gemeente Bunnik

CONCEPT

Hoofdlijnennotitie
Omgevingsvisie Bunnik

Versie 27 juli 2021

gemeente Bunnik

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding **3**

2. Toekomstbeeld gemeente Bunnik 2040 **6**

3. Kernambities en strategische keuzes **8**

3.1 Wonen en voorzieningen 8
3.2 Energie en klimaat 10
3.3 Mobiliteit en bereikbaarheid 12
3.4 Economie 14
3.5 Landbouw 15
3.6 Natuur, recreatie, water en cultuurhistorie 17
3.7 Gezondheid 18

4. Ontwikkelrichting per deelgebied **20**

4.1 Bestaande wijken in Bunnik, Odijk, Werkhoven 21
4.2 Dorpskernen Bunnik, Odijk en Werkhoven 22
4.3 Werklocaties 23
4.4 Bestaande ontwikkellocaties (Stationsgebied en Kersenweide) 23
4.5 Buitengebied 26
4.6 Krommerijngebied 28
4.7 Landgoederen 29

1. Inleiding

Eind 2020 zijn we als gemeente Bunnik gestart met de voorbereiding van het opstellen van de omgevingsvisie. Een omgevingsvisie is een integrale en samenhangende strategische visie voor de fysieke leefomgeving, gericht op de lange termijn, voor het hele grondgebied van de gemeente. De visie verwoordt wat voor gemeente Bunnik wil zijn en hoe Bunnik kan inspelen op ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Hierbij bouwt de Bunnikse omgevingsvisie voort op de strategische keuzes die in het verleden zijn gemaakt, zoals bijvoorbeeld in de Strategische Agenda en Uitvoeringsstrategie. De visie biedt inwoners, organisaties en de gemeentelijke organisatie houvast bij toekomstige ontwikkelingen. Daartoe bevat de omgevingsvisie de strategische hoofdkeuzes voor beleid. De gehanteerde tijdshorizon voor de eerste omgevingsvisie van Bunnik is 2040.

Bij het opstellen van de omgevingsvisie worden de uitgangspunten en wensen voor de fysieke leefomgeving vanuit verschillende thema's in beeld gebracht. Daarmee kunnen tegenstellingen of juist belangen die elkaar versterken, vroegtijdig worden geïdentificeerd en worden gebruikt voor een wenkend toekomstbeeld. Denk hierbij aan de relatie tussen de fysieke leefomgeving en sociaal maatschappelijke opgaven of het creëren van een gezonde en veilige leefomgeving. Dit krijgt allemaal een plek in de omgevingsvisie.

Participatie
De omgevingsvisie maken we niet alleen. Ook bewoners, ambtenaren en ketenpartners denken mee over de toekomst van de gemeente Bunnik. Dit doen we in de interactieve ateliers 'Blik op Bunnik 2040'. Deze ateliers zijn interactieve werksessies waar de Denktank met elkaar en met ketenpartners in gesprek gaat om inzichten te delen, elkaars kennis en ervaring te benutten, en te reflecteren op denkrichtingen voor de toekomst. Deze Denktank bestaat uit ongeveer 35 deelnemers: een vaste groep inwoners en ondernemers uit de gemeente Bunnik die gezamenlijk en met een frisse blik nadenkt over de toekomst. De Denktank is tot stand gekomen via loting en is onder de aandacht gebracht via social media en brieven per post. Om tot een goede afspiegeling van de samenleving te komen, zijn verschillende profielen opgesteld, gebaseerd op 'Beeld van Bunnik'. Zo bestaat de Denktank uit een diversiteit aan achtergronden en leeftijden, en vertegenwoordigt deze een goede spreiding door de gemeente (dorpen, buitengebied). Om oog te houden voor de unusual suspects, zijn ook ook enkele wildcards ter beschikking gesteld.

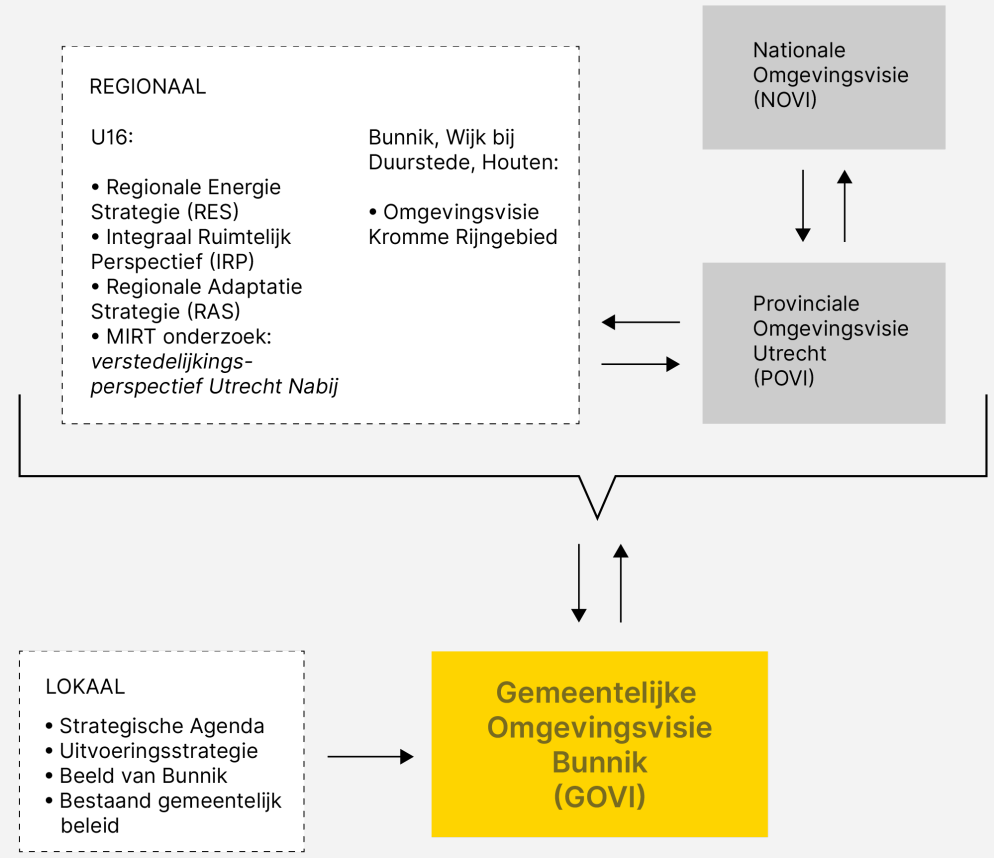
Totstandkomingsproces
Om tot een omgevingsvisie te komen, doorlopen we drie stappen: verkennen, verbinden en vertalen. De eerste fase, de verkenningsfase, stond in het teken van het in beeld brengen van de Bunnikse kwaliteiten, het duiden van de belangrijkste trends en ontwikkelingen die op ons afkomen, het scherpstellen van de regionale positie van Bunnik en het inventariseren van het huidige beleid. Ook zijn in deze stap aan de hand van zeven thema's de belangrijkste opgaven voor de toekomst van de

gemeente Bunnik geformuleerd: wonen en voorzieningen (1), energie en klimaat (2), mobiliteit en bereikbaarheid (3), economie (4), landbouw (5), natuur, recreatie en water (6) en gezondheid (7). De resultaten van deze fase zijn gebundeld in de Atlas Bunnik 2040.

De tweede fase is gericht op het duiden van onze ambities richting 2040 en de strategische keuzes waarop we als gemeente willen inzetten. Het resultaat van deze tweede fase is voorliggend document: een hoofdlijnennotitie voor de omgevingsvisie van Bunnik. Deze notitie geeft inhoudelijk richting aan de uiteindelijke omgevingsvisie. In de derde en laatste processtap, getiteld vertalen, vindt de ontwikkeling van de uiteindelijke omgevingsvisie plaats. Hierin worden de keuzes gebiedsgericht uitgewerkt en wordt een uitvoeringsstrategie opgesteld. De planning is om de omgevingsvisie eind 2021 klaar hebben.

