

4. Gevolgen van deze visie

4.1 Gevolgen voor de lokale samenleving

Deze visie wil een einde maken aan de neergang van het centrum van Zeist en het centrum weer nieuw leven inblazen. Doel is ook de volgende generaties daar van te laten profiteren.

De Visietafel is van mening dat het realiseren van deze visie voor de inwoners van Zeist en de buurdorpen een gezellig en compact winkelgebied oplevert, waar van alles te halen en te beleven valt. Een gezond en kloppend winkelhart waar ook de aangrenzende (winkel)straten beter van worden. Een gebied waar ondernemers in willen investeren.

Het groen van de omgeving, waar Zeist zo bekend om is, dooradert in deze visie ook het kernwinkelgebied.

Gezondheid - bewegen, spelen, eten, drinken, veiligheid, aandacht voor mensen die minder mobiel zijn en gezelligheid – het komt allemaal tot uiting. Niet alleen in vormgeving, inrichting en aankleding van de publieke ruimte, maar ook in de gebouwen en het winkelaanbod.

Gastvrijheid begint al bij de ontvangst in het gebied en krijgt een vervolg bij de behandeling door de gastheren en -vrouwen (dorpshuis, marktkooplieden, winkeliers, horecaondernemers). Voetgangers en fietsers kunnen het kernwinkelgebied vanuit alle richtingen gemakkelijk en veilig bereiken. Overal komen praktische fietsenstallingen.

Automobilisten die in het centrum van Zeist niets te zoeken hebben worden daar zo goed als mogelijk omheen geleid. De andere automobilisten worden adequaat naar een parkeerplek geleid en van daaruit efficiënt Zeist weer uit.

Voor bussen is een route gekozen die nauwelijks meer rijtijd oplevert en de passagiers nog steeds midden in het centrum brengt of daar weer ophaalt.

Het is waar, leegstand is besmettelijk en tevreden klanten leveren een gezonde omzet en daarmee een gezond rendement op de investering. Het is ook waar dat klanten en bewoners niet synoniem zijn. Je moet wel met plezier in het centrum kunnen wonen, ook al heb je gekozen voor de dynamiek die bij een centrum hoort.

4.2 Gevolgen voor de bewoners

De Visietafel heeft alle inwoners van Zeist in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van de visie en om, middels het invullen van een enquête op de website BeleefZeist, daar hun mening over te geven en ideeën aan te dragen. Verder heeft zij zich gebogen over de uitkomsten van de eerdere dialoog, natuurlijk over de reacties op haar eigen enquête en over de in augustus door BiZ (Bewonersinitiatieven Zeist) gehouden enquête over het kerngroepadvies uit 2013. Daarnaast heeft de Visietafel 2 presentaties gehouden voor en geluisterd naar de centrumbewoners en de bewoners rondom De Klinker. Bijlage II bevat de verslagen van al deze raadplegingen. In bijlage V staat de reactie van de Visietafel op de antwoorden in de enquête.

Een grote meerderheid van de inwoners van Zeist blijkt voorstander van het toekomstbestendig maken van het centrum. Er moet iets gebeuren. Minder steun is er voor de verkeerskundige maatregelen:

- De overgrote meerderheid van de centrumbewoners vindt de huidige verkeerssituatie zo slecht nog niet en is van mening dat kan worden volstaan met enkele verbeteringen hier en daar. Doorgaand verkeer moet nadrukkelijker om het centrum heen worden geleid en bestemmingsverkeer moet efficiënter worden afgewikkeld. De handhaving van verkeersregels moet volgens velen intensiever. De Visietafel had echter de opdracht om de door de gemeenteraad gekozen verkeersvariant (variant 2a uit het kerngroepadvies) als uitgangspunt te nemen bij de te ontwikkelen visie. Vele bewoners menen dat deze variant op een aantal punten valt te verbeteren.
- De toename van het verkeer op de Weeshuislaan en de Voorheuvel door de afsluiting van de Korte Weeshuislaan wordt door bewoners van de Weeshuislaan als zeer bezwaarlijk ervaren. De Visietafel is van mening dat afsluiting van de Korte Weeshuislaan een cruciaal onderdeel is van deze visie. De Slotlaan en het Emmaplein / Belcour moeten veel beter dan nu op elkaar aansluiten want zij vormen samen een essentieel onderdeel van het kernwinkelgebied. Voor de Visietafel is afsluiting van de Korte Weeshuislaan een cruciaal onderdeel van deze visie.
- Omleiding van het verkeer om De Klinker heen vindt een meerderheid van de bewoners aan de Markt en de Voorheuvel onpraktisch en ongewenst wegens de negatieve gevolgen voor de aanwonenden, de weggebruikers, de winkeliers van de Voorheuvel en de bruikbaarheid van de Markt. Men vreest ook sluipverkeer via de Rozenstraat.

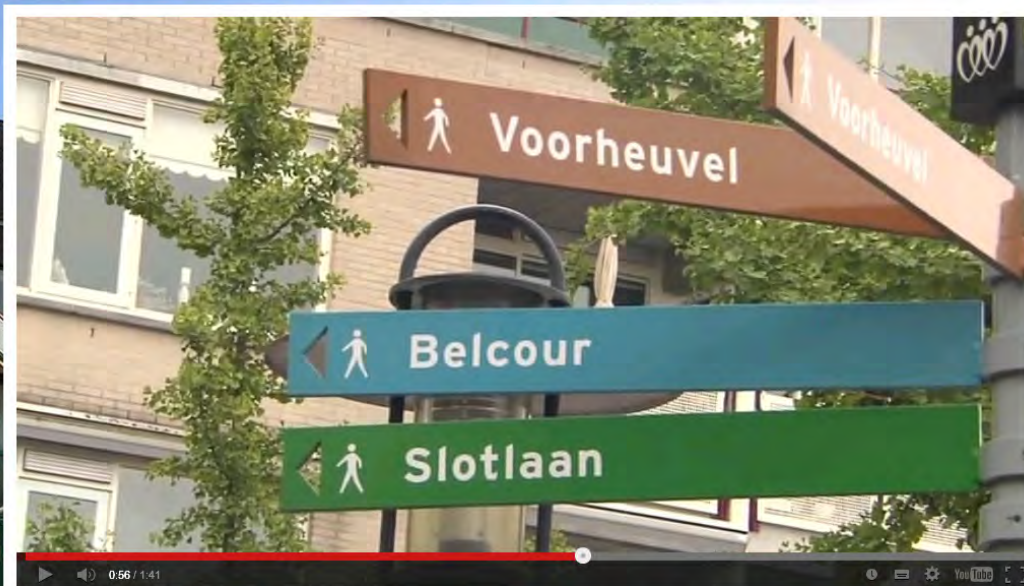
De Visietafel begrijpt de bezwaren van de omwonenden van De Klinker. Er is nogmaals gekeken naar het profiel van de Voorheuvel ter plekke van De Klinker. Variant 2a is op dit punt uitvoerbaar na een kleine bouwkundige aanpassing van De Klinker. De Visietafel vindt een autovrij kernwinkelgebied, waarbij het Emmaplein en het lagergelegen gelijkvloerse Klinkerplein een eenheid vormen, te belangrijk om van deze maatregel af te zien. Naar aanleiding van de raadpleging van de bewoners heeft de Visietafel aan variant 2a toegevoegd het afsluiten van de Rozenstraat voor autoverkeer vanuit de Voorheuvel.

