



Gemeente **Zeist**

RAADSVORSTEL

CENTRUMVISIE

Portefeuillehouder	Marcel Fluitman	Hoorzitting	13 november 2014
Opsteller	Fons van den Heuvel	Debat	25 november 2014
Zaak/stuknummer	14RV0069 (14RAAD0068)	Raadsvergadering	9 december 2014

Versienr.	Datum	Opsteller	Toelichting	(help)
1.0	2-10-2014	F. v.d. Heuvel		

Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

Zeist heeft grote behoefte aan een centrum dat hét bruisend hart is van onze gemeente. Een centrum waar ondernemers, bewoners en het winkelend publiek uit zowel Zeist als daarbuiten zich thuis voelen. In dit centrum moet een gevarieerd aanbod zijn van winkels en de omgeving moet een uitstraling hebben die bij Zeist past: Groen, Gezond en Gastvrij! Een centrum dat ook in 2020 én daarna aantrekkelijk is en meegroeit met veranderingen in de samenleving en tijdsgeest. Dit zowel vanuit het oogpunt van de inwoners, consumenten, ondernemers als van de gemeente. De gemeente heeft hierbij een ondersteunende en faciliterende rol om met name de infrastructuur en kwaliteit van het centrum zo vorm te geven dat het mogelijk is het centrum van Zeist nu en op termijn aantrekkelijk te maken en te houden. Dit alles in samenspraak met alle betrokkenen. Inwoners en ondernemers hebben hierin een belangrijke rol.

Het doel van dit voorstel is om Zeist weer een bruisend en bloeiend centrum te geven. Dit door in de periode van 2015 tot 2018 acties te ondernemen om het centrum zo vorm te geven dat het aansluit bij de wensen en het koopgedrag van de samenleving. Hierbij is het van belang dat er een samenhangend en compleet winkelaanbod wordt gecreëerd in een compact kernwinkelgebied. Een centrum gericht op zowel functioneel winkelen (kortstondig, doelgroep winkelbezoek) als meer langdurig, ongericht winkelbezoek (funshopping) en waar het prettig wonen en verblijven is. Met bijpassende voorzieningen, een hoogwaardige uitstraling en een voldoende winkel- en horeca-aanbod.

Voorstel

1. De centrumvisie 'Beleef Zeist Groen, Gezond en Gastvrij' vast te stellen;
2. In te stemmen met de uitvoering en ondersteuning door de gemeente van de voorstellen en maatregelen die opgenomen zijn in c.q. voortvloeien uit de centrumvisie;
3. De uitwerking van de diverse inrichtingsplannen tot stand te laten komen door een dialoog met direct betrokkenen (o.a. bewoners en ondernemers);
4. Een plan op te stellen met betrokkenen voor de ontwikkeling c.q. toekomst van de gebieden die buiten De centrumvisie 'Beleef Zeist Groen, Gezond en Gastvrij' vallen en dit plan eind 2015 voor te leggen aan de raad;
5. De Visietafel om te vormen tot een Adviesgroep Centrum, die vanuit de aanwezige expertise en kennis van de gemeente en achterban adviseert bij de uitvoering van de plannen;
6. De voortgang van het proces in december 2015, 2016 en 2017 te bespreken met de raad;
7. In december 2017 het proces met de raad af te ronden en te evalueren en te komen met een plan ten aanzien van het structurele beheer van het centrum van Zeist.

Basis

Inleiding

De visie op het centrum van Zeist is een onderwerp dat al vele jaren onderwerp van discussie is binnen de gemeenteraad van Zeist. Na het opstellen van diverse plannen is door de raad medio 2013 besloten om een centrumdialoog te houden waar alle betrokkenen (inwoners en ondernemers) hun bijdrage in hebben geleverd. In de raadsvergadering van 17 december 2013 zijn de uitkomsten van de centrumdialoog met breed draagvlak vastgesteld. Op basis van dit raadsbesluit is door een visietafel (die bestaat uit vertegenwoordigers van diverse betrokkenen (bewoners, vastgoedeigenaren en winkeliers)) een visie ontwikkeld op het centrum van Zeist. Deze visietafel heeft zich laten ondersteunen en adviseren door een aantal onafhankelijke professionals. Dit heeft er toe geleid dat een samenhangende visie op het centrum van Zeist is opgesteld welke beoogt een compact en coherent Groen, Gezond en Gastvrij kloppend hart voor Zeist.

