

Inbreng Ronde tafel 21 november

Annemiek Verstappen

Hoop voor het centrum van Zeist

Over de retailvisie algemeen.

Een interessant, maar algemeen verhaal waar het DNA van een winkelgebied, lees Zeist, vaak genoemd wordt. Groen, gezond en gastvrij.... Ik zie violen in strakke rijtjes in de bakken van de Slotlaan, is dat het groen wat ons DNA is? Waar zie ik gezond, waar voel ik die gastvrijheid? En die laatste is niet alleen een zaak van verkeer, laat dat duidelijk zijn. Is veel meer een zaak van de ondernemers. Die mogen zichzelf ondertussen ook een spiegel voorhouden. Net als de inwoners. De vibe op Zeist is zoooooo verschrikkelijk negatief en dringt door in gebieden ver buiten Zeist. Daar moet je zeker NIET naar toe. Als ik in een winkel binnenstap is het geregeld een en al klaagzang. Lekker gastvrij. En die 350.000 die de gemeenteraad ter beschikking gesteld heeft is mijns inziens aan het verkeerde besteed. Waarom niet dat geld inzetten om ondernemers in het centrum betere ondernemers te maken? Zo goed dat je als klant je verbindt aan die winkelier?

In de visie wordt er ook gezegd dat het centrum eigenlijk een stapeling van functies is: wonen, werken, winkelen, bezoeken enz. is. De titel zegt: 'het centrum als ontmoetingsplek'. En vervolgens gaat eigenlijk het hele stuk over winkelen en de problemen in de retail en hoe die opgelost kunnen worden. De insteek is mijns inziens veel te beperkt. Ik mis hier de andere kant. Hoe en welke functies zou je toe kunnen voegen zodat er meer mensen naar het centrum komen. Hoe zou je er een broedplaats van kunnen maken? Zodat er misschien nieuwe bedrijven/dingen kunnen komen? Andere? Mengvormen? Zaken (niet winkels) die we nog niet kennen? En dan gericht op de ouderen? Dat is er nog nergens in Nederland. Dan zou je je echt onderscheiden. Dus niet met het doel om de winkels of winkelgebied te redden maar om het centrum aantrekkelijker te maken om er te komen. Misschien abstract maar ik geef een voorbeeld: het is bekend dat ouderen meer vrije tijd hebben. Hoe zou je hun kunnen verleiden om naar het centrum te komen buiten het winkelen? Bijvoorbeeld door er cursussen of tijdsbesteding te geven ergens die de doelgroep leuk vindt? Activiteiten die ouderen aantrekken?

Het blijft nu veel te veel hangen op windowdressing: straten mooier maken, wat groen en evenementen toevoegen en parkeren verbeteren. Allemaal met het doel dat mensen meer winkelen en tijd in de horeca besteden. Maar als je geen reden hebt om er te komen dan heeft dat allemaal geen zin! En ik denk dat die reden er veel te weinig is.

Doelgroep

En dan de doelgroep: 55 + snap ik: graag de mensen zoals ik, die nog heel actief zijn en van alles willen en vooral niet willen aangesproken worden op de 70+ manier. Vrije tijd en geld hebben om te besteden. De doelgroep jonge gezinnen blijf ik moeilijk vinden want die zijn er onvoldoende. Vrijwel alle winkels die we hadden en zich richtten op die doelgroep zijn verdwenen, dat is niet voor niets. En als je meer gezinnen wilt trekken in Zeist zul je daarvoor huizen moeten bouwen, goedkoper en veel en veel meer dan die paar in het Kerckebosch, die door het succes van de wijk en een paar jaar in prijs flink stijgen. Daarnaast moet je dan ook zorgen dat de scholen geen wachtlijsten hebben, sportclubs idem. Dat er voldoende kinderopvang is, dat er voldoende speelgelegenheid is voor die opgroeiende kinderen. Wordt daar ook aan gedacht? Dat het een met het ander samenhangt?

Een paar voorbeelden: Een week of twee geleden sprak ik een jong gezin op een evenement op de Boswerf. Ze waren net terug komen wonen in Zeist met hun twee kinderen van 4 en 7. Voor een van de kinderen konden ze, naar eigen zeggen, NERGENS een plek op een Zeister school vinden. Dat kind zou dus in Utrecht op de school moeten blijven terwijl het andere kind in Zeist wel terecht kon.....Een ander verhaal: ik sprak een winkelier die humoristisch meldde dat aan zijn kinderen wellicht grote

hockeytalenten verloren waren gegaan, maar hij zou het nooit weten want er zijn op beide clubs wachtlijsten van jaren.....Hoe dan jonge gezinnen????

En voordat iedereen denkt dat er dan geen jonge gezinnen meer mogen zijn? Natuurlijk kunnen die hier wel wonen en recreëren. En worden er de normale dingen voor hen geregeld. Alleen is de focus op die andere doelgroep, daar doe je meer voor. Evenementen en belangrijke zaken die naar buiten gecommuniceerd worden hebben de oudere doelgroep als target. Als je moet kiezen voor een halfpipe voor jeugd of een jeu de boulesbaan kies je voor de laatste. En die oudere doelgroep heeft juist ook nog het meeste geld te besteden.

Een stukje geschiedenisles:

Vanaf 2008 is duidelijk geworden dat er in Nederland veel teveel winkels gebouwd zijn, de crisis zorgde voor veel leegstand. In eerste instantie vrijwel overal in Nederland, maar nu de economie aantrekt vullen winkels zich weer in grote en historische steden. Bezoekers vinden deze steden de moeite waard vinden om een dagje te (fun)shoppen. De middelgrote centra zonder historische kern in de buurt van een grote stad hebben het heel zwaar: lees Zeist.

Middelgrote centra moeten dus actie ondernemen om nog interessant te blijven. Het aantal winkels terugbrengen naar een niveau dat ze alleen hun eigen bevolking kunnen bedienen is een optie, maar ook kijken wat het eigen DNA is en daar een strategie op maken. Naar voorbeeld van Veenendaal of Eindhoven. Kiezen dus!

Het DNA veel breder trekken, voor heel Zeist

Het DNA van heel Zeist en niet alleen van het centrum? Als ik mijn familie (uit het zuiden) vraag wat ze van Zeist vinden zeggen ze allemaal: 'groen, wat is het hier prachtig groen, zoveel bomen en bos'. Van alle kanten waar je Zeist binnenkomt is het prachtig, mooie gebouwen en veel groen. Totdat je in het centrum belandt....En mijn familie weet ook allemaal dat wij het antroposofische middelpunt van de wereld zijn; duurzaam, WNF, Triodos, de antroposofische Vrije Hogeschool. Er is een prachtige wijk gebouwd, waar ik ook nog woon; Kerckebosch. Deze wijk wint veel prijzen en nominaties en wordt ondertussen in heel Nederland gekopieerd. En we zijn relatief ouder, de bevolkingspyramide toont dat 50+ het best vertegenwoordigd is. Groen (as in veel bomen en planten), duurzaam en een wat oudere doelgroep; et voilà...zou dat het DNA van heel Zeist kunnen zijn? Ik doe hier een voorzet van wat ik denk dat Zeist zou moeten zijn. Ik realiseer me terdege dat anderen daar anders over denken. Hoe dan wel? Zoek dat uit!

Ga op zoek naar, of leg het DNA van Zeist vast, zodat het door vrijwel iedereen gedragen wordt. Het is datgene wat ons verbindt. Zoek een goed bureau dat bewezen ervaring heeft in het omhooghalen van dit DNA. Bepaal wie je stakeholders/betrokkenen uit alle segmenten van de Zeister samenleving zijn: bewoners, bewonersverenigingen, ouderenorganisaties, woningbouwverenigingen, bedrijven, vertegenwoordigers van winkeliers, ondernemers en bedrijventerreinen, organisaties als WNF, Triodos, Vogelbescherming, KNVB, andere banken in Zeist, de toerismesector (Utrechts Landschap, de natuurverenigingen, Utrechtse Heuvelrug, VVV. Iedereen dus die een goede mening heeft over Zeist en zijn bewoners/bezoekers want ik vergeet er vast een aantal. Verdeel al die betrokkenen in een aantal groepen die gemeenschappelijkheden hebben zoals de toerismesector samen met de winkels/horeca. De bedrijven en vertegenwoordigers bij elkaar, bewoners en bewonersverenigingen enz. En organiseer voor elke groep een traject met het doel om het DNA met zijn allen vast te stellen. Als daar een aantal opties uitkomen leg je dat voor aan de bewoners, vraag je ook hun instemming. Dan krijg je namelijk een gedragen DNA. Ik ben Zeistenaar want.... Ik hou van groen.

Mijn droom: een groen, duurzaam, innovatief en inclusief Zeist.

Als dat DNA bekend is kan de gemeente haar beleid er op aanpassen, voor HEEL Zeist, dus niet alleen het winkelgebied. Stel dat het duurzaam en groen is, dan zorgt de gemeente ervoor dat alle

gemeenschapspanden die gebouwd worden ultiem duurzaam en groen zijn. Vertical gardening, groene daken en energieneutraal. Oude gebouwen worden ook zoveel mogelijk aangepast. De gemeente acquireert ook bedrijven die voorlopen op duurzaamheid. Zet daar actief beleid op, faciliteert in de voorwaarden. Woonwijken mogen alleen gebouwd worden als ze natuurinclusief, biodivers en duurzaam zijn, we hebben het meest mooie voorbeeld al notabene. Alles is groen en duurzaam, we zetten daar 100% op in. Voor het centrum zou dan kunnen gelden dat je de ondernemers helpt met verduurzamen en het vergroenen van het centrum, dat er in het V&D gebouw in de plint een 'markthalachtige invulling' komt met alleen maar duurzame en groene bedrijven: biologische restaurants, vegetarisch en veganistisch, biologische en duurzame labels enz. Evenementen moeten ook voldoen aan die kernwaarden, je kunt er een nationaal bekend evenement van maken want het is er nog niet. Lelijke gevels in het centrum worden groen. En aub niet in rijtjes...zo groeien planten in de natuur ook niet.... Ik ben ervan overtuigd dat wanneer dit goed doorgevoerd wordt de winkels en bedrijven vanzelf komen, want die willen namelijk in Zeist zijn omdat daar de doelgroep zit en komt en je als ondernemer aan alle kanten geholpen wordt met het invullen van die kernwaarden.

Je lost met de groene en duurzame aanpak ook wat problemen op. Ik noem klimaatadaptatie, hittestress en het teveel aan CO2 en stikstof.

Doen?