Adviesburo Kardol
adviseurs distributie-planologie

HILLEGOM * 2017

HOOFDSTRAAT
WINKELVERBETERPLAN
VOORSTEL

Adviesburo Kardol
adviseurs distributie-planologie
De Heurne 9
7255 CK Hengelo (Gld.)
Tel.: (0575) 46 33 98
Fax: (0575) 46 37 24
E-mail: adviesburo-kardol@bit.nl

Inleiding

De gemeente Hillegom zet zich al enige tijd in voor de verdere verbetering van de winkelstructuur in het centrumgebied van Hillegom. Het centrumgebied van Hillegom bestaat momenteel uit drie delen, de Hoofdstraat, Meerstraatpromenade en het Henri Dunantplein. Enerzijds zijn er thans concrete herontwikkelingsplannen voor het Henri Dunantplein. De gemeente Hillegom heeft daarnaast de ambitie om de marktpositie van de 'Hoofdstraat Midden', in het centrum van Hillegom, te versterken. Deze onderhavige notitie gaat over de Hoofdstraat in Hillegom, het betreft een *winkelverbeterplan*. Een winkelverbeterplan voor dit winkelgebied zou een onderdeel moeten worden van het reeds ingezette gemeentelijk beleid, gericht op de kwalitatieve en kwantitatieve versterking van het winkelhart van Hillegom[1].

De te behandelen thema's

In deze notitie worden de volgende vijf thema's behandeld:

- het huidige en toekomstige *winkelsignalement* van de 'Hoofdstraat Midden';
- de huidige en toekomstige *marktpositie* van de 'Hoofdstraat Midden' binnen de centrumwinkelstructuur;
- welk ambitieniveau is voor de 'Hoofdstraat Midden' haalbaar?
- welk *winkelprogramma* is voor dit ambitieniveau gewenst?
- wat is het toekomstperspectief van de *overige delen van de Hoofdstraat*?

Achtergrond

De wereld van de detailhandel is een zeer dynamische wereld. Zowel wat de vraag- als aanbodzijde betreft is er sprake van continue grote veranderingen. Deze veranderingen hebben in de basis te maken met het voortdurend veranderende koopgedrag van de consument en dat heeft uiteindelijk ook zijn weerslag op de winkelvestigingsplekken en op ruimtelijke condities van winkels (o.a. de winkelplekken, de winkelmaten en de parkeersituatie). Dit geldt ook voor het winkelgebied van de Hoofdstraat in Hillegom. De winkelstraat verandert geleidelijk van functie, grote delen van deze straat bevinden zich al enige jaren in een transitieproces van '*hoofd*winkelstraat' naar '*aanleun*winkelstraat'.

Het winkelsignalement van de Hoofdstraat

In het centrum van Hillegom zijn ca. 94 winkels gevestigd met een totale oppervlakte van ca. 16.000 m² w.v.o.[2]. Dit centrumwinkelgebied wordt gevormd door het Henri Dunantplein ('HD-Plein'), de Hoofdstraat en de Meerstraatpromenade. Dit centrumwinkelgebied is compact van aard en daardoor redelijk goed beloopbaar. Kenmerkend is de deels lineaire winkelstructuur in het centrum, bestaande uit twee winkelroutes (HD-Plein en Hoofdstraat) met tussenliggende verbindingen. Bij het beoordelen van een winkelgebied of deel van een winkelgebied is het van belang om twee aspecten in beeld te krijgen, *de ligging van de winkeltrekkers* en *de ligging van de parkeerfaciliteiten*. Deze bepalen voor een belangrijk deel de loopstromen *in* een centrum alsmede het winkelcomfort voor de consument/winkelbezoeker. De 'consumententrekkers' zijn niet goed verspreid over het centrumgebied van Hillegom. Deze zijn vooral gevestigd aan het HD-Plein en direct buiten het centrumgebied. De parkeerbronpunten liggen voornamelijk *buiten* de Hoofdstraat[3], waardoor de Hoofdstraat bezoeker meer moeite moet doen om deze winkelstraat te bereiken. De winkelstraat de Hoofdstraat ontbeert niet alleen een 'consumententrekker', maar ook een goede ligging t.o.v. het parkeerareaal. De gehele straat kent enerzijds meerdere aantrekkelijke winkels, maar kampt daarnaast met een (hardnekkige) winkelleegstand. Ondanks enkele 'winkeljuweeltjes' is de winkelfunctie in delen van de Hoofdstraat tanende, deels is deze winkelstraat een centrumwinkelstraat in verval.

Waarom een winkelverbeterplan?

