



Gemeente **Zeist**

Publiekshal ▪ Het Rond 1, Zeist  
Postbus 513, 3700 AM Zeist  
Telefoon 14 030 ▪ zeist@zeist.nl

www.zeist.nl ▪ www.twitter.com/gemeentezeist  
www.facebook.com/gemeentezeist

SVP Architectuur en Stedenbouw

t.a.v. mevrouw [REDACTED]

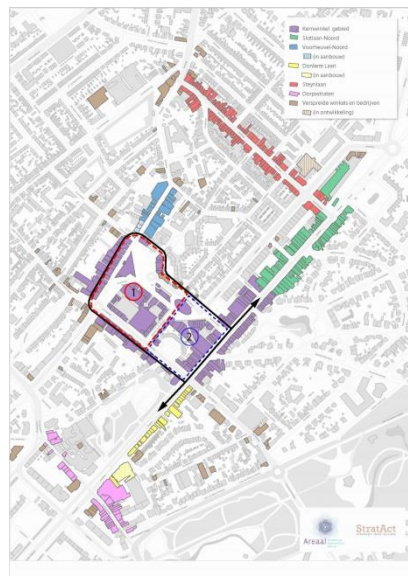
Postbus 465

3800 AL Amersfoort

<b>Datum</b>	27 september 2018	<b>Ons kenmerk</b>	0290769
<b>Burgerservicenummer</b>		<b>Uw kenmerk</b>	
<b>Bijlage(n)</b>		<b>Behandeld door</b>	[REDACTED]
<b>Onderwerp</b>	Offerte uitvraag V&D pand Gemeente Zeist		

Geachte mevrouw [REDACTED],

Hierbij nodigen wij u uit een offerte uit te brengen voor het opstellen van een stedenbouwkundige visie met een ruimtelijke, schetsmatige vertaling in verschillende scenario's voor het Centrum van Zeist, met specifieke aandacht voor het Emmaplein, de Markt, de Voorheuvel en de 1<sup>ste</sup> Hoge Weg (zie kaartje, toelichting hierop volgt verderop in de uitvraag).



## Aanleiding

In maart 2015 is door de gemeenteraad Zeist de centrumvisie aangenomen. In deze visie is vastgelegd dat het centrum van Zeist groen, gezond, gastvrij, gezellig en met oog voor geschiedenis wordt ingericht. Deze herinrichting is voor een groot deel voltooid. In deze centrumvisie is ook het Kernwinkelgebied van Zeist benoemd, met als hoofden om tot een compacter winkelgebied te komen, waarmee de aantrekkelijkheid van het centrum voor de consument wordt vergroot.

Door het verdwijnen van de V&D en het vertrek van landelijke Retail formules zien we dat de leegstand verder oploopt in het centrum van Zeist en dan voornamelijk ook in het hart van het kernwinkelgebied. De gemeente en de eigenaren van het winkelvastgoed zullen kritisch naar het winkelbestand moeten kijken. De Retail kansen voor het vastgoed op het Emmaplein / Belcourt zijn zeer beperkt.

Recente ontwikkeling is, dat Sectie 5\_ (Belcour Real Estate b.v. / EPISO 4 Armando High-Street b.v.) haar Retail portefeuille in Zeist te koop heeft staan. Een deel van deze portefeuille: aan de 'Donkere Laan' en 1 pand op de Slotlaan is vlak voor de zomer verkocht. Het tweede deel, bijna al het vastgoed op het Emmaplein (circa 8.900 m2) staat nu 'actief' te koop.

De verwachting is echter dat Sectie 5 dit vastgoed niet zonder extreme afboekingen verkocht krijgt vanwege de structurele leegstand in deze portefeuille en de slechte Retail aantrekkelijkheid.

#### (Her)ontwikkeling V&D-pand

In mei / juni is [REDACTED] van Akro Consult gestart als projectleider in opdracht van de gemeente Zeist om te komen tot een haalbare herontwikkeling van het V&D-pand. De gemeente en de eigenaar van het V&D-pand, Accres, hebben inmiddels een intentieovereenkomst gesloten waarin zij gezamenlijk werken aan een haalbaarheidsplan voor de herontwikkeling van het V&D-pand. Wanneer een van de nu onderzochte scenario's haalbaar wordt (waarbij de functies van de Klinker, samen met andere maatschappelijke functies verhuizen naar het V&D-pand en er met name woningen worden ontwikkeld op de bovenliggende verdiepingen), dan heeft dit ook invloed op de ontwikkelkansen van het Emmaplein.

### **1. De vraag**

De Gemeente Zeist vraagt u offerte te doen voor een stedenbouwkundige visie, met een ruimtelijke vertaling in deelscenario's (schetsontwerp), ingezoomd op het gebied 1 en 2 (zie bovenstaand kaartje). Deze uitwerkingen hebben ten doel om met een beperkte groep stakeholders te komen tot een gedeelde visie en daarna tot een haalbaarheidsonderzoek voor de verdere 'doorontwikkeling' van het Centrum van Zeist. Daarna zal pas bredere participatie worden gezocht.

