



huidige situatie hoek Voorheuveel | Markt



Marktplein volledig op straatniveau | verkeer om De Klinker heen

Voor zowel De Klinker als het plein eromheen ontstaat in de nieuwe situatie verbeterpotentieel. De Klinker zou zich kunnen ontwikkelen tot een multifunctioneel dorps huis (inclusief muziekschool en bibliotheek) met een commerciële invulling op de begane grond, waardoor er meer interactie met de directe omgeving ontstaat. Het plein zou op niet-marktdagen kunnen worden gebruikt voor specialistische markten of het situeren van foodtrucks. De Zeister warenmarkt zal zich blijven concentreren op de Markt en voor de entree van De Klinker. Het uitgangspunt is een compacte en kwalitatieve Zeister warenmarkt.

Zo lang er op de Markt niet mag worden gebouwd (coalitieakkoord 2014-2018) kan een doorgetrokken winkelfront tussen Emmaplein en Markt bestaan uit tijdelijke of semipermanente bebouwing. Te denken valt aan het situeren van winkelcontainers of standplaatsen voor foodtrucks. Bij alle toegangen naar het Emmaplein en het plein rond De Klinker komen fraaie en praktische opstelplaatsen voor fietsen.

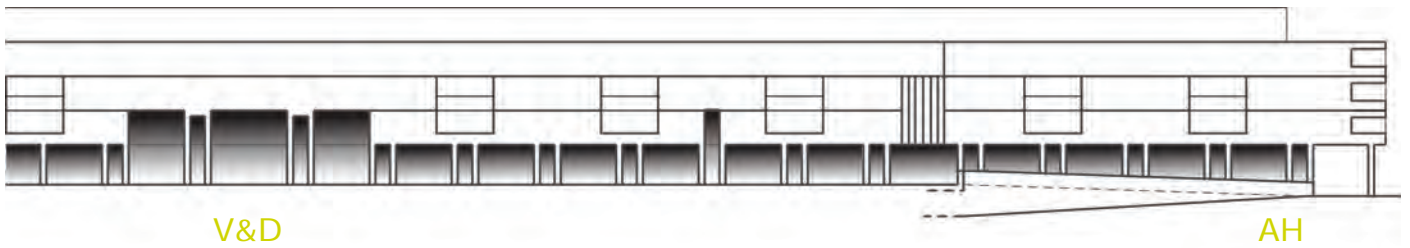
Auto's en bussen worden vanaf de Antonlaan, via de Weeshuislaan in één richting om De Klinker heen geleid om vervolgens via de Voorheuvel naar de Montaubanstraat en de 1e Hogeweg te gaan. Auto's kunnen de parkeergarage Voorheuvel bereiken via de Weeshuislaan en verlaten de parkeergarage aan de Jagerlaan.

### **Stappenplan – wat, wanneer, hoe en door wie**

De grootschalige ingreep van de route om De Klinker heen heeft de nodige aandachtspunten qua fasering. Er zijn gebieden die niet aangepast kunnen worden zonder deze ingreep en er zijn ingrepen noodzakelijk voordat de route kan worden gerealiseerd.

Ten eerste dient de entree van de parkeergarage Voorheuvel te worden aangepast. Hierna kan het weggedeelte tussen de rotonde en het Voorheuvelplein om De Klinker heen worden gerealiseerd. Vervolgens kunnen de rotonde en tunnel verwijderd worden. Het kunstwerk 'Verkeersdynamiek' van Yvonne Keijzer zal een nieuwe bestemming moeten krijgen. De hoogteverschillen op de Markt worden genivelleerd en het hoogteverschil naar het Emmaplein wordt opgelost vanaf de ingang naar de V&D tot aan de hoek. Bouwkundig dienen er maatregelen getroffen te worden aan De Klinker en de winkelpanden van Belcour. Het aanhelen tot het nieuwe maaiveld zal voor rekening zijn van de vastgoedeigenaar in ruil voor de gemeentelijke grond die zij als extra verkoopvloeroppervlakte in bezit krijgen. De aanpassingen aan De Klinker (de begane grondgevels en specifiek de twee puntstukken) zullen door gemeentelijke gelden moeten worden gefinancierd. Daar staat tegenover dat een commerciële invulling op de begane grond opbrengsten genereert.





