

**SVP**

**CENTRUM ZEIST**  
Stedenbouwkundige verkenning



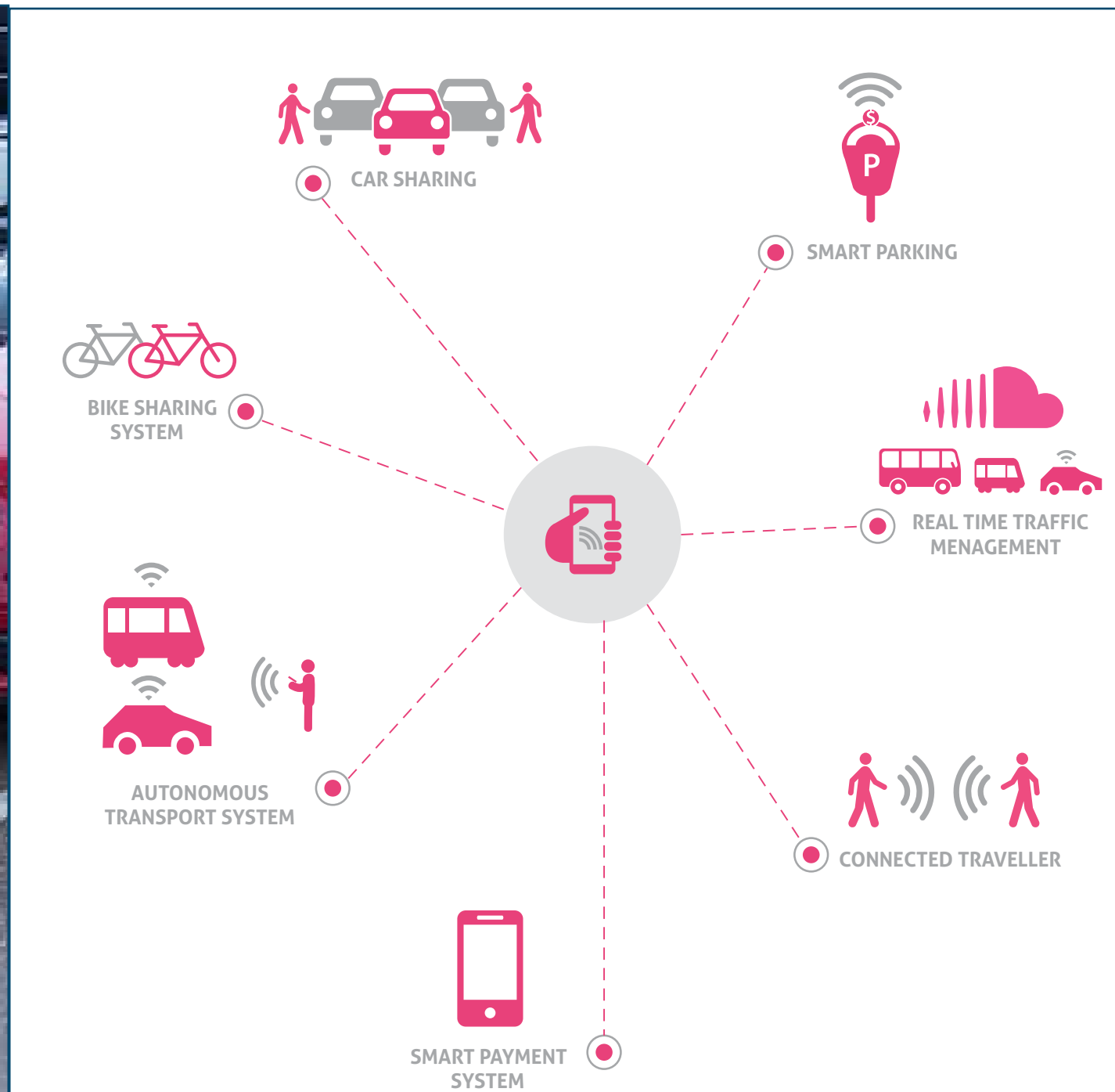
# Trends en ontwikkelingen