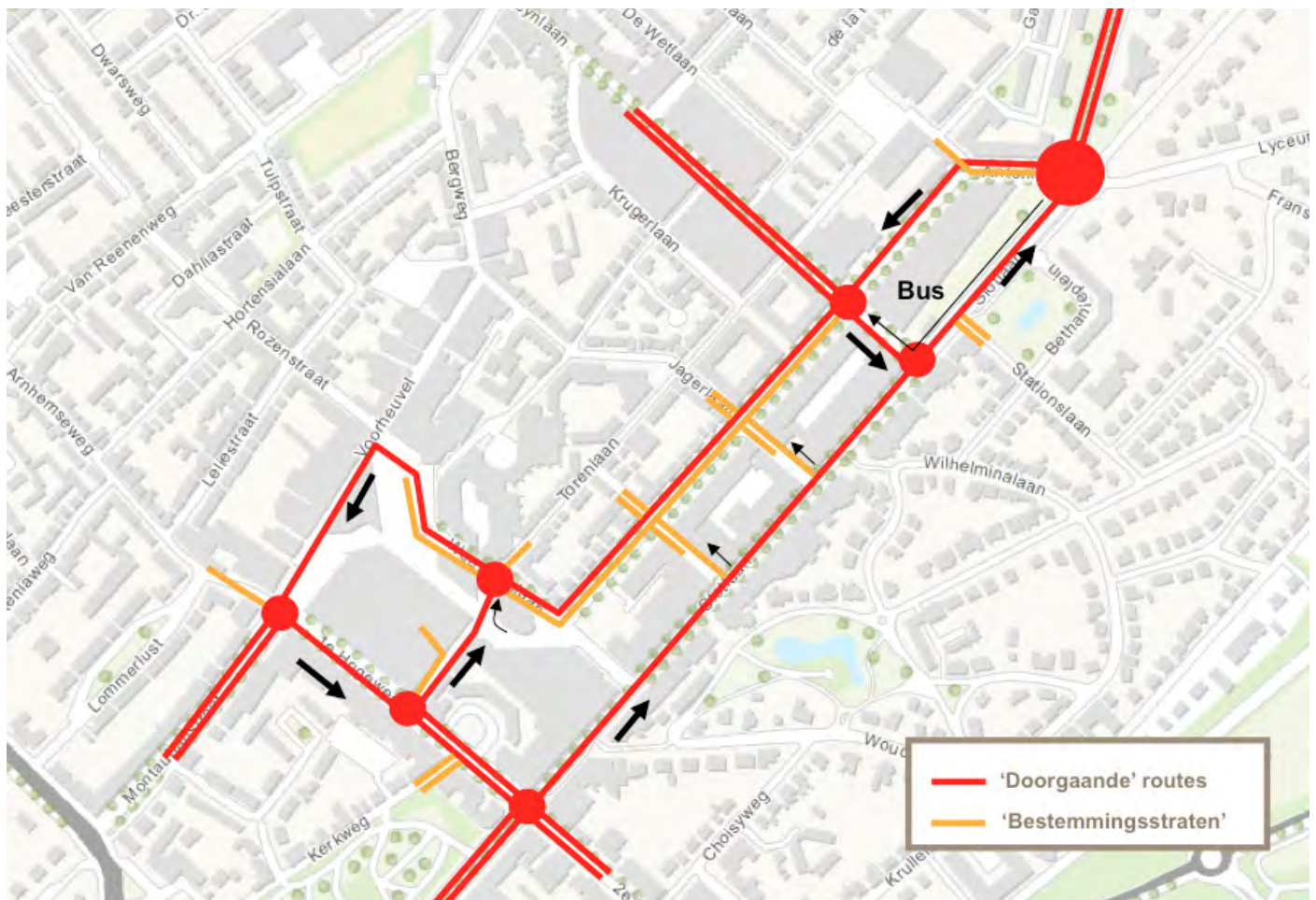


3. Analyse huidige situatie, gewenste situatie en te nemen maatregelen

3.1 Algemeen

Het verkeer wordt effectief en efficiënt naar en van het kernwinkelgebied geleid. Al vanaf de toegangswegen wordt de bezoeker er met een duidelijke en dynamische bewegwijzering naartoe geleid. De entrees van de parkeerlocaties worden uitnodigend gemaakt.



