

Centrum Zeist

Stedenbouwkundige verkenning

April 2019



SVP

architectuur en stedenbouw



INHOUD

INLEIDING 05

ANALYSE 07

SCENARIO'S 21

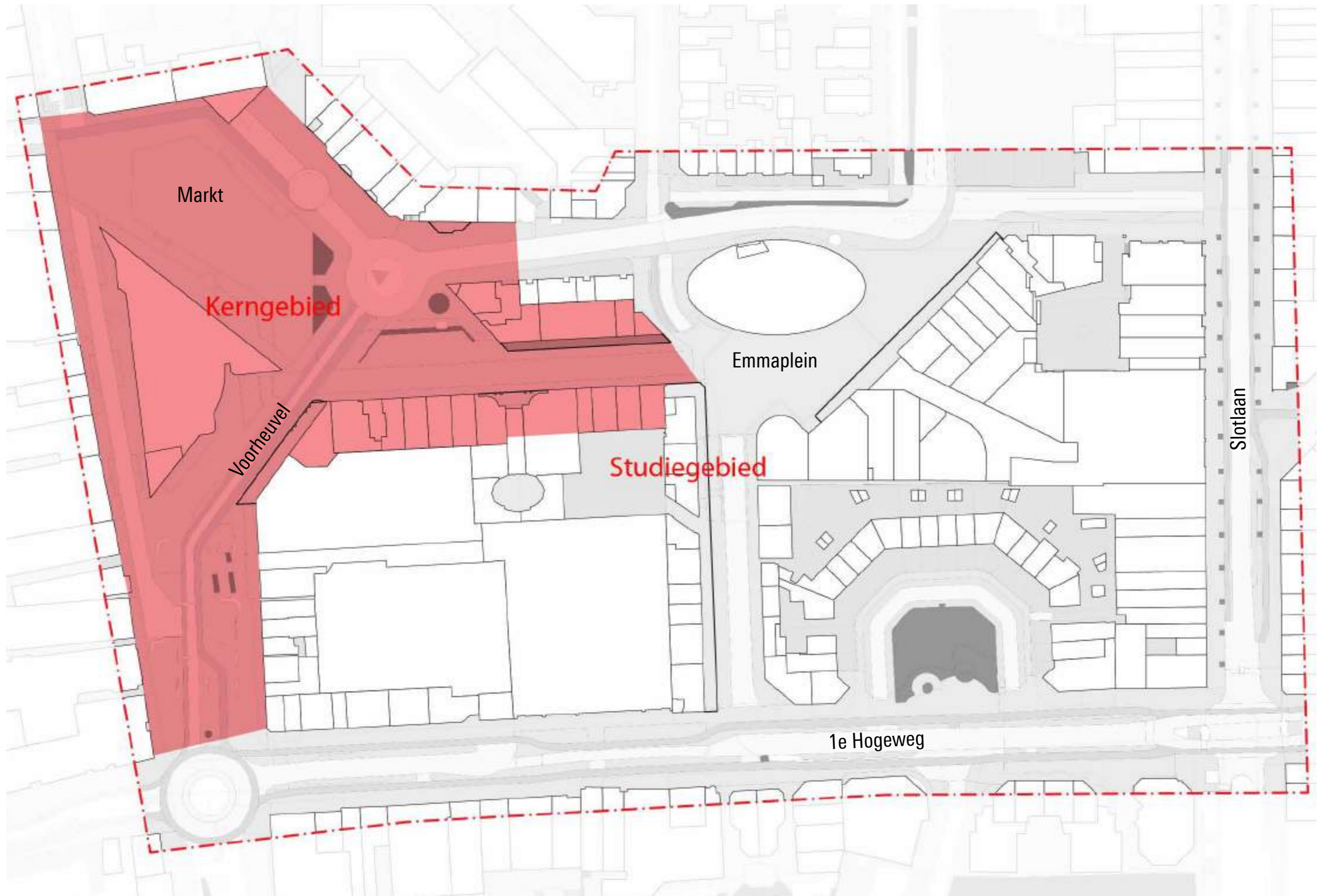
CONCLUSIE 49

BIJLAGEN 51

BIJLAGE 1: OVERIGE ANALYSEKAARTJES 53

BIJLAGE 2: OPTIES EMMAPLEIN 67





INLEIDING

SVP heeft de afgelopen maanden in opdracht van de gemeente Zeist en in samenwerking met de twee grootste vastgoedeigenaren in het gebied een studie verricht naar het Emmaplein en omgeving. Dit rapport bevat het werk dat SVP heeft geproduceerd voor deze studie.

In de studie is gekeken hoe de herbestemming van de V&D gebruikt kan worden als een katalysator voor het aanpakken en structureel verbeteren van een groter deel van het centrum. Een belangrijk doel daarbij was om de commerciële m² in het winkelgebied van Zeist op een logische wijze terug te brengen en een transformatie naar wonen in het centrumgebied op gang te brengen. Deze integrale studie heeft geresulteerd in twee denkrichtingen die zowel de transformatiemogelijkheden als de nieuwbouwmogelijkheden op de vrijkomende locatie van de Klinker laten zien.