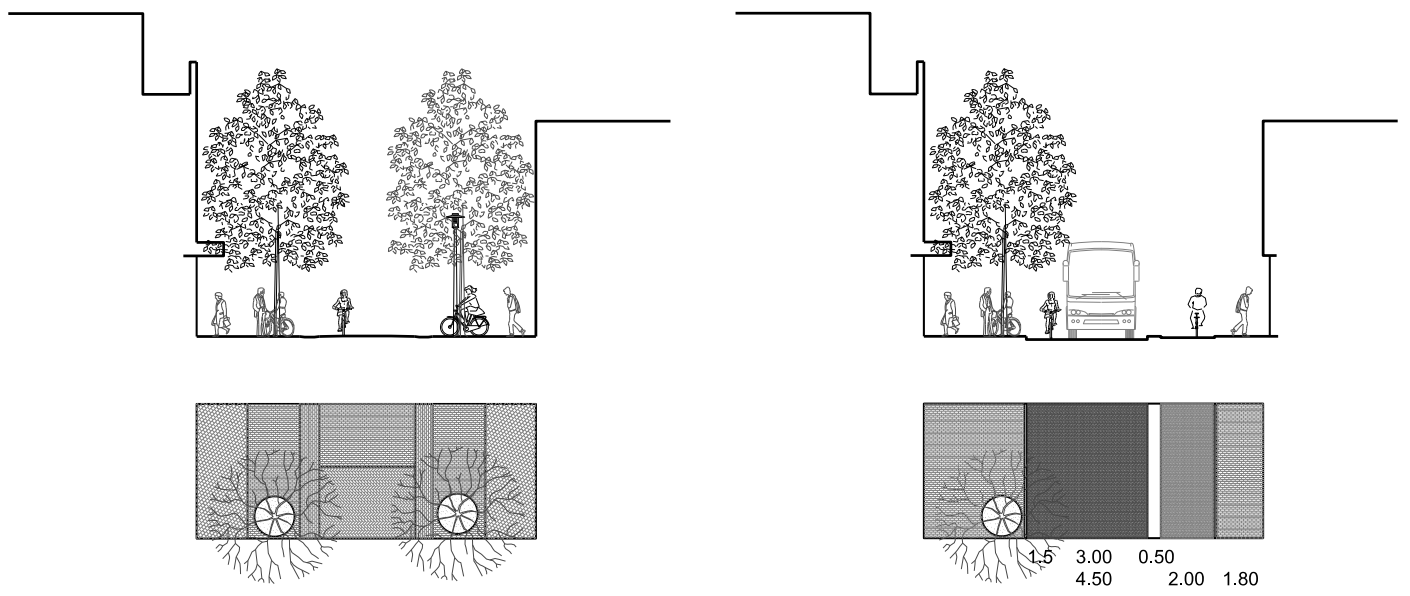
aanzicht Belcour met huidige tunnel



aanzicht Belcour zonder tunnel | nieuwe hellingbaan naar entree V&D / Emmaplein



bestaande situatie Voorheuveel



huidig profiel Voorheuveel | voorstel herprofilering

School  
Bibliotheek

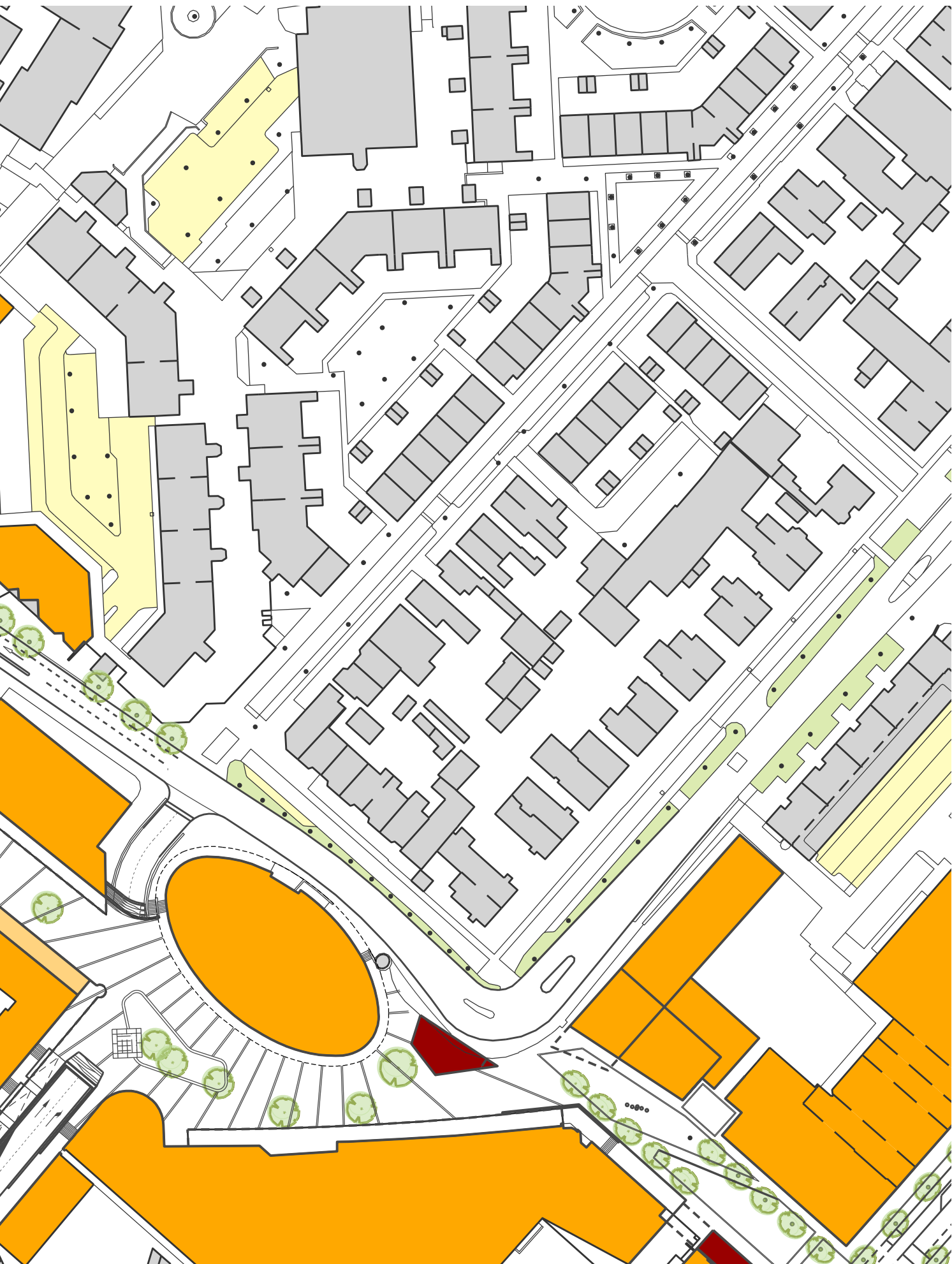
verplaatsen winkelfront

semipermanente bebouwing

ingassen route laden en lossen >







herinrichting kernwinkelgebied

### **3.6 Belcour**

#### **Huidige situatie – wat treffen we aan**

Belcour kent door de terug liggende winkelpuien onder een donkere arcade en de eenduidige bestrating van gevel tot gevel een zeer beperkte afwisseling. De lichtmasten met brede zuil en banieren nemen veel ruimte in en leveren niet echt een structurele bijdrage aan afwisseling of gezelligheid.