De Visietafel heeft onderzocht of het omdraaien van de rijrichting in de variant 2a van het kerngroepadvies een verbetering zou opleveren, dat blijkt niet het geval. Gesprekken met verkeerskundigen, aanvullende onderzoeken en een integrale afweging tussen bereikbaarheid, winkelbeleving en woongenot hebben niet geleid tot aanpassing van bovenstaande variant.

Om up-to-date te blijven, wordt de ICT infrastructuur in Zeist centrum zo ingericht dat meer mogelijkheden ontstaan voor digitale interactie tussen ondernemers en bezoekers. Bijvoorbeeld via een gratis draadloos netwerk in het centrum dat specifieke toegang mogelijk maakt tot sociale media en een online winkeliersplatform. De gemeente zal een actieve rol spelen in het faciliteren van communicatie tussen slimme apparaten en partijen die data kunnen omzetten in bruikbare informatie (om bijvoorbeeld logistiek of parkeren te optimaliseren).

3.2 Slotlaan

Huidige situatie – wat treffen we aan

De Slotlaan heeft van oudsher een belangrijke positie in het stedelijk weefsel van Zeist. Het karakter van de laan wordt vooral gevormd door de laanbepplanting en de historische bebouwing. Enkele luxe-winkels doen denken aan de grandeur uit het verleden. In de laatste decennia zijn er veel dissonanten bijgekomen. Vooral ketens en dump- / outletwinkels trekken zich weinig aan van de historische gevels. Daarnaast heeft het straatbeeld een rommelige aanblik gekregen door de vele reclame-uitingen en de fietsklemmen op het trottoir.

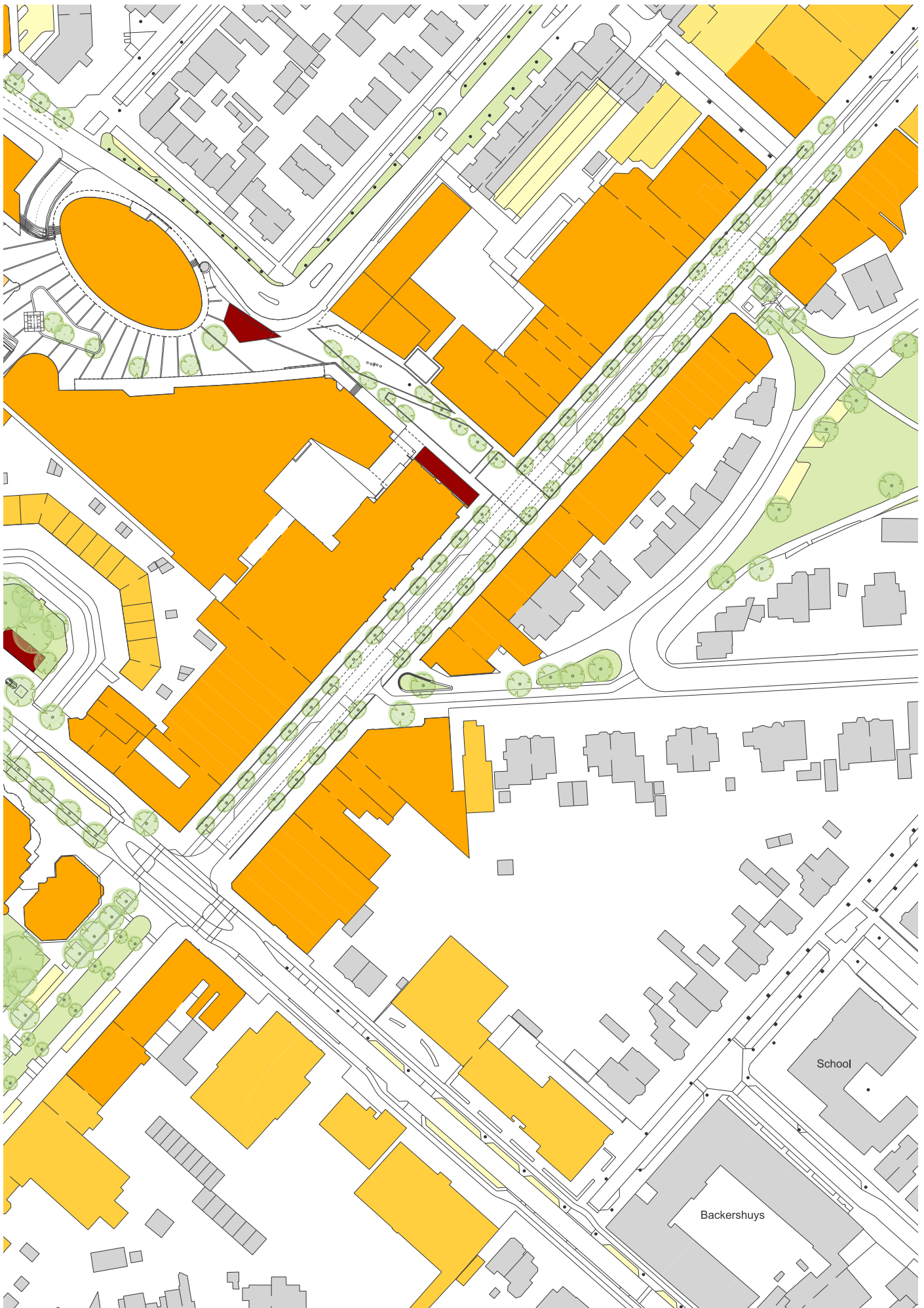
De laan is vooral in de lengterichting georganiseerd. Dit geeft een besloten karakter tussen de winkelgevels en de bomen, maar is fragiel als er te veel elementen worden toegevoegd.