winkelen



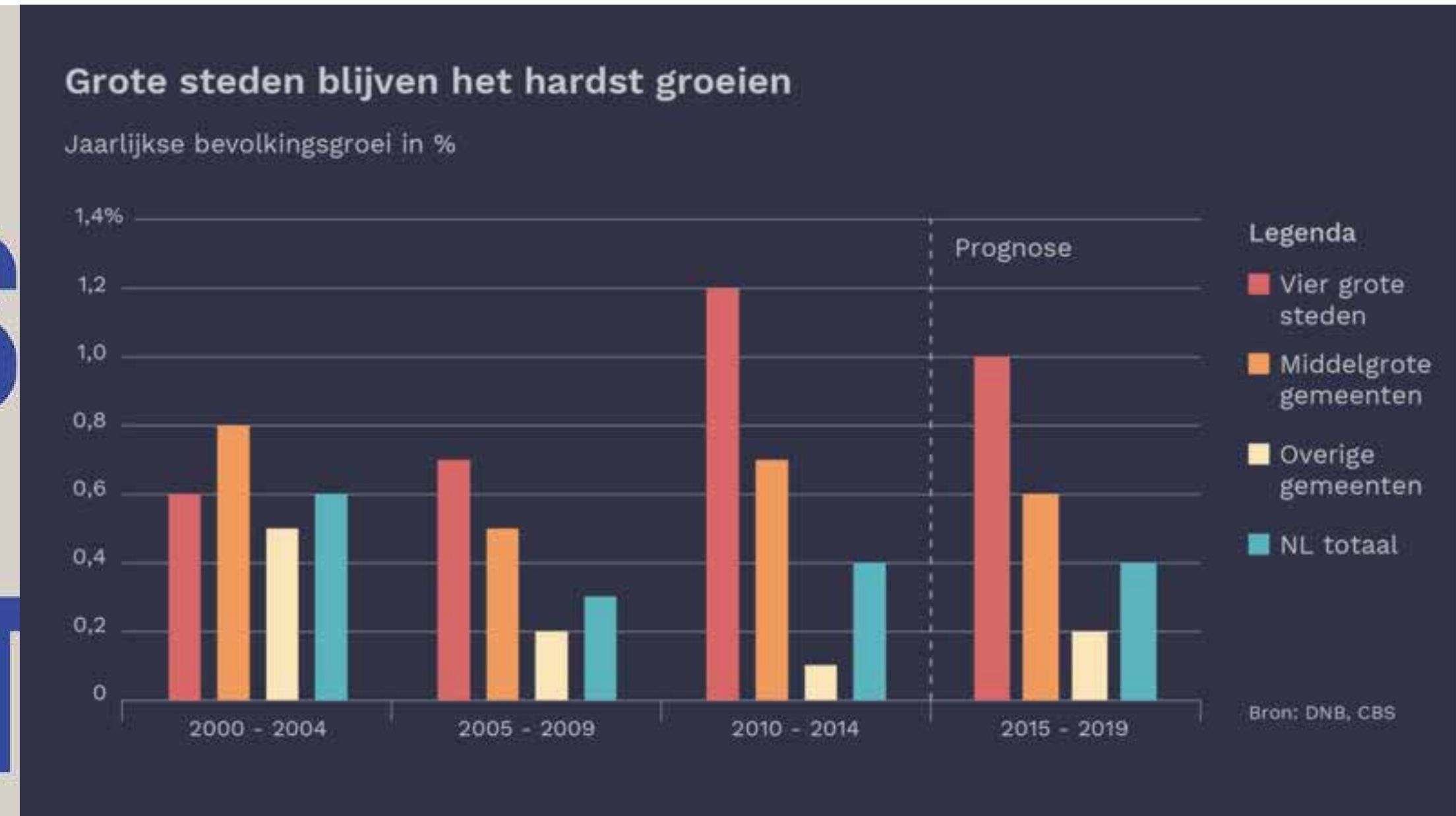
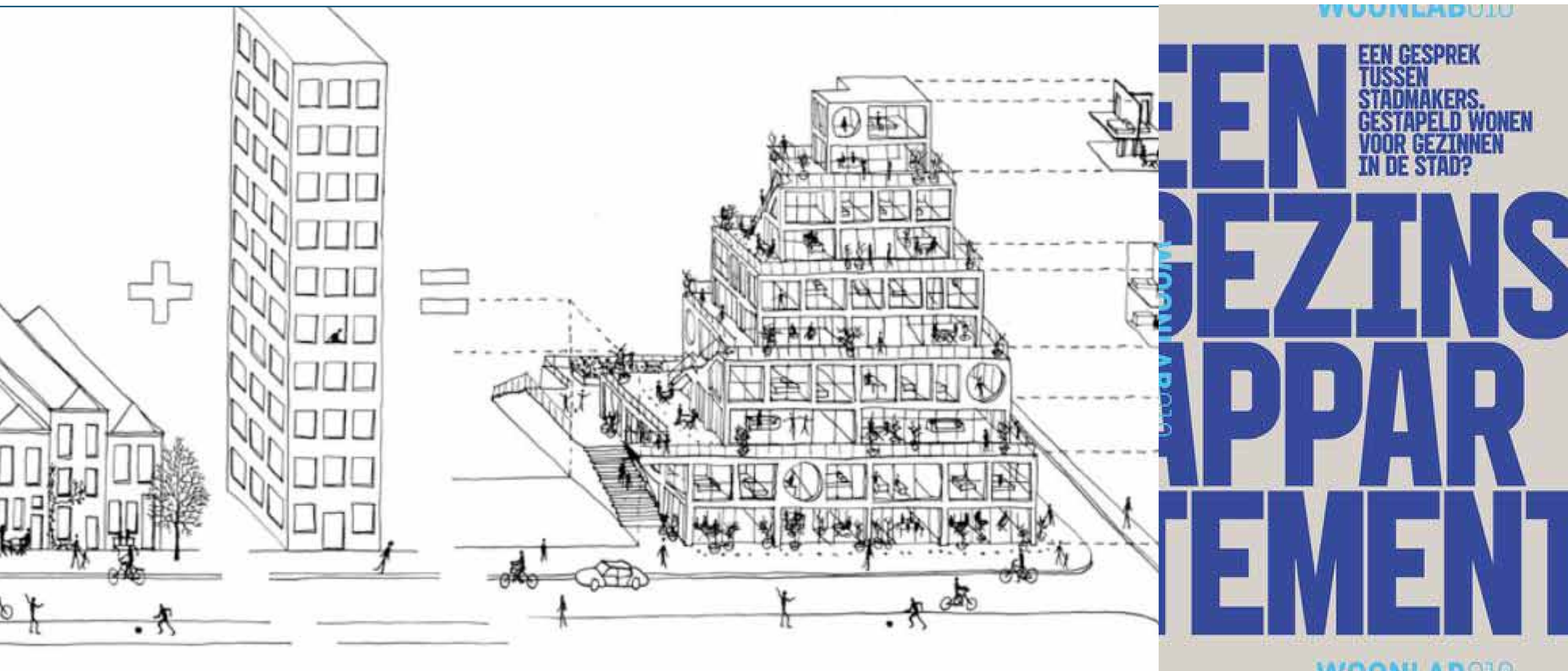
# Trends en ontwikkelingen natuur in de stad



