



Hier ben ik thuis

Toekomstbeeld Heemstede centrum



2020 - 2030

Handen uit de mouwen

In dit toekomstbeeld van Heemstede centrum kijken winkeliers om een hoekje, vastgoedeigenaren de straat in, de gemeente over haar grenzen heen en bezoekers in hun eigen hart. Wat eruit komt, is een verrassend gelijk beeld. Het leven is goed in Heemstede. Dat vinden we en dat koesteren we. Natuurlijk is er altijd nog wel iets te wensen. Maar over het algemeen zijn we ronduit tevreden met wat we hebben. En willen we als ondernemers en gemeente ervoor zorgen dat zoveel mogelijk Heemstedenaren en mensen van elders die hier graag komen, zich bij ons thuis voelen.

Die ambitie is ons beiden uit het hart gegrepen. Juist nu, middenin deze tijd die wereldwijd tot onzekerheid en zorgen leidt, is 'je thuis voelen' goud waard. We hebben er alle ingrediënten voor in huis, leert ieder gesprek dat voor dit toekomstbeeld is gevoerd. Er kunnen ook dingen beter. Zoals: krachten bundelen, keuzes maken, werk verdelen en sturen op resultaten. Daar doet *Hier ben ik thuis* duidelijke aanbevelingen voor.

Wij pleiten er ook voor om samen de handen uit de mouwen steken in het centrum. Bewoners, vastgoedeigenaren, gemeente en ondernemers gaan samen aan de slag om te bouwen aan een mooier en sterker Heemsteeds winkelhart met aantrekkelijke horeca. Immers: alleen ga je sneller, maar samen kom je verder!



Nicole Mulder,
wethouder Economie
gemeente Heemstede



Rogier Heijn,
voorzitter Vereniging
Winkelcentrum Heemstede



Inhoud

01 Inleiding	06
02 Stip op de horizon	07
03 Bruggen naar de toekomst	12
04 To do	14
05 Vervolg	18
Colofon	19

Hier ben ik thuis - toekomstbeeld Heemstede centrum is gebaseerd op de uitkomsten van een uitgebreid participatietraject onder ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners, bezoekers en de gemeente Heemstede in het voorjaar van 2020.

In dit traject is uitgebreid geënquêteerd, hebben gesprekken en interviews plaatsgevonden en is uitvoerig bureauonderzoek gedaan (bronnenlijst: zie bijlage). *Hier ben ik thuis* zet hierdoor een breed gedragen 'stip op de horizon' voor Heemstede centrum. Om te zorgen dat alle 'to do's' in dit toekomstbeeld de komende tijd succesvol worden uitgevoerd of opgevolgd, gaan ze - onder andere - deel uitmaken van het plan van aanpak van de bedrijveninvesteringzone (BIZ) in oprichting voor Heemstede centrum. Het BIZ-plan wordt voor en door ondernemers uitgevoerd



01 Inleiding

Het dorpscentrum is van oudsher een belangrijke plek waar mensen elkaar ontmoeten, inkopen doen en nieuws en persoonlijke verhalen uitwisselen. Toch stonden - al ruim voor de coronacrisis - juist deze functies in veel dorpen behoorlijk op de tocht.

Transformatie

Steeds meer mensen kopen steeds meer producten en diensten online. Nieuws - groot en klein - bereikt ons sneller en directer dan ooit via kanalen op onze telefoon, en ook contact met anderen onderhouden we grotendeels digitaal. Dat dorpscentra verder zullen transformeren is onvermijdelijk, en dat het nog sneller zal gaan dan we vóór corona dachten, ook. Daarvoor zijn de bewegingen die gaande zijn, te massief en te fundamenteel. De behoefte aan fysieke winkelmeters neemt af, net als de interesse van consumenten om fysiek te winkelen. Steeds meer centra veranderen van places to buy naar places to be.

Stroomversnelling

De gevolgen van al deze bewegingen laten zich raden. Het traditionele centrum verandert. Het winkel- en voorzieningenaanbod versmalt, samenwerkingsverbanden worden opgeschud en keuzes en prioriteiten komen op een andere manier tot stand. De coronacrisis veroorzaakt een stroomversnelling en vergroot de urgentie om meer grip te krijgen - of te sturen - op de transformatie die gaande is.