Leeswijzer
De hoofdlijnennotitie start in hoofdstuk 2 met een eerste globale beschrijving van de positionering en het gewenste toekomstbeeld van de gemeente Bunnik in 2040. Dit toekomstbeeld vertaalt zich in drie kernambities die staan beschreven in hoofdstuk 3. Vervolgens zijn, per thema, de strategische keuzes geformuleerd, die aangeven welke inzet met deze ambities gepaard gaat. Ten slotte is in hoofdstuk 4 verwoord wat deze ambities en keuzes betekenen voor verschillende gebieden binnen de gemeente.

Context
In deze hoofdlijnennotitie staan de lokale ambities voor de Bunnikse omgevingsvisie beschreven. Die ambities kennen een regionale, provinciale en nationale context. Als centraal gelegen gemeente zijn er allerlei ontwikkelingen die onze gemeente raken. Ook heeft Bunnik niet overal direct invloed op; regionale, provinciale en nationale projecten en beleidsinzet zijn van invloed op de omgeving en het grondgebied van Bunnik. Deze hoofdlijnennotitie, en later onze omgevingsvisie, verhoudt zich hiertoe. Ook lokale visies op andere beleidsthema's of overkoepelende visiedocumenten zijn van invloed op het omgevingsbeleid. In het opstellen en uitwerken van de omgevingsvisie wordt rekening gehouden met deze bredere context. Deze (boven)lokale richtlijnen, beleid en wetgeving bepalen gezamenlijk de bewegingsruimte waarbinnen de Bunnikse omgevingsvisie vorm moet krijgen. Ook zal de omgevingsvisie wat betreft de verschillende belangrijke thema's zorgvuldig worden afgestemd op ander beleid en vice versa.



Samenhang beleid(processen) op lokaal, regionaal en provinciaal niveau

2. Toekomstbeeld gemeente Bunnik 2040:

Groen en gezond wonen, waar een dynamische regio zich verzoent met een krachtig landschap

In 2040 is het in de gemeente Bunnik **groen en gezond** wonen. 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**: het is aangegrepen om tegelijkertijd een verduurzamingsslag te maken (o.a. gezonde en duurzamere mobiliteitsopties en een energieneutrale woonomgeving) en in te spelen op demografische veranderingen zoals vergrijzing.

Mede door de ontwikkeling van **De Kersenweide** en **het Stationsgebied** is de gemeente **gegroeid,** maar ook aan de randen van Bunnik en Werkhoven zijn kleine aantallen nieuwe woningen gerealiseerd, die bijdragen aan de lokale woningbehoefte en vitaliteit van de dorpen. Ten zuiden van de A12, bij het stationsgebied, en bij De Raaphof is ruimte gecreëerd voor het uitplaatsen van bedrijven. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om lokale bedrijven uit de dorpskernen en het stationsgebied uit te plaatsen en hen te behouden voor de gemeente, waardoor tegelijkertijd meer ruimte ontstaat voor binnendorpelijke woningbouw. Hiermee draagt de gemeente Bunnik haar steentje bij aan de lokale en regionale woningdruk, maar altijd met het oog op het **meekoppelen van maatschappelijke ambities**. Nieuwbouw heeft een **voorbeeldfunctie**, met energieneutrale - of zelfs energieleverende - woningen en een **klimaatrobuuste leefomgeving**, maar ook in de bestaande wijken zetten mensen zich met elkaar in voor een **verduurzamingsslag**.

Wie in 2040 in de gemeente rondloopt ziet dat Bunnik is uitgegroeid tot een **regiopoort**, met meer woningen en voorzieningen rondom het station en met goede OV- en fietsverbindingen naar de stad Utrecht, het landschap en het Utrecht Science Park. Het station is ook vanuit de dorpen per fiets goed bereikbaar. De nieuwe wijk Kersenweide is goed aangesloten op het dorp Odijk door de omlegging van N229. 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 is er **ruimte voor initiatief** vanuit de samenleving. De dorpscentra van Odijk, Bunnik en Werkhoven zijn het kloppend hart van de gemeente: ze zijn **levendig** en vormen een **ontmoetingsplaats** voor iedereen.

De verbondenheid met de **natuurrijke omgeving** en het karakteristieke **agrarische cultuurlandschap** is leidend geweest voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2040. 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. Nieuwe groene verbindingen, tussen Amelisweerd en Nieuw Wulven, maar ook tussen de Kromme Rijn en Werkhoven, maken het landschap beter toegankelijk en beleefbaar. Ook hebben landgoed Amelisweerd, fort bij Rijnauwen, fort Vechten, het gebied rond het Raaphofse bos, kasteel Beverweerd en de Kromme Rijn hun sterke **toeristische en recreatieve aantrekkingskracht** versterkt, en weten die steeds vaker ook economisch te verzilveren.

Tegelijkertijd zijn **duurzame energieopwekking** en **klimaatadaptieve maatregelen** in 2040 nieuwe ingrediënten van het Bunnikse buitengebied geworden en maken ze onderdeel 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. 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.

3. Kernambities en strategische keuzes

Het geschetste toekomstbeeld voor de gemeente Bunnik in 2040 vertaalt zich in drie kernambities, die de pijlers van de Bunnikse omgevingsvisie vormen. Deze kernambities zijn nauw aan elkaar verbonden en wederkerig afhankelijk. Samen vormen ze de inzet van de gemeente Bunnik en onze inwoners en ondernemers om te werken aan de gewenste ontwikkeling van de gemeente.

Drie kernambities voor de gemeente Bunnik:

- De gemeente Bunnik groeit. Met nieuwe woningen faciliteren we de lokale woningbehoefte en daarnaast bieden we ruimte voor de regionale behoefte. We gebruiken de groei van de regio en van Bunnik om onze bereikbaarheid, landschappelijke kwaliteit en de kwaliteit van wonen, werken en verblijven in onze dorpen te verbeteren. Zo werken we aan vitale dorpen waar iedereen een betaalbare en passende woning kan vinden, in een groene, gezonde en energieneutrale leefomgeving met oog voor klimaat. 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.
- De gemeente Bunnik ontwikkelt zich 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. De regiopoort is tevens een aantrekkelijke woon-werklocatie in de nabijheid van het groene Krommerijnlandschap 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.
- Als gemeente Bunnik werken we toe naar een herkenbaar en beleefbaar landschap, waar hoge cultuurhistorische waarden, robuuste watersystemen, een gezonde bodem en biodiversiteit in harmonie zijn met agrarisch gebruik. In ons buitengebied werken we aan het verstevigen van het open en groene karakter en kan agrarisch gebruik gecombineerd worden met recreatieve functies. We gaan hier zorgvuldig om met het inpassen van de noodzakelijke duurzame energieopwekking.

Uit deze drie kernambities volgt een aantal strategische keuzes, die per thema aangeven welke inzet de geformuleerde ambities met zich meebrengen.

3.1 Wonen en voorzieningen

In de Atlas Bunnik 2040 staan de belangrijke trends, ontwikkelingen, kansen en opgaven beschreven voor de gemeente Bunnik richting 2040. Op het gebied van wonen en voorzieningen gaat dit om de volgende kansen en opgaven:

- Bunnik beschikt over een relatief eenzijdige voorraad met veel eengezins(koop)woningen. Mede door de vergrijzing en gezinsverdunning verandert

de woonbehoefte. Met name het aantal kleine huishoudens (een- en tweepersoonshuishoudens) neemt de komende jaren toe en er is behoefte aan passende woningen.
- De woningvoorraad in 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.
- Er liggen kansen om de verwachte groei van Bunnik te koppelen aan het diversifiëren van de woningvoorraad en het werken aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw. Denk aan het toevoegen van woningen voor nieuwe of groeiende doelgroepen, zoals (collectieve) woon-zorgconcepten. Hierbij ligt tevens een kans in het inzetten op de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer, om daarmee tegelijkertijd de zelfredzaamheid van inwoners te versterken.
- Bunnik heeft zowel de opgave om te zorgen voor voldoende woningen voor de eigen inwoners als in het voorzien van woningen voor de regionale woningzoeker. Daarnaast blijft doorstroming een belangrijke opgave.
- Er liggen kansen in de transformatie van bestaande woningen en wijken, om zo de woningvoorraad meer aan te sluiten op de kwalitatieve woonvraag van zowel jongeren als ouderen. Denk hierbij aan het levensloopbestendig maken van woningen voor ouderen, en het realiseren van kleine(re) betaalbare woonlocaties voor starters.

