



ARRISBRINK

GESPREKVERSLAG AMBITIEWEBSESSIE

OPDRACHTGEVER:
RED+ Development

PROJECTNUMMER:
51001263

DATUM:
21 april 2026



Bezoekadres

■■■■■
■■■■■

Postadres

Postbus 12
7683 ZG Den Ham

T ■■■■■
E ■■■■■@roelofsgroep.nl

Tevens vestigingen in

Arnhem
Stadskanaal
Sneek
Steenwijk
Veenendaal
Spijkenisse
Weesp

PROJECTGEGEVENS:

Naam: Gesprekverslag Ambitiwebsessie
Nummer: 51001263
Documentnr: RO01-D01-51001263
Status: Concept
Datum: 21 april 2026
Auteur: ■■■■■

OPDRACHTGEVER:

RED+ Development

INHOUDSOPGAVE

Inleiding/samenvatting	3
1. Energie	4
1.1 BENG 1 en BENG 2 (energiebehoefte en primaire fossiele energie)	4
1.2 BENG 3 (aandeel hernieuwbare energie)	4
1.3 Koppeling omgevingsprogramma	4
2. Circulariteit	6
2.1 Milieuprestatie Gebouw (MPG-score)	6
2.2 Herkomst materialen	6
2.3 Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot	6
2.4 Losmaakbaarheid	6
2.5 Aanvullende indicatoren (HNN)	6
2.6 Koppeling omgevingsprogramma	7
3. Duurzame mobiliteit	8
3.1 Lopen en fietsen	8
3.2 Openbaar vervoer en deelmobiliteit	8
3.3 Automobilititeit	9
3.4 Koppeling omgevingsprogramma	9
4. Klimaatadaptatie	10
4.1 Koppeling omgevingsprogramma	10
5. Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	12
5.1 Ecologische oplossingen	12
5.2 Hoogwaardige habitats	12
5.3 Groenblauwe structuren	12
5.4 Koppeling omgevingsprogramma	12
6. Gezonde leefomgeving	14
6.1 Toxiciteit in materialen	14
6.2 Hitte in de woning (TOjuli)	14
6.3 Geluidskwaliteit in de woning	14
6.4 Luchtkwaliteit in de woning	14
6.5 Groen om de woning (3-30-300 regel)	14
6.6 Koppeling omgevingsprogramma	14

BIJLAGEN

- I. Deelnemers ambitiewebsessie

INLEIDING/SAMENVATTING

In dit document vindt u het gespreksverslag van de ambitiewebsessie voor het project Arrisbrink te Bunnik. Het betreft een woningbouwontwikkeling op de hoek van de Stationsweg en de Molenweg, in de dorpskern van Bunnik, waar 40 tot 60 woningen worden gerealiseerd. Per thema leest u het vastgestelde ambitieniveau inclusief onderbouwing.

Het is aan Roelofs de taak om gezamenlijk de duurzaamheidsambities inzichtelijk te maken voor de ontwikkeling. Dit doen we op basis van het ambitieweb: een instrument dat in één overzicht de duurzaamheidsambities van een project weergeeft, verdeeld over verschillende thema's. De thema's zijn afkomstig uit de Green Deal Duurzaam GWW. De tool helpt om het containerbegrip 'duurzaamheid' concreet te maken en ambities gestructureerd te vertalen naar passende duurzaamheidsmaatregelen. Gemeente Bunnik hanteert een eigen beleidskader namelijk, Convenant-Toekomstbestendig-Bouwen-2.0-4-oktober-2024 dat richting geeft aan de sessie. Dit betekent dat de systematiek van het ambitieweb wordt gevolgd, maar dat de thema-indeling en inhoud afwijken van het generieke model.

Roelofs heeft de vertegenwoordigers van gemeente Bunnik, RED+ Development en grondeigenaar Handelsonderneming Bouw- en Aannemingsbedrijf Van Baaren B.V. gevraagd het ambitieweb vooraf in te vullen. Vanuit hun eigen expertise en verantwoordelijkheid hebben zij per thema bepaald welk ambitieniveau zij wenselijk achten. Deze niveaus kunnen per deelnemer verschillen. Tijdens de ambitiewebsessie van donderdag 16 april 2026 is vervolgens per thema, in dialoog, bepaald welk ambitieniveau het beste past bij het project. Op basis van deze gezamenlijke ambitie worden de bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen verder geconcretiseerd.

