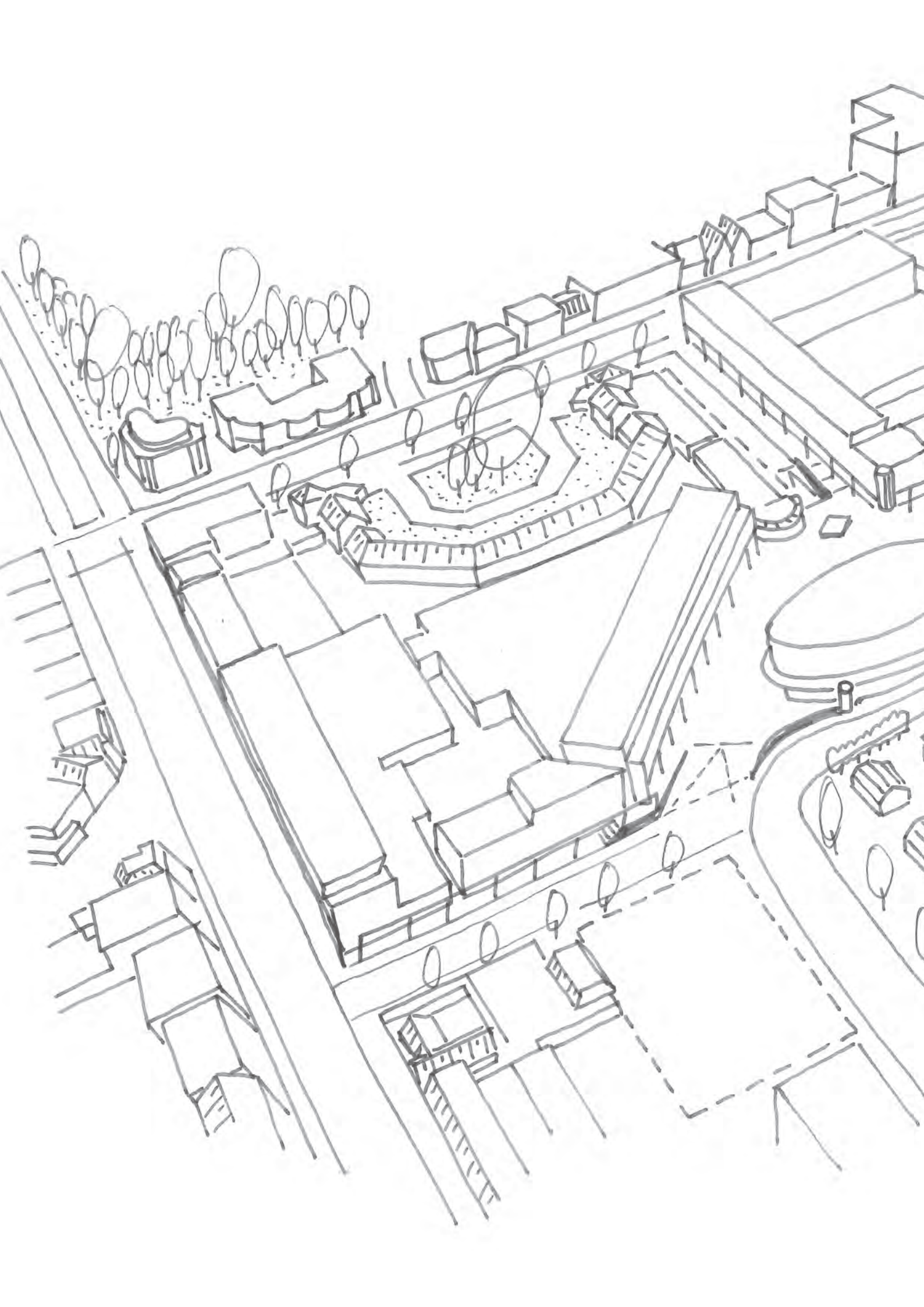




BELEEFZEIST
GROEN, GEZOND EN GASTVRIJ





Voorwoord

De gemeenteraad van Zeist heeft op 17 december 2013 de uitkomsten van de gevoerde centrumdialoog overgenomen en het college van B&W opdracht gegeven om het advies om te zetten in een visie.

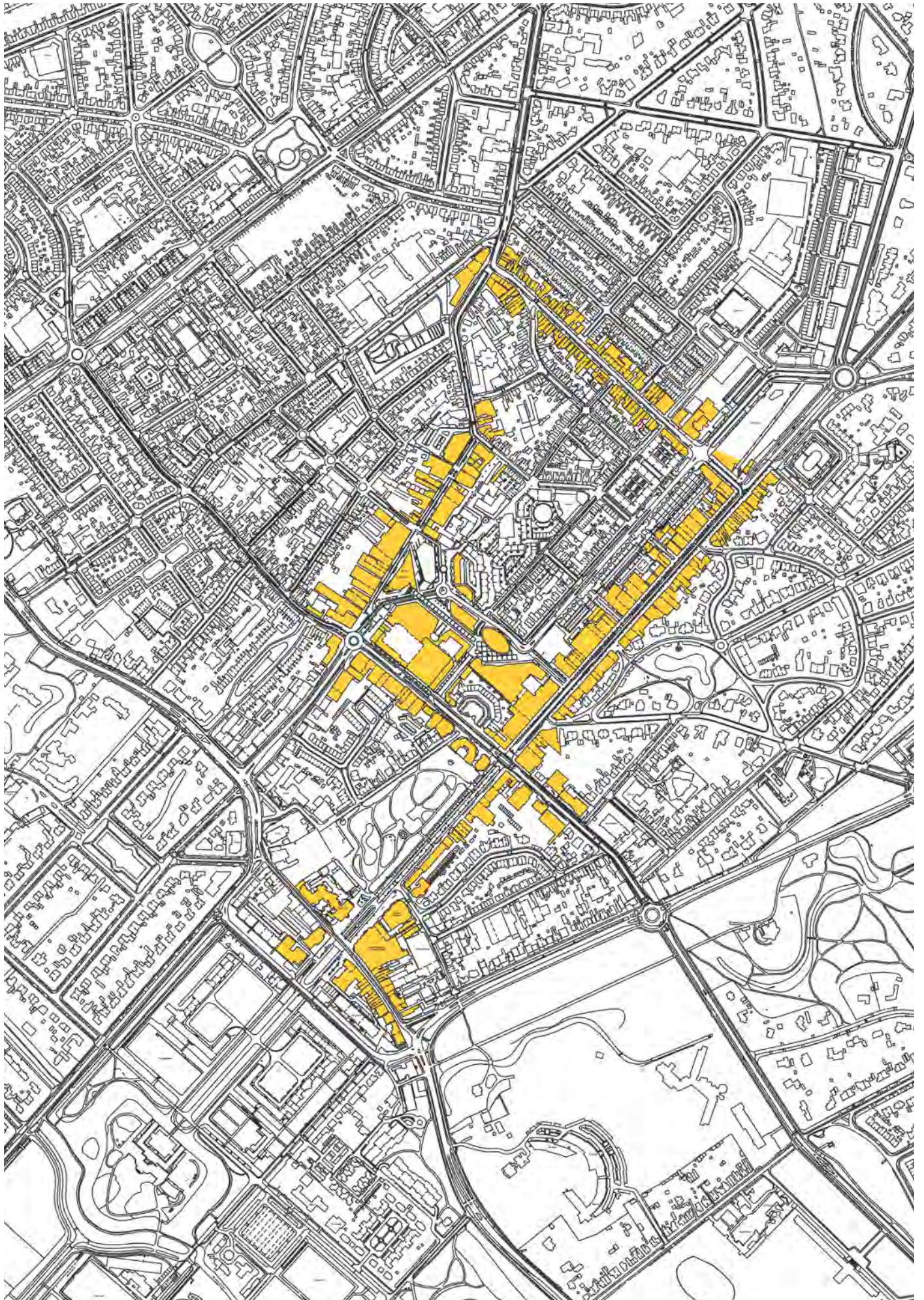
Wij als vertegenwoordigers van bewoners, winkeliers en vastgoedeigenaren uit de samenleving van Zeist zijn benaderd met het verzoek om onze expertise en betrokkenheid in te zetten voor het nieuwe centrum van Zeist. De voorliggende visie is het resultaat van vele gesprekken met experts, belanghebbenden, ambtenaren en betrokken Zeistenaren.

Wij adviseren de gemeenteraad te kiezen voor een compacte kern, een duidelijke focus op doelgroepen en een aansprekend thema; "groen, gezond en gastvrij". Het gekozen thema sluit aan bij de uitkomsten van de centrumdialoog en geeft handvatten voor een uitwerkingsplan per straat in het kernwinkelgebied. Daarnaast adviseren wij te kiezen voor een aantal ondersteunende maatregelen zoals flexibele bestemmingsplannen, leegstandsbeleid en het inzetten van een vastgoedcoördinator.

De visie houdt derhalve niet alleen rekening met de centrumdialoog maar biedt ook een bij Zeist passende maat en identiteit en houdt rekening met een veranderende toekomst.

Wij wensen u veel leesplezier!

Visietafel centrum



Kaart 1 | huidige situatie centrumgebied

Samenvatting Centrumvisie door de Visietafel

Inleiding

Over het centrum van Zeist is al veel gedacht, gesproken en geschreven. Maar de vragen, voor wie het aantrekkelijk moet zijn (inclusief een aantrekkelijk winkelaanbod), waar het eigenlijk is of moet komen (welke straten wel en welke niet) en op welke manier het zich kan onderscheiden, zijn nog onvoldoende beantwoord. Deze visie voorziet daarin.

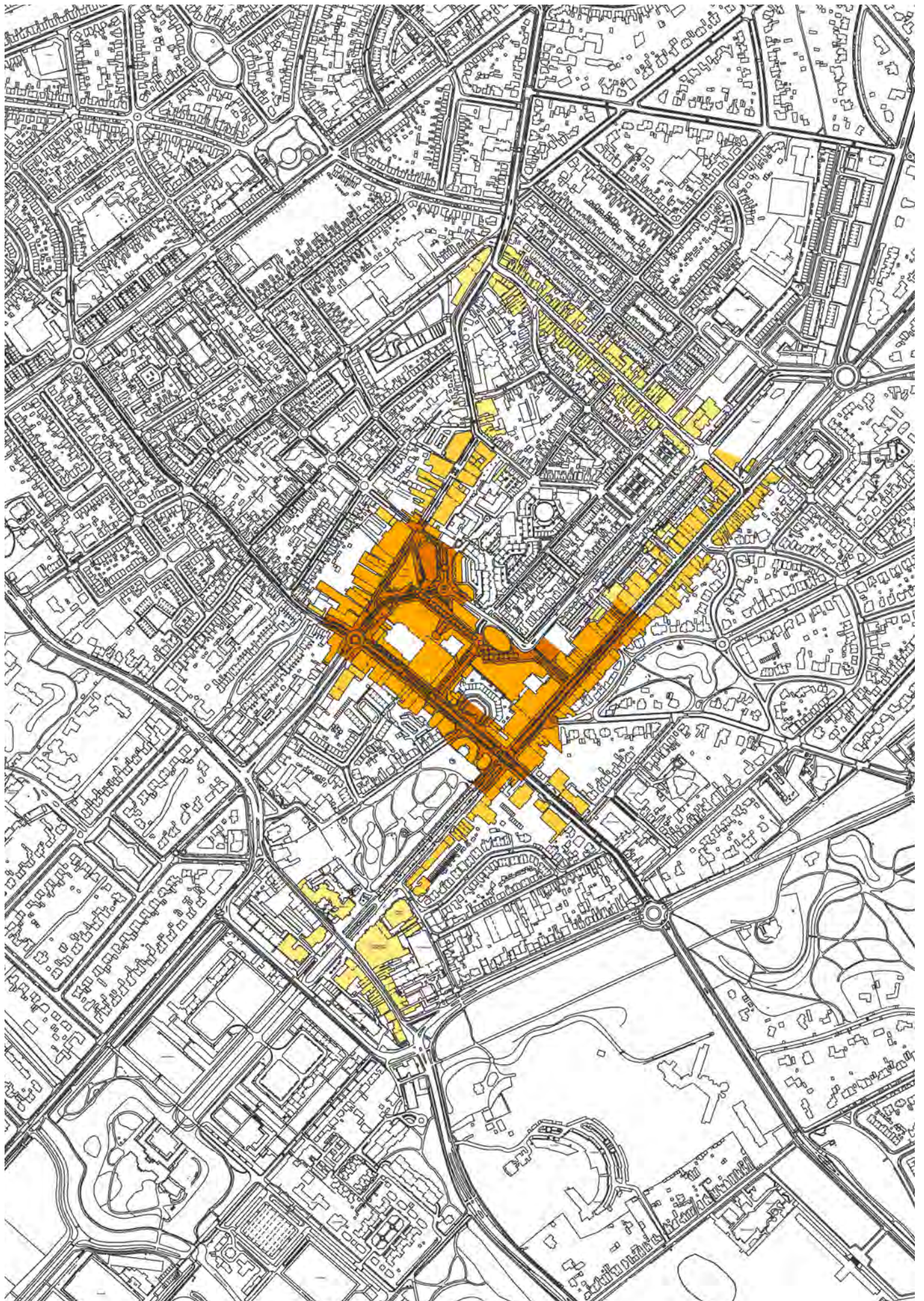


Huidige situatie met betrekking tot het winkelaanbod

Het centrum heeft zich in de loop der tijd geleidelijk ontwikkeld tot het gebied Slotlaan, 1e Hogeweg, Voorheuvel en Steynlaan (kaart 1). De afgelopen decennia hebben zich in zowel het koopgedrag als het winkelaanbod wereldwijd, nationaal en dus ook in Zeist veranderingen voorgedaan die vragen om herbezinning (collage krantenberichten). Werd in 2004 bijvoorbeeld nog 58% van de niet-dagelijkse bestedingen van Zeistenaren in het eigen centrum gedaan, in 2011 was dit met 20% teruggelopen tot 46% (zie www.kso2011.nl voor meer informatie). We zien dit terug in de oplopende winkelleegstand.

Klant

Naar het idee van de Visietafel dient Zeist zich primair te richten op de Zeistenaar en op de inwoners van direct aanliggende gemeenten als Bunnik, Utrechtse Heuvelrug, De Bilt en Soest die niet beschikken over een winkelcentrum met de schaal van Zeist centrum. Tenminste het behoud van het huidige bestedingsniveau heeft daarbij de hoogste prioriteit. Op termijn kan de ambitie wellicht naar boven worden bijgesteld. Om consolidatie en eventuele groei mogelijk te maken dient het winkelaanbod beter aan te sluiten bij de inkomensverdeling in Zeist en omstreken, waar zowel de hogere inkomensklasse als de lagere inkomensklasse sterk zijn vertegenwoordigd naast een relatief beperkte middenklasse. Circa 58% van de huishoudens heeft een inkomen beneden modaal (€ 34.500,-), ongeveer 26% zit daar ruim boven en de resterende 16% zit rond modaal (bron: CBS 2006, inkomensverdeling alle huishoudens naar inkomensgroepen).



Kaart 2 | Zeister kernwinkelgebied in 2020

Gewenste situatie

