

DE HUIDIGE SITUATIE

WONINGEN



"fijn wonen dichtbij alle wijk-voorzieningen en levendig gebied"



"maar aan de andere kant een matige relatie met de omgeving"



"goed zichtbaar"



"maar wel een matige uitstraling"

WINKELCENTRUM



"divers aanbod en een sterke AH"



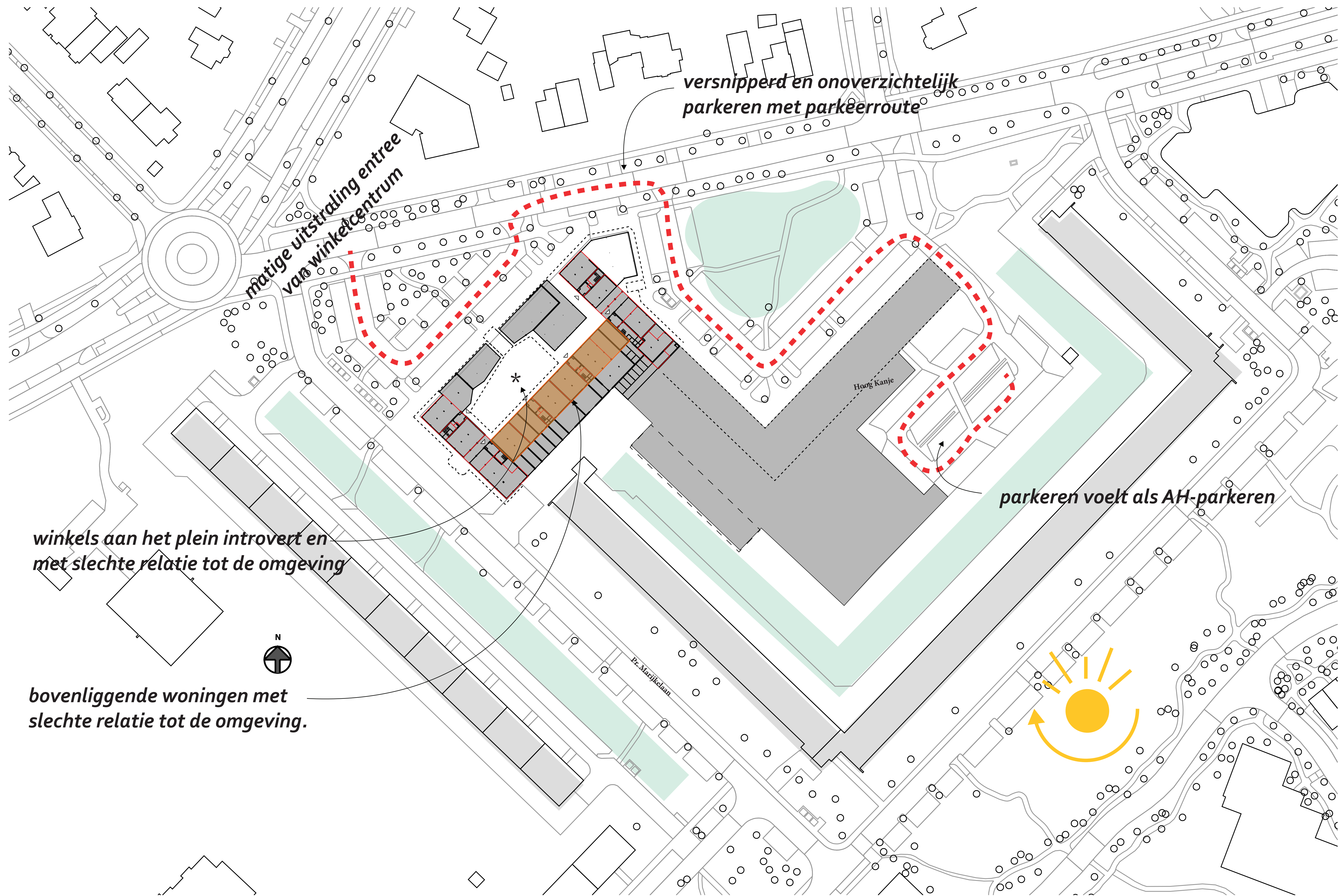
"maar wel structurele leegstand door slechte loop"



"wat fijn om voor de deur te kunnen parkeren"

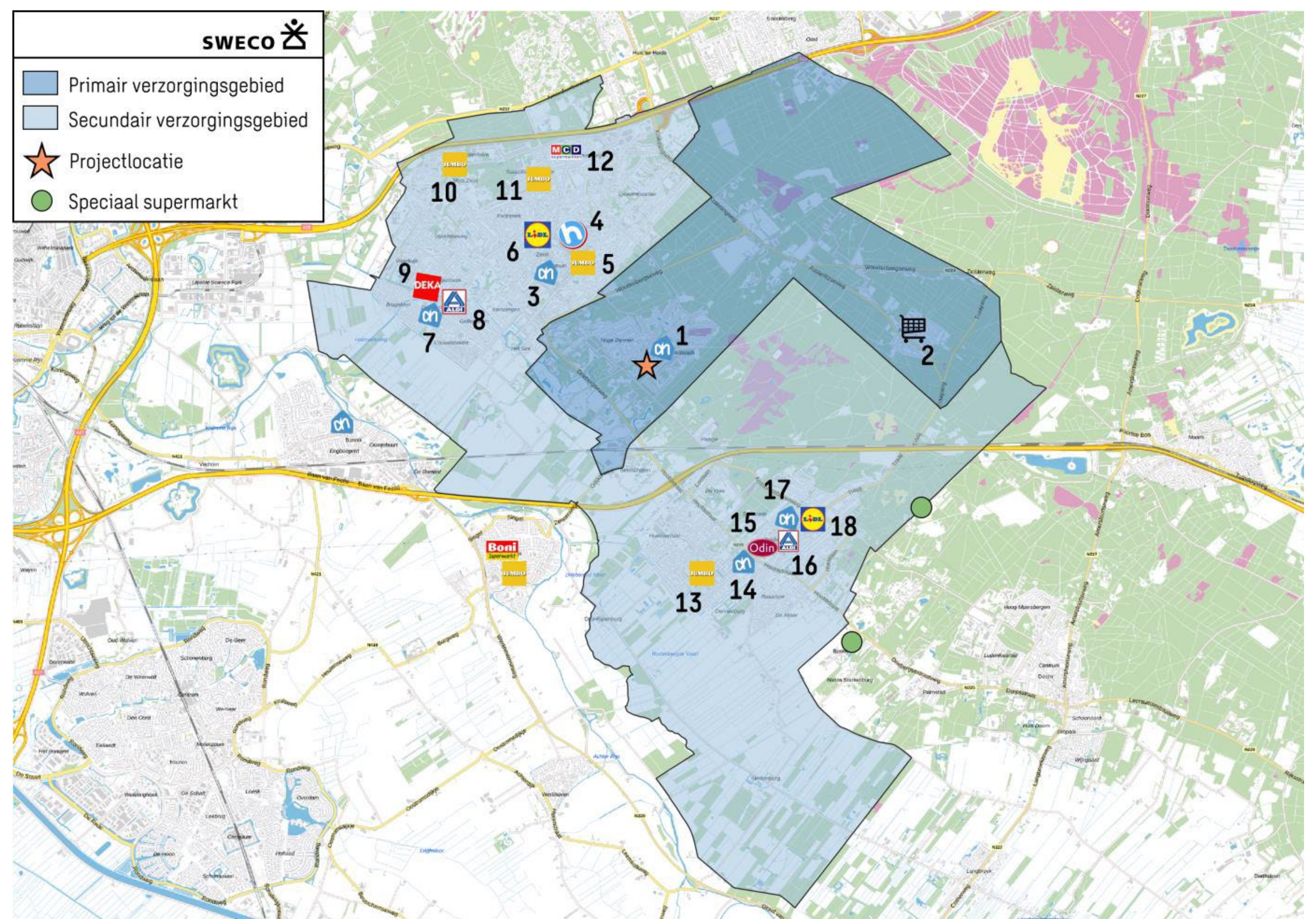


"maar wel versnipperd en onoverzichtelijk"