Argumenten

Het centrum van Zeist kent een afname van bezoekers, een toenemende leegstand en onvoldoende kwalitatieve inrichting van het openbaar gebied. Dit heeft een negatief effect op het plezier om te wonen en te winkelen in het centrum. Door het aanpassen en herinrichten van het centrum zoals in de visie wordt voorgesteld, wordt de kwaliteit van het gebied en het wonen en winkelen substantieel verbeterd. Hierdoor zijn huidige ondernemers weer bereid te investeren en bieden nieuwe ondernemers zich aan om zich te vestigen in het kernwinkelgebied van Zeist.

De huidige verkeersstructuur in en om het centrum van Zeist zorgt voor een onduidelijke toegang tot en doorstroming van het winkelgebied. Het winkelgebied moet goed toegankelijk zijn, maar doorgaand verkeer moet worden ontmoedigd. Het verkeer, met name de auto, is te gast in het centrum en is zeker niet de hoofdgebruiker. Verkeersaders doorkruisen nu het winkelgebied waardoor de aansluiting op essentiële scharnierpunten niet goed verloopt. Voorbeelden hiervan zijn een tunneltje, doorgaande verkeersstroom via een parkeergarage en lastige kruispunten. Dit zorgt nu voor ergernis bij zowel bewoners als bezoekers. De voorstellen uit de centrumvisie 'Beleef Zeist Groen, Gezond en Gastvrij' geven hiervoor de oplossingen, die er toe bijdragen dat Zeist ook in 2020 én daarna aantrekkelijk is én meegroeit met veranderingen in de samenleving en tijdsgeest.

Vertrekpunt voor de onderliggende visie zijn de uitkomsten van de centrumdialoog en het besluit van de raad van 17 december 2013. De gemeente heeft vervolgens een aantal betrokken Zeistenaren gevraagd een visietafel te formeren. De visietafel is dit jaar wekelijks bij elkaar gekomen en heeft vele experts geraadpleegd op het gebied van milieu, winkelen en verkeer. De visietafel heeft de opdracht gekregen om de perspectieven van de verschillende belangengroepen in kaart te brengen en te zoeken naar een gedragen visie. Hierbij is gebruik gemaakt van onder andere sociale media, enquêtes, informatiebijeenkomsten en een centrumcongres.

Door deze aanpak van de visietafel is het gelukt een breed draagvlak te creëren voor de visie. Een belangrijk signaal wat hierbij is afgegeven is dat het nu tijd is om daadwerkelijk over te gaan tot het vaststellen van de visie. Al jaren wordt gesproken over plannen maar de samenleving acht het van groot belang, mede om verdere achteruitgang van het centrum te stoppen, om nu over te gaan tot actie en uitvoering. Een feit blijft: de voorgestelde centrumvisie en maatregelen kunnen en zullen niet iedereen

tevreden stellen. Het blijft dan ook van belang in de uitvoering oog te houden voor de de kritische geluiden en de zorgen op een goede manier een plek te geven in het verdere proces.

Toelichtingen

<input checked="" type="checkbox"/>	Financiën	<input type="checkbox"/>	Juridisch	<input type="checkbox"/>	Risicos
<input checked="" type="checkbox"/>	Communicatie	<input type="checkbox"/>	Automatisering	<input checked="" type="checkbox"/>	Duurzaamheid

Verdere proces

De centrumvisie vormt een kwalitatief ruimtelijk ontwikkelings- en toetsingskader voor de komende jaren. Binnen dit kader wordt een beeldkwaliteitsplan en per straat c.q. gebied een inrichtingsplan opgesteld. Bij het opstellen van de inrichtingsplannen worden de bewoners en ondernemers van de straat c.q. het gebied betrokken.