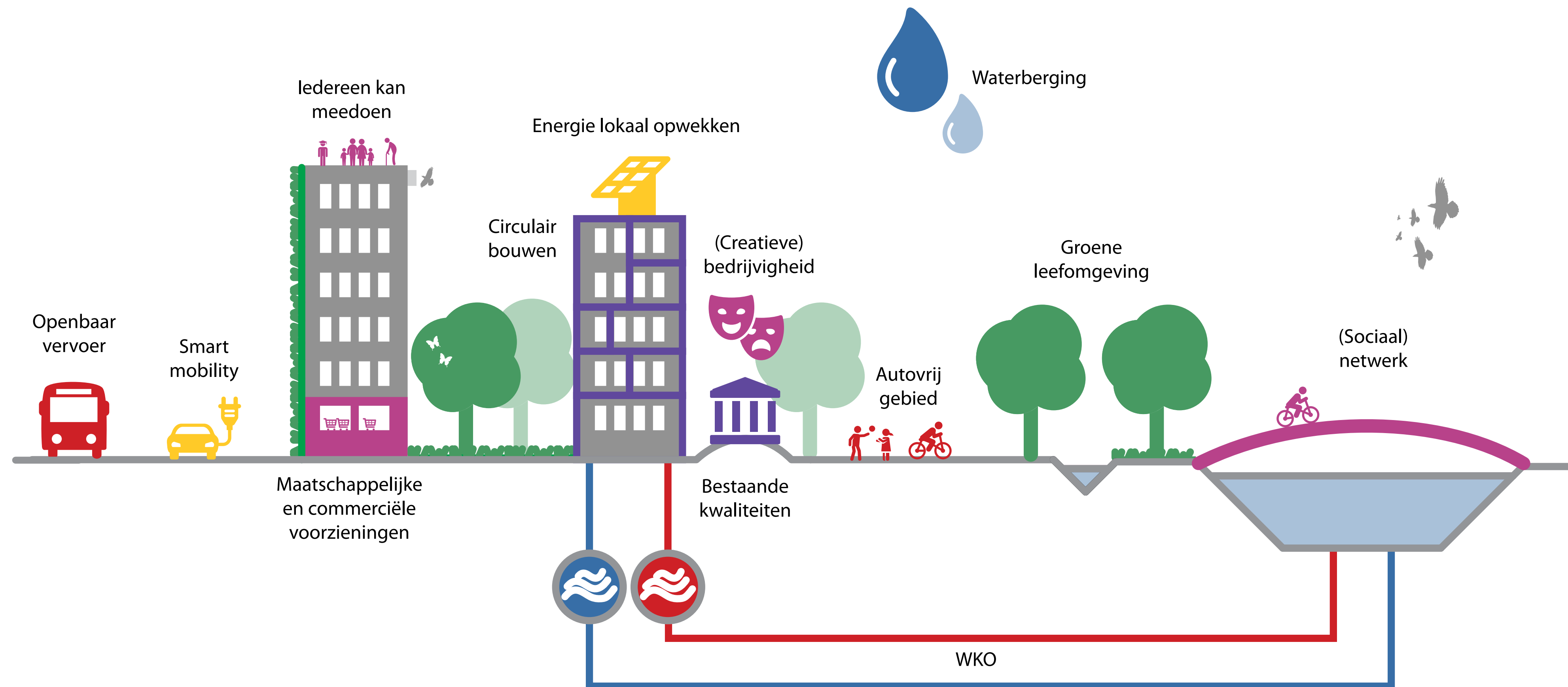
# Trends en ontwikkelingen veranderende mobiliteit