Om ook in 2020 en daarna een aantrekkelijk centrum te hebben moet de huidige verstrooiing van het winkelaanbod ombuigen naar concentratie. Het gewijzigde koopgedrag vraagt om een samenhangend en compleet winkelaanbod in een compact gebied. Gericht op zowel functioneel winkelen (kortstondig, doelgericht winkelbezoek) als meer langdurig, ongericht winkelbezoek (funshopping). Met bijpassende voorzieningen, een hoogwaardige uitstraling en voldoende horeca-aanbod. Om dit tot stand te brengen en verder uit te bouwen is een samenhangend centrumbeheer door een coöperatief van alle belanghebbenden vereist.

Het gebied

Belcour is ontwikkeld met de bedoeling dat het Emmaplein zou worden beleefd als de dorpskern, als de binnenplaats van Zeist. De naam Belcour verwijst hiernaar evenals de fontein. In onze visie zou het stuk Weeshuislaan vanaf de Slotlaan tot en met het Emmaplein voor H&M het hart van Zeist moeten worden en wordt het kernwinkelgebied begrensd door de 1e Hogeweg, de Weeshuislaan, een deel van de Slotlaan en een deel van de Voorheuvel (kaart 2). In dit kernwinkelgebied moet de shopper zich thuis voelen en vinden wat van zijn gading is.

Groen, Gezond en Gastvrij

Zeist staat van oudsher bekend als een groene gemeente aan de rand van de Utrechtse Heuvelrug, met als trekpleisters onder andere de bossen, de Pyramide van Austerlitz en Slot Zeist. Zeist beschikt tevens over een ruim en gevarieerd aanbod aan zorginstellingen, onder andere erop gericht om mensen een gezonde oude dag te bezorgen. Gastvrijheid staat daarbij voorop.



FASTGOED

incl. Belcour

Zacht prijsje voor winkelcentra van Corio

Verkoop ver onder boekwaarde wijst op zwakke markt Nederlands winkelvastgoed

BROKER

Prestaties stuwen het resultaat v
Rinck-Ban



veel winkelstraten staan panden leeg zoals hier in de Haarlemmerstraat in Leiden.

Het is nooit eerder voorgekomen dat de omzet van alle supermarkten maanden achter elkaar afnam

Directievoorzitter Koen Slippens van Sligro Food signaleert in het jongste Jaarverslag dat mensen nu ook bezuinigen op eten.

TRANSPORT
Stroom voor De

SCHIEDAM

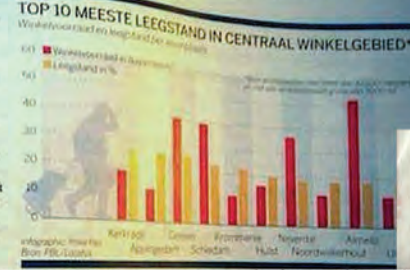
College overweegt huur winkels zelf te bepalen

Het college van burgemeester en wethouders in Schiedam overweegt, in navolging van de gemeente Sittard-Geleen, zelf de huurprijzen van winkelpanden te gaan bepalen om de leegstand te verminderen. Het college volgt de gemeente en zal kijken in de situatie in Sittard-Geleen en de Schiedam van toe...

Helft bestaande winkels verdwijnt

Veg. Grofweg de helft van de bestaande winkels zal in 2025 verdwenen zijn. De consument koopt steeds meer producten op het internet en wil van winkelen meer beleven.

De helft van alle bestaande winkels in Nederland zal in 2025 verdwenen zijn. Het is pijnlijk, maar iemand moet het maar eens durven zeggen. Twintig procent van die helft heeft heel misschien nog een kans, maar dan moeten ze nog veel investeren", voorspelt Jan Meerman, vice-voorzitter van Midden- en Kleinbedrijf Nederland (MKBN). In Nederland is 25 miljoen vierkante meter winkelveerhuur. Deze aanbevelingen staan in een eindrapport van de ING over Winkelveerhuur 2025 dat gisteren in Amsterdam werd gepresenteerd. "We leven in de 21e eeuw, maar onze winkels komen nog uit de 20e eeuw", vat Dirk Mulder samen. De sectormanager Retail van de ING denkt dat meer dan ooit de klant koning is. "En die consument wil echt een andere winkelbeleving."