Hiernaast wordt ook gestart met de de uitwerking en uitvoering van de genoemde ondersteunende maatregelen uit de visie zoals onder andere beleid rond flexibele bestemmingsplannen, het werven van een 'vastgoedcoördinator' (gastheer), het treffen van ICT-maatregelen (zoals gratis Wifi), het opstellen van een gevelkwaliteitsplan en het opstellen van een leegstandverordening.

Daar waar de gemeenteraad nog nadere besluiten moet nemen zullen deze in de loop van 2015 aan de raad worden voorgelegd. Voorts zal de gemeenteraad in december 2015, 2016 en 2017 worden geïnformeerd over de voortgang en het verloop van de uitwerking van de visie.

In het afgelopen jaar is gestart met het uitvoeren van de quickest wins, zoals besloten door de raad op 17 december 2013. Dit proces zal vloeiend overlopen in het uitvoeren van de maatregelen uit de centrumvisie. Voor de verdere uitvoering van de visie zal een uitvoeringsplan worden opgesteld. Dit plan zal nauw worden afgestemd met bestaande plannings en betrokken partijen. In 2015 zal gestart worden met de eerste ingrepen in het openbaar gebied en de gehele uitvoering zal naar verwachting eind 2017 zijn afgerond.

De Adviesgroep Centrum zal optreden als adviesorgaan bij de uitvoering. Zo wordt geborgd dat de aanwezige expertise in de Adviesgroep benut wordt bij de uitvoering van de door de Visietafel opgestelde visie. Daar waar nodig kunnen ze zich laten ondersteunen door de overige experts, die ook betrokken zijn geweest bij het opstellen van de visie.

VERDIEPING

Inleiding

De in 2013 gevoerde centrumdialoog en het kerngroepadvies hebben duidelijke kaders aangegeven voor de ontwikkelingen in het centrum van Zeist. De gemeenteraad heeft dit advies, met breed draagvlak, overgenomen en gevraagd om het kerngroepadvies te vertalen in een visie. De gemeente Zeist heeft vervolgens een aantal betrokken Zeistenaren gevraagd een visietafel te formeren. De visietafel is dit jaar wekelijks bij elkaar gekomen en heeft vele experts geraadpleegd op het gebied van milieu, winkelen en verkeer. De verschillende leden van de visietafel hebben de opdracht gekregen om de perspectieven van de verschillende belangengroepen in kaart te brengen en te zoeken naar een gedragen visie. Via sociale

media, enquêtes, informatiebijeenkomsten en een centrumcongres heeft de visietafel dit draagvlak getoetst en vertaald in de nu voorliggende visie.

De uitvoering van de visie heeft gevolgen voor alle Zeistenaren. Het centrum zal beter gaan functioneren maar de ingrepen zullen ook tot overlast leiden. De visietafel is gevraagd om de gevolgen voor de diverse gebruikers in kaart te brengen en heeft daaraan een apart hoofdstuk (4) gewijd in de centrumvisie.

Daarnaast zijn in de bijlage bij de centrumvisie impressies van de bewonersavonden en het centrumcongres opgenomen. In de periode augustus en september 2014 is er een tweetal enquêtes uitgevoerd. Een enquête door de visietafel en een enquête op eigen initiatief door Bewonersinitiatieven Zeist (BIZ). De enquête van de visietafel heeft zich gericht op de onderliggende visie. De door BiZ opgezette enquête was met name gericht op de uitkomsten van de in 2013 gevoerde centrumdialogoog.