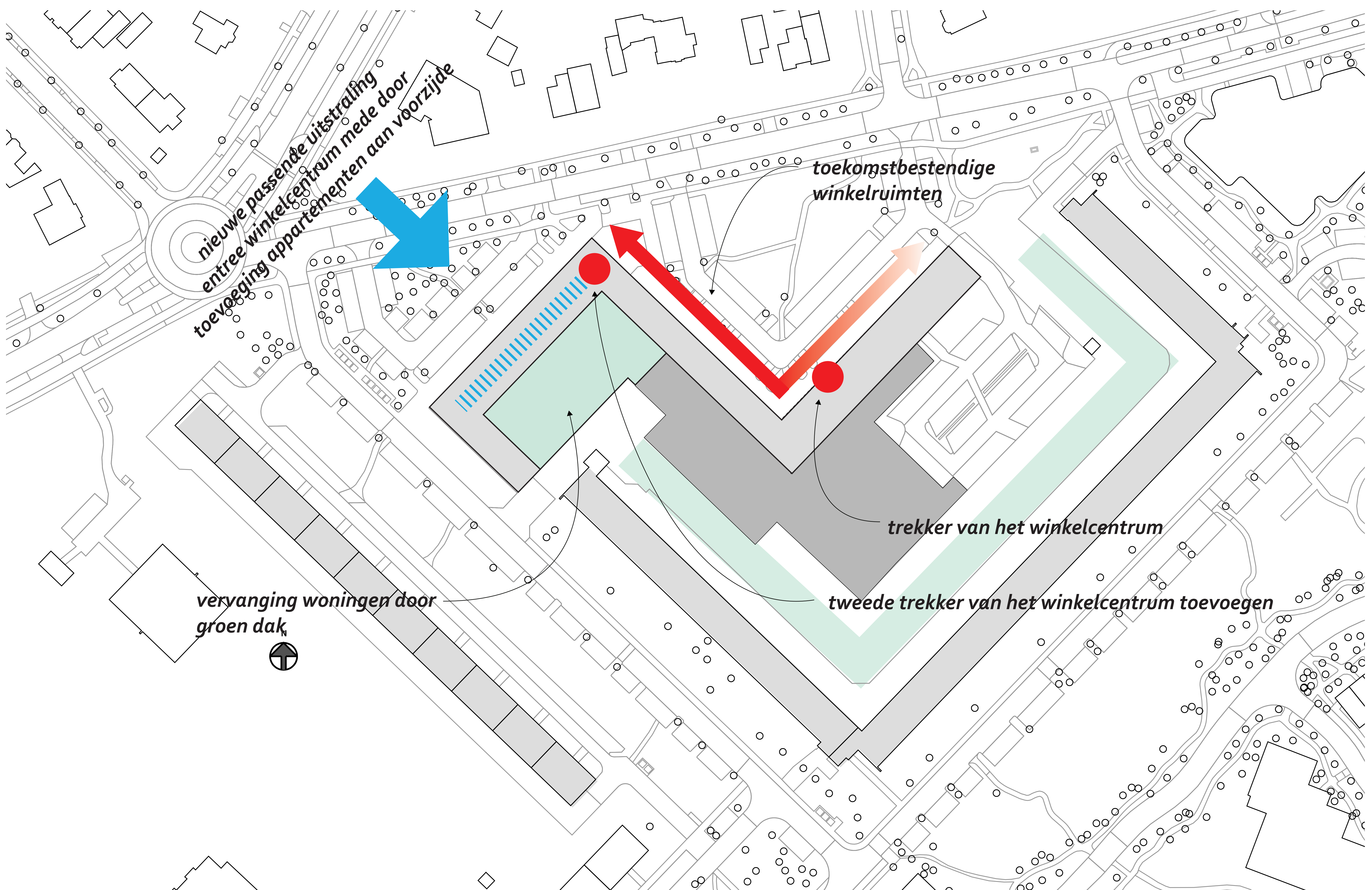
WAAROM EEN SUPERMARKT?

- Het winkelcentrum heeft primair een functie voor de inwoners van de buurten Hoge Dennen, Kerckebosch, Dribergseweg, Station NS, Zeisterbos. Ook is de kleine kern Austerlitz meegenomen.
- Daarnaast vervult het centrum secundair een functie voor de kernen Zeist en Dribergen-Rijssenburg. Dit zijn de wijken Dribergen, Zeist-Noord, Zeist-West en Zeist Centrum.
- Het verzorgingsgebied is relatief groot vanwege het feit dat nu al zeker meer dan de helft van de bezoekers van het winkelcentrum van buiten het primaire verzorgingsgebied komt.
- Zowel de huidige als toekomstige situatie in 2035 biedt voldoende marktruimte voor de uitbreiding van het bestaande supermarktaanbod.
- Toevoeging van een tweede supermarkt versterkt dit centrum als boodschappencluster en stimuleert het combinatiebezoek tussen de supermarkten en de andere winkels. Het centrum verstevigt daarmee zijn verzorgingsrol.

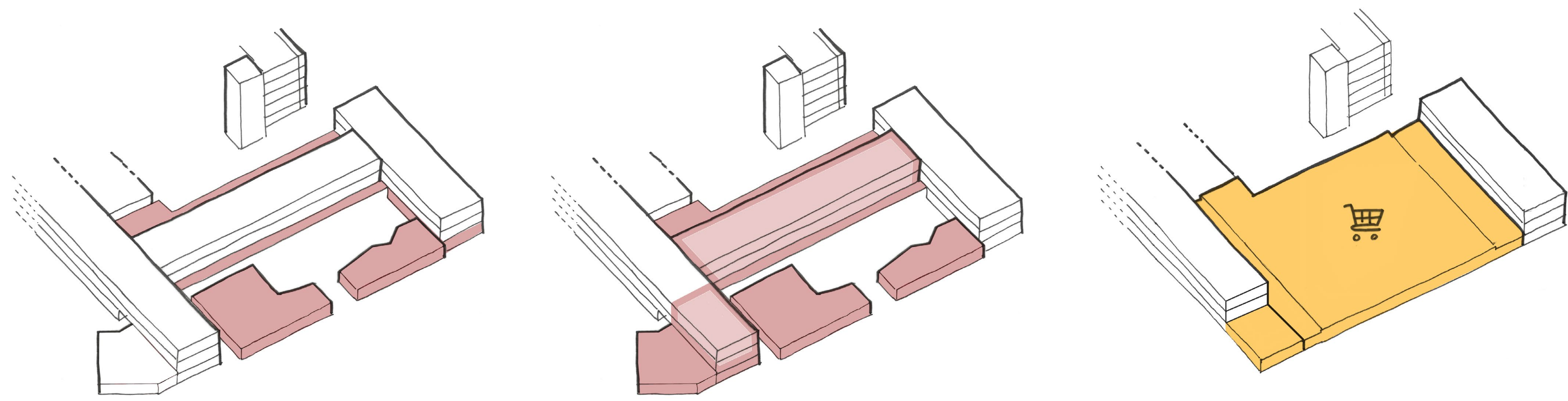


Kaart supermarktaanbod verzorgingsgebied en directe omgeving
Bron: BRT Achtergrondkaart; Supermarktgidsonline, september 2025; Bewerking door Sweco

SWECO



DOEL:
“leegstand opheffen en het toekomstbestendig maken van het winkelcentrum”



leegstand

Door het introverte karakter van dit deel van het winkelcentrum, dat ook uit de 'loop' ligt, wordt de consument niet meer bereikt, waardoor de winkelruimten kampen met een structurele leegstand.

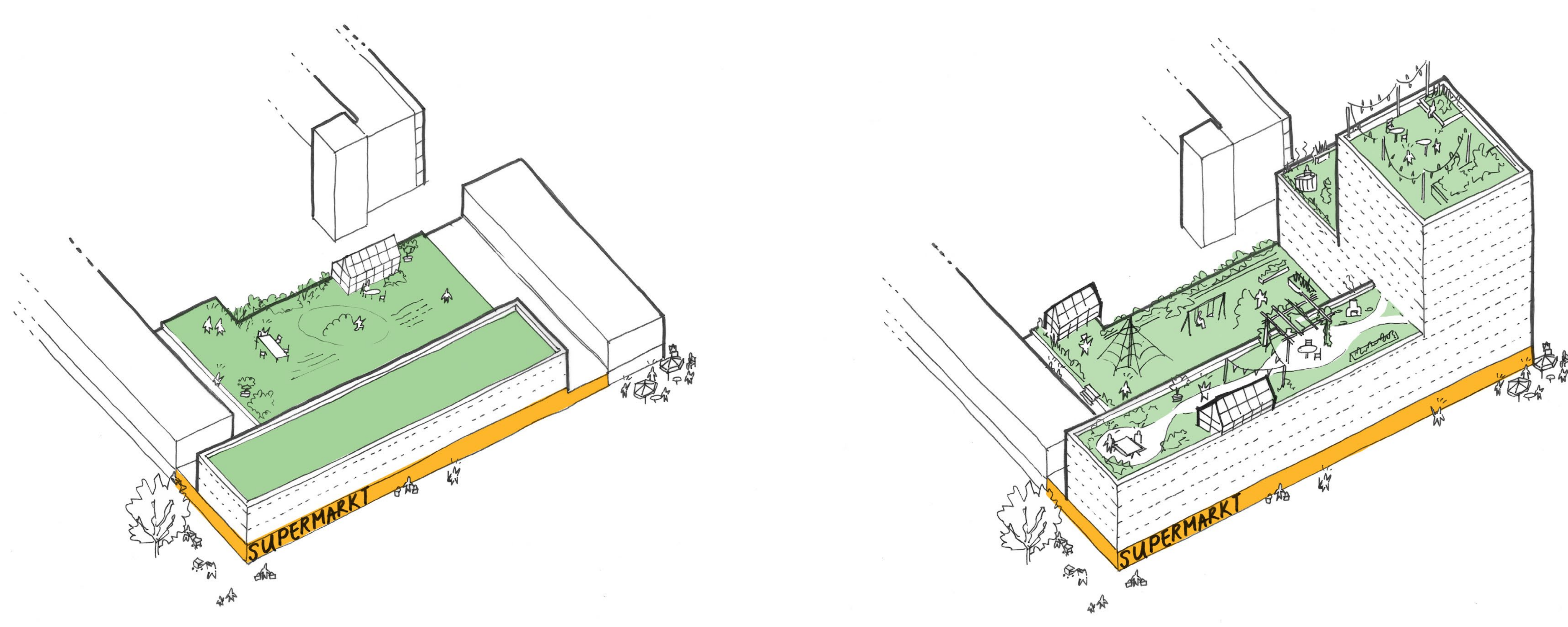
sloop

Om verdere leegstand tegen te gaan en het winkelcentrum toekomstbestendig te maken wordt dit deel van het winkelcentrum ingevuld met een (tweede) supermarkt. Hiervoor is het vanwege de beperkingen van de constructie van het gebouw noodzakelijk een deel van het winkelcentrum en de woningen te slopen: 16 woningen en 1460m2 winkeloppervlak

supermarkt

Toevoeging supermarktprogramma met een oppervlak van ca 1800m2 BVO als tweede trekker in het winkelcentrum. Een uitbreiding van ca 340m2 bvo resulteert in een extra parkeerbehoefte van circa 10 parkeerplaatsen.