Dit gespreksverslag vormt de basis voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling en borgt dat de vervolgstappen aansluiten bij de gedeelde uitgangspunten en dat de gestelde doelen consistent en aantoonbaar kunnen worden gerealiseerd.

De gemeente Bunnik gebruikt dit project om het Concept Omgevingsprogramma Toekomstbestendig Bouwen te testen. Op 22 april vond een aanvullende sessie plaats om het puntensysteem uit het conceptprogramma verder in te vullen, gebaseerd op de uitkomsten van de sessie van 16 april. De resultaten zijn per thema uitgewerkt onder Koppeling omgevingsprogramma.

1. ENERGIE

1.1 BENG 1 EN BENG 2 (ENERGIEBEHOEFTE EN PRIMAIRE FOSSIELE ENERGIE)

Ambitieniveau: **Goud**

Voor zowel BENG 1 als BENG 2 is goud het vastgestelde ambitieniveau. Voor BENG 1 geldt een maximale energiebehoefte van $\leq 55 \text{ kWh/m}^2/\text{jaar}$, wat voor een appartementsgebouw goed haalbaar is. Voor BENG 2 wordt het goudniveau nagestreefd door inzet van een collectief gesloten bodemenergiesysteem (GBES/WKO). Vanwege de ligging in een drinkwatergebied is voor Arrisbrink echter een gesloten bodemenergiesysteem de meest geschikte oplossing. Netcongestie vormt hierbij een belangrijk aandachtspunt; bij de verdere uitwerking dienen vraag en aanbod van elektriciteit binnen het energiesysteem zorgvuldig op elkaar te worden afgestemd, met als uitgangspunt een zo laag mogelijke belasting van het elektriciteitsnet.

1.2 BENG 3 (AANDEEL HERNIEUWBARE ENERGIE)

Ambitieniveau: **Zilver**

Voor BENG 3 is zilver de vastgestelde ambitie, wat neerkomt op een minimaal aandeel hernieuwbare energie van $\geq 80\%$ voor gestapelde woningbouw. Goud wordt als minder realistisch beschouwd vanwege de beperkingen in dakoppervlakte en de risico's op piekbelasting op het net. Het ambitieniveau is afhankelijk van het definitieve ontwerp met bijbehorende dakoppervlaktes, en kan in een later stadium naar boven worden bijgesteld zodra dit inzichtelijk is en realiseerbaar blijkt binnen de kaders van de netcongestie.

1.3 KOPPELING OMGEVINGSPROGRAMMA

Minimaal vereist voor middelgroot project voor thema energie: 11 punten | Behaald: 21 punten

Maatregel	Score	Opmerking/vervolgactie
Ventilatie met WTW-installatie	2	
Douchewater WTW-installatie	2	
Zonwering aan buitenkant mogelijk	1	
Groene daken	2	Klimaatadaptief ingerichte daktuin
Overhangende elementen voor koeling	1	
Woning voorzien van warmte- en koudeoplossing	3	Water-/water-warmtepomp
Netbewuste warmtebron – collectieve WKO	4	Collectief op blok
Installaties buiten piek ingesteld	2	Softwarematig toepassen
Daken optimaal ontworpen voor zonnepanelen	2	Optimaal: jaar rond opbrengst zo optimaal mogelijk
Afstemming bomen en dakopbrengst PV	1	
Zonnepanelen oost-west opgesteld	1	
Totaal: 21		

Voor een aantal maatregelen zijn nog geen punten toegekend, maar deze kunnen in een latere fase alsnog punten opleveren. We nemen de punten voor gerealiseerde zonwering voorlopig niet mee, omdat zonwering als kopersoptie wordt aangeboden. De toepassing van warmtebuffers hangt af van de definitieve afspraken rondom netcongestie en kan later alsnog worden toegevoegd. Onderzoeken samen met Stedin de mogelijkheden voor een EMS-systeem is wenselijk. Ook sluiten we de inzet van een collectieve of individuele batterij nog niet uit; hiervoor analyseren we eerst welke energetische oplossing het meest geschikt is.

