige netcongestie in de regio kan de voortgang van het bedrijvenpark aanzienlijk vertragen, doordat bedrijven niet tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. Dit vraagt om vroegtijdige afstemming met de netbeheerder en mogelijk aanvullende investeringen in een netbewust energiesysteem. We zijn al in gesprek met de netbeheerder.

1.2. Medewerking van de provincie is nodig

Actieve betrokkenheid van de provincie onmisbaar. We zijn in gesprek en willen samen optrekken. Allereerst is verankering in het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) noodzakelijk om formeel toestemming te krijgen voor de ontwikkeling. Daarnaast is de verkeersontsluiting van het gebied een knelpunt dat vraagt om bovenlokale afstemming. De benodigde infrastructurele aanpassingen raken het provinciale wegennet en openbaar vervoer en vereisen coördinatie met bestaande mobiliteitsplannen.

1.3. We hebben geen grondposities

We hebben als gemeente geen grondposities in het gebied. Dit betekent dat we afhankelijk zijn van medewerking van grondeigenaren. Daarmee zijn we in gesprek. Daarnaast is er het risico van grondspeculatie door derde partijen.

1.4. De behoefte aan bedrijfsruimte wordt deels bepaald door het tempo van andere ontwikkelingen

Het te ontwikkelen bedrijvenpark moet vooral ruimte bieden aan bedrijven die op andere locaties snel komen te zitten als gevolg van verschillende ontwikkelingen. Een voorbeeld daarvan is woningbouw, maar het kan ook komen door de behoefte aan uitbreiding of verduurzaming. Hiermee is de behoefte voor een groot deel afhankelijk van het tempo van gebiedsontwikkeling op andere locaties (zoals Stationsomgeving, 't Zand, Singel).

Kosten, baten en dekking

Er zijn kosten voor de planvorming en die van de ontwikkelfase. De kosten voor de planvorming worden gedekt vanuit het budget dat door uw raad is vrijgemaakt voor het onderzoeken van de mogelijkheden voor een groen en duurzaam bedrijvenpark. Het uitgangspunt is dat de gemeente geen rol speelt in de grondexploitatie, dat is aan de grondeigenaren. De kosten voor de ontwikkelfase zijn nog niet volledig in beeld, zoals bijvoorbeeld grondprijzen en eventuele bodemsanering. We zijn aan het verkennen welke kosten er zijn. Ons beeld is dat er voldoende perspectief is op een sluitende businesscase voor de grondeigenaren. De verwachte opbrengsten uit de verkoop van bedrijfspercelen zullen naar verwachting toereikend zijn om de inrichtingskosten van het gebied en de ontsluitingsweg te dekken. We sturen via kostenverhaal en samenwerkingsovereenkomsten op een evenwichtige verdeling van kosten en risico's. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor aanvullende dekking via provinciale of rijksbijdragen, met name voor infrastructuur en duurzaamheid.

Uitvoering

Nadat uw raad de Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld, wordt er toegewerkt naar het opstellen van een stedenbouwkundig masterplan en beeldkwaliteitsplan. We blijven u op de hoogte houden van actuele ontwikkelingen. Over deze gebiedsontwikkeling zijn wij in goed contact met de ondernemers, grondeigenaren en betrokkenen in het gebied. Wij hebben regelmatig overleg met de ondernemersvereniging BHIK en voeren gesprekken met de afzonderlijke bedrijven waar andere ontwikkelingen spelen (zoals Stationsomgeving, 't Zand, Singel). We hebben op onze website een projectpagina ingericht, waar ondernemers en andere belangstellenden actuele informatie kunnen vinden. Met de inzet van nieuwsbrieven willen wij de grondeigenaren/betrokken in het gebied en andere bedrijven informeren en betrekken.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten Groen en duurzaam Bedrijvenpark Bunnik
2. Analysedocument Nota van Uitgangspunten

Ter inzage

Niet van toepassing.

Odijk, 8 juli 2025

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

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

Nummer

1356861

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 juli 2025;

b e s l u i t :

1. De Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van een groen en duurzaam bedrijvenpark aan de A12 vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 2 oktober 2025,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

<i>Inhoud</i>	
Onderwerp	Nota van Uitgangspunten Duurzaam en Groen Bedrijvenpark
Datum besluit B&W	08-07-2025
Vertrouwelijke stukken	Nee
<i>Gewenste planning</i>	
Informatie avond	18-09-2025
Politieke avond	25-09-2025
Raadsvergadering	02-10-2025
Uiterste datum Raad	Nee
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	09-09-2025
Opmerkingen	