In 2015 heeft de gemeente een visie voor het centrum aangenomen. Belangrijke kernwaarden in deze visie zijn gezond, gastvrij en gezellig. Deze kernwaarden hebben ook als belangrijk uitgangspunt gediend bij voorliggende studie. Op basis van deze visie zijn ook diverse investeringen gedaan in de openbare ruimte. Hiermee is een eerste vergroening van het centrum in gang gezet waar we in de studie op hebben voortgebouwd.





ANALYSE

ANALYSE | rondwandeling

Het schuurt in het centrum van Zeist. Het winkelgebied is erg uitgestrekt, er zitten leuke en minder leuke straten tussen en het aanbod van winkels is erg divers qua uitstraling (luke tot goedkoop). Er is de afgelopen jaren door de gemeente enorm geïnvesteerd in de openbare ruimte maar dit heeft helaas nog niet het effect gehad dat de leegstand is teruggelopen. Wat het centrum van Zeist echt mist is een sterke en herkenbare identiteit. Alleen de Slotlaan heeft de allure die je als buitenstaander zou verwachten. Het plangebied oogt nu rommelig. De architectuur vertoont geen samenhang, de openbare ruimte is divers en ruimtes zijn niet helder begrenst. Er is eerder te veel ruimte dan te weinig en de routing en hiërarchie van ruimtes is niet duidelijk. Als bezoeker voelt het niet overal fijn in het gebied. Opvallend is dat de plekken waar het wel fijn is vaak maar heel klein zijn. Deze lijken eerder aan een straat te liggen dan aan een plein.



ANALYSE | rondwandeling





ANALYSE | leegstand

De leegstand in het centrum van Zeist is aanzienlijk en neemt steeds verder toe. Met name aan de westzijde van het Emmaplein is sprake van langdurige leegstand. De verwachting is dat deze winkelruimte ook niet meer gevuld zal worden gezien het overaanbod aan commerciële m2 in het centrum van Zeist ten opzichte van het verzorgingsgebied.



