

Advies centrum Hillegom

Opdrachtgever: gemeente Hillegom



Februari 2025

Colofon

Titel

Advies centrum Hillegom m.b.t. Hoofdstraat, Aldi en bibliotheek

Opdrachtgever

Gemeente Hillegom

Uitgevoerd door:

Eduard Plate

eduard@eduardplate.nl

Datum:

Februari 2025

Inhoudsopgave

Colofon.....	2
Titel.....	2
Opdrachtgever	2
Uitgevoerd door:	2
Datum:	2
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Verzoek.....	4
1.1 Verzoek advies centrum Hillegom.....	4
1.1 EduardPlate.nl & CLOK.....	5
Hoofdstuk 2. Situatie centrum Hillegom	6
2.1 Centrum Hillegom: een korte schets	6
2.1 Koopstromenonderzoek 2021	8
2.2 Uitkomsten enquête.....	10
2.3 Relevante trends.....	11
Centrum minder monofunctioneel	11
De functie van het centrum verandert.....	11
Dagelijks & food drager van kleinere centra.....	11
Online	12
Groen & Duurzaam	12
Hoofdstuk 3. Advies.....	13
3.1 Versterken Hoofdstraat.....	13
3.2 Locatie supermarkten	15
Optie 1: Handhaven en optimaliseren huidige situatie	17
Optie 2: Verplaatsing Aldi met herontwikkeling HD-plein	17
3.3 Bibliotheek	18
3.4 Conclusie	19
Hoofdstuk 4. Vervolgstappen	20
Bijlage A. Opmerkingen bezoekers Aldi en AH.....	21

Hoofdstuk 1. Verzoek

1.1 Verzoek advies centrum Hillegom

De gemeente heeft verzocht een bondig eerste advies uit te brengen over het centrum van Hillegom, gericht op de volgende drie punten:

1. Wat is het effect van de herlocatie van Aldi, nu gevestigd aan het begin van Hoofdstraat in Hillegom (Houttuin 8), naar het HD-plein op het functioneren van de Hoofdstraat. En wat is het effect van de vestiging van Aldi en Albert Heijn (AH) nabij elkaar op het HD-plein?
2. De wens daarbij is om meer bezoekers te trekken naar de Hoofdstraat. Wat is het advies voor het aantrekkelijker maken van de Hoofdstraat voor bezoekers?
3. Is het een goed idee als de Aldi van de huidige locatie vertrekt, om op die locatie een maatschappelijke functie zoals een bibliotheek te vestigen?

De gemeente Hillegom is bezig met de herontwikkeling van het Henri Dunantplein (HD-plein).

De raad heeft inmiddels (oktober 2024) de visie voor het HD-plein vastgesteld. Aldi, nu gevestigd aan het begin van de Hoofdstraat in Hillegom wil graag verhuizen naar het HD-plein. Redenen om te willen verhuizen zijn te krappe parkeermogelijkheden, de bevoorrading op de huidige locatie, de bereikbaarheid die verkeerstechnisch niet ideaal is en de daarmee gepaard gaande omzet daling.

Aan het HD-plein, in de buurt van de door de Aldi beoogde locatie, is een Albert Heijn gevestigd. Verderop in het Noordelijke gebied van het HD-plein zit de DeKa Markt. Er zijn vragen of het wenselijk is om de Aldi op het HD-plein te vestigen, nabij de Albert Heijn. Zou dat een negatief effect hebben op de omzet van de beide supermarkten?

Er zijn zorgen bij ondernemers dat het vertrek van de Aldi van de huidige locatie een negatief effect zou kunnen hebben voor de Hoofdstraat, doordat de klanten van de Aldi dan minder vaak naar de Hoofdstraat zullen gaan. Aldi valt dan als trekker weg aan de zuidzijde. Dit zou negatief uit kunnen pakken voor de ondernemers aan de Hoofdstraat. De redenering daarbij is o.a. dat bij een vestiging van de Aldi aan het HD-plein de klanten alleen nog maar komen om te parkeren en te winkelen bij de AH of de Aldi en dan weer weggaan. Met andere woorden: verplaatsing van Aldi zou per saldo kunnen leiden tot een afname van passanten op de Hoofdstraat. Voor een antwoord op deze vraag hebben we onderzoek gedaan bij bezoekers van de beide supermarkten. Wat vinden zij van een verplaatsing? Wat zou het effect zijn op een bezoek aan de Hoofdstraat?

Het vestigen van een Aldi dicht in de buurt van de AH zou wellicht ook niet wenselijk zijn omdat ze elkaar dan beconcurreren. Echter hebben zowel AH als Aldi aangegeven het geen probleem te vinden om zich op dezelfde locatie aan het HD-plein te vestigen. Later in dit rapport zullen we hier de verklaring voor geven.

Tijdens de raadsvergadering over de visie voor het HD-plein op 17 oktober 2024 is toegezegd om opnieuw te onderzoeken wat het effect van de vestiging van de Aldi op het HD-plein zou zijn.

Hierbij zou gekeken worden naar de huidige locatie van de Aldi en de problemen die de Aldi zegt te ervaren rond parkeren, verkeer en bevoorrading. Daarnaast is, zoals op pagina 6 aangegeven, de vraag of de redenering, dat de klanten van de Aldi niet langer de Hoofdstraat bezoeken en dat daarmee de andere ondernemers gedupeerd worden bij verhuizing naar het HD-plein, correct is.

De belangrijke achterliggende vraag is: Hoe kan een aantrekkelijker centrum voor Hillegom gerealiseerd worden, met perspectief voor ondernemers aan de Hoofdstraat?