Perspectief 2030 – wat willen we

De hele Slotlaan krijgt de allure die zij al heeft in het deel vanaf het gemeentehuis tot aan de 1e Hogeweg. De rommelige aanblik moet worden aangepakt door een eenduidige en kwalitatieve inrichting. De kracht van de Donkere Laan is dat er weinig elementen zijn die de aandacht afleiden en er over de lengte, breedte en diagonaal zicht is over de gehele laan.



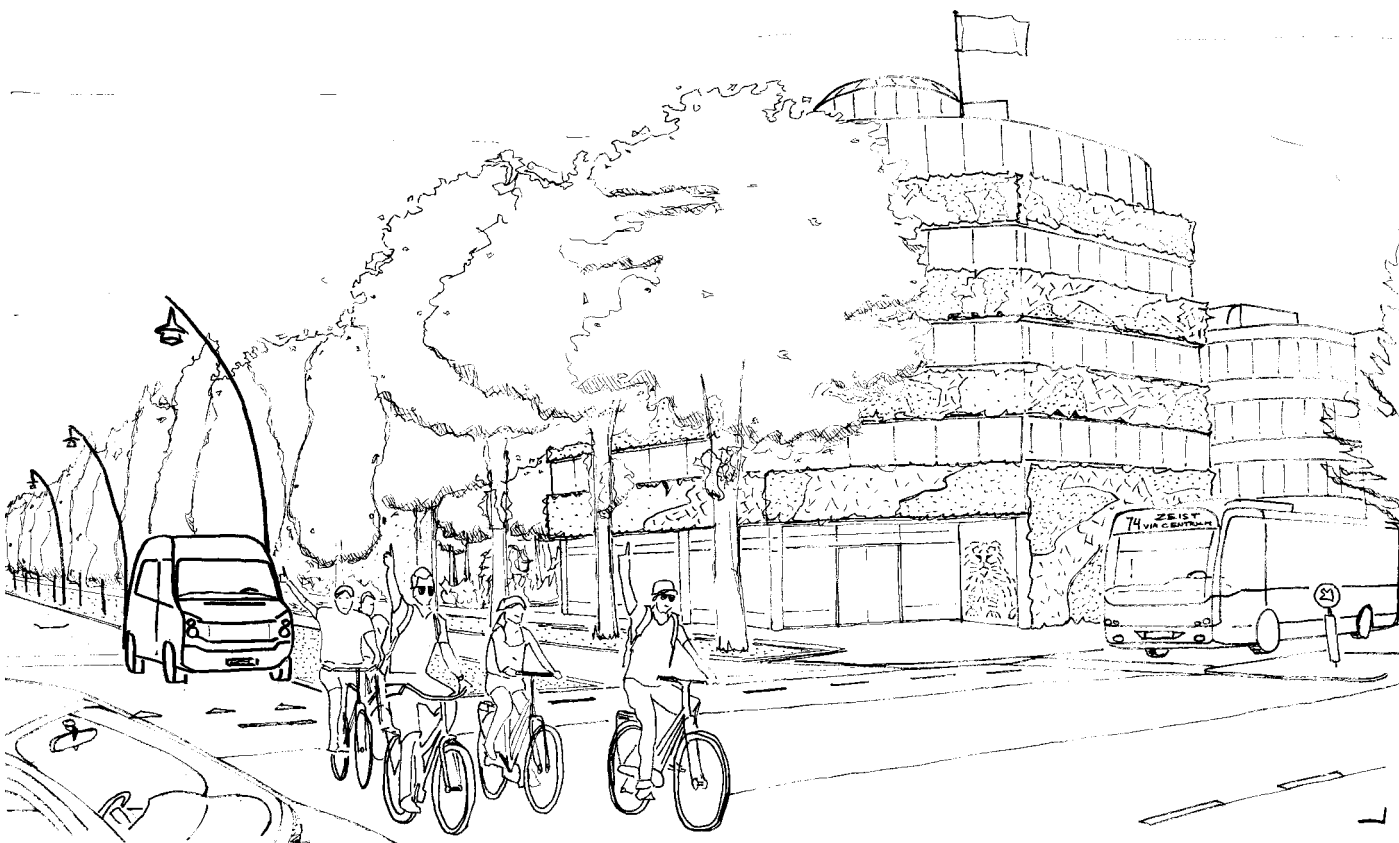
huidige profiel van de Slotlaan



herinrichting Slotlaan, door verkeersremmende maatregelen zal de auto nadrukkelijk te gast zijn



huidige situatie kruising Slotlaan - 1^e Hogeweg



extraverte gevels - Walkartpark ligt aan de 1^e Hogeweg

De voorgestelde nieuwe hoogwaardige inrichting sluit aan op de keuzes die gemaakt worden voor het gehele kernwinkelgebied. Duidelijke eisen voor reclame-uitingen en het meer concentreren van fietsparkeren geeft een rustiger ruimtelijk beeld. Het profiel zoals dat over het grootste deel van de Slotlaan al aanwezig is wordt doorgetrokken tot aan de 1e Hogeweg. Op kruisingen is ruimte om dwars op het profiel pleinachtige plateaus te maken die de oversteek veraangenamen en een goed overzicht geven over de Slotlaan (oriëntatie en grandeur). Door de Slotlaan meer als verblijfsgebied vorm te geven is de auto nadrukkelijk te gast. Er wordt een relatie gezocht met het Wilhelminapark door de pleintjes aan de Slotlaan een groenere inrichting te geven.

Stappenplan – wat, wanneer, hoe en door wie

Slotlaan tussen Weeshuislaan en 1e Hogeweg herinrichten als eenrichtingsstraat. Dit is pas mogelijk wanneer de Weeshuislaan geen doorgaande busroute meer is. Er kan voor worden gekozen in eerste instantie de herinrichting vanaf de 1e Hogeweg tot de Middellaan uit te voeren met de bestaande bestratingsmaterialen. Op deze manier kan de Slotlaan op een later moment in zijn geheel heringericht worden en ontstaan geen verschillen in materialisatie en veroudering van straatmeubilair.

Ter hoogte van Weeshuislaan en Woudenbergseweg komen verkeersremmende maatregelen in de vorm van plateaus om:

het gemotoriseerde verkeer fysiek te gast te laten zijn

het verblijfsgebied te vergroten

het oversteken te vergemakkelijken tussen de winkelfronten

verbindingen te maken met achterliggende straten, parken en wijken

Voor de gevels / de reclame uitingen op de gevels dient een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden. Dit kan in hoofdlijnen voor het gehele centrumgebied, maar zal per straat verder uitgewerkt moeten worden. Zie ook het hoofdstuk gevelfonds.

3.3 1e Hogeweg

Huidige situatie – wat treffen we aan

De 1e Hogeweg heeft door de verschillende inrichting van het straatprofiel drie gezichten. Het deel bij het plantsoen is weids en wordt ingekaderd door het architectonisch ensemble. Aan de overzijde is de verbinding met het Walkartpark in de jaren tachtig van de vorige eeuw dichtgezet door de ING-bank en de Walkartresidentie. Het deel vanaf de Meester de Klerkstraat tot aan de entree van de Parkeergarage Hogeweg heeft door de wegversmalling, de aanwezige muurtjes en andere inrichtingselementen een rommelige aanblik. Het deel tot aan de Montaubanstraat wordt vooral bepaald door de grootschaligere bebouwing. Op straatniveau is naar een soort intermediair gezocht tussen de schaal van de bebouwing en de passanten door toevoeging van luifels, terrasafscheidingsen en reclameborden. Door het gebrek aan continuïteit heeft de straat een rommelig aanzien. Dit terwijl de straat een vrij breed profiel heeft. De weg is breder dan bijvoorbeeld de Slotlaan, maar door de diversiteit aan toevoegingen ontstaat een rommelig beeld op oogniveau.

Perspectief 2030 – wat willen we

De 1e Hogeweg wordt volwaardig onderdeel van het kernwinkelgebied. De straat krijgt een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte. Hierbij worden zoveel mogelijk dissonanten (muurtjes, overbodig straatmeubilair, etc.) verwijderd. De inrichting sluit aan bij het kernwinkelgebied en is de connectie tussen Walkartpark, plantsoen, Slotlaan en Voorheuvelplein door een heldere, groene en bovenal een continue inrichting.

Het plantsoen vormt momenteel een onderbreking in het winkelcircuit, maar is in potentie het knooppunt van routes van en naar het centrum en via het vernieuwde Walkartpark naar het museumkwartier. Op het knooppunt staat een paviljoen met terras dat de levendigheid van de plek garandeert. Een goede wisselwerking tussen Walkartpark en kernwinkelgebied zorgt voor een goede 'doorbloeding' van beide gebieden en vormt kralen in de ketting van centrumgebied naar het museumkwartier. Door de hernieuwde positionering van het ING-gebouw en de Walkartresidentie zouden deze gebouwen zich extraverter moeten presenteren. Het Walkartpark komt door verduurzaming en vergroening van de gebouwen direct aan de 1e Hogeweg te liggen.

De in- en uitgang van de parkeergarage Hogeweg zijn een belemmering in de doorstroming en een onderbreking in het winkelfront. De twee (te smalle) ingangen voor autoverkeer, gecombineerd met een ingang voor expeditieverkeer voor de Albert Heijn dienen te worden geoptimaliseerd zodat de onderbreking van het winkelfront geringer wordt en doorstroming wordt verbeterd.

