

Impressie inloopbijeenkomst Arrisbrink

Bunnik, Locatie78 | Inloopavond op 13 april 2026

Aanleiding

Op maandag 13 april 2026 organiseerde gedelegeerd ontwikkelaar RED+, samen met de gemeente Bunnik, een inloopavond over de voorgenomen plannen voor Arrisbrink. Het project bevindt zich aan de Molenweg/Stationsweg ter hoogte van het voormalige bankgebouw (Stationsweg 61) en omvat naast het bankgebouw ook de twee naastgelegen vrijstaande woningen. Het plan is om daar 40-60 appartementen te realiseren voor senioren. De bijeenkomst had een inloopkarakter, wat betekende dat er geen plenair programma was. Geïnteresseerden konden vrij binnenlopen bij Locatie78 tussen 19.00 – 21.00 uur.

Doel van de inloopavond

De avond werd georganiseerd in het kader van de ontwikkeling die gepland is rondom de Stationsweg/Molenweg. Het project heeft de naam Arrisbrink gekregen en verwijst daarmee aan de historie van de brinken die vroeger in Bunnik aanwezig waren. Tijdens de avond namen we aanwezigen mee in de uitgangspunten van het plan, duurzaamheid, mobiliteit en de massa's, dat werd gedaan aan de hand van informatiepanelen. Vanuit het projectteam waren de gedelegeerd ontwikkelaar, aannemer en architecten aanwezig. Daarnaast sloten van de gemeente de adviseurs van Ruimtelijke ontwikkeling en van Verkeer aan. De informatiebijeenkomst werd gehouden om de buurtbewoners en andere betrokkenen te informeren en de eerste indrukken op te halen. Ook konden aanwezigen meedenken over het beeldkwaliteitsplan, door hun meningen te geven door middel van groene en rode stickers.

Onderstaande informatieborden werden gepresenteerd tijdens de inloopavond (ook te bekijken op de website):

Bord 1: Uitgangspunten van het plan

Op dit bord staat hoe we rekening houden met de omgeving in de plannen, waar het gebied zich exact bevindt ten opzichte van de belangrijkste ijkpunten in Bunnik en als laatste de oorsprong van de naam. Om de groei van het aantal inwoners op te kunnen vangen en de levendigheid te bevorderen is verdichting gewenst in het centrum van Bunnik. Vanuit deze behoefte is compact bouwen hier vereist.



Uitgangspunten voor het plan

Om de groei van het aantal inwoners op te kunnen vangen en de levendigheid te bevorderen is verdichting gewenst in het centrum van Bunnik. Vanuit deze behoefte is compact bouwen hier vereist.

De omgeving
We houden natuurlijk ook rekening met wat er al in de omgeving is en wat er in de toekomst nog bij kan komen.

Wist je dat?
In de late middeleeuwen zijn er in Bunnik waarschijnlijk 3 brinken geweest. Een brink was oorspronkelijk een gemeenschappelijke verzamel- of weideplaats voor vee, die lag aan een kruispunt van wegen, omringd door boerderijen. Later krijgt de brink meer de functie van dorpsplein, voor markten of feesten. Rond de brink in Bunnik kwamen naast boerderijen en de kerk meer dorps gebouwen als een café, raadhuis en school. De Arrisbrink lag ten oosten van de Molenweg.

www.arrisbrink.nl

Bord 2: Mobiliteit

In de dorpskern van Bunnik is mobiliteit natuurlijk belangrijk. Arrisbrink bevindt zich vlakbij het centrum, heeft een bushalte en het station om de hoek en op de fiets ben je zo in Utrecht. Bij dit bord werd vooral ingegaan op het gemeentelijk beleid van mobiliteit. Daarbij werd natuurlijk ook gekeken naar het STOMP-principe, waarbij voetgangers en fietsers de belangrijkste rol spelen. De privéauto is pas als laatste aan de beurt.



