

# SCENARIO'S | andere referenties - bouwblokken



## SCENARIO'S | andere referenties - groene gevels en daken

SVP gelooft dat de vergroening die is ingezet met het recente werk aan de openbare ruimte moet worden doorgezet zodat de gehele omgeving een veel groener karakter krijgt in het verlengde van het algemene karakter van Zeist.

Vergroening kan niet alleen in de openbare ruimte plaatsvinden, maar ook op gebouwen met balkons, terrassen of zelfs groene gevels.





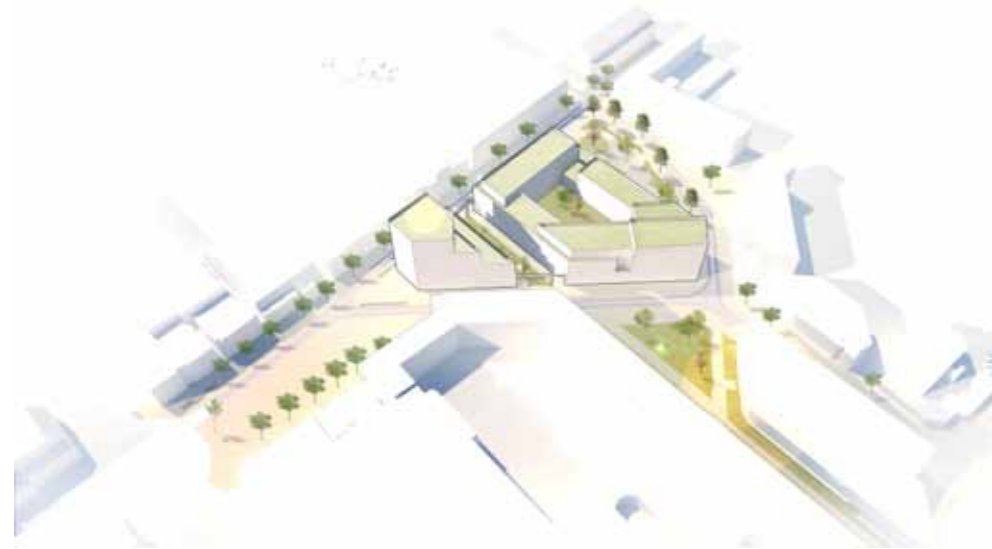
**CONCLUSIE**

# CONCLUSIE | samenvatting

De uitgevoerde studie laat zien dat de transformatie van de V&D een aanjager kan zijn voor de transformatie van een deel van het centrum naar wonen. De vrijkomende locatie van De Klinker kan daarbij worden ingezet voor nieuwbouw. Dit is mogelijk in verschillende varianten waarbij het scenario 'de groene loper'

het meest ingrijpend is. Deze stevige ingreep laat echter ook zien hoe een bijzondere nieuwe openbare ruimte een sterke nieuwe identiteitsdrager kan zijn in het hart van Zeist waarmee het imago en de identiteit van Zeist als groene gemeente versterkt kan worden.

## Pleintjes en Plekken



### *Inrichting openbare ruimte*

Recente verbeteringen kunnen grotendeels geïntegreerd worden, ook kunnen bestaande bomen veelal behouden blijven.

De openbare ruimtes in dit scenario zijn kleinschalig, intiem en informeel, wat uitnodigt tot het toe-eigenen van de ruimte door de omwonenden. Er is een grote variatie met sterk van karakter verschillende ruimtes. De ruimtes zijn flexibel wat een eigen invulling mogelijk maakt en aanmoedigt.

### *Verkeersstructuur*

In principe zijn geen aanpassingen nodig aan de huidige structuur.

Het scenario verstevigt de (traditionele) structuur van straten en pleinen. Het verkeer helpt met het creëren van levendigheid, maar vooral de bussen kunnen ook overlast veroorzaken voor de woonfunctie.

### *Gebouwen/ plinten*

De vorm van de gebouwen is flexibel en de korrel van de gebouwen sluit aan op de traditionele schaal van het centrum van Zeist.

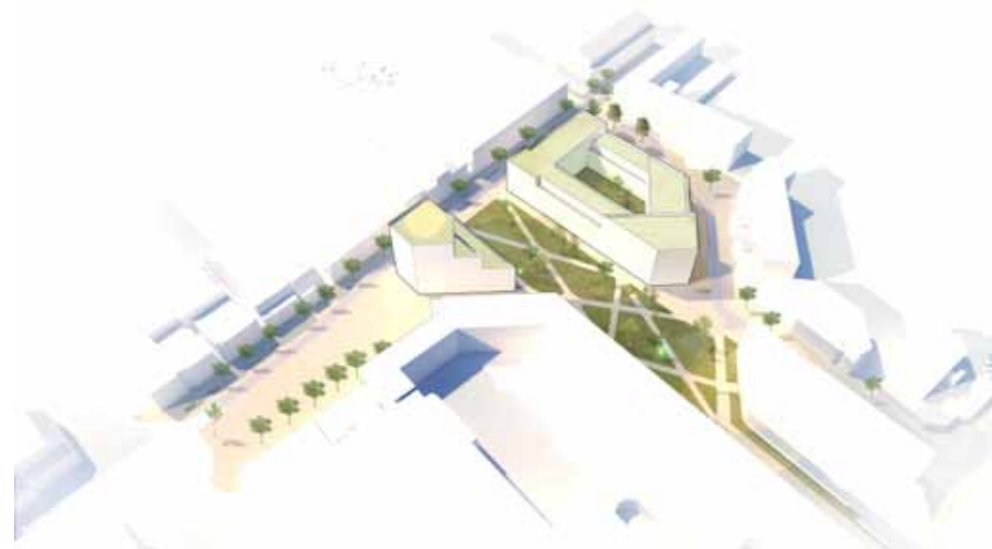
Het gemeenschappelijke/ meer intieme karakter van veel van de ruimte in de woonbuurt leent zich voor een hele directe en informele relatie tussen openbaar (gemeenschappelijk) en privé.

### *Programmatisch*

De nieuwe blokken en getransformeerde winkelpanden creëren ca. 10,000m<sup>2</sup> BVO nieuwe ruimte voor wonen en andere functies in het plangebied.