2. CIRCULARITEIT

2.1 MILIEUPRESTATIE GEBOUW (MPG-SCORE)

Ambitieniveau: **Zilver** (terugvaloptie: brons)

De ambitie voor de MPG-score is zilver, wat voor gestapelde bouw overeenkomt met een waarde van $\leq 0,45$. Het behalen van het goudniveau wordt voor dit project niet realistisch geacht. Dit niveau leidt naar verwachting tot een stijging van de bouwkosten met minimaal 10%, wat als een aanzienlijke kostenverhoging wordt beschouwd. Daarmee is de goudnorm financieel niet haalbaar. Als uitgangspunt wordt daarom uitgegaan van een traditionele bouwmethode, geheel in lijn met de beperkte budgetruimte van de woningbouwvereniging. Wanneer zilver aantoonbaar niet binnen de financiële kaders past, wordt afgeschaald naar brons.

Aandachtspunt: per 1 juni treedt een nieuw rekensysteem voor de MPG-score in werking, wat de berekening beïnvloedt en meegenomen dient te worden in de toetsing.

2.2 HERKOMST MATERIALEN

Ambitieniveau: **Zilver** (terugvaloptie: brons)

De ambitie voor herkomst materialen is zilver, wat inhoudt dat minimaal 40% van het massapercentage hernieuwbaar, hergebruikt of gerecycled dient te zijn. Goud wordt als te ambitieus beschouwd voor dit project, mede omdat circulair materiaalgebruik op dit schaalniveau nog niet breed beschikbaar en betaalbaar is. De keuze voor zilver hangt samen met de MPG-score: wanneer zilver haalbaar is voor de MPG, is zilver voor herkomst materialen ook realistisch. Dezelfde nuance geldt: mocht dit aantoonbaar niet haalbaar zijn, wordt in goed overleg afgeschaald naar brons.

2.3 MATERIAALGEBONDEN CO₂-UITSTOOT

Ambitieniveau: **Brons**

Voor materiaalgebonden CO₂-uitstoot is expliciet voor brons gekozen (≤ 220 kg CO₂-eq/m² BVO voor gestapeld). De reden hiervoor is de gewenste vrijheid in materiaalkeuze, met name voor bakstenen en gevelmateriaal. Hogere ambitieniveaus zouden de keuzemogelijkheden te sterk beperken en leiden tot een onevenredige stijging van de bouwkosten. Hoewel het goudniveau vanuit beleidsmatig oogpunt wenselijk is wanneer uitsluitend naar CO₂-reductie wordt gekeken, spelen in de praktijk ook andere afwegingscriteria een belangrijke rol, zoals beeldkwaliteit en bouwefficiëntie. Deze integrale afweging maakt dat voor dit specifieke project een hoog ambitieniveau niet haalbaar is.

2.4 LOSMAAKBAARHEID

Ambitieniveau: **Brons**

Gezien de traditionele bouwmethode met beton en metselwerk is maximaal brons haalbaar ($\geq 50\%$ losmaakbaarheid voor gestapeld). Een hogere losmaakbaarheid vereist fundamenteel andere bouwsystemen, die niet aansluiten bij het beoogde ontwerp en de financiële kaders van het project. Brons is voor dit thema een ambitieus streven.

2.5 AANVULLENDE INDICATOREN (HNN)

Ambitieniveau: **Zilver**

Voor de aanvullende HNN-indicatoren is zilver de ambitie: er wordt gerapporteerd op materiaalgebonden CO₂-opslag bij de nieuwe materialen. Door inzicht te bieden in materiaalstromen en het gebruik van nieuw

Met opmerkingen [RI1]: Vraagstuk: stond bij mij en in de transcriptie van [REDACTED] als zilver, maar [REDACTED] dacht dat we hier goud hadden afgesproken.

Met opmerkingen [RI2RI1]: Verder alle opmerkingen verwerkt.

materiaal te documenteren, wordt aan zilver voldaan. Dit sluit aan bij de bredere circulariteitsambitie van het project.

