

Vernieuwing Woon- en Winkelcomplex Kerckebosch

Informatiebijeenkomsten
10 maart 2026

RIALTO
vastgoedontwikkeling



HOORNE
vastgoed



Introductie

Mark Titulaer
Rialto Vastgoedontwikkeling BV

www.rialtovastgoed.nl

Wout van den Corput
Hoorne Vastgoed BV

www.hoornevastgoed.nl

- Ontwikkelaars van centrumgebieden als dorpskernen en buurt- en wijkcentra
- Nieuwe gebieden en herontwikkeling van bestaande gebieden
- Beleggers in winkelcentra en woningen

Introductie

Nieuwe naam eigenaar/verhuurder:
~~Kerckebosch Hoog Kanje BV~~

Nieuw Kerckebosch Vastgoed BV

Vastgoedbeheerder
Rialto Vastgoedmanagement BV

www.rialtovastgoed.nl

Agenda

1. Aanleiding
2. Analyse & Visie op het complex
3. Impact op bestaande woningen
4. Vervolgstappen
5. Vragen
6. Sluiting

Huidige situatie



Huidige situatie



Huidige situatie



Huidige situatie

WONINGEN



"fijn wonen dichtbij alle wijkvoorzieningen en levendig gebied"



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

ENTREE HUIDIG COMPLEX



"goed zichtbaar"



"maar wel een matige uitstraling"

WINKELCENTRUM



"divers aanbod en een sterke AH"



"maar wel structurele leegstand door door slechte loop"

PARKEREN



"wat fijn om voor de deur te kunnen parkeren"



"maar wel vesnipperd en onoverzichtelijk"

Analyse winkelcentrum



1962



1973



1990

Analyse winkelcentrum

MOGELIJKHEDEN TOT VERBETERING VAN HET WINKELCENTRUM KERCKEBOSCH.

HOOFDSTUK 1: INLEIDING.

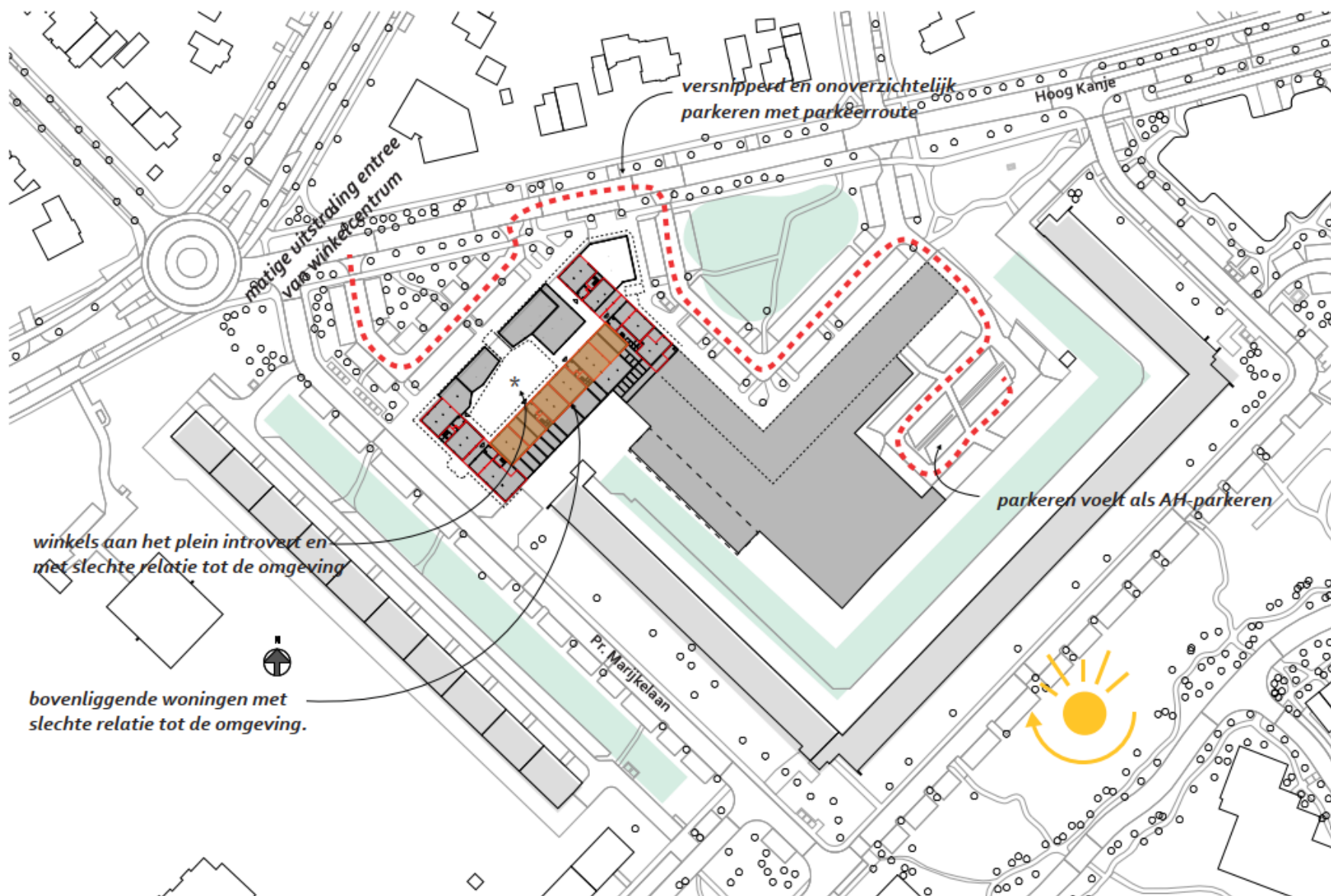
1. Opdrachtverlening.

In februari 1987 is door de winkeliersvereniging Kerckebosch te Zeist in overleg met de eigenaar/beheerder van het winkelcentrum (verzekeringsmaatschappij De Elf Provinciën B.V.) aan het Bureau voor Ruimtelijke Ordening van Heeswijk B.V. de opdracht verleend tot het uitvoeren van een beperkt onderzoek naar de mogelijkheden ter verbetering van de situatie van de winkelvoorzieningen in het winkelcentrum Kerckebosch te Zeist.

Sedert de realisatie van de nieuwe vleugel in 1985 en daarmee samenhangend de verplaatsing in 1986 van de voormalige K-markt onder gelijktijdige overgang naar een Albert Heijn-formule alsmede de verplaatsing van de "versmarkt" en de vestiging van nieuwe winkels in de nieuwe vleugel, zijn er in het oorspronkelijke deel van het centrum problemen ontstaan.