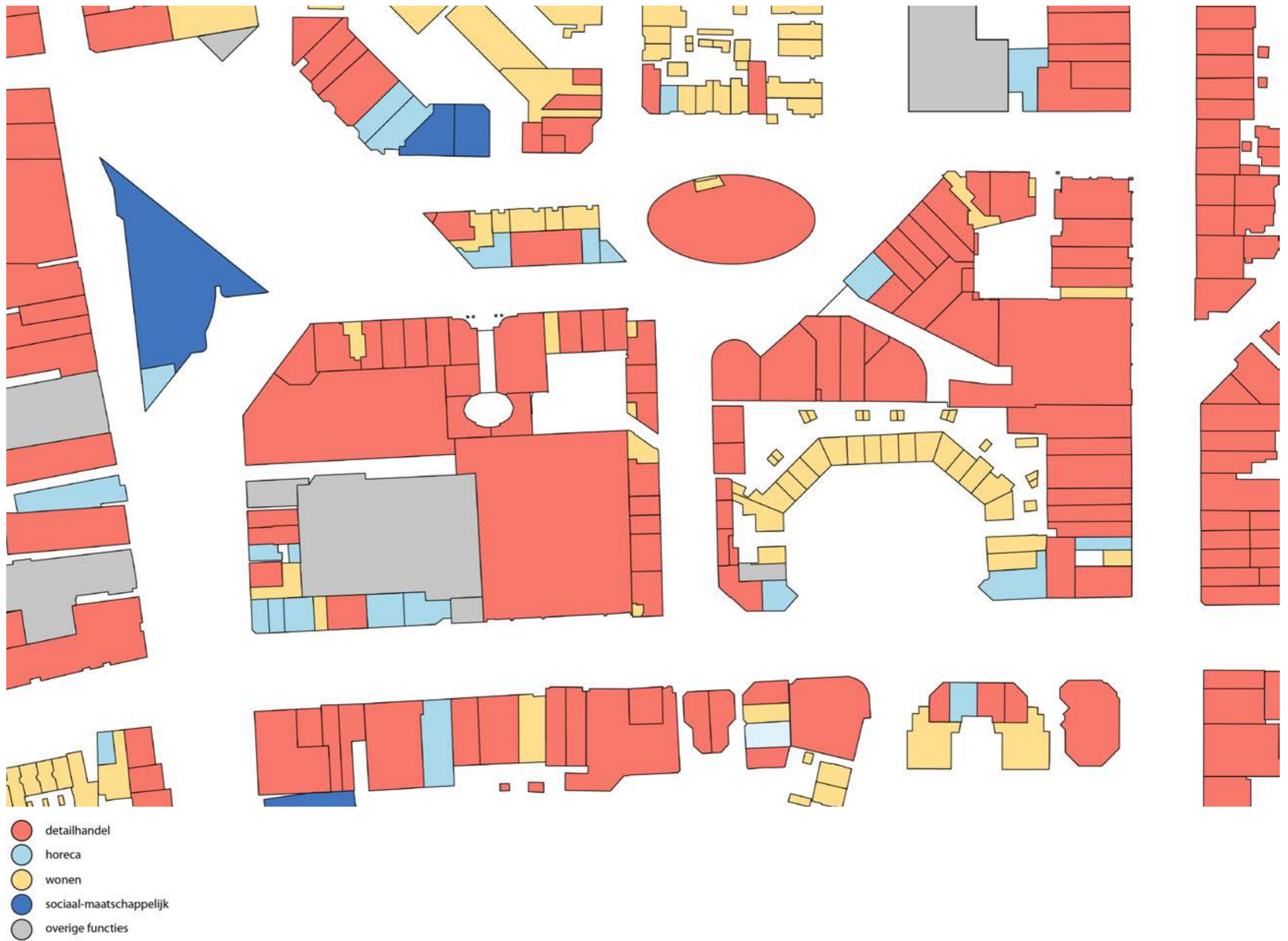
ANALYSE | eigendom

De winkelstraten in Zeist kenmerken zich door versnipperd eigendom. Het vastgoed rondom het Emmaplein is echter in handen van twee vastgoedeigenaren. Het V&D pand is eigendom van Accres, een groot deel van de andere panden rondom het Emmaplein is eigendom van Sectie 5. De gemeente is eigenaar van De Klinker en de parkeergarage. Dit maakt het mogelijk om samen met de eigenaren in het gebied tot een integrale visie en aanpak voor de leegstand te komen.



ANALYSE | functies - overzicht

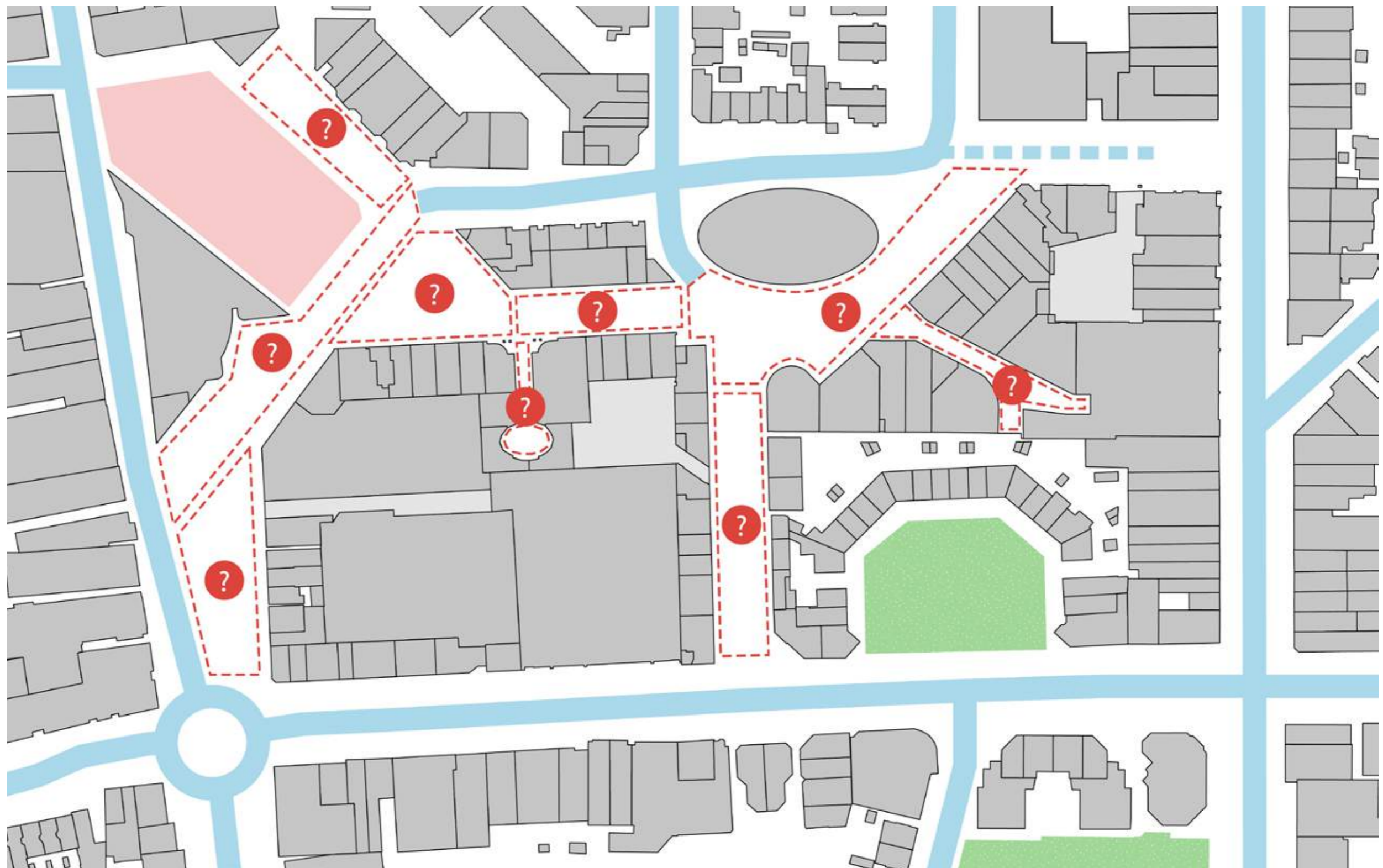
Het gebied rondom het Emmaplein kenmerkt zich door veel detailhandel. Een belangrijke trekker aan de Voorheuvel is de Albert Heijn die goed draait. Aan de 1e Hogeweg bevinden zich een aantal food en horeca gelegenheden.