AMBITIE:
“het toevoegen van nieuwe woningen”



minder complex

meer complex

WAT VINDT U DAT BIJ KERCKEBOSCH PAST?

*lokaal gebonden •
herkenbaar • traditioneel •
baksteenarchitectuur*



woongebouw jaren 60 Prinses Marijkelaan

*vernieuwend • modern: licht en
open • materialen zoals glas,
staal en beton*



recentelijke nieuwbouw Prinses Marijkelaan

*natuurinclusief • duurzaam •
natuurlijke materialen • groen*



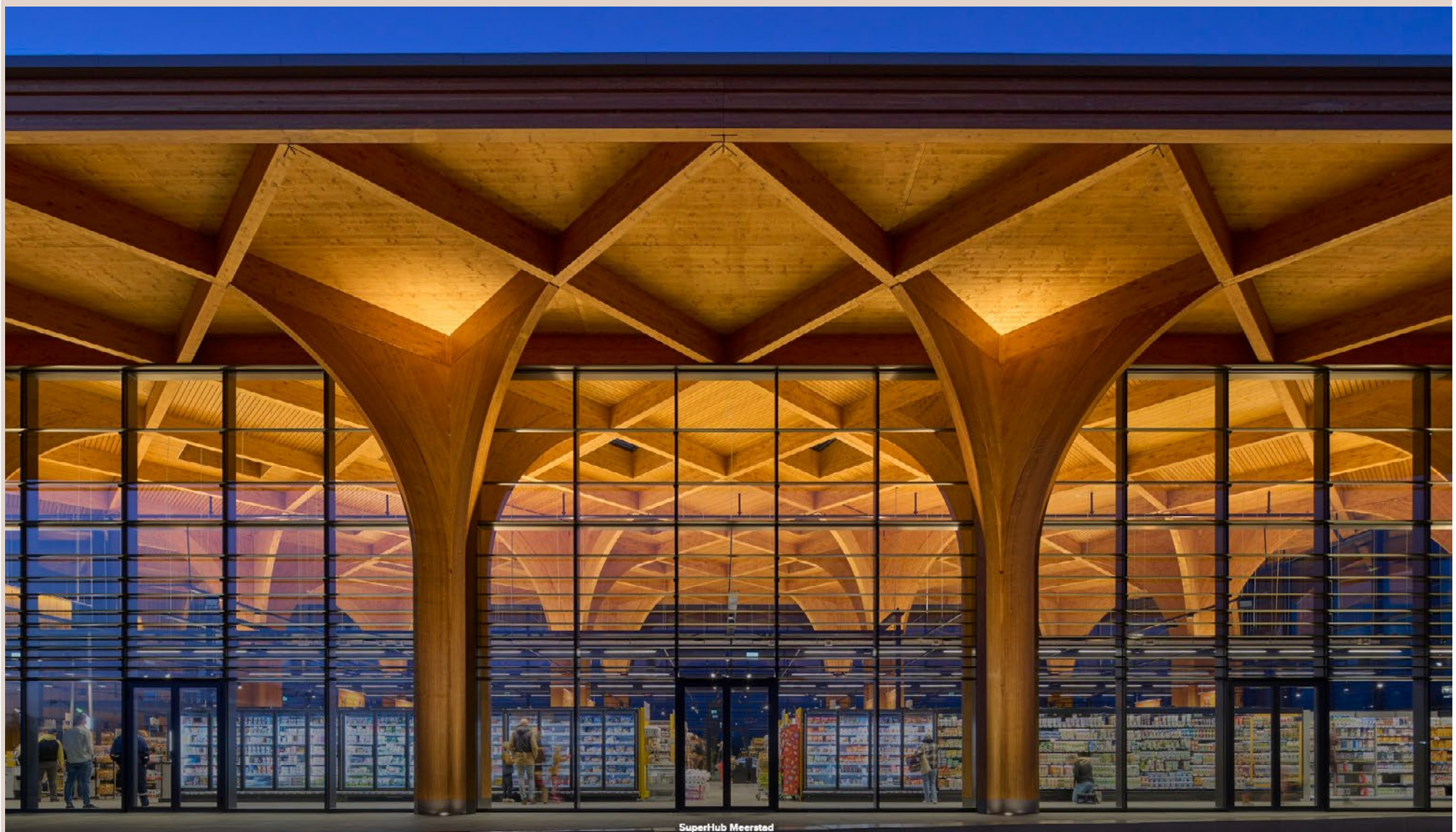
natuurinclusieve herstructuring Kerckebosch



Winhov / Group A



AWG



de Zwarte Hond



Winhov / Group A



ZECC



Finch Buildings



LEVS architecten



van de Looi en Jacobs



c.f. Moller

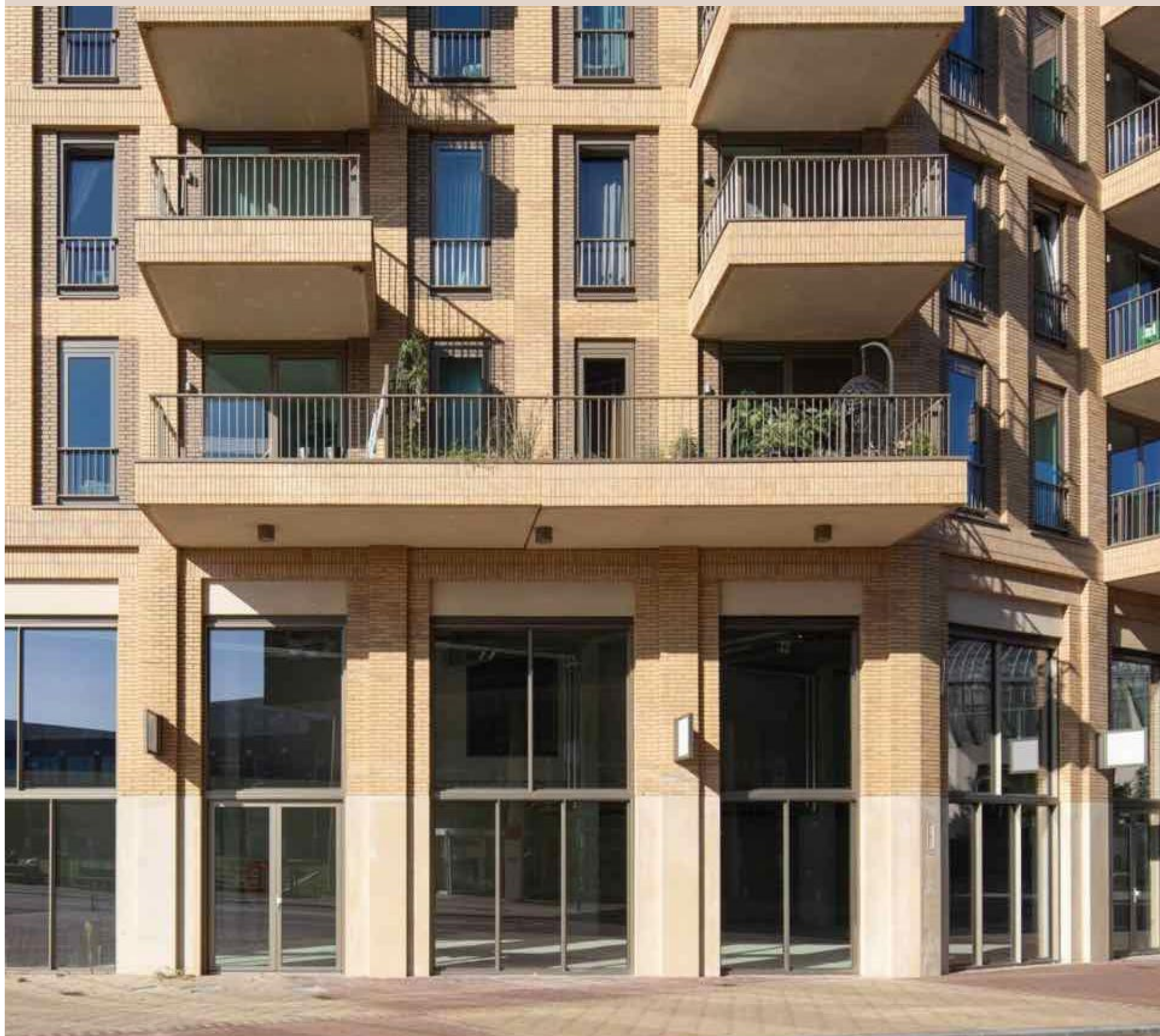
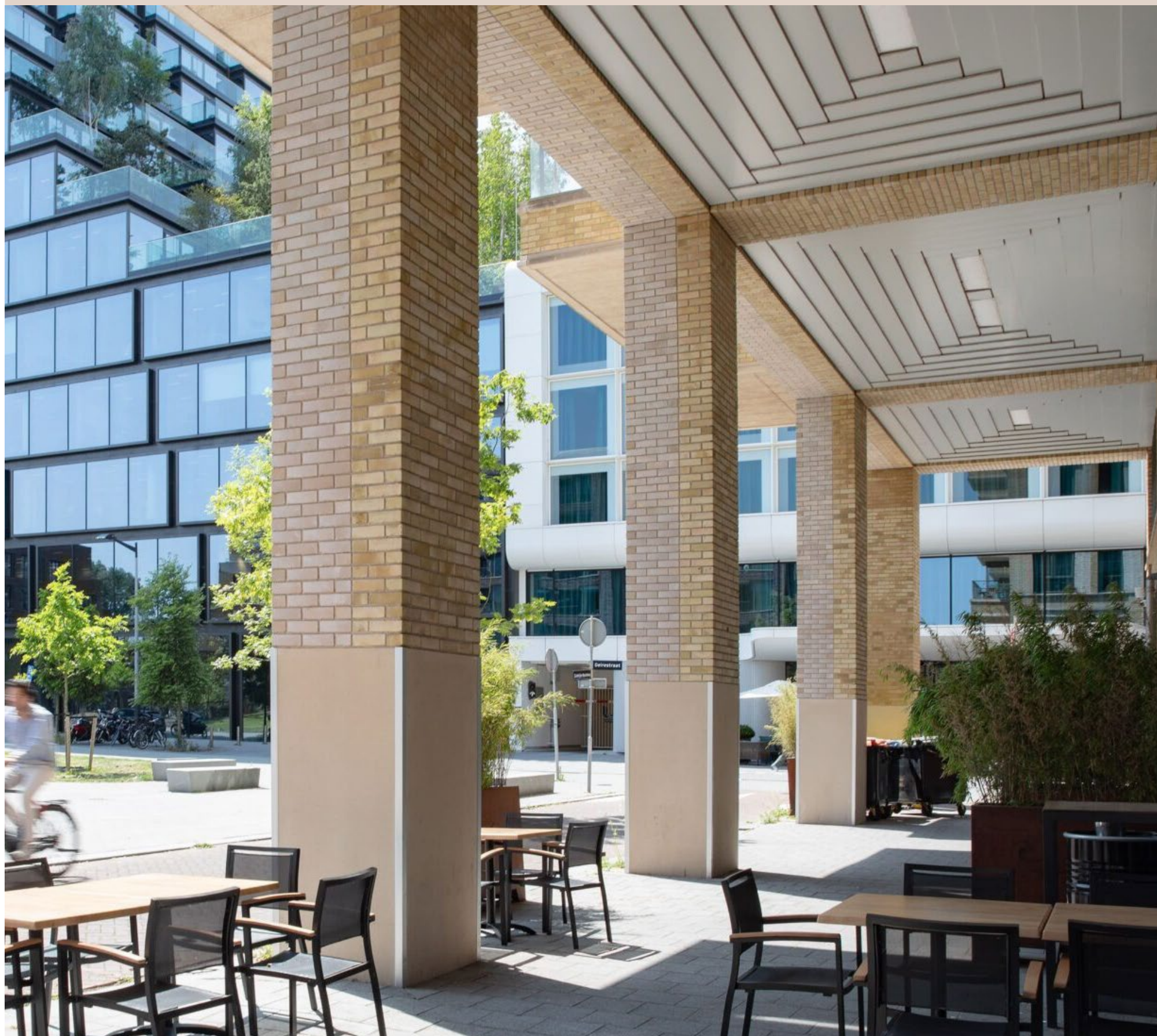