Door met name de nieuwe AH-vestiging is de "loop" in het centrum geheel veranderd. De bestaande corridors spelen daarin een rol. De "voorkant" van het centrum (het plein) heeft daardoor zijn centrale functie verloren.

Analyse winkelcentrum



Analyse wooncomplex

Wooncomplex te beschouwen als twee delen:

- De portieketagewoningen (1960) 
- De galerijwoningen (1985) 



Analyse wooncomplex

De portieketagewoningen

- Circa 10 jaren geleden gerenoveerd/groot onderhoud;

De galerijwoningen

- Geen renovatie/groot onderhoud plaatsgevonden.

Planvisie

Doel:

Leegstand opheffen en toekomstbestendig maken van het winkelcentrum.

Ambitie:

Toevoegen van woningen.

Verduurzaming van bestaande woningen.

Planvisie

Doel:

Leegstand opheffen en toekomstbestendig maken van het winkelcentrum.

Hoe:

Door een supermarkt als tweede trekker toe te voegen

Ambitie:

Toevoegen van woningen.

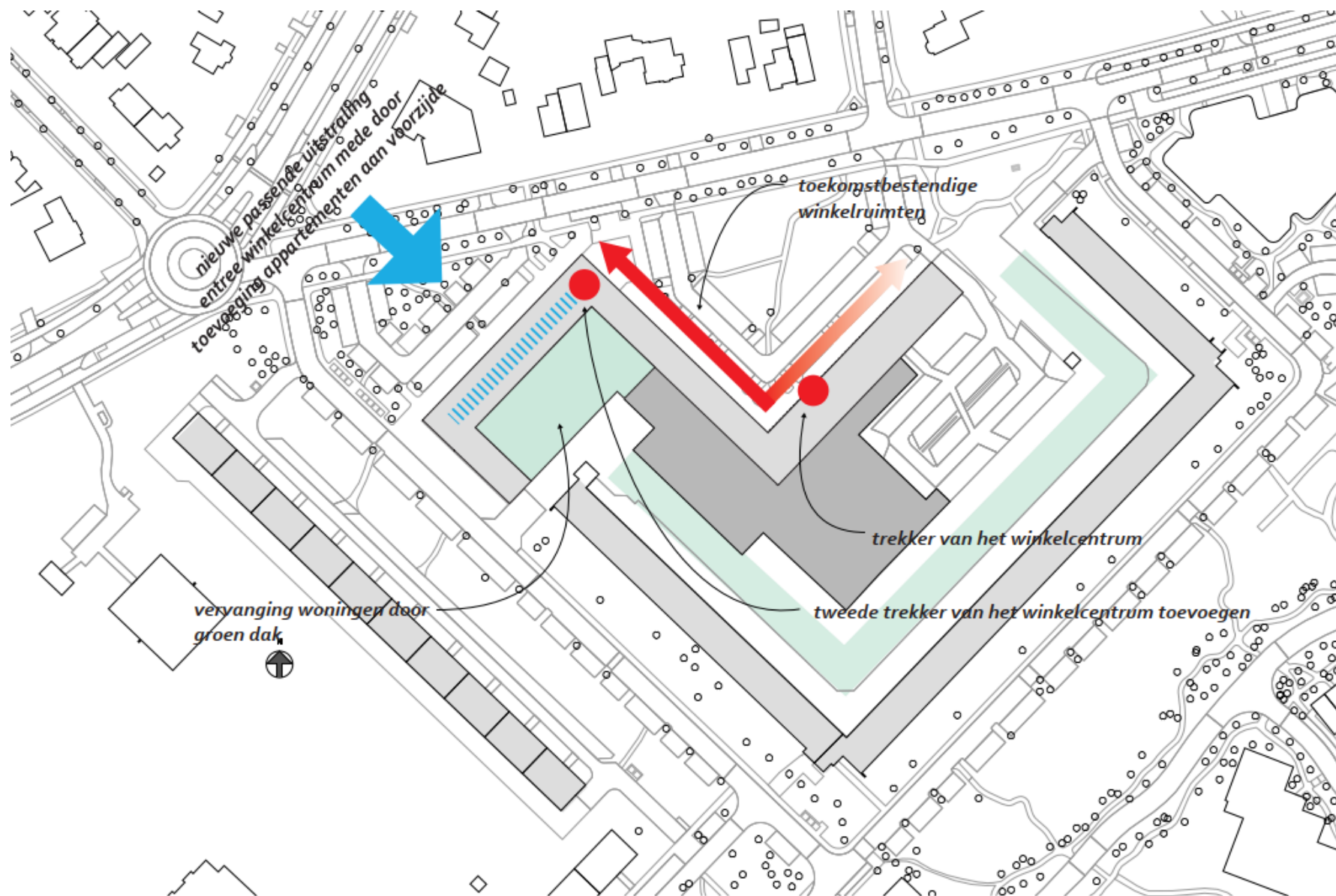
Hoe:

Kan alleen door aanvullende parkeerplaatsen te realiseren

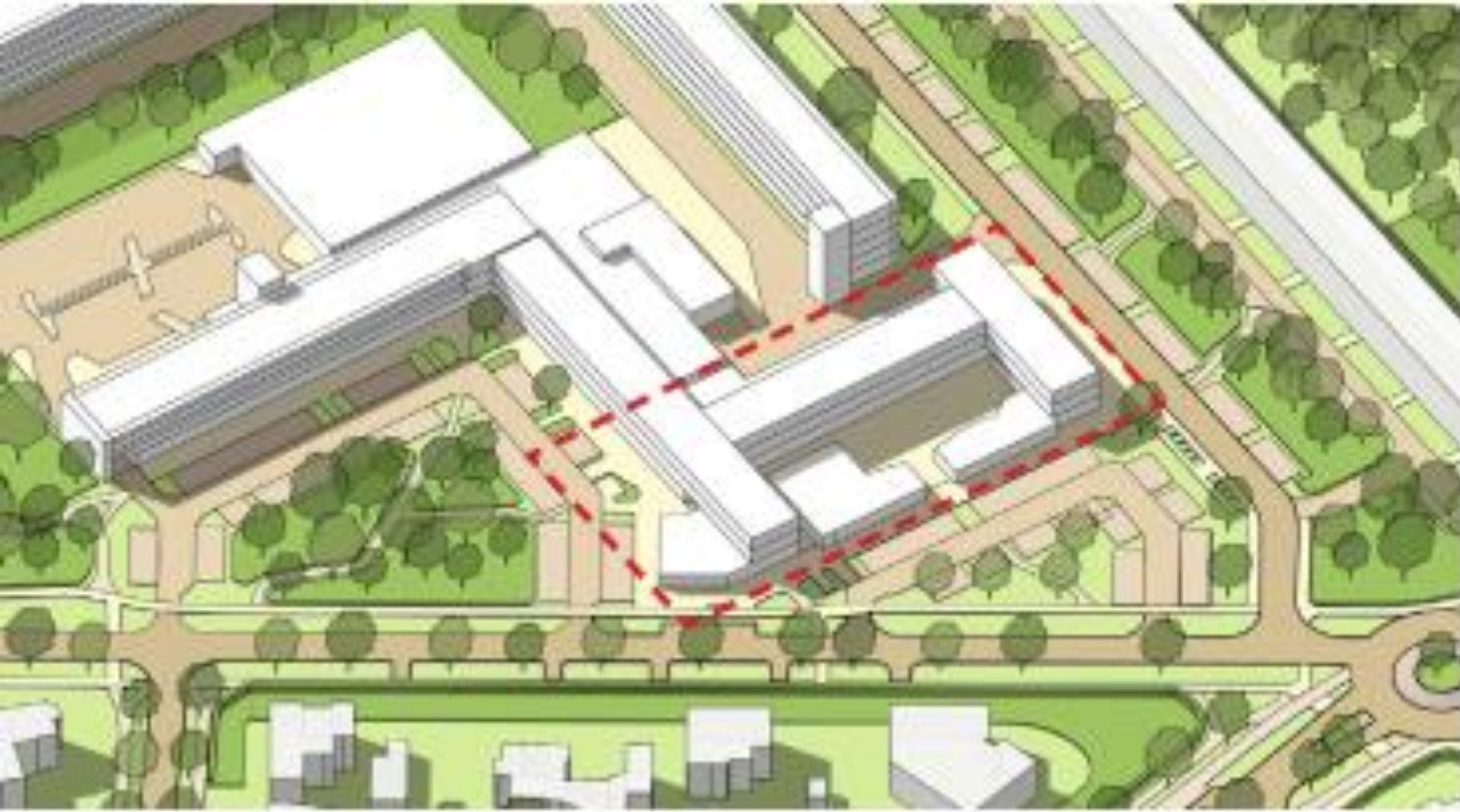
Verduurzaming van bestaande woningen.

Nader onderzoek

Planvisie

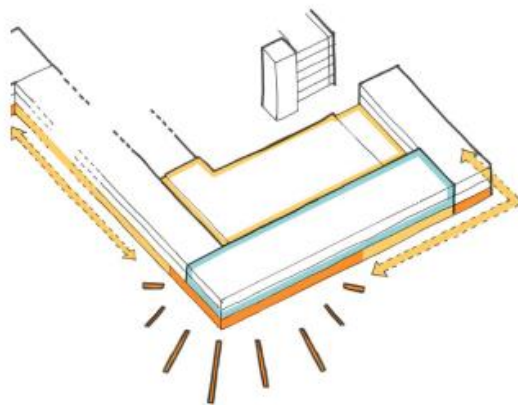
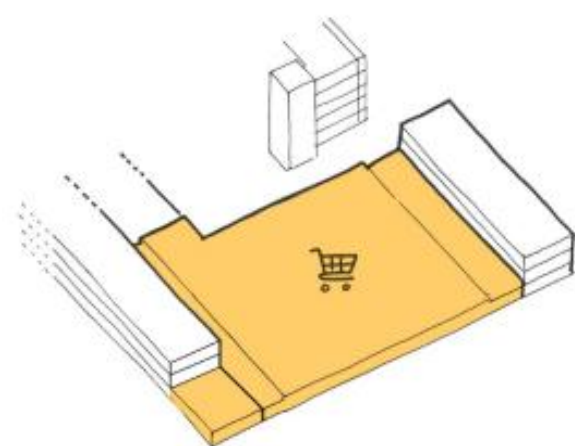
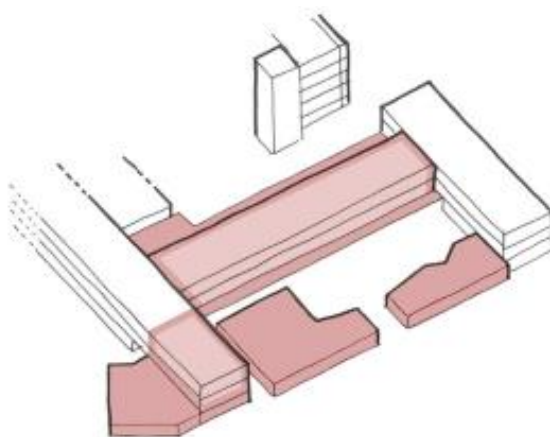
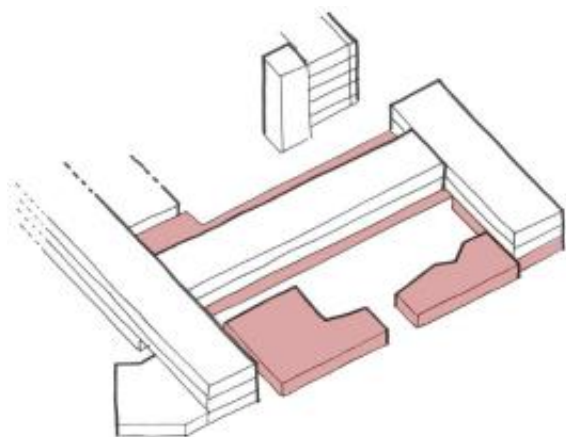