Wanneer de Aldi zou vertrekken uit de huidige locatie dan is het de bedoeling dat een maatschappelijke functie zich in dat pand vestigt. Daarbij wordt gedacht aan de bibliotheek. Het verzoek is aan te geven of dit een goed idee zou kunnen zijn en welk effect dit mogelijk zou kunnen hebben op Hoofdstraat en de winkels aldaar.

Het verzoek daarbij is om het bondige onderzoek op korte termijn in december uit te voeren.

De vier vragen die samenvattend aan de orde komen in dit advies:

- 1- Zijn de bezoekers van de Aldi inderdaad ook bezoekers van de Hoofdstraat? En hoe reageren Aldi bezoekers op verplaatsing van de Aldi naar het HD-plein?
- 2- Hoe kan de positie, de aantrekkingskracht en perspectief van de Hoofdstraat verbeterd worden?
- 3- Betekent een vestiging van de Aldi in de buurt van de AH dat er directe concurrentie tussen beide supermarkten ontstaat? En is dat een probleem?
- 4- Is het een goed idee om, indien Aldi zou vertrekken van de huidige locatie, hier een maatschappelijke functie vestigen, bijvoorbeeld de bibliotheek?

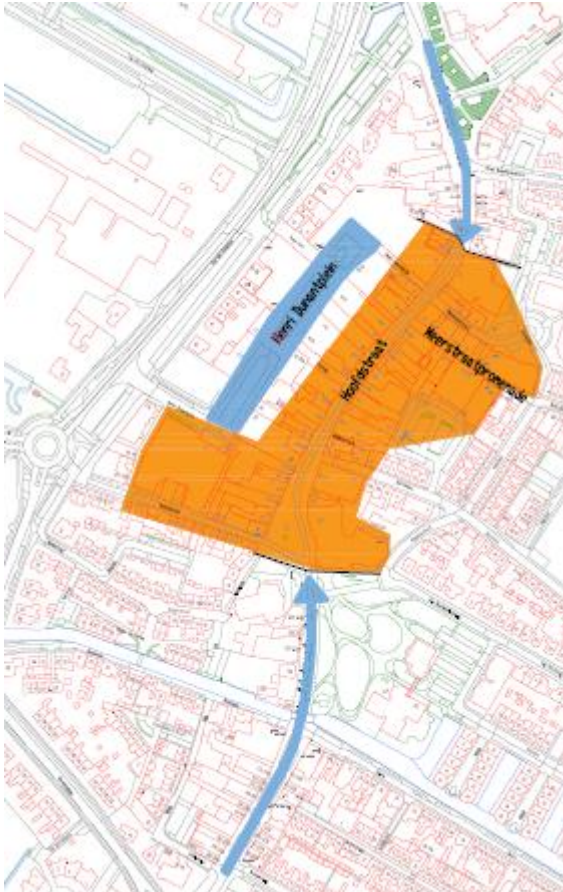
1.1 EduardPlate.nl & CLOK

EduardPlate.nl is gespecialiseerd in centrum-, retail- en gebiedsprojecten en publiek private samenwerking. De focus daarbij is gericht op het maken van verbinding met ondernemers en gemeente, op de lokale DNA van Hillegom, en samenwerken gericht op het realiseren van perspectief voor het centrum van Hillegom. Het doel: een centrum waar consumenten graag heengaan en waar ondernemers zich graag vestigen.

We werken daarbij samen met CLOK (Centrum voor Lokale Ondernemerskringen). CLOK is gespecialiseerd in lokaal krachtig ondernemen. Dit onderzoek wordt daarom in samenwerking met CLOK uitgevoerd.

Hoofdstuk 2. Situatie centrum Hillegom

2.1 Centrum Hillegom: een korte schets



Figuur 1. Kaart Hillegom. Het kernwinkelgebied loopt vanaf Hotel Villa Flora en de steeg links van het Hobbyhuis tot aan het Kerkplein bij de Maartenskerk.

Hillegom telt 22.826 inwoners (CBS, 1/1/2024). In het centrum van Hillegom zijn zo'n 166 verkooppunten / winkels gevestigd (Koopstromenonderzoek 2021), met in totaal ca 17.000m² winkelvloeroppervlakte. Het centrumgebied wordt gevormd door de Hoofdstraat, met als kerngebied het deel tussen Villa Flora en Aldi, plus het Henri Dunantplein (HD-plein) als boodschappen locatie. Er zijn in de detailhandelsvisie 2015 twee soorten centrumzones aangegeven, het kerngebied en de aanloopgebieden:

- Hoofdstraat Noord (aanloopgebied)
- Hoofdstraat Midden (kerngebied)
- HD-plein (aanloopgebied)
- Hoofdstraat Zuid (aanloopgebied)

De Hoofdstraat is in 2019 heringericht. De openbare ruimte ziet er verzorgd uit.

De noordzijde van de Hoofdstraat heeft het karakter van een aanloopstraat, met een divers aanbod aan winkels en horeca. Sommige winkels zijn al lang gevestigd maar er zijn ook nieuwe ondernemers. Daarnaast is er leegstand. Dit noordelijke deel wordt begrensd door de Prins Bernard straat. Noordelijk van de Prins Bernardstraat zijn er enkele grotere winkels op het gebied van wonen gevestigd. Vanaf juwelier Roeland en Hotel Villa Flora is de overgang van aanloopstraat naar het kerngebied, met Hoofdstraat Midden en de verbindingen naar het Henri Dunant plein (HD-plein).