ARGUMENTATIE

1. Bij het opstellen van de visie is gebruik gemaakt van de kracht van de samenleving. Het gevoerde proces heeft geleid tot een enorme inzet van een groot aantal betrokkenen zoals ondernemers, bewoners en overige deskundige Zeistenaren. Ze hebben allen onbezoldigd en onafhankelijk nagedacht over het centrum van Zeist. Er is gebruik gemaakt van de vele aanwezige expertise in Zeist. Binnen de door de raad in december 2013 vastgestelde kaders zoals de centrumdialogoog, structuurvisie, raadsbesluit december 2013 en het coalitieakkoord 2014-2018 zijn vele oplossingen tegen het licht gehouden en is uiteindelijk de onderliggende centrumvisie ontstaan.
2. Volgens de door de visietafel opgestelde visie dient Zeist zich primair te richten op de Zeistenaren en secundair op de inwoners van de aangrenzende gemeenten als Bunnik, Utrechts Heuvelrug, De Bilt en Soest die niet beschikken over een winkelcentrum met de schaal van Zeist.
3. De verkeersvariant, die als voorkeursvariant uit de centrumdialogoog gekomen is en als kader was benoemd, is opnieuw kritisch beoordeeld en getoetst. Omdat het onderwerp verkeer een belangrijke rol speelt in alle discussies rond het opstellen van een centrumvisie zijn door de visietafel wederom alle varianten tegen het licht gehouden. Gebleken is dat de voorkeursvariant uit de centrumdialogoog (met een enkele aanpassing) prevaleert boven de andere varianten, welke nadelen hebben voor het creëren van een compacte kern. Ook brengen deze andere varianten ongewenste neveneffecten met zich mee, zoals sluipverkeer in omliggende woonwijken. De voorkeursverkeersvariant in de centrumvisie is de beste oplossing binnen de ruimtelijke en verkeerskundige mogelijkheden. De variant is verkeerskundig getoetst en realiseerbaar. Wel moet bij de inrichting nadrukkelijk rekening worden gehouden met het tegengaan van doorgaand verkeer en het autoluw maken van diverse gebieden. De auto is 'te gast' in het centrum en er moet een goede bereikbaarheid zijn voor de aanwezige parkeergelegenheden in het centrum.
4. Uit onderzoeken en gesteund door advisering van diverse experts die wonen of werken in Zeist, is gebleken dat alleen een compact centrum een succes is voor de toekomst. Met deze wetenschap zijn de contouren van het compacte centrum voor Zeist geschetst. Winkelend publiek wil graag een rondje kunnen lopen, waarbij de loopafstand voor de schaal van Zeist ongeveer 500 meter dient te bedragen.
5. Buiten dit compacte kernwinkelgebied blijven de omliggende winkelstraten een belangrijke functie vervullen. Het gaat hier met name om een deel van de Slotlaan (wordt in het voorstel ook

opnieuw ingericht), de Steynlaan (waar naar verwachting de leefbaarheid verbeterd door verkeersmaatregelen bij het busstation) en een deel van de Voorheuvel. Het is van groot belang dat ook voor deze gebieden aandacht blijft met betrekking tot ontwikkeling en inrichting. Eind december 2015 zal aan de raad een plan worden voorgelegd hoe deze delen van het huidige centrum van Zeist zich in de toekomst moeten ontwikkelen en worden ingericht. Belangrijk is dat de winkeliers uit deze gebieden de mogelijkheid moeten hebben om de beweging te kunnen maken naar het kernwinkelgebied. Faciliteiten die hierbij worden ingezet zijn onder andere flexibele bestemmingsplannen, een leegstandsverordening, een vastgoedcoördinator en vooral het aanwezig zijn van een gedragen, realistische en heldere visie.

TOELICHTING

Financiën

Als Zeist nu echt wil gaan voor de aanpak van het centrum dan zal hiervoor een substantieel budget beschikbaar moeten worden gesteld. De totale uitvoering van de centrumvisie is door de visietafel geraamd op € 5,7 miljoen incidenteel en jaarlijks € 60.000,- voor een beperkte periode (4 jaar, horizonfinanciering). Als dekkingsbronnen zijn aanwezig de structurele post in de begroting voor verbetering van het centrum ter hoogte van € 100.000,- per jaar (kan ingezet worden ter dekking van de kapitaallasten van een krediet van € 2 miljoen incidenteel) en € 2 miljoen die in de begroting 2015 is gelabeld binnen het RIOZ. Voor de concrete uitvoering van onderdelen van het programma zullen technische begrotingswijzigingen aan u voorgelegd worden. Over de verantwoording van deze budgetten en bestedingen zal via de reguliere planning & controlcyclus aan u worden gerapporteerd.