Belcour heeft lange zichtlijnen, alleen zijn er aan het einde geen uitnodigende bestemmingen. Aan de ene kant is de glasgevel van De Klinker zichtbaar. Deze is veelal door dichte lamellen aan het zicht onttrokken, waardoor De Klinker geen aantrekkingskracht heeft. Aan de andere kant van Belcour is het wachten op een duurzame invulling van de Stinkenslocatie. Centraal op het Emmaplein zijn, door de technocratische inpassing van de onderdoorgang Meester de Klerkstraat, tochtgaten in de bebouwingswanden ontstaan. De fontein, het kunstwerk 'Toevallige Ontmoeting' van Pinky Messchaert en de dorpsboom zijn de enige afleiding die bezoekers aan Belcour voorgeschoteld krijgen. Door het gebruik van louter harde materialen heeft de wind vrij spel.

#### **Perspectief 2030 – wat willen we**

Een eenduidige keuze voor het Emmaplein als dorpshart zorgt ervoor dat de stedenbouwkundige structuur duidelijk, logisch, overzichtelijk en veilig wordt gemaakt. Een vereiste is dat het Emmaplein verandert van een saai tochtgat in een gezellig verblijfsgebied, waarin jong en oud en arm en rijk graag vertoeven. Het bruisend dorpshart krijgt een kwalitatief hoogwaardige inrichting, gericht op verblijf en met veel aandacht voor groen, gezond en gastvrij.

Donkere arcades en passages maken plaats voor uitnodigende gevels en entrees. De hoofdentrees van grote winkels als Hema en V&D komen aan het Emmaplein. Het winkelaanbod aan het Emmaplein wordt met het oog op het koperspubliek uit Zeist en de omliggende dorpen versterkt met het marktsegment 'hoog'. 'Local heroes' - de kwaliteitszaken die Zeist al van oudsher kent - vestigen zich aan of bij het Emmaplein.

Het Emmaplein met daaronder parkeervoorzieningen ligt een halve verdieping boven het maaiveld. Dit hoogteverschil moet op alle toegangspaden en passages beter benut worden. De aansluitingen naar de Weeshuislaan, Meester de Klerkstraat en de Markt worden beter vormgegeven door (groene) verblijfsplekken en / of bouwvolumes toe te voegen. Daardoor ontstaat een aaneengesloten winkelfront, slechts onderbroken door verblijfsfuncties.

#### **Stappenplan – wat, wanneer, hoe en door wie**

De aanpassingen aan het vastgoed (vooruitschuiven van de winkelfronten) van Belcour zal kunnen plaatsvinden wanneer de werkzaamheden aan de tunnel gerealiseerd zijn.





huidige situatie Emmaplein richting De Klinker



voorstel herprofilering Emmaplein | kwalitatief verblijfsgebied





huidige situatie Emmaplein richting Stinkenslocatie



voorstel herprofilering Emmaplein | kwalitatief verblijfsgebied



De aanpassingen in het openbaar gebied kunnen hierop vooruitlopen als het beeldkwaliteitsplan voor het gehele centrum gereed is. Het toevoegen van bouwvolumes zal nader moeten worden uitgewerkt en kunnen eventueel in een competitie worden ontwikkeld.

### **3.7 Weeshuislaan**

#### **Huidige situatie – wat treffen we aan**

Het gedeelte van de Weeshuislaan tussen de Slotlaan en de Antonlaan wordt gedomineerd door het ruimtebeslag van bus en expeditieverkeer. De bebouwingswanden zijn incompleet. Aan de ene zijde door het gestagneerde bouwproject op de Stinkenslocatie, aan de andere zijde door de blinde gevelwand van Miss Etam, de brede doorgang voor het expeditiehof en het onder de luifel en achter de pergola verstopte winkelfront. De visuele aaneenschakeling door de pergola-constructie heeft zich in de loop der tijd niet kunnen bewijzen doordat het profiel te breed is ten opzichte van de bebouwingshoogte (vooral aan de zijde van het restaurant).