'Winkelleegstand chronisch'

PROGNOSE Adviesbureau: gemeenten onderschatten probleem • 'Haal streep door nieuwbouwplannen' DDL 27-9-14

winkelgebieden saneren'

Eva Roijmans Amsterdam

Nederlandse gemeenten en provincies moeten de regio nemen om verdere winkelleegstand tegen te gaan. Onder vastgoedgeleggers, winkeliers en financiers aanwezig op een ING-symposium over winkelleegstand bestond daar vorige week brede overeenstemming over. Het betekent dat lokale overheden de onvermijdelijke stap moeten zetten tot het saneren van kansarme winkelgebieden. Tegelijkertijd moeten zij investeren in goede gebieden", zegt Jan Meerman, voorzitter van Inretail, de branchevereniging van winkeliers. "Het initiatief moet echt van lokale overheden komen. Zij moeten aangeven welke winkelgebieden moeten blijven en welke niet."

Detailhandel wil sanering van slechte winkelstraat

Nu al zijn de gevolgen merkbaar. Zo sloten afgelopen jaren duizenden scholen hun deuren, staan stoplichten in sommige delen van het land langer op groen omdat bejaarden moeten oversteken en is het de vraag of er straks voldoende handen zijn om de ouderen te verzorgen. 'En bedrijven bieden nieuwe diensten

HUISWINKEL MARKT MONITOR 2013

Winkelen op internet blijft de snelst groeiende online activiteit. De toename van het aantal bestellingen ligt vooral voor groen van de online markt.



thuiswinkel.org blauw
Totaal aantal bestellingen in 2013 zijn bijna 100 miljoen online bestellingen geproduceerd, 11% meer dan in 2012. Daar is groei te zien in de online markt.
Omzetverwachting 2014 in 2014 zal de groei van de online consumerbestellingen naar verwachting liggen tussen 8% en 10%.

Winkelstraat in Groningen. Nederland kent met 570 winkels per 100.000 inwoners een van de hoogste winkeldichtheden van Europa. FOTO: HH
de winkels neemt al zeven jaar toe en was in 2013 opgelopen tot 7%. In grote delen van Groningen en Friesland bedraagt de leegstand zelfs 10%. De economische crisis, overschuldigd en internetwinkels zijn belangrijke oorzaken. Aan de randen van gemeenten werden voorts grote winkelcentra gebouwd die andere winkelgebieden leegtrokken. Lelystad, waar de leegstand 16% bedraagt, is een gemeente met een plan voor de detailhandel. Daarin staat hoeveel vierkante meters winkelruimte er moet komen op iedere locatie mogen bij komen. "In bepaalde gebieden willen we geen uitbreiding. Je hebt als stad maar een bepaald absorptievermogen", licht Geert-Jan Put, hoofd econo-

Deze historische kernwaarden “Groen, Gezond en Gastvrij” bieden Zeist de mogelijkheden om zich blijvend te onderscheiden:

Groen: Gras, (fleurige) beplanting, bomen en (hemel) waterpartijen, hoogteverschillen (Heuvelrug), aansluiting op “groene oases” in centrum (Wilhelminapark, Walkartpark), verwijzend naar het Wereld Natuur Fonds, Vogelbescherming Nederland, Utrechts Landschap, de Stichtse Lustwarande en Slot Zeist.

Gezond: Het winkelaanbod heeft gezondheid hoog in het vaandel staan. Een nog sterkere nadruk op de thema’s gezondheid en duurzaamheid maakt winkelen in het centrum van Zeist onderscheidend ten opzichte van omliggende centra. Effectieve en efficiënte verkeersstromen beperken de uitstoot van schadelijke stoffen. Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd.

Gastvrij: Gemakkelijk te bereiken, uitstekende parkeermogelijkheden en goed te belopen. Optimale routing, altijd een nieuwe winkeloptie in het zicht als men een winkel verlaat. Een gezellig verblijfsgebied met een duidelijk herkenbaar centraal punt en uitnodigende terrasjes. Een (potentiële) klant voelt zich gastvrij onthaald vanaf het moment dat hij het centrum bereikt.

Overige relevante ontwikkelingen

- Technologie

Mensen en apparaten zijn in de nabije toekomst nog meer via (mobiel) internet verbonden. Daarnaast maken ook opkomende technologieën zoals 3D-printen zeer waarschijnlijk andere waardeketens mogelijk.

- Vergrijzing

De gemiddelde leeftijd blijft voorlopig toenemen. Dit heeft gevolgen voor het koopgedrag (en daarmee voor het winkelaanbod) en stelt eisen aan voorzieningen in het centrum.

- Schaarste aan grond-/brandstoffen:

Het lijkt nog ver weg, maar de toenemende schaarste aan fossiele brandstoffen en andere grondstoffen veranderen onze maatschappij ingrijpend. Het voorkomen van verspilling, hergebruik en de ontwikkeling van duurzame energiebronnen zullen nog veel belangrijker worden. Schaarste kan een belangrijke drijfveer worden voor nieuwe business modellen (het “leasen” van kleding en gedeeld ruimtegebruik zijn hiervan slechts enkele voorbeelden). Schaarste zal ook een beweging van bezit naar gebruik versterken.

Deze ontwikkelingen bieden nog goeddeels ongekennde mogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van ons centrum. Daar moet actief aandacht aan gegeven worden en ruimte voor worden gehouden. Een open en flexibele opstelling van alle betrokkenen is nodig om op nieuwe ontwikkelingen in te kunnen spelen.

Naar een Groen, Gezond en Gastvrij hart

Hier volgen op hoofdlijnen de bewegingen die wat ons betreft worden ingezet. Op de kaarten en de sfeerbeelden bij deze visie worden deze hier en daar nog aangevuld:

1. Een eenduidige keuze voor het Emmaplein als dorpshart zorgt ervoor dat de stedenbouwkundige structuur duidelijk, logisch, overzichtelijk en veilig wordt gemaakt (kaart 3, zie volgende bladzijde).

2. Het verkeer wordt effectief en efficiënt naar en van het kernwinkelgebied geleid (kaart 4, zie twee bladzijdes verder). Al vanaf de toegangswegen wordt de bezoeker er met een duidelijke en dynamische bewegwijzering naartoe geleid. De entrees van de parkeergarages worden uitnodigend gemaakt.

3. De hele Slotlaan krijgt de allure die zij al heeft in het deel vanaf het gemeentehuis tot aan de 1e Hogeweg. De auto is er nadrukkelijk te gast. Verkeersremmende maatregelen zorgen daarvoor. Auto's worden vanaf de Slotlaan naar de parkeerplaatsen Slotlaan 1, 2 en 3 geleid.