c.f. Moller



WAT ZIJN UW IDEEËN BIJ:

aansluiting op de publieke ruimte



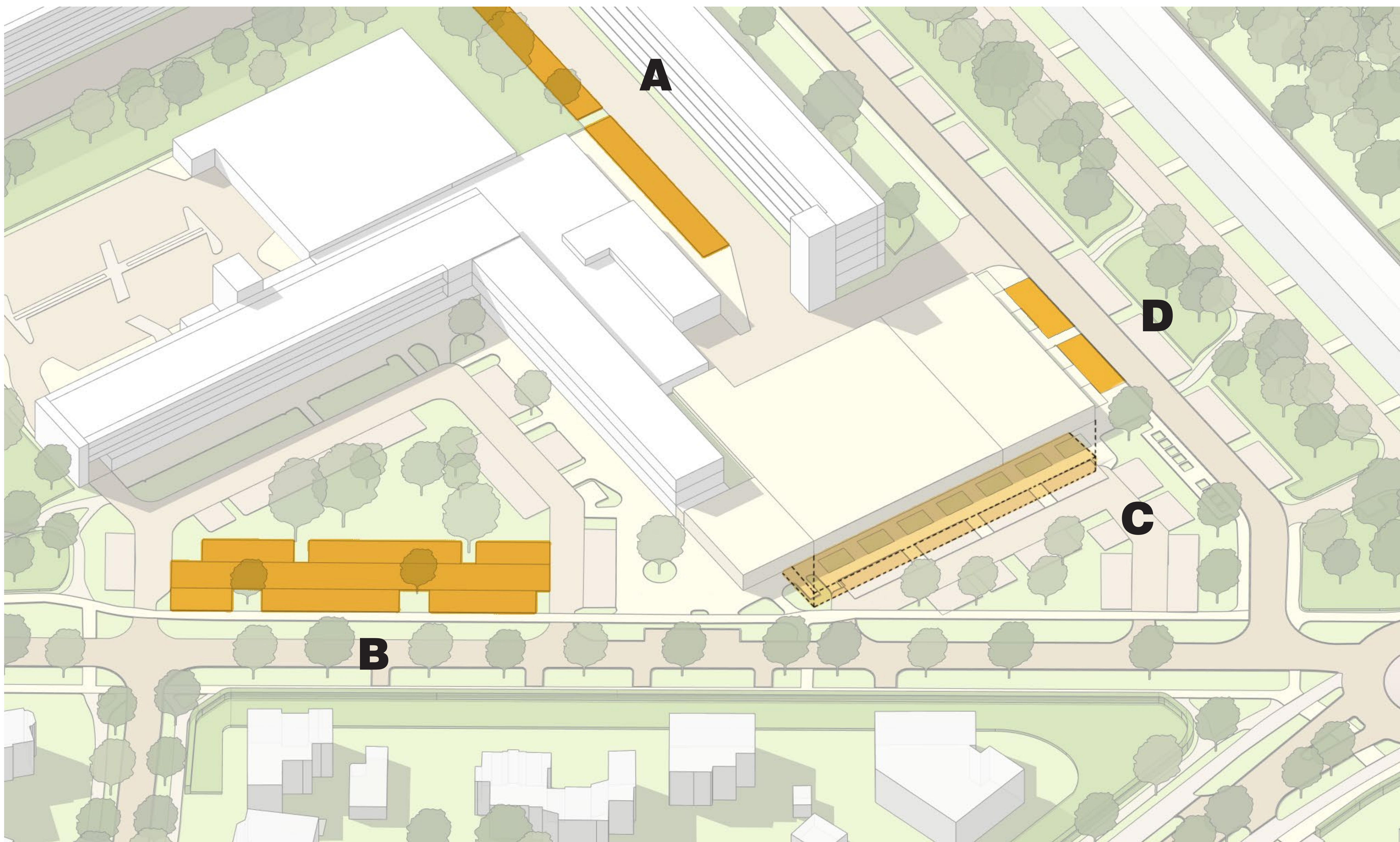
een groene binnentuin



de schaal van de ontwikkeling



ONTSLUITING EN PARKEREN



Bij alle denkrichtingen blijven de ontsluitingen voor fiets, auto en vrachtwagens in beginsel hetzelfde als de bestaande situatie.