De Hoofdstraat Midden kent een aantal belangrijke trekkers zoals Hema en de ruime Readshop. Opvallende, onderscheidende trekkers zijn bijvoorbeeld ook Chocolaterie Pierre en herenmodehuis Schulte herenmode. Chocolaterie Pierre is de grootste chocolade speciaalzaak van Nederland waar de chocolade ter plekke wordt gemaakt. Dit trekt bezoekers uit heel Nederland. Hetzelfde geldt voor herenmodehuis Schulte, dat gespecialiseerd is in grote maten en hierin landelijke bekendheid geniet. In dit deel van de Hoofdstraat zijn bijvoorbeeld ook dienstverleners, mode, een bakker, een visspecialzaak en horeca gevestigd, alsmede een ca 450m2 grote Blokker winkel. De toekomst van deze Blokker winkel is eind 2024 nog ongewis, maar Blokker is vertrokken en het pand staat leeg.

De situatie van het HD-plein, is qua openbare ruimte en aanbod anders. Aan de noordzijde bevindt zich de DekaMarkt, die in 2017 geopend is. Albert Heijn is aan het zuidelijk deel van het HD-plein gevestigd. Dit deel van het HD-plein is qua aanbod en inrichting sterk verouderd, deels ook bewust buiten gebruik. Er is bovendien een perceel niet bebouwd. Het geheel komt daardoor rommelig en onaantrekkelijk over. De parkeerplaatsen op het HD-plein zijn populair. De verouderde parkeergarage boven AH wordt relatief weinig gebruikt. Daarnaast worden de parkeerplaatsen langs de Van Den Endelaan intensief gebruikt en is er de Brakershof parkeergarage, een parkeergarage die voor bezoekers toegankelijk is via de DekaMarkt.

Het HD-plein functioneert op dit moment niet als samenhangend onderdeel van het centrum, er is te weinig verbinding met de Hoofdstraat.

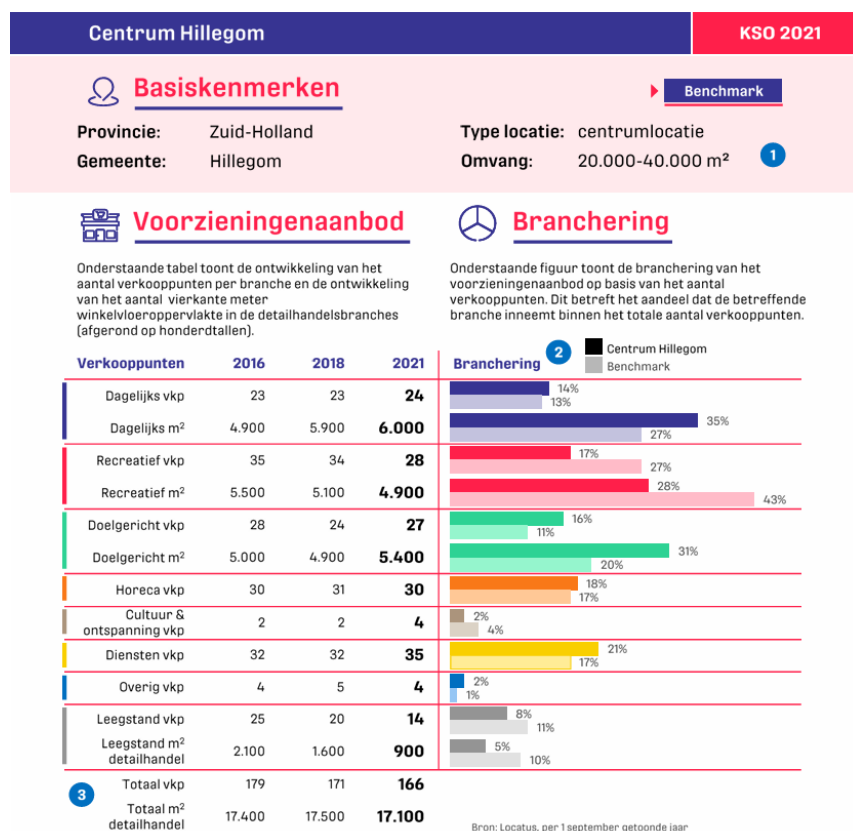


Figuur 2. Foto Aldi & Het HD-plein vanaf de AH, Hillegom 2024.

2.1 Koopstromenonderzoek 2021

Om een beeld te krijgen van de economische positie van het centrum van Hillegom kijken we naar het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO 2021). Dit is het meest recente koopstromenonderzoek dat is uitgevoerd. Het is een onderzoek over 2021 en de uitkomsten kunnen dus iets verouderd zijn. Een nieuw koopstromenonderzoek zou verstandig zijn. Zo blijven trends in beeld, ook in verband met de voortdurende veranderingen in de markt, en kan de positie van het centrum van Hillegom gevolgd blijven worden.

Het KSO 2021 brengt in beeld hoe het centrum van Hillegom wordt gewaardeerd, met name ook in vergelijking met centra die vergelijkbaar zijn met Hillegom. Dit wordt de benchmark genoemd. Er wordt gekeken naar het voorzieningenaanbod, de branchering, de waardering en het bezoekgedrag. Er wordt ook een vergelijking met eerdere jaren (2016 en 2018) gemaakt, zodat we trends kunnen zien.



supermarkten). Het aantal winkels in dagelijks nam toe van 23 naar 24, vooral de winkelvloeroppervlakte groeide, van 4.900m² naar 6.000m².

