

Wijkvereniging Kerckebosch Zeist
www.kerckeboschzeist.nl
wijkontwikkeling@wijkcentrumkerckebosch.nl

Bewonersvereniging Hoge Dennen
www.hogedennen.nl
info@hogedennen.nl

Zeist, 12 mei 2026

Geachte mevrouw/heer,

Onderwerp: Herinrichting Winkelcentrum Kerckebosch

Inleiding

In deze brief, namens de wijkverenigingen Kerckebosch (WKB) en bewonersvereniging Hoge Dennen (BHD), treft u onze reactie aan op het plan voor de herontwikkeling van winkelcentrum Kerckebosch dat op 10 en 11 maart 2026 door Rialto en Van Hoorne Vastgoed is gepresenteerd.

Naar aanleiding hiervan hebben WKB en BHD op 22 april 2026 een eigen informatiebijeenkomst georganiseerd, met als doel enerzijds uitleg te geven over de plannen van Rialto en anderzijds de mening van de bewoners te peilen voor het geven van een reactie aan de gemeente en Rialto ten aanzien van het plan voor het winkelcentrum.

De conclusie die wij als bewonersverenigingen naar aanleiding van de eerder gehouden enquête, de informatiebijeenkomst en de vele signalen die wij van bewoners en andere belanghebbenden hebben ontvangen is, dat er gelet alleen al op de impact die de te verwachten verkeersdrukke, de parkeerproblemen en de op te offeren groenvoorzieningen er tegen het huidige plan zodanige zwaarwegende en steekhoudende bezwaren bestaan dat dit in de huidige vorm noch wenselijk noch uitvoerbaar is.

Eerst willen wij stilstaan bij het overleg dat tot op heden met Rialto en de gemeente over de mogelijke komst van een tweede supermarkt is gevoerd.

Hierna zullen wij ingaan op de hiervoor genoemde conclusie.

Terugblik

Sinds eind 2023 hebben diverse gesprekken tussen enerzijds WKB en BHD en anderzijds de gemeente en Rialto over de renovatie van het winkelcentrum plaatsgevonden, waarbij meerdere keren mondeling en schriftelijk is aangegeven dat wij vraagtekens zetten bij de inpasbaarheid en wenselijkheid van een tweede supermarkt, gelet op de beperkte behoefte van de bewoners in onze wijk en de verwachte aanzuigende werking van bezoekers van buiten de wijk met een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de woon- en leefomgeving als gevolg.

Op 26 maart 2025 heeft Rialto een concept plan aan WKB en BHD gepresenteerd als stap 1 in het proces dat met de gemeente in de intentie-overeenkomst voor de herontwikkeling van het winkelcentrum is vastgelegd. In dit voorgestelde concept plan wordt uitgegaan van een tweede zogeheten ‘trekker’ (supermarkt) voor het winkelcentrum, eventueel aangevuld met extra woningen.

In de gezamenlijke schriftelijke reactie die de beide wijkverenigingen gegeven hebben (zie bijlage) is de vraag gesteld, hoe dit plan past in de omgevingsvisie die eerder voor dit gebied is vastgesteld en zijn onze gezamenlijke zorgen uitgesproken over de aanzuigende werking van een tweede supermarkt en de daarmee gepaard gaande toenemende verkeers- en parkeerdruk. In de brief wordt gevraagd om *“de expliciete afweging van alternatieve, mogelijk ook kansrijke, invullingen, zoals bijvoorbeeld woningbouw in plaats van een tweede supermarkt”*. *Daarmee bedoelen wij een complementair alternatief met een minder grote ruimtelijke impact.*

Verder wordt afgesloten met de volgende opmerking:

“Wijk- en bewonersverenigingen zijn bereid (op nader af te spreken wijze) bij te dragen aan een goede participatie van betrokkenen en deze aldus te ondersteunen, echter adviseren het participatieproces conform de richtlijnen in het Afwegings- en toetsingskader participatie 2024 van de gemeente Zeist op te zetten. Wij benadrukken dat het participatieproces alleen als zinvol zal worden ervaren als bewoners - al dan niet samen met de verenigingen - van begin af aan hun inbreng kunnen hebben in plannen en varianten daarvan en niet met een ‘fait

accompli' geconfronteerd zullen worden waarop alleen nog maar details gewijzigd kunnen worden".