2.6 KOPPELING OMGEVINGSPROGRAMMA

Minimaal vereist voor middelgroot project voor thema circulariteit: 8 punten | Behaald: 11 punten

Maatregel	Score	Opmerking/vervolgactie
Gesprek met Building Balance	1	Gesprek kan altijd
MPG-score gestapelde bouw $\leq 0,45$	4	In lijn met ambitie convenant
Herkomst materialen 20-30% hernieuwbaar/hergebruikt/gerecycled	3	
Materiaalgebonden CO ₂ -uitstoot maximaal 139	1	
Losmaakbaarheid van 50%	2	In lijn met ambitie convenant Brons is al ambitieus
Totaal: 11		

De score van 11 punten ligt boven het minimum van 8. Er is wel een risico: wanneer er wordt afgeschaald naar brons voor de MPG-score en daarmee ook voor de herkomst van materialen, daalt de score naar 7 punten. Dit betekent dat de score onder de minimumeis uitkomt. Daarom is de zilverambitie voor zowel de MPG als de herkomst van materialen extra belangrijk. Bij de definitieve toetsing moeten we bovendien het nieuwe rekensysteem per 1 juni meenemen.

3. DUURZAME MOBILITEIT

3.1 LOPEN EN FIETSEN

Nabijheid essentiële voorzieningen – Ambitieniveau: **Goud**

De locatie van Arrisbrink is uitzonderlijk gunstig gelegen. Alle essentiële dagelijkse voorzieningen waaronder zorg, supermarkt, onderwijs en openbaar vervoer zijn binnen 10 minuten te bereiken te voet of per fiets. Hiermee wordt zonder extra inspanning aan het goudniveau voldaan. Aandachtspunt bij de uitwerking is dat nieuwe routes logisch aansluiten op de bestaande infrastructuur in de omgeving.

Loop- en fietsroutes – Ambitieniveau: **Goud**

Wandelaars hebben prioriteit in het plangebied, wat aansluit op het goudniveau. De bestaande routes zijn reeds aanwezig. In de stedenbouwkundige visie voor het naast gelegen gebied moet worden opgenomen dat een extra oversteekpunt voor voetgangers wenselijk is, om de prioriteit voor langzaam verkeer te versterken.

Stallingsruimte fietsen – Ambitieniveau: **Goud**

Goud is het ambitieniveau, mits praktisch haalbaar in het ontwerp. Gedacht wordt aan een combinatie van een stallingsruimte onder de binnentuin en beugels aan de gevel buiten. Scootmobiele dienens eveneens meegenomen te worden in de uitwerking van stallingsruimte en laadpunten.

3.2 OPENBAAR VERVOER EN DEELMOBILITEIT

Aanwezigheid en aantrekkelijkheid OV & deelmobiliteit – Ambitieniveau: **Goud**

Het openbaar vervoer in de directe omgeving is reeds op orde. De focus voor dit onderwerp ligt op deelmobiliteit. De ambitie is goud: deelmobiliteit maakt het bezit van een eigen auto overbodig. Dit is haalbaar wanneer er minimaal 2 à 3 deelauto's beschikbaar zijn, waarmee aan de gemeentelijke verplichting wordt voldaan. Afstemming met het mobiliteitsdocument van gemeente Bunnik is noodzakelijk. Gezocht wordt naar synergie met de nabijgelegen tandartslocatie, die kampt met een vergelijkbaar mobiliteitsvraagstuk.

OV-haltes met stallingsruimte en laadpunten – Ambitieniveau: **Goud**

Ruimtelijk is de situatie al op orde: het treinstation en bushaltes liggen binnen loop- of fietsafstand van het plangebied. Met de aanleg van stallingsruimte voor deelfietsen en laadpunten wordt aan goud voldaan.

Dekkingsgraad deelmobiliteit – Ambitieniveau: **Goud**

De ambitie is dat minimaal 50% van de bewoners toegang heeft tot een passend en betaalbaar deelmobiliteitsaanbod. Met de geplande deelmobiliteitsvoorzieningen is dit in principe haalbaar, al is het exacte aantal nog te bepalen op basis van het definitieve programma.