# Trends en ontwikkelingen wonen in de stad is hot!



# Trends en ontwikkelingen gezonde stad





Ambitie Centrum Zeist:

**GROEN - GEZELLIG - GASTVRIJ**

maar ook op zoek naar versterken identiteit!

# Nu

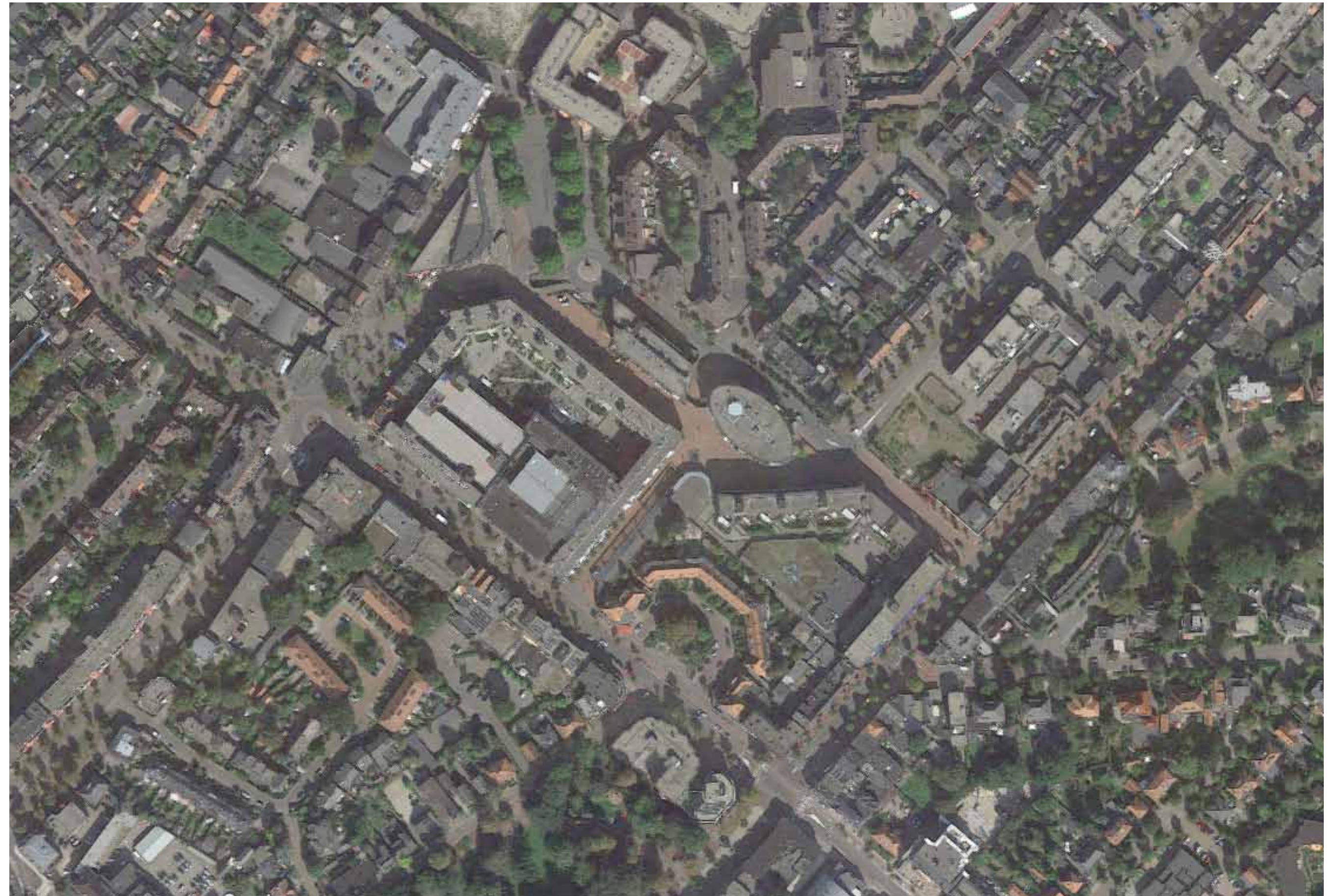


groen, gezellig, gastvrij??