- Bewoners in de buurt van het busstation vinden autoverkeer over het busstation ongewenst en zien liever dat de Korte Steynlaan en de Korte Antonlaan tweerichtingsverkeer blijven.

De Visietafel meent dat variant 2a op dit punt in samenhang gezien moet worden met de komst van De Wending. Als gevolg van deze ontwikkeling is, volgens de gemeentelijke verkeersdeskundige, het dan noodzakelijk één richting verkeer op de Korte Antonlaan in te voeren. Opgemerkt wordt daarbij door bewoners dat er momenteel veel doorgaand verkeer over de Slotlaan naar de Steynlaan gaat, welk verkeer na de bovenstaande aanpassing een rondje over het busstation/Antonlaan zal maken. Hopelijk zal de autoluwe inrichting van de Slotlaan en het invoeren van één richting verkeer op de Korte Steynlaan onnodig verkeer ontmoedigen.



HOME ENQUÊTE VISIE INFORMATIE HOE VERDER OVER ONS NIEUWS



Beleef Zeist

De afgelopen jaren is er in Zeist veel gediscussieerd over de toekomst van het centrum van het dorp. Recente plannen van 2012 haalden geen meerderheid in de gemeenteraad. Wel werd er een discussie met de bewoners gestart. Uit die centrumsdialoog zijn een

LAAT UW STEM HOREN
VUL HIER DE ENQUÊTE IN

enquête op de website BeleefZeist

4.3 Voor de ondernemers en de vastgoedeigenaren

Op 15 september organiseerde de Visietafel voor de ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum het centrumcongres in de kerk aan het Broederplein. Alle winkeliers en vastgoedeigenaren waren uitgenodigd. Ook een aantal gemeenteraadsleden en enkele belangstellenden waren aanwezig.

In totaal kregen een honderdtal aanwezigen uitleg over de visie en de totstandkoming ervan. Ook hebben een aantal betrokken vastgoedexperts hun reactie gegeven op de visie.

Deze experts waren:

- Gerard Zandbergen (Locatus). Locatus is vooral sterk in het meten van passanten, leegstand, branches en is daardoor ook in staat aan te geven welke branches kansrijk of kansarm zijn.
- Jan Eijkemans (MAB maar pratend op persoonlijke titel). Jan is als ontwikkelaar betrokken geweest bij vele binnensta dsontwikkelingen in binnen- en buitenland.
- Harry Bijl die vanuit INretail een goede kijk heeft op winkelen. Hij vertegenwoordigt ongeveer 6.000 winkeliers en heeft goed inzicht in nieuwe trends.

Het inhoudelijk verslag van dit congres vindt u in bijlage III.

De aanwezigen waren het er unaniem over eens dat niets doen geen optie is. Zo snel mogelijk dient er een visie te worden aangenomen. De vertaling ervan in concrete maatregelen dient ook snel te worden opgepakt.

Inhoudelijk wordt de visie ook door de experts gedragen. De belangrijkste boodschappen van gastsprekers en genodigden aan de Visietafel waren:

- Gastvrij als kernwaarde zou een open deur moeten zijn. Als je dat expliciet benoemt kan het tegen je gaan werken.
De Visietafel is van mening dat de kernwaarde Gastvrij gehandhaafd dient te blijven, al was het maar om iedereen bij de les te houden die de visie straks gaat vertalen in plannen en maatregelen. Gastvrijheid, ook voor consumenten die met de auto willen komen, moet zich vertalen in concepten waarmee Zeist zich kan onderscheiden van omliggende winkelgebieden. In verdere uitingen hoeft deze kernwaarde overigens niet expliciet te worden benoemd.

- Hoe bereik je een hoogwaardiger uitstraling van de winkels. De aanzet tot een gevelfonds, waarmee verfraaiing van winkelpuien wordt gestimuleerd, werd als belangrijk ervaren.

De visie omvat maatregelen die leiden tot een intensieve samenwerking tussen de belanghebbenden, een breed gedragen beeldkwaliteitsplan, stimulansen om de gewenste beeldkwaliteit te realiseren.

- Traditioneel ondernemen is het verkopen van een product, modern ondernemen is het bedienen van een klant. Regelgeving dient dan ook het ondernemen te stimuleren en niet te belemmeren.

De Visietafel onderschrijft dit volledig. Door flexibele bestemmingsplannen dient de invulling van een pand mee te moeten kunnen ademen met de markt. De Visietafel schrijft geen straten af maar biedt de mogelijkheid ook andere invullingen te realiseren. Ook dient de combinatie van diensten (vis verkopen én een wijntje schenken, ook op zondag brood verkopen, permanente terrassen) mogelijk te worden gemaakt. Ook het schrappen van belemmerende regels (vergunningen vragen voor vrijwel alles, precario) is bijzonder belangrijk. Ook dienen de winkeliers en eigenaren goede aanspreekpunten te hebben in centrummanagement en een vastgoed-coördinator.

- De Klinker is hét obstakel voor Zeist. Het over de Voorheuvel laten rijden van bussen wordt een (te grote) uitdaging

De Visietafel streeft een financieel uitvoerbare visie na. Bovendien vindt zij een eventuele sloop van De Klinker een te grote verspilling van maatschappelijk kapitaal en dus niet duurzaam. De Klinker kan juist worden ontwikkeld tot een volwaardig dorps huis. Het gebouw en de plek lenen zich daar uitstekend voor. Het profiel van de Voorheuvel kan door een kleine bouwkundige aanpassing aan De Klinker voldoende breed worden gemaakt voor alle verkeersdeelnemers. Wellicht ontstaat in de toekomst voldoende draagvlak voor een nieuwe invulling van de Klinker-locatie.