Verlaging parkeernorm – Ambitieniveau: **N.V.T.**

De parkeernorm zoals opgenomen in de Parkeernota 2026 van gemeente Bunnik voorziet al in een verlaging van de parkeernormen. Daarmee is de verlaging reeds verankerd in gemeentelijk beleid, en is deze indicator niet separaat van toepassing. Er dient te worden voldaan aan het Parkeernota 2026 van gemeente Bunnik, namelijk een verlaging van de parkeernormen met minimaal 20% ten opzichte van 2019.

3.3 AUTOMOBILITEIT

Bereikbaarheid en parkeerruimte – Ambitieniveau: **Goud**

De ambitie is goud, wat inhoudt dat in verhouding meer parkeerruimte beschikbaar is voor zero-emissie voertuigen.

Toekomstbestendige publieke laadinfrastructuur – Ambitieniveau: **Goud**

De publieke laadinfrastructuur draagt bij aan het energiesysteem van het plangebied. Ambitie is goud, mits de exploitant hiervoor openstaat. Contactgegevens van de exploitant worden door gemeente Bunnik aangeleverd voor verdere afstemming.

Beschikbaarheid openbare laadpalen – Ambitieniveau: **Goud**

Bewoners zonder eigen parkeerplaats kunnen een openbare laadpaal aanvragen. Geen verdere nuance; iedereen akkoord.

Laadinfrastructuur nieuwbouwwoning – Ambitieniveau: **N.V.T.**

Niet van toepassing: de woningen beschikken niet over een eigen oprit.

Laadinfrastructuur woongebouw – Ambitieniveau: **Goud**

De benodigde leidingdoorvoeren voor laadpunten per parkeervak zijn reeds voorzien in de parkeergarage. Hiermee wordt aan de wettelijke verplichting en het goudniveau voldaan.

3.4 KOPPELING OMGEVINGSPROGRAMMA

Minimaal vereist voor middelgroot project voor thema duurzame mobiliteit: 6 punten | Behaald: 8 punten

Maatregel	Score	Opmerking/vervolgactie
Toegankelijke loop- en fietsroutes naar voorzieningen	2	Aansluiten op bestaande voorzieningen
Stallingsruimte fietsen ($\geq 5 \text{ m}^2$)	2	5 m^2 per woning Controle sociale huurwoning
OV-haltes bereikbaar + stallingsruimte + laadpunten	2	
Dekkingsgraad betaalbaar deelmobiliteit $\geq 50\%$ huishoudens	2	In lijn met ambitie convenant
Totaal: 8		

De score van 8 punten ligt boven het minimum van 6. Eén maatregel is nog niet gescoord: de laadinfrastructuur die positief bijdraagt aan het energiesysteem van het plangebied. De ambitie is aanwezig, maar realisatie is afhankelijk van de medewerking van de exploitant. Vervolgactie: contactgegevens exploitant ophalen via gemeente Bunnik. Aandachtspunt: de stallingsruimte-eis van 5 m^2 wordt gelezen als 5 m^2 per woning; dit dient nader gecontroleerd te worden voor de sociale huurwoningen.

4. KLIMAATADAPTATIE

Voor vrijwel alle onderwerpen binnen klimaatadaptatie is goud het vastgestelde ambitieniveau. Omdat brons, zilver en goud voor de meeste indicatoren in dit thema gelijkgesteld zijn (idem brons), betekent goud in de meeste gevallen het consequent toepassen van de basiseis. De specialistische uitwerking van water, riolering en groen volgt in een apart traject.

Wateroverlast – Ambitieniveau: **Goud**

Geen schade bij een bui van 1x per 100 jaar; vitale functies bereikbaar bij 1x per 250 jaar. In de intentieovereenkomst wordt al gestreefd naar 70 mm waterberging op eigen terrein (boven de standaard van 50 mm), wat goud ondersteunt.

Overstromingsrisico – Ambitieniveau: **Goud**

Het plangebied ligt op hooggelegen terrein, waardoor overstromingsrisico's beperkt zijn. Bij gestapelde bouw biedt verticale evacuatie (naar hogere verdiepingen) een vanzelfsprekende oplossing.

Droogte – Ambitieniveau: **Goud**

Het bestaande watersysteem en de geplande daktuin dragen bij aan infiltratie en waterretentie. Goud is haalbaar via de infiltratierekenregel. Geen verdere nuance.