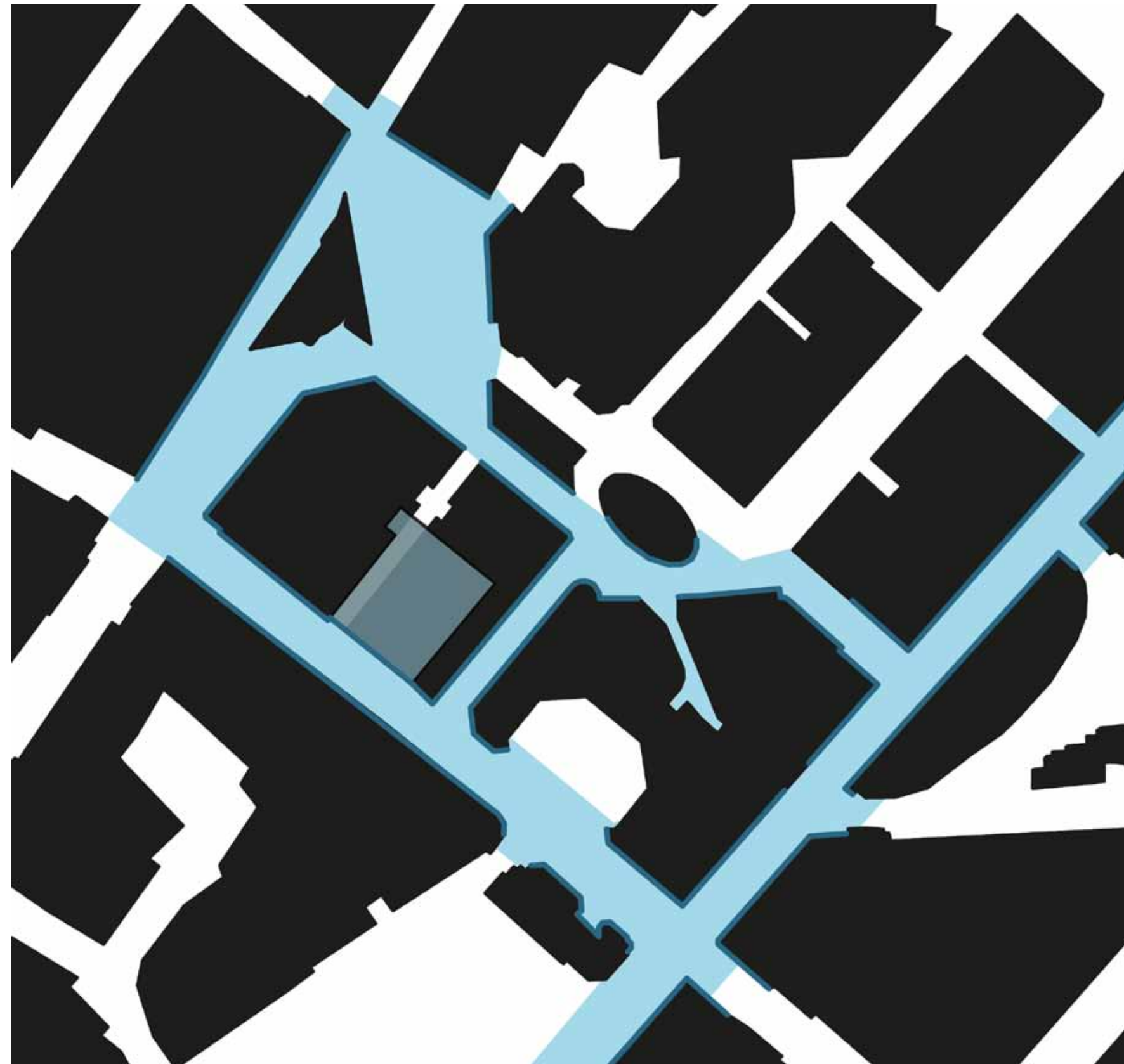


# Opgave

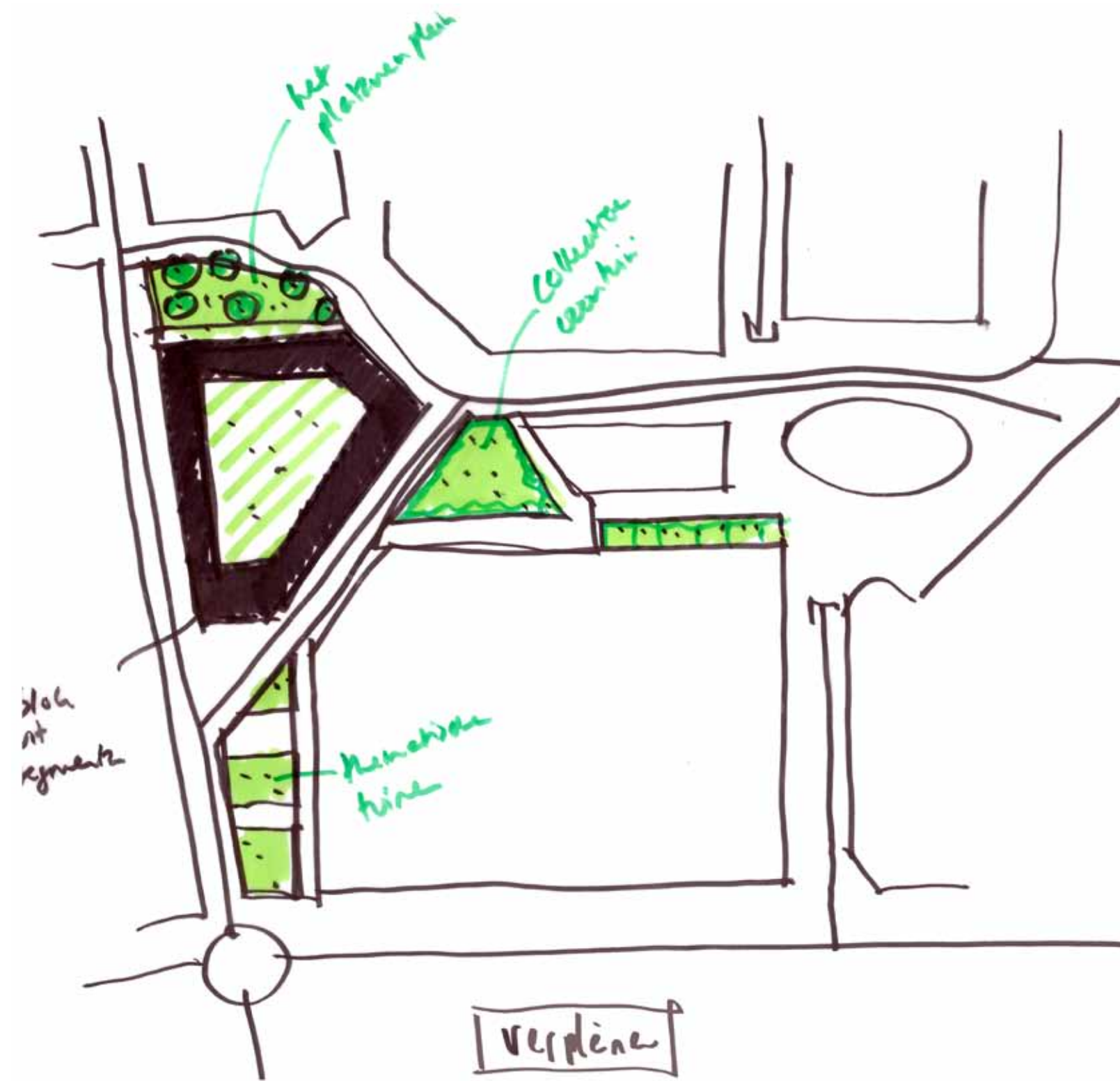
- leegstand winkels aanpakken
  - transformatie V&D
  - nieuwe invulling plot Klinker
  - woningopgave
- > kans voor integrale verbetering centrum!