- Maak geen nieuwe grote fouten. Een deel van wat nu in de visie is opgenomen is het herstellen van oude fouten.

- Waarom kiest u het Emmaplein als centrum en niet de Slotlaan?

De Slotlaan wordt niet afgesloten maar wordt autoluw. De aanwezigheid van verkeer op de Slotlaan maakt deze ruimtelijk ongeschikt om te fungeren als centraal punt van het centrum van Zeist. Het Emmaplein is ruimtelijk wel geschikt om te fungeren als centrum, Belcour biedt bovendien ruimte aan grotere winkels. Investeren in Belcour is tot slot een keiharde noodzaak om Zeist centrum weer aantrekkelijk te maken. Juist de Slotlaan kan ervan profiteren als de verbinding tussen Slotlaan en Emmaplein via de Weeshuislaan wordt verbeterd.

4.4 Gevolgen voor de bezoekers

Uit de door de Visietafel gehouden enquête blijkt over het geheel genomen dat bezoekers van het centrum de visie krachtiger ondersteunen dan de centrumbewoners. Dat lijkt ook wel logisch, omdat de beoogde veranderingen voor hen vooral verbeteringen zijn. Wat opvalt is dat 84 procent voor het nieuwe Klinkerplein is en voor de sloop van het tunneltje ter plekke. Daarnaast valt op dat ook onder de bezoekers de steun voor omleiding van het verkeer om De Klinker geringer is dan voor de andere voorstellen. De verklaring hiervoor kan zijn dat heel veel bezoekers op de fiets naar het centrum komen. Dan nog is 58 procent het ermee eens.

4.5 Gevolgen van de reacties op het concept voor de definitieve visie

De Visietafel had uitdrukkelijk de opdracht om met een visie te komen die kon rekenen op een breed draagvlak. Dat draagvlak is er, al moet er wel worden aangetekend dat er een behoorlijke weerstand is tegen het omleiden van het verkeer om De Klinker heen en tegen autoverkeer over het busstation. Vrijwel iedereen vindt dat wonen, werken en winkelen aangenamer is met minder verkeer. En de weerstand tegen meer verkeer is uiteraard het grootst onder bewoners en bezoekers die daar direct mee te maken krijgen.

De Visietafel heeft zich daarom nogmaals de vraag gesteld of de visie onderuit zou gaan wanneer het verkeer vanaf de Weeshuislaan richting de Montaubanstraat voor De Klinker langs zou worden gevoerd in plaats van er omheen. Dat zou voor de hele Voorheuvel (bewoners, bezoekers, winkeliers en marktkooplieden) aangenamer zijn. Maar dat zou wel tot gevolg hebben dat het kernwinkelgebied feitelijk ophoudt bij het Emmaplein en dat er dan twee verschillende milieus ontstaan: het hoger gelegen Emmaplein en het Klinkerplein, gescheiden door de doorgetrokken Weeshuislaan. De Visietafel blijft bij haar keuze voor een autovrij kernwinkelgebied dat gelegen is binnen het carré Slotlaan, Weeshuislaan, Voorheuvel, 1e Hogeweg. Net zo min als de winkels aan de Slotlaan tegenover de Hema en aan de 1e Hogeweg tegenover V&D te lijden hebben van het verkeer over die straten, verwacht zij dat de winkels op de Voorheuvel tegenover De Klinker te lijden krijgen van het verkeer aldaar. Wel is het afsluiten van de Rozenstraat voor verkeer vanaf de Voorheuvel alsnog opgenomen in de visie.



sfeerbeelden I | hoogteverschillen benutten

5. Ondersteunende maatregelen

5.1 Leegstandbeleid

Gemeenten kunnen verschillende instrumenten inzetten om leegstand tegen te gaan en concentratie te promoten door zowel beleid uit te voeren als faciliterend op te treden. Voor alle mogelijke instrumenten geldt, dat ze effectiever zijn wanneer samen wordt gewerkt met de betrokken partijen. Een goede inventarisatie vooraf (vraag en aanbod) versnelt het proces. Welke ondernemer kan / wil onder welke omstandigheden van A naar B. Voorkomen van leegstand begint met structurele aandacht voor het juiste aanbod in zowel kwantitatieve en kwalitatieve zin. Door ontwikkelingen te prioriteren, uit te stellen en / of te wijzigen kan de mate van leegstand worden beïnvloed. Het structureel aanpakken van langdurige leegstand en het versterken van het kernwinkelgebied kan niet zonder een langetermijnvisie. Een dergelijk ontwikkelingsproces is complex en vraagt om regie en forse inspanningen in tijd, geld en organisatie.

Enkele gemeenten (waaronder Amsterdam, Tilburg, Brunssum en Sittard-Geleen) hebben een leegstandsverordening, zoals mogelijk gemaakt door de wet Kraken en Leegstand uit 2010. Met een leegstandsverordening krijgen vastgoedeigenaren een meldingsplicht opgelegd voor kantoor- en/of winkelpanden die langer dan zes maanden leegstaan. Onder regie van de gemeente wordt er (verplicht) leegstandsoverleg gevoerd. Uiteindelijk kunnen gemeenten gebruikers voor het leegstaande pand voordragen, mits het pand langer dan een jaar leegstaat. Als een eigenaar het leegstaande pand binnen zes maanden niet aanmeldt bij de gemeente, dan kan de gemeente een boete opleggen. Omdat de leegstand van winkels veel zichtbaarder is dan van kantoren, zal een leegstandsverordening voor winkelgebieden waarschijnlijk vooral een rol kunnen spelen in het stimuleren van een constructief gesprek tussen de eigenaren van leegstaande panden en de gemeente (bron: winkelgebied van de toekomst, platform 31). Vanwege de dreiging van verplichte huurders en boetes kan een eigenaar bovendien gemotiveerd worden om (meer) energie te steken in het opnieuw verhuurd krijgen van zijn winkel of er in het kader van de langetermijnvisie voor kiezen om andere functies te laten prevaleren, dan wel (tijdelijk) een lagere huur te accepteren. Het zou ook wenselijk zijn als meer tijdelijke initiatieven zoals pop-up stores of de Hernhutter-kerststerren winkel een locatie kunnen gebruiken.

