

Raadsvergadering
9 juli 2026

Zaaknummer
1414215

Onderwerp: Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Arrisbrink Bunnik

Aan de raad,

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten herontwikkeling Arrisbrink Bunnik

Gevraagde beslissing

1. De Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Arrisbrink (hoek Stationsweg/Molenweg) vast te stellen

Grondslag

Omgevingsvisie Bunnik 2040
Bestemmingsplan Dorp Bunnik 2012
Visie op Wonen 2024-2027
Programma Mobiliteit
Nota Parkeernormen 2026
Omgevingsprogramma Groen 2024-2040
Convenant Toekomstbestendig Bouwen

Inleiding

Het voormalige bankgebouw op de hoek van de Stationsweg en de Molenweg staat al geruime tijd leeg. Medio 2025 hebben de gemeente en de gedelegeerde ontwikkelaar RED+ (in opdracht van de aannemer en de grondeigenaar) de gesprekken over de herontwikkeling van de locatie nieuw leven ingeblazen. De gemeente heeft met de aannemer en de grondeigenaar 24 februari 2026 een intentieovereenkomst gesloten waarmee de partijen de intentie uitspreken om te komen tot een herontwikkeling naar een woningbouwlocatie. De plannen bestaan uit 40 tot 60 appartementen, geschikt voor senioren. Ook zijn in deze intentieovereenkomst afspraken vastgelegd over de rolverdeling, het proces en de planning. We hebben uw raad hierover 24 februari geïnformeerd, waarbij we hebben laten weten het tweede kwartaal van dit jaar bij u terug te komen voor de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten.

In deze voorliggende Nota van Uitgangspunten hebben de gemeente en de initiatiefnemers de kaders voor de herontwikkeling verder uitgewerkt. Zo hebben partijen aan de hand van het GWW Ambitieweb 2.0 de ambities voor duurzaamheid afgesproken, waarbij zoveel mogelijk gekozen is voor Goud voor het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Qua mobiliteit gaan de plannen uit van het STOMP-principe. Hierbij is aandacht voor goede fiets- en voetgangersvoorzieningen, waaronder brede trottoirs. Daarnaast hebben de initiatiefnemers in overleg met de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld die kwaliteit toevoegt en nadrukkelijk aansluiting zoekt bij het gebouw aan de overkant op de hoek Dorpsstraat/Stationsweg. Ook is in het ontwerp rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Stationsweg en de Molenweg en toekomstige ontwikkelingen aan de Stationsweg.

Beoogd effect

Het beoogde effect is de uitwerking van de uitgangspunten voor de woningbouw, waarmee een volgende stap wordt gezet richting de realisatie van 40 tot 60 woningen, geschikt voor senioren. Hiermee speelt de

herontwikkeling in op de behoefte aan (betaalbare) woningen. Daarnaast kan er eindelijk invulling gegeven worden aan deze markante plek aan de rand van het centrum.

Beschrijving varianten/mogelijkheden

Er zijn geen varianten.

Argumenten

1.1. De vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door uw raad betekent de volgende stap richting woningbouwrealisatie.

Voor grotere woningbouwprojecten heeft de raad het mandaat om de Nota van Uitgangspunten vast te stellen. In deze Nota van Uitgangspunten wordt gemeentelijk beleid gewaarborgd en wordt rechtszekerheid geboden aan de initiatiefnemers, zodat de gemeente en de initiatiefnemers samen de volgende stap kunnen zetten richting herontwikkeling.

1.2. Met deze herontwikkeling voegen we (betaalbare) woningen toe, en stimuleren we de doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Binnen de gemeente bestaat een tekort aan compacte, geclusterde appartementen voor senioren (Visie op Wonen 2024-2027). Door de herontwikkeling kunnen veel senioren een geschikte plek vinden dichtbij de voorzieningen in het centrum. Ook speelt deze ontwikkeling in op de behoefte van senioren aan een ontmoetingsruimte die ruimte biedt voor activiteiten. Daarnaast draagt deze herontwikkeling bij aan de doorstroming doordat senioren woningen achterlaten die beschikbaar worden voor o.a. starters. Met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kunnen de partijen een volgende stap zetten richting de woningbouwrealisatie.

1.3. Door de herontwikkeling komt er een passende invulling voor de markante plek aan de rand van het centrum van Bunnik.

