

Verslag klankbordgroep 1 Arrisbrink

Bunnik, Locatie78 | Klankbordgroep 29 april 2026

Aanwezig: O1, B1, S1, S2, G1, G2, S3.

Afwezig met kennisgeving: O2, O3 en G3

Projectteam: PT1, PT2, PT3, PT4 en voorzitter

*De namen van de deelnemers zijn vanwege privacy anoniem gemaakt, via info@arrisbrink.nl kunt u contact opnemen met de klankbordgroep.

1. Introductie

Voorzitter opent de klankbordgroep-bijeenkomst om 19.30 uur. Hij heet iedereen welkom en we starten met een korte introductie van de aanwezigen deelnemers en het projectteam. De voorzitter geeft aan dat er nog drie deelnemers nu niet aanwezig zijn in verband met een vakantie, maar zij de volgende keer waarschijnlijk wel aanhaken. Na de voorstelronde vertelt de voorzitter nog over de rol van de klankbordgroep en de verwachtingen voor vanavond. Tijdens de inloopavond van 13 april lag het accent op het informeren van belanghebbenden over de ontwikkeling. Er is toen een klankbordgroep samengesteld met als doel om inhoudelijker te spreken over de plannen en daarover de ontwikkelaar te adviseren. Vanavond worden per thema reacties, aandachtspunten en eventuele voorkeuren voor keuzemogelijkheden verzameld. De input uit deze eerste bijeenkomst wordt vervolgens en waar mogelijk gebruikt voor de verdere uitwerking van het plan. Deze uitwerking wordt in een tweede bijeenkomst met de klankbordgroep besproken. De voorzitter benadrukt dat het projectteam het belangrijk vindt dat de deelnemers van de klankbordgroep zich uitspreken over aandachtspunten en eventuele zorgen. De voorzitter legt de agenda in het kort uit: We gaan vier thema's over de planontwikkeling bespreken: 1) Uitgangspunten, 2) Duurzaamheid, 3) Massa en Woningen en 4) Mobiliteit. Deze worden eerst gepresenteerd en daarna wil de voorzitter aan de klankbordgroepleden ruime gelegenheid geven daarop te reageren. Tenslotte wordt uitgelegd, dat van deze klankbordgroepvergadering een verslag wordt gemaakt. Deze wordt in concept aan de leden toegestuurd voor commentaar en wordt daarna op de website van Arrisbrink geplaatst. De impressie van de inloopavond van 13 april staat inmiddels ook op die website.

2. Presentatie aan de hand van thema's

Vervolgens start het inhoudelijke programma. PT3 zal elk thema kort introduceren. Vanuit de rol als stedenbouwkundige kijkt PT3 naar de brede schaal in de ontwikkeling en hoe dat ook past binnen het gebied. Tijdens de presentaties van de vier thema's stellen de aanwezigen al diverse vragen en geven ze opmerkingen op het betreffende thema. Hieronder vindt u een samenvatting van de presentaties en de daarbij de vragen en opmerkingen van de klankbordgroep-leden.

THEMA 1: UITGANGSPUNTEN

PT3 neemt de aanwezigen mee in de punten waarop het plan zijn gebaseerd. De wens van de gemeente is om de dorpskern Bunnik te versterken en in de woonvisie (Visie op wonen 2024-2027) is nadrukkelijk aangegeven dat er aandacht moet worden besteed aan woningen voor senioren. De plek van Arrisbrink ligt midden in het centrum van Bunnik en daarmee dus vlak bij de voorzieningen. Dat is dus voor senioren extra belangrijk. Daarnaast zoekt de gemeente op deze plek ook een beeldbepalende ontwikkeling. Dit kruispunt, waar je het centrum van Bunnik inrijdt, leent zich daarvoor bij uitstek. Het gebouw aan de overzijde van het kruispunt heeft daarvoor al een eerste aanzet gegeven. Uiteindelijk zal de ontwikkeling aansluiten op de kwaliteiten die Bunnik heeft. Het moet uiteraard aansluiten op het karakter van Bunnik.

