

Aan : De gemeenteraad

Van : College van B&W

Datum : 25 maart 2025

Onderwerp : Voortgang nieuw groen en duurzaam bedrijvenpark Bunnik

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Op 18 december 2024 heeft uw raad de “Startnotitie groen en duurzaam bedrijvenpark Bunnik” vastgesteld. Daarmee is de verkenning naar de mogelijkheden voor een nieuw duurzaam bedrijvenpark gestart. In de afgelopen maanden hebben wij hard gewerkt aan deze verkenning. In deze nota informeren wij u over de voortgang.

Het initiatief vloeit voort uit het Collegeprogramma 2022-2026 “Groeien, vergroenen en verbinden” en heeft een aantal strategische doelen:

- Ruimte bieden aan lokale bedrijven die andere noodzakelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, in de weg staan.
- Ruimte bieden aan startups en scaleups in de regio;
- Bescherming en versterking van het Kromme Rijnlandschap door nieuwe bedrijfsactiviteiten zorgvuldig in te passen en bestaande ontwikkelingen te begrenzen;
- Slimme combinaties vinden in en koppelkansen met andere ontwikkelingen in het gebied benutten.

Voortgang

Contractvorming en opdrachtverstrekking

Na een meervoudige onderhandse procedure hebben wij bureau BugelHajema uit Amersfoort gecontracteerd om de verkenning uit te voeren. In de eerste fase hebben zij een beleidsanalyse en een quick scan op de milieueffecten uitgevoerd. Daarna stellen zij in opdracht van ons de Nota van Uitgangspunten op.

Samenhangende opgaven

In het gebied vinden meer ontwikkelingen plaats. Denk bijvoorbeeld aan onze woonwijk Kersenweide, de doorfietsroutes, nieuwe recreatie- en natuurgebieden, wateropvang, energie infrastructuur, etc. Omdat al deze opgaven effect op elkaar hebben en in de tijd redelijk parallel aan elkaar lopen, streven we naar één integraal gebiedsontwikkeling waarin ruimte is voor de verschillende opgaven. De vraag die centraal staat is of het mogelijk is om binnen de kaders van het fraaie Kromme Rijn Linielandschap op een verantwoorde manier meer ruimte te bieden aan bedrijven. We hebben rekening gehouden met de omgevingsvisie van Bunnik. Deze is weliswaar nog niet vastgesteld, maar de ontwikkelingen moeten natuurlijk wel passen in een visie die ontwikkeld wordt.

Onderzoek naar een regionaal bedrijventerrein

Recent heeft de provincie Utrecht een verkenning opgestart naar de mogelijkheid voor de realisatie van regionale bedrijventerreinen in verschillende gebieden in onze provincie. Een hiervan ligt in Bunnik ten zuiden van de A12. Hierover staan we in nauw contact met de provincie.

Eerste indruk beleidsanalyse en quick scan milieu

Uit de quick-scan milieu komen op verschillende thema's aandachtspunten naar voren, zoals bijvoorbeeld:

- Milieuzonering (met name vanwege de aanwezigheid van burgerwoningen);
- Luchtkwaliteit;
- Geluid;
- Bodem;
- Cultuurhistorie & Archeologie;
- Weging Waterbelang;
- Externe veiligheid (A12, Hoogspanningslijnen, gasleiding, defensieleiding);

Onze eerste indruk is dat er uit de quick-scan milieu geen onverwachte zaken naar voren zijn gekomen. Op basis van de analyse wij zien vooralsnog geen onoverkomelijke knelpunten voor de verdere verkenning naar een duurzaam bedrijvenpark. Wel zien we dat het een uitdagende locatie is om een nieuw bedrijvenpark in te passen. Dat vergt zorgvuldige uitwerking, goed rekening houdend met alle genoemde aspecten. Bovendien loopt het onderzoek naar de ecologische aspecten nog.