Uit: Atlas Bunnik 2040, maart 2021

Strategische keuzes:

- De gemeente Bunnik groeit, maar we zijn zuinig op onze groene identiteit. Hierbij kiezen we als gemeente Bunnik zowel voor inbreiding als voor uitbreiding. Maar altijd met aandacht voor het versterken van het groene karakter (bijvoorbeeld door compact en natuurinclusief te bouwen, het toevoegen beplanting die bijdraagt aan biodiversiteit en het vergroenen van straten), kindvriendelijkheid en de identiteit van de Bunnikse dorpen.
- Inbreiding vindt zoveel mogelijk plaats langs bestaande ov-knooppunten (stationsomgeving Bunnik, bushaltes Odijk). Daarnaast vindt inbreiding plaats op vrijkomende binnenstedelijke bedrijfs- en/of kantoorlocaties. Inbreiding houdt altijd rekening met het verschillende karakter van de drie dorpen in Bunnik en levert een positieve bijdrage aan het leefklimaat.
- In- en uitbreiding gaan hand in hand met het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte en het openbaar groen. Hierbij zetten we als gemeente in op het versterken van de gebruiks- en beleefkwaliteit van het groen en de biodiversiteit en waar mogelijk ook op de kwantiteit van groen.
- Woningbouw wordt altijd gebruikt als vliegwiel voor maatschappelijke ambities, zoals het versterken van de vitaliteit van de dorpen, verduurzaming en voorzieningen.
- Als gemeente Bunnik kiezen we voor een diverse, toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad, passend bij de identiteit van de dorpen. Het (toekomstige) woningaanbod

sluit aan bij een gedoseerde mix van inwoners (gezinnen, ouderen, jongeren, alleenstaanden, nieuwkomers) en biedt een evenwicht aanbod in verschillende prijsklassen (goedkoop, middelduur, duur), zowel in het aanbod aan huur- als koopwoningen.
- Het transformeren van de huidige woningvoorraad gaat gepaard met het verbeteren van de kwaliteit en de duurzaamheid, om zo toekomstbestendige woningen te realiseren en energiearmoede tegen te gaan.
- Als gemeente zetten we in op een eigen ontmoetingsfunctie per dorp, maar andere bovenlokale maatschappelijke voorzieningen (o.a. zorg en welzijn) worden binnen de gemeente bij voorkeur slim geclusterd. Hierbij sluit het aanbod en de differentiatie aan voorzieningen aan op de identiteit 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 draagvlak te borgen.
- We zetten als gemeente in op het borgen van passende voorzieningen voor jong en oud. Hiertoe gaat specifieke aandacht uit naar de doelgroep pubers en jongeren.

3.2 Energie en klimaat

In de Atlas Bunnik 2040 staan de belangrijke trends, ontwikkelingen, kansen en opgaven beschreven voor de gemeente Bunnik richting 2040. Op het gebied van energie en klimaat gaat dit om de volgende kansen en opgaven:

- In de bebouwde omgeving en het verkeer en vervoer ligt een grote verduurzamingsopgave. Tot 2040 zal het vervoer elektrificeren en vragen met name de naoorlogse wijken om grootschalige transformatie. Een belangrijke opgave is hier de warmtetransitie, waar elektrificatie of nieuwe warmtebronnen het huidige gasverbruik moeten gaan vervangen.
- De omgang met extremer weer (natter, warmer, droger) vergt aanpassingen 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.
- De ambitie van de gemeente Bunnik is om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit vraagt om een energietransitie - van zowel warmte als elektriciteit - in de bebouwde omgeving. 100 % energieneutraal betekent voor Bunnik 140 ha zonnevelden en 3 windmolens van 5,6 MW of 100 ha met 6 windmolens. In Bunnik ligt een potentie van 45 GWh voor zon op daken. Daarmee is ‘zon-op-dak’ onvoldoende om de ambitie energieneutraal in 2040 te halen.
- De opwek van duurzame energie biedt in potentie een groot lokaal verdienmodel dat kan worden ingezet om andere ontwikkelingen te ondersteunen. Denk hierbij aan bedrijven in de agrarische sector of voorzieningen in de kernen.

Uit: Atlas Bunnik 2040, maart 2021

Strategische keuzes:

- Gestuwd door de afspraken in het Klimaatakkoord, streven we er als gemeente Bunnik naar om in 2040 energieneutraal te zijn. Hiertoe zetten we in op drie sporen: besparing, duurzame warmte en duurzame opwek.
    - De inzet is om in 2050 in de gemeente Bunnik 40% energiebesparing te hebben ten opzichte van het huidige energieverbruik van vandaag. Hiertoe zetten we als gemeente in op gedragsverandering bij inwoners en bedrijven, stimuleren we energiebesparende maatregelen en stimuleren we investeringen in verbeterde apparaten en installaties.
    - In de gemeente Bunnik stappen we over op duurzame warmte. Daartoe stoppen we met het gebruik van aardgas.
    - Als gemeente zetten we in op duurzame opwek van energie. Daarbij hechten we groot belang aan zon op dak, met daarnaast opwekking van elektriciteit op land. We stimuleren woningeigenaren en bedrijven te investeren in zon-op-dak.
- Zonnepanelen in en nabij bebouwde kom hebben de voorkeur boven oplossingen buiten de bebouwde kom.
- Duurzame energieopwekking in het buitengebied wordt ingepast in de structuur van het Bunnikse landschap en sluit aan op de maat en schaal van het Bunnikse landschap. Dit houdt in dat in een grootschalig landschap grotere zonnevelden mogelijk zijn en in een kleinschalig landschap kleinere zonnevelden. We blijven scherp op de mogelijkheden die nieuwe technologische ontwikkelingen bieden en sturen indien nodig onze koers hierop bij.
- 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.
- Agrariërs en grondeigenaren in het Bunnikse buitengebied krijgen de ruimte om duurzame energieopwekking als (aanvullend) nieuw verdienmodel te benutten. 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 revenuen 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 Krommerijngebied.
- Nieuwbouw heeft een voorbeeldfunctie en is in ieder geval energieneutraal en waar mogelijk energieleverend. Er wordt circulair, natuurinclusief en klimaatrobuust gebouwd.
- Als gemeente Bunnik stimuleren we het gebruik van schoon en duurzaam vervoer, zoals de fiets en het openbaar vervoer in plaats van de auto, en laag energetisch vervoer.
- We zetten als gemeente in op een klimaatbestendig grondgebied dat de effecten van extreem weer en natte en droge periodes zo goed mogelijk weet op te vangen. We sluiten hierin aan bij de Regionale Adaptatie Strategie (RAS) door in te zetten op:
    - nieuwbouw en herstructurering klimaatadaptief
    - de gebouwde omgeving als spons
    - leefbaar bij hitte
    - versterken van het natuurlijk watersysteem
    - klimaatadaptieve landbouw en natuurontwikkeling

- gevolgbeperking klimaateffecten vitale en kwetsbare functies
- stimuleren van klimaatbewustzijn en handelingsperspectief bij bewoners en bedrijven

3.3 Mobiliteit en bereikbaarheid

In de Atlas Bunnik 2040 staan de belangrijke trends, ontwikkelingen, kansen en opgaven beschreven voor de gemeente Bunnik richting 2040. Op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid gaat dit om de volgende kansen en opgaven:

- De mobiliteitsopgave binnen de Metropoolregio Utrecht is groot. De regio groeit en dat heeft zijn weerslag op de mobiliteit. Het ov-, fiets- en weg- netwerk wordt steeds intensiever gebruikt. Een schaalsprong voor OV en fiets (spoorverdubbeling tracé Utrecht-Driebergen/Zeist) is noodzakelijk om de groei op een duurzame wijze te kunnen opvangen. Dat heeft ook een (inter)nationale component: Utrecht is de 'draaischijf' van Nederland. De verwachting is dat richting 2030 de knelpunten voor openbaar vervoer, weg en fiets alleen maar groter worden. Ook de groei van Bunnik draagt hieraan bij.
- In regionaal verband (MIRT-onderzoek) is Bunnik aangemerkt als belangrijk regionaal ov-knooppunt ('regiopoort') waar belangrijke kansen liggen voor een kwalitatieve ontwikkeling om de regionale groei uit Utrecht op te vangen in de nabijheid van voorzieningen en goed openbaar vervoer. Specifiek de nabijheid van Utrecht Science Park (USP) en de potentiële ontwikkeling van de nabijgelegen Metropoolpoort Oost (Lunetten Koningsweg - USP) vergroten de aantrekkingskracht van Bunnik in de regio.
- Er ligt een kans voor een *modal shift* van auto, naar multimodale bereikbaarheid, mede door verandering van de mobiliteitsbehoefte en de verduurzamingsopgave. Denk hierbij aan het aanbieden van verschillende modaliteiten bij knooppunten en/of mobiliteits-hubs, met goed voor- en natransport, zoals deelauto's en deelfietsen.
- De gemeente Bunnik kent een aantal infrastructurele barrières, zoals de A12-corridor, het spoor (dat mogelijk verdubbelt naar vier sporen) en de N229. De gemeente richt zich op mogelijke meekoppelkansen voor verkeer en mobiliteit. Zo verkende de gemeente de mogelijkheid om de N229 te verleggen, zodat dit verdere kansen op kan leveren voor ontwikkellocaties en landschapsversterking. Ook kijkt de gemeente naar de hoeveelheid verkeer over de A12 als belangrijke voorwaarde voor planontwikkeling.
- Mede gezien de vergrijzing is het de komende jaren een uitdaging voor de gemeente Bunnik om alle inwoners de mogelijkheid te bieden om zich veilig te kunnen verplaatsen door de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan veilige en ruime fiets- en wandelpaden, maar ook parkeermogelijkheden voor mensen die slechter ter been zijn.

Uit: Atlas Bunnik 2040, maart 2021

Strategische keuzes:

- Als gemeente Bunnik geven we voorrang aan duurzame mobiliteit. Daartoe stimuleren we duurzame en gezonde vervoersmogelijkheden, zoals de fiets, te voet of het openbaar vervoer, maar ook op deelconcepten en elektrisch vervoer.
- We zetten als gemeente Bunnik in op het verbeteren van de multimodale bereikbaarheid. Elk dorp heeft een hub die verschillende modaliteiten verbindt (trein/bus, (deel)auto, fietsparkeren), passend bij de maat van het dorp. In het stationsgebied van Bunnik zetten we in op knooppuntontwikkeling.
- 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, zoals van de A12-corridor, het spoor en de N229. Voor de N229 hebben we de ambitie deze dusdanig te verleggen dat hij geen barrière vormt tussen het huidige Odijk en de nieuwe wijk Kersenweide en kansen biedt voor landschapsversterking. Infrastructuur mag geen nieuwe barrières vormen binnen de gemeente. Dit geldt voor zowel nieuwe infrastructuur als bestaande infrastructuur.
- Als gemeente Bunnik kiezen we voor een langzaamverkeersbeeld binnen de bebouwde kom. Dat vergroot de veiligheid, levert milieuwinst op en geeft meer ruimte voor het combineren van verschillende vervoersmodaliteiten. Specifiek voor de traverse door Bunnik (Schoudermantel, Stationsweg, Provinciale weg) doen we onderzoek naar een inrichting met snelheidsverlaging, beperken van barrièrewerking, verbeteren van oversteekbaarheid, meer ruimte voor langzaamverkeer en verbetering van de veiligheid.
- 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.
- We werken als gemeente aan een snelle en comfortabele fietsverbinding tussen station Bunnik en Utrecht Science Park.
- 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 het verkeer en het mogelijk uitbreiden van het netwerk aan vrijliggende fietspaden.
- De dorpscentra van Bunnik en Odijk worden autoluw; parkeren wordt geconcentreerd aan de randen van het centrum.
- Als gemeente Bunnik faciliteren we elektrische mobiliteit en zetten daartoe in op een toereikende laadinfrastructuur (auto, fiets).

3.4 Economie

In de Atlas Bunnik 2040 staan de belangrijke trends, ontwikkelingen, kansen en opgaven beschreven voor de gemeente Bunnik richting 2040. Op het gebied van economie gaat dit om de volgende kansen en opgaven:

- Tot 2040 kent de regio Utrecht een behoefte van 216 hectare aan bedrijventerreinen verspreid over de regio. De komende jaren is hier in de regio nog onvoldoende ruimte voor beschikbaar.
- De stationsomgeving van Bunnik heeft grote potentie om uit te groeien tot een belangrijk knooppunt voor bezoekers van het Utrecht Science Park. Dit biedt kansen om de stationsomgeving te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied en interessant vestigingsgebied voor bedrijven en werknemers met een relatie tot het Utrecht Science Park.
- Daarnaast lijkt Bunnik qua bedrijvigheid vooral perspectiefrijk om ruimte te bieden aan stads- en dorpsgebonden bedrijven, met een kleine tot middelgrote ruimtebehoefte tot circa 2 hectare.
- De veranderende manier waarop we werken, mede door digitalisering, leidt tot een andere ruimtevraag. Dit geeft aanleiding om bestaande bedrijventerreinen en kantoren te transformeren tot andere functies en verduurzaming op te pakken. Daarnaast bieden bedrijventerreinen mogelijk ruimte voor het slim integreren van grootschaliger duurzame energieopwekking.
- Gezien de trend van online winkelen wacht de regio een afname in behoefte aan vierkante meters voor detailhandel. Naar verwachting gaat dit om 70.000 tot maximaal 190.000 m2 winkelvloeroppervlak in de regio.
- Het is een opgave om voorzieningen in de Bunnikse dorpen te behouden die aansluiten op de behoefte van de bewoners. In de dorpscentra is het belangrijk dat mensen elkaar kunnen ontmoeten en een dagelijkse boodschap kunnen doen.
- Er liggen kansen om het economische profiel van Bunnik verder toe te spitsen op toerisme en recreatie, gezien de groene omgeving, het cultuurlandschap en de goede ontsluiting voor recreatief verkeer.

Uit: Atlas Bunnik 2040, maart 2021

Strategische keuzes:

- Als gemeente Bunnik zetten we in op het behouden en verder versterken van onze eigen economische kracht. Hiertoe zetten we in op het behouden en versterken van een divers bedrijvenaanbod met specifieke aandacht voor het behoud van werkgelegenheid op mbo-niveau.
- In het stationsgebied 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.

- Ten zuiden van de A12, bij het stationsgebied, en bij de Raaphof, bieden we als gemeente Bunnik ruimte aan de ontwikkeling van een bedrijventerrein om uitplaatsing van lokale bedrijven uit de dorpskernen en uit het stationsgebied te faciliteren. Hiermee creëren we ruimte voor binnendorpelijke woningbouw voor specifieke doelgroepen en maken we tegelijkertijd inbreiding in het stationsgebied mogelijk. Dit bedrijventerrein biedt ook mogelijkheden voor de uitbreidingswens van lokale ondernemers, in combinatie met verplaatsing.
- Als gemeente Bunnik stimuleren we het verduurzamen en vergroenen van onze bedrijventerreinen. Zon-op-dak (waar mogelijk) is hier de standaard.
- We zetten als gemeente Bunnik in op (verblijfs)recreatie als belangrijke pijler in de Bunnikse economie en geven daarvoor ruimte in de regelgeving.
- Als gemeente Bunnik zetten we in op duurzame, innovatieve en natuurinclusieve vormen van landbouw, met korte ketens, als belangrijk onderdeel van de Bunnikse economie.
- Commerciële functies in de dorpscentra van Bunnik en Odijk worden zoveel mogelijk geclusterd, wat het draagvlak en de kansen voor kleinere, specialistische winkels vergroot.
- Met het oog op het vergroten van de levendigheid in de wijken willen we als gemeente Bunnik ruimte geven voor kleinschalige vormen van dienstverlening aan huis.

3.5 Landbouw

In de Atlas Bunnik 2040 staan de belangrijke trends, ontwikkelingen, kansen en opgaven beschreven voor de gemeente Bunnik richting 2040. Op het gebied van landbouw gaat dit om de volgende kansen en opgaven:

- De aanstaande omslag naar kringlooplandbouw biedt grote meekoppelkansen met klimaatadaptatie (o.a. waterberging), landschappelijke kwaliteit en biodiversiteit en is goed te combineren met andere economische activiteiten (recreatie). Ook past dit goed in het profiel van de provincie Utrecht: een gezonde leefomgeving.
- Hergebruik van vrijkomend agrarisch vastgoed (VAB) biedt kansen om de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het buitengebied te borgen of te versterken.
- De energietransitie kan een nieuw verdienmodel zijn voor Bunnikse boeren (zon op dak of zonnevelden) en zo tevens een alternatieve route voor de schaalvergroting bieden.
- De klimaatverandering heeft merkbare gevolgen voor de landbouw, met name op het vlak van water (tekorten en overlast). Hoewel het watersysteem in het Kromme Rijngebied voldoet aan de normen ervaart een deel van de agrariërs wateroverlast. Daarnaast vraagt de fruitteelt periodiek veel water wat het watersysteem niet kan leveren.