De financiële onderbouwing in de centrumvisie wordt getoetst door middel van een onafhankelijke second opinion.

Met de genoemde dekkingsbronnen is nog niet de gehele centrumvisie gefinancierd. Het resterende deel van € 1,9 miljoen zal gezocht worden in innovatie, bestaande (onderhouds)budgetten, subsidies, bijdragen en financiering door vastgoedeigenaren en ondernemers. Mochten er onvoldoende middelen tijdig beschikbaar zijn dan worden er keuzes gemaakt in het uitvoeringstempo of zal er een andere dekking worden voorgesteld.

Communicatie

Over de besluitvorming door het college van B&W en de gemeenteraad wordt een persbericht verstuurd. Voor de uitwerking van de inrichtingsplannen worden de gebruikers van de straten en gebieden gevraagd om deze, binnen kaders, gezamenlijk met de gemeente op te stellen. Rondom de feitelijke ingrepen in het openbaar gebied zal zorgvuldig en uitvoerig met alle betrokkenen zoals omwonenden, winkeliers en vastgoedeigenaren worden gecommuniceerd waarbij beperking van overlast en omzetting van uitgangspunt is.

Duurzaamheid

De kernwaarde "Groen" is uit de centrumdialoog krachtig naar voren gekomen als identiteit van Zeist. De vergroening van het centrum moet hierop aansluiten. Vergroening van het centrum is noodzakelijk, zowel voor de inrichting van het openbaar gebied als voor de blinde gevels van het vastgoed.

De centrumvisie is toegelicht en besproken in de Adviescommissie Milieukwaliteit en Leefomgeving (AML). De commissie is overwegend positief over de centrumvisie. Geadviseerd wordt veel aandacht te hebben voor een goede inrichting van de autoluwe Slotlaan. De AML is kritisch over het wijzigen van de uitrit naast de Albert Heijn en onderkent de constructieve complicaties voor een uitrit aan de 1^e Hogeweg. Tot slot vindt de AML het een goede zaak dat de doelstelling (primair het verleiden van inwoners van Zeist in het centrum te winkelen/verblijven) nu duidelijk is en ondersteunt het inzetten van een vastgoedcoördinator.

Het monumentale karakter van het plantsoen op de 1^e Hogeweg is van groot belang en wordt in stand gehouden. Het door de visietafel opgemerkte punt van onderbreking van het winkellint zal in dat licht nader beschouwd moeten worden.

VERDERE PROCES

Planning en uitvoering

Voor de planning en uitvoering zal een uitvoeringsplan worden opgesteld. Onderstaande punten zijn hierbij van belang.

Voor het realiseren van de Centrumvisie ligt de hoogste prioriteit bij het realiseren van de in de visie opgenomen verkeerskundige variant (conform uitkomst centrumdialoog 2013 variant 2A.) De belangrijkste ingreep hiervan is het om De Klinker heen leiden van het gemotoriseerd verkeer. Door deze ingreep is het tunneltje voor De Klinker niet meer nodig en worden de Markt en het Voorheuveplein onderdeel van het kernwinkelgebied. De Weeshuislaan wordt hierdoor verkeersvrij en kan worden heringericht tot aantrekkelijk verblijfsgebied en vormt het koppelstuk tussen Belcour en de Slotlaan.

Na de herinrichting van de Slotlaan zal de auto nadrukkelijk te gast zijn om een kwalitatief verblijfsgebied te realiseren en te voorkomen dat de Slotlaan een aantrekkelijke doorgaande route blijft. De herinrichting van de Slotlaan gaat vooraf aan de aanpassingen van de verkeerscirculatie rond het busstation. Voor een aanzienlijk verbeterde doorstroming op het kruispunt Antonlaan / Steynlaan is reconstructie van het kruispunt en omgeving noodzakelijk, ook zeker gezien de ontwikkelingen rondom de ENECO-locatie.