Bij de ontwikkeling zal rekening gehouden worden met de omgeving en de openbare ruimte speelt daar ook een grote rol in. Alle uitgangspunten, die nu worden onderzocht worden vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten (NvU). Eind februari is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de grondeigenaar, de gedelegeerd ontwikkelaar en de gemeente. Die intentieovereenkomst legt al enkele uitgangspunten voor deze ontwikkeling vast. Daarin staat onder andere opgenomen dat deze ontwikkeling zo'n 40 tot 60 woningen betreft op het perceel aan de Molenweg/Stationsweg. Het project is nu in de fase van haalbaarheidsonderzoek. In deze fase wordt de NvU opgesteld. Alles wordt nu onderzocht en in de NvU verder uitgewerkt. De NvU wordt – waarschijnlijk na de zomer - vastgesteld door de gemeenteraad en vervolgens zal er nog een vergunningsprocedure volgen. We staan dus nog aan het begin van deze ontwikkeling en er zijn dus nog diverse stappen te zetten.

PT1: We ontwikkelen deze woningen voor senioren. De doorstroming heeft een positieve impact op de hele gemeente. Want voor elke seniorenwoning die gebouwd wordt, komen 3 tot 4 verhuizingen op gang. Anders dan bij starters, waar de rest van de woningmarkt vaak 'vast blijft zitten'.

S3 vraagt of de doorstroming dan geheel in Bunnik plaatsvindt? Of komen er Utrechters of mensen van buiten Bunnik dan eerst? PT1: Bij het sociale woningen ligt het aan de afspraken die de woningcorporatie heeft met de gemeente. Wij kunnen voor de koopwoningen wel afspraken maken met de gemeente dat mensen uit Bunnik voorrang krijgen op dit project. Maar we kunnen inderdaad niet sturen op de verhuisbewegingen en hoe die worden ingevuld.

Als uitgangspunt geldt, dat hier levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. In dat verband wordt de mogelijke verbinding met zorgcentra besproken, zoals met het nabijgelegen Bunninchem van Quarijn. Het is t.z.t. aan bewoners echter zelf te bepalen met welke zorgaanbieder zij werken, dus van een exclusieve samenwerking zal geen sprake zijn.

THEMA 2: DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is een breed thema en gaat onder meer over opwekken van energie, het isoleren van woningen en ook over groen. Het project draagt straks bij aan een duurzame leefomgeving; gezond en het liefst zo groen mogelijk. Tegelijk komen er bij de realisatie van nieuwe woningen bepaalde milieueffecten kijken, zoals de wateropvang of het geluid van de weg, etc. Over een aantal daarvan zijn afspraken met de gemeente gemaakt of gelden er wettelijke normen. In deze ontwikkeling wordt gezocht naar maximale verduurzaming, dus er zal waar mogelijk worden gestreefd naar bovenwettelijke niveaus. Zo kijken we bij deze ontwikkeling slim naar hoe we regenwater kunnen hergebruiken voor bijvoorbeeld de daktuin of het groen eromheen. Daarbij houden we rekening met het advies van het Hoogheemraadschap en de verplichtingen die daarvoor gelden. Zonnepanelen zullen er ook komen, maar er wordt wel goed gekeken naar het aantal dat nodig is.

G1: Wie kunnen er gebruik maken van de zonnepanelen? PT2: De panelen zijn in eerste instantie voor de bewoners zelf en daarna voor de VVE voor gezamenlijke ruimtes. We moeten aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) voldoen. Daarom is het pand straks sowieso gasvrij, we plaatsen een Warmte-terug-win installatie en warmtepompsystemen. En houden rekening met de netcongestie.

B1: mag je hier een bron maken? PT2: Ja dat mag als het een gesloten grens is. De watergrensgrens is nu de Molenweg en is een wingebied voor Vitens. Hierover is nog enige discussie, mede vanwege de 100-jaren plannen van het waterschap en dit punt wordt nog eens nagezien door de ontwikkelaar.

EI: Er zijn al enkele voorbeelden van toepassingen van installatie voor regenwateropvang in Bunnik. PT2 legt uit welke ideeën er zijn met betrekking tot wateropvang. Er zal waarschijnlijk worden gewerkt met een buffer, een soort Wadi-principe.