De belangrijkste reden voor de keuze voor een winkelverbeterplan voor de Hoofdstraat is de voortgaande geleidelijke verzwakking van de winkelfunctie in de Hoofdstraat. Daar komt bij dat de nieuwe winkelontwikkelingen plaatsvinden in een ander deel van het centrumgebied, op het HD-Plein, waardoor het zwaartepunt én de aantrekkelijkheid van het centrum nog meer naar het HD-Plein komt te liggen. Zoals de plannen er nu voorstaan, zal de Hoofdstraat niet of nauwelijks kunnen profiteren van de plannen aan het HD-

[1] bron: Een vitaal winkelhart voor Hillegom - Detailhandelsvisie en actieprogramma (Gemeente Hillegom in samenwerking met Koopcentrum Hillegom – 2015)
[2] bronnen: Ontwikkelingskader Detailhandel Centrum Hillegom (BSP – 2014) en Een vitaal winkelhart voor Hillegom - Detailhandelsvisie en actieprogramma (Gemeente Hillegom in samenwerking met Koopcentrum Hillegom – 2015)
[3] er is slechts één parkeerbronpunt direct nabij de Hoofdstraat: het parkeerplein aan het Krochtplein

Plein. Een 'winkelverbeterplan' is in feite de laatste kans om de 'Hoofdstraat Midden' te laten meedraaien als volwaardig winkeldeel in het centrum van Hillegom.

De denkrichting van het centrumgebied, zoals beschreven in de Detailhandelsvisie[4]

Om het centrum van Hillegom compact en aantrekkelijk te houden is in 2015 besloten tot een herdefiniëring van het 'centrumgebied', waarbij een duidelijker onderscheid is gemaakt tussen het hart van het centrumgebied (het kernwinkelgebied met hogere voetgangersintensiteiten)[5] en de 'aanloopstraten' (een gebied met lagere voetgangerstraffic)[6]. Met deze functionele 'tweedeling' werd vooral beoogd om een praktische winkelstructuur te creëren, waarbij een goede ruimtelijke en functionele voedingsbodem werd gelegd voor het behouden én vestigen van publieksgerichte functies binnen een beloopbare afstand (compact winkelgebied).

Hoofdstraat Midden in het kernwinkelgebied

Binnen deze in 2015 beschreven centrumwinkelstructuur was uitgegaan dat de 'Hoofdstraat Midden', de tussen het HD-Plein en de Hoofdstraat liggende passages én de Meerstraatpromenade qua functioneren tot het kernwinkelgebied zouden behoren. De praktijk is echter weerbarstiger, zowel de 'Hoofdstraat Midden', de genoemde passages en de Meerstraatpromenade kampen met een niet goed functionerende structuur (onder andere vervlakking van het winkelbeeld, afname investeringen in de winkels, winkelleegstand en toename niet publieksgerichte functies). Daarbij ontbeert de 'Hoofdstraat Midden' een strategisch gesitueerde 'consumententrekker' die de passantentraffic in deze straat zou verhogen. Tot slot zijn er (zeer direct nabij de 'Hoofdstraat Midden') onvoldoende gegroepeerde parkeerfaciliteiten die als bronpunt voor dit deel van de Hoofdstraat kunnen dienen. De basis-/randvoorwaarden voor de 'Hoofdstraat Midden' als een goed functionerend winkeldeel van het kernwinkelgebied zijn daarmee verdwenen.

De feitelijke situatie: twee winkelcircuits

Het centrum van Hillegom beschikt momenteel over een redelijk compact en beloopbaar winkelhart[7]. Bezien vanuit de passantentraffic, de kwaliteit van het winkelaanbod én de oriëntatie van de consument zijn er thans twee circuits te onderscheiden:

1. het HD-Plein-circuit – een sterk en divers winkelgebied met een hoog druktebeeld met een goede mix van strategisch gesitueerde consumententrekkers[8], aangevuld met kleinere speciaalwinkels, gecompleteerd met ruime parkeerfaciliteiten;
2. de 'Hoofdstraat Midden'-circuit – een zwakker winkelgebied met een laag druktebeeld, geen consumententrekkers en onvoldoende parkeerfaciliteiten als 'bronpunt'.

Ten opzichte van de gemeentelijke Detailhandelsvisie uit 2015 bestrijkt de kern van het Hillegomse winkelhart momenteel een wat kleiner gebied dan destijds werd beoogd. In feite zijn er twee separate circuits ontstaan die ongelijkwaardig zijn, het zwaartepunt ligt bij slechts één winkeldeel, het HD-Plein.