Naast de projecten die aan elkaar gekoppeld zijn, zijn er ook projecten die grotendeels een zelfstandig tijdspad kunnen volgen. Eerder uitvoeren van kleine verkeerskundige ingrepen of bepaalde deelprojecten kan alleen wanneer het beeldkwaliteitsplan voor het gehele centrum is opgesteld. Dit om te voorkomen dat de verschillende delen van het kernwinkelgebied als los zand aan elkaar hangen. Qua sfeer en materialisering moet het kernwinkelgebied een coherent geheel vormen.

Vergroening van Belcour heeft een hoge prioriteit. Dit kwetsbare gebied moet beter aansluiten bij de identiteit van Zeist door het stenige en kille karakter te verzachten. Het invoeren van 'éénrichtingsverkeer' in de Meester de Klerkstraat is een eenvoudig verkeerskundig project, dat na raadsbesluitvorming via een verkeersbesluit kan worden gerealiseerd, zodat de huidige opstoppingen opgelost worden. De complete herinrichting kan in een tweede fase gerealiseerd worden. De herinrichting van de 1e Hogeweg is nauw verbonden met de visievorming rond het Walkartpark, om een ruimtelijke eenheid te krijgen en werk-met-werk te kunnen maken.

Het te volgen tijdsplan hangt uiteraard nauw samen met de beschikbare financiële middelen. Het realiseren van commerciële ruimte op de begane grond van De Klinker en het uitgeven van andere grond voor semipermanente bebouwing, danwel de huur van standplaatsen in het kernwinkelgebied, kunnen financiële bijdragen leveren, waardoor het tijdsplan ingekort kan worden. Uiteraard zijn er ook projecten die (mede) uit andere begrotingen of door andere partijen worden gefinancierd, zoals het vervangen van de verkeerslichten op de kruising Antonlaan / Steynlaan en de aanpassingen aan het winkelvastgoed van Belcour.

Evaluatie

Ieder jaar (2015, 2016 en 2017) zal in december een rapportage opgesteld worden over de stand van zaken en voortgang van het programma. Deze rapportage wordt samengesteld en besproken in samenwerking met de Adviesgroep Centrum. Hierbij komen alle voorgestelde maatregelen aan bod, zoals planning, de voortgang en blijven we binnen de budgetten.

BIJLAGEN

1. Centrumvisie "Beleef Zeist, Groen, Gezond en Gastvrij";
2. Bijlagen Centrumvisie "Beleef Zeist, Groen, Gezond en Gastvrij";
3. Kruispuntanalyse Steynlaan-Antonlaan.



RAADSBESLUIT

Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 14RV0069 (14RAAD0068)

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

BESLUIT:

1. De centrumvisie 'Beleef Zeist Groen, Gezond en Gastvrij' vast te stellen.
2. In te stemmen met de uitvoering en ondersteuning door de gemeente van de voorstellen en maatregelen die opgenomen zijn in c.q. voortvloeien uit de centrumvisie.
3. De uitwerking van de diverse inrichtingsplannen tot stand te laten komen door een dialoog met direct betrokkenen (o.a. bewoners en ondernemers).
4. Een plan op te stellen met betrokkenen voor de ontwikkeling c.q. toekomst van de gebieden die buiten De centrumvisie 'Beleef Zeist Groen, Gezond en Gastvrij' vallen en dit plan eind 2015 voor te leggen aan de raad.
5. De Visietafel om te vormen tot een Adviesgroep Centrum, die vanuit de aanwezige expertise en kennis van de gemeente en achterban adviseert bij de uitvoering van de plannen.
6. De voortgang van het proces in december 2015, 2016 en 2017 te bespreken met de raad.
7. In december 2017 het proces met de raad af te ronden en te evalueren en te komen met een plan ten aanzien van het structurele beheer van het centrum van Zeist.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 09 december 2014.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

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