Met een afsluiting van het verkeer over de Voorheuvel zou de markt kunnen plaatsvinden op de Nieuwe Markt en het begin van de 1e Hogeweg.

## Groene Loper



### *Inrichting openbare ruimte*

Aanzienlijke aanpassingen nodig aan de (recent verbeterde) groenvoorziening.

De Groene Loper is een relatief grote formele publieke ruimte voor de hele stad. De stedelijke parkruimte biedt Zeist een nieuwe groene plek in het hart van het centrum.

### *Verkeersstructuur*

Aanzienlijke aanpassingen zijn nodig waarbij de bus omgeleid wordt via het huidige Marktpllein zodat hij niet het nieuwe park doorsnijdt.

Het Groene Loper scenario vergroot het autovrije gebied wat een rustig woonmilieu creëert.

### *Gebouwen/ plinten*

De schaal van de gebouwen sluit aan bij de grotere korrel van het Emmaplein en bebouwing richting het slot, maar minder bij de rest van het centrum.

De grote en publieke ruimte in het hart van het plan vraagt om een formelere en hardere scheiding tussen openbaar en privé.

### *Programmatisch*

De nieuwe blokken en getransformeerde winkelpanden creëren ca. 10,000m<sup>2</sup> BVO nieuwe ruimte voor wonen en andere functies in het plangebied.

Met een afsluiting van het verkeer over de Voorheuvel zou de markt kunnen plaatsvinden op de Nieuwe Markt en het begin van de 1e Hogeweg. Zonder afsluiting van de Voorheuvel is er ruimte voor een kleinere markt op/ rond de Nieuwe Markt.

# **BIJLAGEN**

BIJLAGE 1: OVERIGE ANALYSEKAARTJES

BIJLAGE 2: OPTIES EMMAPLEIN



## **BIJLAGE 1: OVERIGE ANALYSEKAARTJES**



# OVERIGE ANALYSEKAARTJES | functies - detailhandel

In de bijlage zijn aanvullende analysekaartjes en andere informatie opgenomen die ook zijn gebruikt om de scenario's te informeren.



## OVERIGE ANALYSEKAARTJES | functies - detailhandel



kleding en mode



electronica



diensten en financiën



huishoudelijk



gezondheid



eten en koken

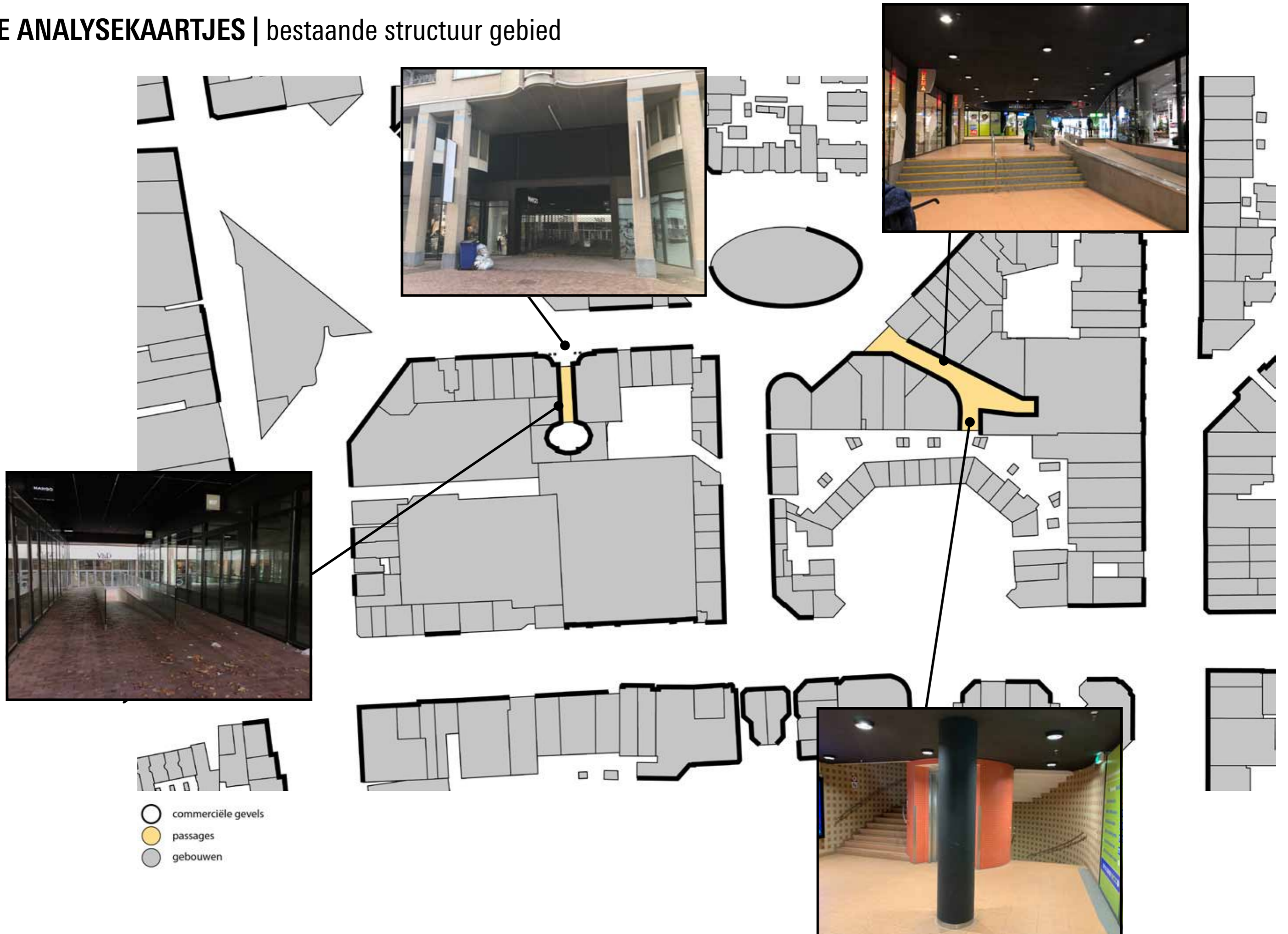
# OVERIGE ANALYSEKAARTJES | functies - gevels en ingangen detailhandel