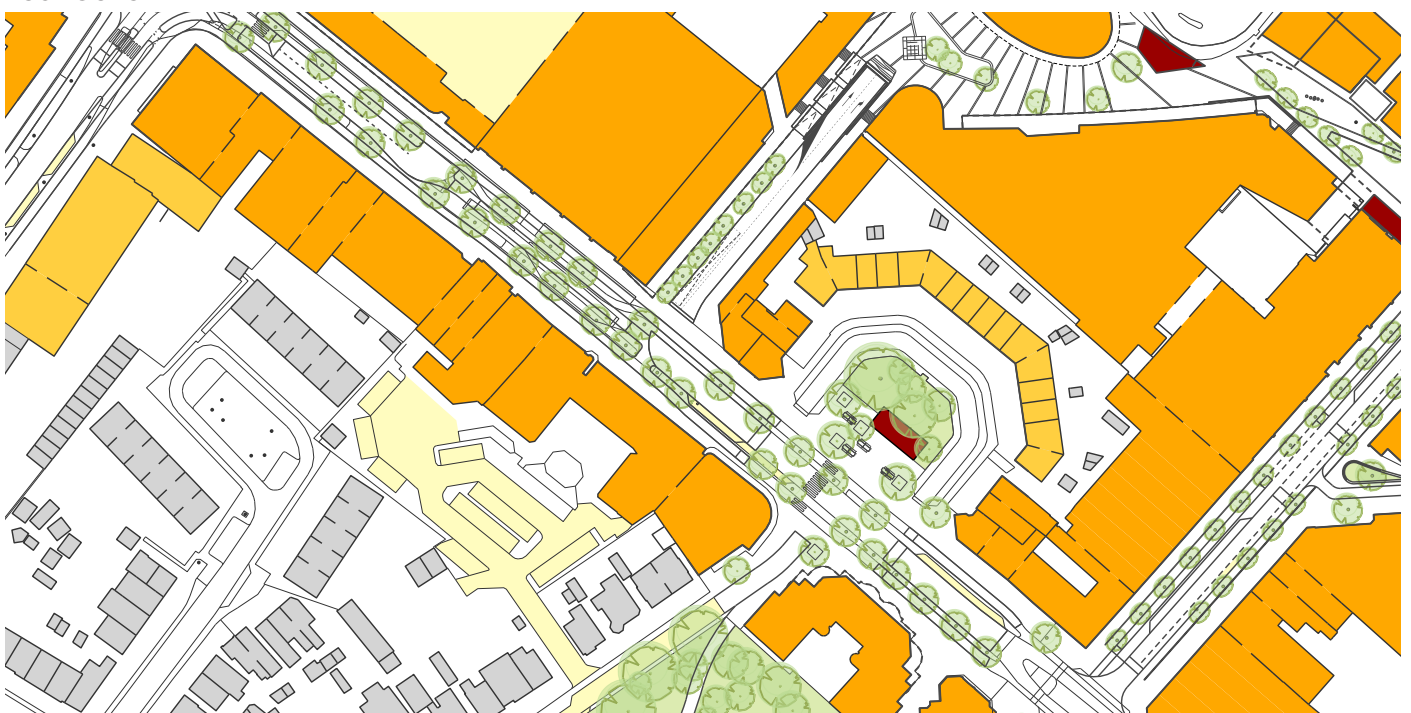
Stappenplan – wat, wanneer, hoe en door wie

Ter hoogte van de wegversmalling op de 1e Hogeweg wordt door het verwijderen van alle muurtjes en ander overbodig straatmeubilair ruimte gecreëerd. Het fietspad voor de V&D kan door de vrijgespeelde ruimte rechtdoor getrokken worden, zodat meer continuïteit in het straatbeeld ontstaat. Door de ruimte opnieuw in te delen ontstaat eventueel ruimte om een laad en loshaven te realiseren voor de Groene Winkel.

De herinrichting van de 1e Hogeweg kan onafhankelijk van andere projecten worden uitgevoerd zodra er een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld voor het gehele centrumgebied. Aandachtspunten zijn het realiseren van laad- en losplaatsen en de aansluiting op de herin te richten kruisingen met de Montaubanstraat en de Meester de Klerkstraat.

Het koppelen van het Walkartpark aan het kernwinkelgebied dient vanuit beide projecten prioriteit te krijgen. Het realiseren van kleinschalige bebouwing zal door de markt / initiatiefnemers worden bepaald. Een architectonische prijsvraag voor meerdere paviljoens in Zeist kan een mooi startpunt zijn om een ieders fantasie te prikkelen. De verduurzaming en vergroening van het ING-gebouw en de Walkartresidentie zullen bij de eigenaren uitgelokt moeten worden door vroegtijdig de intenties en mogelijke win-winsituatie te delen.

Onderzocht dient te worden of het constructief mogelijk is om zowel de in- als uitgang van de parkeergarage Hogeweg aan de 1e Hogeweg te realiseren. Het voordeel hiervan zal vooral aan het Voorheuvelplein zichtbaar zijn door een minder grote onderbreking in het winkelfront en de mogelijkheid om meer verblijfsruimte te realiseren.



herinrichting 1^e Hogeweg, verbinden park, plantsoen en kernwinkelgebied

3.4 Meester de Klerkstraat

Huidige situatie – wat treffen we aan

De Meester de Klerkstraat is op dit moment een soort van servicestraat voor het centrumgebied en geen winkelstraat. Het stilstaande expeditie-verkeer en de auto's voor de parkeergarage conflicteren met de entreefunctie voor voetgangers en fietsers naar Belcour. Door het veelvuldig stilstaan van verkeer is de straat een onoverzichtelijke en onaangename verblijfsruimte. Het contrast tussen de bouwhoogtes aan weerszijden van de weg en bomen ten opzichte van de stenen pergola versterken het schizofrene straatbeeld.