Helaas hebben wij op 10 en 11 maart jl. moeten constateren dat, ondanks alle schriftelijke en mondelinge communicatie met de gemeente en met Rialto, beide partijen hebben besloten om onverminderd door te gaan met een plan voor de ontwikkeling van een tweede supermarkt. Wij vragen ons met name af waarom de gemeente het plan voor een tweede supermarkt zegt te ondersteunen zonder een duidelijke (kenbare) gebiedsvisie. Eveneens ontbreekt een goed onderzoek naar de haalbaarheid van alternatieve oplossingen die ook en met name beter aansluiten bij de behoeften van de overgrote meerderheid van de bewoners en die meer passend zijn in de groene en bosrijke wijk Kerckebosch. De heer De Leeuw, directeur Hans Geveling Supermarkten (de eigenaar van AH Zeist), heeft ons geïnformeerd dat hij in gesprekken met de gemeente heeft aangegeven ook een gebiedsvisie te missen en dat hij een initiatief gestart is om deze op eigen kosten te laten opstellen.

Verder hebben wij moeten constateren dat inbreng van bewoners op de door Rialto georganiseerde bijeenkomsten in maart jl. zich heeft beperkt tot suggesties om de leegstand tijdelijk op te heffen, het aanzicht van het her te ontwikkelen deel van het winkelcentrum en commentaar op vier denkrichtingen voor parkeren voor eventueel extra te bouwen woningen.

Wel zijn wij verheugd dat door Rialto de intentie is uitgesproken om de leegstand en verloedering met tijdelijke voorzieningen tegen te gaan.

Reactie op het gepresenteerde plan

Op onze informatiebijeenkomst van 22 april jl. zijn de panelen (plannen) van Rialto gepresenteerd voorzien van een inleiding en een aantal aandachtspunten als leidraad voor de discussie. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt. De presentaties en het verslag treft als bijlagen aan.

Na een inleiding en presentatie van het plan van Rialto heeft na de pauze een discussie met de circa 130 aanwezigen plaatsgevonden over de volgende kernvragen:

- Wat zijn de grootste aandachtspunten bij het ontwikkelingsplan?
- Is het onderzoeken van alternatieven voor een tweede supermarkt noodzakelijk?

De grootste aandachtspunten tijdens deze bijeenkomst waren parkeren en verkeersdruk en, samenhangend hiermee, het risico dat het aanwezige groen hiervoor zou moeten worden opgeofferd. Beide verenigingen zien hier ook grote knelpunten in het huidige plan omdat wij juist vrezen voor aantasting van het woon- en leefklimaat in plaats van een versterking ervan.

Het door Rialto genoemde aantal van 10 extra parkeerplaatsen die nodig zouden zijn voor een tweede supermarkt wordt door de WVK en BHD niet realistisch geacht. Ondanks het feit dat een fors deel van het te renoveren deel van het winkelcentrum thans helaas leeg staat, zijn tijdens diverse momenten in de weekenden de huidige parkeerplaatsen in en rond het winkelcentrum meestal vol bezet. Toevoegen van een supermarkt van circa 1800m² leidt volgens de Zeister parkeernormen tot een behoefte van circa 54 extra parkeerplaatsen en volgens de CROW normen tot minimaal 70 extra parkeerplaatsen. De denkrichtingen voor parkeren van Rialto (A-D) voorzien evenwel in slechts 10 tot 26 extra parkeerplaatsen voor klanten.

De meeste extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij varianten B (het 'bosje' aan Hoog Kanje) en C (parkeergarage bij hoogbouw). Echter, aan beide denkrichtingen kleven grote bezwaren.

Diverse bewoners zijn fel tegen het opofferen van het 'bosje' ten behoeve van parkeerplaatsen en zien dat als een grote aantasting van hun woon- en leefgenot. Wij vinden deze variant om die redenen onwenselijk en ook strijdig met het natuurinclusieve karakter van de wijk Kerckebosch, zoals dit is vastgelegd in het bestemmingsplan Kerckebosch en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.