# OVERIGE ANALYSEKAARTJES | functies - gevels en leegstand



# OVERIGE ANALYSEKAARTJES | bestaande structuur gebied

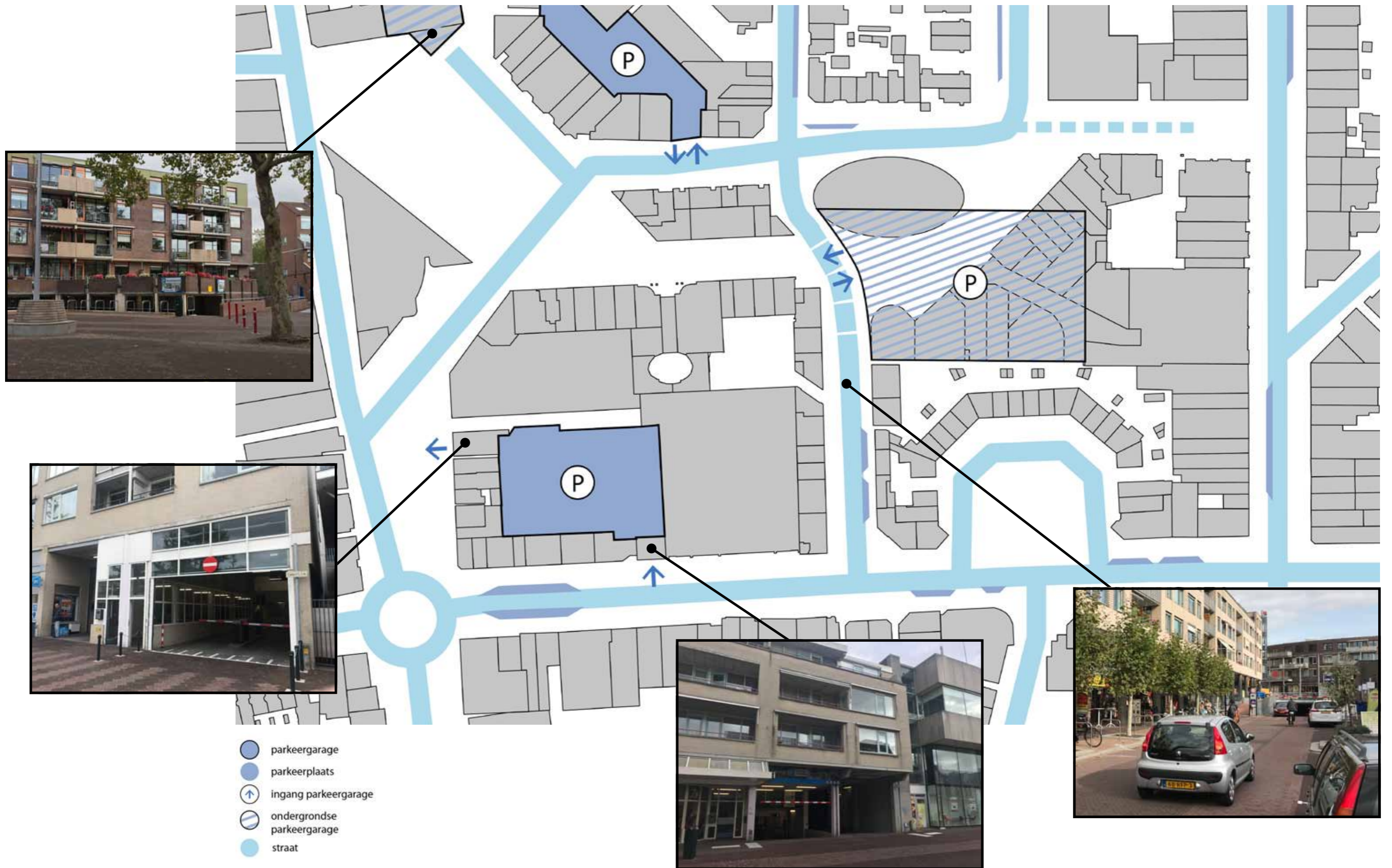


# OVERIGE ANALYSEKAARTJES | niveaus



- verhoogd niveau
- trappen
- helling

# OVERIGE ANALYSEKAARTJES | parkeren



# OVERIGE ANALYSEKAARTJES | aanvoerstraten

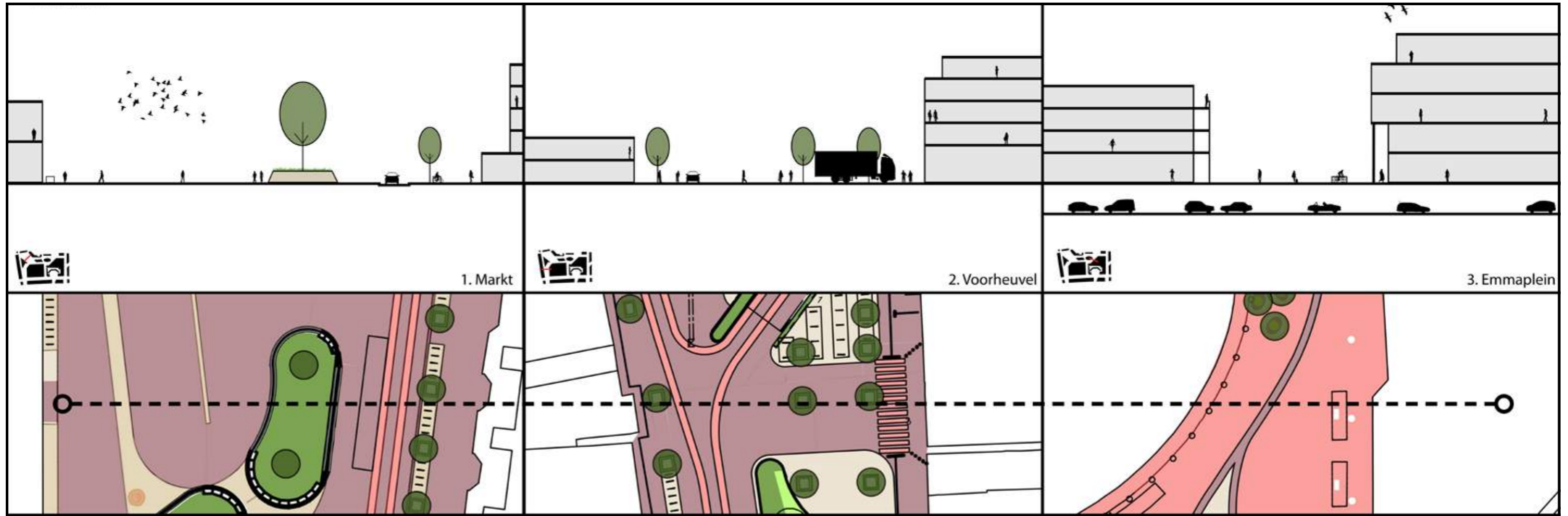


-  aanvoerstraten
-  ingang & uitgang
-  laden & lossen
-  straten





# OVERIGE ANALYSEKAARTJES | ruimtelijke typologieën - pleinen



**Markt**

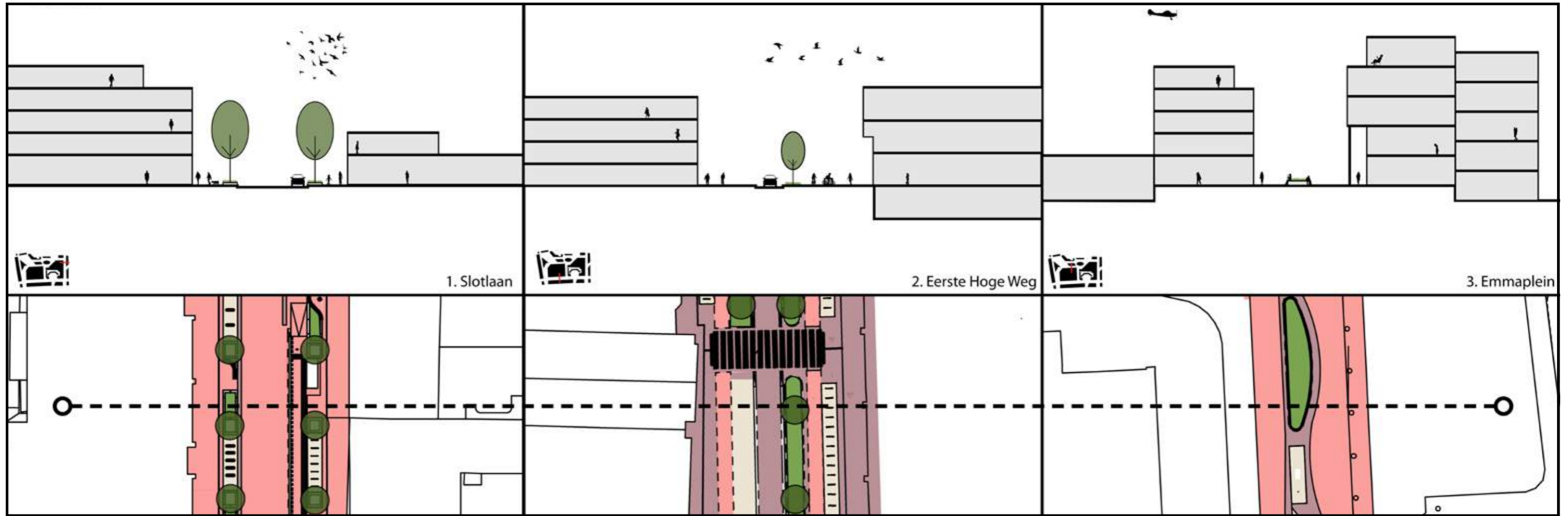


**Voorheuveld**



**Emmaplein**

# OVERIGE ANALYSEKAARTJES | ruimtelijke typologieën - straten



**Slotlaan**



**Eerste Hoge Weg**



**Emmaplein**

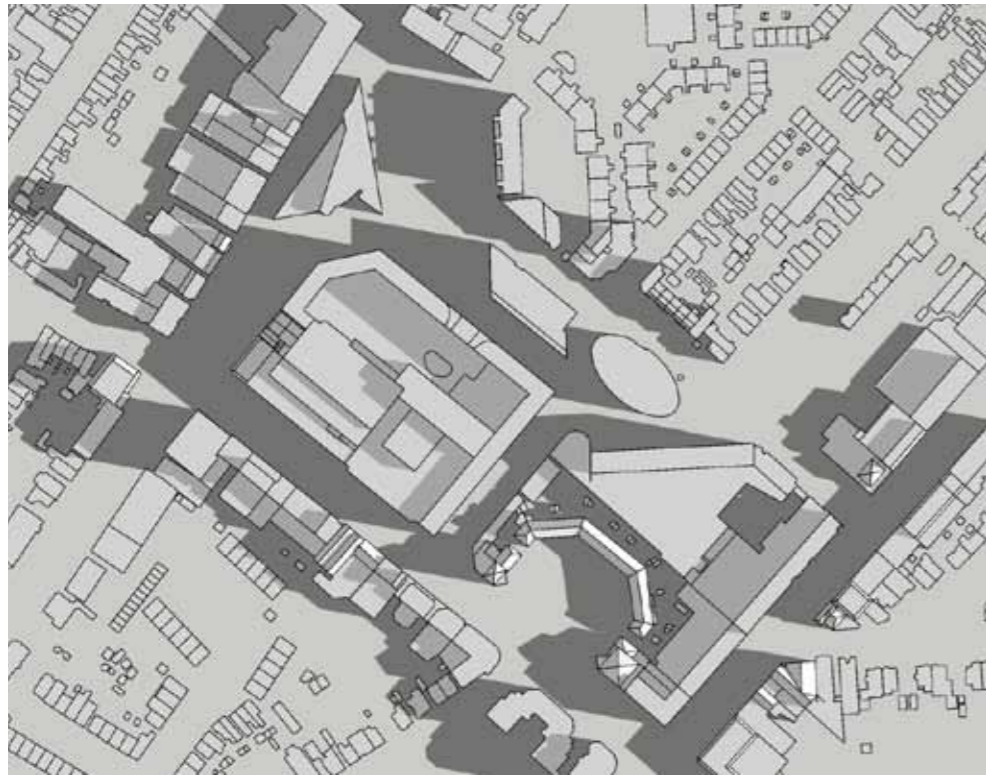
## OVERIGE ANALYSEKAARTJES | bouwjaar omgeving