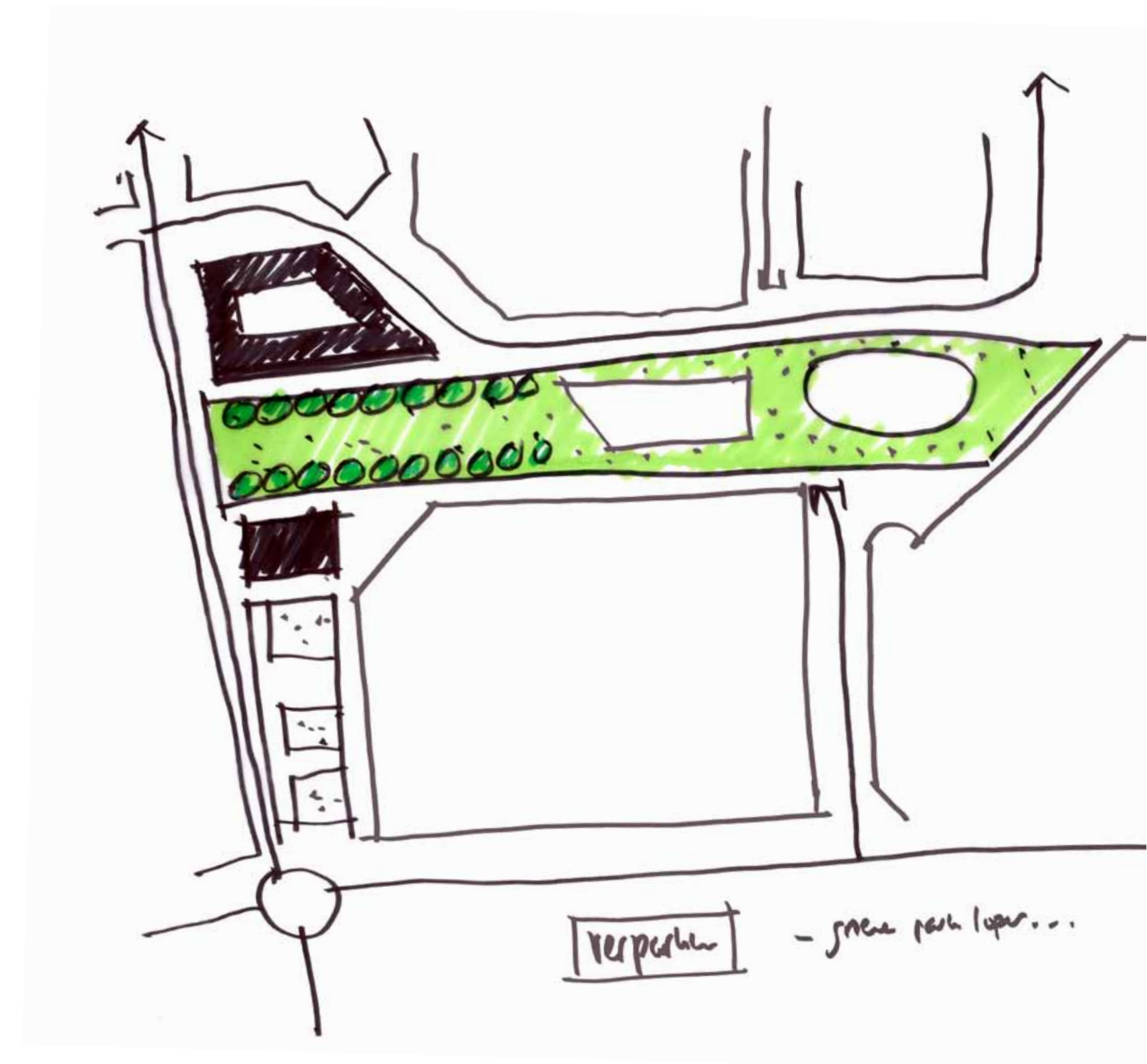
# Winkel gebied verkleinen 'centrum wonen' toevoegen



# Scenario's



'Plekken en pleintjes'

