

Terugkoppeling van de bijeenkomst op 3 juli 2024, over het concept actualisatie Retailperspectief Centrum Zeist

Aanleiding en doel

Op 3 juli jl. heeft de bijeenkomst plaatsgevonden met ondernemers en vastgoedeigenaren uit het centrum van Zeist over de concept actualisatie van het Retailperspectief Centrum Zeist. Dit concept actualisatie Retailperspectief bevindt zich in een afrondende fase. Voorafgaand aan de besluitvorming van het concept actualisatie Retailperspectief door de gemeenteraad, vindt de gemeente het belangrijk om met ondernemers en vastgoedeigenaren het streefbeeld, de opgaven en acties uit het concept actualisatie Retailperspectief te delen en daar gezamenlijk het gesprek over te voeren. Verder wil de gemeente ondernemers en vastgoedeigenaren de gelegenheid geven om mee te denken over acties die de gemeente voor zich ziet bij de uitvoering van het geactualiseerde Retailperspectief en hoort graag wat ondernemers en vastgoedeigenaren hieraan kunnen bijdragen. De gemeente is ook benieuwd naar concrete ideeën of acties die ondernemers en vastgoedeigenaren aangeven. De feedback betreft de gemeente bij de totstandkoming van het definitieve geactualiseerde Retailperspectief, waarover de gemeenteraad komend najaar een besluit neemt.

De bijeenkomst is bezocht door 20 ondernemers en vastgoedeigenaren.

De gemeente heeft toegezegd om schriftelijk een terugkoppeling te geven van de gestelde vragen en gegeven antwoorden, terug te komen op vragen die tijdens de presentaties niet beantwoord konden worden en een overzicht te geven van het vervolgproces na de bijeenkomst, inclusief het besluitvormingstraject door de gemeenteraad. Deze terugkoppeling vindt hierbij plaats.

Vragen, antwoorden en acties

Tijdens de bijeenkomst zijn verschillende vragen gesteld. Vragen en (met deze terugkoppeling aangevulde) antwoorden zijn hieronder weergegeven.

- Een pand op de Voorheuvel komt niet in aanmerking voor een bijdrage uit het gevelfonds, andere panden wel. Hoe kan dat?

Antwoord

Het gevelfonds Centrum Zeist is een subsidie om de uitstraling van winkelpanden in het centrum van Zeist te verbeteren of te herstellen in de oude staat. De subsidie bestaat vanaf 2017. Om voor een subsidie uit het gevelfonds in aanmerking te komen moet de aanvrager voldoen aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden staan beschreven in het Beleid Gevels Centrum Zeist, juni 2017. Daar was in het geval van de betreffende aanvraag voor een pand op de Voorheuvel geen sprake van.

Aanvullend antwoord

De actualisatie van het Retailperspectief is een goed moment voor een herijking van het beleid onder het gevelfonds en de voorwaarden om ervoor in aanmerking te komen.

ACTIE: De gemeente herijkt het beleid onder het gevelfonds en de bijbehorende voorwaarden. We nemen deze actie op in het actieprogramma van het concept actualisatie Retailperspectief.

- Iedere dag wordt regulier afval opgehaald, naast andere afvalophaaldagen. Dat leidt tot overlast voor winkeliers. Hoe zit dit?

Antwoord

Ondernemers dienen zelf zorg te dragen voor het inzamelen van hun bedrijfsafval. Ondernemers regelen zelf een contract met een inzamelbedrijf. In het centrum zijn momenteel meerdere inzamelaars actief. Naast het inzamelen van bedrijfsafval is de RMN verantwoordelijk voor het inzamelen van het huishoudelijk afval van inwoners die vaak boven de winkels wonen. Alle inzamelaars hebben hun eigen planning qua afvalophaaldagen en dat is inderdaad niet ideaal. Juist daarom staat in het concept actualisatie Retailperspectief dat het mooi zou zijn als we voor het bedrijfsafval kunnen komen tot een gezamenlijk contract voor alle centrumondernemers.