Perspectief 2030 – wat willen we

De Meester de Klerkstraat moet als een rode loper leiden naar het hart van het centrum. Belcour moet zichtbaarder zijn vanaf de 1e Hogeweg. Ruimte voor het zicht op Belcour kan gevonden worden door de stenen-pergola-constructie en de overkapping aan de even zijde van de straat te verwijderen. Aandachtspunt hierbij is de bouwhoogte aan deze zijde. Door alles te verwijderen en niets terug te plaatsen ontstaat een zeer onevenwichtig straatprofiel. Zowel bouwkundig als in de openbare ruimte zal hiervoor een oplossing gezocht moeten worden.

Om het verkeer beter te kunnen faciliteren mogen auto's vanuit de parkeergarage onder Belcour alleen nog rechtsaf richting Weeshuislaan. De donkere en slecht gebruikte fietsverbinding door het tunneltje komt hiermee te vervallen. De Meester de Klerkstraat wordt hiermee een eenrichtingsweg, met uitzondering van expeditieverkeer. Het gedeelte van de 1e Hogeweg tot het tunneltje wordt gereserveerd voor laden en lossen.

Stappenplan – wat, wanneer, hoe en door wie

Het realiseren van eenrichtingsverkeer is een kleine aanpassing op de bestaande situatie en kan relatief snel worden uitgevoerd. Wanneer het beeldkwaliteitsplan voor het centrumgebied en deze straat bekend is kan de verdere uitvoering plaatsvinden met dezelfde kwalitatieve toepassing van materialen en straatmeubilair.



huidige situatie Meester De Klerkstraat vanaf de 1^e Hogeweg



huidige situatie Meester De Klerkstraat vanaf het Emmaplein



weghalen betonnen pergola en realiseren extraverte gevels

3.5 Voorheuvel

Huidige situatie – wat treffen we aan

Het tunneltje tussen Albert Heijn en De Klinker snijdt de Voorheuvel af van het kernwinkelgebied. De hoogteverschillen op de markt en Emmaplein vormen een obstakel en de naastgelegen donkere galerij met leegstaande winkels maken het ongezellige beeld compleet.

De Voorheuvel kent momenteel een eenvoudig profiel. Het is als het ware een vloer met verschillende bestratingspatronen en mol-goten ter indicatie van andere functies / weggebruikers. Door de willekeur aan reclame-uitingen en uitstallingen van verkoopwaar heeft het geheel toch een rommelige aanblik. De aangrenzende gevel van De Klinker is door het ontbreken van toegangen en functies niet uitnodigend.

Het Voorheuvelplein is door de vele muurtjes en het tunneltracé opgeknipt in allemaal kleine pleintjes, waardoor de ervaring van een plein een illusie is. De uitstraling van een aantal winkelpanden aan het plein is zorgwekkend.

De Klinker is ontworpen als een solitair gebouw dat tussen twee pleinen staat. Doordat het wegenpatroon in de loop der tijd is veranderd en de hoogteverschillen naar en op Belcour zijn toegevoegd, komt het gebouw minder tot haar recht. Mede door de functies is het gebouw nu heel introvert en is er geen interactie tussen binnen en buiten.