Uit: Atlas Bunnik 2040, maart 2021

Strategische keuzes:

- Als gemeente Bunnik kiezen we voor een buitengebied waar landbouw in harmonie is met recreatie, wonen en natuur. De balans tussen de verschillende functies hangt af van de ligging, positie en identiteit van het landschap. Dat betekent dat dichterbij de kernen Utrecht, Houten, Bunnik en Odijk meer ruimte is 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 langzaamverkeersmobiliteit goed faciliteren, biedt mogelijkheden voor duurzame energieopwekking, biedt kansen voor natuurwaarden en heeft aandacht voor de bodem. Rondom Werkhoven is meer ruimte voor meer grootschalige vormen van landbouw, waarbij voldoende aandacht moet zijn voor de verkeersveiligheid door een toename van het aantal grote landbouwvoertuigen op het lokale wegennet.
- Als gemeente Bunnik willen we de innovatiekracht waar de agrariërs uit onze regio om bekend staan, benutten. Daartoe willen we agrariërs de ruimte geven voor innovatie, bijvoorbeeld in de vorm van een proeftuin, en hen betrekken bij het nadenken over en samenwerken aan de grote transities die voorliggen.
- We stimuleren agrariërs om over te gaan op duurzame, innovatieve en natuurinclusieve vormen van landbouw. Hierbij krijgen de boeren de ruimte om de energietransitie, recreatie en toerisme als aanvullend verdienmodel te benutten.
- We gaan vrijer om met bestemmingen in het buitengebied, om zo meer ruimte te geven aan nieuwe initiatieven op het gebied van recreatie en natuur. 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-agrarisch bedrijvigheid die zowel qua verkeersbelasting als uitstraling niet passend is in het gebied.
- In de gemeente Bunnik bieden we geen ruimte voor verdere uitbreiding van agrarische sector (nieuwvestiging en niet-grondgebonden agrarische bedrijven). Wel is er ruimte voor grondgebonden bedrijven om te groeien op voorwaarde van 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 zien agrariërs als belangrijke landschapsbeheerder en willen als gemeente samen met hen inzetten op agrarisch natuur- en waterbeheer.
- 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.
- We zetten in op het vergroten van het waterbergend vermogen van ons grondgebied en stimuleren de aanleg van waterbuffers voor de fruitteelt.

3.6 Natuur, recreatie, water en cultuurhistorie

In de Atlas Bunnik 2040 staan de belangrijke trends, ontwikkelingen, kansen en opgaven beschreven voor de gemeente Bunnik richting 2040. Op het gebied van natuur, recreatie, water en cultuurhistorie gaat dit om de volgende kansen en opgaven:

- Het Bunnikse landschap is niet overal fijnmazig toegankelijk. Dit maakt het gebied lastig toegankelijk voor fietsers en wandelaars. Het inzetten op een meer fijnmazige ontsluiting voor (recreatief) langzaam verkeer is een kans om de recreatieve potentie van het landschap te vergroten. Ook is er behoefte aan veilige en aantrekkelijke verbindingen vanuit de dorpen naar recreatievoorzieningen.
- Een belangrijke opgave in de gemeente Bunnik is het verlagen van de recreatieve druk op de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen door een betere spreiding van de druk over de rest van de gemeente.
- De grote regionale vraag naar recreatieve mogelijkheden, zeker vanuit de stad Utrecht, is een potentieel verdienmodel voor ondernemers in de gemeente Bunnik en de regio. Daarnaast is de vergrijzende populatie een groeimarkt, met een hoge wandel- en fietspotentie.
- Het versterken van de biodiversiteit kan hand in hand gaan met nieuwe aanpakken in de landbouw en het aanpakken van de water- en klimaatopgave.
- Een aantrekkelijk landschap is een steeds belangrijkere vestigingsvoorwaarde voor de kenniseconomie zoals die in de gemeente Utrecht stevig voet aan de grond heeft. Een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is hiervoor cruciaal. Het aantrekkelijke landschap in en rond de gemeente Bunnik kan deze rol voor Utrecht vervullen.
- De recreatieve sector kan in potentie ook een rol nemen in het beheer van het landschap. Zeker als het aandeel boeren terugloopt liggen daar kansen.
- De U16 heeft de ambitie om de landschappen in de regio te versterken; onder andere door het toevoegen van groene scheggen, groenblauwe verbindingen en gebieden voor de versterken van natuur en recreatie in nabijheid van stedelijk gebied - ook gekoppeld aan bestaande stations. Voor Bunnik liggen hier kansen in het versterken van de linielandschappen (Waterliniescheg) in de zone Noorderpark, De Bilt, Driebergen/Zeist, Bunnik, Houten en Nieuwegein.

  Uit: Atlas Bunnik 2040, maart 2021

Strategische keuzes:

- Gemeente Bunnik kent een uniek en divers Krommerijnlandschap met rijke cultuurhistorie en natuurwaarde. Als gemeente Bunnik beschermen en versterken we dit unieke landschap

waar mogelijk. We nemen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteit als basis en voorwaarde voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting.

- Als gemeente zetten we in op het behouden en versterken van natuur en biodiversiteit.
- 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. 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.
- We benutten de recreatieve potentie van onze gemeente en versterken hiermee de economische structuur. Hiertoe dragen we als gemeente de nationale cultuurhistorische en archeologische waarde breder uit (Unesconominatie Nieuwe Hollandse Waterlinie en Nedergermaanse Limes) en bieden we ruimte aan kleinschalige verblijfsrecreatie en zakelijk toerisme.
- 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. Zo zetten we ook in op het spreiden van de recreatieve druk op de gebieden Amelisweerd en Rhijnauwen.
- We zien de Kromme Rijn 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 rust 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 Krommerijngebied en door de natuur terug te laten komen in de dorpen.
- We dragen als gemeente zorg voor het op peil blijven en de kwaliteit van de drinkwatervoorraad.

3.7 Gezondheid

In de Atlas Bunnik 2040 staan de belangrijke trends, ontwikkelingen, kansen en opgaven beschreven voor de gemeente Bunnik richting 2040. Op het gebied van gezondheid gaat dit om de volgende kansen en opgaven:

- Bij de woningbouwopgave en transformatie van bestaande wijken in de gemeente Bunnik liggen er kansen om gezondheid en zelfredzaamheid als uitgangspunten te nemen. Denk hierbij aan het levensloopbestendig maken van woningen, voldoende groen in de openbare ruimte, voorzieningen die nabij en goed bereikbaar zijn, voldoende ontmoetingsplekken en activiteiten en het accommoderen van wonen en zorg.

- Om de gemeente Bunnik aantrekkelijk te houden voor jongeren is het belangrijk om voorzieningen voor deze doelgroep te behouden of extra aan te bieden. Hier liggen kansen om dit samen met jongeren op te pakken of te organiseren.
- Het tegengaan van (verdere) verkeersoverlast is een aandachtspunt bij toekomstige ontwikkelingen in Bunnik.
- De groene omgeving van de Bunnik leent zich uitstekend om sport, beweging en (actieve) recreatie in de buitenlucht mogelijk te maken. Een beweegvriendelijke leefomgeving draagt bij aan het stimuleren van bewoners om vaker de fiets te pakken of een rondje te wandelen.