Hoofdstraat versus Henri Dunantplein

Bezien vanuit het perspectief van de winkelkwaliteit, de situering van de consumententrekkers, de passantenstromen en de parkeervoorzieningen scoort het HD-Plein aanzienlijk beter dan de 'Hoofdstraat Midden'. In de huidige centrumwinkelstructuur van Hillegom zit een forse '*weeffout*': de grootste consumententrekkers én de parkeerbronpunten bevinden zich thans al aan of op het HD-Plein en niet in de 'Hoofdstraat Midden', er is geen goede verdeling qua bronpunten. De twee openbare voetgangerspassages (en één particuliere passage) tussen het HD-Plein en de 'Hoofdstraat Midden' kunnen deze functionele weeffout van destijds niet neutraliseren. Deze passages functioneren onvoldoende als verbindende schakel tussen de

---

[4] bron: Een vitaal winkelhart voor Hillegom - Detailhandelsvisie en actieprogramma (2015)
[5] het gebied 'Hoofdstraat Midden', het HD-Plein (alle zijden), alle tussenliggende 'passages'; eerste stukjes van Hoofdstraat-Noord en Meerstraatpromenade
[6] Hoofdstraat-Noord en Meerstraatpromenade, Van Meerbeekstraat nabij ALDI en Hoofdstraat-Zuid
[7] het *winkelhart* van Hillegom: HD-Plein, de Hoofdstraat (tussen de Hofstraat en de Meerstraatpassage) en de tussen het HD-Plein en de Hoofdstraat liggende 'passages'
[8] 'consumententrekkers', de supermarkten met gemiddeld ca. 12.000 tot 17.000 bezoekers per week

winkels aan het HD-Plein en de winkels in de 'Hoofdstraat Midden'. Dit wil zeggen dat de winkels in de Hoofdstraat niet optimaal kunnen profiteren van de consumententrekkers én het parkeerareaal op het HD-Plein.

Het nieuwe winkelplan voor het HD-Plein

Het meest actuele winkelplan voor het HD-Plein[9] gaat uit van twee supermarkten (aan het HD-Plein) en de bibliotheek (aan de Hoofdstraat). Daarnaast worden er commerciële ruimten gerealiseerd voor kleinere winkels (aan het HD-Plein en aan de Hoofdstraat). Tot slot bestaat het ontwikkelingsplan uit commerciële ruimten voor 'dienstverlening' (aan de Molenstraat). De totaal (her) te ontwikkelen metrage bedraagt ca. 6.128 m² b.v.o.[10]. In het ontwikkelingsplan is voorzien in een parkeerdek met totaal ca. 131 parkeerplaatsen. Dit parkeerdek wordt voor de winkelbezoeker ontsloten via een tapis roulant aan het HD-Plein.

Met uitzondering van de beoogde bibliotheek-ruimte, een beperkte commerciële ruimte aan de Hoofdstraat en dienstverlening aan de Molenstraat, is het belangrijkste deel van dit ontwikkelingsplan gericht op het HD-Plein.

Het actuele programma voor de te ontwikkelen functies aan het HD-Plein omvat een achttal belangrijke commerciële functies:

1. Albert Heijn full service-supermarkt ca. 1.901 m² + ca. 507 m² voor het magazijn etc.;
2. ALDI-discountsupermarkt ca. 1.472 m² + ca. 354 m² voor het magazijn etc.;
3. bibliotheek ca. 1.000 m²;
4. gezamenlijke entreehal voor beide supermarkten ca. 186 m²;
5. commerciële ruimten HD-Plein ca. 247 m²;
6. commerciële ruimten Hoofdstraat ca. 222 m²;
7. dienstverlening Molenstraat ca. 285 m²;
8. inpandige afwikkeling expeditie ca. 308 m².

Wijziging 'winkelevenwicht' in het centrumgebied

Met de laatste winkelplannen voor het HD-Plein (met name de herontwikkeling AH én de toevoeging van de ALDI) die op initiatief van de projectontwikkelaar zijn opgesteld, zal de positie van het HD-Plein aanzienlijk worden versterkt. De beide winkeltrekkers (AH en ALDI) zullen gezamenlijk wekelijks ca. 25.000 tot 28.000 winkelbezoekers gaan trekken. Deze bezoekers worden via een centrale in- en uitgang aan het HD-Plein geleid. Met dit winkelmodel, dat sterk georiënteerd is op het HD-Plein, zullen met name de commerciële functies in het zuidelijk deel van het HD-Plein gaan profiteren.

Het nieuwe HD-Plein levert de 'Hoofdstraat Midden' niets op. Integendeel, met het nieuwe ontwikkelingsplan aan het HD-Plein zal de positie van de 'Hoofdstraat Midden' verder gaan verzwakken. Het nieuwe ontwikkelingsplan kent <u>geen</u> aantrekkelijke voetgangersontsluiting richting Hoofdstraat, feitelijk is de nieuwe ontwikkeling aan het HD-Plein '*met de rug naar de Hoofdstraat gekeerd'.* Daarbij komt nog dat het 'trekkermodel' aan het HD-Plein uitgaat van een verregaande ruimtelijke concentratie van drie plaatselijke supermarkten. Met name door meer '*trekkers op een kluitje*' (verplaatsing van de ALDI naar het HD-Plein) te vestigen bij de grote AH, de algehele versterking van de kwaliteit van het winkelaanbod aan het HD-Plein én de uitbreiding van de parkeerfaciliteiten bij het nieuwe winkelblok zal het 'winkelevenwicht' nog sterker naar het HD-Plein gaan overhellen. Daarbij komt dat de geplande bibliotheek niet zorgt voor de noodzakelijke commerciële trekkracht (passantentraffic) voor de Hoofdstraat. Voor de 'Hoofdstraat Midden' zijn thans geen winkelplannen bekend.