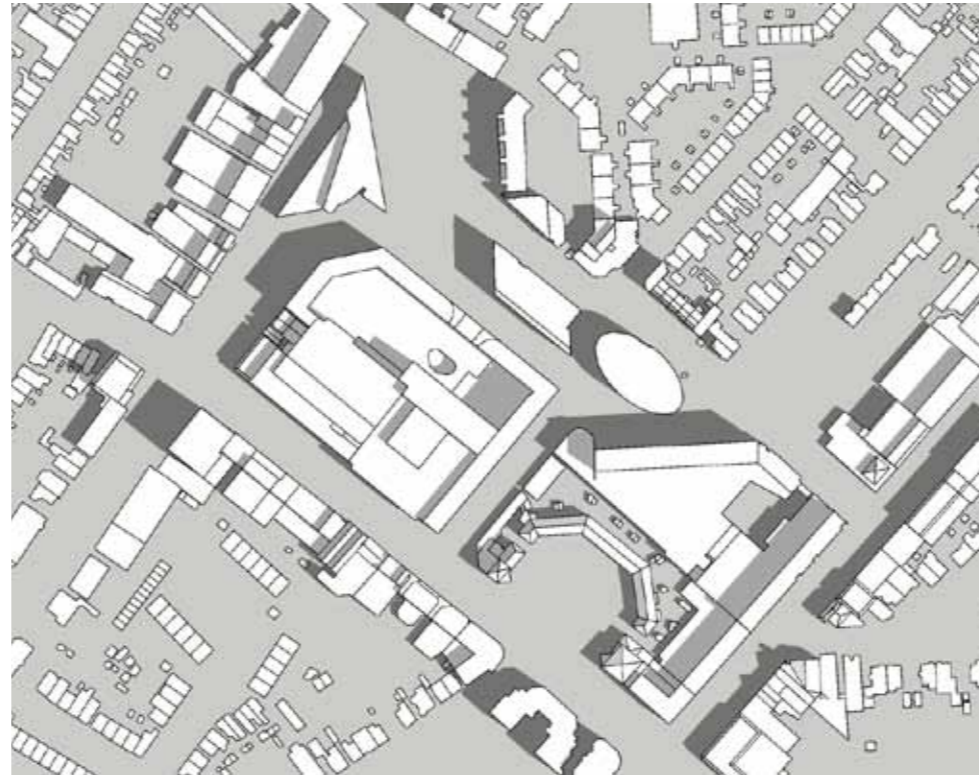
## OVERIGE ANALYSEKAARTJES | bestaande structuur gebied



