

Meerstemmig Bouwen in Soest

Participatief actieonderzoek

Onderzoeksopbrengst inventarisatie tijdelijke situatie

Tijdelijke situatie

Wensen

Proces

- 1 aanspreekpunt met de huurders en de gemeente
- Stevig kwartiermaker / contactpersoon

Reactie: kwartiermaker via LOU (LeegstandOplossersUtrecht) aangesteld: Myrna van Schoonhorst (mschoonhorst@hotmail.com, 06-18806475) en voor overige vragen Myron Jacobs van Domus (M.Jacobs@domus.info, 06-51820176)

Parkeerplekken

- Wanneer er parkeerruimte over blijkt te zijn, dit mogelijk aan de buurt open te stellen
- parkeerplekken zijn nu veel bezet door bewoners uit de straat of personeel
- parkeerplekken ook in tijdelijke situatie vrij blijven om te gebruiken
- parkeerplaats open houden voor anderen (bewoners, winkelend publiek)

Reactie: Wanneer er parkeerplekken over blijven kan dit opgesteld worden voor de buurt gedurende de tijdelijke situatie.

Duidelijke prijs en voorwaarden verhuur

- Bij een tijdelijke goedkope prijs opletten voor scheve gezichten bij andere ondernemers in de straat (vnml bij commerciële partijen)
- Prijs verhuur goed afstemmen met ondernemersvereniging
- Duidelijke voorwaarden voor verblijf termijn huurders

Reactie: LOU heeft hier richtlijnen voor om dit tegen te gaan.

Horeca toevoegen i.v.m. levendigheid

- Horeca via de linden Hof toevoegen, waarbij de keuken uit Lindenhof kan worden gebruikt. Dit zorgt voor verbinding in- en uitloop van mensen,
- Terras noordkant klein bistro tafel tegen de gevel
- Horeca toevoegen i.v.m. de levendigheid (bv een wijn & whiskybar; deze is er nog niet)

- Onderste laag bij voorkeur levendig maken
- Koffietentje met een buiten (winter)terras; ism restaurant Lindenhof
- Daghoreca functie (tot maximaal 20:00)
- Restaurant met terras op de stoep i.v.m. de aanloop
- Restaurant soortgelijk aan downies met brownies

Reactie: Positief, wordt verder onderzocht hoe dit te verwezenlijken. Zie reactie bij 'bestemming' kaders.

Suggesties activiteiten / verhuur

Verhuur van ruimtes

- Verhuur van ruimtes verbinden met exposities/workshops/bingo/evenementen/flex-werkruimtes
- Groter activiteitenruimte boven, voor dagverhuur
 - bijvoorbeeld Yoga, hier is vraag naar
- Grote zaal boven voor dagverhuur interessant

Reactie: Mogelijkheden voor dagverhuur worden onderzocht door LOU. Wordt ook gekeken naar behoefte voor yoga.

Mix van activiteiten

- Verschillende mix activiteiten: maatschappelijk, commercieel of gratis activiteiten
 - mogelijkheid om ruimte open te stellen voor de ontwikkeling van het gebouw
 - iets voor de jeugd; bijvoorbeeld een gamehal?
 - Fit boutique; in 20 minuten heb je oefeningen gedaan zonder omkleden, met begeleiding.
 - Activiteit voor de ouderen in de buurt
 - bureaus voor startups met een gemeenschappelijke ruimte
 - Veel interactie in ruimtes organiseren d.m.v. glazen ruimtes
 - IDEA cultuurcentrum uit soest benaderen voor bijvoorbeeld een extra plek om ouderen digitaal sterk te maken of schuldhulpmaatjes. Bijgestaan door gescreende en betrouwbare mensen.

Reactie: met zowel het cultuurcentrum als Fit Boutique wordt door LOU onderzocht wat de mogelijkheden zijn. Voor ouderen zijn er momenteel verschillende ideeën voor ontmoetingsactiviteiten zoals samen eten zoals een 'aanschuif diner' tafel, eten bereid door de dames uit 'de plantage' (bijvoorbeeld afghaanse avond, iranese avond) voor een zacht prijsje. Voor de jeugd bestaat het idee voor huiswerk-flex plekken wat mooi gecombineerd zou kunnen worden met startups.

Overige ideeën zijn een klaverjasclub, waar men ook de mogelijkheid heeft om te leren kaarten. Een boekenruilkast, aanschuif tafel/leestafel, ontmoetingsplek. Creatieve workshops, muziekoptredens. Culturele evenementen; zoals gluren bij de burens of een atelier route.