Planvisie



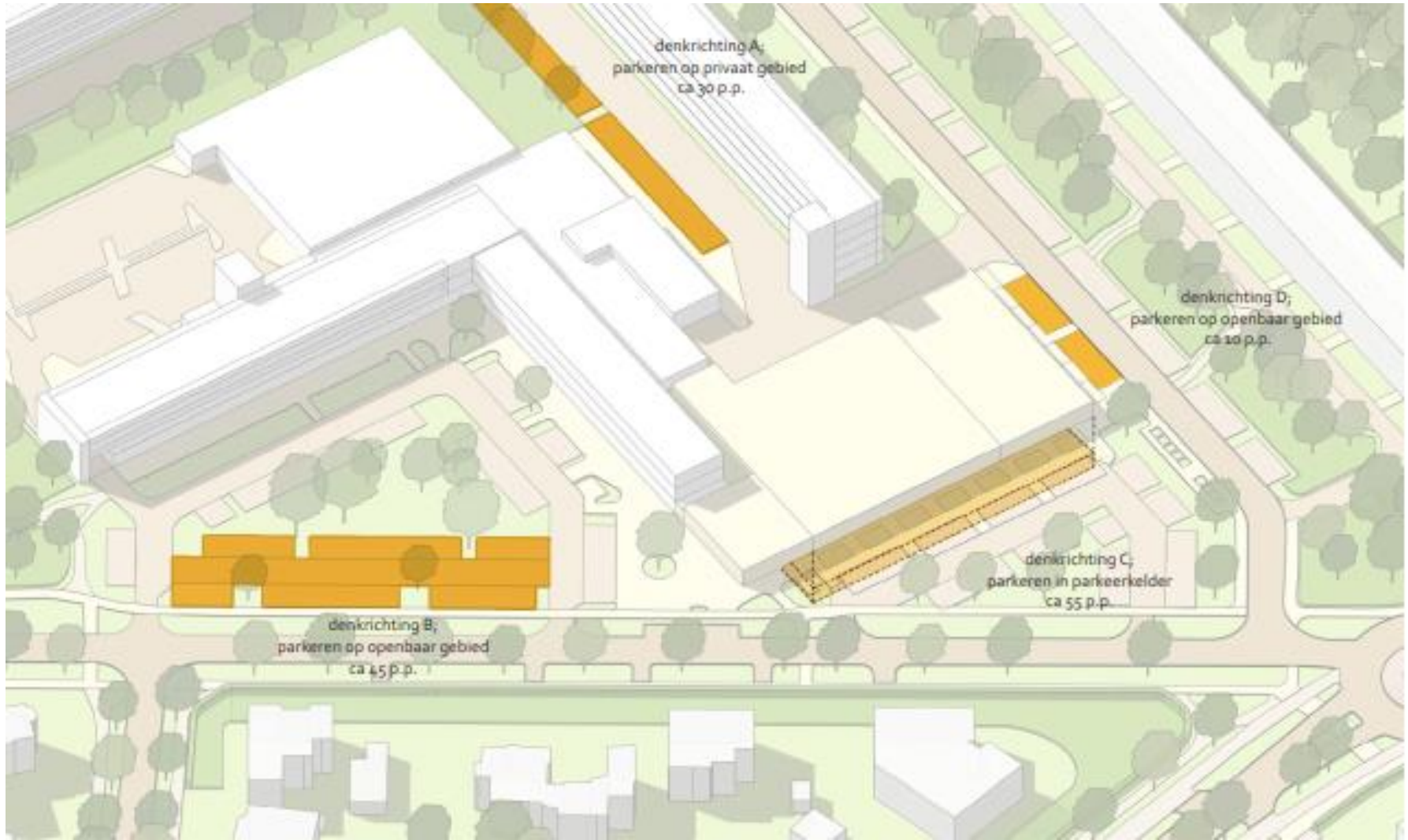
Planvisie

Doel supermarkt toevoegen



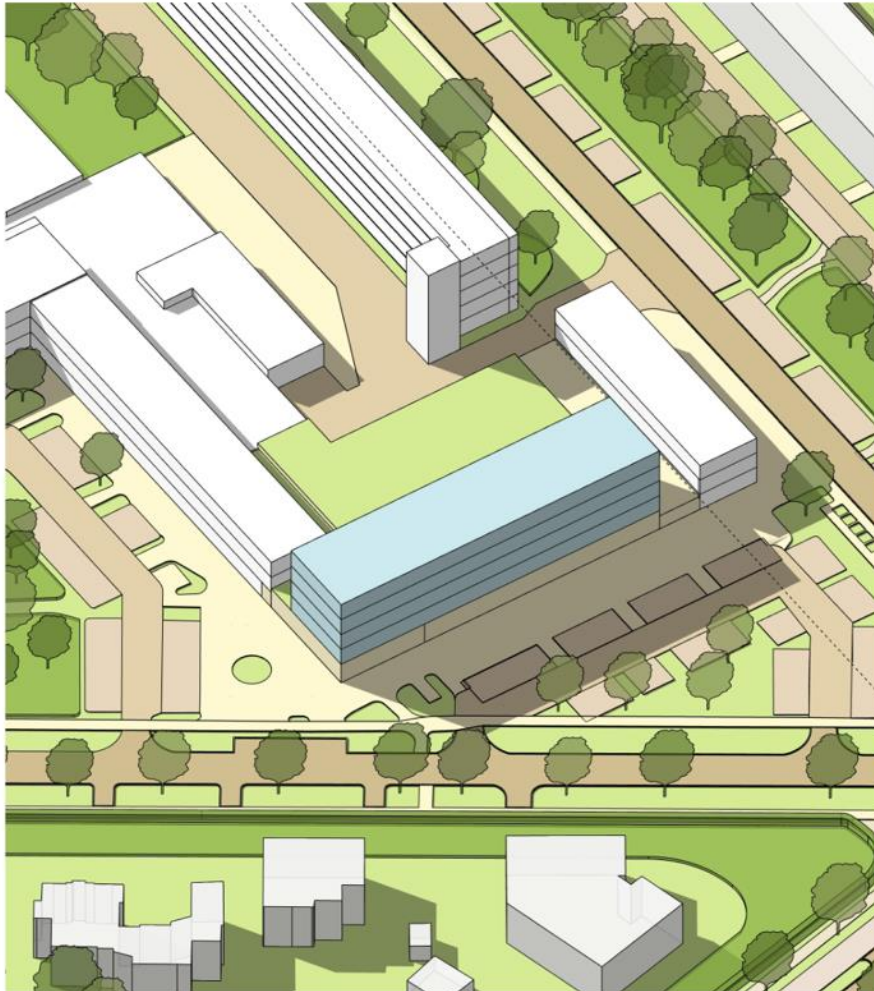
Planvisie