Positief is dat de leegstand in Hillegom lager was dan in vergelijkbare centra. De leegstand gemeten in aantallen winkels was in 2021 8% (benchmark 11%). In oppervlakte was de leegstand 5%, waar die bij vergelijkbare centra 10% was. Een relatief gunstig beeld voor Hillegom in 2021.

Per saldo nam volgens KSO 2021 het aantal verkooppunten in Hillegom af van 179 naar 166 (-7.3%), de winkelvloeroppervlakte nam af van 17.400m² naar 17.100m² (-1,8%). Dit betekent dat de winkels in deze periode iets groter werden. Het aandeel recreatief blijft in 2021 met 17% (benchmark vergelijkbare centra 27%) opvallend achter als we Hillegom met soortgelijke centra vergelijken. Doelgericht is in Hillegom relatief sterk aanwezig.

Kijken we naar bestedingen en marktaandelen dan lijkt de omzet herkomst uit eigen gemeente in dagelijks (82%) achter te blijven bij de benchmark van soortgelijke centra (91%). De koopkrachtbinding nam toe ten opzichte van 2016, na een terugval in 2018. Dit herstel kan een corona effect zijn. De terugval in 2018 t.o.v. 2016 wijst op een afnemende koopkrachtbinding dagelijks. Hetzelfde beeld is er ook bij de bestedingen bij recreatieve sector, m.n. mode.

Centrum Hillegom

KSO 2021

 **Waardering**

Onderstaande figuur toont de gemiddelde rapportcijfers die consumenten geven aan verschillende aspecten van een winkelgebied. Bij het aspect faciliteiten gaat het bijvoorbeeld om wc, wifi, afhaalpunt en bankjes. De resultaten worden vergeleken met de benchmark.

	2021	Benchmark	2018	2016
totaaloordeel	7,1	7,7	7,7	7,4
winkelaanbod	6,9	7,4	7,3	7,0
sfeer en uitstraling	6,8	7,4	7,1	6,8
veiligheid	7,5	7,8	7,9	7,6
netheid	7,3	7,7	7,7	7,5
aanwezigheid groen	6,4	6,3	-	-
faciliteiten	4,7	5,6	6,0	6,2
parkeren auto	7,6	7,5	8,1	8,1
stalling fiets	7,5	7,4	7,7	7,7
bereikbaar auto	7,6	7,8	8,0	8,0
bereikbaarheid fiets	8,5	8,5	-	8,6
bereikbaar OV	5,6	6,8	6,1	6,1
horeca	7,4	7,6	7,3	7,4

Figuur 3. Factsheet Koopstromenonderzoek, p5, KSO 2021.

In figuur 3 is te zien dat de waardering die consumenten geven voor hun centrum als geheel achterblijft met een totaal oordeel van 7,1. Vergelijkbare centra hebben een waardering van 7,7. Het winkelaanbod van het centrum van Hillegom krijgt een 6,9, waar de benchmark een 7,4 haalt. De cijfers zijn voldoende, maar hier valt winst te behalen.

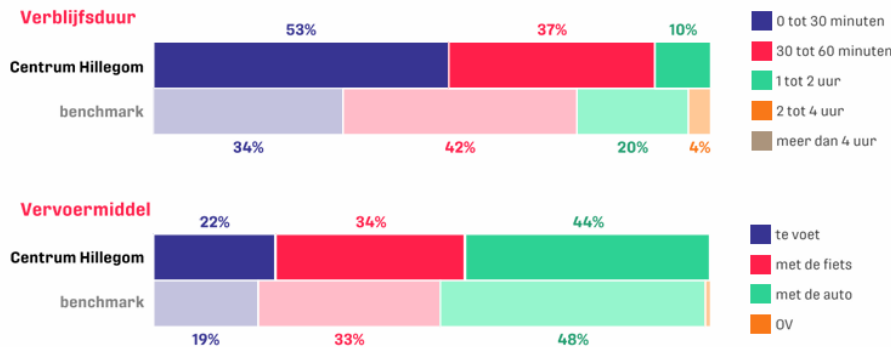
Centrum Hillegom

KSO 2021



Bezoekgedrag

Onderstaande figuren laten zien hoe lang consumenten in het winkelgebied verblijven, met welk vervoermiddel ze komen en welke voorzieningen ze bezocht hebben. De resultaten worden vergeleken met die van de benchmarkgebieden.



Figuur 4. Factsheet Koopstromenonderzoek, p6, KSO 2021.

Dit beeld zien we ook terug als we kijken naar de verblijfsduur, waar 53% van de bezoekers 0-30 minuten in het centrum van Hillegom verblijft. In vergelijkbare centra is dat 34%. Er is, kijkend naar deze cijfers, winst te behalen op de waardering en completering van het winkelaanbod.

