



Gemeente **Zeist**

RAADSVOORSTEL

Retailperspectief 'Centrum als ontmoetingsplek van Zeist'

Portefeuillehouder	S. Jansen	Ronde Tafel	24 september 2019
Opsteller	K. Versteeg	Debat	31 oktober 2019
Zaak/stuknummer	319015	Raadsvergadering	12 november 2019
Raadsvoorstel	19RV048		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Voorstel

Het Retailperspectief 'Centrum als ontmoetingsplek van Zeist' vast te stellen als gemeentelijke ontwikkelrichting ten behoeve van een aantrekkelijk en goed functionerend centrum als plek van ontmoeting.

Besluit Raad 08 oktober 2019:

Basis

Het winkellandschap in Nederland is in verandering. Dit zien en voelen we ook in Zeist. Het aantal winkels is in de afgelopen tien jaar flink gedaald. De verwachting is dat het aantal winkels in het land - en in Zeist - in de komende jaren verder daalt met 20% tot 25%. Centra verkleuren van 'places to buy' naar 'places to be'.

Het Retailperspectief 'Centrum als ontmoetingsplaats van Zeist' geeft een perspectief op de verandering die we voor het centrum willen doormaken. Het perspectief geeft focus in de ambities en acties ten behoeve van een blijvend aantrekkelijk centrum. Het vormt een dynamische ontwikkelrichting, waarmee ingespeeld kan worden op nieuwe omstandigheden, die zullen blijven komen. Een centrum blijft immers in beweging.

Het perspectief is een gemeentelijk document en geeft richting aan in eerste instantie de gemeentelijke inzet voor het centrum.

Ten behoeve van het benutten van kennis en het creëren van draagvlak is dit document tot stand gekomen in samenspraak met Stichting Hart van Zeist, de bestuurders van stichting Centrummanagement en diverse andere Zeister ondernemers. Ook is gesproken met Platform 31 en INretail en is inhoudelijk afgestemd met de Taskforce Recreatie en Toerisme. Daarnaast is gebruik gemaakt van het onderzoek 'Adviesrapport retail centrum Zeist' van BRO naar de beleving en waardering van het centrum onder ondernemers, bezoekers en andere stakeholders.

Inleiding

Onderwerpen die die aan bod komen in dit perspectief zijn:

- Kernwaarden centrum

- Cijfers en trends
- Leegstand
- Ambitie, opgaven en acties:
 - Samenwerking versterken;
 - Focus aanbrengen in doelgroepen en identiteit;
 - Een compacter centrum (herdefinitie kernwinkelgebied, transformatie naar wonen, etc);
 - Uitstraling;
 - Zeist positief op de kaart;
 - Verbinden evenementen, cultuur, recreatie, toerisme, sport;
 - Hulp in vestiging van (nieuwe) ondernemers;
 - Parkeergemak.

Het Retailperspectief geeft een dynamische ontwikkelrichting zodat ingespeeld kan worden op nieuwe omstandigheden, die zullen blijven komen. Een centrum is immers altijd in beweging.

De urgentie is groot om te blijven investeren in het centrum. Er gebeurt al heel veel in het centrum met de mogelijkheden die we al voorhanden hebben om te richten, aan te jagen, te versnellen. Met de bestuursleden van Stichting Hart van Zeist en de Centrumregisseur, Centrummanager en Vestigingscoördinator als drijvende krachten op een deel van de uitvoering, als bondgenoten.

Een aantal lijnen uit dit perspectief wordt bekostigd uit reguliere budgetten (dan wel Maaltijd van Zeist) en is al ter hand genomen zoals komen tot een Beeldkwaliteitsplan/Transformatie omgevingsplan, het aantrekken van een Vestigingscoördinator en daarmee onder andere de eerste stappen om te komen tot het verenigen van vastgoedeigenaren en kansen benutten om nu al te werken aan een compacter kernwinkelgebied.

Diverse lopende projecten waaronder de toekomst van de warenmarkt en de ontwikkeling van het Emmaplein, worden met dit perspectief verder 'gericht'. Vanuit de Hogeschool voor de Kunsten in Utrecht (HKU) heeft een groep van 50 eerstejaars studenten allerlei ideeën en ontwerpen gemaakt ter inspiratie voor het Emmaplein/Centrum. Zeist is aangesloten bij de Retailagenda. De Retailagenda is gestart op initiatief van het ministerie van Economische Zaken en betrokken organisaties en marktpartijen die streven naar een gezonde en toekomstbestendige retailsector. Zeist is één van de eerste drie gemeenten die nog vóór de zomer door een reviewteam met experts, van een advies wordt voorzien voor transformatiekansen voor Zeist. Alle gemeenten zijn met deze transformatieopgave bezig. Deze kennis wordt daarom toegevoegd aan een landelijke database waar alle gemeenten uit kunnen putten. De centrumondernemers zijn tot een plan gekomen voor de beste besteding van de € 3,5 ton van de gemeenteraad als extra impuls voor een aantrekkelijk centrum.