De Visietafel dringt erop aan om zo snel mogelijk een leegstandsverordening op te stellen om het gesprek tussen vastgoedeigenaren en de gemeente Zeist op gang te brengen.



sfeerbeelden II | gezellig verblijfsgebied

5.2 Flexibele bestemmingsplannen

In een bestemmingsplan bepaalt de gemeenteraad de kaders voor hetgeen er in een gebied wel en wat niet is toegestaan. Zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruiken van gronden en gebouwen worden regels gesteld. Die regels dienen er enerzijds voor om de eigenaren en de gebruikers van de gronden en gebouwen voldoende ruimte te geven voor goede exploitatiemogelijkheden en anderzijds voor de omwonenden en andere belanghebbenden om hen voldoende rechtsbescherming te geven. Zo kan bijvoorbeeld in een bestemmingsplan de afweging worden gemaakt om wel een terras toe te staan bij een horecagelegenheid, omdat dit de ondernemer en de sfeer van Zeist ten goede komt of juist om dit niet toe te staan om het woonklimaat van de burens te beschermen.

Deze regels kunnen echter op verschillende manieren geformuleerd worden, waarbij de ene manier als stringenter en de andere manier als flexibeler zal worden ervaren door de betrokkenen. Deze flexibiliteit kan worden gerealiseerd in de gebruiksvoorschriften, in de bestemmingen of in de mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan. De gebruiksvoorschriften kunnen bijvoorbeeld de mogelijkheden voor toegestane horeca beperken of verruimen (zijn nachtzaken wel of niet toegestaan?), maar ook kan daarin vastgelegd worden of wel of niet op de verdieping iets anders mag gebeuren dan uitsluitend wonen. Met specifieke bestemmingen kan de gemeente ervoor kiezen het ene gebouw tot woning te bestemmen, terwijl het pand van de burens bestemd wordt voor winkel of horeca. Er kan ook gekozen worden voor een Centrum-bestemming op al deze panden, zodat de eigenaren zelf flexibel zijn en kunnen switchen tussen woning, winkel, kantoor, zakelijke dienstverlening en horeca, zonder dat nadere toestemming van de gemeente nodig is. Indien dat te veel onzekerheid zou geven, kan er ook voor gekozen worden om het college de bevoegdheid te geven voor bepaalde zaken op een eenvoudige manier van het plan af te mogen wijken. De gemeente omschrijft slechts wat niet is toegestaan, niet wat wel beoogd wordt.

Kortom de visie op de mate waarin de overheid de inrichting van het centrum dient te sturen dan wel over dient te laten aan de markt, kan vertaald worden naar een passende wijze van bestemmen. In het coalitieakkoord is aangekondigd, dat de Gemeente Zeist flexibel wil bestemmen, waar dit mogelijkheden biedt. Hoewel het bestemmingsplan voor het centrum zeer actueel is en dus nog lang niet de noodzaak bestaat om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen (wat eens in de tien jaar dient te gebeuren), dient een nieuw, flexibeler bestemmingsplan voor het centrum te worden opgesteld.



sfeerbeelden III | aantrekkelijke gevels en entrees

De Visietafel dringt erop aan om voor het kernwinkelgebied in het bestemmingsplan winkels en horeca op te nemen en voor de omliggende gebieden flexibele bestemmingsplannen te gaan opstellen. In deze gebieden moet het voorkomen van leegstand en het snel inspelen op veranderende marktomstandigheden de prioriteit krijgen. Het flexibel bestemmen van de gebieden rondom het kernwinkelgebied moet hierbij een belangrijk hulpmiddel zijn.