Uit: Atlas Bunnik 2040, maart 2021

Strategische keuzes:

- Als gemeente Bunnik kiezen we voor een gezonde en beweegvriendelijk 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.
- In Bunnik zetten we in op verkoeling en de ‘stad als spons’, waardoor we gezondheidseffecten tegengaan door extreem weer, zoals hitte en hevige regenval. Dit doen we onder andere door zoveel mogelijk in te zetten op ‘groen op de juiste plek’ en aandacht te hebben voor een passende inrichting van de openbare ruimte.
- We kiezen er als gemeente Bunnik voor om de groen/blauwe verbindingen die beweegmogelijkheden bieden (wandelen, fietsen, sporten, kanoën) te versterken en zetten in op het verbeteren van de wandel- en fietsmogelijkheden vanaf de voordeur, in de dorpen en in het buitengebied.
- De gemeente Bunnik voldoet aan de milieunormen voor licht, lucht, geluid, geur en externe veiligheid. We maken daarbij gebruik van de bandbreedte die de Omgevingswet biedt om gebiedsgericht maatwerkafwegingen te maken.
- Als gemeente zetten we in op een toegankelijk aanbod voor fysieke en mentale vitaliteit en weerbaarheid voor verschillende leeftijdscategorieën.
- Als gemeente Bunnik stellen we onszelf in beginsel faciliterend en stimulerend op ten aanzien van bewonersinitiatieven. We hanteren een ‘ja mits-houding’, en werken zo mee aan een sterke sociale basis.
- Als gemeente Bunnik stimuleren we het gebruik van duurzaam en laag energetisch vervoer, wat niet alleen beweging stimuleert maar ook negatieve milieueffecten beperkt.

4. Ontwikkelrichting per deelgebied

De kernambities en strategische keuzes uit het vorige hoofdstuk betreffen het hele grondgebied van de gemeente. De gemeente Bunnik kent echter een variëteit aan gebieden, van bestaande wijken tot werklocaties, van agrarisch gebied tot landgoederen. In dit hoofdstuk is verzameld wat de genoemde ambities en keuzes betekenen voor deze verschillende gebieden in onze gemeente en tot welke gebiedsgerichte uitgangspunten dit leidt.

We onderscheiden daarbij de volgende gebieden:

Dorpen en wijken:
- Bestaande wijken
- Dorpskernen Bunnik, Odijk en Werkhoven
- Werklocaties
- Bestaande ontwikkellocaties (Stationsgebied en Kersenweide)

Buitengebied:
- Buitengebied
- Krommerijngebied
- Landgoederen

Dorpen en wijken



4.1 Bestaande wijken in Bunnik, Odijk en Werkhoven

De drie Bunnikse kernen, Bunnik, Odijk en Werkhoven, zijn al in de vroege middeleeuwen ontstaan. Werkhoven is de oudste van de drie. Alledrie de kernen hebben een historisch centrum omringd door uitbreidingswijken, gekenmerkt door een groen en dorps karakter. Veruit het grootste gedeelte van 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. Hetzelfde geldt voor de WOZ waarde, deze ligt in Bunnik ruim boven het Nederlands gemiddelde.

De afgelopen jaren is de druk op de Bunnikse wijken 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 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.

Ontwikkelrichtingen

- Wijk-voor-wijkaanpak om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en toe te werken naar aardgasvrije woningen, op basis van de Transitievisie Warmte. Iedere woningeigenaar neemt de volgende stap om aardgas te gaan besparen, zoals isoleren en/of het plaatsen van duurzame installaties. Ook het stimuleren van gedragsverandering hoort hierbij.
- Inzet op wijken met een gedifferentieerd woningaanbod, door bij transformatie in te zetten op een mix aan doelgroepen en prijsklassen. Met name bij transformatie nabij voorzieningen, specifieke aandacht voor de ontwikkeling van appartementen voor senioren.
- Ruimte bieden aan kleinschalige vormen van dienstverlening aan huis, met het oog op het vergroten van de levendigheid in de wijken.
- Bij transformatie en ontwikkeling van de bestaande wijken vormt de identiteit van het dorp steeds het vertrekpunt. Bunnik heeft een karakter dat meer gericht is op de stad Utrecht. Odijk is dorpser met veel forenzen. Werkhoven kent meer een buurtschapskarakter, waar het dorps-landelijk wonen is.
- Versterken van zowel de biodiversiteit als de beweegvriendelijkheid voor iedereen, en het tegengaan van hittestress en wateroverlast, staan voorop bij het inrichten van de openbare ruimte en het openbaar groen. Daarnaast inzetten op het vergroten van het klimaatbewustzijn bij bewoners om het te stimuleren maatregelen aan eigen woning en tuin te nemen. In de openbare ruimte inzetten op ontstening en vergroening, ontkoppeling hemelwaterafvoer en het bieden van waterbergingsmogelijkheden in de wijk.
- Realiseren van veilige en comfortabele fiets- en wandelverbindingen in de wijken, goed verbonden met maatschappelijke voorzieningen (o.a. zorg, onderwijs, sport) en het buitengebied en aanhakend op regionale fiets- en wandelroutes. Daarmee aantrekkelijk alternatief bieden voor de auto.
- Stimuleren van duurzame mobiliteit door het faciliteren van een goede laadinfrastructuur (auto, fiets) en deelconcepten.

4.2 Dorpskernen Bunnik, Odijk en Werkhoven

De dorpskern van Bunnik en - op kleinere schaal - die van Odijk, vervullen een centrumfunctie met winkels en voorzieningen, waar bewoners hun dagelijkse boodschappen doen of elkaar ontmoeten. De dorpskern van Bunnik, in en rond de Dorpsstraat en de Van Hardenbroeklaan, kent een behoorlijk aanbod aan speciaalzaken, zoals een bakker, slager en een kaaswinkel, maar ook een supermarkt, een aantal drogisterijen, kappers en horecagelegenheden. Odijk kent een kleinere dorpskern gelegen aan De Meent. Hier bevinden zich twee kleine supermarkten, een klein winkelcentrum, kappers en

wat horecagelegenheden. De kern Werkhoven vervult geen centrumfunctie. De detailhandel ligt hier dan ook wat verspreid over de kern. Wel kent de kern een rijk verenigingsleven en een grote verbondenheid.

De aantrekkelijkheid en het winkelaanbod in de dorpskernen staat onder druk. In de detailhandel zijn grote verschuivingen in koopstromen te zien. Dankzij de snelle groei van internetaankopen (verdrievoudiging sinds 2010), 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. Ondanks verschillende trends die inspelen op de dorpscentra, is het behouden van voorzieningen in de kernen die aansluiten op de behoefte van de bewoners daarom een belangrijke opgave.

Voor de kern Werkhoven geldt dat het behoud van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid belangrijke opgaven zijn. 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 nauwelijk op berekend.

Ontwikkelrichtingen

- Inzetten op compacte en levendige dorpsharten door commerciële functies, horeca en ontmoeting zoveel mogelijk bij elkaar in de buurt te houden. Daarmee ook draagvlak behouden voor meer specialistische winkels en voorzieningen.
- Elk dorp heeft een eigen ontmoetingsfunctie passend bij het aanbod en de identiteit van het dorp.
- Borgen van passende voorzieningen voor jong en oud, met specifieke aandacht voor pubers en jongeren. Speciale aandacht gaat hier uit naar een toegankelijk aanbod voor fysieke en mentale weerbaarheid van verschillende leeftijdscategorieën.
- Aantrekkelijkheid vergroten door in te zetten op stevige vergroening en autoluwe dorpscentra in Bunnik en Odijk (Meent) en ruimte te geven aan de voetganger en de fiets. Parkeren wordt geconcentreerd aan de randen van het centrum op loopafstand van de centra.
- Ruimte bieden voor evenementen en activiteiten die bijdragen aan ontmoeting.
- Mogelijkheid voor het opladen van een elektrische fiets of auto in en rondom de dorpskern.
- Inzet op verkeersveiligheid in de kern Werkhoven.

4.3 Werklocaties

De gemeente Bunnik kent acht bedrijventerreinen: 1. De Twaalf Apostelen, 2. Houthandel, 3. De Fruitveiling, Schoudermantel en De Rumpst, 4. Kosterijland, 5. De Raaphof, 6. PDC terrein aan de Singel, 7. ‘t Zand, 8. 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 gemeente Bunnik is aantrekkelijk vanwege de lagere 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 transformatie slag ten aanzien van duurzaamheid en klimaatadaptatie, zowel in het vastgoed als de openbare ruimte.