Wat is de toekomstige positie van de 'Hoofdstraat Midden' binnen de centrumwinkelstructuur?

Door de verschuiving van het winkelgewicht ten gunste van het HD-Plein zal straks de trend van (hardnekkige) winkelleegstand in de Hoofdstraat eerder toenemen dan afnemen. Ook de nu al op meerdere plekken in deze straat zichtbare investeringsachterstand in winkelpanden zal geleidelijk verder gaan toenemen. De nu al in

---

[9] bron: Geesink Weusten Architecten (4 april 2017)
[10] b.v.o.: bedrijfsvloeroppervlakte - bestaande uit de verkoopruimte en/of alle voor de bedrijfsvoering benodigde overdekte ruimte

delen van de Hoofdstraat duidelijk waarneembare vervlakking van de winkelstructuur zal, door toenemende niet-publieksgerichte functies, zich steeds verder uitstrekken over deze straat. In feite is er dan sprake van een kwijnend kernwinkelgebied, met een afwaardering van de winkelstand van de A- naar de B-status (de status van 'aanleungebied').
Dit leidt vervolgens onherroepelijk tot een uitwijkgedrag van winkels en formules die alleen op A-1 of A-2 stand zich willen vestigen. Kortom, het nieuwe winkelplan aan het HD-Plein draagt niet bij tot versterking van de Hoofdstraat, eerder tot een verzwakking van deze klassieke winkelstraat.

Toekomstperspectief 'Hoofdstraat Midden'

Indien straks, door de beoogde winkelplannen, het 'winkelevenwicht' nog meer gaat overhellen naar het HD-Plein zal de huidige toch al zo niet goed functionerende winkelstructuur in de 'Hoofdstraat Midden' verder aan kracht en kwaliteit gaan inboeten. Ervaringen elders hebben geleerd dat uiteindelijk de belangrijke winkelbranches[11] in een, qua functioneren neergaande winkelstraat, tijdig hun 'bakens verzetten' en uitwijken naar elders in het centrumgebied en aldaar een betere winkelplek zoeken. Kortom, nu al ontbeert de 'Hoofdstraat Midden' voldoende kwaliteit en trekkracht, voldoende consumententraffic en een toekomstbestendige winkelbranchering. Na voltooiing van het winkelplan aan het HD-Plein kunnen de negatieve effecten voor de Hoofdstraat substantieel zijn. Om de trend van een neergaande winkelontwikkeling in de Hoofdstraat te keren zal, hoe dan ook, een *winkelverbeterpla*n voor de 'Hoofdstraat Midden' noodzakelijk zijn.

'Hoofdstraat Midden': hoe te handelen?

Eigenlijk ligt de oplossingsrichting voor de 'Hoofdstraat Midden' voor de hand: *opheffing van de tegenstellingen in winkelkwaliteit tussen de beide winkelcircuits (HD-Plein en Hoofdstraat Midden) door middel van een betere spreiding van de 'winkeltrekkracht' over de beide gebieden, een betere verdeling van het centrum-parkeerareaal, gecombineerd met een verbeterde 'verknoping' van de beide winkelcircuits.*
Een winkelverbeterplan voor de 'Hoofdstraat Midden', met dit ambitieniveau, zal uiteindelijk kunnen gaan leiden tot het herstellen van het winkelevenwicht tussen de beide centrumdelen in Hillegom.

Het winkelverbeterplan Hoofdstraat op hoofdlijnen

Een praktisch winkelverbeterplan voor 'Hoofdstraat Midden' zou, in ieder geval, de navolgende ingrediënten moeten bevatten:

1. kiezen voor *verkleining van het centrumwinkelgebied* in de Hoofdstraat, rond de 'Hoofdstraat Midden';
2. afbakenen van een *winkelstimuleringszone* in de 'Hoofdstraat Midden';
3. onderzoek naar de haalbaarheid van een '*consumententrekker*' in de winkelstimuleringszone Hoofdstraat;
4. de nieuwe consumententrekker combineren met ruime parkeervoorzieningen direct aansluitend;
5. het aantrekkelijker maken van de doorgangen / 'passages' tussen het HD-Plein en de stimuleringszone Hoofdstraat;
6. faciliteren van moderniseringsplannen voor winkels *in* de stimuleringszone;
7. bij de voorzieningen-aanleunzones aan weerzijden van de stimuleringszone inzetten op geleidelijke functieveranderingen;
8. het begeleiden van verplaatsing van winkels van <u>buiten</u> de stimuleringszone naar deze zone (reallocaties);
9. bij voorkeur maatwerk per winkelpand;
10. een sober & doelmatig winkelplan;
11. inzetten op 'maatschappelijk vastgoed' (o.a. huurprijzen die passen bij dit winkelgebied[12]);
12. verbetering ruimtelijke en functionele koppeling nieuwe AH (HD-Plein) met de winkelstimuleringszone *in* de Hoofdstraat;
13. nauwe samenwerking tussen gemeente, winkeliers, eigenaren van winkelvastgoed en risicodragers.