Hitte – Ambitieniveau: **Goud**

Voldoende schaduw is haalbaar wanneer de schaduwwerking van het gebouw zelf wordt meegenomen. De daktuin vormt een koele plek; het dichtstbijzijnde park valt net buiten de 300 meter, maar de daktuin compenseert dit deels. De uitwerking van warmtewerende oppervlakken en de borging van aanvaardbare binnentemperaturen dienen in de ontwerpfase nader te worden uitgewerkt.

Bodemdaling – Ambitieniveau: **Goud**

De bodemgesteldheid is voor dit project geen beperkende factor. Goud is haalbaar zonder significante meerkosten.

Drinkwater – Ambitieniveau: **Zilver**

Goud (≤ 50 liter per persoon per dag) wordt als te ambitieus beschouwd. Het waterverbruik is slechts beperkt te sturen via het ontwerp; het is ook sterk afhankelijk van het gedrag van toekomstige bewoners. Zilver (≤ 70 liter per persoon per dag) is een realistischer ambitie, te realiseren via bijvoorbeeld waterbesparende armaturen en bewustwording als verkoopoptie aan te bieden.

4.1 KOPPELING OMGEVINGSPROGRAMMA

Minimaal vereist voor middelgroot project voor thema klimaatadaptatie: 10 punten | Behaald: 9 punten

Maatregel	Score	Opmerking/vervolgactie
Geen schade bij bui 70 mm/uur; vitale functie bereikbaar bij bui 90 mm/uur	2	Kelder/parkeergarage en daktuin
Waterneutrale ontwikkeling; hemelwater vasthouden en hergebruiken	2	Opvangen en hergebruiken in tuin

Maatregel	Score	Opmerking/vervolgactie
Regenwater bovengronds naar watergang/laagte bij bui 70 mm/uur	2	Idem eerste maatregel
Geen drinkwater nodig voor beheer/onderhoud open ruimte	1	Onderhoud daktuin
Minimaal 40% schaduw op verblijfsplekken	2	Idem ambitie convenant; haalbaar als je de schaduw van het gebouw meeneemt
Totaal: 9		

De huidige score van 9 punten ligt net onder het vereiste minimum van 10. Dit verdient aandacht in het vervolgtraject. Drie maatregelen zijn momenteel nog niet gescoord. De infiltratie-eis scoort 0 omdat gekozen wordt voor bufferen in plaats van infiltreren, vanwege de grondgesteldheid. De maatregel voor 40% warmtewerende of verkoelende oppervlakten dient in de ontwerpfase nader te worden uitgewerkt en kan dan de ontbrekende 2 punten opleveren. De drinkwaterbesparing (≤ 50 L/p/dag) is als kopersoptie opgenomen maar niet gegarandeerd realiseerbaar. Vervolgactie: de warmtewerende oppervlakten vormen de meest kansrijke route om alsnog aan het minimum van 10 punten te voldoen.

5. NATUURINCLUSIVITEIT EN BIODIVERSITEIT

5.1 ECOLOGISCHE OPLOSSINGEN

Ambitieniveau: **Goud**

Er is een brede consensus dat bij de inrichting van het groen gaat de voorkeur nadrukkelijk uit naar ecologische en natuurgebaseerde oplossingen, boven technische maatregelen. De concrete invulling hiervan vereist afstemming met een beleidsadviseur, zodat de juiste maatregelen worden gekozen die passen bij de locatie en de schaal van het project.

5.2 HOOGWAARDIGE HABITATS

Ambitieniveau: **Zilver**

Arrisbrink wordt aangemerkt als middelgroot project, wat betekent dat er een hoogwaardige habitat gerealiseerd dient te worden voor minimaal gebouwbewonende soorten en één andere soortencategorie. De ambitie is zilver (twee aanvullende soortencategorieën). Goud is niet haalbaar vanwege de beperkte omgevingsfactoren: er zijn geen oevers of waterpartijen aanwezig. Zilver is haalbaar als op het dakterras struweel geplant kan worden en langs de Molenweg of op het terras bomen gerealiseerd kunnen worden. De realisatie van een hoogwaardige habitat vereist meer dan alleen beplanting; de 5 V's (voedsel, veiligheid, voortplanting, variatie en verbinding) dienen geborgd te worden. Afstemming met een ecooloog is noodzakelijk.