Momenteel staat het voormalige bankgebouw er verlaten bij. Voor veel bewoners is deze leegstand een doorn in het oog. De initiatiefnemers hebben in overleg met de gemeente een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld die kwaliteit toevoegt en nadrukkelijk aansluiting zoekt bij de het gebouw aan de overkant op de hoek Dorpsstraat/Stationsweg. Ook is rekening gehouden met de bestaande woningen aan de Stationsweg en de toekomstige ontwikkelingen aan de Stationsweg. Met deze herontwikkeling komt er een passende invulling aan deze locatie die de ruimtelijke kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het dorpshart vergroot.

1.4. De vaststelling van de Nota van Uitgangspunten draagt bij aan de ambities van de gemeente op gebied van duurzaamheid en mobiliteit.

De gemeente en de initiatiefnemers hanteren het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en hebben aan de hand van het GWW 2.0 Ambitieweb de ambities bepaald, waarbij het uitgangspunt 'Goud tenzij' gold. In de herontwikkeling wordt uitgegaan van het Programma Mobiliteit en is het STOMP-principe leidend. Zo wordt op de locatie ingezet op goede loop- en fietsvoorzieningen, zoals brede trottoirs en een gemeenschappelijke fietsenstalling. Ook komen er deelauto's, waarmee invulling wordt gegeven aan de Nota Parkeren 2026. Met de uitwerking van deze ambities in de Nota van Uitgangspunten kan de gemeente invulling geven aan de ambities op gebied van duurzaamheid en mobiliteit.

1.5. De initiatiefnemers hebben in samenspraak met de gemeente participatie georganiseerd met omwonenden, geïnteresseerden en andere belanghebbenden.

Voor een gedragen plan, waarbij verschillende belangen zijn afgewogen en in de plannen zijn meegenomen, is goede, zorgvuldige participatie met de omgeving essentieel. Hiervoor hebben de initiatiefnemers in overleg met de gemeente een participatieplan opgesteld. Dit plan bestaat uit twee plenaire bijeenkomsten voor bewoners en andere geïnteresseerden en twee sessies met een klankbordgroep. Deze groep bestaat uit omwonenden, geïnteresseerden en vertegenwoordigers van wijkverenigingen.

Uit de eerste gesprekken met inwoners zijn dit de belangrijkste uitgangspunten:

1. Er is breed draagvlak voor de herontwikkeling van deze voormalige kantoorlocatie.
2. Een deel van de mensen vindt de oorspronkelijke bouwhoogte van zes woonlagen hoog.
3. Een deel van de mensen heeft zorgen over parkeren, zoals over de in- en uitrit van de parkeerplaats via de Molenweg.

De bewoners evenals het college zijn van mening dat zes woonlagen een te fors volume is. Daarom hebben de initiatiefnemers in overleg met de gemeente nieuwe ontwerpen gemaakt, waarin het maximum aantal woonlagen aangepast is van zes naar vijf.

Zowel de bewoners als het college willen de Molenweg graag behouden als rustige woonstraat. Daarom hebben de gemeente en de initiatiefnemers afgesproken om de in- en uitrit van de parkeerplaats aan de kant van de Stationsweg te realiseren.

Verder heeft de initiatiefnemer een website voor Arrisbrink gemaakt (www.arrisbrink.nl), waarop informatie en documenten zoals het participatieverslag worden gedeeld. De gemeente heeft een pagina over de herontwikkeling, waarop alle relevante informatie over de herontwikkeling staat en wordt bijgehouden.

Kanttelingen

1.1. *De initiatiefnemers hebben de participatie met de omgeving nog niet afgerond.*

De initiatiefnemers hebben samen met de gemeente een plenaire participatiebijeenkomst georganiseerd en hierop volgend in een kleiner comité een eerste klankbordgroepsessie georganiseerd. Deze participatie is nog niet afgerond. Er volgt nog een tweede klankbordgroepsessie, waarbij de initiatiefnemers verder in gesprek gaan met de leden van de klankbordgroep. Ook volgt er nog een tweede plenaire bijeenkomst in september. De ideeën en zorgen die volgen uit deze sessies kunnen vanwege de planning nu niet worden meegenomen in de Nota van Uitgangspunten. Echter, tijdens de plenaire bijeenkomst en de eerste klankbordgroepsessie hebben de initiatiefnemer reeds ideeën en zorgen opgehaald. Bovendien hebben de initiatiefnemers in overleg met de gemeente naar aanleiding van deze ideeën en zorgen de Nota van Uitgangspunten op een aantal punten aangepast. Onder argument 1.5 staat beschreven wat de resultaten van deze eerste sessie zijn en wat er met deze resultaten is gedaan.