Hierbij zijn een aantal onderdelen gewenst, waaronder:

1. Brede visie op hoofdlijnen voor het functioneren van het Centrum, gezien de huidige en toekomstige ontwikkelingen.
2. Ruimtelijke uitwerkingen specifiek voor het Emmaplein, de Markt, de Voorheuvel en de 1<sup>ste</sup> Hoge Weg (gebied 1, fase 1), uitgaande van de verandering van voornamelijk winkelgebied, naar voornamelijk woongebied, aangevuld met extra functies, uitgewerkt in verschillende varianten (qua functies, inrichting en massa-opbouw). Wij dagen u hierbij uit creatieve oplossingen aan te dragen.
3. Daarnaast vragen we een eenvoudige doorvertaling van tenminste 1 (voorkeurs-) variant naar gebied 2 (fase 2).
4. Geen architectonische uitwerking, maar wel relevante sfeer- en referentiebeelden bij de uitwerkingen onder punt 2 en 3.
5. Capaciteitsstudie van het aantal mogelijke woningen Emmaplein e.o., t.b.v. haalbaarheidsonderzoek.
6. Op gebouwniveau specifiek inzoomen op De Klinker en het oude V&D-pand – en de gewenste / mogelijke bouwhoogte en inpassing in het gebied. Uitgangspunt is de memo van Akro Consult welke als bijlage is toegevoegd en tevens als input dient voor de studie die op dit moment door ZZDP architecten in opdracht van Gemeente Zeist en Accres wordt uitgevoerd. Fasering en plan van aanpak.

In de ruimtelijke uitwerkingen vragen wij specifiek aandacht voor de volgende punten / vragen:

- Toekomstige loopstromen
- Aandacht voor groen en verblijven
- Sfeer
- de Markt – (verplaatsing/verkleining ?)
- Alternatieve invulling en bouwvolume locatie De Klinker (en omgeving) bij keuze sloop / nieuwbouw
- Auto (vrije) gebieden en routing

## 2. Werkzaamheden

Van het bureau dat de Gemeente Zeist begeleidt, verwachten we:

- Het maken van het stedenbouwkundig schetsontwerp, met daarin opgenomen hetgeen vermeld onder 1. 'de Vraag'. De onderdelen komen tot stand door middel van een proces van review (gemeente) en aanpassing (bureau).
- Geven van verschillende presentaties.
- Een aantal overlegmomenten.

## 3. Aanbiedingseisen

Uw offerte dient de volgende zaken te bevatten:

- Een plan van aanpak voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig schetsontwerp en de ruimtelijke uitwerkingen, inclusief een planning om hiertoe te komen.
- Een visie op hoofdlijnen hoe u tegen de opgave aankijkt.
- Een beschrijving van het projectteam (de mensen die het daadwerkelijk gaan doen) en de bijbehorende Cv's.
- Relevante referenties.

Het budget voor deze opdracht is vastgesteld op € 25.000,- ex btw. (zegge: vijftienduizend euro). De selectie van het bureau zal plaatsvinden op basis van kwaliteit en het te leveren werk binnen het budget. Er zijn twee bureaus gevraagd om offerte uit te brengen.

## 4. Planning en voorwaarden

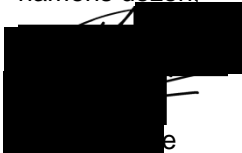
De planning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

- Pitch presentatie eind week 42 (week van 15 oktober, onder voorbehoud) en indienen van de offerte 3 dagen voorafgaand aan de presentatie.
- Selectie van het bureau.
- Eerste visie – half december 2018 (incl. V&D-pand en de Klinker).
- Presentatie(s) en oplevering eindproduct half februari 2019.

Wij zien uw offerte graag tegemoet, waarbij wij u verzoeken rekening te houden met onderstaande voorwaarden:

- Voor deze aanvraag en de naar aanleiding daarvan uit te geven order(s), gelden – voor zover in deze offerteaanvraag niet aanvullend of afwijkend is bepaald – uitsluitend de Algemene Inkoopvoorwaarden van de Gemeente Zeist welke als bijlage aan deze aanvraag zijn toegevoegd.
- Uw offerte dient minimaal gedurende 30 dagen na ontvangst bindend te zijn.
- Prijzen zijn excl. BTW.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Zeist,  
namens dezen.



Programmamanager Projectbureau

Bijlagen:

- Kaartje van het totale centrum met de verschillende straten
- Notitie: 'Ingrijpende ontwikkelingen Centrum Zeist en de potentiële kansen', inclusief kaartje met de huidige leegstand en overzicht van de 'grootste' vastgoedeigenaren
- Memo Akro Consult: V&D-pand

Via de website:

- Centrumvisie (te raadplegen via [www.centrumzeistvernieuwt.nl](http://www.centrumzeistvernieuwt.nl))
- Woonvisie (te raadplegen via [www.zeist.nl/organisatie-bestuur/gemeentebestuur/visiedocumenten](http://www.zeist.nl/organisatie-bestuur/gemeentebestuur/visiedocumenten))