Heemstedse waarden

Wanneer we kijken naar Heemstede dan valt op dat een aantal van deze bewegingen al tot merkbare gevolgen leidt. De leegstand in het centrum neemt wat toe en de diversiteit van het aanbod neemt wat af, het aantal 'import-Heemstedenaars' groeit, de Winkeliersvereniging Winkelcentrum Heemstede (WCH) werkt aan meer saamhorigheid tussen alle ondernemers en tussen ondernemers en vastgoedeigenaren. Zoomen we verder in op de waardering van het centrum, dan zijn op dit moment de belangrijkste aspecten:

- rijk en gevarieerd winkelaanbod;
- nabijheid en gemak (bereikbaar, toegankelijk);
- dorpse sfeer en omgang met elkaar;
- fysieke kleinschaligheid;
- hoge servicegraad en kwaliteit.

De omvang van het centrum (circa 200 winkels) maakt duidelijk dat er niet 'alleen' Heemstedenaars (circa 30.000 inwoners) komen. Kwalitatief en kwantitatief onderzoek bevestigt dit. De invulling van het toekomstig onderscheidend vermogen van ons centrum en onze identificatiemogelijkheden voor bezoekers, moet dus een mix zijn van typisch Heemstedse waarden en antwoorden op behoeften van mensen uit de regio.

02 Stip op de horizon

Hier ben ik thuis is de 'stip op de horizon' voor het centrum van Heemstede. Het boekje verwoordt en verbeeldt de ambitie van alle betrokkenen en geeft aan welke keuzes en acties daarvoor het komende decennium nodig zijn. De geformuleerde richting in het toekomstbeeld is gebaseerd op vier uitgangspunten:

1. de behoeften van de huidige gebruikers en ondernemers;
2. de verdere ontwikkeling van de eerder genoemde trends en bewegingen;
3. de verwachte invloed en effecten van de Metropoolregio Amsterdam;
4. relevante documentatie, beleid en informatie.

Samenhang, samenwerking en saamhorigheid

Het primaire doel van die *Hier ben ik thuis* is om het huidige voorzieningenniveau de komende 5 à 10 jaar op peil te houden en waar mogelijk verder te versterken. Secundair doel, en tevens cruciaal onderdeel van de strategie om het primaire doel te bereiken, is het vergroten van de samenhang, samenwerking en saamhorigheid van alle stakeholders van het centrum. Dit zijn in de eerste plaats: ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente. Maar ook bewoners en bezoekers worden betrokken. De kracht van samen

een inspirerende ambitie realiseren, is niet alleen een uitstekend antwoord op het steeds verder toenemende consumentisme en individualisme, maar ook een belangrijke voorwaarde om sterker uit de coronacrisis te komen.

Naar buiten

Hier ben ik thuis vraagt om collectief eigenaarschap: van ondernemers, vastgoedeigenaren, de gemeente. De eerste stap is daarom naar buiten gericht. Oogmerk is elkaar beter te leren kennen en kennis te nemen van elkaars behoeften en belangen of taken, als basis voor intensiever contact en samenwerking. De tweede stap is die samenwerking op een professionele manier in te richten zodat het mogelijk wordt om ook daadwerkelijk samen meters te maken.

Meer weten?

Benieuwd naar de feiten, cijfers, opinies en alle andere data die ten grondslag liggen aan *Hier ben ik thuis*? U vindt alle onderzoeken overzichtelijk bij elkaar in de **bijlage** van dit boekje. De bijlage kunt u downloaden via <https://stadenco.nl/boeken/toekomstbeeld-heemstedecentrum>.





Het verhaal van Heemstede

Hier ben ik thuis

Tevreden Nederlanders. Het lijkt met elkaar in tegenspraak. Maar niet in Heemstede. Best uniek, in een land waar goed niet snel goed genoeg is. En in een landsdeel waarin de ruimte om te leven beperkt is. Ik denk dat het komt omdat kwaliteit zich niet verloochent. Want dat heeft het leven hier; op een maat en een schaal die precies past bij onze landsaard. Met twee benen op de grond, doe maar gewoon dan doe je al gek genoeg en wie het kleine niet eert, is het grote niet waard.