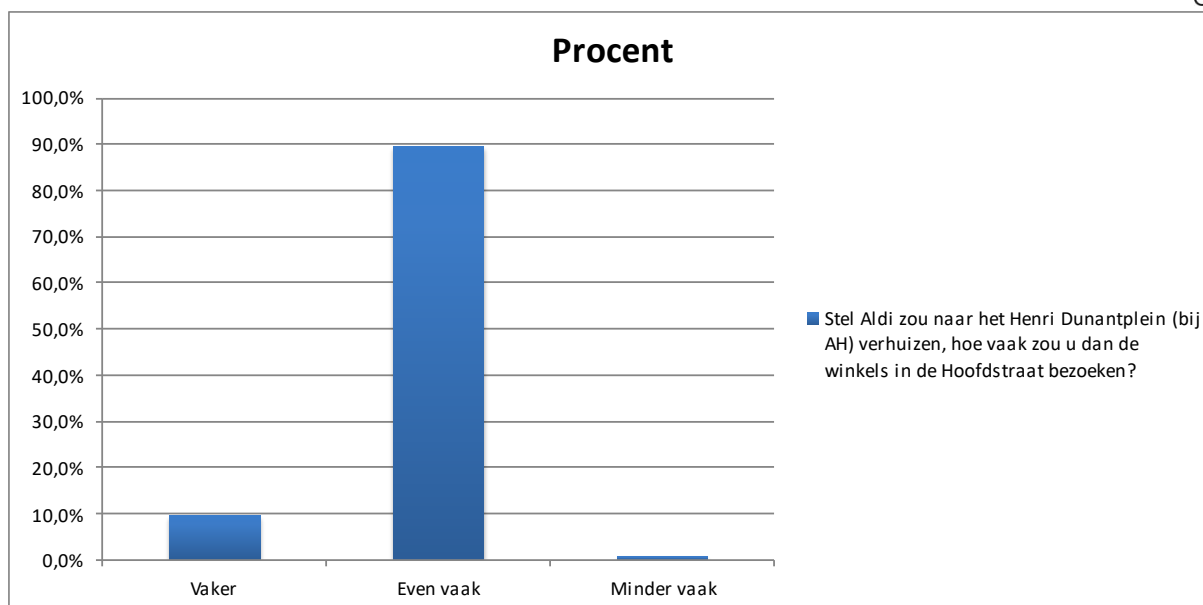
We zullen bij het advies ingaan op de vraag: 'Hoe kan die winst gerealiseerd worden?'.

2.2 Uitkomsten enquête

Er is op zaterdag 14 december 2024 een enquête uitgevoerd bij bezoekers van Aldi en Albert Heijn. Daarbij is gevraagd wat het effect zou zijn op een bezoek aan de winkels in de Hoofdstraat als Aldi zou verhuizen naar het HD-plein. Opvallend is dat 87% van de bezoekers zegt even vaak te zullen komen, en 10% geeft aan vaker te zullen gaan (zie figuur 6).

Van de zaterdagse Aldi bezoekers bezoekt 59,4% de Hoofdstraat (43,8% lopend, 15,6% met de fiets). Van de zaterdagse Albert Heijn bezoekers bezoekt 63,5% de Hoofdstraat (48,5% lopend, 15,0% per fiets). De cijfers zitten dicht bij elkaar. Opvallend is dat een Hoofdstraat bezoek vanaf Albert Heijn wat vaker voorkomt dan vanaf Aldi.

Verplaatsing lijkt geen negatief effect te hebben op bezoek aan de Hoofdstraat. Er zou zelfs een lichte toename verwacht kunnen worden. Dit blijkt ook uit de genoteerde opmerkingen (zie bijlage). Men is vooral positief en soms neutraal. Als redenen wordt gegeven parkeren, kwaliteit van de winkel, gemak of dat Aldi aan het HD-plein is beter is voor het centrum van Hillegom.



Figuur 6. Resultaat vraag 11, enquête 2024

2.3 Relevante trends

We zetten hier enkele trends zoals gesignaleerd in de praktijk, met expert gesprekken en bij onderzoek van bijvoorbeeld Retailagenda ("De nieuwe agora"), CBS, STEC, ABN Amro, Rabo, ING en Locatus op een rij.

Centrum minder monofunctioneel

Winkels en horeca blijven de belangrijke dragers voor centra, maar andere functies worden belangrijker. Het aanbod van de functies kunst & cultuur, ambachten, zorg, maar ook wonen wordt belangrijker. Een voorbeeld van een "niet winkel functie die publiek trekt" is de bibliotheek, zeker in combinatie met horeca en andere diensten, zoals werkplekken en cursussen. Dit versterkt het centrum als de favoriete ontmoetingsplaats. De aanloopgebieden kunnen ook interessant zijn voor sommige bedrijven die nu op het bedrijventerrein zijn gevestigd en voor wie zichtbaarheid bij consumenten van belang is.

De functie van het centrum verandert

Winkelen dichtbij wordt belangrijker. Dat vraagt een grotere afstemming van het aanbod op de vraag van consumenten. Consumenten kopen dagelijkse en doelgerichte boodschappen het liefst lokaal, en vinden het vaak ook plezierig als er ontmoetingsplekken -al of niet in de horeca- zijn. Jonge professionals vinden een werkomgeving met ontmoetingsplekken en nabij diensten -bijvoorbeeld zorg, sporten, kinderopvang- en winkels vaak plezierig in hun drukke bestaan.

Dagelijks & food drager van kleinere centra

Voor plaatsen tussen 20.000-25.000 inwoners als Hillegom is dagelijks & food de drager voor het centrum (KSO 2021). Dit geldt ook voor wijkcentra in grotere plaatsen. Hoe optimaler het aanbod, hoe groter de koopkrachtbinding, hoe beter de positie in de regio. Door het optimale aanbod dagelijks weten huishoudens de weg naar het centrum beter te vinden en kan men verleid worden ook meer te gaan winkelen. Men gaat vaker winkelen

na een supermarktbezoek naarmate die winkels 1) dichterbij en 2) zichtbaarder zijn (DTNP 2023). Dit past in de trends van gemak en instant behoeftebevrediging. Supermarkten geven aan daarom nabij elkaar gevestigd te willen zijn. Men constateert dat dit een positief effect heeft op de resultaten en marktaandeel, omdat men zo samen inspeelt het koopgedrag van consumenten, zo blijkt uit gesprekken met diverse supermarkt managers. Dit geldt met name bij supermarkten uit verschillende segmenten, zoals een discount supermarkt nabij een service supermarkt. Zo heeft een Aldi tussen de 1.200 en 1.500 producten, Lidl heeft ca 2.300 producten en een gemiddelde Albert Heijn zit tussen de 20.000 en 25.000 producten.