1.2. *Voor de in de participatie geuite voorkeur van een in- en uitrit aan de Stationsweg is nader verkeerskundig onderzoek nodig.*

Zowel de ontsluiting aan de Stationsweg als de Molenweg hebben voor- en nadelen. Bewoners hebben een voorkeur uitgesproken voor de in- en uitrit aan de Stationsweg. Nader verkeerskundig onderzoek zal moeten uitwijzen of dit vanuit verkeersveiligheid en verkeersstromen een haalbare optie is. Daarom laten we eerst een verkeerskundig onderzoek doen, waarmee we inzicht krijgen in de verkeersveiligheid en verkeersstromen.

1.3. *Gecombineerde ontwikkeling met het terrein van de tandartspraktijk op het naastgelegen terrein aan de Stationsweg is niet haalbaar*

De tandartspraktijk heeft aangegeven ook te willen overgaan tot herontwikkeling van het terrein. Daarom is bekeken of het mogelijk is om het geheel in een keer te ontwikkelen, omdat dit ruimtelijk meer mogelijkheden geeft. Helaas is in de praktijk gebleken dat het lastig is om de twee initiatieven te combineren, vanwege verschillende doorlooptijden. Daarom is gekozen voor een aparte ontwikkeling, maar is wel gekeken naar de aansluiting op eventuele andere ontwikkelingen op het naastgelegen terrein.

Kosten, baten en dekking

De kosten die zijn gemoeid met de ambtelijke inzet zijn opgenomen in de kostenraming die onderdeel is van de intentieovereenkomst. Na vaststelling van de Nota van uitgangspunten worden voor het vervoltraject aanvullende afspraken gemaakt, o.a. over het kostenverhaal. Deze afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Uitvoering

Nadat uw raad de Nota van Uitgangspunten vaststelt werken de initiatiefnemers en de gemeente in gezamenlijkheid toe naar een anterieure overeenkomst, waarin concrete afspraken worden vastgelegd over het project zoals afspraken over het kostenverhaal, ruimtelijke voorwaarden en het vervolgproces. Hierna werken de partijen aan de planologische procedure die de woningbouw mogelijk maakt, door middel van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze BOPA zal door uw raad worden behandeld.

Per 1 juli 2026 geldt in de regio Utrecht een aansluitstop voor zowel klein- als grootverbruikers. Voor de herontwikkeling is nog geen aansluiting aangevraagd, waardoor het project mogelijk (forse) vertraging oploopt en de haalbaarheid in het geding kan komen. De gemeente en de initiatiefnemers zetten zich in om de aansluiting zo snel mogelijk te garanderen. De komende tijd zal moeten blijken in hoeverre het mogelijk is om de aansluiting te garanderen.

Bijlagen

1. Nota van Uitgangspunten
2. Impressieverslag participatiebijeenkomst 13 april
3. Impressieverslag participatiebijeenkomst 29 april
4. Impressieverslag ambitiewebsessie duurzaamheid
5. Archeologisch onderzoek
6. Ecologisch onderzoek
7. Bodemonderzoek Molenweg 5
8. Bodemonderzoek Molenweg 5
9. Actualiserend bodemonderzoek Stationsweg 59
10. Aanvullend bodemonderzoek Stationsweg 59
11. Bodemonderzoek beoordeling evaluatie sanering Stationsweg 59
12. Bodemonderzoek evaluatie tanksanering

Ter inzage

-

Odiijk, 26 mei 2026

Burgemeester en wethouders van Bunnik,
de secretaris de burgemeester,

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

Nummer

1414215

De raad van de gemeente Bunnik;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 mei 2026;

b e s l u i t :

1. De Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Arrisbrink (hoek Stationsweg/Molenweg) vast te stellen

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 9 juli 2026,

de griffier,

de voorzitter,

dhr. F.J. van der Lubbe

dhr. R. van Bennekom

Voorstel procedure raadsvoorstel / -besluit

<i>Inhoud</i>	
Onderwerp	Herontwikkeling hoek Stationsweg/Molenweg
Datum besluit B&W	26 mei 2026
Vertrouwelijke stukken	Nee
<i>Gewenste planning</i>	
Informatie avond	-
Politieke avond	2 juli 2026
Raadsvergadering	9 juli 2026
Uiterste datum Raad	Nee
<i>Agenda Commissie</i>	
Datum bespreking	9 juni 2026
Opmerkingen	