Ontwikkelrichtingen

- Inzet op het verduurzamen en vergroenen van de bedrijventerreinen. Als gemeente zetten we hier in op zon-op-dak (waar mogelijk) als de standaard.
- Stimuleren samenwerking tussen gebouweigenaren op bedrijventerreinen om kansen te vergroten richting de overstap naar duurzame warmte, op weg naar aardgasvrij. (Kosterijland, de Rumpst).
- Transformatie (verdichten, mengen wonen/werken) werklocaties nabij station Bunnik (Kosterijland, Twaalf Apostelen).
- Stimuleren van duurzame mobiliteit door middel van goede en aantrekkelijke bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets, door goede laadinfrastructuur aan te bieden, voldoende parkeermogelijkheden aan te bieden voor de fiets en het faciliteren van carpoollocaties. Samenwerken met werkgevers om het gebruik van openbaar vervoer te stimuleren evenals (elektrische) deelconcepten (bijvoorbeeld deelfietsen en deelscooters).
- In A12-zone inzet op grootschalige energie-opwekking langs weginfrastructuur.
- Ten zuiden van de A12, bij het stationsgebied, en bij de Raaphof ruimte creëren voor het uitplaatsen van bedrijven.

4.4 Bestaande ontwikkellocaties (Stationsgebied en Kersenweide)

Kijkend naar de regionale woningdruk en de lokale woningmarkt, heeft de gemeente Bunnik zowel de opgave om te zorgen voor voldoende woningen voor de eigen inwoners als in het voorzien van woningen voor de regionale woningzoeker. Daarnaast blijft doorstroming een belangrijke opgave. Inwoners willen graag in Bunnik blijven wonen, maar krijgen te maken met een veranderende woonbehoefte, mede door de vergrijzing en gezinsverdunning. Met name het aantal kleine huishoudens (een- en tweepersoonshuishoudens) neemt de komende jaren toe en er is behoefte aan passende woningen. De gemeente Bunnik is daarom begonnen met de planontwikkeling voor woningbouw in plan Kersenweide en de transformatie van het Stationsgebied.

Ten westen van de N229 bij Odijk breidt de gemeente Bunnik de komende jaren uit met 1200 woningen in plan Kersenweide. In deze nieuwe, duurzame, zoveel mogelijk ook energie- en klimaatneutrale, woonwijk komen levensloopbestendige woningen voor jong en oud in een aantrekkelijke en gezonde omgeving. Landschapselementen zoals waterlopen, boomgaarden en kavelgrensbeplantingen vormen hier een onderdeel van de openbare ruimte en creëren een verbinding met het buitengebied. De fiets krijgt hier een hoofdrol en de auto is te gast. Ook zijn hier goede verbindingen naar openbaar vervoer, werklocaties, voorzieningen en recreatiegebieden.

In Kersenweide komen zowel appartementen als eengezinswoningen, maar de wijk zal zich niet ontwikkelen als een standaard nieuwbouwwijk zoals ook op andere plaatsen te vinden is. Kersenweide krijgt een dorps karakter met een uitgesproken lokale (of regionale) identiteit. Groen, gevarieerd, verrassend, wel stapeling maar geen hoogbouw en zeker geen rechte straten met allemaal dezelfde woningen. Kersenweide moet vooral ook een organisch karakter krijgen. Een

gebied met een bepaalde warmte, verrassing en intimiteit. Bestaande landschappelijke kwaliteiten worden benut en hier en daar zelfs versterkt. Meer water, meer groen.

Het stationsgebied van Bunnik is gelegen aan de westkant van Bunnik, vlakbij de A12, met een invloedsgebied dat ook aan de zuidzijde van de A12 ligt. Het station is daardoor ook makkelijk te bereiken via de weg. Het treinstation ligt op de spoorverbinding tussen Rhenen en Utrecht, waar ongeveer eens per half uur een sprinter rijdt. Opvallend is dat er geen bushaltes zijn in de directe omgeving van het station. De dichtstbijzijnde halte, bushalte Bunnik van Zijldreef, ligt op op ongeveer 5 minuten lopen. Bus en de trein sluiten dus niet goed op elkaar aan.

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. Dit levert kansen op om de stationsomgeving te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied en 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. Ook is het belangrijk een balans te vinden tussen aan de ene kant het dynamische stedelijke karakter, met een mix van wonen en werken, en aan de andere kant het dorpse karakter van de Bunnikse kernen.

Ontwikkelrichtingen

- De landschappelijke kwaliteit en karakteristieken vormen de uitgangspunten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast sluiten nieuwe ontwikkelingen aan op de identiteit van de dorpen: het meer op de stad georiënteerde Bunnik, dorps wonen in Odijk, en landelijk wonen in Werkhoven met een buurtschapskarakter.
- Inbreiding en uitbreiding vindt waar mogelijk plaats langs bestaande OV-punten (langs Provinciale weg/Stationsweg/N229). Hierbij geldt dat infrastructuur geen nieuwe barrières mag vormen binnen de gemeente. Dit geldt voor zowel nieuwe als bestaande infrastructuur.
- Nieuwe ontwikkelingen gaan hand in hand met het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte, klimaatbestendigheid, het openbaar groen en kindvriendelijkheid.
- Zowel in- als uitbreiding is divers (woonprogramma, prijsklasse), toekomstbestendig en duurzaam. Nieuwbouw is energieneutraal en waar mogelijk energieleverend. Er wordt circulair, natuurinclusief en klimaatrobuust gebouwd. Bij nieuwe ontwikkelingen werkt de gebouwde omgeving als spons (water infiltreren, vasthouden).
- Realiseren van een klein aantal woningen aan de randen van de dorpen.
- Transformatie en verdichting stationsgebied - mede door het uitplaatsen van bedrijven - tot regioknoop: een gemengd en dynamisch woon/werkgebied met een stedelijk karakter. Hoogbouw is hier mogelijk, maar passend bij de maat en schaal van Bunnik. Eventueel kunnen hier ook nieuwe commerciële voorzieningen toegevoegd worden.
- Inzet op aantrekken kennisintensieve sector (profiel USP), als onderdeel van de beoogde dynamiek en mix en het aantrekken van nieuwe doelgroepen.

- Verbeteren multimodale bereikbaarheid station Bunnik tot regiohub waar een goede integratie plaatsvindt tussen trein, bus, regiotaxi, fietsparkeren, (elektrische) deelconcepten (fiets/auto) en laadinfrastructuur.
- Ontwikkelen goede, snelle en comfortabele fietsverbinding naar Utrecht Science Park.
- Vergroten aantrekkelijkheid stationsgebied - méér dan efficiënte 'knoop' - onder andere door in te zetten op vergroening en ontmoetingsplekken.

Buitengebied



4.5 Buitengebied

Een groot deel van het Bunnikse buitengebied kent agrarisch gebruik. Dit agrarische karakter is karakteristiek voor de gemeente en onderscheidt zich bijvoorbeeld sterk van de naastgelegen Utrechtse Heuvelrug. De Bunnikse landbouw kent een mix aan fruitteelt, (melk)veehouderijen en akkerbouw. Met name de fruitteelt is een kenmerkende onderdeel van het Bunnikse agrarisch gebied. De landbouw bevindt zich in een cultuurlandschap met veel natuurwaarden en historie. Op sommige plekken geldt dan ook een verhoogde natuurbescherming. Het gebied rondom de Kromme Rijn is beschermd NNN-gebied (Natuur Netwerk Nederland). Ook een aantal gebieden in het noordwesten van Bunnik, en het noorden van Odijk en Werkhoven zijn NNN-gebied. Ook zijn kleinere stukken natuur in de gemeente aangemerkt als stiltegebied.

De kwaliteit van het buitengebied staat onder druk door de toenemende recreatieve- en milieudruk, maar ook door de ruimtevraag van functies als energie en klimaatadaptatie. Daarbij kent het goed gewaardeerde Bunnikse landschap een redelijke grove landschapsstructuur, wat het het gebied niet altijd fijnmazig toegankelijk maakt voor fietsers en wandelaars. In lijn met de landelijke trend, neemt ook in Bunnik het aantal landbouwbedrijven af en hebben bedrijfshoofden moeite met het vinden van een geschikte opvolger. Hieraan gerelateerd, speelt ook in Bunnik de opgave rond vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).

