

Voorlichtingsavond Herontwikkeling Winkelcentrum Kerckebosch

Georganiseerd door Wijkvereniging Kerckebosch (WKB) en Bewonersvereniging Hoge Dennen (BHD)

Oosterkerk te Zeist

22 april 2026

Zakelijk verslag

Inleiding

De voorlichtingsavond is door WKB en BHD bekend gemaakt via ondermeer buurtapps, nieuwsbrieven, websites, flyers en een bericht in de plaatselijke Nieuwsbode.

De avond is door circa 130 mensen bezocht. Er waren vertegenwoordigers van projectontwikkelaar Rialto en vastgoedonderneming Hoorne Vastgoed (samen de nieuwe eigenaren van Winkelcentrum Kerckebosch) als toehoorder aanwezig. Ook waren er leden van enkele lokalen politieke partijen (Lokaal Zeist, D66, SP en Volt) present.

Opzet

De dagvoorzitter Roger Cesar opent om 19.30 de bijeenkomst.

Op het podium zijn voorts aanwezig Frank Taal (BHD), Wim de Braak (Stichting Beter Zeist), Hans Kestens (WKB) en Oswald Nunes (BHD).

De avond is onderverdeeld in twee delen. Voor de pauze wordt er namens de beide verenigingen informatie gegeven over de historie van het winkelcentrum, een toelichting gegeven op de eerder (op 10 en 11 maart 2026) door Rialto zelf gegeven presentaties en tenslotte een overzicht van de huidige stand van zaken rond het winkelcentrum.

Na de pauze worden er enkele aandachtspunten van de beide verenigingen (WKB en BHD) geformuleerd en is er alle ruimte om vanuit de zaal opmerkingen maken en vragen te stellen.

Presentatie namens BHD en WKB

Frank Taal geeft namens beide verenigingen aan de hand van een PowerPointpresentatie een toelichting. Hierbij komen aan de orde de historie, de eerder door Rialto aan belangstellenden getoonde panelen en wordt stilgestaan bij enkele knelpunten in het ontwikkelingsplan (zoals groenvoorziening, verkeer, parkeren woningbouw en hoogbouw).

Er volgt een korte pauze, waarna Frank Taal zijn presentie vervolgt en de door de beide verenigingen geformuleerde kernvragen stelt :

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

Vanaf deze plaats wordt verwezen naar de PowerPoint presentatie die terug te lezen zijn op www.hogedenennen.nl en www.kerckeboschzeist.nl.

Reacties vanuit de zaal

Vervolgens is het woord aan de zaal. Uit oogpunt van efficiency worden de opmerkingen en vragen vanuit de zaal per onderwerp gerubriceerd.

Tweede supermarkt

. Is de huidige leegstand c.q. verval van het winkelcentrum door de voormalige eigenaar/exploitant in scene gezet door onder meer hoge huurprijzen te vragen, kortlopende huurcontracten te sluiten en geen onderhoud te plegen;

.Op welke wijze kan het winkelcentrum weer levendig worden gemaakt. Bij stilstand gebeurt er immers niets en neemt de kans op verdere leegstand en verval alleen maar toe;

.De presentaties zijn nu vooral gericht op een tweede supermarkt. Zijn er andere alternatieven/oplossingen die binnen de wijk passen;

.Waarom krijgt het nog te realiseren woongebied rond station Driebergen/Zeist geen eigen voorzieningen zoals een supermarkt en wordt de druk die daardoor ontstaat (deels) afgewenteld op Kerckebosch;

.Waarom zou er zou net zoals in winkelcentrum De Clomp niet een tweede supermarkt naast Albert Heijn (AH) kunnen komen. Er is in principe niets tegen de komst van een tweede supermarkt;

.Wat is de positie van het Banierhuis en Vivant. Komen deze winkels in de nieuwe opzet terug;

.Vormt het gegeven dat er in de provincie Utrecht geen nieuwe aansluitingen op het elektriciteitsnet kunnen plaatsvinden nog een rol bij de realisatie van de plannen.

Wonen

.Eventuele hoogbouw (zeker een flat/toren van 10-12 verdiepingen) neemt licht en lucht weg voor de direct omwonenden. De bewoners boven het winkelcentrum genieten nu volop van de rust die het park ('bosje') voor hun woning geeft. Bij de realisatie van de hoogbouwplannen komt dit woongenot ernstig in gevaar.

.Gelet op de huidige woningnood zou de focus meer moeten liggen op woningbouw en (andere) oplossingen die beter bij de wijk passen;

Verkeer & Parkeren

.Een tweede supermarkt heeft aanzuigende werking, ook vanuit het nog te realiseren woongebied rond station Driebergen/Zeist;

.In hoeverre heeft Rialto gekeken naar de logistiek bij de komst van een tweede supermarkt, waaronder het laden en lossen bij de aan- en afvoer naar twee supermarkten op de Marijkelaan;

.Een tweede supermarkt leidt tot meer verkeersdruk, wat ook invloed heeft op de luchtkwaliteit en het geluidsniveau;

.Wordt er bij de parkeerbelasting rond het winkelcentrum ook gekeken naar de huidige parkeernormen. Er is een verschil tussen de normen 60 jaar geleden toen het winkelcentrum werd gebouwd en de huidige parkeernormen. Ook is er verschil tussen de parkeerdruk bij een supermarkt en een speciaalzaak;

.Als het te realiseren woongebied rond station Driebergen/Zeist geen eigen voorzieningen zoals een school of een gezondheidscentrum krijgt (behalve wellicht een AH *to go*), zal dat op zichzelf ook leiden tot een toename van de verkeersdruk en parkeerproblemen in de wijk;