Heemstedenaren herkennen het voorrecht van en het bijzondere evenwicht tussen de menselijke maat én bovengemiddelde voorzieningen, groen én water, privacy én gemeenschapszin, rust & stilte én drukte & gezelligheid, veiligheid én vrijheid. Waar onze wieg ook stond, in Heemstede, Vogelenzang, Haarlem, Amsterdam of Hillegom, en wat we elders ook hebben meegekregen of geleerd; we herkennen én waarderen het goede leven dat we hier hebben.

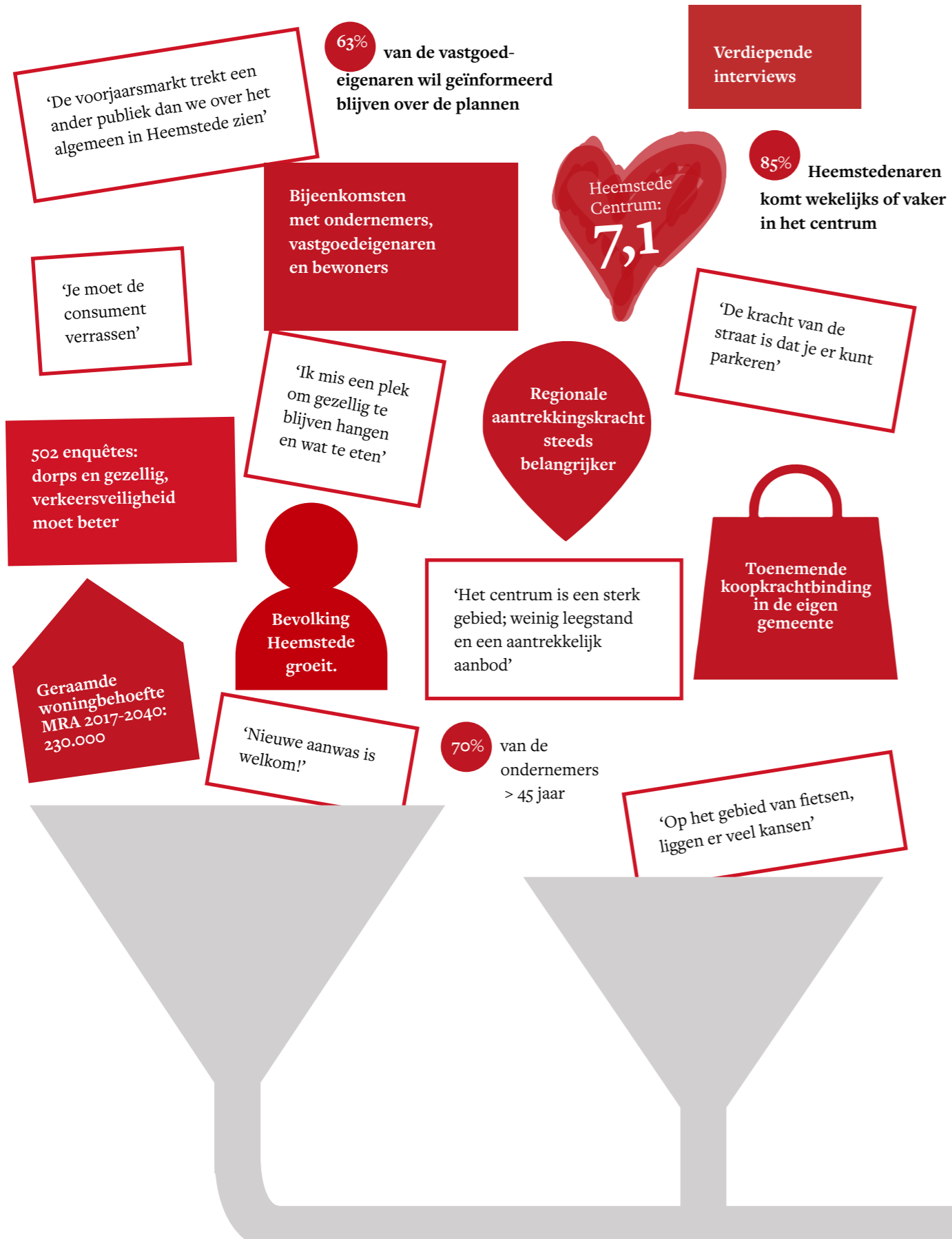
Ik ook. Jazeker. Ik ben er geboren, vertrokken en weer teruggekeerd. Om mijn kinderen hetzelfde te geven als ik zelf heb gehad. Het beste. Niet dat ik wil dat ze naast hun schoenen gaan lopen, maar daar zorgen we met elkaar wel voor. En anders mijn vrouw wel. Haar kompas staat altijd op 'wat goed is voor de gemeenschap, is goed voor mij'. Dat voelt niet alleen vertrouwd, maar heeft zich in ons dorp ook al talloze keren bewezen. We staan wellicht te boek als kakkers maar wie zich echt verdiept, ziet wat ons werkelijk verbindt. In de basis delen we dezelfde nuchtere Hollandse waarden.