Ontwikkelrichtingen

- De landschappelijke kwaliteit en karakteristieken vormen de uitgangspunten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Duurzame energieopwekking in het buitengebied wordt ingepast volgens de structuren Bunnikse landschap, passend bij de maat en schaal van het Bunnikse landschap. Dit houdt in dat in een grootschalig landschap grotere zonnevelden mogelijk zijn en dat een kleinschalig landschap ruimte kan bieden aan kleinere zonnevelden.
- Ruimte voor agrariërs en grondeigenaren om duurzame energieopwekking als (aanvullend) nieuw verdienmodel te benutten. 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, om zo een deel van de revenuen ten goede te laten komen aan de kwaliteit van het dorp of de directe omgeving.
- Inzet op een buitengebied waar landbouw in harmonie is met recreatie, wonen en natuur. De balans tussen deze verschillende functies hangt af van de ligging, positie en identiteit van het landschap. Dat betekent dat dichterbij de kernen Utrecht, Houten, Bunnik en Odijk meer ruimte is 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 langzaamverkeersmobiliteit goed faciliteren, biedt mogelijkheden voor duurzame energieopwekking, biedt kansen voor natuurwaarden en heeft aandacht voor de bodem. Rondom Werkhoven is meer ruimte voor meer grootschalige vormen van landbouw, waarbij voldoende aandacht moet zijn voor de verkeersveiligheid door een toename van het aantal grote landbouwvoertuigen op het lokale wegennet.
- Ruimte bieden voor het ontwikkelen van een groen-blauw raamwerk van natuur en recreatie zodat op regionale schaal sterkere verbindingen kunnen ontstaan tussen de Utrechtse Heuvelrug en Lek. Hierin kunnen agrariërs - met name de fruitteelt - een rol spelen.
- Benutten van 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, en hen betrekken bij het nadenken over en samenwerken aan de grote transities die voorliggen.
- Agrariërs stimuleren om over te gaan op duurzame, innovatieve en natuurinclusieve vormen van landbouw. Hierbij krijgen de boeren de ruimte om de energietransitie, recreatie en toerisme als aanvullend verdienmodel te benutten.
- Als gemeente samen met agrariërs inzetten op agrarisch natuur- en waterbeheer.
- Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) kan worden herbestemd naar andere niet-agrarische functies die aansluiten bij de natuur- en recreatiewaarden van de gemeente Bunnik. Ook kleinschalige ontwikkelingen voor wonen kunnen hier gerealiseerd worden, met dezelfde maat en schaal als het agrarische vastgoed.
- In de gemeente Bunnik bieden we geen ruimte voor verdere uitbreiding van agrarische sector (nieuwvestiging en niet-grondgebonden agrarische bedrijven). Wel is er ruimte voor grondgebonden bedrijven om te groeien op voorwaarde van 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.

- Inzetten op het - samen met agrariërs - realiseren van een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk door Bunniks buitengebied en het veilig en aantrekkelijk maken van bestaande wegen in het buitengebied voor meer (elektrische) fietsen.
- 'Ontsnipperen' landbouwgronden faciliteren 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.
- Voldoen aan de milieueisen voor lucht-, licht-, geluid, externe veiligheid, bodemkwaliteit in het buitengebied, en gebruik maken van de bandbreedte die de Omgevingswet hierin biedt.
- Borgen dat de kwantiteit en kwaliteit van de drinkwatervoorraad op peil blijft.
- Aanleg waterbuffers voor de fruitteelt stimuleren.

4.6 Krommerijngebied

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. Het rivierenlandschap van de Kromme Rijn komt hier samen met de Utrechtse Heuvelrug. Hierdoor is een afwisselend landschap ontstaan 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. Ook de ligging in de Nieuwe Hollandse Waterlinie met bijbehorende forten en de aanwezigheid van de Germaanse Limes (vroegere grens Romeinse Rijk) geeft de gemeente Bunnik een hoge historische en recreatieve waarde. Zowel de Nieuwe Hollandse Waterlinie als de Neder-germaanse Limes zijn genomineerd als UNESCO werelderfgoed.

De Kromme Rijn, die door het gebied loopt 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 en de Nieuwe Hollandse Waterlinie staat daardoor onder druk. Daarnaast zijn de dorpen in mindere mate verbonden met het het water is de Kromme Rijn vanuit Bunnik en Odijk niet altijd goed beleefbaar. Desondanks zal de komende jaren door verstedelijking de recreatieve druk in het gebied toenemen, en is er behoefte naar veilige en aantrekkelijke routes en verbindingen in en rondom het Krommerijngebied.

Ontwikkelrichtingen

- Beschermen en - waar mogelijk - versterken van het unieke en diverse Krommerijnlandschap met rijke cultuurhistorie.
- De landschappelijke kwaliteit en karakteristieken vormen de uitgangspunten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Duurzame energieopwekking in het buitengebied wordt ingepast volgens de structuren Bunnikse landschap. Daarbij wordt aangesloten bij de maat en schaal van het Bunnikse landschap. Dit houdt in dat in een grootschalig landschap grotere zonnevelden mogelijk zijn en in een kleinschalig landschap kleinere zonnevelden.
- Versterken van de groenblauwe netwerken in het landschap als randvoorwaarde bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
- Inzetten 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 op en langs de Kromme Rijn, gericht op de rustzoekende recreant.
- Faciliteren van goede recreatieve paden en routes, zodat inwoners en recreanten niet hoeven af te wijken van de paden om natuur te ervaren om zo ook rust te bieden aan de natuur in het gebied.
- Uitbouwen mogelijkheden voor kleinschalige verblijfsrecreatie en zakelijk toerisme om zo recreatie als pijler onder de Bunnikse economie te verstevigen.
- Verbeteren van 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 Nieuwe Hollandse Waterlinie, de Germaanse Limes en recreatiegebied Nieuw Wulven.
- Vormgeven aan een goede ontsluiting van het Krommerijngebied via een fijnmazige en goed toegankelijke padenstructuur en wandel- en fietsroutes tussen de dorpen en het Krommerijngebied.
- Borgen dat de kwantiteit en kwaliteit van de drinkwatervoorraad op peil blijft.

4.7 Landgoederen

De Bunnikse landgoederen hebben hun oorsprong in de Middeleeuwen. Waar in de 13e eeuw de ‘opvallende’ huizen dienst deden als statussymbool, zijn deze in de loop van de tijd uitgegroeid tot grote landgoederen. De huidige landgoederen Amelisweerd, Rhijnauwen en kasteel Beverweerd zijn in de 18e eeuw aangelegd en hebben in de loop der tijd een aantal wijzigingen ondergaan. Ze bezitten een grote aantrekkingskracht door hun unieke landschap en de samenhang tussen cultuur en natuur. Door de lange geschiedenis hebben de landgoederen nu een hoge cultuurhistorische waarde, zeker in combinatie met het fortenlandschap. Zo maakt het grootste fort van de Nieuw Hollandse Waterlinie, fort bij Rijnauwen, onderdeel uit van landgoed Rhijnauwen. De landgoederen behoren daarom ook tot de Rijksmonumenten. De landgoederen zijn niet in bezit van de gemeente Bunnik. Kasteel Beverweerd is in particulier bezit. De landgoederen Rhijnauwen en Amelisweerd zijn in bezit van de gemeente Utrecht.

Op de landgoederen spelen verschillende opgaven. Met name de landgoederen Amelisweerd en Rhijnauwen kennen een grote recreatieve druk vanuit de regio. Om de druk te kunnen spreiden missen veilige en aantrekkelijke verbindingen tussen de landgoederen en hun omgeving en richting het zuidelijke deel van gemeente Bunnik. Daarbij liggen de landgoederen wel op Bunniks grondgebied, maar zijn deze niet in bezit van de gemeente. Voor behoud en beheer is daarom vaak samenwerking nodig.

Ontwikkelrichtingen
- De identiteit en karakteristieken van de landgoederen vormt zoveel mogelijk het uitgangspunt bij ontwikkelingen in en rondom de landgoederen.
- Duurzaam behoud van de landgoederen Rhijnauwen en Amelisweerd krijgt vorm door middel van samenwerking tussen de gemeente en andere partijen.
- Inzet op verbetering van landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve verbindingen tussen de landgoederen en hun omgeving.
- Benutten van de recreatieve potentie van onze gemeente en hiermee zowel het welzijn van inwoners te bevorderen als de economische structuur verder versterken. Hiertoe dragen we

als gemeente de nationale cultuurhistorische waarde breder uit (Unesconominatie Nieuwe Hollandse Waterlinie en Nedergermaanse Limes) en bieden we ruimte aan kleinschalige verblijfsrecreatie en zakelijk toerisme.