S3: hebben jullie al contact met de energiecorporatie in Bunnik? Zijn heel actief binnen de gemeente bij project Kersenweide in Odijk. Daar willen ze een soort grit maken en denken graag mee. Zij geeft als tip mee om contact gaan we zoeken. PT2: Met de gemeente zijn we over dit thema uitgebreid in overleg. Daarbij wordt ook gebruik gemaakt van het convenant duurzame woningbouw van de Provincie Utrecht. De uitkomsten van de gesprekken met de gemeente wordt ook opgenomen als bijlage bij de NvU. Tijdens de overleggen spreken we ambities uit, maar technische uitwerk volgt nog. Voor dit project zoeken we wel het maximale en de bovengrens en willen we er een mooi duurzaam project van maken.

Vergroening

Er is een beleid over vergroening in Bunnik en daarin staat onder meer het percentage dat groen moet worden uitgevoerd bij een nieuwbouwproject. Dat gaat over 30% groen. In een kleine plot, zoals deze, is dat niet altijd waar te maken. De ruimte wat over is, richten we groen in op vergelijkbare wijze als op de Molenweg. Tegelijk kijken we ook naar de uitstraling van het gebouw zelf. Zo onderzoeken we of we kunnen werken met verticaal groen. PT3 toont een aantal referenties op het scherm met bijvoorbeeld klimplanten langs gevels of groenbakken. Hierover wordt nog met groenexperts gesproken.

Het is de bedoeling, dat het gebouw een vriendelijke uitstraling krijgt. We beseffen, dat als hier een appartementengebouw komt, dat het een ander karakter heeft dan de oorspronkelijke bebouwing die je langs de weg ziet. Want je hebt minder voortuinen. Daarom koersen we ernaar om de

beneden etages ook een groene haag o.i.d. te laten hebben en andere groene elementen zoals verticaal groen te onderzoeken.

S3: wordt met groen alleen uitstraling bedoeld of heeft het ook een ecologische functie? PT3 geeft aan, dat het bij voorkeur voor beide dient, dus ook voor klimaatadaptatie. Hij geeft voorbeelden van insecten en kleine vogels die zich in die verticale groenpartijen kunnen komen. Vanuit de gemeente zit er ook een ecooloog bij overleggen om te zien hoe we ecologisch ook goede stappen kunnen zetten.

S2 vraagt of er ook ruimte komt voor een groene ontmoetingsruimte voor bewoners? PT1: Die mogelijkheid ontstaat er wel met de ruime daktuin.

THEMA 3 WONINGEN

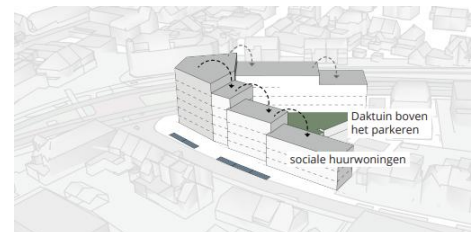
PT1 neemt het woord en neemt de aanwezigen mee in de gedachte van de woningmix. Gelijkvloers wonen is voor senioren belangrijk en het is een unieke kans om in het centrum woningen te realiseren dichtbij voorzieningen. Er zijn nu 40 tot 60 appartementen beoogd en in de intentieovereenkomst opgenomen. Die woningmix bestaat uit: 30% sociale huur, 40% betaalbaar tot €420.000, 10% betaalbaar tot NHG Grens en 20% vrije sector (huur of koop).

S2 vraagt waar die ruime marge van 40-60 woningen van afhankelijk is. PT1: De keuze van 40 tot 60 woningen hangt af van de hoogte van het gebouw en de grootte van de appartementen. Je maakt in de intentie duidelijk wat er mogelijk zou zijn op deze plot. In de intentieovereenkomst is niet opgenomen wat de maximale hoogte is voor dit plan.

B1: zijn de woningen ook bedoeld voor mindervalide? PT1: Ja. Mensen blijven langer thuis wonen en deze woningen zijn straks rolstoeltoegankelijk en drempelloos. Ook maken we met de woningcorporatie afspraken over wat zij als eisen stellen aan een woning. De Woonstandaard onderscheidt een aantal te huisvesten woningtypes en huurprijsklassen. De combinatie type woning en klasse noemen we PMC (Product Markt Combinatie). Vraag en aanbod zijn in deze Woonstandaard geordend in huurprijsklassen en woningtypes. De combinatie huurprijsklasse (doelgroep/woningbezetting) en type woning is een product-marktcombinatie (PMC) (zie: PMC's | NCB).