#### **Perspectief 2030 – wat willen we**

Het deel van de Weeshuislaan tussen de Slotlaan en de Antonlaan wordt functioneel en visueel bij het Emmaplein getrokken en dus auto- en busvrij gemaakt. Prioriteit wordt gegeven aan het ontwikkelen en realiseren van een bebouwing op het voormalige Stinkensterrein die de bestaande bebouwing van de Slotlaan en het Emmaplein / Belcour met elkaar verbindt.

De Weeshuislaan zal ingericht worden als verblijfsgebied, waarbij rekening wordt gehouden met het expeditieverkeer. De bestaande winkels worden extraverter door zich ook op de Weeshuislaan te oriënteren. Daarnaast worden bouwvolumes toegevoegd op plaatsen waar dit mogelijk is, bijvoorbeeld op het scharnierpunt van Emmaplein en Weeshuislaan naast het ovaal. Het realiseren van een smaller en sfeervoller profiel voor lopende en fietsende passanten is het uitgangspunt.

#### **Stappenplan – wat, wanneer, hoe en door wie**

Het verwijderen van de pergola-en-luifel-constructie is niet afhankelijk van andere ontwikkelingen. Met de aanpassingen aan het gevelfront aan de Belcourzijde van de Weeshuislaan zal de eigenaar van Belcour waarschijnlijk willen wachten op de verdere uitwerking van het beeldkwaliteitsplan en de bouwplannen op de Stinkenslocatie.

Het toevoegen van bouwvolumes voor de blinde gevels is mogelijk wanneer de pergola verwijderd is op het eerste deel van de Weeshuislaan aan de Slotlaan. De volledige herinrichting is alleen mogelijk nadat een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld en de bussen een alternatieve route kunnen rijden. De aansluiting op de Slotlaan zal dan in dezelfde fasering dan wel iets later kunnen plaatsvinden. In paragraaf 6.3 zijn de stappen en de bijbehorende tijdslijn verder uitgewerkt.