4. Het Emmaplein met daaronder parkeervoorzieningen ligt een halve verdieping boven het maaiveld. Dit hoogteverschil wordt op alle toegangspaden en passages beter benut (sfeerbeelden I, zie ook bladzijde 66). Het Emmaplein verandert van een saai tochtgat in een gezellig verblijfsgebied, waarin jong en oud en arm en rijk graag vertoeven (sfeerbeelden II, zie ook bladzijde 68).



5. Donkere arcades en passages maken plaats voor uitnodigende gevels en entrees (sfeerbeelden III, zie ook bladzijde 70). De hoofdentrees van grote winkels als Hema en V&D komen aan het Emmaplein.

6. 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.

7. Het deel van de Weeshuislaan tussen de Slotlaan en de Antonlaan wordt functioneel en visueel bij het kernwinkelgebied getrokken en dus auto- en busvrij gemaakt (sfeerbeelden IV, zie ook bladzijde 72).



8. 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.

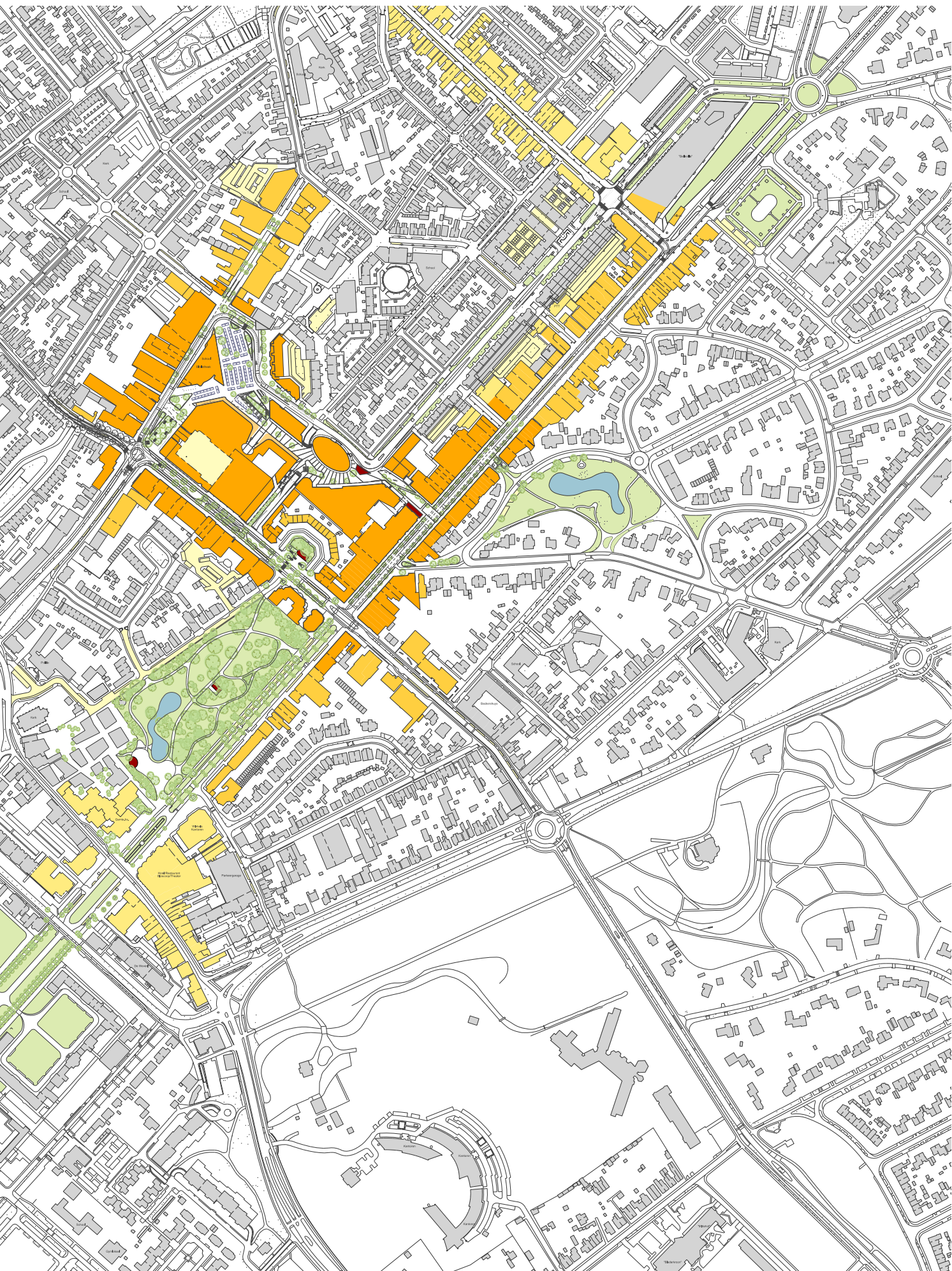
9. De infrastructuur van de 1e Hogeweg wordt verbeterd, ook wordt de ingang van de parkeergarage Hogeweg aangepakt. De kruisingen met de Voorheuvel en de Slotlaan bieden ruimte voor terrassen. (sfeerbeelden V, zie ook bladzijde 74).



De onderbreking op de 1e Hogeweg ter hoogte van het plantsoen dient opgevangen te worden door het opnemen van een hoogwaardige bebouwing met bestemming horeca met terras (aan de Belcourzijde). Hierdoor wordt het winkelrondje versterkt. Prioriteit zal gegeven worden aan een verplaatsing van een zittende ondernemer.

10. In- en uitgang van de parkeergarage Hogeweg zijn een belemmering in doorstroming en winkelfront. De twee (te smalle) in en uitgangen voor autoverkeer, gecombineerd met een vrachtwagen in- en uitgang, dienen te worden geoptimaliseerd zodat de onderbreking van het winkelfront geringer wordt en doorstroming wordt verbeterd.



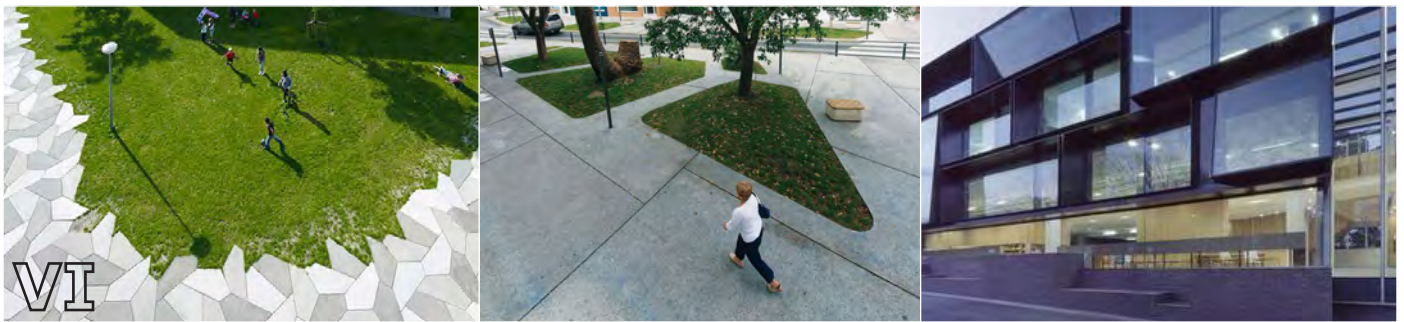


Kaart 3 | naar een Groen, Gezond en Gastvrij Zeister kernwinkelgebied

11. Vanuit de parkeergarage onder Belcour mogen auto's alleen nog rechtsaf richting Weeshuislaan.

12. 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 deels ook in één richting via de parkeergarage Voorheuvel naar de Jagerlaan.

13. Het gebied rondom De Klinker wordt weer gelijkvloers gemaakt op maaiveldniveau. Het tunneltje onder het Emmaplein en de rotonde bij het tunneltje verdwijnen. Daardoor vormen het Voorheuvelplein en de Markt één nieuw plein met daarop De Klinker. Er wordt een fraaie terrasgewijze aansluiting gemaakt tussen het Emmaplein en dit nieuwe plein. Het winkelfront op het Emmaplein (naast Bon Vivant), wordt doorgetrokken richting De Markt (sfeerbeelden VI, zie ook bladzijde 76). Voor zowel De Klinker als het plein eromheen ontstaat zodoende verbeterpotentieel.

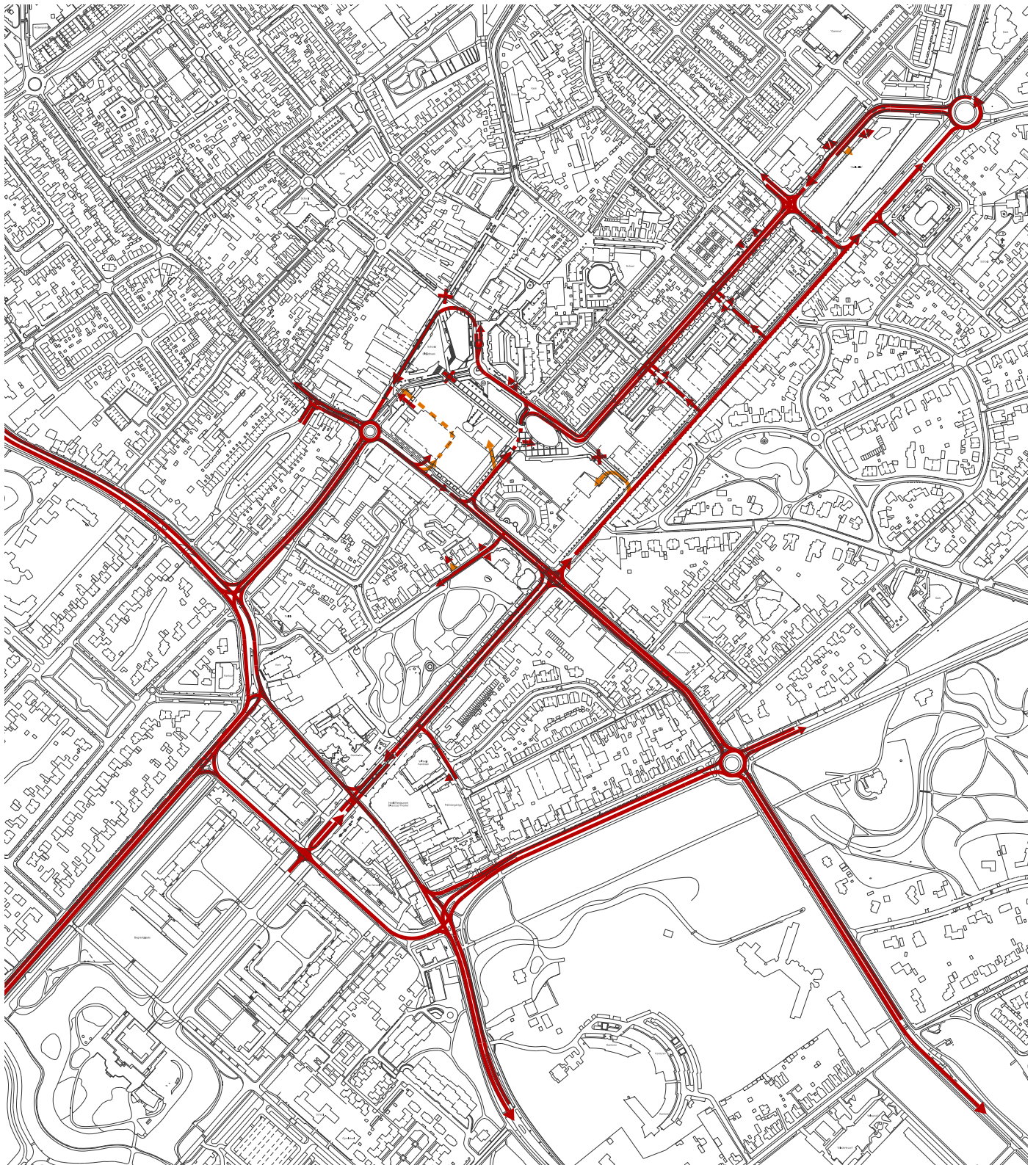


De Klinker zou zich kunnen ontwikkelen tot een multifunctioneel dorpshuis (inclusief muziekschool en bibliotheek) met een commerciële invulling op de begane grond, waardoor er meer interactie met de directe omgeving ontstaat. En het plein zou op niet-marktdagen kunnen worden gebruikt voor specialistische markten. Zo lang er op de Markt niet mag worden gebouwd (coalitieakkoord 2014-2018) kan het doorgetrokken winkelfront bestaan uit semipermanente units.

14. Bij alle toegangen naar het Emmaplein en het plein rond De Klinker komen fraaie en praktische opstelplaatsen voor fietsen (sfeerbeelden VII, zie ook bladzijde 78).