DENKRICHTING A

30 parkeerplaatsen privaat

kenmerken:

- Privaat gebied, eenvoudiger te bestemmen
- Maaiveld parkeren
- Toe te wijzen aan woningen
- Privaat gebied, geen meervoudig gebruik
- Relatief ver verwijderd van woningen
- Aantasting groenstrook

DENKRICHTING B

45 parkeerplaatsen openbaar gebied

kenmerken:

- Maaiveld parkeren
- Meervoudig gebruik
- Toevoeging aan bestaand parkeerveld
- Aantasting openbare groenstrook

DENKRICHTING C

55 parkeerplaatsen kelder

Kenmerken:

- Privaat gebied, eenvoudiger te bestemmen
- Toe te wijzen aan woningen
- Privaat gebied, geen meervoudig gebruik
- Dure parkeeroplossing
- 8 extra woningen slopen
- Complexe bouwopgave
- Langere bouwtijd

DENKRICHTING D

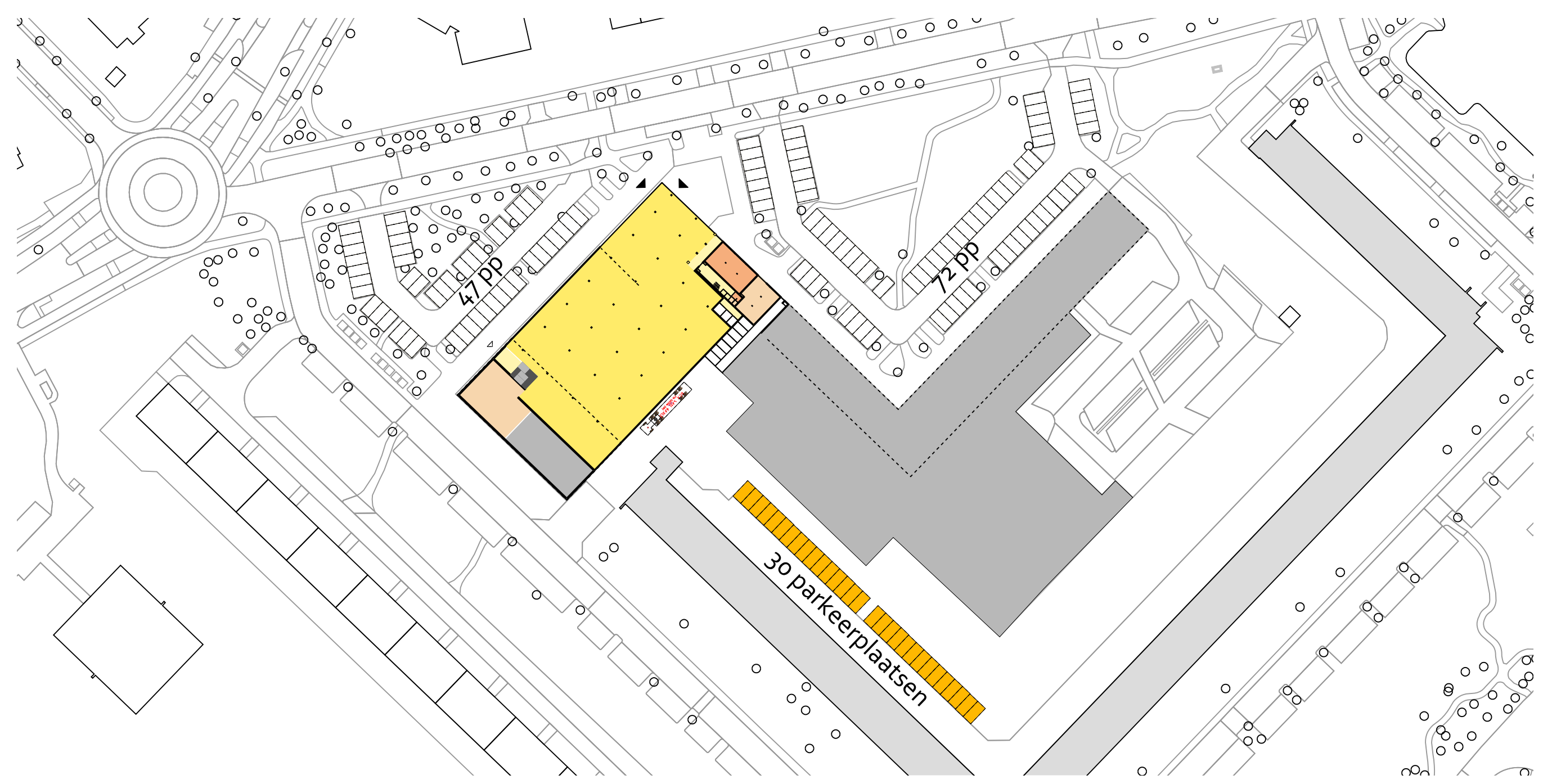
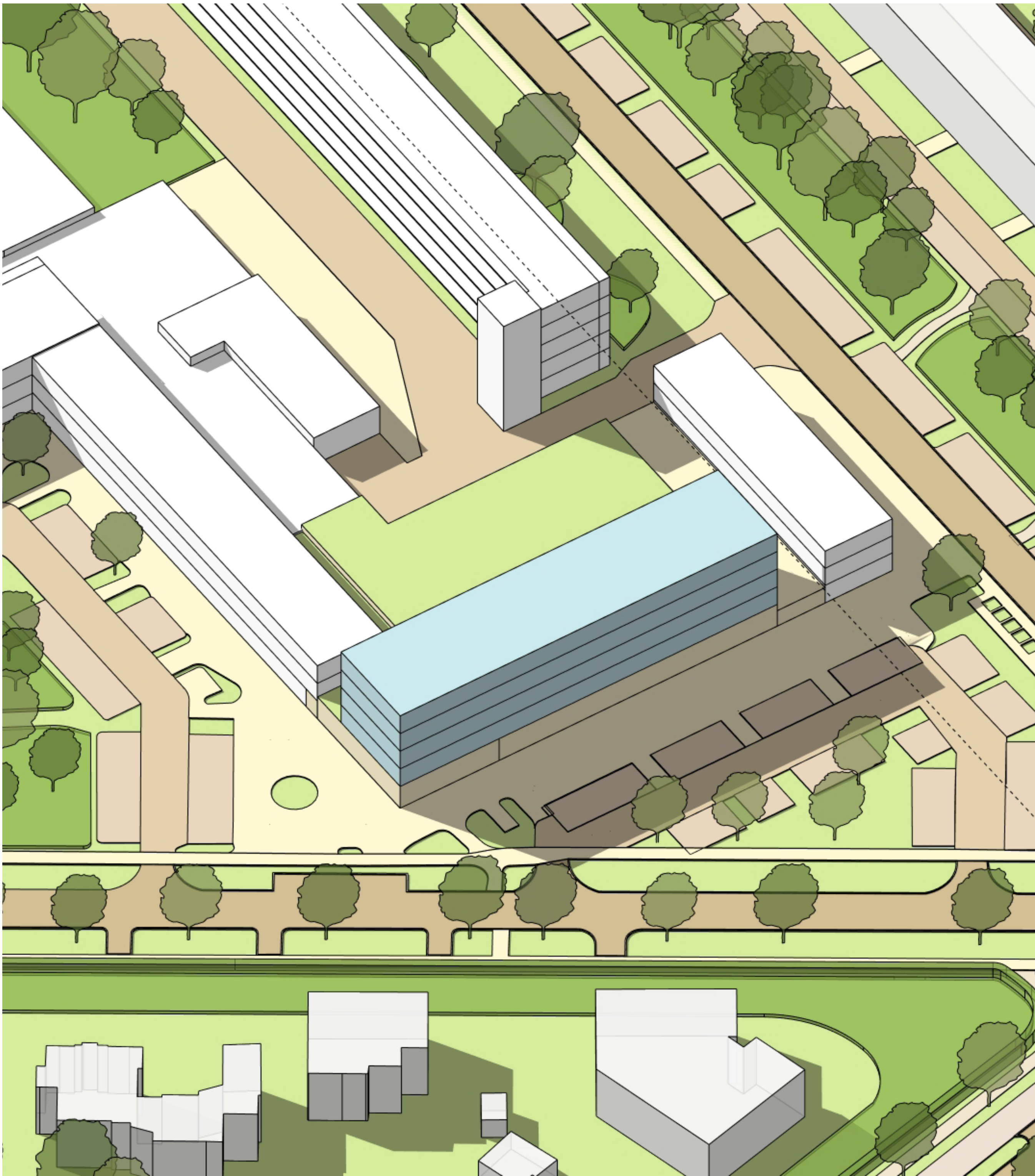
10 parkeerplaatsen openbaar gebied

Kenmerken:

- Maaiveld parkeren
- Meervoudig gebruik
- Toevoeging aan bestaande parkeerstraat
- Beperkt aantal parkeerplaatsen