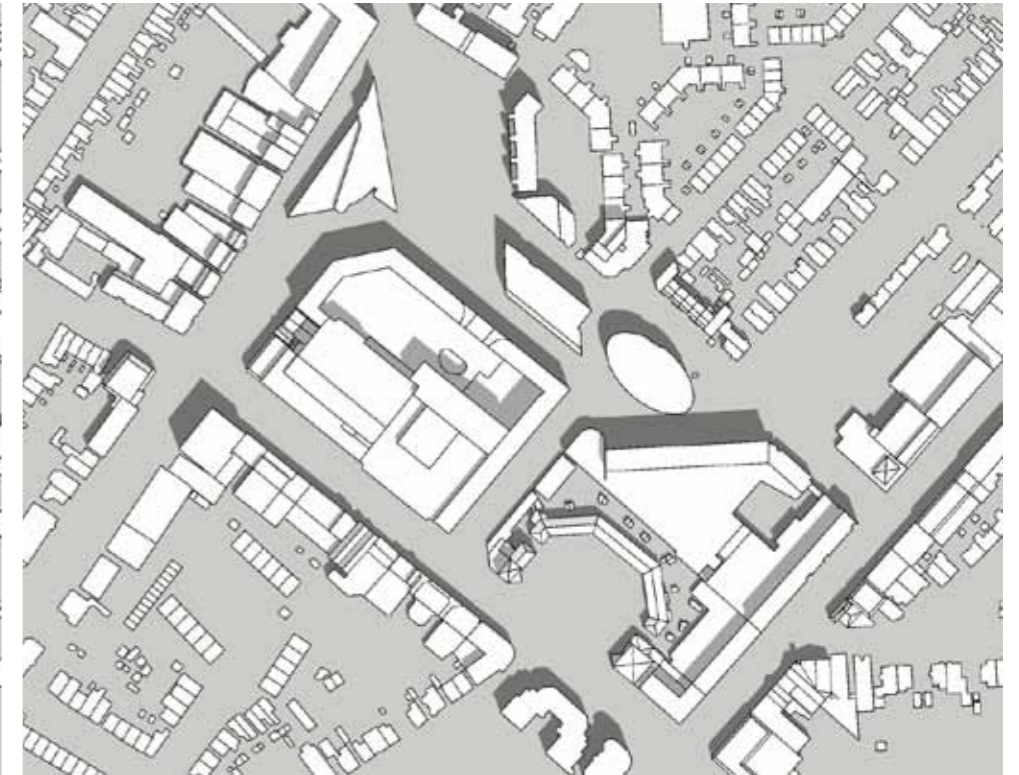
## OVERIGE ANALYSEKAARTJES | oriëntatie



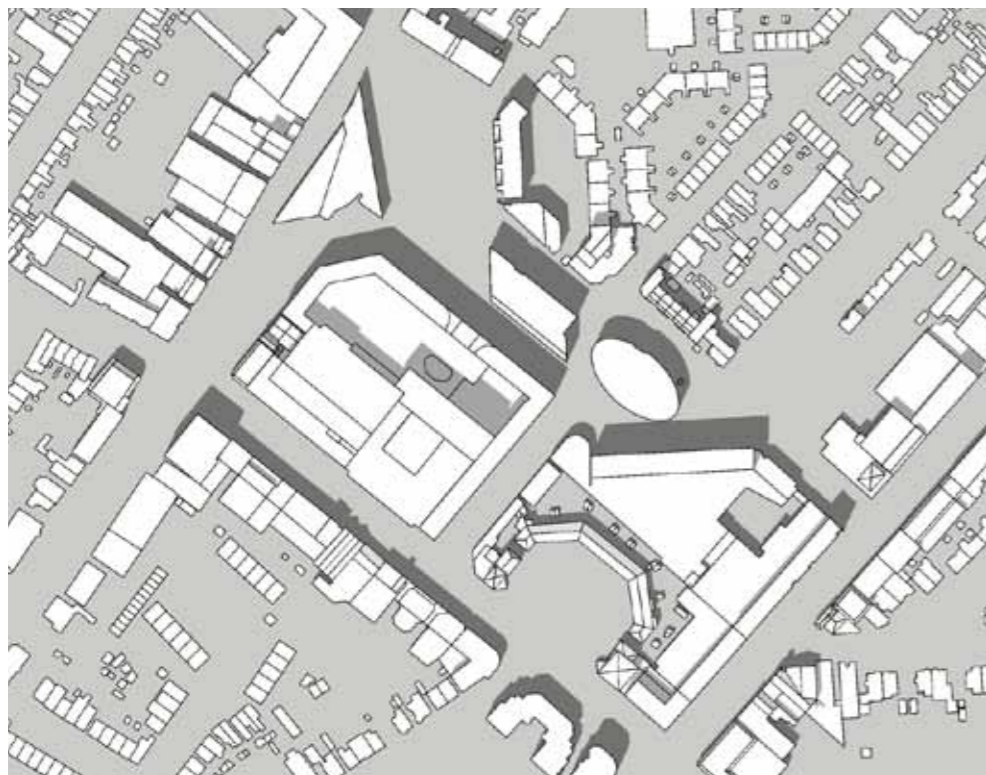
21/09 - 07:00



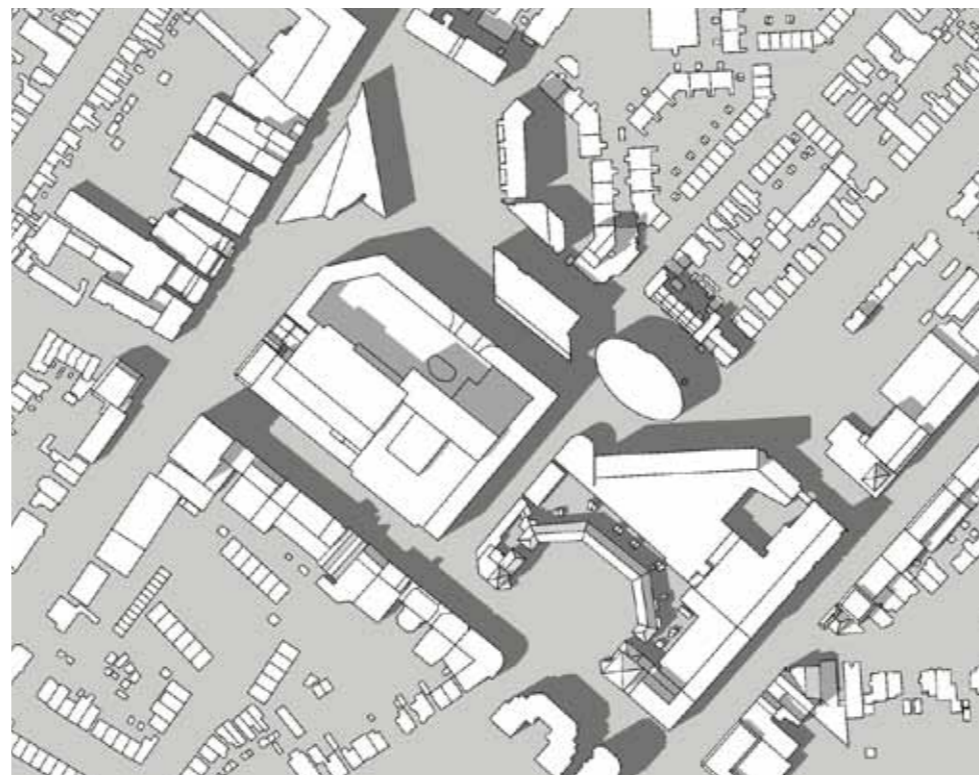
21/09 - 09:00



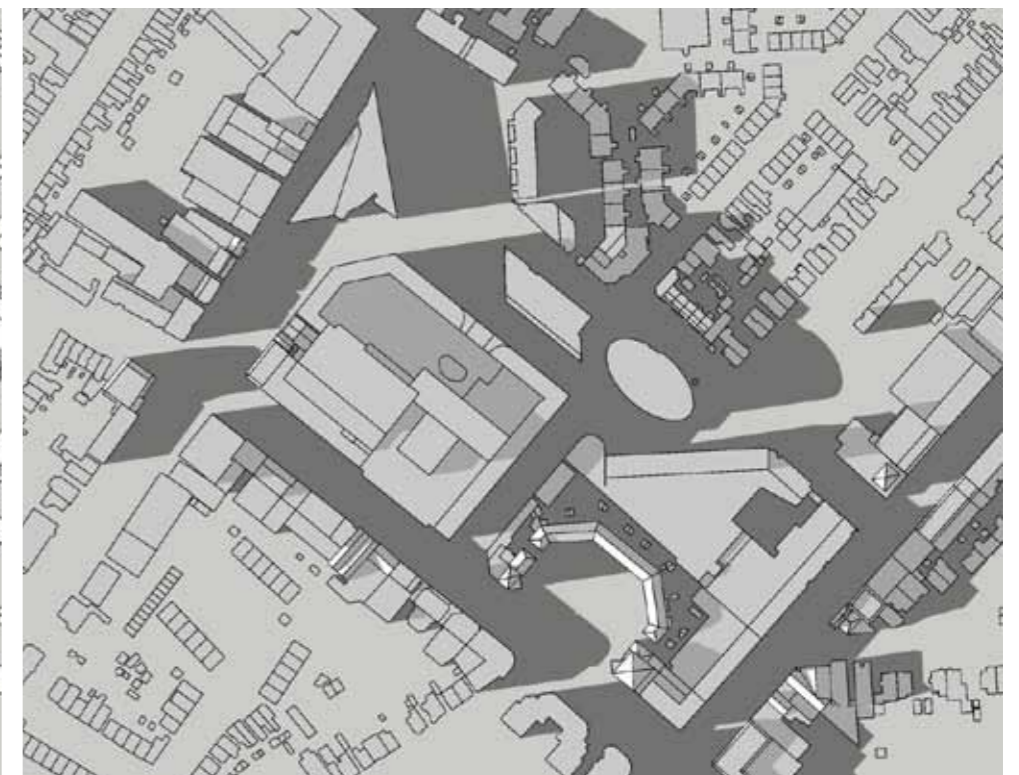
21/09 - 11:00



21/09 - 13:00



21/09 - 15:00



21/09 - 17:00

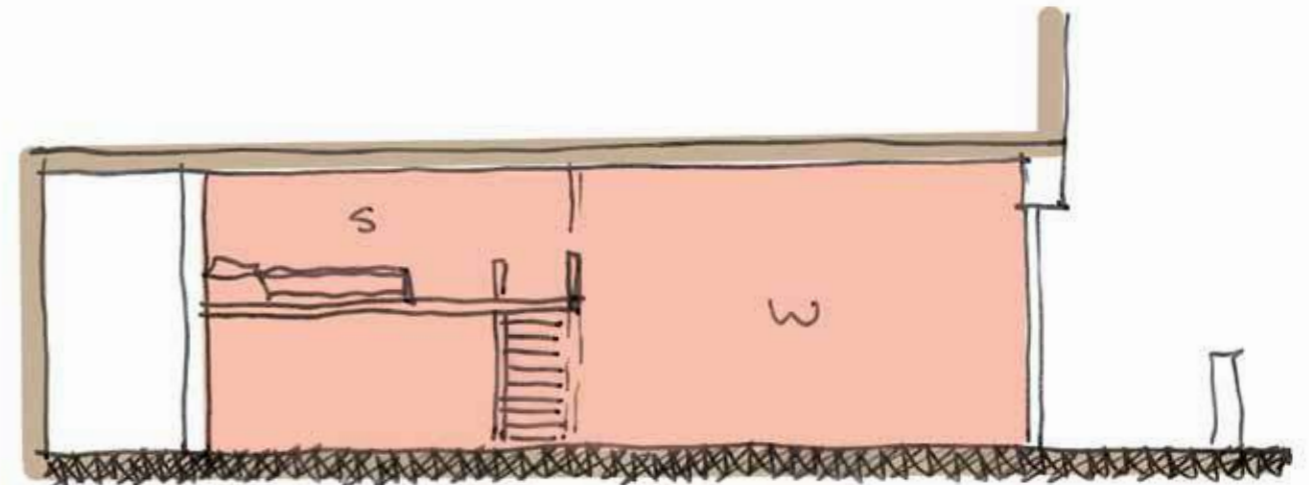
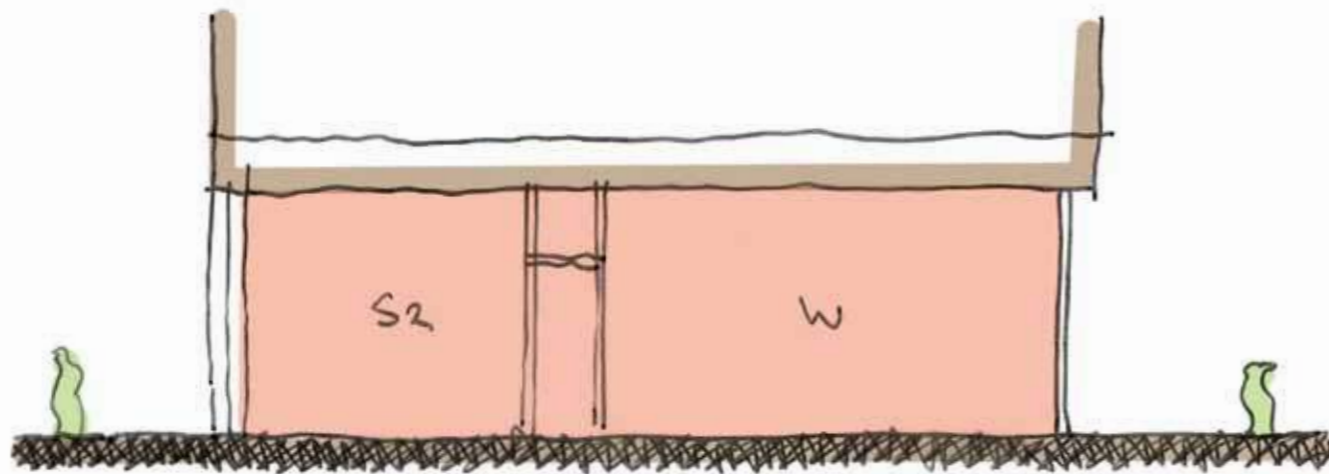
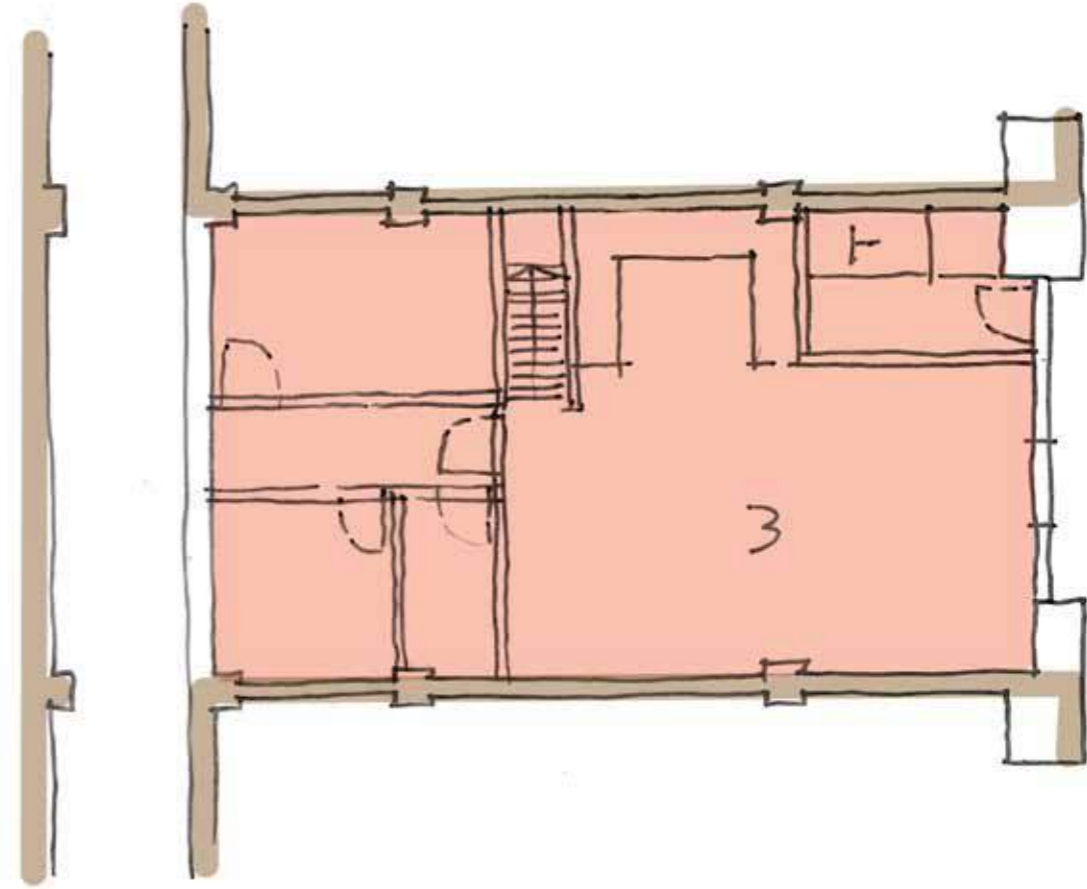