Mijn vrouw weet als geen ander waar Abraham de mosterd haalt in Heemstede. Winkelen terwijl ze haar pinpas is vergeten: geen probleem. Een handje bijsteken op de lokale goederen-van-het-landmarkt? Natuurlijk. Fondsenwerven voor een Heemstedse watertaxi? Zij bedenkt het. Borrelen met vriendinnen en blijven hangen voor de catch of the day? Minstens 1 keer per maand. Met de kinderen de natuur in en samen met juf van school en Ron van de Bloemenhof de mooiste herfststukjes maken? Helemaal haar ding.

Ik kies voor kwaliteit in mijn leven. Daarom woon ik in Heemstede. Hier geef ik mijn leven gestalte zoals ik wil. Hier heb ik alle voorzieningen die ik nodig heb om goed te leven. Hier ben ik verbonden en in evenwicht met mijn omgeving. Hier ben ik thuis.

Heemstede Centrum is de plek waar ik nooit misgrijp, altijd leuke onverwachte extra's beleef en blind kan vertrouwen op kwaliteit.

The making off *Hier ben ik thuis*






 'Er is ruimte voor extra horeca, met ook een leuk terras. Hier ligt ook een rol voor de gemeente: subsidies, betere vergunning-verlening, potjes, gezamenlijk beleid.'
 - vastgoedeigenaar Heemstede


 'Ik steun sowieso lokale ondernemers. Dat zou ik nóg meer doen als ze zouden zeggen: we zijn één dorp en we doen het voor elkaar. Daar ben ik gevoelig voor.'
 - Eric van Nieuwenhuizen
 Inwoner en fysiotherapeut in Heemstede

03 Bruggen naar de toekomst

De ambitie is duidelijk. Maar wat is er nodig om dit toekomstbeeld – en daarmee een toekomstbestendig Heemstede Centrum - te kunnen realiseren? De uitvoering van *Hier ben ik thuis* vraagt om concrete, duidelijke en gedragen keuzes van alle belanghebbenden. We onderscheiden twee bruggen naar de toekomst.

Collectief eigenaarschap: meer en professionelere samenwerking tussen alle stakeholders

1. Versterken en professionaliseren van de samenwerking tussen ondernemers om (vanuit een gedeeld toekomstbeeld) meer impact te kunnen maken;
2. Intensiveren van de samenwerking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren om onder andere leegstand tegen te gaan;
3. Inrichten van een samenwerking tussen ondernemers en de gemeente Heemstede om beleids- en besluitvorming beter op de praktijk aan te laten aansluiten.

Gemeenschapsgevoel: meer binding op meer niveaus

1. Aansprekend, herkenbaar en onderscheidend positioneren van het centrum bij relevante doelgroepen om bezoekersaantallen en verblijfsduur te vergroten;
2. Realiseren van een schoon, heel en veilige openbare ruimte die de positionering van Heemstede centrum ondersteunt;
3. Ondersteunen van kennisontwikkeling over de oorsprong van Heemstede, points of interest (cultuur, natuur) in de directe omgeving en lokale producten/producenten;
4. Gericht experimenteren met initiatieven die van Heemstede centrum een plek maken waar welvaart én welzijn belangrijk zijn.