DENKRICHTINGEN

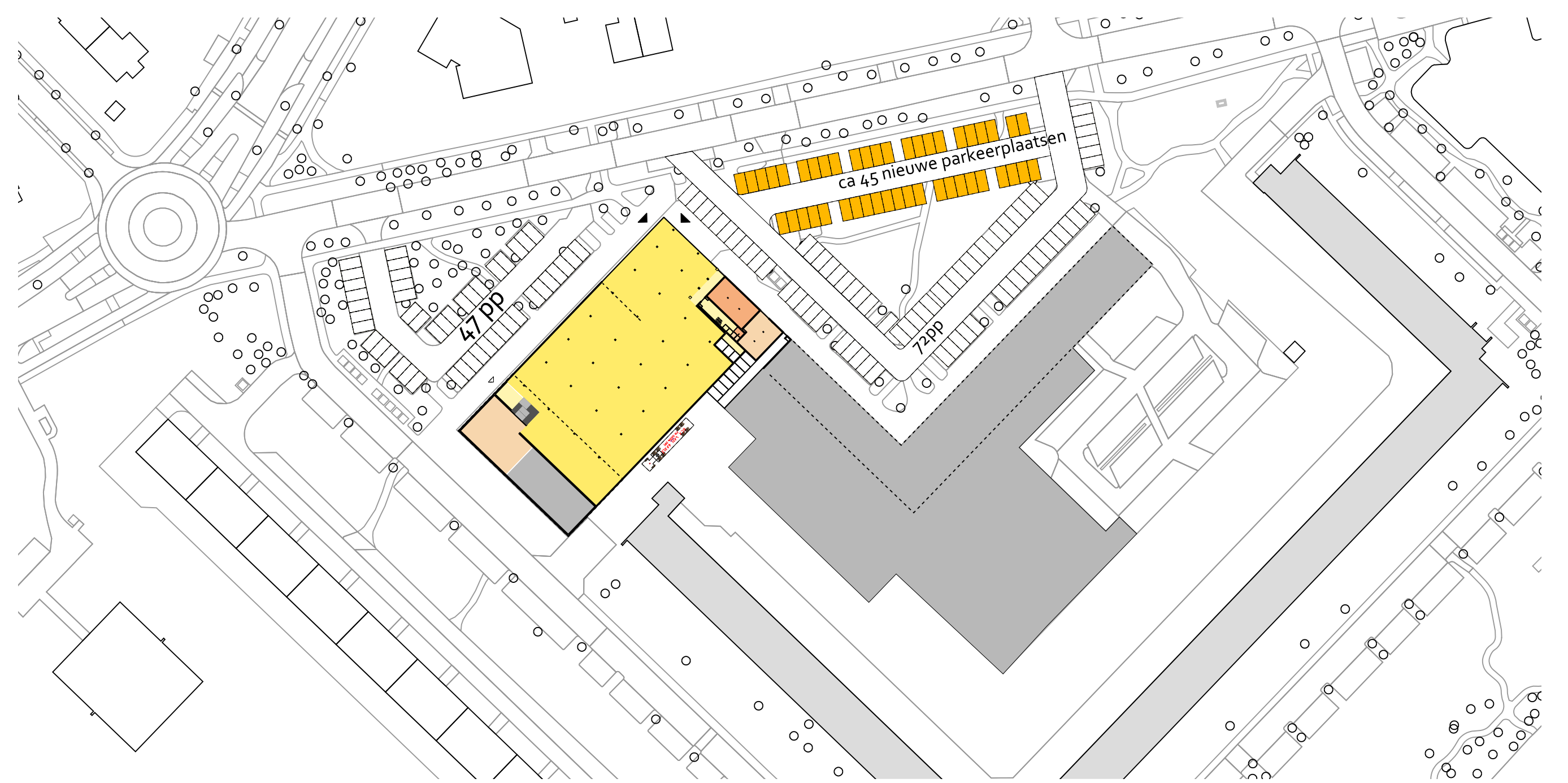
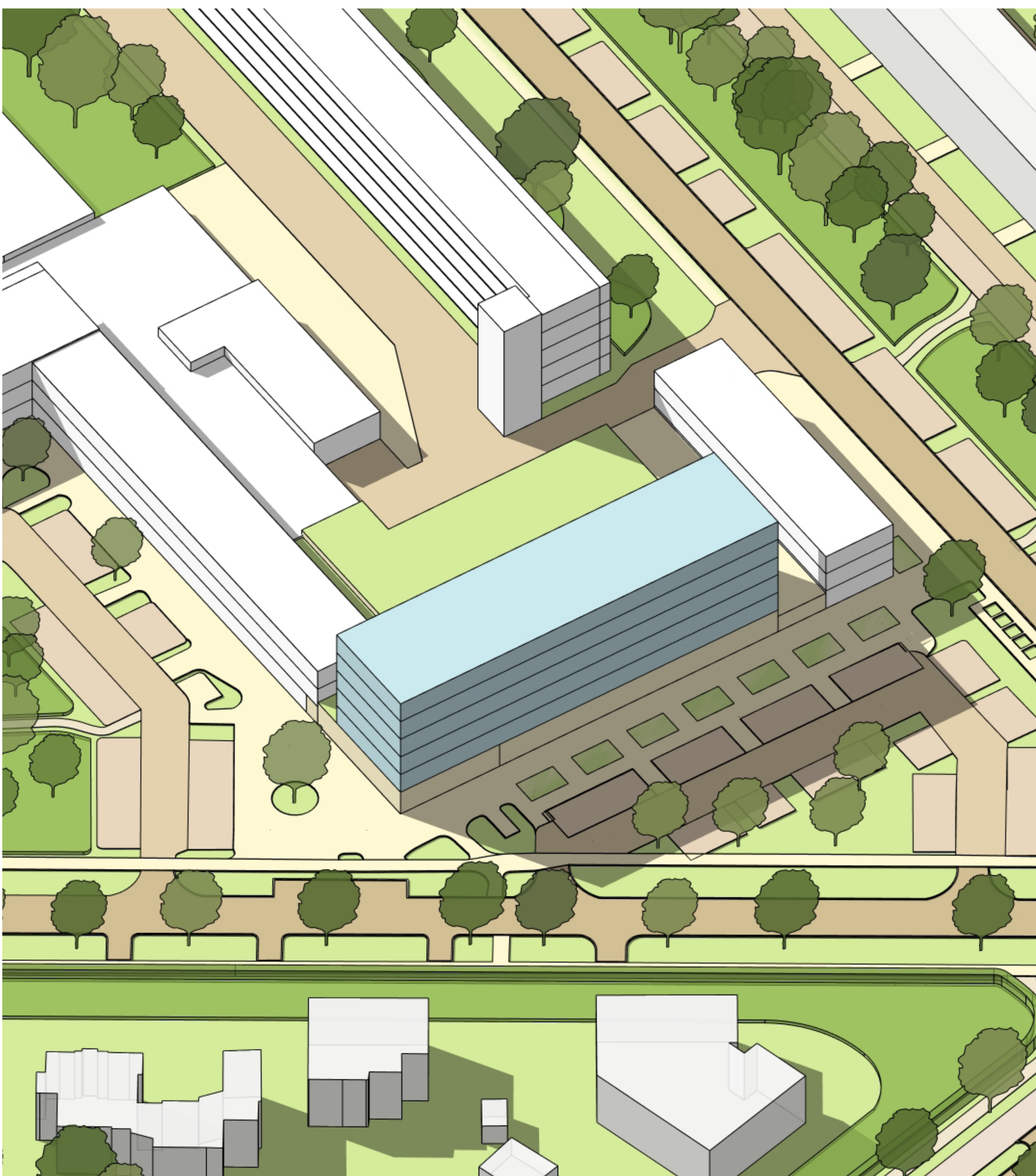
DENKRICHTING A



DENKRICHTING A

- 30 parkeerplaatsen privaat
- aantal te slopen woningen: 16
- aantal nieuw te bouwen woningen: 30
- toevoeging van woningen: 14