5.3 GROENBLAUWE STRUCTUREN

Biodivers en hoogwaardig groen (inclusief boomkroonbedekking) – Ambitieniveau: **N.V.T.**

Deze indicator is niet van toepassing; er wordt verwezen naar de 3-30-300-regel (thema Gezonde leefomgeving). Beide indicatoren tegelijk toepassen is niet wenselijk vanwege overlap en tegenstrijdigheid in de eisen.

Gelaagdheid vegetatie en water (inclusief boomkroonoppervlakte) – Ambitieniveau: **Zilver**

Door de aanleg van een groene daktuin wordt aan de zilveren norm voldaan. De eis van $\geq 30\%$ boomkroonoppervlak wordt als mogelijk te ambitieus beschouwd voor dit stadium van het ontwerp. De ambitie blijft zilver, met de kanttekening dat bomenplanting langs de Molenweg afhankelijk is van de aanwezigheid van kabels en leidingen. Er wordt verwezen naar de 3-30-300-regel voor verdere onderbouwing.

5.4 KOPPELING OMGEVINGSPROGRAMMA

Minimaal vereist voor middelgroot project voor thema natuurinclusiviteit en biodiversiteit: 11 punten | Behaald: 6 punten

Maatregel	Score	Opmerking/vervolgactie
Habitat huismus – maatregelenpakket II	2	Nader te bepalen in overleg met ecooloog
Habitat gierzwaluw – maatregelenpakket II	2	Nader te bepalen in overleg met ecooloog
Habitat gewone dwergvleermuis – maatregelenpakket II	2	Nader te bepalen in overleg met ecooloog
Totaal: 6		

De huidige score van 6 punten blijft onder het vereiste minimum van 11. Dit komt vooral doordat de uitwerking samen met een ecooloog nog ontbreekt. De tabel is ingevuld op basis van het laagste uitvoeringsscenario; op dit moment kunnen we alleen de gebouwbewonende soorten via maatregelenpakket II met zekerheid meenemen. Twee soortencategorieën vallen sowieso af: soorten die afhankelijk zijn van bloemrijk grasland en soorten die gebonden zijn aan water en oevers zijn binnen dit plangebied niet realiseerbaar.

Om het minimum te halen zijn aanvullende maatregelen nodig. Als er ruimte blijkt te zijn voor bomen langs de Molenweg (afhankelijk van kabels en leidingen), kunnen we inzetten op boombewonende soorten (+3 punten). Ook kunnen we kiezen voor maatregelenpakket I voor gebouwbewonende soorten (+3 punten). Daarnaast biedt struweel op het dakterras mogelijk kansen voor struweelgebonden soorten (+3 punten).

6. GEZONDE LEEFOMGEVING

6.1 TOXICITEIT IN MATERIALEN

Ambitieniveau: **Zilver** (nader te bevestigen)

De ambitie is zilver ($\geq 95\%$ vrij van giftige stoffen), maar er bestaat onduidelijkheid over de haalbaarheid. Beton, kisten, PS-isolatie en bepaalde houtlijmen bevatten stoffen die mogelijk op de Banned List of Chemical C2C staan. Of en in welke mate dit de score beïnvloedt, wordt in een latere fase onderzocht via de C2C Banned Chemicals List. Goud (100%) is niet realistisch bij traditionele bouwmethoden.

6.2 HITTE IN DE WONING (TOJULI)

Ambitieniveau: **Goud**

Een TOjuli $\leq 1,2$ is het wettelijk minimum en geldt voor alle ambitieniveaus. Dit wordt bereikt via passieve koelingsmaatregelen (zonwering, oriëntatie, gevelontwerp) in combinatie met het collectieve WKO-systeem. Geen verdere nuance.

6.3 GELUIDSKWALITEIT IN DE WONING

Ambitieniveau: **Goud**

De ambitie is een zo laag mogelijke geluidsbelasting op de gevel. Gezien de ligging aan de Stationsweg en Molenweg is aandacht voor geluid essentieel. Verdere afstemming met de beleidsadviseur milieu is noodzakelijk.