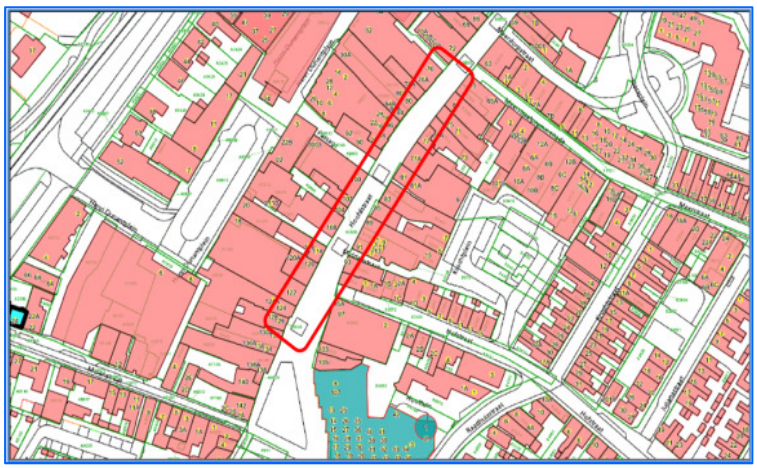
---

[11] belangrijke winkelbranches: de sub-trekkers (gemiddeld 1.000 tot 1.500 winkelbezoekers per week)
[12] o.a. via speciaal arrangement '*huuringroeiregeling*'

Voorstel afbakening winkelstimuleringszone

Bij het bepalen van de afbakening van een compacte winkelstimuleringszone in de Hoofdstraat is het van belang rekening te houden met:

- de nog aanwezige huidige winkelkwaliteit in de 'Hoofdstraat Midden';
- de kansen om een gedifferentieerde branchering 'onder te brengen' in een compact deelgebied;
- de ruimtelijke en functionele mogelijkheden in de af te bakenen stimuleringszone Hoofdstraat;
- de te verwachten ontwikkeling in de plaatselijke detailhandel;
- de kansen voor de realisatie van een parkeerbronpunt in/nabij de stimuleringszone;
- de kansen voor een sterke 'winkelsamenhang' tussen de stimuleringszone en het HD-Plein;
- de kwaliteit van de (toekomstige) verknopingen met het HD-Plein;
- de noodzakelijke participatie van de winkelvastgoedeigenaren in het stimuleringsproces.



Voorgesteld wordt een aanpassing van de stimuleringszone in de Hoofdstraat:

- *Hoofdstraat oostzijde - tussen Hofstraat en Meerdorpstraat;*
- *Hoofdstraat westzijde – tussen de nieuwe toegang naar het HD-Plein (ter hoogte van de winkel van Electro World Schoonderbeek / voormalige Menshop Stevens) en de passage HD-Plein (de 'DekaMarktpassage').*

De consumententrekker - referenties

Om de kwaliteit én diversiteit van het winkelaanbod in de Hoofdstraat voor de toekomst veilig te stellen, is het o.a. van belang om in te zetten op voldoende 'trekkracht' in deze straat. Het begrip 'consumententrekker'[13] is een relatief begrip en heeft betrekking op de aantrekkingskracht van een winkel op bezoekers, met andere woorden: *het aantal bezoekers dat een winkelvestiging bezoekt*. Voor een 'consumententrekker' in het type winkelstraat als de Hoofdstraat in Hillegom dient bijvoorbeeld gedacht te worden aan het type winkels zoals supermarkten en warenhuisachtige winkels. De beide genoemde winkeltypen kunnen, bij vestiging in de Hoofdstraat, in sterke mate bijdragen aan meer winkelbezoekers in deze winkelstraat[14], hetgeen via 'combinatie-aankopen' direct tot meer omzet leidt bij de omliggende winkels.

Het voordeel van combinatie-aankopen

Het voordeel van 'combinatie-aankopen' in een winkelstraat moet niet onderschat worden. Dit geldt in het bijzonder bij de combinatie van supermarktbezoek en bezoek aan 'speciaalwinkels'. Uit onderzoek[15] is gebleken dat bij supermarktbezoek gemiddeld ca. 65% van de supermarktklanten tijdens dezelfde winkeltrip één of meer andere winkels bezoekt binnen dit winkelgebied. De afstand (en barrières) is hierbij bepalend: bij een afstand van ca. 50 meter van de ingang van de supermarkt kan het combinatiebezoek zelfs oplopen tot ca. 75%. Bij een grotere afstand (en mogelijke meer barrières) neemt het combinatiebezoek alras af tot nihil. Over de combinatieaankopen tussen warenhuisachtige winkels, en de direct omliggende winkels zijn geen cijfers bekend. Verwacht wordt dat het percentage combinatie-aankopen tussen dit type winkels en de omliggende winkels iets lager zal uitvallen, maar kunnen nog steeds een forse bijdrage gaan leveren aan het realiseren van meer traffic en levendigheid in de stimuleringszone.