Meer lokale winkeltjes

- Koffie of thee winkel (bestaande liep goed maar is gesloten)

- Meer lokale kleine winkeltjes, zoals de koffie/thee zaakje die nu weg is, die liep goed. Of boeren uit de buurt betrekken.
- Geen grote keten, maar meer lokaal

Reactie: positief, zijn al in gesprek over betrekken van lokale boeren.

Enkel aanbod wat mist

- Missen vers winkels in de straat: kaas, noot, visspecialist
- geen opticien of kapper (zijn er al heel veel)
- betaalbare heren of kinderkleding, overige kleding is voldoende in de straat

Reactie: Voor de tijdelijke periode onderzoeken we of er een pop-up store met kleding kan komen, eventueel 2e hands. En de mogelijkheid bieden om tijdelijk allerlei producten te verkopen, ook bijvoorbeeld zelfgemaakte (hobby) producten.

Onderscheidende invulling met toegevoegde waarde

- Onderscheidende invulling met een aanzuigende werking en hierdoor meer levendigheid
- Invulling die past in de straat en toegevoegde waarde heeft
- Onderscheidende en uitdagende invulling

Oplossing die past binnen 2 jaar

- Niet te korte doorloop van de winkels met veel wisselingen waarmee het weer leeg staat
- Oplossing die past binnen 2 jaar

Pop up store

- Kunstenaars in pop up stores
- Seizoens pop up store (vb pepernoten, pindakaas)
 - Afwisseling in de 'pop up' store, zodat de aanloop niet stopt, blijft prikkelen
 - voorbeeld zit in veenendaal
- Marktkooplui pop up store voor in de wintermaanden

Reactie: mooie suggesties, mogelijkheden worden onderzocht door LOU

Sociale en rustige werkplek

- Contact en kruisbestuiving onderling bij huurders belangrijk
- Rustige werkplek belangrijk

Reactie: mooie suggesties, worden verder onderzocht door LOU

Fietsplekken

- Kunnen fietsplekken voor het gebouw weg om meer ruimte te creëren voor een terras?
 - Reactie: aan de noordkant is geen zon
 - Reactie: deze zijn geplaatst met een anti inbraak functie
 - Reactie: *Deze vraag stellen aan beheerders buitenruimte van de gemeente, fietsrekken zijn van de gemeente*

Reactie: Positief, wordt verder onderzocht met de gemeente

Aandachtspunten huidige (tijdelijke) situatie

- Niet geheel rolstoel toegankelijk
- Lijken kleine ruimtes voor creatieven
- Geluidshinder van verkeer, drukke weg
- Lastig om de grote ruimte te verwarmen; enkel verwarming in kleine ruimtes werken
- Reling parkeerplekken neemt ruimte in beslag bij parkeren
- Schuurtje nu ongebruikt; van wie is deze?
 - fietsenhok wordt gebruikt door personeel van slagerij van Asch, is van ABN.
- 1x per week komt waardetransport, hiervoor moet ruimte worden vrijgehouden en duurt ongeveer 20 minuten
 - vraag: zijn dit vaste momenten?
- Goede wifi belangrijk

Reactie: Goede suggesties/aandachtspunten, worden verder onderzocht door LOU

Veiligheid in de buurt

- Goed dat er reuring is, om het gespuis uit de buurt te houden. Er zijn overdag en 's avond wel eens hangjongeren die ook over de daken heen lopen, loopt (nog) niet uit de hand maar wel goed om in de gaten te houden.

Goede faciliteiten

- Goede internetaansluiting, koeling en backoffice
- Koeling, technische installaties moet wel aan de achterzijde netjes weggewerkt worden volgens gemeente

Reactie: positief, wordt meegenomen

Minimaal kostendekkend businessmodel

- Hoe ziet het businessmodel eruit voor initiatieven; betaal je enkel investering? of ook huur? Moet minimaal kostendekkend zijn.

Reactie: hier heeft LOU richtlijnen voor hoe dit vorm te geven.