Massastudie

PT3 neemt vervolgens aan de hand van een afbeelding van de massastudie de klankbordgroepleden mee in het plan. Op de tekening wordt de massastudie getoond. Het gebouw heeft een V-vorm; de hoogste bebouwing op de hoek van kruising Molenweg/Stationsweg en de hoogte neemt af naar beide richtingen. Het hogere element in het midden sluit aan op de eerste schaalvergroting, die al is ingezet aan overzijde van het project. De hoogteafbouw is voor dit project belangrijk, zeker aan Molenwegzijde. De bebouwing is aan de Stationsweg iets ruimer opgezet en van gevel tot gevel is er iets meer ruimte. De hoogte laten we goed aansluiten bij gebouwen en nieuwe ontwikkelingen die in de toekomst komen. In de ruimte tussen de bebouwing komt parkeermogelijkheid en daarop een daktuin. Ondanks dat de plannen nog niet vastliggen vanuit de gemeente, kijken we ook naar de inrichting van het kruispunt en hoe die eventueel in de toekomst verandert.



B1: Snapt de uitgangspunten van het project. Hij is van mening, dat er in Bunnik veel laagbouw is en dit is een pand dat hoger is dan hier gewend is. PT3: In Bunnik wordt op meerdere plekken ingezet op wat grotere volumes. Dit zie je terug in verschillende appartementencomplexen langs de Provincialeweg/Stationsweg en in de ontwikkelingen van het Stationsgebied wordt een hogere bouwhoogte van 6 lagen met accenten van maximaal 9 lagen beoogd. De Molenweg zelf heeft karakteristieke uitstraling en de afname van de bouwhoogte sluit daarop aan. Wij stellen voor om hier een beeldbepalend gebouw te plaatsen, waarbij we rekening houden met het karakter van Bunnik.

PT3 vertelt vervolgens dat de getoonde afbeelding een massastudie is en de plannen moeten dus nog verder worden uitgewerkt. Het wordt natuurlijk niet een blokkendoos en willen in schaal afbreken en de gevel interessant maken, waardoor het ook anders oogt.

S1 vraagt welke coalitie er in de komende vier jaar is. Zij vertelt, dat er is veel gedoe is geweest over de hoogte van nieuwbouw. De NvU moet nog vastgesteld in de nieuwe gemeenteraad worden vastgesteld. Duidelijk is, dat de gemeente Bunnik een ontwikkeling waarbij compact gebouwd zal

worden steunt en verder wil onderzoeken aangezien zij daarvoor recent een intentieovereenkomst hebben gesloten.

THEMA 4; MOBILITEIT

Voor het ontwerp maken we gebruik van het STOMP-principe. Dit is vanuit de gemeente, in de mobiliteitsnota, aangegeven. STOMP staat voor: Stappen, Trappen, OV, Mobility as a service (deelmobiliteit) en Privé auto. Dus wandelen en fietsen staan boven de privé auto. Bij een ontwikkeling vanaf 30 woningen is een deelauto-toepassing nodig. Hoeveel dat er bij dit plan worden, volgt nog in verdere gesprekken. Deze deelauto's kunnen dan ook voor heel Bunnik gebruikt worden. Door te rekenen met de deelauto's, is de parkeernorm iets lager. Toekomstige bewoners stimuleren we om deze auto's te gebruiken, zodat er ook minder auto's komen.

B1: Dus de parkeernorm kan je daarmee omlaag krijgen? Is daar al rekening gehouden met parkeernorm van januari 2026. PT3: Ja, daar rekenen we mee. In de schetsen hebben we parkeren in de garage en rondom de ontwikkeling kunnen inpassen. Als we het bij elkaar optellen, en rekening houden met het gebruik van de deelauto's, kom je aan het aantal parkeerplekken dat volgens de parkeernorm nodig is

G1: Op de plek waar nu de vuilcontainers en parkeerplekken staan, zal ook gebouwd worden. Verdwijnen die dus? PT3: Deze plekken zijn door de gemeente altijd gemarkeerd als tijdelijke parkeerplekken. Daarom hebben we ze ook niet meegenomen in de parkeertellingen.