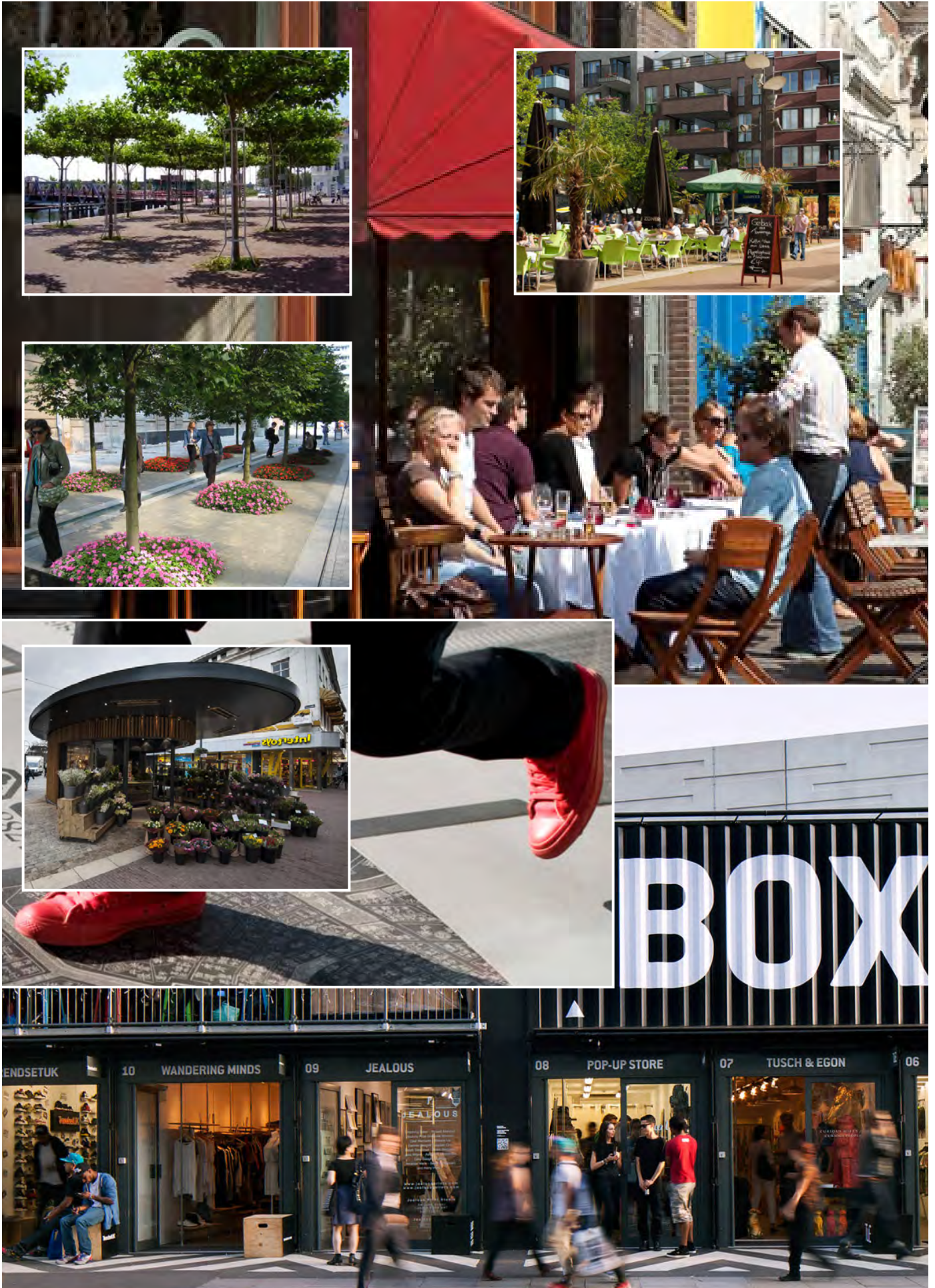
5.3 Vastgoedcoördinator

Een uitgebalanceerd winkelgebied is erbij gebaat dat pandeigenaren het werven en selecteren van kandidaat-huurders coördineren en zo nodig afstemmen. Dit voorkomt dat er bijvoorbeeld drie groentewinkels op een rij komen te zitten omdat de pandeigenaren van elkaar niet wisten dat ze in gesprek waren met een soortgelijke kandidaat. In het algemeen beschikken niet alle pandeigenaren in een winkelgebied over voldoende kennis van, en ervaring met, het opstellen van huurovereenkomsten. Zo kunnen in huurovereenkomsten afspraken worden vastgelegd over openingstijden, het assortiment en het uiterlijk van de winkel om te zorgen dat huurders gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een positieve bijdrage aan het winkelgebied blijven leveren. Een aantrekkelijk winkelaanbod kan worden gewaarborgd door de inzet van een vastgoedcoördinator die namens de gemeente, het centrummanagement, winkeliers en pandeigenaren een schakelfunctie gaat vervullen tussen kandidaat-ondernemers, gemeente, reeds gevestigde ondernemers en pandeigenaren.

Doelstelling is te zorgen dat er geen langdurige leegstand in het kernwinkelgebied ontstaat, dat proactief de juiste kandidaten worden aangezocht en dat er verhuizingen in het winkelgebied op gang komen, waardoor de verschillende deelgebieden op een juiste manier ingevuld worden. Daarnaast is het zaak dat incourant winkelvastgoed wordt getransformeerd naar andere functies (flexibele bestemmingsplannen).

De vastgoedcoördinator adviseert pandeigenaren over de inhoud van huurovereenkomsten, zodat wordt vastgelegd aan welke spelregels de ondernemers zich in het belang van het gehele winkelgebied moeten houden. Bovendien begeleidt de vastgoedcoördinator pandeigenaren bij eventuele transformatie van hun panden.

De Visietafel dringt aan op het zo snel mogelijk aanstellen van een vastgoedregisseur voor het centrum van Zeist. De financiering zal gedragen moeten worden gelijkelijk tussen de gemeente Zeist, winkeliers en vastgoedeigenaren.



sfeerbeelden IV | auto- en busvrij verblijfsgebied

5.4 Beeldkwaliteitsplan gevels (gevefonds)

Met een gevefonds voor het kernwinkelgebied kunnen pandeigenaren en winkeliers gestimuleerd worden om de gevels van hun panden te verfraaien. Hier zijn enkele goede voorbeelden voor beschikbaar (Ommen, Apeldoorn etc.). Voorkomen moet worden dat we in allerlei ingewikkelde commissietoestanden terecht komen. Heldere, eenvoudige regels en snelle toekenning van een subsidiebedrag zijn essentieel. Doel is het herstellen van een gevel in de oude staat of het op een andere wijze verbeteren van het gevelbeeld zodat er een rustiger en een kwalitatief hoogwaardig straatbeeld ontstaat. Voor het kernwinkelgebied zou een totaal subsidie bedrag van éénmalig € 100.000,-- ter beschikking kunnen worden gesteld voor het gedefinieerde kernwinkelgebied, waarbij zowel de gemeente als de pandeigenaar / winkelier 50% van de kosten dragen met een maximale bijdrage van de gemeente van € 7.000,- per pand.

5.5 Toekomstige rol van de Visietafel

De Visietafel vraagt een toetsende rol in de uitwerking van de visie. De leden zijn bereid om elke zes maanden over de voortgang te rapporteren en zonodig voorstellen te doen om de visie op het centrum aan te (laten) passen danwel maatregelen te treffen om de vorderingen in de uitvoering te secureren.



sfeerbeelden V | Groene rustpunten en ontspanning

6. Prioritering, financiën en Planning

6.1 Prioritering

Voorheuvel

Een belangrijke ingreep is het niet meer over de Weeshuislaan leiden van bussen en de daaruit voortvloeiende noodzaak bussen over de Voorheuvel te leiden. Uitstel van deze ingreep treft direct de uitvoering van andere deelprojecten, zoals het verwijderen van het tunneltje, het transformeren van de Markt / Voorheuvelplein tot het Klinkerplein en de transformatie van de Weeshuislaan tot aantrekkelijk verblijfsgebied en koppelstuk tussen Slotlaan en Belcour. De hoogste prioriteit ligt daarom bij het realiseren van verkeerskundige variant 2A..

Weeshuislaan

Doordat de Weeshuislaan en het tunneltje hiermee worden vrijgespeeld, kunnen deze in de vervolgfase worden uitgevoerd. Het te volgen tijdspad hangt uiteraard nauw samen met de beschikbare financiële middelen. Het realiseren van commerciële ruimte op de begane grond van De Klinker en het uitgeven van andere grond voor semipermanente bebouwing dan wel de huur van standplaatsen in het kernwinkelgebied kunnen financiële bijdragen leveren waardoor het tijdspad ingekort kan worden. Uiteraard zijn er ook projecten die (mede) uit andere begrotingen of door andere partijen worden gefinancierd. Door slim te schakelen tussen planning, financiën en prioritering is het mogelijk van de ene naar de andere schots te springen zonder stil te blijven staan. Om snel te kunnen schakelen / springen is het zaak om inzicht te hebben in de snelheid van de verschillende schotsen en het daarbij horende afwegingskader.