Mobiliteit

Bunnik is nu meer dan de andere kernen op Utrecht georiënteerd. Het is de ambitie van de gemeente om de dorpskern van Bunnik te versterken als compact en levendig voorzieningscentrum. Voor de projectlocatie betekent het dat er aandacht is voor het volgende:

- ✓ Vlakbij het centrum
- ✓ Bushalte om de hoek
- ✓ Loopafstand van het station
- ✓ Op de fiets naar Utrecht

STOMP - principe
Met STOMP zijn de voetgangers en fietsers de belangrijkste spelers in het gebied. De privéauto is pas als laatste aan de beurt. Wij richten het gebied dus in met oog op langzaam verkeer en OV.

www.arrisbrink.nl

Bord 2: Duurzaamheid

Een belangrijk onderdeel van nieuwbouw is duurzaamheid. In dit plan wordt rekening gehouden met verschillende aspecten, zoals het plaatsen van zonnepanelen voor de opwekking van hernieuwbare energie, een groene daktuin of andere groene oplossingen, en groen in de omgeving, op basis van de 3-30-300 regeling. Dat betekent dat er vanuit de woningen genoeg groen zichtbaar moet zijn.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is belangrijk bij elke nieuwe ontwikkeling. We houden in dit project rekening met:



Zonnepanelen voor de opwekking van hernieuwbare energie



Groen daktuin (en verticaal groen op de gevels)



Groen in de omgeving, op basis van de 3-30-300 regeling:

- Vanuit elke woning zijn drie bomen te zien
- 30% van de wijk is bedekt met groen (inclusief boomkronen, openbaar en particulier groen)
- Vanuit elke woning is op 300 meter afstand een (verkoelde) verblijfsplek

www.arrisbrink.nl



Bord 4: Beeldkwaliteitsplan

Bij het beeldkwaliteitsplan hadden aanwezig de mogelijkheid om te stemmen op welke uitstraling of vorm zij passend vinden voor de omgeving, door middel van rode en groene stickers.

Beeldkwaliteitsplan

We hebben eerst gekeken naar de omgeving en wat we daar zien:



Wat vindt u passen in de omgeving?

Gevel en uitstraling



Kleur en materiaalgebruik



Afwerking



Bord 5: Woningen

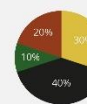
De gemeente legt de focus op het creëren van een breder woningaanbod met een sterke nadruk op betaalbaarheid. Dit is ook zo opgenomen in de visie op wonen 2024-2027. Op deze plaat werd ook de massa (grootte, schaal en volume) van het plan gepresenteerd. De nieuwbouw volgt het straatprofiel en in het binnengebied is ook ruimte voor parkeren. Daarnaast is nu het voorstel om trapsgewijs te bouwen, waarbij de kopsekant op de kruising zes verdiepingen is en terugloopt naar drie. Daarnaast werd de voorgestelde woningmix gepresenteerd voor de 40-60 woningen voor senioren.

Woningen

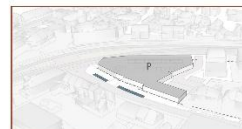
De gemeente legt de focus op het creëren van een breder woningaanbod met een sterke nadruk op betaalbaarheid. Dit is ook zo opgenomen in de Visie op Wonen 2024-2027.

Woningmix | 40-60 appartementen

- 30% sociale huur
- 40% betaalbaar tot €420.000
- 10% betaalbaar tot NHG Grens
- 20% vrije sector (huur of koop)



- Betaalbaar
- Compact bouwen
- Geschikt voor senioren
- Centrale ligging
- Passend bij de omgeving
- Gelijkvloers



De nieuwbouw volgt het straatprofiel. In het binnengebied is ook ruimte voor parkeren.



Voorstel: trapsgewijs gebouwen met het hoogste punt richting het kruispunt.

www.arrisbrink.nl



Naast informatieborden was er ook een maquette met de huidige situatie. Hiermee konden we goed met de aanwezigen in gesprek om te zien waar men woont en wat het effect van dit project op hun omgeving kan zijn.

Karakter van de avond

Voor de informatieavond was een brede straal (ongeveer 250 huishoudens) aan omwonenden, ondernemers en belangenverenigingen uitgenodigd. Er werd goed gebruik gemaakt van de uitnodiging. Uiteindelijk zijn er tussen de 100-120 mensen verspreid over de avond langsgesproken. De groep bestond uit; omwonenden, belanghebbenden, raadsleden en geïnteresseerden.



De informatiebijeenkomst kende een positieve en soms kritische sfeer. Voor veel aanwezigen voelde de bijeenkomst als een prettig en informeel informatiemoment met buurtbewoners en de ontwikkelaar. Mensen waren blij dat er eindelijk iets gaat gebeuren met het leegstaande pand van de Rabobank, dat door velen als een doorn in het oog wordt gezien.