---

[13] een 'consumententrekker' in het centrum van Amsterdam heeft andere kenmerken dan een 'consumententrekker' in een kleinere plaats zoals Hillegom

[14] afhankelijk van het type winkelformule kunnen de consumententrekkers in de Hoofdstraat wekelijks gemiddeld ca. 6.000 tot 15.000 bezoekers 'trekken'

[15] bron: DTNP (2010)

Inventarisatie locaties voor 'consumententrekker'

Het is een complex en kostbaar proces om een 'consumententrekker' in een sterk verkavelde bebouwingsstructuur te plaatsen. Bij het vinden van een strategische plek voor een 'consumententrekker' *in* de winkelstimuleringszone is het in ieder geval van belang deze vestiging te combineren met het versterken van de circuitvorming *binnen* het hart van het centrumwinkelgebied[16]. Ter bepaling van de gedachten is op de naastliggende kaart een drietal gebieden aangegeven die relevant kunnen zijn bij een uitgebreide locatiestudie voor de 'consumententrekker' in de Hoofdstraat. Deze drie locaties kunnen, ieder voor zich, een bijdrage leveren om de stroomfunctie in de Hoofdstraat te versterken, hetgeen uitzicht biedt op een verhoging van de winkelkwaliteit in dit gebied (opwaardering winkelstand naar A-status). Verhoging van de winkelkwaliteit leidt in vrijwel alle gevallen tot hogere huisvestingsopbrengsten, hetgeen de investering wettigt.

Albert Heijn en de Hoofdstraat

De straks nieuwe (en vergrote) Albert Heijn in Hillegom zal wekelijks 16.000 tot 18.000 bezoekers gaan ontvangen. Via de zogenaamde 'combinatieaankopen' van de supermarktbezoeker bij andere winkels rond deze winkeltrekker kunnen omliggende winkels veel baat hebben van de trekkracht van deze Albert Heijn.
Onderzoek elders[17] heeft aangegeven dat, afhankelijk van de ligging van de supermarkt ten opzichte van de omliggende winkels, dit 'combinatiebezoek' kan oplopen tot 45% à 70%.
Om ook de winkels in de stimuleringszone in de Hoofdstraat-Midden te laten profiteren van deze grote passantenstroom (in- en uit deze Albert Heijn) wordt voorgesteld om het winkelplan van deze AH zodanig vorm te geven dat ook vanaf de Hoofdstraat de nieuwe AH-supermarkt rechtstreeks toegankelijk is.
De voorgestelde directe toegang van Albert Heijn zou bij-voorbeeld gesitueerd kunnen worden in het zuidelijk deel van de Hoofdstraat Midden, bij voorkeur ter hoogte van het pand van de voormalige winkel 'Stevens Mode', ter hoogte van de winkel van Electro World Schoonderbeek.

Draagvlak & samenwerking

De beoogde kwaliteitsslag van een deel van de Hoofdstraat in Hillegom (de winkel*stimuleringszone*) is een complexe en ingrijpende aangelegenheid, waarbij meerdere partijen direct betrokken zullen zijn. Hiernavolgend wordt, in hoofdlijnen, een beeld geschetst van een stevig fundament voor de beoogde winkelstimuleringszone in de Hoofdstraat van Hillegom.

De rol van de gemeente Hillegom

Het uitvoeren van het voorgestelde winkelverbeterplan is geen taak voor de lokale overheid alleen.
Integendeel! De gemeentelijke overheid zal vooral, in overleg met betrokkenen, de kaders voor de ruimtelijke en functionele aanpassingen dienen aan te geven. Daarbij zal de gemeente Hillegom zich moeten richten op het *stimuleren, coördineren én faciliteren van het beoogde winkelverbeterplan in de stimuleringszone*.
Maar <u>vooraf</u> is er voor de gemeente Hillegom een belangrijke taak weggelegd: *het bijeenbrengen van de partijen die het fundament moeten vormen voor het winkelverbeterplan.*

Directe inzet van marktpartijen

Het fundament van het beoogde kwalitatieve winkelverbeterplan in de stimuleringszone van de Hoofdstraat zal de *directe inzet* dienen te zijn van de betrokken ondernemers én de eigenaren van winkelvastgoed in dit gebied.