ANALYSE | Typering stedelijke ruimte

Zoals ook al geobserveerd in de eerste rondwandeling is de stedelijke structuur erg gefragmenteerd met veelal slecht gedefinieerde ruimtes.

Het gebied heeft een zwakke identiteit en er is geen sprake van een menselijke maat en schaal. Typische kwaliteiten van Zeist zoals groen, historie en kleinschaligheid worden gemist waardoor het gebied niet bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het centrum.



- pleinen
- straten
- ongedefinieerde ruimte
- groene ruimte
- panden
- aanvoerstraat

ANALYSE | korrel gebouwen

De kwaliteit van de openbare ruimte hangt ook samen met de korrel van de gebouwen. Hier is het opvallend dat de meer succesvolle ruimtes vooral (historische) straten en pleintjes zijn met een gevarieerde kleine korrel zoals de Slotlaan en het eerste deel van de Voorheuvel.

De recentere invullingen rondom het Emmaplein zijn grootschalig en missen de parcellering en variatie van de oudere straten.



ANALYSE | historisch

De fragmentatie en de vergroting van de korrel van de openbare ruimte hangt samen met de ontwikkelingen vanaf de 60-er/ 70-er jaren.

In de historische kaartjes rechts kun je zien hoe de structuur van het gebied veranderd is van een duidelijke structuur in een rommelig geheel met weinig samenhang. Ook aanpassingen in de infrastructuur hebben de logica van het stedelijk weefsel aangetast en de leesbaarheid van de stadsplattegrond verkleind.