Online

Centra concurreren, behalve met andere centrumgebieden, met online winkels. Becijferd wordt (o.a. Thuiswinkel.org, ING Bank, STEC) dat momenteel ongeveer 37% van alle mode aankopen online zijn. De groei van online lijkt na 2021 (na Covid) wat af te vlakken. Echter, hoe aantrekkelijker het centrum, hoe beter het aanbod – met winkels, horeca, diensten, bereikbaarheid- in het centrum aansluit op de lokale vraag en hoe beter de concurrentiepositie is ten opzichte van online bestedingen. Een sterke online positie van de winkels in Hillegom is daarbij ook belangrijk.

Groen & Duurzaam

Consumenten zien graag een groen en duurzaam centrum (o.a. Retailagenda). Bomen, verblijfsplekken, combinatie van groen en water, een vriendelijke uitstraling worden gewaardeerd. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid om goed de fiets te kunnen parkeren en de beschikbaarheid van oplaadpunten. Een integrale benadering, investeren in groen en water maakt het centrum aantrekkelijker en is tegelijk een impuls bij klimaatopgaven, is hier effectief. Zo kunnen beleid voor duurzaamheid en beleid voor een goed functionerend centrum elkaar versterken. Anders gesteld: investeringen voor duurzaamheid en temperatuurbestendigheid kunnen zo tegelijkertijd ook worden ingezet voor het versterken van het centrum.

Hoofdstuk 3. Advies

3.1 Versterken Hoofdstraat

Verbetering aanbod

De Hoofdstraat is het kloppende hart van Hillegom. Versterking van dit gebied betekent versterking van het centrum. Versterken van het aanbod aan winkels, voorzieningen en verblijfswaarde leidt tot meer bezoekers en dus tot meer centrumwaarde. Dat zou moeten gebeuren in samenhang met het HD-plein. De reden hiervoor is dat voor Hillegom een sterke boodschappenbasis de kurk is om op te drijven: compleet zijn in dagelijks (gemak bieden aan drukke consumenten), in combinatie met bereikbaarheid en parkeren, versterkt de regionale economische positie.

Het versterken van de Hoofdstraat vraagt tevens inzetten op het centrum als favoriete ontmoetingsplaats, waarbij er meer gestuurd wordt op een brede invulling van het centrum.

We adviseren om de huidige zonering verder uit te werken door in de kernzone Hoofdstraat en HD-plein samen te laten schakelen (vastgoed eigenaren noemen dit de carré optie) zodat er een natuurlijke loop gaat ontstaan tussen 'dagelijks gemak' aan het HD-plein en shoppen ('winkelen c.q. niet dagelijks'), inclusief speciaalzaken en verblijfsfuncties in de Hoofdstraat. De nieuwe visie (oktober 2024) op het HD-plein sluit hierop aan. We adviseren ook een eventuele verplaatsing van de Albert Heijn, die mogelijk zou kunnen leiden tot een entree zowel aan de Hoofdstraat als aan het HD-plein. Dan zou de natuurlijke verbinding tussen Hoofdstraat en HD-plein verder worden versterkt. In de Hoofdstraat zijn aansprekende speciaalzaken, die ook elders in het land vaak nabij Albert Heijn winkels zijn gevestigd.



figuur 7 Albert Heijn winkel met 2 entrees (Helpman, Groningen)

We adviseren om proactief tot aanbod versterking op met name het middendeel van de Hoofdstraat te komen, bijvoorbeeld door gericht winkelformules voor wie Hillegom relevant is te gaan benaderen. Door ondernemers wordt bijvoorbeeld lingerie, cadeauwinkels, mooie parfumerie, genoemd. Een tweede advies is om winkels die buiten het centrum gevestigd zijn, bijvoorbeeld aan de hand gerichte subsidies, te stimuleren om naar het centrum te verhuizen. Er zijn al een aantal local heroes in het centrum, het verhaal van

deze winkels kan daarbij nadrukkelijk worden verteld. Zo is in het centrum van Hillegom de grootste chocolaterie van Nederland gevestigd. Deze trekt bezoekers uit heel Nederland. Op die manier wordt gecommuniceerd dat er aantrekkelijke winkels en inspirerende ondernemers in het centrum zijn gevestigd. Dat kan andere ondernemers of winkelformules stimuleren vestiging in Hillegom te overwegen. We adviseren om hiervoor de functie van bedrijfscontactfunctionaris te versterken, die in samenwerking met vastgoed eigenaren en makelaars dergelijke ondernemers op weg kan helpen.

Favoriete ontmoetingsplaats vormgeven

Daarnaast is het van belang inhoud te geven aan het centrum als favoriete ontmoetingsplaats van Hillegom. Denk daarbij aan het verplaatsen van de bibliotheek naar de Hoofdstraat en andere ontmoetingsfuncties. Hier komen we bij paragraaf 3.3 op terug.

Startups

Het noordelijk deel van de Hoofdstraat zou geschikt kunnen zijn voor startups, en wordt zo een laagdrempelige kraamkamer voor het centrum met verrassende winkels, horeca, diensten en mengvormen daarvan ("blurring"). De eerdergenoemde bedrijfscontactfunctionaris kan ook hier ondernemers op weg helpen.