S1: Is een parkeergarage ondergronds nog een optie? PT3: Parkeren is nu beoogd op maaiveld niveau. Het voordeel daarvan, naast financieel, is dat je een mooie groene daktuin kan maken.

B1: Worden de parkeerplekken in de garage verkocht? En is het parkeren gescheiden voor de sociale woningen en de koopwoningen? PT1: Het is wel het idee dat de plekken verkocht worden. Met de woningcorporatie zijn we nog in gesprek over de exacte uitwerking.

Er wordt door meerdere mensen gevraagd naar de ingang van parkeergarage. PT1: Het is al heel lang een potentiële ontwikkellocatie en het realiseren van de entree aan de Stationsweg is tot nu toe altijd onbespreekbaar geweest. Daarom zit de entree nu getekend aan de Molenweg. Dit ook in verband met de parallelweg en de toekomstige snelfietsroute.

B1: Het is belangrijk bij de in- en uitrit, dat er een voorziening komt zodat koplampen niet direct in de woning schijnen. Het zijn straks immers veel verkeersbewegingen. Hij adviseert om goed te kijken naar de hele inrichting van gebied. Dus goed kijken naar de plannen in de toekomst en hoe het voor de omwonenden goed gebruikt kan worden.

Er ligt vanuit de gemeente ook een plan voor een Mobiliteitsvisie Traverse. Er volgen verschillende vragen over hoe dit plan invloed heeft op de plannen voor Arrisbrink. PT1: Het is een goede ontwikkeling als deze visie doorgang vindt. Maar wanneer dit wordt ontwikkeld is onduidelijk en daar gaan we met Arrisbrink niet op wachten. We sorteren wel voor op de plannen die er liggen voor het plein. Tegelijk kunnen we ook bepaalde punten nog niet meenemen, omdat het plan voor de Traverse nog niet definitief is.

S1: Kijk ook naar de bushalte, daar is geen oversteek aanwezig. Dat is een erg onveilige situatie. PT1 stelt, dat dit een nuttig aandachtspunt is en dat dit als aandachtspunt wordt meegenomen naar de gemeente. Als dit plan doorgaat, zal er ongetwijfeld door de gemeente opnieuw worden gekeken naar alle verkeersstromen.

3. Met elkaar in gesprek

De voorzitter stelt dat er al veel vragen zijn gesteld en toelichtingen zijn gegeven tijdens de presentatie. Hij geeft nu iedereen nogmaals de gelegenheid om aan te geven of er nog opmerkingen, vragen, suggesties of zorgen zijn.

O1: Hij was met name over de daktuin zeer positief verrast als oplossing. Hij was bang voor een 'echoput'. Hij vraagt: wat wordt de verwachte hoogte van de daktuin en hoe liggen de balkons van de nieuwbouw ten opzichte van de hoogte van ons balkon. Hij geeft aan, dat door hem ook wellicht plannen komen voor ontwikkeling. Afgesproken wordt, dat we dit punt bij de verdere uitwerking van de plannen nog eens nader wordt besproken met hem.

Een tweede vraag van hem gaat over het stuk voor de sociale huur. Komt daar een open of gesloten galerij? Voorkeur van O1 is een gesloten galerij, omdat dit voor hem meer ontwikkelingsmogelijkheden biedt. PT3 stelt dat daar in deze fase van het project nu nog geen duidelijkheid over is.

S2 is blij dat er seniorenwoningen komen en dat ze dicht bij voorzieningen zitten. Zij weet dat er bij ouderen eenzaamheid is. Daarom hecht zij waarde aan een ontmoetingsruimte, zonder dat is het echt moeilijk om bij elkaar te komen en elkaar te ontmoeten. We hopen dat zo'n ontmoetingsruimte in deze ontwikkeling wordt meegenomen. PT1: We zijn met de gemeente in gesprek over de ontmoetingsruimte. We gaan ervanuit dat deze er gewoon komt. We onderzoeken nog hoe groot de ontmoetingsruimte dan moet zijn. Hij vraagt naar de wens hiervoor. Een aandachtspunt is nog wel de beheersfunctie en juridische kant. Wie is eigenaar en beheerder van zo'n ruimte en wordt het bijvoorbeeld helemaal openbaar, is het van de VVE, etc.. PT1 vraagt of Welzijn Senioren wil meedenken over beheer/mede-eigendom constructie.