Slotlaan

De aanpassingen aan de Slotlaan zijn afhankelijk van de Weeshuislaan. Zodra deze niet meer nodig is voor het busverkeer kan de Slotlaan worden aangepakt. In een eerste fase kan het deel vanaf de 1e Hogeweg tot de Middellaan worden heringericht. De auto zal hierbij nadrukkelijk te gast zijn om een kwalitatief verblijfsgebied te realiseren en te voorkomen dat de Slotlaan een aantrekkelijke doorgaande route wordt.

Busstation, kruising Antonlaan / Steynlaan

De verkeerskundige effecten van deze maatregel zijn uitvoerig onderzocht en deze aanpassing leidt tot een aanzienlijk verbeterde doorstroming op het kruispunt Antonlaan/Steynlaan. Gelet op de toekomstige ontwikkelingen rondom de Eneco-locatie is deze maatregel urgent en uitvoering ná de zomer van 2015 is dringend gewenst. Uitvoering van variant 2A ter hoogte van het busstation is nadrukkelijk gekoppeld aan het verkeersluw maken van de Slotlaan.



Belcour - Emmaplein

Naast de projecten die aan elkaar gekoppeld zijn, zijn er ook projecten die grotendeels een zelfstandig tijdspad kunnen volgen. Te denken valt aan kleine verkeerskundige ingrepen of het naar voren trekken van bepaalde deelprojecten. Eerder uitvoeren kan alleen wanneer het beeldkwaliteitsplan voor het gehele centrum is vastgesteld. Dit om te voorkomen dat de verschillende delen van het kernwinkelgebied als los zand aan elkaar hangen. Qua sfeer en materialisering moet het kernwinkelgebied een coherent geheel vormen.

Vergroening van Belcour heeft voor de Visietafel een hoge prioriteit. Op deze wijze kan dit kwetsbare gebied beter aansluiten bij de identiteit van Zeist en wordt het stenige karakter verzacht. Tijdelijke maatregelen kunnen, vooruitlopend op de nieuwe inrichting, zorgen voor een aantrekkelijker woon en verblijfsgebied. Aangezien de aantrekkelijkheid van de op Belcour gelegen winkels sterk wordt vergroot met de voorgestelde maatregelen (en daarmee de waarde voor de eigenaren) mag ook van hen een bijdrage worden verwacht.

Meester de Klerkstraat

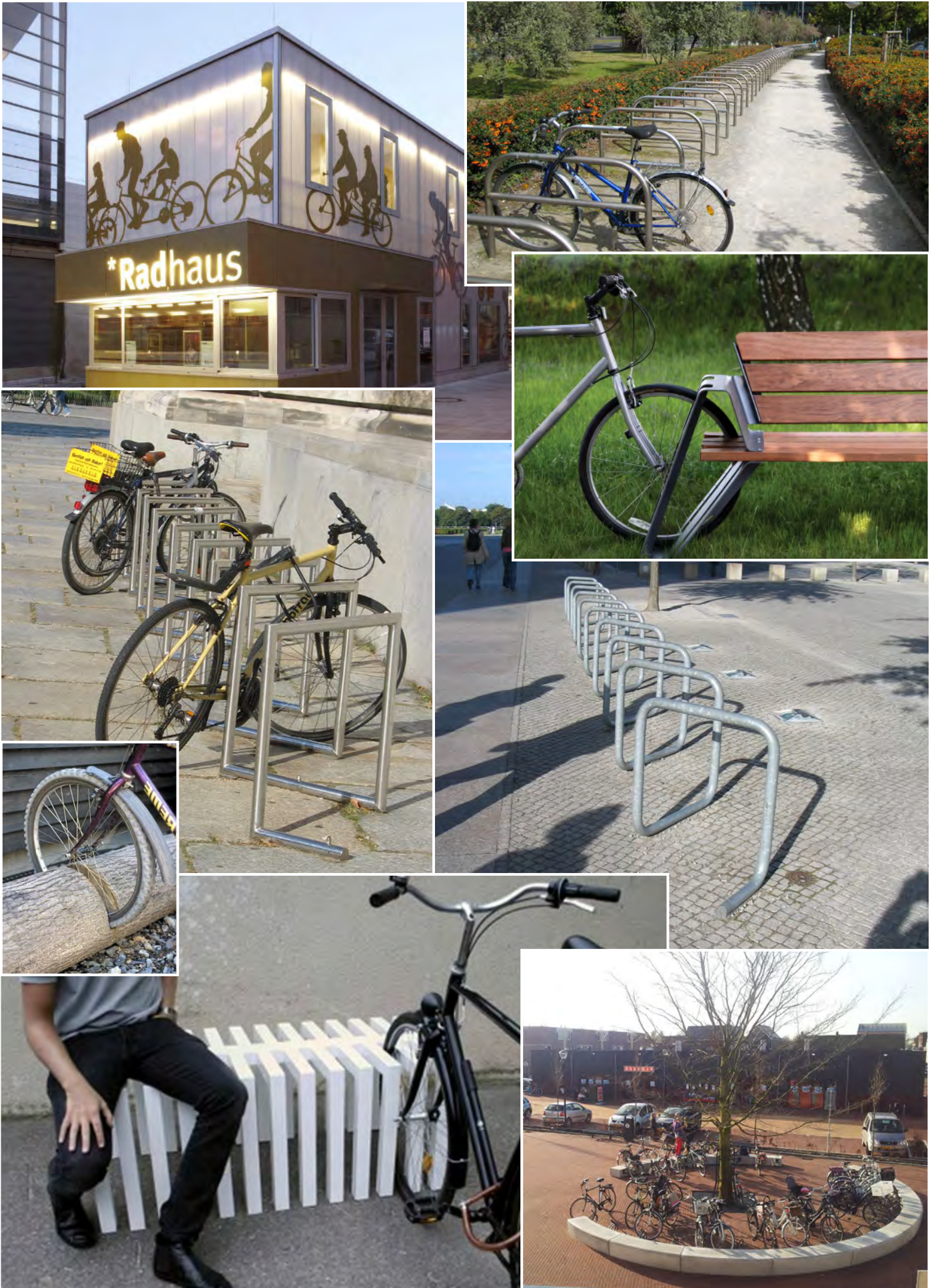
Dit betreft een eenvoudig verkeerskundig project dat los staat van de andere projecten. Na raadsbesluitvorming kan via een verkeersbesluit de belijning en overige aanpassingen verzorgd worden zodat de huidige opstoppingen opgelost worden. Uitvoering kan voor de zomer van 2015 een feit zijn. De herinrichting en aanpassingen aan de bebouwing kan in een tweede fase gerealiseerd worden.