'Kaders'

Duur tijdelijke situatie

- Tijdelijke situatie is voor de 2 a 3 jaar.
- Afspraken maken m.b.t. perspectief looptijd i.v.m. investeringen; wij gaan nu uit van ongeveer 2 jaar met maand opzegtermijn

Bestemming

Tijdelijke situatie moet passen binnen het bestemmingsplan

- Bestemming nu is geen horecabestemming, maar de bestemming centrum, detailhandel, dienstverlening en wonen op de verdieping (*terugvinden op ruimtelijke plannen*)
 - Vraag: Wat mag op deze plek? Cateren vs exploiteren. Meerdere voorbeelden in soest waar aanvragen voor horeca zijn afgewezen. De horecabond beschermt horeca; het mag elkaar niet bijten. Is ondergeschikte horeca de beste optie? (= +/- max 25m² horeca)

Reactie: Bestemming aanpassen kan wel, maar kost meer tijd. Omdat het voor een periode van 2 a 3 jaar is zou aanpassen wel kunnen volgens gemeente. Verlenging van terras van Lindenhof of daghoreca functie kan besproken worden, bijvoorbeeld wat stoelen langs de gevel. Zonder aanpassing is 'Blurring' toegestaan.

Mengformule

In panden in de winkelgebieden Winkelpromenade Soestdijk, Soest-Zuid en de Rademakersstraat met de functie centrum, gemengd, detailhandel of dienstverlening mag de ondernemer vergunningvrij ondergeschikte, alcoholvrije, ondersteunende horeca voeren.

Onder de voorwaarde dat:

- De openingstijden van de "hoofdfunctie" worden aangehouden
- Het horecadeel onderdeel is van dezelfde formule
- Maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak wordt gebruikt tot een maximum van 25 m²
- Aan alle regelgeving wordt voldaan voor het werken met van voedingswaren (zoals de warenwet)
- Er geen terras is.

Voor alcoholvrije horecaconcepten in deze winkelgebieden is het mogelijk om maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak tot een maximum van 25 m² te gebruiken voor de verkoop van detailhandel.

Bron: retailbeleid 2016-2026

Invulling tijdelijke situatie

- invulling afhankelijk van bestemming van de gemeente;
 - LOU sluit gebruikersovereenkomst met DOMUS
 - LOU zorg voor in ieder geval vorm van social return
- Invulling moet kostendekkend zijn
 - geen winstoogmerk; wat LOU verdient komt terug in het project
 - zo groot mogelijke maatschappelijke impact maken

Reactie: Activiteiten om mensen samen te brengen staat de gemeente positief tegenover.

Brandveiligheid

Daglicht toetreding

Ervaringen/ goede voorbeelden / kansen

Voorbeeld activiteiten / invulling

- Voorbeeld ambachts hal amerpoort ; kaarsen maken
- Voorbeeld STACH; tent + koffiecorner (ook voor afname gebouw zelf)
- VB mi casa su casa (in Baarn): gezellig, open, gemeenschappelijk cafe/lunchroom

Tijdelijke situatie gebruiken om invulling toekomstige situatie te verhelderen

- Kans kan zijn om invulling van de tijdelijke situatie te gebruiken om invulling van de toekomstige situatie te verhelderen
- Tijdelijke situatie kan een kweekvijver rol vervullen op locatie met in- en uitstroom van initiatieven
- Tijdelijke invulling wat ook een doorgroei naar toekomstige situatie krijgt
- Lokale producten de kans geven om te kijken of het aanslaat
- huidige tijdelijke gebruikers zien vooral veel ouderen (met rollators), nette mensen en scholieren langskomen
- Kans is om wat er tijdelijk zit ook in permanent door te laten groeien op locatie of elders in Soest

Norm parkeren retail en dienstverlening gelijk aan horeca

- Norm voor parkeren retail en dienstverlening staat gelijk aan horeca voor deze straat. Wanneer er toch horeca komt, hoef je hier dus niets extra's aan toe te voegen.

Community vorming

- nieuwe verbinden maken, netwerk uitbreiden de 'Soestersamenleving'
- d.m.v. de community een bijdrage leveren aan de maatschappij

Samenwerking met Amerpoort

- Amerpoort heeft samenwerking met Keune in Soest; internationaal bedrijf waar cliënten in productie werkten. Vanwege corona besloten om samenwerking te stoppen in huidige pand. Kans kan zijn om werkzaamheden voort te zetten in het pand (tijdelijk en toekomstig situatie): inpakwerk.
- Keramiek & kado in Soest is brand geweest, kans om deze werkzaamheden in pand voort te zetten. Kadowinkel met keramiek. Voor tijdelijk en toekomstig.
- Ambachtshal in Soest; lokale bedrijfjes bij elkaar in groot fabriekspand. Creatieve eenpitters tot vloerenbedrijf, kapper. Creatieve, diverse mix, daardoor bruisend. Amerpoort heeft kaasmakerij en textiel atelier.

Reactie: Afspraak met Amerpoort staat voor bezichtiging werkruimte, gesprek over de (tijdelijke) behoeftes en cadeau winkeltje op de vloer.