ANALYSE | historisch



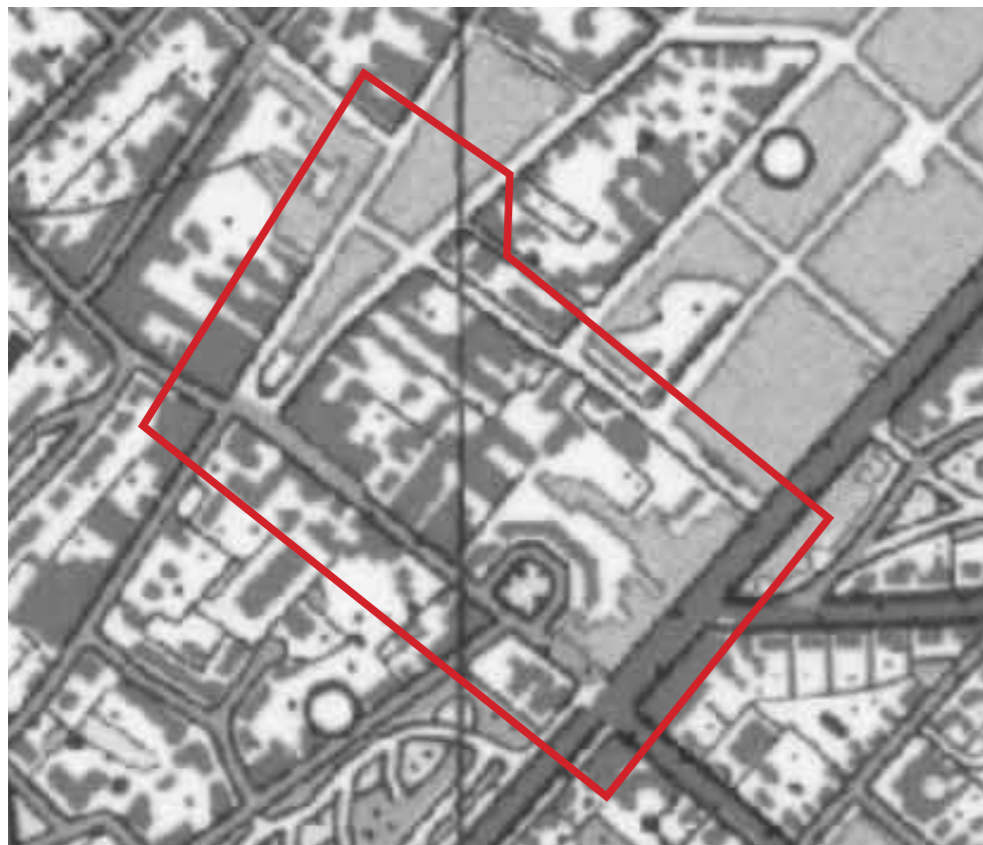
1880



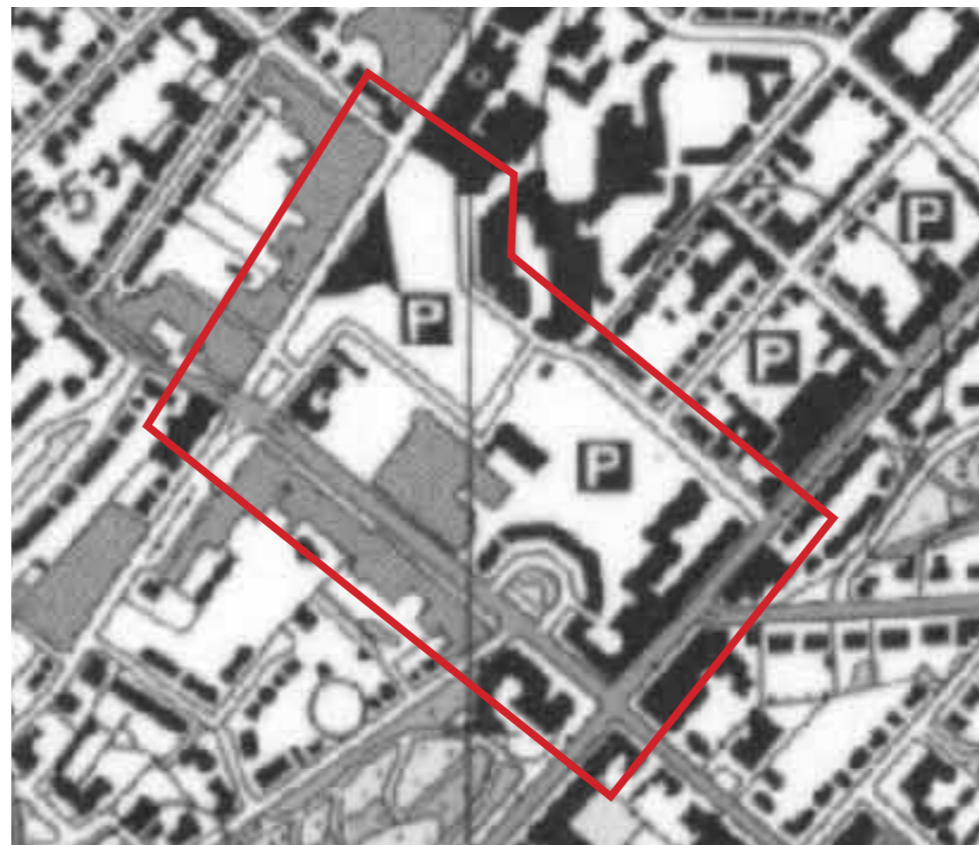
1940



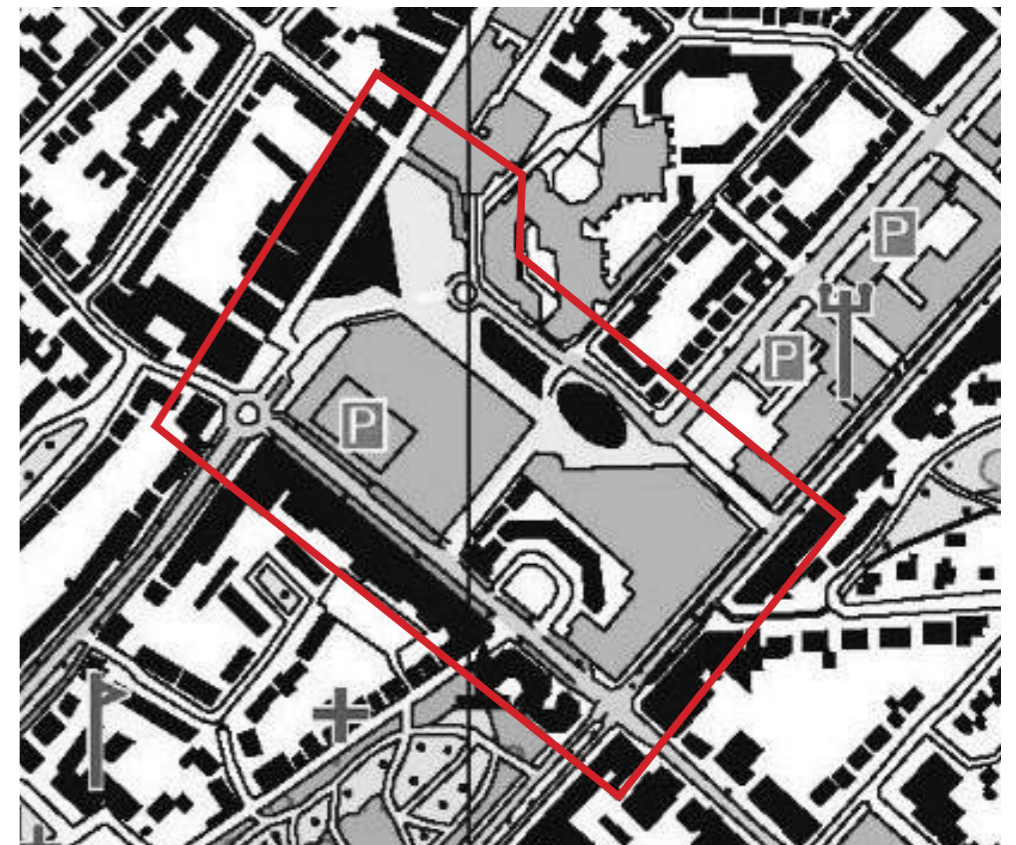
1960



1970



1990



2015

ANALYSE | historisch



ANALYSE | routes

Op 28 januari zijn diverse verkeersmaatregelen ingegaan, zowel binnen het centrum als in een aantal omliggende wijken.

- Afsluiting Korte Steynlaan voor autoverkeer richting Slotlaan;
- Afsluiting Geiserlaan voor autoverkeer, ter hoogte van Steynlaan;
- Afsluiting Voorheuveld voor doorgaand autoverkeer ter hoogte van De Klinker (voormalig tunneltje bij de Markt);
- Openstelling Voorheuveld ter hoogte van De Klinker alleen voor busverkeer.
- Ook is er eenrichtingsverkeer ingesteld in meerdere straten inclusief in het noordelijke deel van de Meester de Klerkstraat

Er zijn een aantal maatregelen die later ingaan.



- autoverkeer
- eenrichtingsverkeer
- alleen bussen
- alleen laden/lossen
- parkeergarage
- ⤵ in/uitgang parkeergarage

ANALYSE | openbare ruimte

De afgelopen jaren is fors geïnvesteerd in de openbare ruimte. Dit heeft zeker gezorgd voor meer kwaliteit en het verbeteren van het gebruik. De warme kleurstelling van materialen en het nieuwe groen dragen bij aan de identiteit van Zeist. Een toekomstige functiewijziging in het gebied van winkels naar wonen vraagt echter om een andere inrichting van delen van de openbare ruimte.