DENKRICHTING B

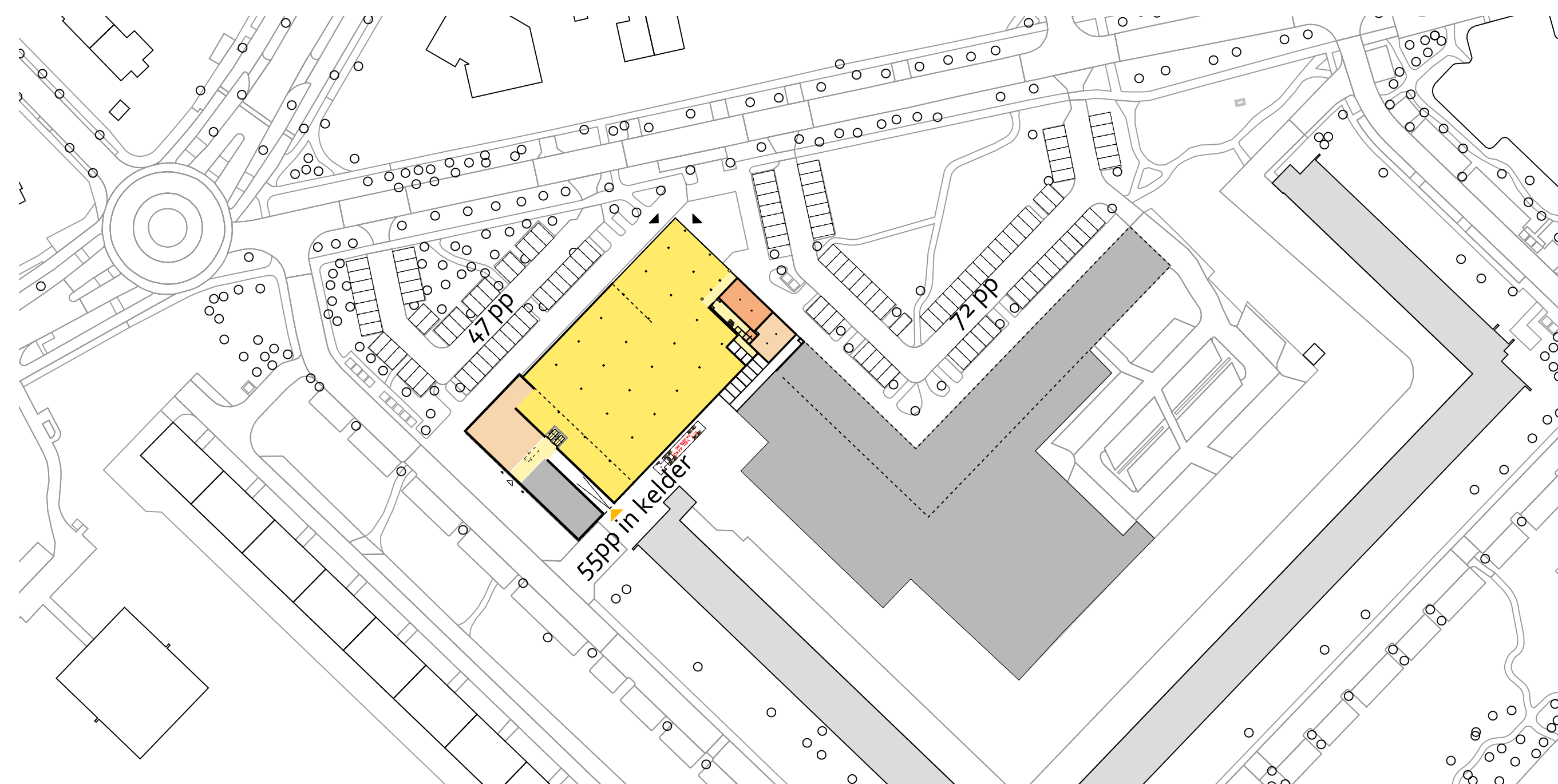
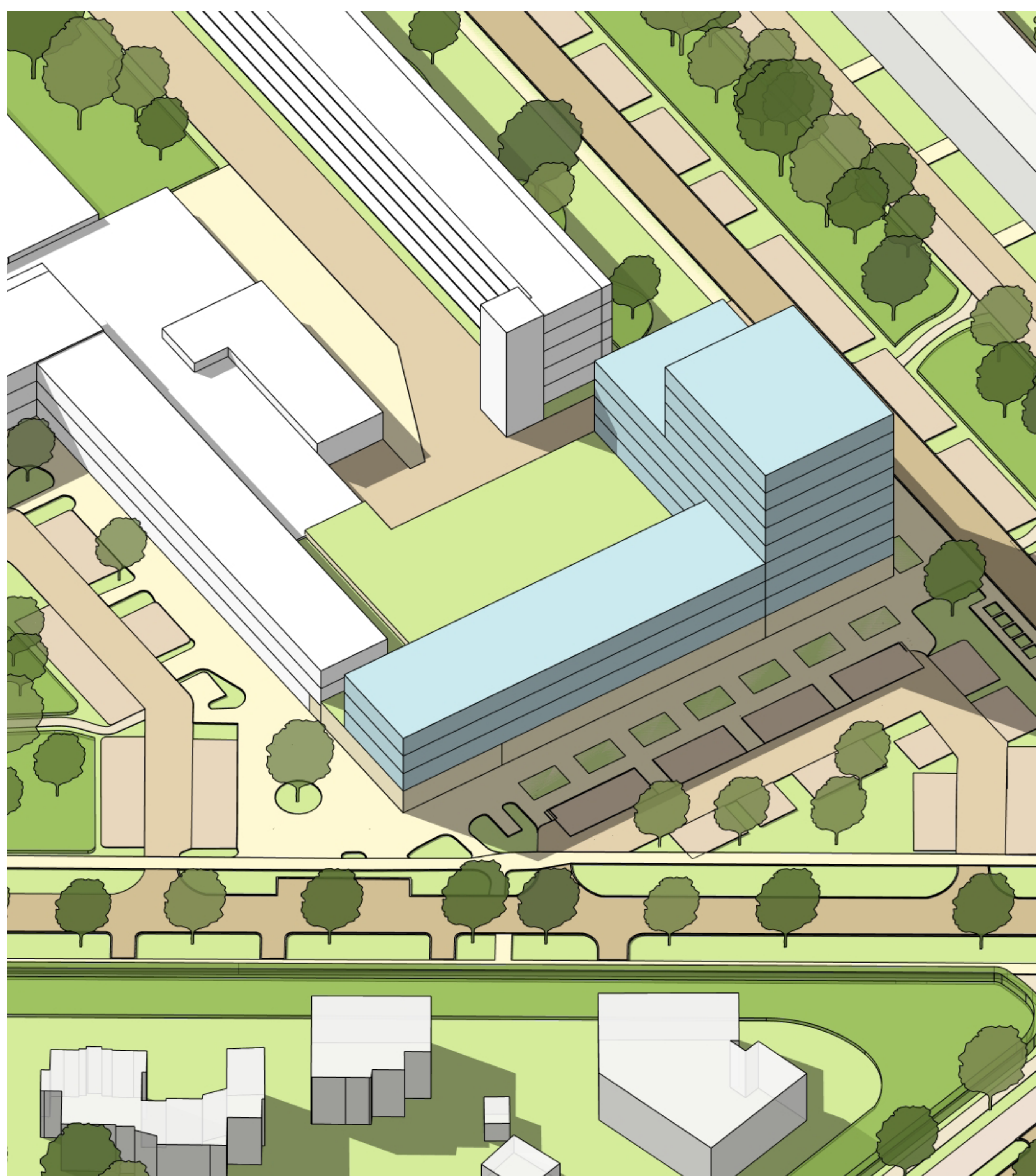


DENKRICHTING B

- 45 parkeerplaatsen openbaar
- aantal te slopen woningen: 16
- aantal nieuw te bouwen woningen: 35
- toevoeging van woningen: 19

DENKRICHTINGEN

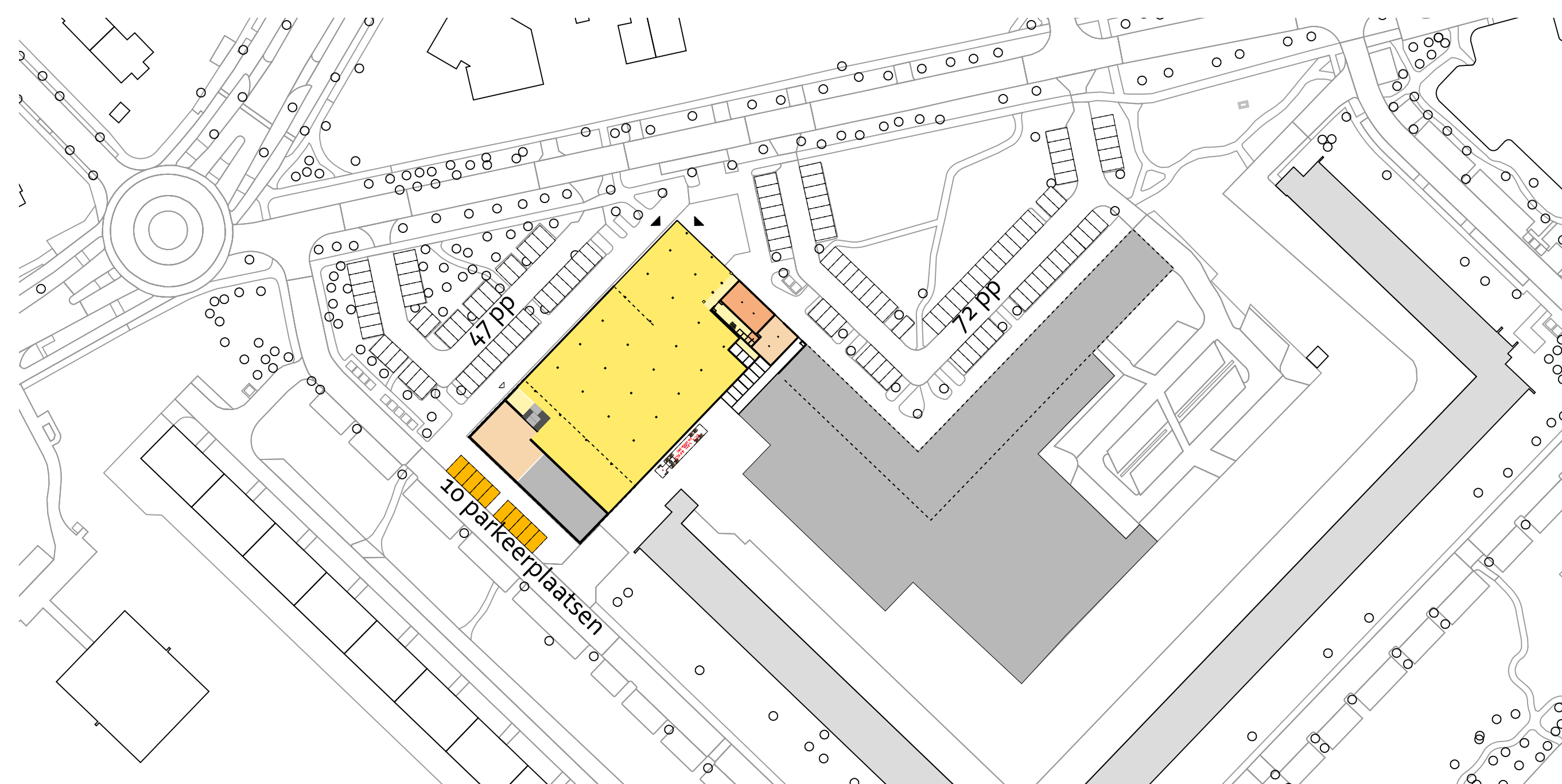
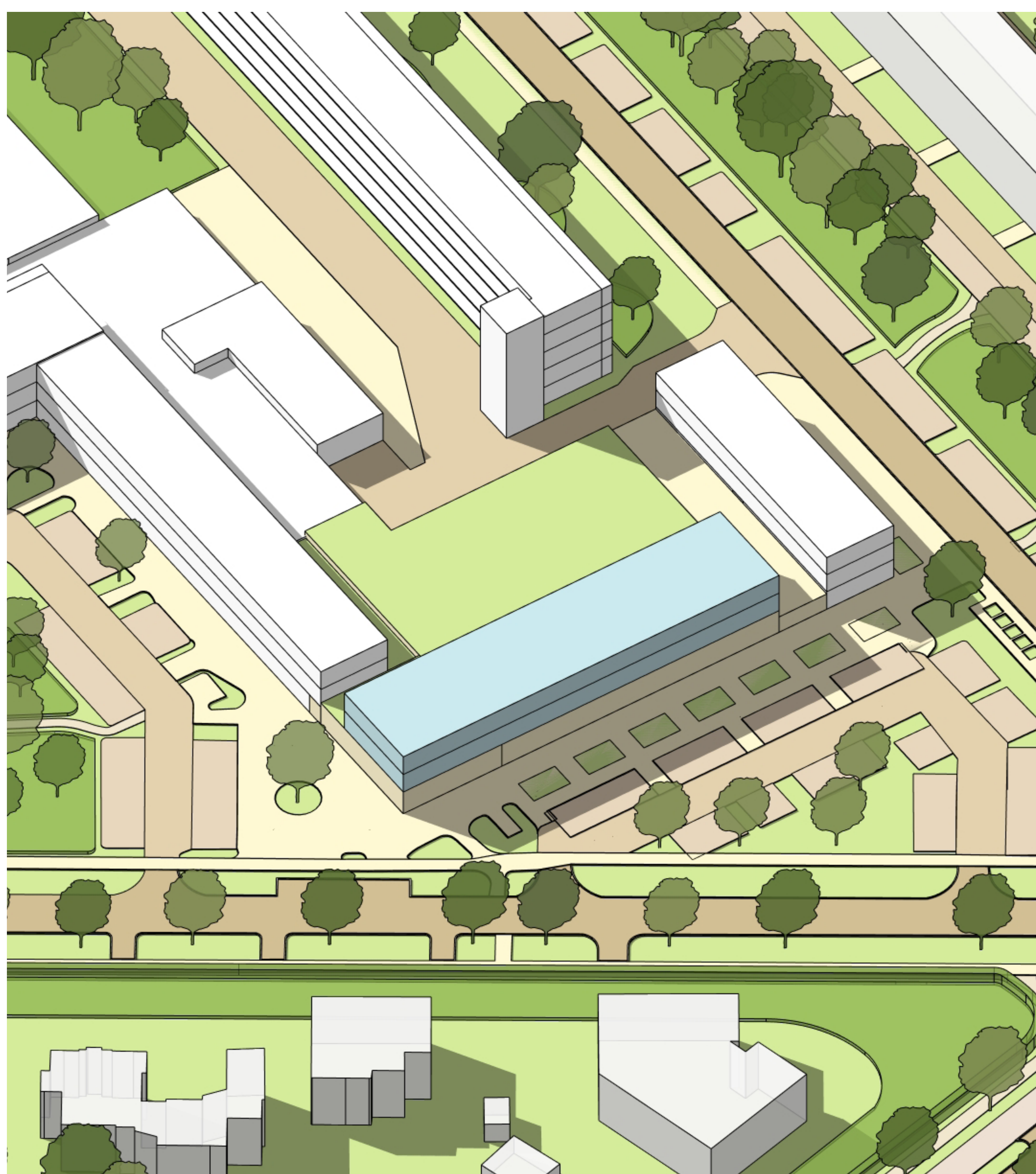
DENKRICHTING C