Ambitie woningen toevoegen, door extra parkeerplaatsen



Planvisie

DENKRICHTING A

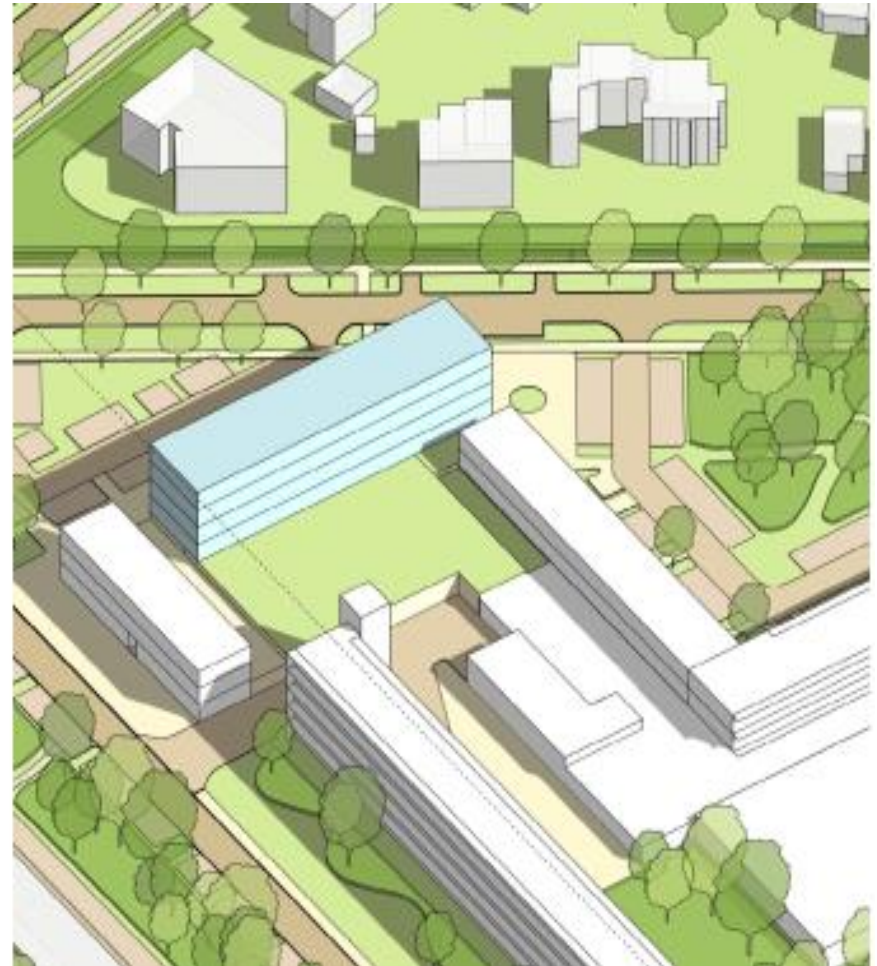
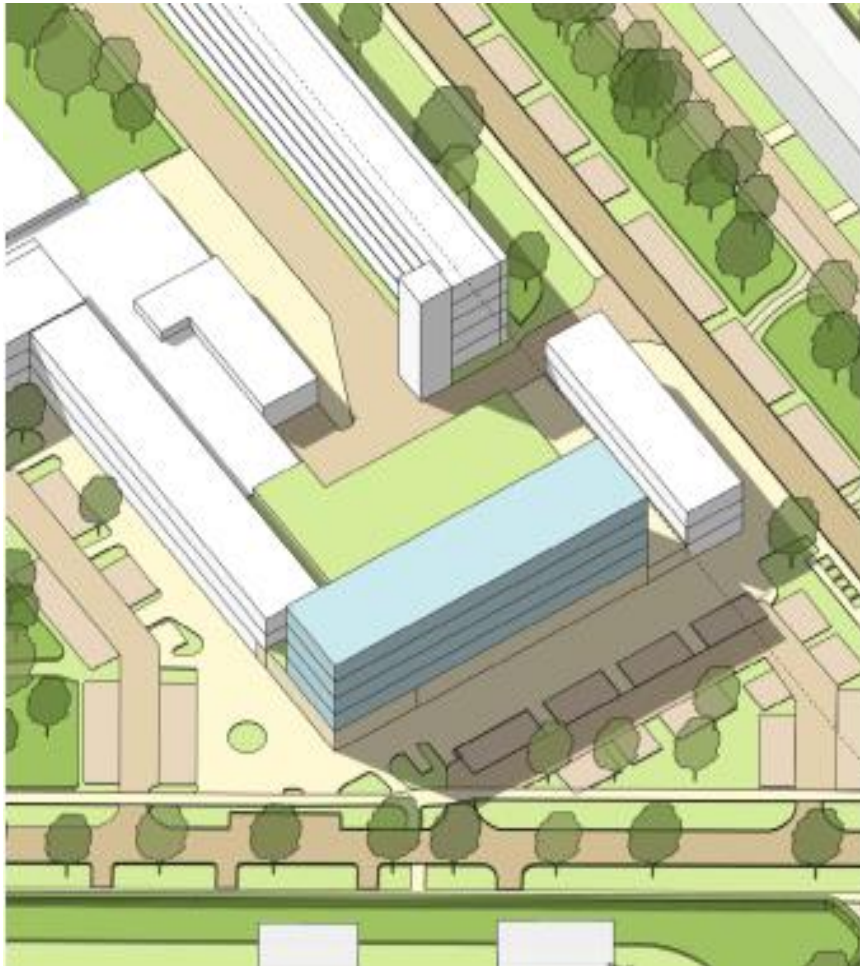