04 To do

Wie kiest, wordt gekozen. Maar wat worden de volgende stappen? Waarmee kunnen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente invulling geven aan de keuzes in *Hier ben ik thuis* en de ambitie realiseren? De coronacrisis zorgt voor veel onzekerheid en onduidelijkheid. Niemand weet wat er nog komen gaat en welke effecten of prioriteiten er nog ontstaan. Belangrijk om rekening mee te houden en een flexibele houding in aan te nemen. Eén ding is zeker: samenwerken is van het grootste belang. Juist nu.

Collectief eigenaarschap: meer en professionelere samenwerking tussen alle stakeholders

Meer, breder en beter samenwerken stelt niet alleen eisen aan de professionaliteit van alle partners, maar ook aan de onderlinge cultuur en het klimaat waarin aan gezamenlijke doelen wordt gewerkt. Heemstede's nuchtere mentaliteit is een hiervoor een sterk vertrekpunt, zowel op inhoudelijk vlak als relationeel.

Activiteiten die collectief eigenaarschap rond Heemstede centrum bevorderen:

- Integraal behartigen van alle/ieders belangen volgens vaste overlegstructuren (ondernemers-gemeente-vastgoedeigenaren);
- Inrichten 'werkgroep corona' voor inspelen op corona-gerelateerde actualiteiten (ondernemers-gemeente-vastgoed)

↳ *'Weet je wat ik goed zou vinden? Als de ondernemers nieuwe inwoners welkom heten en attent maken op alle voorzieningen in Heemstede wijzen.'*

- Patry Jansen
Voormalig inwoner, bezoekt Heemstede wekelijks voor boodschappen en boekwinkel

- Vanuit thematische werkgroepen werken aan de uitvoering van to do's (ondernemers);
- Ontwikkelen en uitvoeren gezamenlijke leegstand/transformatieaanpak (gemeente-vastgoedeigenaren-ondernemers). NB: mogelijkheden voor provinciale subsidie!
- Inrichten online communicatieplatform voor real time onderlinge communicatie (ondernemers);
- Ondersteunen organisatie en uitvoering *Hier ben ik thuis* met extra capaciteit/centrummanager (ondernemers).

Gemeenschapsgevoel: meer binding op meer niveaus

Heemstede centrum heeft een krachtige, aansprekende positionering nodig om zich goed te profileren bij bewoners van het dorp en bezoekers uit de omliggende regio.

↳ *'We onderscheiden ons met twee dingen van andere winkelgebieden: kwaliteit en diversiteit.'*

- Peter van Limburg
Inwoner en ondernemer in Heemstede

↳ *'Een beperkt aantal mensen doet zijn best. Maar ik heb niet de indruk dat de vereniging de hele straat verbindt.'*

- Barbara van Os
Ondernemster en eigenaresse De Heerlijkheid

Activiteiten die bijdragen aan het ontwikkelen en het 'managen' van een gemeenschapsgevoel:

- Ontwikkelen krachtige en aansprekende positionering en merkbelofte van Heemstede centrum die het typische dorpskarakter en het ondernemerscollectief versterkt (ondernemers-gemeente-vastgoedeigenaren-externe adviseur);
- Opstellen integraal plan van aanpak marketing & communicatie (ondernemers-communicatiespecialist);
- Ontwikkelen gezamenlijke contentstrategie voor collectieve online marketing en promotie (ondernemers-externe adviseur);
- Ontwikkelen en uitvoeren campagnes (ondernemers-bewoners).



↘ *'De leefbaarheid en toegankelijkheid in het winkelgebied, daar zou wel iets in veranderd kunnen worden.'*

- Nicole Mulder
Wethouder Economie gemeente Heemstede

Onderdeel van de positioneringsstrategie is een evenementenvisie: wat past bij Heemstede centrum en hoe kunnen ondernemers en gemeente aansluiten op de behoeften van bewoners en bezoekers op dit vlak?