. Een toename van de verkeersdruk kan ook gevaren opleveren voor fietsende kinderen, senioren en kwetsbare ouderen;

.Komt er bij toename van verkeerdruk betaald parkeren in de wijk of een blauwe zone;

.Een parkeergarage kan het parkeerprobleem deels oplossen;

.Wie draagt de kosten van een aan te leggen parkeergarage;

.Er zal mogelijk onderzoek gedaan moeten worden door een onafhankelijk verkeersbureau naar de gevolgen van de komst van een tweede supermarkt;

.Door een bewoner wordt opgemerkt dat er bij het winkelcentrum altijd voldoende parkeerplaatsen zijn; zo is er achter AH altijd voldoende plek. Het parkeerprobleem wordt te zwaar aangezet;

Groen

.Hoge Dennen en Kerckebosch zijn beide natuurinclusieve wijken. De komst van een tweede supermarkt zal daar een negatieve invloed op hebben;

.Bij het verdwijnen van het 'bosje' voor AH ten behoeve van aan te leggen parkeerplaatsen verdwijnt er waardevol groen;

. De groenstrook bij de prinses Marijkelaan is belangrijk om te behouden en niet op te offeren voor parkeerplaatsen;

Diversen

.Waarom bestaat het participatieplan maar uit 3 delen;

.Het risico bestaat dat de projectontwikkelaar kan stellen dat er (al) een bewonersparticipatieavond is georganiseerd waarbij de mogelijkheid is geboden feedback te geven;

.Welke input kunnen bewoners/omwonenden geven om Rialto tot andere gedachten (dan een tweede supermarkt) te bewegen;

.Er zou gekeken moeten worden naar meer diversiteit in het winkelcentrum dan alleen naar een tweede supermarkt;

. Is Albert Heijn betrokken bij de herontwikkeling van het winkelcentrum;

.Ongeacht of er een tweede supermarkt komt zal er vanuit het nieuwe woongebied rond station Driebergen/Zeist sprake zijn van aanzuigende werking;

.Er zou aandacht gegeven moeten worden aan gezond ouder worden. Zorg voor een sportschool of een plaats waar sociale activiteiten ontplooid kunnen worden (zoals samen koffie drinken als sociaal verbindmiddel);

.Er zou meer rekening gehouden moeten worden met het onderwerp afval. Dat komt nu in de plannen niet terug;

.Wanneer er besloten wordt tot een enquête moet die een goede dwarsdoorsnede van de wijk vormen. Een enquête zou het liefst in samenwerking met de gemeente gedaan moeten worden;

.Een enquête is een goed middel om draagvlak te creëren, mits er een goede vraagstelling wordt opgesteld;

.Het is hinderlijk dat verkeer dat de parkeerplaats voor Albert Heijn verlaat rechtdoor de Graaf Janlaan inrijdt terwijl dat niet is toegestaan;

.Wordt met het verzet tegen een tweede supermarkt het verzorgingsgebied van de wijk niet verkleind;

.Om aandacht van de lokale politiek te krijgen is het zinvol raadsleden rechtstreeks te benaderen;

.Elke verbetering (of dat nu winkels, woningen of kantoren zijn) is op dit moment wenselijk.

Schriftelijke inbreng

Een aantal belangstellenden die niet naar deze avond konden komen heeft schriftelijk (per mail of app) een aantal opmerkingen doorgegeven. Deze opmerkingen hebben betrekking op de onderwerpen groen, verkeer en parkeren. Verder werd bij deze inbreng gewezen op het winkelcentrum als sociale verbinder, met een uitgesproken behoefte aan kleinschalige winkels waar mensen een praatje met elkaar kunnen maken.

Rondvraag

De voorzitter constateert na een rondvraag en peiling dat de komst van een tweede supermarkt in de wijk voor meer dan 90% van de aanwezigen bij de informatieavond voor met name parkeren, verkeer en groenvoorzieningen een zodanige impact heeft, dat het, ook volgens de aanwezigen, wenselijk is dat eerst onderzoek gedaan wordt naar de haalbaarheid van alternatieven voordat tot een tweede supermarkt wordt besloten. Hierbij valt volgens de inbreng van de aanwezigen te denken aan woningbouw, speciaalzaken, horeca, sportfaciliteiten en kantoren of een combinatie daarvan.

Vervolgstappen en afsluiting

De voorzitter geeft aan dat er een verslag van de avond zal worden opgemaakt, dat tezamen met de gegeven PowerPointpresentatie onder de aanwezigen die op de presentielijst hebben ingetekend zal worden verspreid.

Deze stukken worden ook op de websites van BHD en WKB geplaatst.

Op de websites staat ook een link waarmee het mogelijk is aanvullende vragen en opmerkingen te maken.

Het verslag en de PowerPoint presentaties worden ook toegezonden aan Rialto en de gemeente, met wie de verenigingen ook in gesprek zullen blijven.

Van eventuele verdere ontwikkelingen kunnen gevolgd worden op de websites van de beide verenigingen.

Ten slotte roept de voorzitter op om, voor zover nog niet het geval is, lid te worden van BHD of WKB zodat er een brede vertegenwoordiging van de bewoners van de wijken bestaat (zie voor aanmelden de websites van de verenigingen).

De voorzitter dankt iedereen voor zijn of haar aanwezigheid en inbreng en sluit de bijeenkomst om 21.30 uur.

Nuttige websites :

-www.hogedennen.nl

-www.kerckeboschzeist.nl

-www.winkelcentrumkerckebosch.nl

-www.rialtovastgoed.nl

-www.zeist.nl

-www.beterzeist.com