---

[16] voetgangersrelatie tussen de winkelstimuleringszone in de Hoofdstraat en het HD-Plein dient uitnodigend / aantrekkelijk te zijn
[17] bron: DTNP - 2010

Immers, zij zijn het die voor de toekomst de bijzondere kwaliteit aan deze winkelstimuleringszone van de Hoofdstraat 'kleur moeten geven'. Juist deze partijen zullen zich straks forse investeringen moeten getroosten om de beoogde kwaliteitsslag in de stimuleringszone van de Hoofdstraat tot stand te kunnen brengen.

De 'Kopgroep Stimuleringszone'

Om de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve verbeterslag voor de stimuleringszone in de Hoofdstraat tot stand te kunnen brengen, is het van belang om in te zetten op een *onderlinge samenwerking* met de daarvoor in aanmerking komende ondernemers én eigenaren. Dit betekent dat, voor het winkelverbeterplan in de Hoofdstraat, van meet af aan draagvlak onder de relevante ondernemers en winkelvastgoedeigenaren gevonden zal moeten worden.
Een probaat middel hierbij is het instellen van een tijdelijk representatief klein samenwerkingsverband ('*de Kopgroep*'[18]). De belangrijkste taak van deze tijdelijke '*Kopgroep Stimuleringszone*' is het opstellen van een efficiënt winkelverbeterplan voor de stimuleringszone in de Hoofdstraat, dat als draaiboek kan gaan dienen voor de (gefaseerde) uitwerking van de beoogde winkelkwaliteitsslag, alsmede het kweken van voldoende draagvlak onder de collega winkelier en/of collega eigenaar. Met het bereiken van voldoende draagvlak onder de ondernemers én eigenaren zal de haalbaarheid van het winkelverbeterplan aanzienlijk worden vergroot.

Wat is het toekomstperspectief van het noordelijk deel van de Hoofdstraat?

Het *noordelijk deel van de Hoofdstraat* is een typische 'aanleunstraat', direct aansluitend aan het winkelhart van Hillegom. Op dit moment is de Hoofdstraat-Noord geen aantrekkelijk winkelgebied. De aanwezige winkelleegstand en de zichtbare investeringsachterstand bij meerdere bedrijven levert per saldo een onaantrekkelijk 'winkelbeeld' op.

Qua functie bestaat het winkelaanbod grotendeels uit winkels voor doelgerichte aankopen, dienstverlening en horeca. Dit deel van de Hoofdstraat is niet voor de auto, de keurig verzorgde openbare ruimte wordt alleen benut door de voetganger en de fietser. Er zijn geen 'consumententrekkers' in dit deel van de Hoofdstraat. Bezien vanuit de winkelfunctie vervult dit deel van de Hoofdstraat een bescheiden winkelfunctie voor Hillegom. De kansen voor de Hoofdstraat-Noord liggen vooral bij particuliere initiatieven gericht op het aantrekkelijker maken van dit gebied. Het toekomstperspectief van dit deel van de Hoofdstraat kan, in de huidige setting, niet als positief gekwalificeerd worden. Gevreesd wordt dat de winkelfunctie van dit gebied geleidelijk zal afnemen. Dit laatste geldt ook voor de Meerstraatpromenade, die aan de westkant aansluit aan het Hoofdstraat-Noord gebied.

Wat is het toekomstperspectief van het zuidelijk deel van de Hoofdstraat?

Het *zuidelijk deel van de Hoofdstraat* is een aantrekkelijke klassieke 'aanloopstraat' met een mix van winkelfuncties, dienstverlening en horeca. Er is in deze straat sprake van een vrijwel 'tweezijdige bewinkeling', de winkelleegstand is beperkt. De ambiance van dit deel van de Hoofdstraat is redelijk positief. Dit is een specifiek winkeldeel van het centrum van Hillegom dat vooral bezocht wordt door doelgerichte kopers. Te zien is dat op meerdere plekken in dit deel van de Hoofdstraat de afgelopen tijd is geïnvesteerd. Dit deel van de Hoofdstraat is, ook voor de auto, zeer goed bereikbaar. Er zijn geen 'consumententrekkers' in dit deel van de Hoofdstraat. Bezien vanuit de winkelfunctie vervult dit deel van de Hoofdstraat een belangrijke aanvullende winkelfunctie voor Hillegom en omgeving. Dit zuidelijk deel van de Hoofdstraat kan tevens goed als 'broedplaatsfunctie voor startende ondernemers fungeren. Het toekomstperspectief van dit deel van de Hoofdstraat kan als 'positief' gekwalificeerd worden.