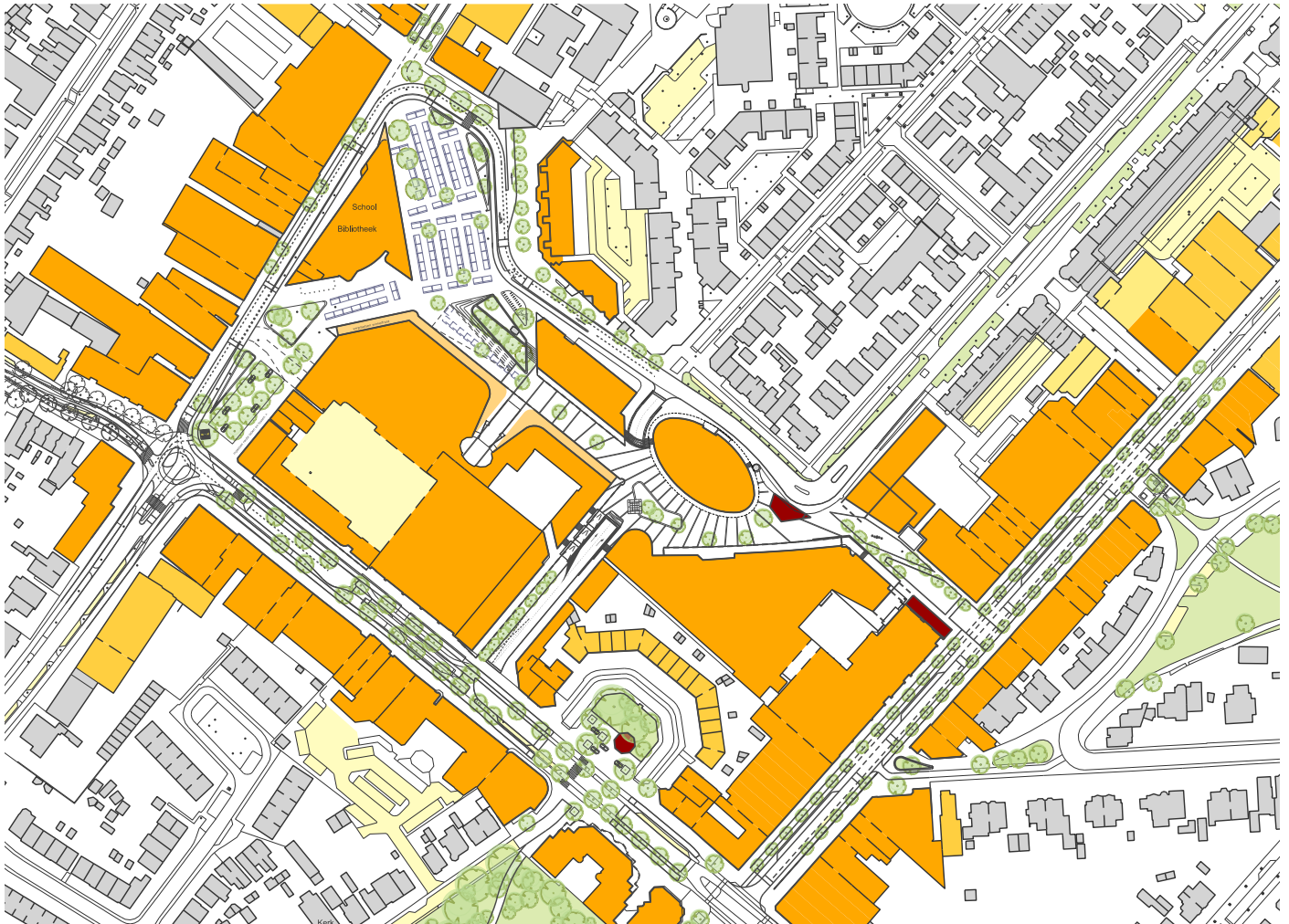


15. De ICT infrastructuur in Zeist centrum wordt zo ingericht dat meer mogelijkheden ontstaan voor digitale interactie tussen ondernemers en bezoekers. Bijvoorbeeld via een gratis draadloos netwerk in het centrum dat specifieke toegang mogelijk maakt tot sociale media en een online winkeliersplatform. 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).



Sfeerbeelden, geen ontwerpen

De Visietafel treedt nadrukkelijk niet op als stedenbouwkundige of architect. Concrete invulling dient aan 'de markt', de belanghebbenden, te worden overgelaten, waarbij de gemeente vooraf aangeeft wat op enthousiasme kan rekenen. De gemeente heeft visie, schept kaders en enthousiasmeert. Ook blijft de gemeente verantwoordelijk voor een publieke ruimte die 'schoon, heel en veilig' is.



naar een Groen, Gezond en Gastvrij Zeister kernwinkelgebied

Centrumbeheer

Een ombuiging van spreiding naar concentratie zoals hier verwoord, kan alleen slagen als alle belanghebbenden (inwoners van Zeist, bewoners van het centrum, winkeliers, vastgoedeigenaren, openbaar vervoerders en gemeente):

- De noodzaak ervan inzien.
- Zich in hun belangen gekend, herkend en erkend weten.
- Vooral ook hun bijdrage leveren.

Centrumbeheer en vastgoedmanagement zijn een continu proces waarbij alle belanghebbenden betrokken moeten blijven. Veranderingen in het koopgedrag en het winkelaanbod zullen het noodzakelijk maken de visie aan te passen. Monitoring van externe ontwikkelingen en performance-indicatoren (bezoekersaantallen, omzetontwikkeling en de tevredenheid van bezoekers en ondernemers) maakt daarom deel uit van centrumbeheer. Plannen worden daarop zo nodig aangepast. Zoals het er nu naar uitziet zal elke vijf jaar opnieuw twintig jaar vooruit moeten worden gekeken.

Het kernwinkelgebied zoals hier geschetst kent geen harde begrenzing; de directe omgeving moet kunnen 'meebewegen' met veranderingen in vraag en aanbod. Flexibele bestemmingsplannen moeten deze beweging mogelijk maken. Winkelstraten buiten het kernwinkelgebied moeten bijvoorbeeld weer de functie wonen, horeca, kantoor en / of zakelijke dienstverlening kunnen krijgen. Eventueel bebouwen van De Markt zal op termijn moeten worden uitgewerkt.