Tijdens de avond kon er onderscheid worden gemaakt tussen twee duidelijke groepen aanwezigen: omwonenden en geïnteresseerden in een woning. Deze twee groepen hadden verschillende belangen. Geïnteresseerden zien de ontwikkeling als een mooie doorstroomoptie voor senioren, waardoor ruimte ontstaat voor gezinnen in de woningen die daarbij vrijkomen. Zij zijn veelal enthousiast en benieuwd naar de voortgang, de appartementen zelf en eventuele voorrangsregelingen.

Tegelijkertijd brachten omwonenden (met name aan de Molenweg en Stationsweg) aandachtspunten naar voren en werden er kritische gesprekken gevoerd. De belangrijkste punten die hierbij naar voren kwamen, hadden betrekking op parkeren, de voorgestelde zes verdiepingen (die door sommigen als te hoog worden ervaren), mogelijke schaduw- en windhinder door de hoogte van de gebouwen, de wegontsluiting en een mogelijke toename van het verkeer na realisatie van de woningen.

Stempaneel Beeldkwaliteitsplan



Doormiddel van rode (minder positief) en groene (positief) stickers werd er aangegeven wat er mooi en minder mooi werd gevonden. De architecten nemen deze wensen waar mogelijk mee in de plannen.

Samenvatting reacties

Hieronder volgt een samenvatting van de meest genoemde thema's, vragen en zorgen die tijdens de avond zijn gedeeld. Tijdens de avond zijn ook direct antwoorden van het projectteam en de gemeente gegeven. In hoofdlijnen zijn deze ook genoteerd als opmerking onder de thema's. Verder zijn er tijdens de avond direct vragen gesteld aan het projectteam en gemeente, maar is er ook goed gebruik gemaakt van de reactieformulieren. Uiteindelijk hebben 55 mensen deze ingevuld en daarbij aangegeven wat hun opmerking/vraag was en eventueel een advies. Alle ingevulde reactieformulieren zijn gebundeld tot een compleet overzicht en in bezit van de projectgroep en gemeente.

- **Algemene reactie:** iedereen is het erover eens dat er iets moet gebeuren op deze locatie. En vinden het fijn dat er plannen zijn gemaakt voor woningbouw, is een goede invulling. Alleen over hoe, verschillen de reacties.
- **Bouwhoogte en massaliteit:** Sommige omwonenden zijn geschrokken van het voorgestelde volume van 6 bouwlagen. Omdat dit volgens een aantal aanwezigen qua grootte niet past in het dorpse straatbeeld. Daarom is er veel vraag naar de uitstraling. Ook zijn er verschillende vragen gesteld over de impact die de bouwhoogte heeft voor de lichtinval of de zon in de omgrenzende woningen. Het idee dat het gebouw een trapsgewijze inrichting krijgt, waarbij het hoogste punt aan de kruising zit, wordt over het algemeen wel goed ontvangen. Er worden wel verschillende ideeën voor het ontwerp uitgesproken, bijvoorbeeld: lichte stenen gebruiken waardoor het gebouw minder 'groot' aanvoelt, haal inspiratie uit de geschiedenis voor de gevel of rond de bovenste laag af met een kop.
Reactie projectteam/gemeente: Op dit moment zijn er nog geen antwoorden op de vragen direct op inrichting/ontwerp van het gebouw, omdat het project nog in de schetsfase zit. Zodra de ontwerpen concreter worden, voert de architect een bezonningsstudie uit. Met deze studie kunnen we laten zien hoe de schaduw en de zon zich over de dag heen verplaatsen.
- **Parkeren & Verkeer:** Veel opmerkingen gaan over de huidige en toekomstige parkeerdruk. Bewoners ervaren nu al een tekort aan parkeerplekken en met de komst van het gebouw en het verdwijnen van bestaande (en tijdelijke) plekken zal de druk groter worden. Ook zijn er vragen en zorgen geuit over de ontsluiting van de wijk en de eventuele extra drukte voor het kruispunt.