Parkeervariant C (parkeergarage) zien wij ook niet als realistisch. Allereerst zijn er door direct aanwonenden bezwaren geuit tegen de hiermee gepaard gaande hoogbouw. Daarnaast is de in- en uitrit van de parkeergarage geplaatst in de smalle doorgang achter het winkelcentrum en de flat op de Prinses Marijkelaan die voor bevoorrading van het winkelcentrum en door bewoners van de flat op de Prinses Marijkelaan gebruikt wordt.

Parkeren achter de flat op de Prinses Marijkelaan (variant A) zou 14 extra plaatsen moeten opleveren, maar ook hier wordt groen (en daarmee gepaard gaand woongenot) opgeofferd en is het maar de vraag of de loopafstand tot de bewoners van de te bouwen woningen in de praktijk niet te groot is. Ook staat dit gebied bij regenval regelmatig onder water. Blijft over parkeervariant D. In deze variant worden slechts 10 extra parkeerplaatsen gerealiseerd en worden alleen de 16 te slopen woningen herbouwd, waarmee er geen extra woningen worden toegevoegd.

Wij zijn derhalve van mening dat het huidige plan onvoldoende rekening houdt met toenemende verkeersdruk en parkeerbehoefte en vinden dat zo spoedig mogelijk een onafhankelijk bureau de extra parkeerbehoefte zal moeten onderzoeken, uitgaande van de huidige objectief gemeten parkeerdruk en het Zeister parkeerbeleid. Daarbij moet ook in ogenschouw genomen worden dat Albert Hein heeft aangegeven dat haar terrein met 62 parkeerplaatsen achter AH dat bij de uitbreiding van deze supermarkt is gerealiseerd, volgens AH specifiek bestemd zou moeten zijn voor uitsluitend AH klanten. Wij weten niet of deze claim van AH terecht is, maar indien dit het geval zou zijn, heeft dit ons inziens impact op de voor de tweede supermarkt te realiseren extra parkeerplaatsen. Verder wijst AH erop dat het voor haar niet acceptabel is dat de tweede nieuwe supermarkt conform Zeister parkeerbeleid niet of maar zeer beperkt parkeerplaatsen op eigen terrein zou hoeven te ontwikkelen.

De gevolgen van het plan voor de verkeersdrukke zijn niet expliciet benoemd. Rialto stelt dat “de ontsluitingen voor fiets, auto en vrachtauto’s in beginsel hetzelfde (blijven) als de bestaande situatie” (zie in bijlage panelen Rialto bij Ontsluiting en Parkeren). Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat het verzorgingsgebied van het winkelcentrum relatief groot is en dat door een tweede supermarkt de verzorgende rol van het winkelcentrum versterkt wordt (aanzuigende werking). Wat dit betekent voor de verkeersafwikkeling en de

veiligheid is ons vooralsnog onduidelijk, maar ook een groot punt van zorg. Nieuwe ontwikkelingen zoals het inrichten van de Oranje Nassaulaan naar een 30 kilometer weg en het mogelijk vervangen van de rotonde door een kruising bij Hoog Kanje/Oranje Nassaulaan zullen de verkeersdoorstroming van en naar het winkelcentrum bovendien eerder verkleinen dan vergroten.

Met betrekking tot de te verwachten toenemende verkeersdrukke moet ook in ogenschouw genomen worden dat bewoners van de nieuw te bouwen stationswijk Driebergen-Zeist het winkelcentrum en de wijk Kerckebosch (scholen, gezondheidscentrum) waarschijnlijk zullen gaan aandoen. De ruimtelijke impact daarvan is onderbelicht gebleven. Dit zal misschien ook gebeuren zonder tweede supermarkt, maar bij de thans voorziene uitbreiding met een tweede supermarkt zal dit de aanzuigende werking alleen maar doen toenemen.