Herinrichting kernwinkelgebied

Voor de herinrichting van het kernwinkelgebied, passende bij de uitgangspunten van deze visie, zullen beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld in interactieve bijeenkomsten met de bewoners en gebruikers van de verschillende straten. Zodra het inrichtingsplan klaar is en de middelen beschikbaar zijn kan gestart worden met de gefaseerde uitvoering. Overlast en omzetederving dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

1e Hogeweg

Het uitvoeren van de herinrichting van de 1e Hogeweg kan uitgevoerd worden zodra het beeldkwaliteitsplan voor het kernwinkelgebied is vastgesteld. De koppeling met de planvorming rond het Walkartpark is zeer belangrijk om een goede wisselwerking tussen de verschillende kralen van Zeist goed vorm te kunnen geven.



sferbeelden VII | opstelplaatsen fietsen

6.2 Financiën

Verkeerskundige maatregelen / herinrichting:

1. Meester de Klerkstraat, incl. verwijderen pergola	€	231.000,--
2. Voorheuvel / Weeshuislaan-west	€	748.000,--
3. Gebied rond tunnelbak, incl. verwijdering tunnel	€	655.000,--
4. Marktpllein, incl. aanpassing inrit garage	€	468.000,--
5. Emmaplein / Belcour	€	254.000,--
6. Centrum Oost, incl. busstation	€	197.000,--
7. 1e Hogeweg, incl. rotonde en laden / lossen	€	706.000,--
8. Slotlaan, herinrichting	€	906.000,--
9. Weeshuislaan Oost, incl. verwijderen pergola	€	188.000,--
10. Bijkomende kosten, o.a. nazorg en verzekering	€	183.000,--
11. VAT-kosten (o.a. bestek en toezicht)	€	551.000,--
12. Project onvoorzien	€	367.000,--

Overige éénmalige kosten:

1. Gevelkwaliteitsplan	€	100.000,--
2. Plankosten Gemeente Zeist	€	100.000,--

Structurele jaarlijkse kosten:

3. Vastgoedcoördinator (1/3 deel)	€	25.000,--
4. ICT voorzieningen (1/3 deel)	€	10.000,--
5. Beheer en onderhoudslasten	€	25.000,--

Totale éénmalige kosten	€	5.654.000,--
Totale structurele kosten (jaarlijks)	€	60.000,--

Eénmalige opbrengsten:

gronduitgifte	€	PM
---------------	---	----

Structurele opbrengsten:

verhuuropbrengsten bg Klinker	€	PM
-------------------------------	---	----



6.3 Planning

Project: Planning: Datum:	centrumvisie overall planning (her)ontwikkelingsproces september 2014																		
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025							
Omschrijving activiteit	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Opstellen centrumvisie																			
Opstellen visiedocument																			
Dialogoog en inspraak																			
Schrijven college en raadsbesluit																			
Collegebesluit																			
Raadsbesluitvorming																			
Beeldkwaliteitsplannen																			
Procesontwerp																			
Opstellen beeldkwaliteitsplannen																			
Collegebesluit																			
Verkeersbesluiten																			
Opstellen verkeersbesluiten																			
inspraak en beroep																			
Collegebesluit																			
Aanbesteding																			
Opstellen bestekken																			
Opstellen documenten openbare aanbesteding																			
Selectieprocedure																			
Aanbesteding																			
Start uitvoering (algemeen)																			
Mr. De Klerkstraat (zonder Europese aanbesteding)																			
Busstation (zonder Europese aanbesteding)																			
Voorrheuvel/Hogeweg																			
Herinrichting overig openbaar gebied (Slotlaan, Belcour etc)																			

7. Over de leden van de Visietafel

Gerrit Nellestein, onafhankelijk voorzitter van de Visietafel

Sinds 1955 woonde ik op verschillende plekken in Zeist, momenteel aan de Korte Steynlaan. Ik ging in Zeist naar school en werkte er tien jaar bij de rechtsvoorganger van Seyster Veste. Tot aan mijn flex-pensioen in 2013 was ik 37 jaar volkshuisvester van beroep, waarvan de laatste vijftien jaar als directeur van Woningstichting Volksbelang in Wijk bij Duurstede. Ik heb een passie voor coöperatief ondernemen.

Robert van der Gun, lid van de Visietafel vanuit het perspectief van de bewoners

Door een verscheidenheid aan werkterreinen en branches heb ik ervaring opgedaan op de gebieden: Retail en B2B, marktverkenning, projectmanagement, kwaliteitszorg, lobbyen, leiding geven plus opzetten, aansturen en uitbouwen van bedrijven.

In 2013 was ik lid van het kernteam dat op verzoek van B&W van Zeist, op basis van een dialoog met de bevolking en andere belanghebbenden, een advies voor de toekomst van het centrumgebied heeft uitgebracht. Verder ben ik burgerlijk betrokken als Bestuurslid van Stichting Beter Zeist, lid van het gemeentelijk parkeerpanel en actief lid van de VvE Grande Belleville en mede initiator van stadstuin Allegro.

Norbert Jansen, lid van de Visietafel vanuit het perspectief van de vastgoedeigenaren

Na mijn afstuderen ben ik gaan werken 'op de grens van stenen en geld'. Na tien jaar als vastgoedbankier en tien jaar als financieel directeur ben ik vanaf 2008 zelfstandig ondernemer. Ook woon ik al geruime tijd in Zeist, waar het hele gezin inmiddels is vergroeid door school en sport.

Via het centrummanagement van Belcour en als bestuurslid van Zakelijk Zeist ben ik betrokken geraakt bij het Zeister centrum. Als lid van eerst de kerngroep en nu de Visietafel probeer ik een steentje bij te dragen om het Zeister centrum 'up to date' en toekomstbestendig te maken. Daarbij helpt mijn (inter)nationale ervaring in het analyseren van vastgoed in grote mate. De verschillende invalshoeken van de leden hebben gezorgd voor discussie en hebben uiteraard geleid tot compromissen. De breed gedragen wens om een forse verbeterslag te maken zonder de diverse realiteiten uit het oog te verliezen heeft geleid tot de nu voorliggende visie.