PR

Door consequent nieuw gevestigde c.q. nieuw geopende ondernemers bij opening /heropening in het zonnetje te zetten wordt gecommuniceerd dat Hillegom aantrekkelijk is om te ondernemen en om als consument heen te gaan.

Verhoog organisatiegraad

Hoe hoger de organisatiegraad van een winkelgebied, hoe beter en plezieriger het functioneert. We adviseren daarom om in overleg met Ondernemend Hillegom de wenselijkheid en haalbaarheid van samenwerking in de vorm van een Bedrijven Investeringszone of een ander soort ondernemersfonds te onderzoeken. Dit zou een initiatief vanuit de ondernemers moeten zijn. Aan de hand hiervan kan vervolgens ook het centrummanagement worden geprofessionaliseerd.

Complete Hoofdstraat

Zo ontstaat de complete Hoofdstraat, met in het midden het kernwinkelgebied (met dagelijkse winkels, speciaalzaken, winkelformules, horeca, diensten), dat ademt met het HD-plein. Aan de noordzijde een gemengde aanloopzone met ruimte voor start ups en waar ook ruimte is voor andere functies en zuidelijk (alsmede in het meest noordelijke deel van de aanloopzone) de gemengde aanloopzone die voor auto's toegankelijk is met bijvoorbeeld winkels rond wonen en ambachten, winkels met afhaalfunctie (bv slijterij), diverse diensten (bv stomerij), afhaal/bezorg horeca plus woonfuncties. Soms ook met bedrijven voor wie dit deel van de aanloopzone aantrekkelijker is dan het bedrijventerrein.



Figuur 7. Foto's Hoofdstraat met chocolaterie Pierre, Schulte Herenmode en The Stone.



Figuur 8. Kaart Hillegom (google maps) Hoofdstraat samen met HD-Plein wervend kerngebied.

3.2 Locatie supermarkten

Een belangrijke vraag is wat het effect is van een verplaatsing van de Aldi naar het HD-plein. Er zijn zorgen dat een verhuizing van de huidige locatie, uiteindelijk om de hoek Hoofdstraat aan Houttuin 8, ten koste gaat van passanten in de Hoofdstraat.

De gedachte hierachter is het zogenaamde haltermodel (zie o.a. Locatus). Het haltermodel is één van de modellen om te komen tot een optimaal winkelgebied, dat naast het Haltermodel ook het kruismodel, het circuitmodel en het bronpunt model

aangeeft gebruikt. Het haltermodel gaat uit van trekkers aan de twee uiteinden van een winkelgebied dat bestaat uit een lint. Door een sterk supermarktaanbod aan twee kanten van een centrum ontstaan er twee bronpunten. Op die manier zou er heen en weer lopen ontstaan –bijvoorbeeld tussen een service supermarkt en een discounter– en kan bezoek aan beide centrumdelen gestimuleerd.

In de praktijk blijkt dit haltermodel vaak minder goed of niet te werken. Dit heeft te maken met consumentengedrag: consumenten zoeken gemak en kiezen het liefst voor centra waar het aanbod supermarkten compleet en praktisch is. Men loopt geen grote afstand om bijvoorbeeld van de service- naar de discount supermarkt te gaan.

Het haltermodel werkt bovendien alleen als beide supermarkt locaties optimaal zijn. Dat vraagt eenvoudig parkeren en bereikbaarheid. Die omstandigheden zijn voor de Aldi locatie in Hillegom niet aanwezig. Kijken we dan Koopstromenonderzoek 2021 dan komt bovendien naar voren dat het winkelaanbod in het centrum van Hillegom niet optimaal is. De waardering blijft achter bij vergelijkbare centra (benchmark) en loopt bovendien terug. Dit leidt tot verlies aan centrumbezoekers voor het centrum als geheel en dus tot achteruitgang van de regionale positie van het centrum van Hillegom.

In de consumenten enquête (zie 2.2) komt dit beeld terug. Respondenten geven aan dat verplaatsen van de Aldi naar het HD-plein geen negatief effect zal hebben op bezoek aan de Hoofdstraat. Consumenten zijn juist overwegend positief en geven aan dan vaker naar de Hoofdstraat te zullen komen.

Dit geldt ook voor de betrokken supermarkten, Aldi en Albert Heijn. Zij verwachten juist extra bezoekers naar het centrum van Hillegom te kunnen trekken. Die impuls komt door de ligging bij elkaar, die inspeelt op behoeften van consumenten en ook door verbeterde uitstraling van het HD-plein. De huidige supermarkt situatie, met een matig functionerende Aldi en onaantrekkelijke situatie op het HD-plein, leidt volgens hen tot verlies aan bezoekers.

Hoewel concurrenten geeft men aan ook aanvullend te zijn. Aldi (1.200, soms in het seizoen 1.500 producten) wordt minder frequent bezocht dan Albert Heijn (20.000-25.000 producten). Aldi geeft aan dat dit aantal producten niet toe gaat nemen. Dat past niet in het strakke discount concept. Klanten van Aldi komen gericht en leggen gemiddeld een grotere afstand af, ze komen van verder uit de regio. Bovendien is er geen sprake van een nieuwe supermarkt: ze bevinden zich nu ook op 150 meter afstand van elkaar.

DekaMarkt gaf aan nu een sterke positie te hebben, en dit in principe graag zo te willen houden. Maar men ziet ook de kans op extra bezoekers (positieverbetering) voor Hillegom.

