

Inleiding

Regelmatig komen er aan Hoofdstraat-Zuid winkelpanden leeg te staan, die voor verhuur of verkoop worden aangeboden. Ook reeds eind 2008, begin 2009, toen de economische crisis zich aandiende, was er sprake van leegstand. Blijkens verkregen informatie staan enkele winkelpanden al enkele jaren te koop en wordt nieuwvestiging volgens eigenaren en makelaars, die we hierover hebben gesproken, bemoeilijkt door de stringente bestemmingsplanvoorschriften van het bestemmingsplan "Centrum".

De VVD-fractie wil een einde maken aan de leegstand van winkelpanden in Hoofdstraat-Zuid. Leegstand betekent een verminderde uitstraling van het Hillegomse centrum. Dit kan met name leiden tot teruglopende interesse voor nieuwvestiging en een negatieve spiraal. Tevens betekent de leegstand financiële schade voor de betrokken eigenaren.

In deze notitie wordt achtereenvolgens beschreven wat de visie op het Hillegomse centrum was en hoe het gemeentelijke beleid m.b.t. het Hillegomse centrum, met name Hoofdstraat-Zuid is vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan. Vervolgens wordt op basis van een quick scan van de feitelijke situatie beschreven of het winkelbestand zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld volgens deze visie en beleidsdoelen. De notitie sluit af met een voorstel.

Visie op centrumgebied: Masterplan Centrum

In het in 1998 vastgestelde Masterplan Centrum wordt over het winkelcentrumgebied de visie als volgt beschreven: Ter verbetering van de algehele attractiviteit van het centrum wordt gestreefd naar aaneengesloten winkelfronten en een herinrichting van de openbare ruimte. Ook een uitbouw van de sociaal-culturele functie van het centrumgebied draagt bij aan een vergroting van de attractiviteit van dat gebied. Voor wat betreft meer perifeer gelegen centrumvoorzieningen, zoals de voorzieningen aan de zuidzijde van de Hoofdstraat, wordt gestreefd naar een verplaatsing naar het kernwinkelgebied.

Bestemmingsplan Centrum

Om de visie van het Masterplan in de praktijk tot uitvoering te laten komen is in 2003 het bestemmingsplan Centrum vastgesteld. Hieronder staan de belangrijkste beleidsdoelen met betrekking tot het centrumgebied genoemd:

Het bestemmingsplan beoogt een bijdrage te leveren aan de vernieuwing en opwaardering van het primaire centrumgebied van Hillegom, zoals beschreven in hoofdstuk III. Daartoe worden het centrumgebied een drietal deelgebieden onderscheiden:

- deelgebied 1 primair detailhandel;
- deelgebied 2 primair horeca;
- deelgebied 3 primair zakelijke dienstverlening.

Deelgebied 1 omvat het kernwinkelgebied van Hillegom. In dit deelgebied wordt gestreefd naar concentratie van winkels en een versterking van de winkelstructuur. Uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak door (her)vestiging of uitbreiding van winkels is in het deelgebied toegestaan. Uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak door (her)vestiging of uitbreiding van winkels is in het deelgebied toegestaan, zij het dat nieuwvestiging van winkels in de foodsector om distributieplanologische redenen is uitgesloten. Evenmin toegestaan is nieuwvestiging van detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen. Dergelijke bedrijven horen planologisch gezien niet thuis in het kernwinkelgebied. Buiten het deelgebied is nieuwvestiging van winkels niet toegestaan en uitbreiding van bestaande winkels slechts in beperkte mate.

Deelgebied 2 (primair horeca) is nader opgedeeld in een deelgebied 2a en 2b.

Deelgebied 2a is gelegen rond het pleintje ter hoogte van de hoek Hoofdstraat- Mariastraat ten noorden van het kernwinkelgebied.

Deelgebied 2b is gelegen ten zuiden van het kernwinkelgebied ter hoogte van de Houttuin. In beide deelgebieden is uitbreiding van de horecafunctie toegestaan, waarbij in deelgebied 2b het accent ligt op de kleinschaligere intieme horeca, zoals restaurantjes en cafeetjes.

Deelgebied 3 beslaat het gedeelte van de Hoofdstraat ten zuiden van de Hillegommerbeek (de Hoofdstraat-zuid). In dit gebied wordt een uitplaatsing van detailhandel en horeca voorgestaan ten gunste van een ontwikkeling richting zakelijke dienstverlening. Bij de verplaatsing van winkels naar het

kernwinkelgebied (deelgebied 1) en van horeca naar het primaire horecagebied (deelgebied 2) geldt echter het uitgangspunt van vrijwilligheid. Er wordt geen actief verplaatsingsbeleid gevoerd, maar wel worden de mogelijkheden voor uitbreiding van bestaande winkels beperkt.

bestemming “winkels” (artikel 11)

Bestaande winkels buiten het kernwinkelgebied zijn bestemd tot “winkels”. Op de plankaart is een bouwvlak aangegeven, waarvan de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens tevens de verplicht voorgeschreven voorgevelbouwgrens vormt. Ook de maximale hoogte en goothoogte van gebouwen zijn op de plankaart aangegeven, aangezien deze per winkelvestiging sterk kunnen verschillen. De eventuele aanwezigheid van bovenwoningen boven winkelvestigingen is binnen de bestemming “winkels” geregeld. Daar waar bovenwoningen (woningen op de verdieping) voorkomen is dat met een lettercode “w” op de plankaart aangegeven. Het toegestane aantal bovenwoningen in een bestemmingsvlak is beperkt tot één dan wel het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande grotere aantal.

Feitelijke situatie

We zien in deelgebied 1 (primair detailhandel) verschillende panden die voor zakelijke dienstverlening of horeca in gebruik zijn genomen: kantoor ABN/AMRO, pizzeria/shoarma, Arke reisbureau. De doelstelling van een gesloten winkelfront is derhalve niet bereikt. In deelgebied 3 hebben we zakelijke dienstverlening zien komen, maar vervolgens zien vertrekken. In Hoofdstraat-Zuid staan diverse winkelpanden al langere tijd te koop c.q. te huur. We hebben gezien dat verplaatsing van winkels van deelgebied 3 naar deelgebied 1 op basis van vrijwilligheid niet heeft gewerkt; er is geen één winkel op die manier verplaatst. Wat we ook hebben gezien is dat 100% vestiging van winkels in deelgebied 1 ook niet is gelukt.

Voorstel

Door verruiming van de bestemmingsplanregels kan de nieuwvestiging van winkels worden toegestaan in deelgebied 3. Ook zou een combinatie van wonen en werken (ateliers) mogelijk gemaakt kunnen worden. Hiervoor moet wel eerst de visie met betrekking tot het winkelcentrumgebied, zoals verwoord in het masterplan, worden bijgesteld. Daarvoor zal het college moeten worden gevraagd te onderzoeken met welke aspecten rekening moet worden gehouden voordat de gemeenteraad zo'n besluit kan nemen.

Namens de VVD-fractie:

Aart van Heusden