Activiteiten om een evenementenvisie te ontwikkelen en uit te voeren:

- Evalueren huidige evenementen en activiteiten (ondernemers-bewoners);
- Afstemmen over gemeentelijke kaders, behoeften en mogelijkheden (ondernemers-bewoners-gemeente);
- (Her)ontwikkelen (coronaproof) evenementen passend bij de marketing- en communicatiedoelen (ondernemers-bewoners-externe adviseur);
- Stimuleren (vernieuwende) evenementen met lokale partners en lokale spin-off (ondernemers-lokale partners);
- Versterken ontmoetingsplekken door aansprekende evenementen (ondernemers-externe ondersteuner).

Duurzaamheid, als onderdeel van kwaliteit, kan ook een onderscheidend element zijn in de positionering.

- Verkennen mogelijkheid en draagvlak collectieve verduurzaming zoals afval, energie, circulair ondernemen (ondernemers).

Een gastvrije, fraaie en veilige openbare ruimte draagt bij aan de attractiviteit van het centrum én aan langer blijvende en terugkerende bezoekers.

Activiteiten die - vanuit de huidige situatie gezien - de waardering van de openbare ruimte kunnen vergroten:

- Jaarlijkse schouw voor verkeersveiligheid en andere zaken rondom openbare ruimte (bewoners-gemeente-ondernemers);
- Lobbyen voor auto- en fietsparkeren (ondernemers-vastgoedeigenaren);

↘ *'Hoe leuk is het om met je sloepje van Heemstede naar Haarlem - en andersom - te varen? Waterverbindingen kunnen veel betekenen voor ondernemers, qua gezelligheid en sfeer.'*

- Gerd van Atten
Inwoner, ondernemer en recreant in Heemstede



↘ *'Toegankelijk blijven voor auto's is belangrijk, anders draai je de straat volledig de nek om.'*

- Rogier Heijn
Voorzitter Winkeliersvereniging Winkelcentrum Heemstede

- Oplossen knelpunten bereikbaarheid per auto, fiets en OV (ondernemers-gemeenten- overige betrokken organisaties);
- Herijken openbare ruimte met betrekking tot coronavirus (ondernemers-gemeente);
- Verkennen mogelijkheid en draagvlak autoluwe of autovrije (mid)dagen (ondernemers-bewoners-gemeente);
- Investeren en onderhouden van aantrekkelijke sfeerverlichting (ondernemers);
- Verhogen kwaliteit en onderhoud straatmeubilair (gemeente).

↘ *'Met een BIZ kunnen we onze kwaliteit behouden. Liefst samen met de pandeigenaren, vanuit een gemeenschappelijk belang.'*

- Arno Koek
Ondernemer en eigenaar Boekhandel Blokker



05 Vervolg

Doen is één, borgen is twee! Om te zorgen dat alle 'to do's' de komende tijd succesvol worden uitgevoerd of opgevolgd, gaan ze - onder andere - deel uitmaken van het plan van aanpak van de bedrijveninvesteringzone (BIZ) in oprichting voor Heemstede centrum. Het BIZ-plan wordt voor en door ondernemers uitgevoerd.

Platform

De beoogde BIZ wordt daardoor hét platform voor de organisatie en de realisatie van *Hier ben ik thuis - toekomstbeeld Heemstede centrum*. In het BIZ-plan is in detail uitgewerkt wie, wanneer, welke acties uitvoert.

Centrummanager

Een belangrijk voorstel in het BIZ-plan wordt de aanstelling van een centrummanager. Hij of zij coördineert de uitvoering van alle to do's en geeft zo namens alle leden van de BIZ uitvoering aan de gezamenlijke ambities. Het takenpakket dat daardoor ontstaat, vormt de basis voor zijn/haar competentieprofiel. Tijdig aantrekken van een centrummanager maakt het mogelijk om na de oprichting van de BIZ snel van start te gaan en vanaf dag één op resultaat te sturen.