SCENARIO'S

SCENARIO'S | eerste verkenningen

Volgend op de eerste analyse heeft SVP een verkenning gedaan wat de mogelijke opties zouden kunnen zijn voor een aanpak van het gebied.

Deze eerste verkenningen zijn uitgemond in een uitgebreidere analyse en een aantal scenario's die SVP in december 2018 in de eerste pressurecooker heeft gepresenteerd. In deze workshop zijn samen met de andere deelnemers de scenario's verkend. Na de workshop heeft SVP twee interessant lijkende scenario's verder uitgewerkt: Pleintjes en Plekken en de Groene Loper. Deze zijn gepresenteerd in de tweede pressurecooker. Met enkele kleine aanpassingen en met meer uitgewerkte visualisaties zijn de scenario's vervolgens opgenomen in dit rapport.

SCENARIO'S | eerste verkenningen

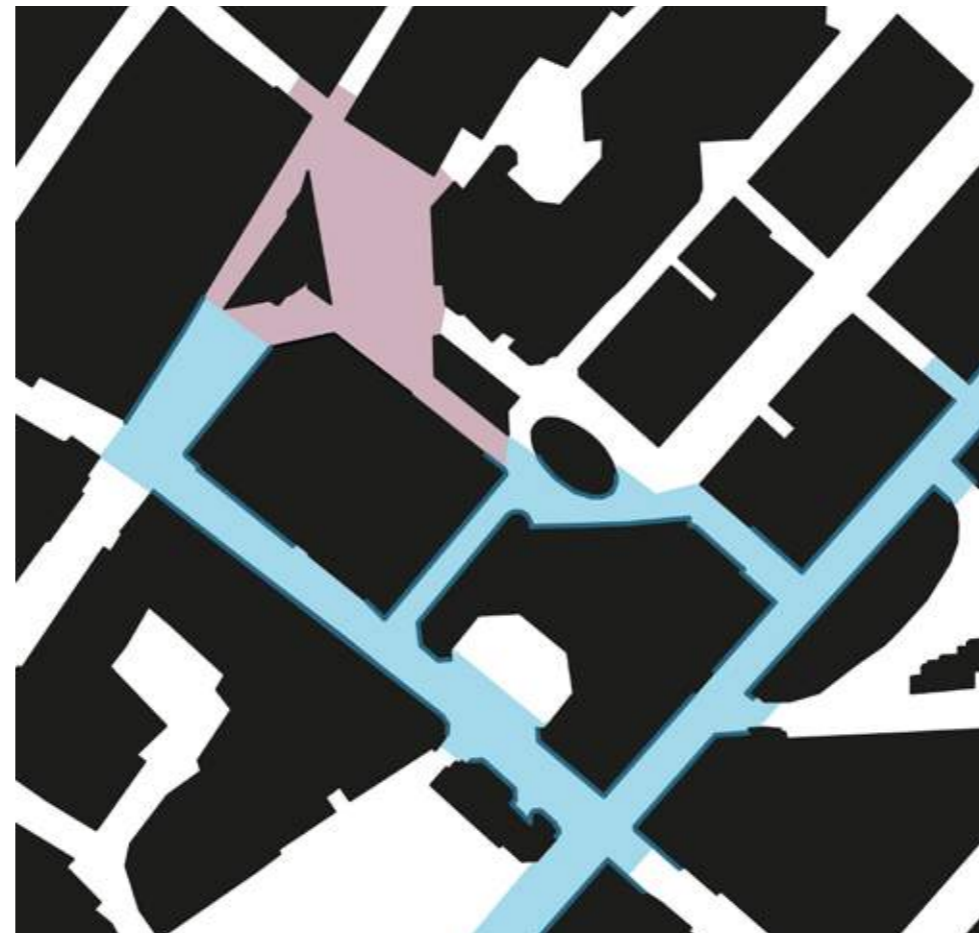
De belangrijkste aanjager voor dit project is de leegstand in het gebied op/ rond het Emmaplein. Het voormalige V&D pand is hier de belangrijkste component van, maar het is een probleem in het hele centrum en vooral op en rondom het Emmaplein.