- In het concept actualisatie Retailperspectief wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt in het kernwinkelgebied (A en B) en aanloopstraten. Waarom wordt de Voorheuvel-Noord niet aangemerkt als kernwinkelgebied en Voorheuvel-Zuid wel?

Antwoord

Het kernwinkelgebied en de Voorheuvel-Noord maken beiden deel uit van het centrum. Het woord aanloopstraat wekt mogelijk de indruk dat aanloopstraten geen volwaardige straten zijn, maar daar is geen sprake van. Alle straten in het centrum zijn van waarde. Het onderscheid tussen kernwinkelgebied en aanloopstraten ligt uitdrukkelijk in het gegeven dat in het kernwinkelgebied de nadruk ligt op (specifieke) winkels, horeca en diensten en geen toevoeging van woonfuncties in de plinten). In de aanloopstraten is een bredere functiemix mogelijk, waaronder ook wonen in de plint. Dat is ook van toepassing op Voorheuvel-Noord.

Aanvullend antwoord

In het huidige Retailperspectief maakt het zuidelijk deel van de Voorheuvel eveneens onderdeel uit van het kernwinkelgebied en wordt het noordelijk deel als aanloopstraat benoemd. Het concept actualisatie Retailperspectief houdt deze lijn vast maar benoemt explicieter welke functiemix waar te

vinden is (zie tabel op p. 14 van het concept actualisatie Retailperspectief).

- In de nieuwe plannen mogen ook woningen op de Voorheuvel-Noord komen, dat willen we niet. Daarmee verliest Voorheuvel-Noord haar aantrekkelijkheid als winkelstraat met verminderde aanloop en negatieve gevolgen voor gevestigde winkeliers.

Aanvullend antwoord

Ten aanzien van de woonfunctie op de Voorheuvel-Noord geldt dat het huidige omgevingsplan transformatie naar wonen in de plint aan de oneven zijde van Voorheuvel-Noord mogelijk maakt. In het concept actualisatie Retailperspectief verruimen we deze mogelijkheid naar beide zijden van de Voorheuvel-Noord, met de uitdrukkelijke opmerking dat het bij transformatie naar wonen gaat om maatwerk. Daarbij geeft de gemeente aan dat bij initiatiefnemers duidelijk moet zijn naar welke aspecten de gemeente kijkt als een initiatiefnemer een initiatief met de gemeente wil bespreken voor een transformatie naar een woonfunctie in de plint in een aanloopstraat.

ACTIE: De gemeente organiseert voorafgaand aan de besluitvorming van het concept actualisatie Retailperspectief door de gemeenteraad, een overleg met de ondernemers van Voorheuvel-Noord over het toekomstbeeld van deze straat.

De gemeente verduidelijkt in het concept actualisatie Retailperspectief welke aspecten in aanloopstraten een rol spelen bij het bespreken van transformatie-initiatieven tot wonen in de plint.

- De ondernemers van de Voorheuvel-Noord voelen zich minder gewaardeerd. Het voelt alsof de gemeente minder aandacht besteedt aan deze straat dan aan de Slotlaan.

Antwoord

De gemeente betreurt het dat de ondernemers van Voorheuvel-Noord zich minder gewaardeerd voelen. Iedere straat in het centrum van Zeist is van waarde! Wij gaan graag met ondernemers van Voorheuvel-Noord in gesprek om ervaren problemen en mogelijke oplossingen te bespreken.

Aanvullend antwoord

Het is bij de gemeente bekend dat er door enkele ondernemers van de Voorheuvel-Noord opmerkingen zijn gemaakt over onder meer de kwaliteit van de bestrating, de frequentie van schoonmaken door RMN en bebording. Deze punten hebben aandacht van de gemeente. In het te organiseren overleg met ondernemers van de Voorheuvel willen we hier graag op ingaan.

ACTIE: Zie de beschreven actie hierboven.

- Waarom is de Jagerlaan niet opgenomen in het concept actualisatie Retailperspectief?

Aanvullend antwoord

De gemeente streeft naar een compact winkelgebied in het centrum. In het huidige Retailperspectief maakt de Jagerlaan, net als enkele andere straten, geen onderdeel uit van het winkelgebied in het centrum. Deze lijn wordt voortgezet in het concept actualisatie Retailperspectief.

- Waarom is er geen routing of bewegwijzering opgenomen van de Slotlaan naar de Voorheuvel?

Aanvullend antwoord

In het concept actualisatie Retailperspectief geeft de gemeente aan dat we een wandeling van de ene kant naar de andere kant van het centrum aantrekkelijker willen maken. De verdere uitwerking daarvan nemen we op in het actieprogramma. Met de ondernemersvereniging blijven we in gesprek over de bewegwijzering in het centrum.

- Het is niet terecht dat het concept actualisatie Retailperspectief geen aandacht meer besteedt aan de bereikbaarheid van en parkeren in het centrum. Vanwege het ontbreken van duidelijke bewegwijzering is het onduidelijk waar bezoekers hun auto in de buurt van winkels kunnen parkeren, zoals bij de supermarkt op de Voorheuvel. Dit zijn essentiële onderdelen van een Retailperspectief en voor ondernemers van groot belang voor de bereikbaarheid van hun winkel/dienst voor hun klanten.

Antwoord

Het concept actualisatie Retailperspectief gaat inderdaad niet in op bereikbaarheid en parkeren omdat recent de parkeernota door de gemeenteraad is vastgesteld, voor heel Zeist. Ook het centrum valt daaronder. We begrijpen het belang van duidelijkheid over bereikbaarheid en parkeren in het centrum voor ondernemers en bezoekers.

ACTIE: De gemeente benoemt het belang van bereikbaarheid en parkeren in het centrum. Echter, het beleid zoals beschreven in de parkeernota wordt in het geactualiseerde Retailperspectief niet herhaald. Ten aanzien van de bewegwijzering naar de parkeergarages in het centrum gaan we kijken of dit beter/duidelijker kan.

- Als ik mijn pand met horecafunctie op de Steynlaan wil verkopen, wat wordt dan de nieuwe functie? Kan het pand met een horecafunctie verkocht worden en mag deze functie dan gehandhaafd blijven?

Antwoord

In zowel het huidige Retailperspectief als het concept actualisatie Retailperspectief is het beleid erop gericht om van de Steynlaan een straat met woonfunctie te maken. We begrijpen dat het beleid om van de Steynlaan een straat met woonfunctie te maken kan leiden tot pijnlijke gevoelens en onrust bij de gevestigde ondernemers op de Steynlaan en vastgoedeigenaren van de panden. Ondernemers hebben door de jaren heen een bedrijf en klantenkring opgebouwd en geïnvesteerd in het pand en inventaris. Voor vastgoedeigenaren geldt dat een woonfunctie nieuwe investeringsmogelijkheden biedt.

ACTIE: De gemeente verduidelijkt de tekst in het concept actualisatie Retailperspectief over op welk moment er op de Steynlaan sprake kan zijn van transformatie naar een woonfunctie. De gemeente neemt het initiatief om met ondernemers van de Steynlaan in gesprek te gaan over de koers voor de Steynlaan en om vragen en onduidelijkheden van ondernemers te bespreken.

- Wat gebeurt er met de warenmarkt? Blijft deze op de huidige locaties staan of gaat de markt naar de Slotlaan?

Antwoord

In het Retailperspectief gaan we ervan uit dat de warenmarkt op de huidige plaats blijft staan. Het vraagstuk wat er met de warenmarkt gebeurt komt ook in beeld bij de op te stellen gebiedsvisie Markt en omgeving.

- Waarom zijn wij niet meegenomen bij het maken van het concept actualisatie Retailperspectief dat nu is vastgesteld en hoe heeft de keuze plaatsgevonden wie mocht meepraten over het concept actualisatie Retailperspectief?

Antwoord

Destijds is door de gemeente de keuze gemaakt om enkele ondernemers, vastgoedeigenaren, de voorzitter van Stichting Hart van Zeist en een bestuurslid van de Ondernemersvereniging Centrum Zeist deel te laten nemen aan de kopgroep Actualisatie Retailperspectief, met de vraag om resultaten van de kopgroep met de achterban te delen en informatie op te halen en in te brengen in de kopgroep. Bureau Ginder heeft deze kopgroep begeleid en op basis van gevoerde gesprekken met leden van de

kopgroep, ondernemers, vastgoedeigenaren en ambtenaren, een adviesrapport geschreven voor het concept actualisatie Retailperspectief. De gemeente heeft het adviesrapport van Ginder gebruikt als voeding voor het concept actualisatie Retailperspectief. Het concept actualisatie Retailperspectief is geen door de gemeenteraad vastgesteld document en heeft (nog) geen formele status. Het concept actualisatie Retailperspectief kan nog aangepast worden op basis van feedback uit de bijeenkomst. Op deze manier is inbreng door ondernemers en vastgoedeigenaren mogelijk. Daarnaast bestaat voor iedereen de mogelijkheid om tijdens de besluitvorming bij de Ronde Tafel van de gemeenteraad in te spreken (zie ook bij het kopje 'Vervolgtraject afronding en besluitvorming concept actualisatie Retailperspectief' op de volgende pagina). De raad kan deze reacties meenemen in haar besluitvorming bij de vaststelling van het geactualiseerde Retailperspectief.

Vervoltraject afronding en besluitvorming concept actualisatie Retailperspectief

In onderstaande tabel wordt de afronding van het concept actualisatie Retailperspectief toegelicht. Voorts heeft wethouder van Dijk aangegeven dat hij altijd bereid is voor een overleg met ondernemers en vastgoedeigenaren, ook op locatie. Mocht u daar prijs op stellen, kunt u dit via het e-mailadres secretariaatwethouders@zeist.nl kenbaar maken. Bellen met de gemeente kan uiteraard ook via nummer 14 030.

September, met uitloop naar oktober	<ul style="list-style-type: none"> • Terugkoppeling bijeenkomst, inclusief sheets, mailen aan aanwezigen bijeenkomst • Terugkoppeling bijeenkomst, inclusief sheets, mailen aan Ondernemersvereniging Centrum Zeist • Korte impressie bijeenkomst in Nieuwsbrief ondernemers (dit wordt opgepakt door de Ondernemersvereniging) • Overleggen met ondernemers van Voorheuvel-Noord en Steynlaan • Aanpassen concept actualisatie Retailperspectief door gemeente
Oktober	<ul style="list-style-type: none"> • Plaatsing concept actualisatie Retailperspectief op gemeentewebsite • Toesturen concept actualisatie Retailperspectief aan genodigden bijeenkomst centrum, d.d. 3 juli, inclusief informatie over besluitvormingstraject door gemeenteraad en mogelijkheden om bij de raad in te spreken bij de ronde tafel¹.
November-december	<ul style="list-style-type: none"> • Besluitvorming door de raad²: <ul style="list-style-type: none"> - Ronde Tafel, inspreken bij raad mogelijk - Debat - Besluitvorming

¹ Informatie over vergaderingen van de raad en inspreken bij ronde tafel vindt via de link <https://www.zeist.nl/gemeente-bestuur-en-organisatie/gemeenteraad/vergaderingen-van-de-gemeenteraad>

² Deze planning is genoemd onder voorbehoud omdat de raad haar eigen agenda van vergaderingen bepaalt.

Terugkoppeling acties en ideeën uit de werksessies

Bijgevoegd treft u foto's aan met de uitkomsten van de vier actietafels. Deze uitkomsten worden betrokken bij het Uitvoeringsprogramma van het geactualiseerde Retailperspectief. Enkele genoemde inhoudelijke opmerkingen zijn:

1. Samenwerking:
 - a. Mooi dat het horecanetwerk goed loopt en dat ook enkele vastgoedeigenaren elkaar op 3-7 gevonden hebben!
 - b. Een deel van de punten over het informeren van ondernemers hoort thuis bij het bestuur van de Ondernemersvereniging.
 - c. Branchering en het aanstellen van een vestigingsmanager zijn bewust niet opgenomen in het voorstel voor het nieuwe Retailperspectief. Dat blijft zo in de stukken die straks richting de gemeenteraad gaan.
2. Citymarketing:
 - a. Alle ideeën worden gedeeld met het team dat de uitrol van 'Zeist. De open slotstad.' verzorgt. De stadsplattegrond/uitklapper staat zelfs al op de planning.
 - b. We moeten blijven zoeken naar een wisselwerking. Centrumondernemers mogen verwachten dat 'Zeist. De open slotstad.' onder meer aandacht besteed aan het centrum van Zeist. Andersom verwachten we ook dat centrumondernemers bijdragen aan het neerzetten van het nieuwe merk en zich als ambassadeurs opstellen.
3. Afvalverwerking:
 - a. Goede opsomming van praktische aandachtspunten: denk aan een oplossing voor karton en het voorkomen dat er 's nachts glas wordt gestort.
 - b. Fijn ook dat enkele namen zijn vermeld van meedenkers voor het vervolg. De bal daarvoor ligt primair bij de Ondernemersvereniging.
4. Reclamebelasting:
 - a. Terechte aandachtspunten voor de herijking. Ook hiervoor ligt de bal primair bij de Ondernemersvereniging. Zowel t.a.v. de wijze waarop deze geïnd wordt als t.a.v. de besteding van dit bedrag.

Samenwerken

netwerk
vastgoed → leegstand aanpak
met gemeente!

en eerder
ondernemers beter informeren
over werkh. (nutsbedrijven)

ondernemers van binnenuit
betrekken: via CM

↳ zoals deze avond
communicatie!

bestuur ONVZ moet bestaan
uit ondernemers uit elke

horecanetwerk loopt goed
straat

aanstellen vestigingsmanager
proactief (i.h.k.v. branchering)

straatmanager per straat
= ondernemers voor de directe
samenwerking met gemeente
(accountmanager)

om achterban
beter te bereiken

RECLAME BELASTING

- * oneerlijke bijdrage Steynlaan
wel betalen - geen evenementen of activiteiten vanuit
fonds betaald
- + bij wonen op Steynlaan, geen reclamebelasting
men betaald.
- Tevreden met bijdrage, wat er voor gedaan wordt
(Hoge weg) spreekt niet altijd aan.
- wel reclame betalen, weinig voor terug
dus zelforganiseren, betrokken worden!

City-marketing

- AGENDA VULLEN
- STADSPLATTEGROND/
- UITKLAPPER MET
LEUKE WINKELS/HORRECA
- ZEIST-TAS MET 'ZEIST'
→ GOODIEBAG VANUIT 30 WINKELS
- UITLICHTEN ONDERNEMERS (SPECIALZAKEN)
- VLOGGENDE ONDERNEMERS
- BESTAANDE FIETS- EN WANDELROUTES LINKEN
OF NIEUWE: GRAFFITI / BOMEN
- PODCAST
- SAMENWERKING MET MEDIA
- HERHAUTTERSTER IN STRAATBEELD
- UITING AAN DE GEVEL

VERSPLEIDEN
DOOR DE HELE
GEMEENTE

ZAAL 1

Afval- verwerking

- Gras 1 inzamelbedrijf ^{moet groot zijn}
 grasz ondergronds (met papij) ^{grootte container}
 - vash legen (2x?) ^{tarief / verschillen (hoeveelheid) frequentie}
 - lazt ondernemer het prijsverschil zien
 - beetje afstand is geen probleem
 - helpt als gemeente ondergrondse containers regelt.
 - Regieroll → Kën gemeente de aanbesteding uitschrijven? → lopende contracten afkopen?
 - oplossing harton? → ^{grote dozen} ~~kan niet in~~ ondergrondse container
 - tijden beperken (vb glas storten om 2 uur 's nachts)
- nu gemak van in de winkel ophalen.