S1 is het eens met S2. Over juridische constructies is zij niet goed op de hoogte, maar staan zeker open om er over na te denken. In het kader van 'out of the box' denken verwijst zij naar het zorgcentrum Bunninchem. Zij geeft aan, dat Ilma Schuurman (locatiemanager) wellicht een goede contactpersoon is hiervoor.

S3 stelt, dat dit echt het Dorpshart van Bunnik is. Vanuit verschillende gezichtspunten kijk je hiernaar en met het hoogste stuk van dit pand kan je prachtige dingen doen. Ze vindt het goed, dat we er samen erover kunnen denken om er een aantrekkelijk plein van te maken. Het is goed dat er ruimte wordt open gehouden om oplossingen te bedenken.

De gezamenlijke ruimte in het gebouw zou sociaal gebruikt moeten kunnen worden. In de Kersenweide is de energiecorporatie ook actief voor sociale kant en kijkt mee naar hoe we de openbare ruimte kunnen inrichten. Een open constructie moet je echt hebben voor zo'n ruimte. Hoe je gebouw binnenkomt is daarbij echt belangrijk. PT3: Het ligt voor de hand om de gemeenschappelijke ruimte op de kop van het gebouw te doen. PT1 daagt uit om na te denken over community vorming binnen Arrisbrink. Door samen activiteiten te organiseren wordt het levendig en komen bewoners meer met elkaar in verbinding.

G1 vraagt aandacht of de lift geschikt wordt voor een brancard gebruik? PT1 geeft aan, dat dat is zo wel gepland. Tevens vraagt hij of het mogelijk is om het toilet ook op vuilwater te laten doorvoeren? PT2: We hebben het wel eens gedaan bij andere projecten met grondgebonden woningen. Technisch is het mogelijk. Er zijn al veel duurzame wc's. Voor dit project moeten we het onderzoeken.

G2: Het meeste is gezegd en hij blijft het toejuichen dat we voor senioren bouwen. De behoefte is volgens hem gigantisch.

B1: PT2 krijgt van hem een compliment over zijn kennis. Hij vindt het een goede bijeenkomst. Hij heeft nog wel twee aandachtspunten: De vuilcontainers die er nu staan zijn voor de appartementen aan de overkant. Dus kijk goed naar hoe je dat verder inricht end at er voor Arrisbrink extra containers moeten komen.

Daarnaast stelt hij, dat de mensen die hij vertegenwoordigt en aan de Molenweg wonen, het gebouw erg hoog vinden gezien het dorpse karakter. Hij heeft een idee om toch aan de woningenaantallen te komen, maar daar toch de bewoners tegemoet te komen. Kan het trapsgewijs afbouwen van de hoogte aan de Molenweg niet wat sterker? We denken dat de hoogte aan de kant aan de Stationsweg wel iets hoger kan zijn, omdat daar meer ruimte is aan de wegkant en past het bij de gebouwen die er zijn. Eigenlijk zou je dus een 'zaag' kunnen pakken en het gebouw schuiner afzagen, waardoor het lager kan zijn aan de Molenweg zijde en dat toevoegen aan de Stationsstraat-zijde.

4. Planning en afsluiting

De concept NvU wordt op 19 mei besproken in het college. Als het college hierachter staat, kunnen de besluitvorming worden voorbereid door de gemeenteraad. Dat zal waarschijnlijk na de zomer plaatsvinden. Bij goedkeuring door de gemeenteraad kunnen we door met de verdere uitwerking van de plannen en de vergunningprocedure. Op zijn vroegst kunnen we half 2027 starten met de sloop van het bestaande gebouw.

De input die vanavond is opgehaald, wordt waar het kan meegenomen in het ontwerp en de NvU. Er wordt op korte termijn nog een tweede klankbordgroepbijeenkomst gepland, waarbij we de plannen verder gaan bespreken en laten zien wat we hebben gedaan met de input van de gesprekken. Er volgt via de mail een uitnodiging voor de tweede bijeenkomst.

De voorzitter vraagt of de klankbordgroep-leden alles hebben ingebracht, wat zij nodig achten. Dat is het geval. Vervolgens dankt hij de deelnemers voor het constructieve meedenken en sluit hij de vergadering.