DENKRICHTING A

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

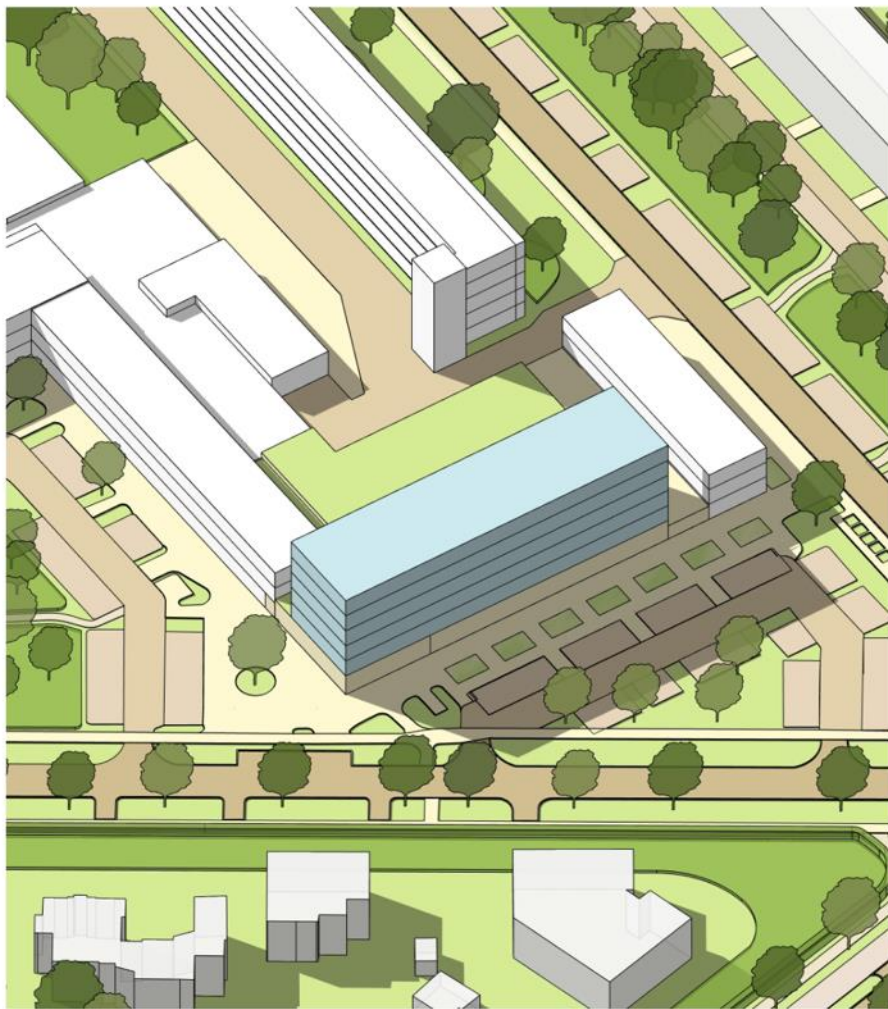
Planvisie

Denkrichting A



Planvisie

DENKRICHTING B

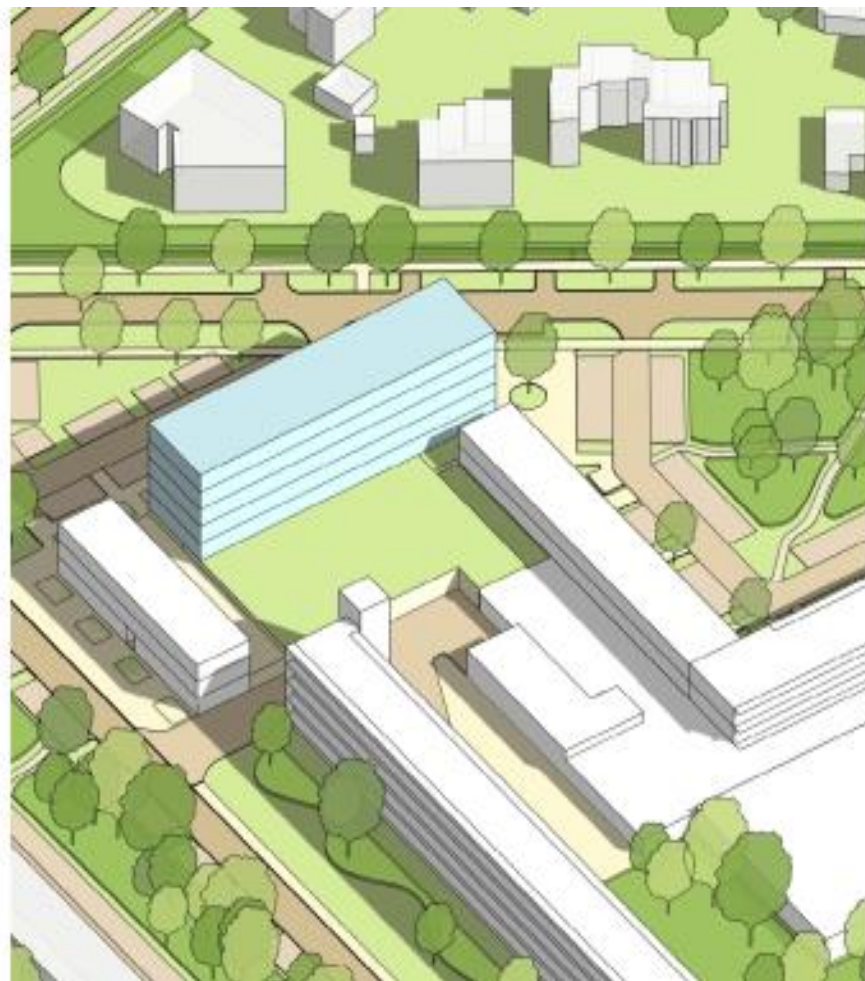


DENKRICHTING B

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

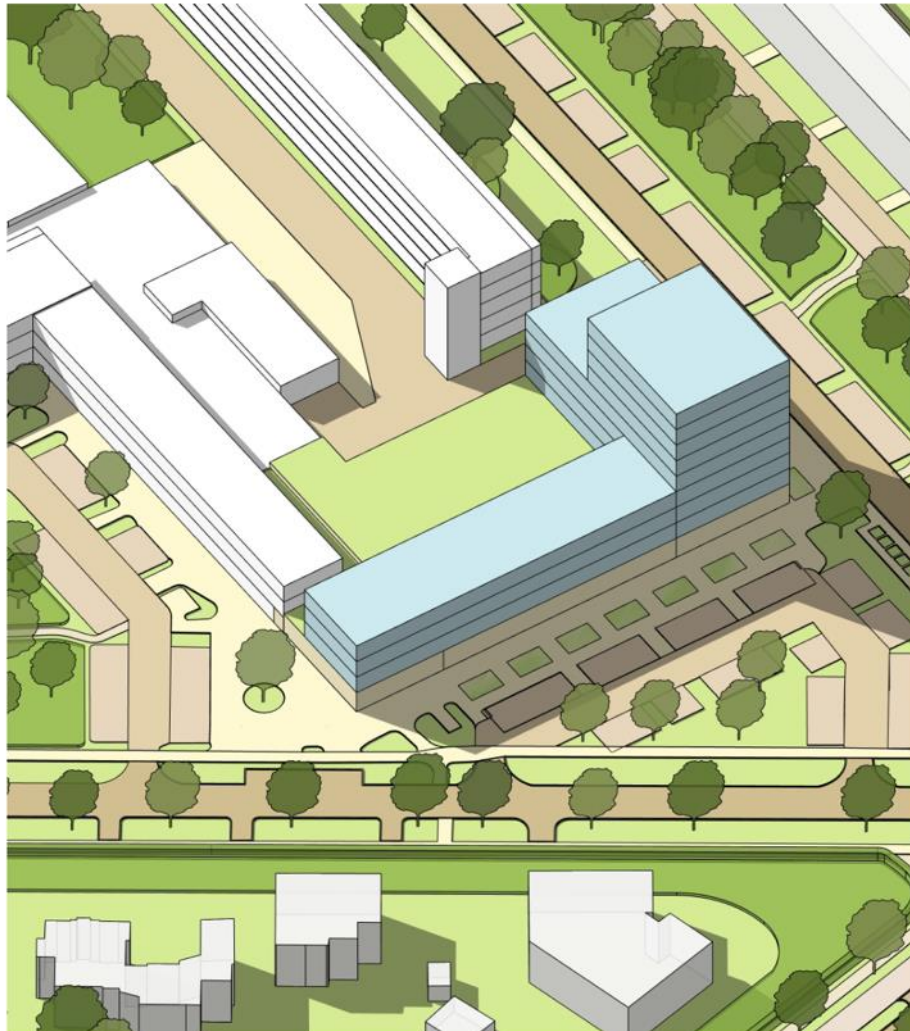
Planvisie

Denkrichting B



Planvisie

DENKRICHTING C

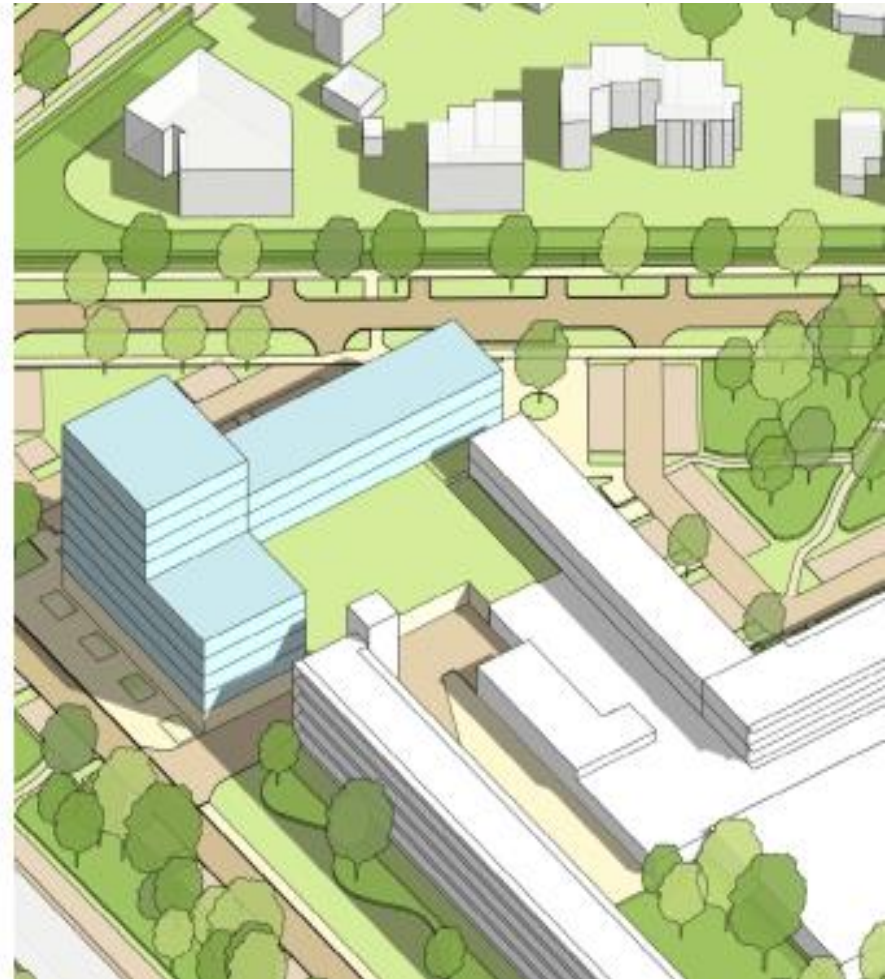


DENKRICHTING C

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

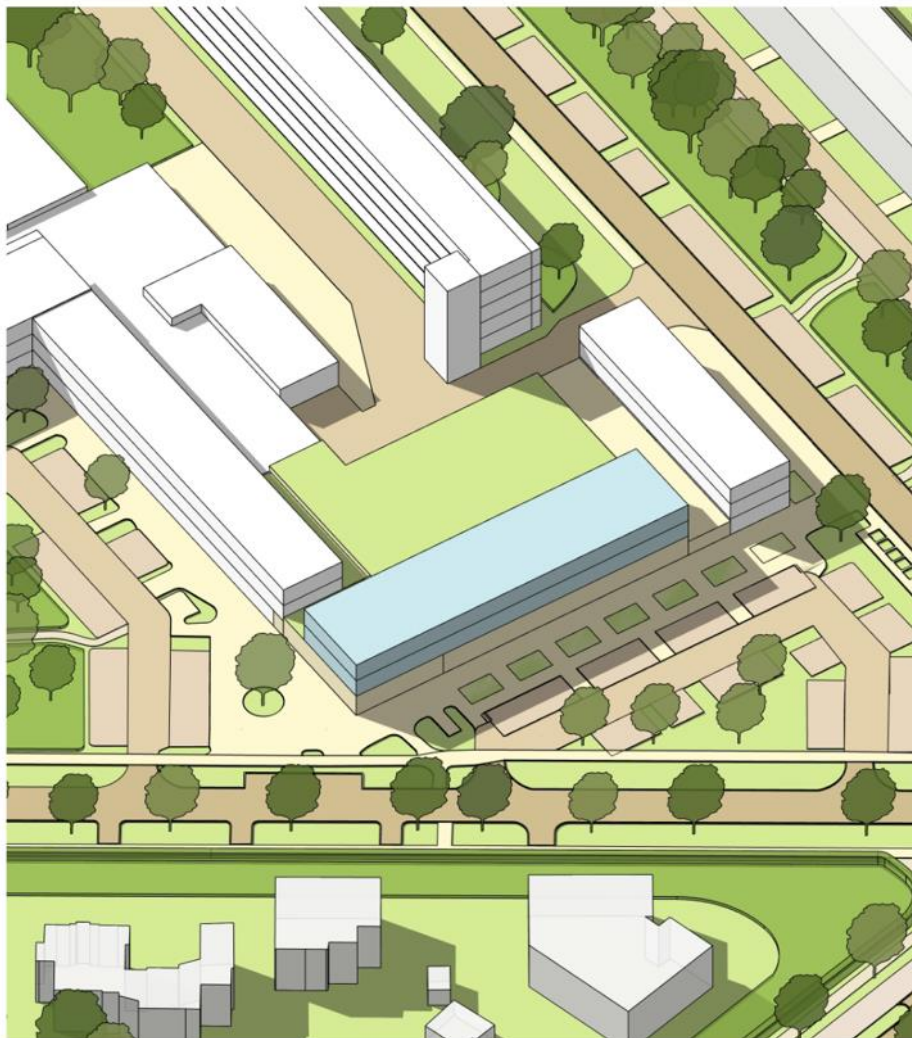
Planvisie

Denkrichting C



Planvisie

DENKRICHTING D



DENKRICHTING D

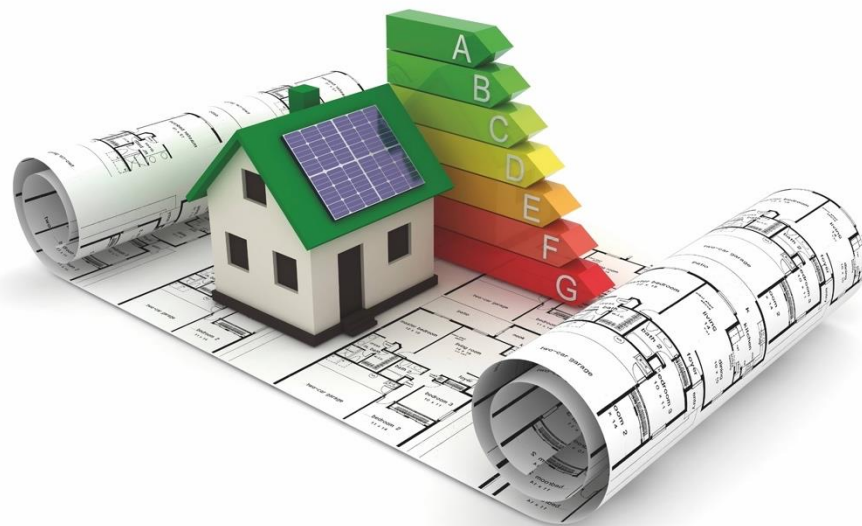
- 10 parkeerplaatsen openbaar
- aantal te slopen woningen: 16
- aantal nieuw te bouwen woningen: 16
- toevoeging van woningen: geen

Impact op bestaande complex

- Renovatie
- Herontwikkeling
 - Nieuwbouw
 - Sloop