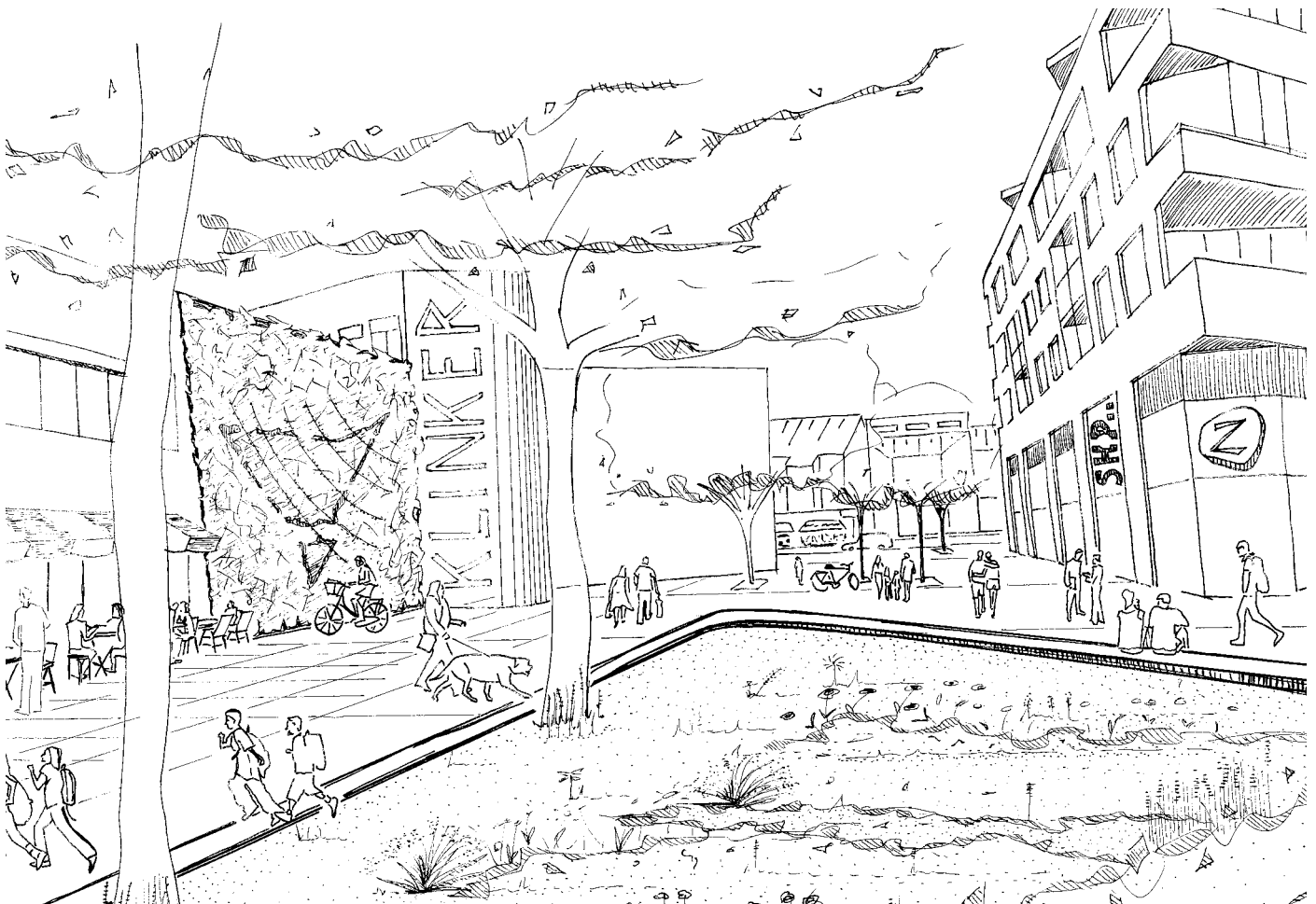
Perspectief 2030 – wat willen we

Om een aaneengesloten kernwinkelgebied te realiseren is het nodig om het gemotoriseerd verkeer hier omheen te leiden. Het gebied rondom De Klinker kan hiermee gelijkvloers worden gemaakt op maaiveldniveau. Het tunneltje onder het Emmaplein en de rotonde bij het tunneltje verdwijnen. Het Voorheuvelplein en de Markt vormen zodoende één nieuw plein met daarop De Klinker. Er wordt een fraaie terrasgewijze aansluiting gemaakt tussen het Emmaplein en dit nieuwe plein.

Op het Voorheuvelplein bij de Albert Heijn is al begonnen met het vervangen van enkele muurtjes door hagen. De nieuwe uitstraling geeft al meer lucht aan het plein, maar er moet structureler omgegaan worden met het plein voordat het ook echt de beoogde pleinfunctie kan vervullen. Geen kleinschalige ingrepen dus, maar een integraal plan om het plein te verlevendigen.



huidige situatie Voorheuveel | De Klinker



verwijderen tunnel, pleinen groener inrichten en De Klinker extravertier maken