DENKRICHTING C

- 55 parkeerplaatsen in parkeerkelder
- aantal te slopen woningen: 24
- aantal nieuw te bouwen woningen: 55
- toevoeging van woningen: 31

DENKRICHTING D



DENKRICHTING D

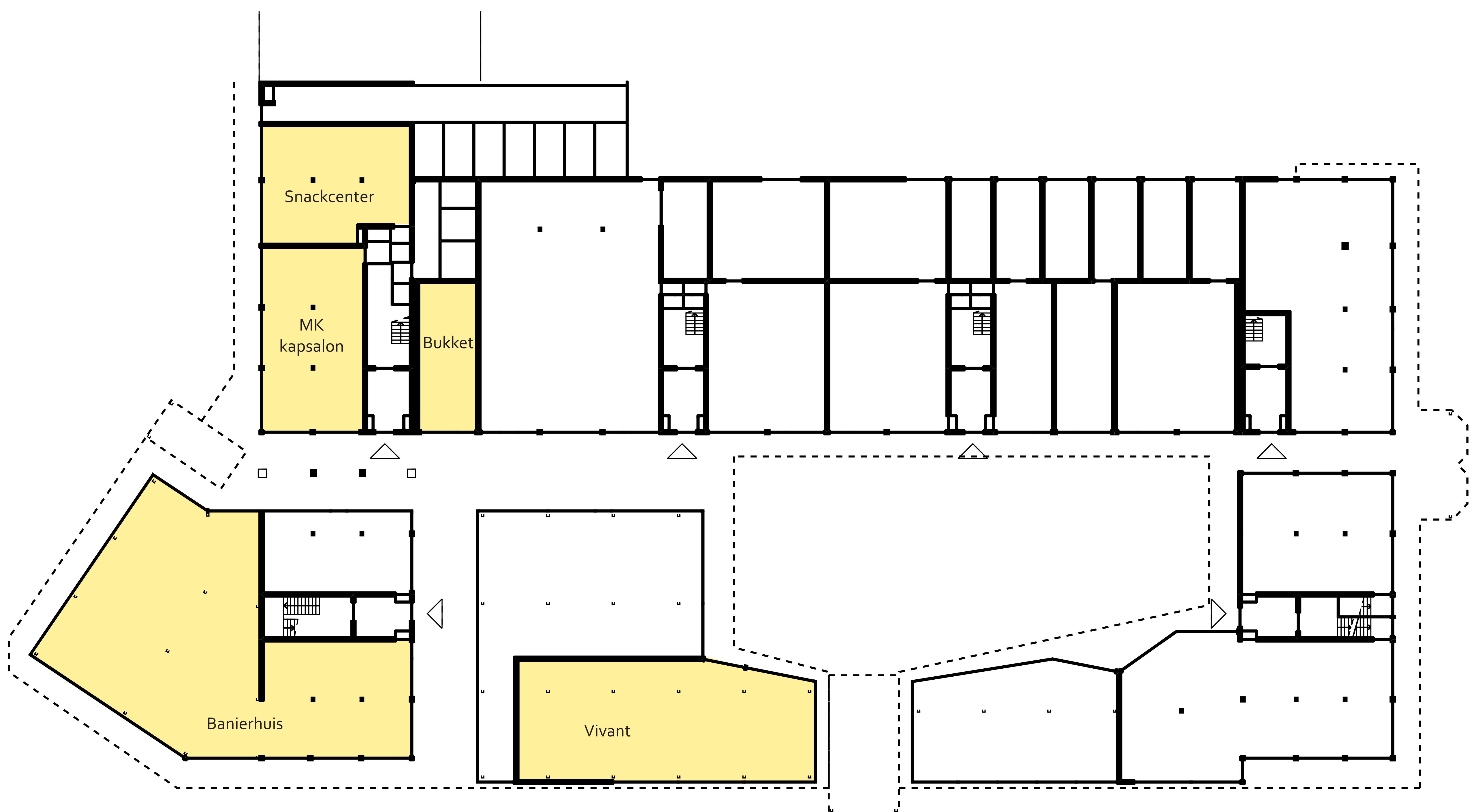
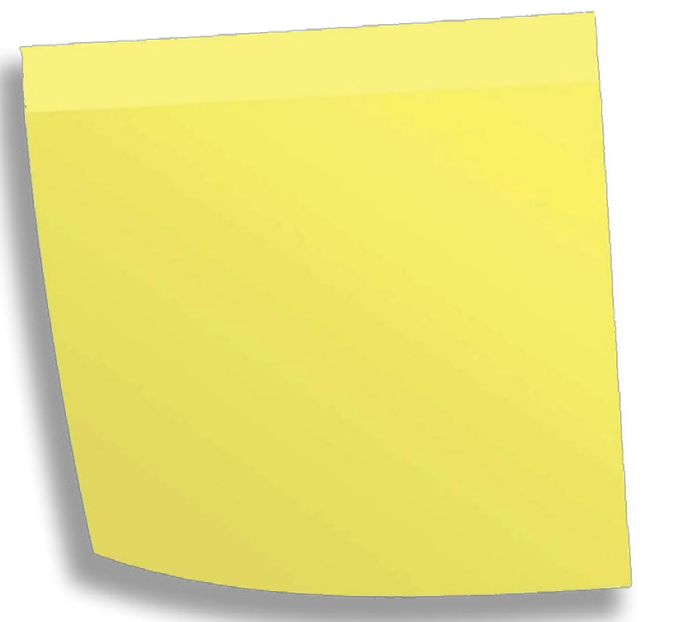
- 10 parkeerplaatsen openbaar
- aantal te slopen woningen: 16
- aantal nieuw te bouwen woningen: 16
- toevoeging van woningen: geen

TIJDELIJKE INVULLING LEEGSTAND

"Heeft u goede ideeën voor de tijdelijke invulling van de leegstaande ruimtes?"

Denk aan: culturele activiteiten, sociale activiteiten, sport/beweging"

"Heeft u suggesties wie dit kan uitvoeren of beheren?"



PARTICIPATIEPROCES; INDICATIEF TIJDSPAD