Op de vraag tijdens de informatieavond op 22 april jl. aan de aanwezigen of er behoefte is aan onderzoek naar mogelijke alternatieven dan een tweede supermarkt was meer dan 90% van mening dat dit het geval zou moeten zijn (zie het bijgevoegde verslag). In de discussie hierover spelen niet alleen de bovengenoemde knelpunten, maar ook de voorkeur voor andere bestemmingen dan een tweede supermarkt in dit gebied om te komen tot een versterkende winkelmix. Dit sluit aan bij de uitkomst van een indicatieve enquête onder bezoekers van het winkelcentrum dat in maart 2025 door de wijkvereniging Kerckebosch is uitgevoerd (zie bijlage), waarin de overgrote meerderheid de voorkeur uitsprak voor de komst van speciaalzaken (bloemist, bakker, visboer etc.), horeca en andere bestemmingen (bijv. sportclub, kinderopvang). Een deel van de mensen gaf aan behoefte te hebben aan budgetwinkels (supermarkt, Zeeman, Wibra, Action).

Conclusie

Wij moeten constateren dat na ruim twee jaar informele discussies over de wenselijkheid van een tweede supermarkt, de moeilijke inpasbaarheid in het groene en bosrijke gebied, de andere behoeften van de overgrote meerderheid van de bewoners, er thans door Rialto c.s. formeel een vrijwel ongewijzigd plan is gepresenteerd. Onze oproep - vanaf het begin- om ook andere alternatieven te onderzoeken heeft tot op heden, zonder uitleg of toelichting, geen gevolg gekregen.

Daarbij merken wij op, dat het bij de beoordeling straks niet alleen mag gaan om de economische aspecten, maar juist om de vraag of een ontwikkeling ruimtelijk passend en wenselijk is voor de omgeving. Daar gaat de Omgevingswet ook over. Juist wanneer sprake is van grote gevolgen voor verkeer, parkeren, groenvoorzieningen en woon- en leefklimaat, vinden wij dat van de gemeente mag worden verwacht dat zij zorgvuldig onderzoek doet naar alle belangen en dat de bescherming van het woon- en leefklimaat het allerbelangrijkste zou moeten zijn. Door bewoners en verenigingen zijn concrete alternatieven genoemd, zoals speciaalzaken, horeca, maatschappelijke voorzieningen en andere functies die beter aansluiten bij het groene en wijkgerichte karakter van Kerckebosch en die bovendien naar verwachting minder verkeers- en parkeerdruk zullen veroorzaken. Wij willen u vragen deze alternatieven ook en nadrukkelijk in de planvorming te betrekken. Wij vinden dat er eerst een bredere gebiedsvisie ontwikkeld moet worden, waarin verschillende realistische alternatieven naast elkaar worden gezet en de ruimtelijke gevolgen daarvan zorgvuldig worden onderzocht en vergeleken.

Wij wijzen erop, dat volgens onze informatie de intentie-overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaar van het winkelcentrum een beoogde looptijd heeft van één jaar en dat deze termijn eerstdaags verstrijkt. Het is kennelijk niet mogelijk gebleken om in deze periode tot een breed gedragen plan te komen.

Wij roepen de gemeente en Rialto wederom op om eerst met alle betrokken partijen in een goed participatieproces een gebiedsvisie te ontwikkelen waarin een aantal alternatieven naast elkaar worden gezet en onderzoek gedaan wordt naar de consequenties daarvan. Zoals aangegeven wil Albert Hein dit al op eigen initiatief starten. Zij willen daarbij op korte termijn ook een onafhankelijk bureau opdracht geven tot een verkeer- en parkeeronderzoek.

Uiteraard zijn wij bereid aan een dergelijke aanpak actief deel te nemen in een te vormen klankbordgroep of anderszins te organiseren participatievorm.

Tot zover onze visie en gedachten. Wij verzoeken u om inhoudelijk op de in deze brief genoemde punten en zorgen te reageren en treden hierover graag op korte termijn met u in overleg.

Tot nadere toelichting en/of overleg zijn wij graag bereid.

Met vriendelijke groet,

Wijkvereniging Kerckebosch Zeist
www.kerckeboschzeist.nl
wijkontwikkeling@wijkcentrumkerckebosch.nl

en

Bewonersvereniging Hoge Dennen
www.hogedennen.nl
info@hogedennen.nl

Bijlagen: 5