Het winkelperspectief van de 'Hoofdstraat Midden' bij een 'status quo'

Indien niet wordt gekozen voor een winkelverbeterplan voor de 'Hoofdstraat Midden', dan zal rekening gehouden moeten worden met een geleidelijk verder verval van de winkelkwaliteit in de gehele Hoofdstraat. Indien wordt gekozen voor de plannen van de projectontwikkelaar op het HD-Plein (met de schaalvergroting van de AH, de komst van de ALDI aan het HD-Plein én uitbreiding van de parkeerfaciliteiten) zal dit plein steeds meer bezoekers gaan trekken. Dit gaat direct ten koste van de Hoofdstraat (minder passanten, minder

[18] voorstel samenstelling 'Kopgroep': twee winkeliers, twee vastgoedeigenaren, makelaar en ambtelijke ondersteuning

winkelbezoekers en minder omzet). Dit zal, na voltooiing van het nieuwe winkelplan aan het HD-Plein, wel eens veel harder kunnen gaan dan de afgelopen jaren het geval was.
Zoals eerder in deze notitie is aangegeven, zullen de 'de betere winkels' (als de financiële situatie dat toelaat) dan snel uitwijken naar bijvoorbeeld straks beschikbare nieuwe winkelruimten aan het HD-Plein. Daarnaast zal rekening gehouden moeten worden dat investeringen in winkels aan de Hoofdstraat nog meer zullen uitblijven of worden geannuleerd.
Uiteindelijk zal dit voor de gehele Hoofdstraat betekenen dat dit winkelgebied geheel wordt getransformeerd naar een 'aanleunwinkelgebied' (een voorzieningengebied met veel niet-publieksgerichte functies en veel winkelleegstand, met weinig traffic, geen aantrekkelijke uitstraling en een laag huurniveau). De verpaupering in de Hoofdstraat ligt dan op de loer.

Kortom, dit toekomstbeeld schetst de Hoofdstraat als een consument onvriendelijk gebied ofwel een niet-toekomstbestendig winkelgebied. Men heeft dan afscheid genomen van de Hoofdstraat als *centrumwinkelstraat* in Hillegom. Ook de horeca in de Hoofdstraat zal hiervan direct de repercussies ondervinden. Een straat met afnemende winkelstatus en het wegblijven van passanten is voor de horeca funest.

Tot slot

Voor het winkelgebied 'Hoofdstraat Midden' is, nog niet zolang geleden, vastgesteld dat dit deel van het centrum van Hillegom een belangrijk onderdeel zal moeten blijven van de centrumhoofdstructuur.
In de praktijk van alledag kan de 'Hoofdstraat Midden' deze status niet (meer) volledig waarmaken. In de Hoofdstraat ontbreken namelijk enkele cruciale basis-ingrediënten zoals een winkeltrekker én parkeergelegenheid.
Mede in het licht van de winkelplannen voor het HD-Plein wordt het toekomstperspectief van de 'Hoofdstraat Midden' niet als rooskleurig beoordeeld: er is (binnen de huidige functionele setting) geen sprake meer van een toekomstbestendig winkelgebied. De winkelplannen voor het HD-Plein zullen het proces van afwaardering van de Hoofdstraat als winkelstraat kunnen versnellen.

Indien voor de 'Hoofdstraat Midden' *wordt gekozen voor de toekomst* zal dat moeten betekenen dat gekozen moet worden voor een verkleining van het centrumwinkelgebied in de Hoofdstraat (de stimuleringszone), het direct koppelen van de AH aan de Hoofdstraat Midden, het toevoegen van een 'consumententrekker' *in* de Hoofdstraat, de uitbreiding van de parkeerfaciliteiten direct aansluitend aan de Hoofdstraat, het faciliteren van verplaatsingen van winkels én een betere (én aantrekkelijke) verknoping in het winkelcircuit 'Hoofdstraat Midden' en het HD-Plein.

Deze bovengenoemde 'boodschappenlijst' dient beschouwd te worden als een samenhangend geheel, hierin mogen (om de haalbaarheid van het winkelverbeterplan in de stimuleringszone een kans te geven) geen concessies gedaan worden.

De winkelkwaliteit van de 'Hoofdstraat Midden' biedt nog steeds een degelijk fundament om te kiezen voor een winkelverbeterplan, er liggen in dit gebied nog voldoende functionele aanknopingspunten.

Hengelo (Gld.), 5 oktober 2017
ADVIESBURO KARDOL

COLOFON

Titel rapport	Hillegom * 2017 – Hoofdstraat winkelverbeterplan
Opdrachtgever	Gemeente Hillegom
Uitgevoerd door	Adviesburo Kardol, adviseurs winkelplanologie
Projectteam	S.H. Kardol en Drs. A.J. Kardol
Datum	5 oktober 2017
Status	Definitieve rapportage
Trefwoorden	Hillegom/Hoofdstraat/Winkelverbeterplan
Aantal blz.	9
Nummer document	Hgv.040.docx.
Informatie	Adviesburo Kardol De Heurne 9 7255 CK Hengelo Gld. tel. 0575 46 33 98 fax. 0575 46 37 24 e-mail adviesburo-kardol@bit.nl

Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron wordt vermeld