Om dit probleem op te lossen moeten keuzes gemaakt worden en moet er een concentratie van het winkelgebied plaatsvinden. Dit is belangrijk om niet alleen de huidige leegstand op te vangen, maar ook om te voorkomen dat ook gezonde winkels worden meegenomen in een negatieve spiraal.

In de toekomst zou afhankelijk van de ontwikkelingen potentieel het hele Emmaplein een andere functie kunnen krijgen en het winkelen zich in dit deel van het centrum volledig concentreren langs de straten en de Voorheuvel, de 1e Hogeweg en de Slotlaan.





Huidige winkelgebied



Concentratie winkelgebied



Potentiële verdere concentratie

-  (kern)winkelgebied
-  woongebied

SCENARIO'S | eerste verkenningen



SCENARIO'S | eerste verkenningen

Volgend op de analyse en discussies met verschillende betrokkenen is in de studie geconcentreerd op het noord-westelijke deel van het plangebied.

Dit is het deel waar is geconcludeerd dat een transformatie mogelijk zal zijn en ook waar er ruimte is door het vrijkomen van de grond van de Klinker.

SVP heeft verschillende programmatische mogelijkheden verkend met verscheidende opties voor de integratie van het maatschappelijke programma en nieuwe woon/ werk functies.

Op basis van de verschillende verkenningen is de voorkeur uitgesproken om de maatschappelijk culturele functies te clusteren in het V&D pand en de overige bebouwing aan het westelijke deel van het Emmaplein te transformeren naar wonen. De vrijkomende locatie van de Klinker kan ingezet worden als ontwikkellocatie voor wonen en om de stedenbouwkundige structuur van het gebied te verbeteren.



Maatschappelijk/ werken



Wonen/ commercieel



Maatschappelijk/ wonen

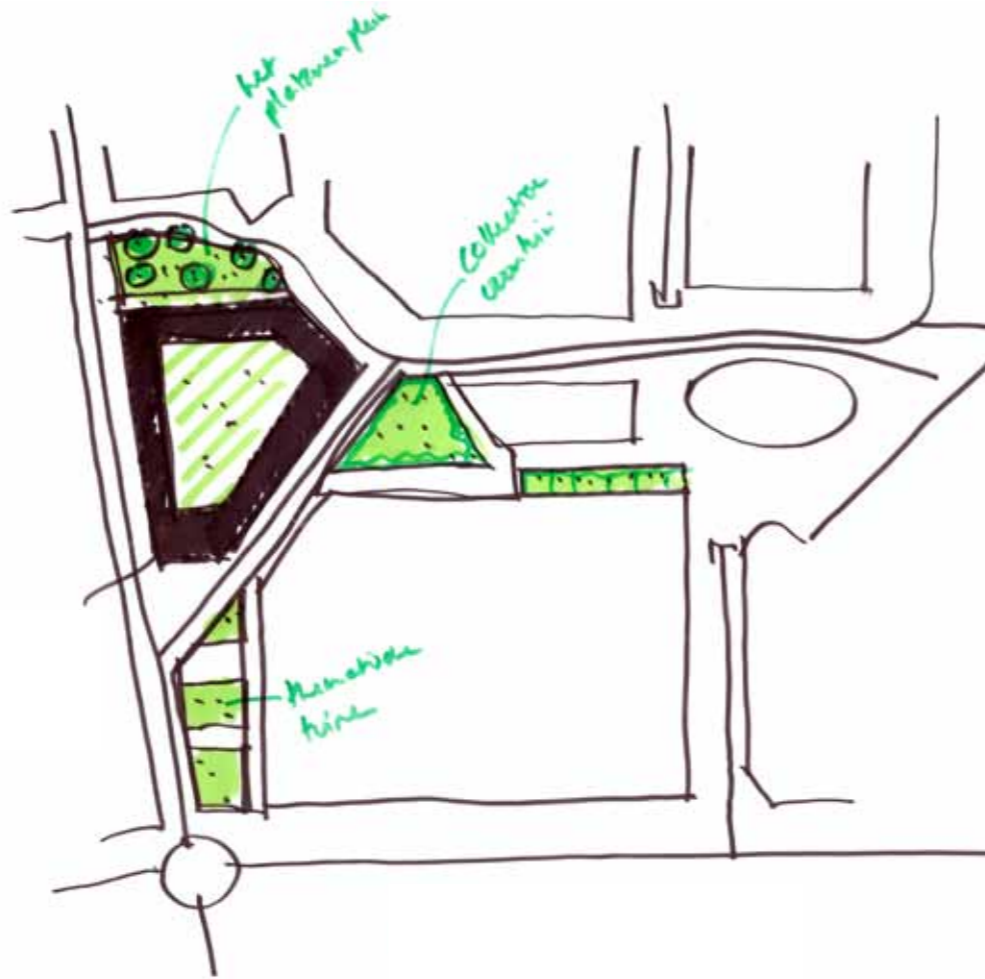
- (kern)winkelgebied
- werkgebied
- woongebied
- maatschappelijke functies
- werkfuncties
- woonfuncties