Edwin van Kalkeren, lid van de Visietafel vanuit het perspectief van de winkeliers

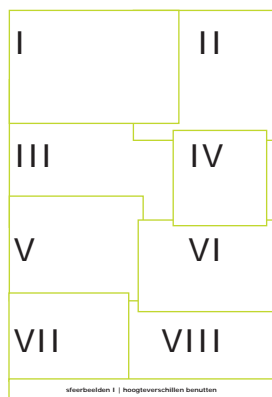
Mijn familie is al 4 generaties actief in de detailhandel in Zeist. Als mede-eigenaar van een sieradenatelier zet ik mijn ervaring met strategische transformaties (in o.a. de telecom- en verzekeringsbranche) nu ook in op lokaal niveau. Ik ben geboren in Zeist en woon samen met mijn gezin boven de winkel in ons centrum.

Als antwoord op de economische crisis is in 2009 de Stichting Centrummanagement Zeist opgezet en als mede-oprichter / secretaris draag ik graag bij aan de verdere verbetering van Zeist Centrum voor consumenten en ondernemers. Dit jaar staat in het teken van verbinding en werken we aan een visie voor het centrum van Zeist. Dit kan alleen een succes worden als gemeente, vastgoedeigenaren, bewoners en ondernemers samen aan de slag gaan.

Referenties tekst en beeld

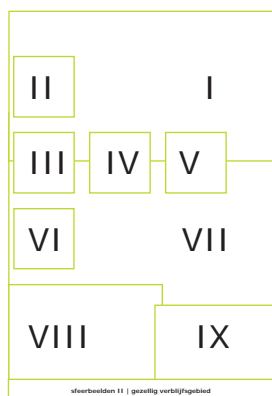
- 📁 Advies kerngroep inz. Centrumdialoog | oktober 2013
- 📁 Pré-visie Centrum Zeist 2014 - 2034 | Locatus | maart 2014
- 📁 Winkelgebied van de toekomst | Platform 31 | februari 2014
- 📁 Coalitieakkoord 2014 - 2018 | Gemeente Zeist | april 2014
- 📁 Inkomensverdeling | CBS | 2006
- 📁 Koopstromenonderzoek | www.KSO2011.nl | i&o research

Sfeerbeelden I, bladzijde 66



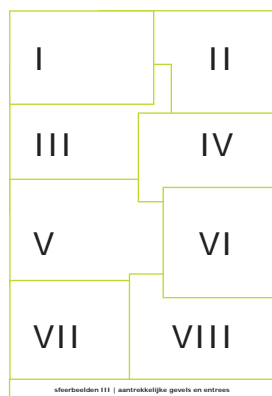
- I Campuspark Umea University | Thorbjorn Andersson
- II General Gordon square Woolwich | Gustafson Porter
- III Quirijnpark Tilburg | Karres en Brands
- IV Forumtrap Almere | ---
- V Bilbao | Balmori
- VI Scholar's green park | gh3
- VII Kardinaal Mercierplein | OMGEVING
- VIII Quirijnpark Tilburg | Karres en Brands

Sfeerbeelden II, bladzijde 68



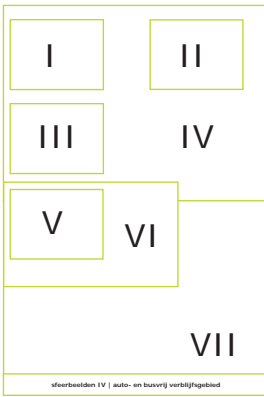
- I Lidabashi Plano | Earthscape
- II Straatbeeld New York
- III Straatbeeld New York
- IV Straatbeeld New York
- V Place Flagey | Latz + partner
- VI Straatbeeld Rotterdam
- VII Straatbeeld Haagse Bluf | Den Haag
- VIII Straatbeeld Berlijn
- IX Straatbeeld New York | Beeld Jeff Koons

Sfeerbeelden III, bladzijde 70



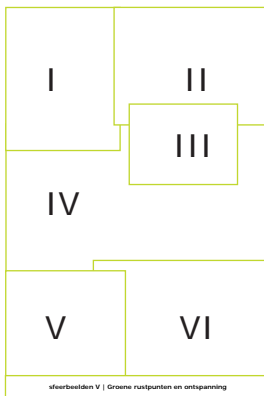
- I Tesco subwaystore | ---
- II Gevelbeeld | ---
- III Gevelbeeld | ---
- IV Gevelbeeld | ---
- V Groene gevel | ---
- VI Gevelbeeld | ---
- VII Containerstore | ---
- VIII Groene gevel | Kopenhagen

Sfeerbeelden IV, bladzijde 72



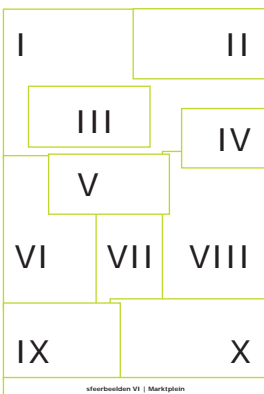
- I Doelbeelden
- II Horecaplein Veenendaal | VHP
- III Straatbeeld Berlijn
- IV L'ouest Rotterdam
- V Kiosk | Kees Marcelis
- VI Lidabashi Plano | Earthscape
- VII Boxpark | London

Sfeerbeelden V, bladzijde 74



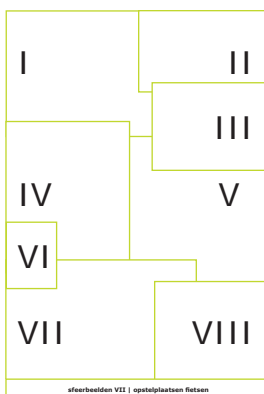
- I Asplund | Stockholm
- II Valkenberg Breda | John Kormeling
- III Noorderparkbar | bureau SLA
- IV Cantonal High School | Robin Winogrand
- V Katzenbach | Robin Winogrand
- VI Katzenbach | Robin Winogrand

Sfeerbeelden VI, bladzijde 76



- I Funenpark | Landlab
- II Roosendaal | Rene van Zuuk
- III Straatbeeld Berlijn
- IV Starbucks | Washington
- V Paviljoen Helmond | Studio SK Movares
- VI Lorca's square | Jesus Torres Garcia
- VII Wilhelminaplein | Hosper
- VIII Gevelbeeld | ---
- IX Trappartij | ---
- X Place Flagey | Latz + partner

Sfeerbeelden VII, bladzijde 78



- I Radhaus Osterwold | Schmidt
- II Straatbeeld Berlijn
- III Bike bench | ---
- IV Straatbeeld Berlijn
- V Straatbeeld Berlijn
- VI Boomstamfietsenstalling | Houtknoest
- VII Bench Bike Rack | ---
- VIII Straatbeeld | Oud Beijerland