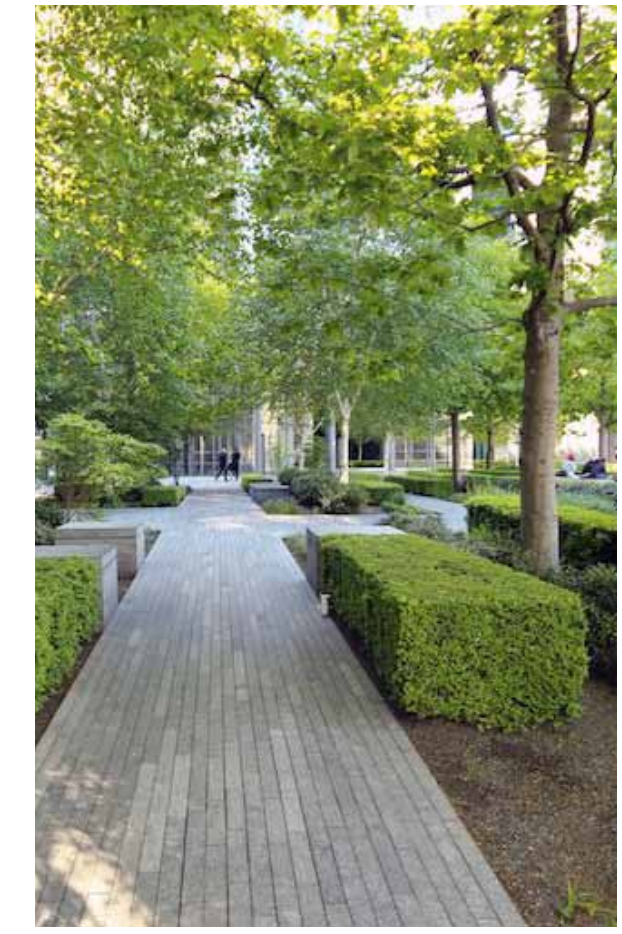


'De groene loper'

# Maquettestudie



# Vergroenen openbare ruimte



# Pleintjes en Plekken



# De Groene Loper



# Pleintjes en Plekken





# Kansen en mogelijkheden

## 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.

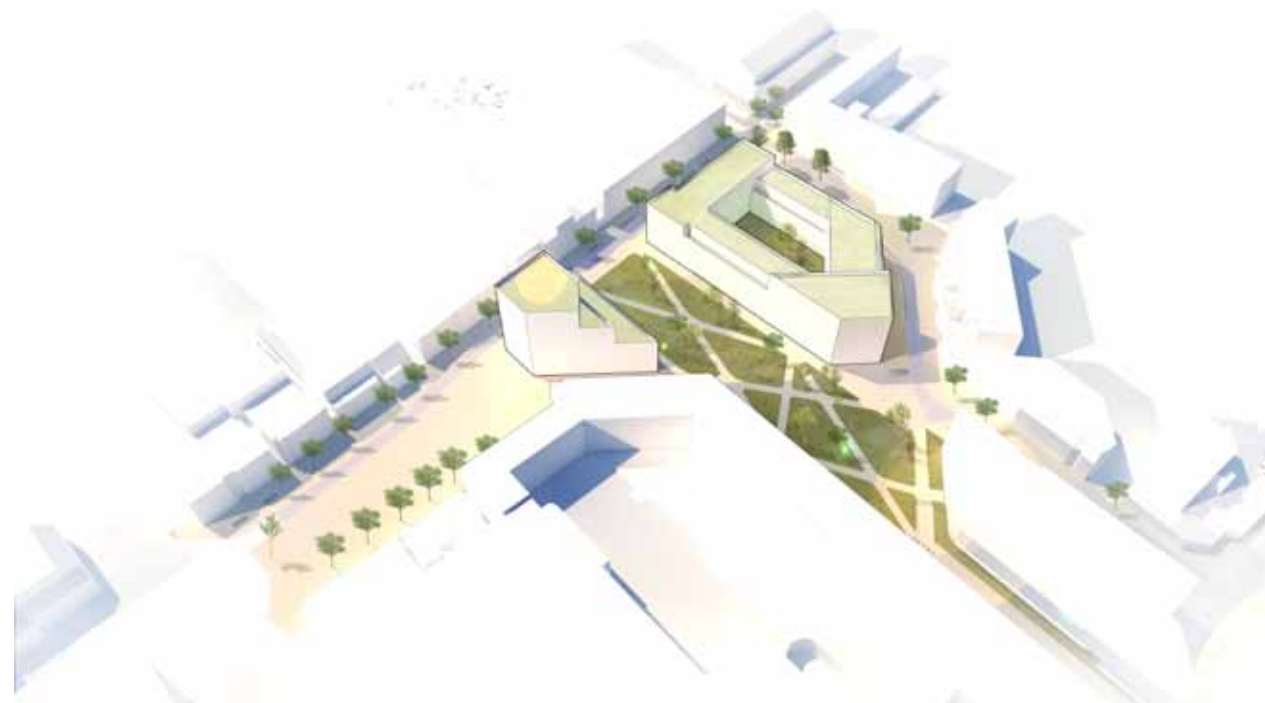
Het gemeenschappelijke/ meer intieme karakter van veel van de ruimte in de woonbuurt leent zich voor een hele directe en informele relatie tussen openbaar (gemeenschappelijk) en privé.

### 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 Marktplaatsplein 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.



# SVP