SCENARIO'S | eerste verkenningen

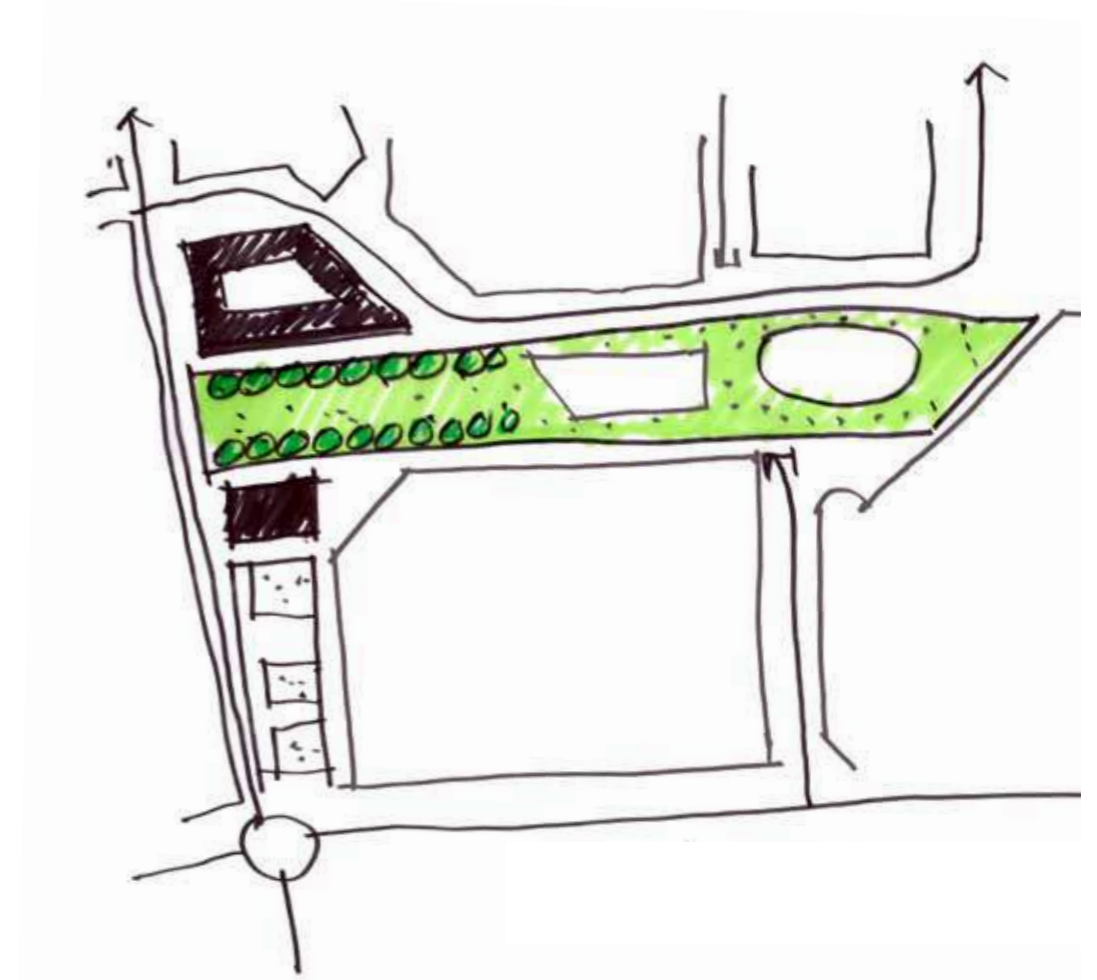


SCENARIO'S | verder uitgewerkte opties

Dit zijn de twee opties die in de eerste pressurecooker geselecteerd zijn, om later verder uit te werken.



Pleintjes en Plekken



Groene Loper