De noodzaak van een eendrachtige visie

Op verzoek van de Gemeente Zeist heeft de Visietafel zich gebogen over de concrete uitwerking van de adviezen van de Kerngroep. De Visietafel bestaat uit onafhankelijke professionals die zijn uitgedaagd om, elk met hun eigen perspectief, een geïntegreerde en haalbare visie te ontwikkelen. Daarbij zijn relevante marktpartijen om advies gevraagd om de haalbaarheid te toetsen. Vervolgstap van deze visie is de vertaling in bewezen draagvlak.

Deze samenhangende visie beoogt een compact en coherent Groen, Gezond en Gastvrij kloppend hart voor Zeist. Niet iedereen zal er enthousiast van worden. Het is aan de Zeister politici om gedurfde keuzes te maken, zich daaraan te houden en de samenhang te bewaken. De huidige situatie toont de noodzaak ervan overduidelijk aan. Als we het centrum van Zeist weer boeiend willen maken moeten we NU acteren!

Met vriendelijke groet,

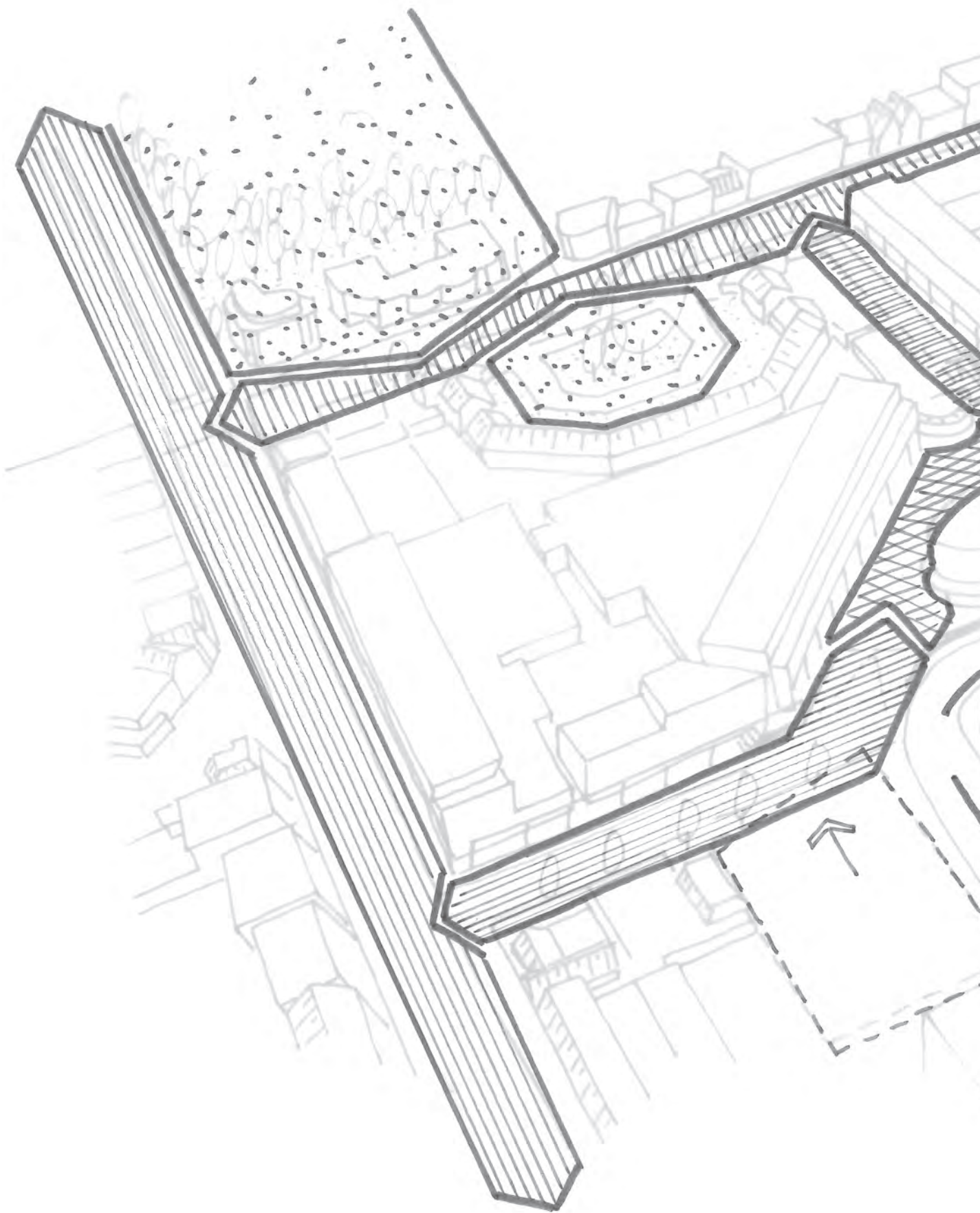
Visietafel Centrum Zeist:

Gerrit Nellestein (voorzitter)

Robert van der Gun (Stichting Beter Zeist | perspectief bewoners)

Norbert Jansen (Zakelijk Zeist | perspectief vastgoedeigenaren)

Edwin van Kalkeren (Stichting Centrummanagement | perspectief winkeliers)



Voorwoord

Samenvatting Centrumvisie door de Visietafel

1. Inleiding	20
1.1 Doel van de visie	20
1.2 Voorgeschiedenis	20
1.3 Wat is er aan de hand?	21
1.4 Kaders	23
2. Visie & Ambitie	27
2.1 Visie	27
2.2 Ambitie & Strategie	28
2.3 Doelgroepen	30
2.4 Kernwinkelgebied	31
3. Analyse huidige situatie, gewenste situatie en te nemen maatregelen	35
3.1 Algemeen	35
3.2 Slotlaan	36
3.3 1e Hogeweg	40
3.4 Meester de Klerkstraat	42
3.5 Voorheuvel	44
3.6 Belcour	52
3.7 Weeshuislaan	55
4. Gevolgen van deze visie	60
4.1 Gevolgen voor de lokale samenleving	60
4.2 Gevolgen voor de bewoners	61
4.3 Gevolgen voor de ondernemers en vastgoedeigenaren	63
4.4 Gevolgen voor de bezoekers	65
4.5 Gevolgen van de reacties op het concept voor de definitieve versie	65
5. Ondersteunende maatregelen	67
5.1 Leegstandbeleid	67
5.2 Flexibele bestemmingsplannen	69
5.3 Vastgoedcoördinator	71
5.4 Beeldkwaliteitsplan gevels (gevelfonds)	73
5.5 Toekomstige rol van de visietafel	73
6. Planning, financiën en prioritering	75
6.1 Prioritering	75
6.2 Financiën	79
6.3 Planning	81
7. Over de leden van de Visietafel	82

Bijlagen