ARGUMENTATIE

1. Het centrum vormt van oudsher de plek waar inwoners samen komen en elkaar ontmoeten. Mensen samenbrengen, kleine gesprekjes laten ontstaan, betekenisvolle ontmoetingen, iets voor elkaar betekenen of gewoonweg even niet alleen zijn. We faciliteren dat op tal van manieren met beleid, interventies, de inrichting van de openbare ruimte. Het centrum is al een plek waar veel lijnen samenkomen. Winkelen, de muziekschool, bibliotheek, de warenmarkt, een horecabezoek, even zitten in het park met een boek, feesten op Koningsdag, gewoon lekker wonen. Het centrum heeft grote potentie als we het nadrukkelijker bekijken als de ontmoetingsplek en huiskamer van Zeist, naast het zijn van alleen een winkelgebied. Het is de plek van betekenisvolle ontmoetingen. Deze paradigmawisseling biedt tal van nieuwe kansen waarvan een aantal zijn vastgelegd in dit perspectief.
2. Het centrum van Zeist verandert snel. Ondernemers hebben gevraagd om helderheid over de toekomst van het centrum. Dit Retailperspectief biedt die helderheid. Het vormt de basis van de samenwerking en acties die we met ondernemers en andere stakeholders zullen oppakken.
3. Zeist heeft een goede traditie om zoveel mogelijk rekening te houden met alle ideeën, meningen en wensen die er in de samenleving leven en zo te komen tot een gedragen aanpak. Dit perspectief is op dezelfde wijze tot stand gekomen, met daarin een afweging van

verschillende belangen die spelen in het centrum. Zoals de verdere afbakening van het kernwinkelgebied en de consequenties voor de winkelstraten die buiten het kernwinkelgebied vallen, hoe de gemeente aankijkt tegen betaald parkeren en de eerdere keuze voor een autoluw centrum zonder snelle verbinding dwars door het centrum. Dit perspectief is opgesteld vanuit een overkoepelende blik op wat het centrum nodig heeft als aantrekkelijke ontmoetingsplaats waar ondernemers hun zaak goed kunnen runnen. Vanuit het idee dat het centrum en de opgaven in beweging blijven, zullen we gesprekken met ondernemers en omwonenden blijven voeren om tot de goede oplossingen en acties te komen.

4. De inhoud van het Retailperspectief is ontwikkeld vanuit een langer termijn perspectief. Daarbij gaan we uit van de huidige en de voorziene situatie, waarop we de ambities voor het centrum baseren. Mogelijk komen uit de komende evaluatie van dit najaar verschillende nieuwe inzichten. Die nemen we mee in de uitvoering van dit Retailperspectief. De ambities en focus die benoemd zijn in het Retailperspectief, zullen daarin leidend blijven.

FINANCIËLE TOELICHTING

Aan de uitvoering van dit perspectief zijn financiële consequenties verbonden. Naast het aanwenden van reguliere budgetten vanuit gemeente, Stichting Hart van Zeist, (vastgoedeigenaren en ondernemers), is een extra impuls van € 165.000 in 2020 en voor de jaren 2021 en 2022 € 125.000 per jaar vanuit de gemeente nodig om de negen benoemde basis ingrediënten (acties) voor een aantrekkelijk centrum verder te brengen (hoofdstuk 6).

De financiële gevolgen nemen we mee in het financieel perspectief dat bij de Kadernota 2020 wordt gepresenteerd. De uiteindelijke integrale afweging vindt plaats bij de behandeling van de Begroting 2020.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

De uitvoering wordt vanuit Stichting Hart van Zeist, met alle stakeholders, opgepakt. Een aantal acties ligt primair bij de gemeente om te komen tot realisatie. E.e.a. is afhankelijk van de beschikbare financiën. Een aantal lijnen uit dit perspectief wordt bekostigd uit reguliere gemeentelijke budgetten (dan wel Maaltijd van Zeist), budget van Stichting Hart van Zeist, de financiële impuls van € 3,5 ton vanuit de raad aan de ondernemers (parkeren, creëren van reuring). Afhankelijk van een positief raadsbesluit bij de Begroting 2020, kunnen ook de acties voor 2020 e.v. waarvoor een investering nodig is, ter hand worden genomen.

Het overzicht van acties in hoofdstuk 6 van het Retailperspectief is tevens de actieagenda voor de komende jaren.

Evaluatie

De raad wordt geïnformeerd over de voortgang via de P&C cyclus en, indien gewenst, aanvullend op andere manieren in de vorm van ontmoeting en gesprek.

BIJLAGEN

1. Retailperspectief 'Centrum als ontmoetingsplek van Zeist'
2. Adviesrapport retail centrum Zeist (BRO)
3. Begroting Stichting Hart van Zeist 2019

RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 19RV048

De raad van de gemeente Zeist;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juni 2019;

BESLUIT:

Het Retailperspectief 'Centrum als ontmoetingsplek van Zeist' vast te stellen als gemeentelijke ontwikkelrichting ten behoeve van een aantrekkelijk en goed functionerend centrum als plek van ontmoeting.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 08 oktober 2019.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter