

Procesplan uitvoering centrumvisie



15 juni 2015

Inhoudsopgave:

1. *Inleiding*
2. *Hoe bereiken we de gewenste resultaten?*
3. *Wat gaan we doen?*
4. *Planning*
5. *Bijlagen:*
 - a. *Raadsbesluit*
 - b. *Fasering*
 - c. *Communicatie*

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft op 3 maart 2015 de centrumvisie van Zeist aangenomen. Dit perspectief is tot stand gekomen met vaak hartstochtelijke medewerking van vele medestanders, tegenstanders en voorstanders. De opgave die nu voorligt, is nog belangrijker dan de vorige stap, een krachtige, open uitvoering van alle maatregelen die genoemd zijn in de centrumvisie en aanvullende besluitvorming via het amendement en de verschillende moties.

Dit procesplan schetst de werkwijze, de gewenste resultaten en sluit af met een planning op hoofdlijnen voor 2015. Dit procesplan is nodig om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan ieders verwachtingen en om ons open te stellen voor input van alle betrokkenen. Hierbij prioriteer dit procesplan de korte termijnstappen die er volgens alle belanghebbenden echt toe doen om het centrum van Zeist toekomstbestendig te maken.

We doen dit door het gevoerde interactieve proces door te trekken naar deze vervolgfase en waarbij de gebruikers van het centrum nog nadrukkelijk worden betrokken. De inhoud komt uit de samenleving, de gemeenteraad volgt het proces en het college is verantwoordelijk voor de uitvoering van het proces.

Het doel is om een aantrekkelijk en toekomstbestendig centrum te realiseren door een ruimtelijk, samenhangende ontwikkeling en diverse flankerende maatregelen, zoals flexibele bestemmingsplannen en leegstandsbeleid.

2. Hoe bereiken we de gewenste resultaten?

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe we resultaten bereiken die aansluiten bij de centrumvisie en hoe we komen tot een gedragen eindproduct: een vernieuwd winkelgebied in het centrum van Zeist met een goed functionerende leefomgeving en een florerend economisch klimaat.

Midden in het veld, dichtbij de betrokkenen

Om zichtbaar te zijn voor de betrokkenen zoals bewoners, ondernemers en bezoekers zijn we op een toegankelijke, herkenbare locatie aanwezig, bijvoorbeeld iedere vrijdag in een leeg winkelpand op Belcour. In deze ruimte zijn projectmedewerkers beschikbaar voor vragen, ideeën, zorgen van gebruikers van het centrum. Ook is hier informatie beschikbaar over de volgende stappen en wordt langzaam maar zeker het eindbeeld zichtbaar gemaakt. Op deze plek organiseren we ontmoetingen met het volledige veld van betrokkenen in het centrum. Geen slijk projectbureau maar een open lokaal voor dialoog. We blijven voortdurend in gesprek met de kritikasters, de aandragers van nieuwe ideeën en met iedereen die vragen heeft.

Omgevingscommunicatie draait om verbinden

Met de spelers in het centrum van Zeist, inclusief de gemeente zelf, organiseren we positieve communicatie. Elke nieuwe winkel krijgt aandacht (ipv een winkel die verdwijnt), elke happening is een feestje en maatregelen die een direct gevolg zijn van de centrumvisie, zoals het verplaatsen van de puien op Belcour, vieren we. Dit doen we niet om het negatieve weg te moffelen maar vanuit het belang om het economisch klimaat in Zeist te versterken. Uiteraard worden alle communicatiemiddelen steeds weer afgestemd op de doelgroep van dat moment. We gaan bij mensen langs: we leggen aan hun eigen keukentafel, of bij de kassa, in gewone mensentaal uit wat er gaat gebeuren en stellen vooral ook veel open vragen. Tuurlijk komen er tips waar we veel aan hebben!

Projectstructuur

- ✓ Regiegroep Centrum
Een aantal betrokken Zeistenaren die zich in de voorgaande processen hebben bewezen via hun energie, inspanning en inhoudelijke kennis vormen de Regiegroep Centrum. Deze regiegroep bestaat uit leden met een verbinding vanuit de winkeliers, vastgoedeigenaren en bewoners. De eerste inhoudelijke vraag die we ze stellen is het verzoek om voor de zomer een beeldkwaliteitsplan op te stellen. De gemeente ondersteunt deze groep en voorziet de regiegroep van aanvullende inhoudelijke expertise. Alle inhoudelijke stukken worden via de regiegroep aangeboden aan de stuurgroep. Daarnaast zal deze regiegroep zich ontwikkelen tot een kwaliteitsteam dat integraliteit van de verschillende straten en flankerend beleid gaat toetsen.

De regiegroep komt tweewekelijks op donderdagavond bij elkaar.

- ✓ Ontwerpteams
Per deelgebied vragen we een aantal gebruikers van die gebieden om na te denken, binnen de kaders (kwaliteit, budget, en tijd), over de inrichting van hun straat of plein. De deelnemers gaan in dialoog op zoek naar de beste inrichting en gebruiksmogelijkheden. De deelnemers worden gevraagd om hun ideeën te bespreken met andere betrokkenen. De regiegroep krijgt een rol in de samenstelling van de ontwerpteams.

De ontwerpteams worden, aan de hand van het faseringsplan vanaf september 2015 samengesteld door de regiegroep.

- ✓ Gemeenteraad
Met een stamtafeloverleg blijft de gemeenteraad continu nauw betrokken bij het proces en de uitvoering van de vervolgstappen. De regiegroep en het projectteam zijn op deze bijpraatsessies direct beschikbaar voor de raadsleden voor inhoudelijke vragen en gedachtenuitwisseling. Daarnaast wordt een financiële commissie ingesteld worden om budget en tempo te bewaken. Laagdrempelig contact tussen de projectgroep en de gemeenteraad helpt om snel en flexibel te kunnen reageren binnen de gestelde kaders van 3 maart 2015.
- ✓ College van B&W
Het college is opdrachtnemer van de gemeenteraad en bestuurlijk opdrachtgever aan de projectgroep, regiegroep en de ontwerpteams. Het college van B&W stelt een stuurgroep aan die de inhoudelijke producten zoals het beeldkwaliteitsplan of het faseringsplan goedkeurt. Het college van B&W treedt op als ambassadeur van het proces en communiceert actief naar buiten toe over het proces en enthousiasmeert betrokkenen. De rol van het college van B&W richt zich op het proces en niet op de inhoud.
- ✓ Stuurgroep
De stuurgroep bestaat uit de verantwoordelijke wethouders centrum, verkeer en economische ontwikkeling. Deze drie wethouders worden aangevuld door de voorzitter van de regiegroep, de ambtelijk opdrachtgever en de programmamanager. De stuurgroep komt maandelijks bij elkaar en wordt voorgezeten door de wethouder centrum. De stuurgroep heeft als taak om het proces te bewaken en de besluitvorming door het college van B&W en de gemeenteraad voor te bereiden.
- ✓ Projectgroep
De projectgroep bestaat uit de programmamanager centrum, projectmanager infra, communicatie, ondernemersplein en de afdeling ruimtelijke ontwikkeling. De projectgroep rapporteert, via de programmamanager, aan de stuurgroep. De programmamanager is de procesbegeleider. De belangrijkste taken daarin zijn: zorgen voor bekendmaking van het project in de samenleving, het samenstellen van de regiegroep, de logistieke afhandeling van het project en de communicatie tussen alle partijen.

Ook is de programmamanager de schakel tussen de regiegroep, bestuur en de raad. De programmamanager werkt nauw samen met de portefeuillehouder. De programmanager beschikt over een projectteam dat zorgt voor het ophalen van de antwoorden op de vragen die door de regiegroep worden gesteld.

- ✓ Commissie van ongeregelde zaken
Tijdens het proces zullen er mensen zijn die zich niet voldoende gehoord voelen, commentaar hebben op de gang van zaken of op een andere manier niet tevreden zijn. Daarvoor wordt een commissie van ongeregelde zaken ingesteld. Hierin hebben zitting de voorzitter van het college van B&W, de gemeentesecretaris, de griffier en de plaatsvervangende voorzitter van de gemeenteraad. De commissie heeft tot taak om de aangedragen zaken van advies te voorzien richting het college van B&W. Het college van B&W neemt hierover een besluit.

3. Wat gaan we doen?

3.1. Vernieuwen openbaar gebied

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is geen knellend kader maar een inspirerend wenkend perspectief. In de centrumvisie zijn oplossingsrichtingen op een abstract niveau gegeven over hoe de verschillende straten er in de toekomst uit komen te zien. Dit is nog onvoldoende om de uitvoering nu al ter hand te nemen. Er wordt voor het totale kernwinkelgebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld met referenties voor het openbaar gebied zodat er eenheid ontstaat in het type profielen (overgang wandel-, fiets- en gemotoriseerd verkeer) straatmeubilair, soorten verharding, etc.

Het beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld door de regiegroep en via de stuurgroep vastgesteld door het college van B&W. Besluitvorming rond de zomer van 2015.

Inrichtingsplannen

Het opstellen van de inrichtingsplannen vindt gefaseerd plaats en uitwerking gebeurt binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Procesmatige voorbereiding vanaf juni 2015 zodat direct na het zomerreces gestart kan worden met de gesprekken voor de straten die als eerste in uitvoering gaan. Op dit moment wordt er een civieltechnische en juridische planning gemaakt zodat er keuzes gemaakt kunnen worden voor de prioritering. Dit is een ingewikkelde puzzel omdat we overlast moeten beperken, het centrum bereikbaar moet blijven en de technische haalbaarheid zullen toetsen. Tevens moeten er verkeersbesluiten genomen worden en aanbestedingsprocedures worden opgestart. Hiervoor zal ook civieltechnische expertise worden ingehuurd. De voorbereiding start in juni en de uitwerking vanaf de zomer en gefaseerd in de komende jaren.

Besluitvorming over de fasering van de inrichtingsplannen vindt plaats voor de zomer, via de regiegroep en de stuurgroep.

3.2 Flankerende maatregelen

Flexibel bestemmingsplan

De visie op de mate waarin de samenleving de inrichting van het centrum dient te sturen dan wel over dient te laten aan de markt, kan vertaald worden naar een passende wijze van bestemmen. In het coalitieakkoord en de centrumvisie is opgenomen dat het centrum van Zeist flexibel bestemd dient te worden. Hoewel het bestemmingsplan voor het centrum zeer actueel is en dus nog lang niet de noodzaak bestaat om een nieuw bestemmingsplan op te stellen dient een nieuw, flexibeler bestemmingsplan voor het centrum te worden opgesteld. In het plan van aanpak wordt ook bekeken in hoeverre het gewenste resultaat al behaald kan worden door soepeler af te wijken van het bestemmingsplan.

Het plan van aanpak wordt, via de regiegroep, de stuurgroep en het college van B&W, voor de zomer aan de gemeenteraad aangeboden.

Leegstandsbeleid

Voor het leegstandsbeleid is, via een motie, afgesproken dat we voor de zomer een plan van aanpak ter informatie aan de gemeenteraad aanbieden. Met een leegstandsverordening krijgen vastgoedeigenaren een meldingsplicht opgelegd voor winkelpanden die langer dan 6 maanden leegstaan. Onder regie van de gemeente wordt er een leegstandsoverleg gevoerd. Een leegstandsverordening voor winkelgebieden stimuleert een constructief gesprek tussen de eigenaren van leegstaande panden en de gemeente.

Het plan van aanpak wordt, via de regiegroep, de stuurgroep en het college van B&W, voor de zomer aan de gemeenteraad ter informatie aangeboden.

Gebiedsmanager

Een gebiedsmanager of vastgoedcoördinator is iemand die, voor de verschillende belanghebbenden in het centrum zoals vastgoedeigenaren, winkeliers, gemeente en bewoners, mede zorgt dat het kernwinkelgebied goed functioneert door actief te zoeken naar goede kandidaten voor leegstaande winkels en het verplaatsen van zittende winkels naar het kernwinkelgebied. Een netwerker die de taal van de verschillende partijen spreekt en die niet bij de gemeente in dienst is. In de centrumvisie is een cofinanciering opgenomen waarbij de aanvullende financiering van winkeliers en vastgoedeigenaren zal moeten komen.

Profiel, werving en aanstelling eind 2015.

Gevelfonds

Doel is het herstellen van gevels in de oude staat of het op een andere wijze verbeteren van het gevelbeeld zodat een rustiger en kwalitatief hoogwaardiger straatbeeld ontstaat. Voor het kernwinkelgebied is een totaal subsidiebedrag ter beschikking gesteld van € 100.000,-, waarbij zowel de gemeente als de pandeigenaar 50% van de kosten dragen met een maximale bijdrage van de gemeente van € 7.000,- per pand.

Beschikbaarheid gevelfonds eind 2015.

We werken deze voorstellen verder uit met onze partners in het centrum. Binnen het voorstel flexibele bestemmingsplannen wordt bovendien gestart met de pilot verlichte regels winkelgebieden door Platform31. Doel hiervan is om ondernemerschap, innovativiteit en samenwerking van retailers, horecaondernemers en vastgoedeigenaren te versterken door regels die dit tegengaan te schrappen, veranderen of (tijdelijk) op te schorten. De expertise van Platform31 en brancheorganisaties uit de retail-, horeca- en vastgoedsector worden ingezet om te komen tot flexibele bestemmingsplannen en bieden wellicht ook handvatten voor het leegstandsbeleid.

4. Planning 2015

- ❖ Mei
 - samenstellen / aanstellen van de regiegroep centrum (stuurgroep);
 - opstellen strategisch communicatieplan (projectteam);
 - opstellen faseringsplan (projectteam);

- ❖ Juni
 - vaststellen strategisch communicatieplan (regiegroep; stuurgroep);
 - vaststellen faseringsplan (regiegroep; stuurgroep);
 - opstellen plan van aanpak flexibele bestemmingsplannen en leegstandsbeleid (projectgroep)
 - start pilot verlichte regels winkelgebieden (projectteam);
 - vaststellen procesplan (stuurgroep)

- ❖ Juli
 - opstellen beeldkwaliteitsplan (regiegroep centrum);
 - vaststellen beeldkwaliteitsplan (college van B&W, raadsinformatiebrief);
 - vaststellen plan van aanpak flex. bestemmingsplannen en leegstandsbeleid (college van B&W, raadsinformatiebrief);
 - bespreken motie centrumvisie nieuwe berekeningen verkeerseffecten (gemeenteraad)

- ❖ Na de zomer
 - opstarten ontwerp en uitwerking verkeersprojecten (projectteam)
 - vaststellen beeldkwaliteitsplan (college van B&W, raadsinformatiebrief);
 - opstarten proces visie aangrenzende gebieden (projectteam)
 - aanstellen auditcommissie (gemeenteraad)