Impact op bestaande woningen

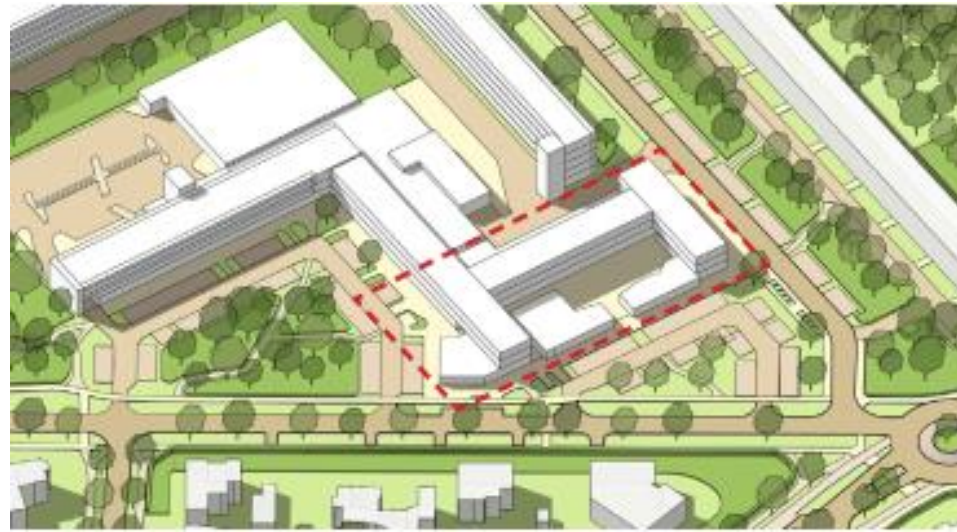
- Renovatie
 - Na technische opname & haalbaarheidstoets omvang renovatie bepalen
 - Dus ook verbetering van wooncomfort



Impact op bestaande woningen

- Herontwikkeling
 - Nieuwbouw
 - Sloop:
 - Onvermijdelijk voor een deel van de woningen;
 - Afhankelijk van de omvang van de herontwikkeling betreft het de adressen:

Hoog Kanje 16, 22, 28 t/m 34, 40 t/m 46, 58, 66 en 70 t/m 76 en mogelijk ook Hoog Kanje 4 t/m 14, 18 en 20.



Impact op bestaande woningen

Uitgangspunten verhuizing:

- Streven naar overeenstemming op basis van een verhuisplan:
 - Woningaanbod in de regio
 - Ons eigen bezit in het complex
 - Samenwerking in ons netwerk
 - Afspraken over huurprijs
 - Tegemoetkoming in verhuiskosten
 - Begeleiding in het hele proces

Impact op bestaande winkels

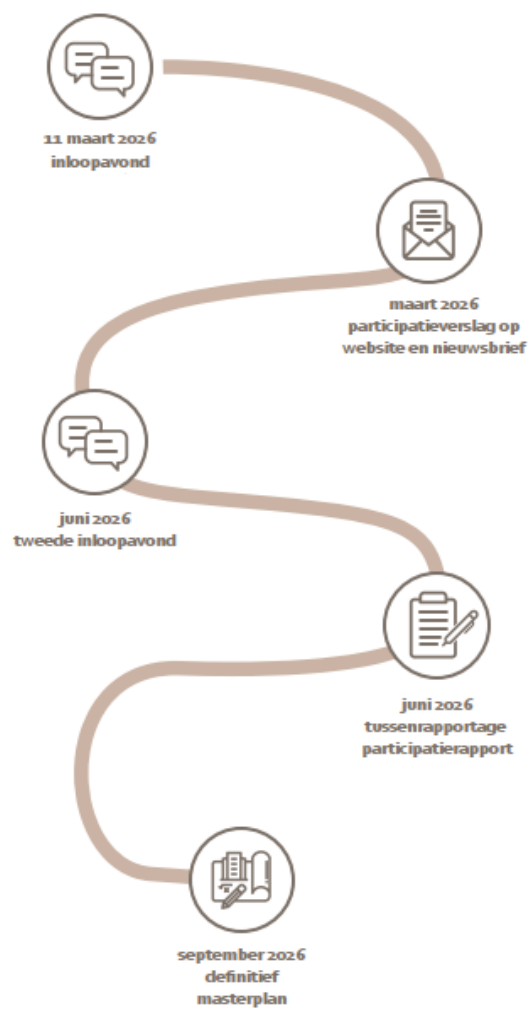
- Twee winkels moeten verplaatsen
 - We zijn al in gesprek
- Andere winkels:
 - Samenhang met nieuwe delen
 - Bouwwerkzaamheden terwijl winkel open is
 - Goed beheerplan
 - Heldere communicatie



**winkels
bereikbaar**

Vervolgstappen

Participatieproces



Vervolgstappen

Renovatie

Technische opnames
en onderzoeken in
2026

Herontwikkeling

Masterplan september
2026

Verhuisplan opstellen in
april 2026

Eerste sloop afhankelijk
van uiteindelijke
herontwikkeling: tussen
2028 en 2033



Beheer korte termijn

- Leegstand tijdelijke oplossingen
 - Denk aan: culturele activiteiten, sociale activiteiten, sport/beweging
 - Suggesties welkom > zo concreet mogelijk (wie kan het beheren / exploiteren?)



Vernieuwing Woon- en Winkelcentrum Kerckebosch

www.winkelcentrumkerckebosch.nl

Per direct: aanmelden voor nieuwsbrief

Vanaf 12 maart: presentaties, panelen, vragen & antwoorden