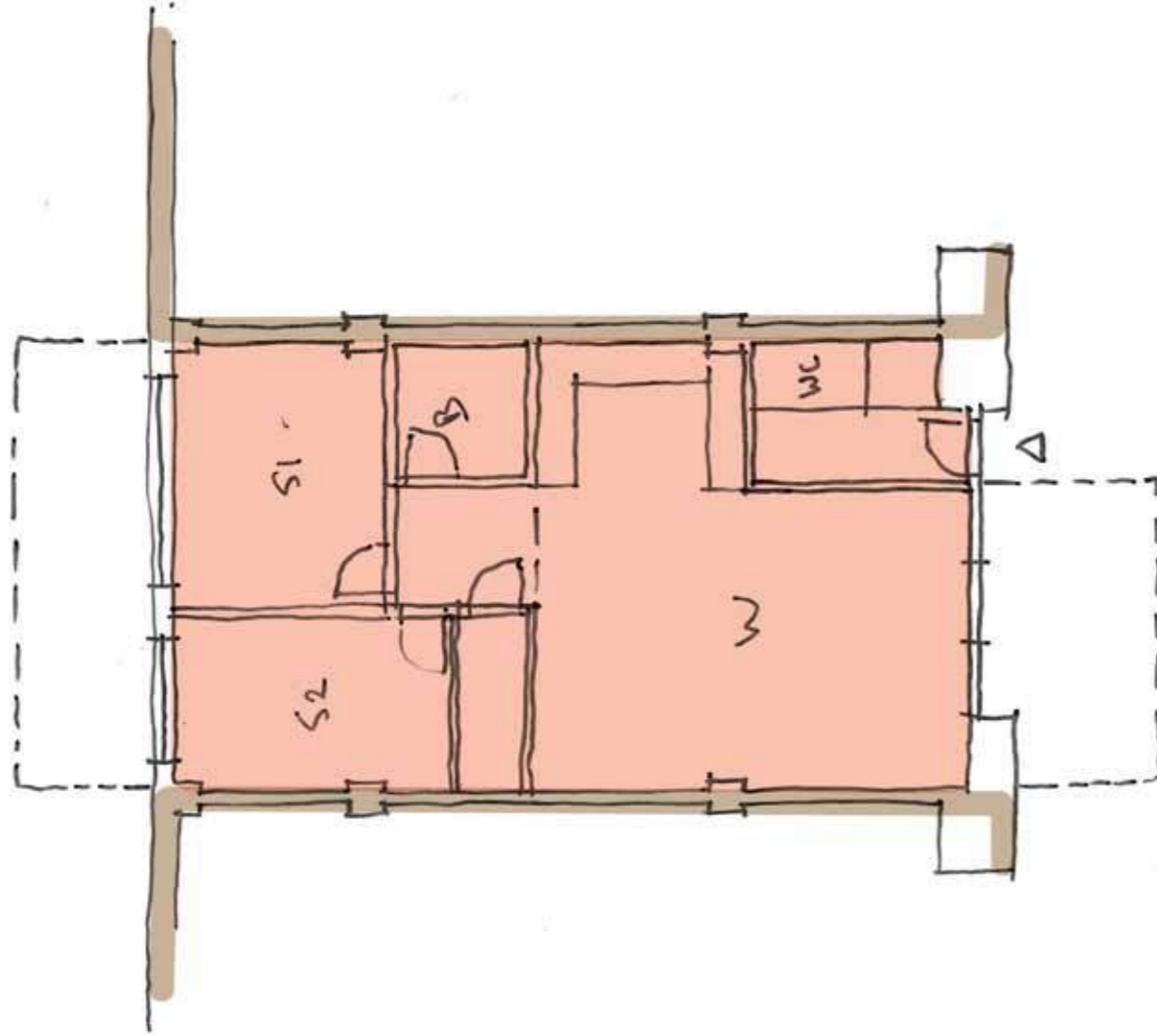
## **BIJLAGE 2: OPTIES EMMAPLEIN**

## OPTIES EMMAPLEIN | woonstraat

SVP heeft schetsmatig gekeken naar de mogelijkheden om de winkelruimte langs het Emmaplein te transformeren naar woningen. Deze schetsen en referenties geven een indruk van wat voor een woningen hier gecreeërd zouden kunnen worden.



# OPTIES EMMAPLEIN | opties woningen





# OPTIES EMMAPLEIN | referenties enkelzijdig wonen







Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden  
verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke  
toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

't Zand 17  
Postbus 465  
3800 AL Amersfoort

telefoon: 033 470 11 88  
fax: 033 470 06 11  
e-mail: [info@svp-svp.nl](mailto:info@svp-svp.nl)  
internet: [www.svp-svp.nl](http://www.svp-svp.nl)

**SVP**

architectuur en stedenbouw