Reactie projectteam/gemeente: Het is belangrijk om te weten dat we voor het project volgens de norm van de gemeente zorgen voor parkeerplekken. Voor het project wordt nog een zogenaamde parkeerbalans opgesteld. Daarmee wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. I.v.m. eventuele extra verkeersdruk die kan gaan ontstaan, zal er een verkeersonderzoek plaatsvinden. De resultaten hiervan zullen leidend zijn voor de verkeerskundige oplossing. Dit is nu nog niet bekend. Parkeren voor de bewoners van de nieuwbouw is gepland op eigen terrein.

- **Ontwerpen buitenterrein en appartementen:** Veel aanwezigen geven aan dat groen belangrijk is en blijft in het plan, en dat dit niet alleen kan worden opgelost met een binnentuin. Ook een groene gevel of kleine tuintjes aan de straatzijde worden als optie genoemd. Ook zijn er verschillende vragen rondom de grootte van appartementen of de inrichting en hoe deze dan geschikt zijn voor senioren. Hierbij wordt ook door de aanwezigen gedacht aan een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners, genoeg balkons, een buurtfunctie en dat de lift toegankelijk is voor brancard en/ of scootmobiel.
Reactie projectteam/gemeente: Over de ontwerpen kan nu nog weinig gezegd worden. Wel wordt er rekening gehouden met het feit dat de doelgroep senioren (woningzoekenden vanaf 55+ jaar) is en dat de woningen zorggeschikt zijn.
- **Planning:** Er is veel vraag naar wat de planning exact is en hoe deze eruit ziet.
Reactie projectteam/gemeente: Rond de zomer gaat de Nota van Uitgangspunten naar het college van B&W. Kort daarna volgt het raadsbesluit. Het doel is om in de tweede helft van 2027 te starten met de sloop, om aansluitend te kunnen bouwen. De planning is onder voorbehoud, omdat vergunningen (inclusief bijbehorende procedures) nog moeten worden aangevraagd en verleend.
- **Communicatie en participatie:** Veel aanwezigen geven aan het fijn te vinden al vroeg in het stadium aangehaakt te worden. Maar wel worden er vragen gesteld over wat er nu nog verder gedaan wordt met de input.
Reactie projectteam/gemeente: Alle opgehaalde input wordt verzameld. Wij gebruiken uw inbreng, waar mogelijk, bij de uitwerking van het plan. De ervaring leert dat niet alle inbreng uiteindelijk geheel of gedeeltelijk verwerkt kan worden. In september/oktober 2026 komt er een nieuwe brede bijeenkomst waarin hopelijk ook de ontwerpen kunnen worden getoond
- **Geïnteresseerden:** Tijdens de avond waren veel mensen aanwezig die interesse hebben in een woning. Zij hebben de formulieren ingevuld en deze gegevens worden bewaard in een aparte lijst. Zodra er meer over de woningen te vertellen is, zal er een mailing verstuurd worden. Daarnaast zijn er veel vragen gesteld over of mensen uit Bunnik voorrang krijgen op een woning in Arrisbrink.

Wat wordt er met de opgehaalde input gedaan?

Alle input wordt verzameld. Wij gebruiken de inbreng bij de uitwerking van het plan. De ervaring leert dat niet alle inbreng uiteindelijk geheel of gedeeltelijk verwerkt zal kunnen worden in het plan. Als er bepaalde inbreng niet overgenomen kan worden, koppelen we dit (waar mogelijk) in een later stadium met een reden terug.

Klankbordgroep

Voor de komende periode stellen we een klankbordgroep samen met diverse belangengroepen, waaronder toekomstige kopers, omwonenden en (maatschappelijke) organisaties. Tijdens de bijeenkomst, maar ook al voorafgaand daaraan, konden mensen zich aanmelden voor deze groep. Een klankbordgroep is een afspiegeling van de omgeving en bestaat doorgaans uit acht tot tien personen. De groep denkt actief mee over de plannen en spreekt vanuit het collectieve belang. Een aanmelding leidde niet automatisch tot een plek in de klankbordgroep; uit alle aanmeldingen is een selectie gemaakt en deze mensen zijn inmiddels hierover geïnformeerd. De selectie vond plaats op basis van locatie (een goede afspiegeling van verschillende straten), expertise (zoals seniorenbelangengroepen, een bouwkundige achtergrond e.d.) en de opgegeven reden om deel te nemen of interesse in een woning.