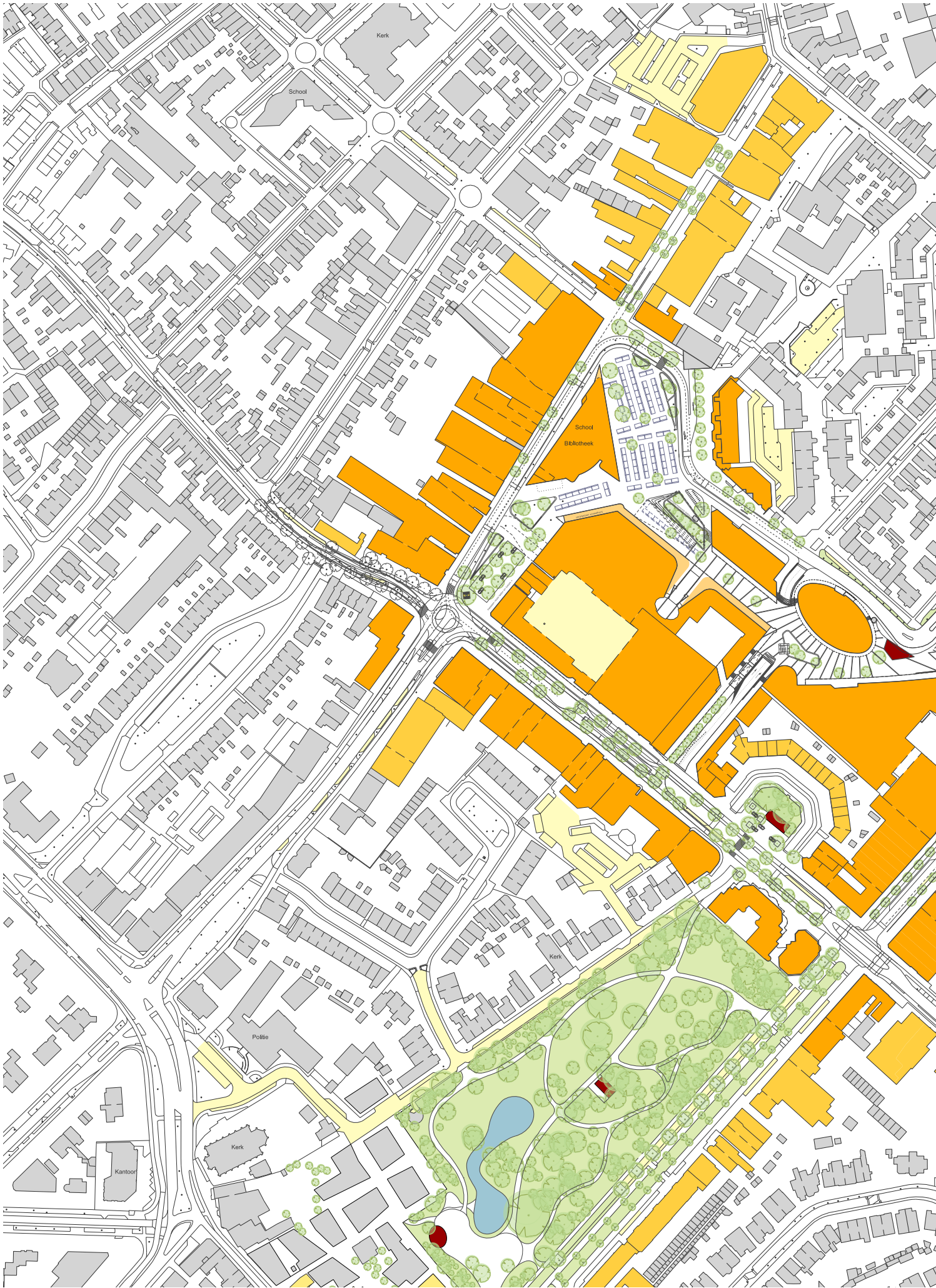


Huidige situatie Weeshuislaan richting Stinkenslocatie



Winkelstraat als verblijfsruimte en koppelstuk tussen Slotlaan en Emmaplein









## Onder de bomen

Sprankelend Zeist onder de bomen  
Er wandelen mensen over de Slotlaan  
De prachtige gevels  
Vertellen hun eigen verhaal

Lommerrijk Zeist glooiende lanen  
Leiden mij dagelijks langs parken plantsoenen  
De rust en de ruimte  
Ik voel dat ik hier adem haal

Door andere tijden had niet te vermijden  
De kern van het dorp toch ook danig te lijden  
Overal hangen van die bordjes aan de muur  
Kantoorruimte beschikbaar winkelpand te huur

En alleen de vogels vliegen zoals altijd in één lijn  
Zonder verdwaald te raken over alle daken  
Van de Lyceumlaan naar het Zusterplein  
Laat het centrum van Zeist weer  
Een plek voor alle Zeistenaren zijn

Eindeloos Zeist groene oase  
Alles wat mooi is balt zich hier samen  
Een vruchtbare bodem  
Een kleurrijke historie

Kom pak je jas en laten we lopen  
We gaan langs het slot en het Figi theater  
Van de Hermitage  
Door naar de Reünie

Kom laten we klinken en gezamenlijk drinken  
Op dat de kern van het dorp weer prachtig zal blinken  
Want Zeist dat verdient weer een warm en kloppend hart  
En met elkaar maken we hier een nieuwe start

Want alleen de vogels vliegen zoals altijd in één lijn  
Zonder verdwaald te raken over alle daken  
Van de Lyceumlaan naar het Zusterplein  
Laat het centrum van Zeist weer  
Een plek voor alle Zeistenaren zijn

Beleef Zeist proef de adem groen gezond en gastvrij

**Dorine Wiersma, september 2014**