Eerste indruk beleidsanalyse

Uit de beleidsanalyse komen op verschillende thema's aandachtspunten naar voren, zoals bijvoorbeeld:

- De ligging in de Romeinse Limes;
- De provinciale verordening/omgevingsvisie;
- De ligging naast Natuur Netwerk Nederland (NNN);
- Het grondwaterbeschermingsgebied;
- De milieucategorie van de bedrijven;
- Landschappelijke inpassing en groen-blauwe dooradering;
- De maximale omvang van de bedrijfskavels;
- Water en bodem (waaronder overstromingsrisico's en bodemdaling);
- Duurzaamheid;
- Beeldkwaliteit;
- De ligging nabij de provinciale weg;
- De bereikbaarheid en de aansluiting op het wegennet;
- De noodzaak om buitend e rode contouren te ontwikkelen;
- De monumentale woning aan de voorzijde van bedrijventerrein De Raaphof;
- Diverse kabels en leidingen.

Onze eerste indruk is dat er uit de beleidsanalyse geen onverwachte zaken naar voren zijn gekomen. Op basis van de analyse wij zien vooralsnog geen onoverkomelijke knelpunten voor de verdere verkenning naar een duurzaam bedrijvenpark. Wel zien we dat het een uitdagende locatie is om een nieuw bedrijvenpark in te passen. Dat vergt zorgvuldige uitwerking, goed rekening houdend met alle genoemde aspecten

Risico's en kansen

Naast bovengenoemde aspecten is de realisatie van een nieuw bedrijvenpark geen gelopen race. Er zijn risico's. De belangrijkste zijn de beschikbaarheid van energie op het stroomnet (netcongestie), de mobiliteit (de hoeveelheid autoverkeer, de aansluiting op het provinciale en rijkswegennet) en de ecologische aspecten (het onderzoek hiernaar loopt nog). De afspraken voor natuurbehoud en natuurcompensatie rond het Raaphofse bos die voor Kersenweide zijn gemaakt gelden ook voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark.

Er zijn ook kansen. Door de samenhang met andere opgaven en een integrale benadering kunnen huidige knelpunten rondom landschappelijke inpassing en mobiliteit in dit gebied mogelijk juist worden verbeterd.

De analyses zijn gebaseerd op het huidige beleid van de provincie. Wij zijn hierover in nauw contact. In de gesprekken merken wij dat ontwikkeling van rode functies met de provincie bespreekbaar is binnen de context van een integrale visie. Dit zal wel veel afstemming en overleg vragen.

Betrekken van grondeigenaren en bedrijven

Wij staan in nauw contact met de Bunnikse Handels- en Industrie Kring (BHIK). Wij houden hen op de hoogte, ontvangen informatie en hebben de mogelijkheid hun communicatiekanalen (nieuwsbrieven, bijeenkomsten) te gebruiken. Wij hebben met hen afgesproken dat de regie bij de gemeente ligt en wij met betrokken bedrijven in gesprek gaan.

Wij hebben de grondeigenaren in het zoekgebied inmiddels persoonlijk gesproken. Wij hebben gemerkt dat er breed draagvlak is voor onze aanpak. Vooralsnog hebben wij de indruk dat de grondeigenaren constructief meedenken. Enkelen juichen een dergelijke ontwikkeling zelfs toe.

Vervolgstappen

De komende tijd voeren we gesprekken met eigenaren van de gronden en gebouwen op bedrijfsterreinen die mogelijk in de knel komen vanwege gebiedsontwikkelingen. Dit betreft met name bedrijven op de 12 Apostelen in Bunnik, 't Zand in Odijk, langs de Singel in Odijk. Ook spreken we met bedrijven in het buitengebied waar verplaatsing wenselijk is.

Om alle bedrijven en eigenaren te bereiken die interesse hebben in verplaatsing of mee willen denken over de inrichting van het bedrijvenpark, zullen we begin april een centrale mailbox openen, een webpagina inrichten met alle informatie en updates, en zullen we een nieuwsbrief starten over het bedrijvenpark. Ook zullen we tijdens bijeenkomsten over ontwikkelingen (zoals die van Stationsomgeving) iedereen wijzen op alle mogelijkheden om geïnformeerd te blijven.