Handen uit de mouwen

Naast de centrummanager zijn er ook ondernemers nodig die zich (tijdelijk) willen inspannen om samen verder te komen. Ieders bijdrage telt! Of het nou om kennis, tijd, netwerk, capaciteit, ideeën, spullen, talent of positieve energie gaat. *Hier ben ik thuis* is de route. Samenwerken het motto. Krachten bundelen, keuzes maken, het werk verdelen en sturen op resultaten de reisdoelen. En een gezonde toekomst voor Heemstede centrum de bestemming!

Wat is een BIZ?

Een bedrijveninvesteringzone (BIZ) is een afgebakend gebied waarbinnen ondernemers en/of vastgoedeigenaren samen investeren in het verbeteren van de kwaliteit van hun gebied. Bijvoorbeeld door gezamenlijk tijd en geld te investeren in het veiliger en aantrekkelijker maken van een winkelgebied, horecagebied of bedrijventerrein. Iedere ondernemer en/of vastgoedeigenaar van een commercieel object draagt financieel bij. Hierdoor blijven de kosten per deelnemer laag. Daarnaast zorgt een langere periode (maximaal vijf jaar) voor structureel budget. Dit heeft een positief effect op de impact en de continuïteit van de samenwerking. Collectieve investeringen zijn doorgaans goedkoper en effectiever. Vaak leidt een BIZ tot meer betrokkenheid en een sterkere samenwerking in het betreffende gebied. De activiteiten van een BIZ zijn altijd aanvullend op de activiteiten van de gemeente. Onderlinge afspraken tussen de gemeente en de BIZ worden vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst voor het BIZ-gebied.

Meer weten? Kijk dan op www.stadenco.nl/subdomain/biz.

Colofon

Hier ben ik thuis - toekomstbeeld Heemstede centrum is een initiatief van de Winkeliersvereniging Winkelcentrum Heemstede in samenwerking met de gemeente Heemstede. Het project is mede mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage van de provincie Noord-Holland.

- Samenstelling, opmaak & redactie: Stad & Co
- Auteurs: Janneke den Ouden, Eveline van der Vliet
- Foto's: Sebastiaan van Wijk

Onlosmakelijk onderdeel van *Hier ben ik thuis* is de bijlage *Hier ben ik thuis* waarin alle informatie is verzameld die voor de totstandkoming van dit boekje is gebruikt.

Verantwoording quotes pagina 8

'Ik mis een plek om gezellig te blijven hangen en wat te eten.'
- Gerd van Atten, inwoner, ondernemer en recreant in Heemstede

'Je moet de consument verrassen.'
- Vastgoedeigenaar in Heemstede

'De kracht van de straat is dat je er kunt parkeren.'
- Arno Koek, ondernemer en eigenaar Boekhandel Blokker

'Op het gebied van fietsen, liggen er veel kansen.'
- Nicole Mulder, wethouder Economie gemeente Heemstede

'De voorjaarsmarkt trekt een ander publiek dan we over het algemeen in Heemstede zien.'
- Peter van Limburg, inwoner en ondernemer in Heemstede

'Nieuwe aanwas is welkom!'
- Rogier Heijn, voorzitter Winkeliersvereniging Winkelcentrum Heemstede

'Het centrum is een sterk gebied; weinig leegstand en een aantrekkelijk aanbod.'
- Carola Stratmann, beleidsmedewerker economie gemeente Heemstede

De informatie in dit document is met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de inhoud van dit document. Het uiterste is gedaan om toevallige passanten op de foto's te achterhalen. Heeft u vragen over de foto's? Stuur dan een e-mail naar info@stadenco.nl.

© Stad & Co
augustus 2020



**Samen de stad
mooier maken.**



Amsterdam

Wibautstraat 131D - TSH
1091 GL Amsterdam
+31 (0)20 260 2626
info@stadenco.nl

Postbus 11100
1001 GC Amsterdam

Eindhoven

Vestdijk 39-A
5611 CA Eindhoven
+31 (0)40 296 8844
info@stadenco.nl

Postbus 4914
5604 CC Eindhoven

BTW NL854672515B01

IBAN NL10 TRIO 0198067747

KVK 62130307

www.stadenco.nl