6.4 LUCHTKWALITEIT IN DE WONING

PM_{2,5}-concentratie – Ambitieniveau: **Goud**

Het plangebied valt buiten de contouren van het gemeentelijke beleidsstuk luchtkwaliteit en gezondheid, waardoor het goudniveau haalbaar is.

Afvoercapaciteit kookafzuiging – Ambitieniveau: **Goud**

Iedereen akkoord; geen specifieke opmerkingen of beperkingen.

6.5 GROEN OM DE WONING (3-30-300 REGEL)

Ambitieniveau: **Zilver**

Goud (100% van het plangebied voldoet aan alle drie de deelregels) is niet realistisch voor dit project. Het plangebied is klein en het dichtstbijzijnde park bevindt zich op meer dan 300 meter afstand, waardoor technisch niet volledig aan de 300-meter-regel wordt voldaan. Bovendien is het realiseren van bomen langs de Molenweg onzeker vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen. De ambitie is zilver ($\geq 66\%$ van het plangebied), waarbij maximaal wordt ingezet op vergroening: een daktuin, behoud van bestaande bomen en bomen waar technisch en beleidsmatig mogelijk.

6.6 KOPPELING OMGEVINGSPROGRAMMA

Minimaal vereist voor middelgroot project voor thema gezonde leefomgeving: 11 punten | Behaald: 13 punten

Maatregel	Score	Opmerking/vervolgactie
Geen materialen op Banned List C2C	2	Actiepunt: gemeente & ontwikkelaar samen lijst doornemen en afstemmen
Lage PM 2,5 concentratie	2	
Slaapvertrekken/buitenruimte achterzijde 50-74% woningen	0,5	Nader te bepalen in ontwerpfase. Buitenruimte aan straatzijde; daktuin achterzijde
Ventilatieopeningen achterzijde $\geq$ 85% woningen	1,5	
Zo laag mogelijke geluidsbelasting op gevel	2	
3-30-300-regel: 51%-79% van plangebied	3	In lijn met ambitie convenant
Soort- en gevarieerde beplanting bij nieuw groen	2	
Totaal: 13		

De score van 13 punten ligt boven het minimum van 11. Het aandeel slaapvertrekken en buitenruimte aan de achterzijde scoort vooralsnog 0,5 punt omdat het percentage woningen waarbij dit het geval is nog niet vaststaat; dit dient nader te worden geconcretiseerd. Twee onderwerpen zijn niet gescoord. De gelaagdheid van vegetatie in het hoogwaardige groen (20% lage vegetatie, 15% middelhoge vegetatie, 30% boomkroon, 10% water) dient nader te worden uitgewerkt in overleg met een ecooloog; dit kan in een later stadium alsnog punten opleveren. De eis van 70 m² openbaar groen per woning is niet van toepassing voor dit plangebied.

I. DEELNEMERS AMBITIEWEBSESSIE

DEELNEMERS AMBITIEWEBSESSIE 16 APRIL 2026:

AANWEZIG:

- Gemeente Bunnik:
 - [REDACTED] Beleidsadviseur Ruimtelijk Ontwikkeling
 - [REDACTED] – Strategisch adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
 - [REDACTED] – Beleidsadviseur Duurzaamheid
 - [REDACTED] – Beleidsadviseur Water en Riolering
 - [REDACTED] – Beleidsadviseur Groen
 - [REDACTED] – Coördinator Vergunningverlening Toezicht en Handhaving
 - [REDACTED] – Beleidsadviseur Mobiliteit en Verkeer (later aangehaakt om parkeernorm te duiden).
- Omgevingsdienst Utrecht (ODU):
 - [REDACTED] – Omgevingsdienst Utrecht (ODU)
- Van Baaren:
 - [REDACTED]
- RED+:
 - [REDACTED]
- Kokon:
 - [REDACTED]
- Roelofs Groep:
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

AFWEZIG:

- [REDACTED] – Strategisch beleidsadviseur openbare ruimte (dubbele afspraak)
- [REDACTED] – Beleidsadviseur Energietransitie