Belangrijk bij dit alles is ten eerste de nieuwe visie op het HD-plein, met veel betere verbindingen tussen HD-plein en Hoofdstraat. Dit zou als aangegeven eventueel versterkt kunnen worden indien de optie van een Albert Heijn met twee entrees, HD-plein en Hoofdstraat, realiseerbaar is. Ten tweede is de randvoorwaarde bij dit alles

beschikbaarheid van voldoende openbare parkeerplaatsen. Dit komt ook interviews met ondernemers nadrukkelijk naar voren.

Een deel van de extra bezoekers die Hillegom kan gaan krijgen door het optimale supermarkt aanbod zullen ook als extra de Hoofdstraat bezoeken. Momenteel bezoekt ca 60-65% van de zaterdagse supermarktbezoekers ook de Hoofdstraat (enquête december 2024). Dit % is als aangegeven in hoofdstuk 2.2. bij de AH bezoekers (met 63,5%) iets hoger dan bij de Aldi bezoekers (59,4%).

Uitgangspunt hierbij is dat HD-plein en de Hoofdstraat op een natuurlijke manier verbonden zijn, en als het ware één ecosysteem, het shopping carré, vormen. Er ontstaat dan de combinatie van aanbod verbetering en een betere verbinding tussen Hoofdstraat en HD plein in de vorm van een carré, een klein rondje, met drie toegangen tussen Hoofdstraat en HD-plein. Bezoekers kunnen vanuit dit circuit verleid worden om verder de Hoofdstraat in te lopen, vanwege aantrekkelijke horeca en verrassende winkels, maar bijvoorbeeld ook door een actuele bibliotheek (zie 3.3).

Voor een goed functionerende Hoofdstraat is een impuls op de passantenstroom noodzakelijk en dat vraagt een zo sterk mogelijke lokale en regionale positie van het centrum van Hillegom. Bij plaatsen van de omvang van Hillegom, rond de 23.000 inwoners, speelt gemak met een compleet supermarkt aanbod een belangrijke rol (DTNP 2023). Onderstaand zijn er 2 opties geschetst.

Optie 1: Handhaven en optimaliseren huidige situatie

Het handhaven van de huidige locatie van de Aldi, in combinatie met herontwikkeling van het HD-plein. Dat vraagt verbeteren van het parkeeraanbod en bereikbaarheid bij Aldi. Anders zal het aantal Aldi bezoekers mogelijk verder afnemen. De bulk van de supermarktboodschappen, de grote aankopen, wordt in gebieden als Hillegom per auto gedaan. Bij optimalisatie van parkeren, als dat mogelijk is, zal een gecombineerd bezoek van Aldi en AH vragen om een extra auto trip. Dit sluit niet aan bij de consumentenbehoeften en verbetert de positie van Hillegom qua koopkrachtbinding niet. Indien op de huidige Aldi locatie optimalisatie van parkeren niet mogelijk is blijven de vragen boven het centrum hangen: Ten eerste de vraag hoe ontwikkelt de positie van Aldi zich qua bezoekersaantallen (inclusief het plus effect op de Hoofdstraat) en ten tweede de vraag welke risico's zijn er dat Aldi de deuren sluit. In beide gevallen neemt de toegevoegde waarde die Aldi heeft voor de Hoofdstraat af en wordt de positie van Hillegom als boodschappencentrum minder aantrekkelijk.

Optie 2: Verplaatsing Aldi met herontwikkeling HD-plein

De verplaatsing van Aldi naar het HD-plein (ca 150 meter), in combinatie met vernieuwing en aanpassing van de locatie van de AH. Consumenten zijn overwegend positief over verplaatsing van Aldi naar het HD-plein. Verplaatsing van Aldi zou gecombineerd moeten worden met het aantrekkelijker maken van het HD-plein. Onderzocht zou moeten worden hoe ook Albert Heijn, nu in een verouderd pand en een matige parkeersituatie, een rol kan spelen in een aantrekkelijker centrum. Als AH verplaatst zou kunnen worden naar een

locatie tussen het HD-plein en de Hoofdstraat wordt de verbinding van het HD-plein met de Hoofdstraat vergroot. Dit zou verder onderzocht moeten worden, inclusief de mogelijkheid om twee entrees te hebben, aan HD-plein zijde en aan Hoofdstraat zijde. Voor Hillegom zou dit betekenen dat er zowel een actuele AH als actuele Aldi komt. Van belang daarbij zijn als aangegeven 1) uitnodigende verbindingen tussen Hoofdstraat en HD-plein, 2) een adequate parkeersituatie, openbare parkeermogelijkheden op een plek die zowel een bezoek aan AH als Aldi mogelijk maakt, en 3) verder onderzoeken naar de mogelijkheden van een nieuwe AH winkel met een opening zowel aan de Hoofdstraat als het HD-plein. Deze optie kan de regionale positie van Hillegom versterken en maakt duidelijk dat Hoofdstraat en het HD-plein één “ecosysteem” zijn. Er ontstaat een natuurlijk rondje (carré) Hoofdstraat – HD-plein. Door trekkers aan de uiteinden van het kernwinkelgebied, bibliotheek, verblijfshoreca, winkelformules, kan het rondje meer bezoek aan andere centrumdelen stimuleren.



Figuur 9. Foto Doorgang HD-Hoofdstraat bij Dekamarkt

3.3 Bibliotheek

De bibliotheek is momenteel aan de Sportlaan gevestigd, een eindje buiten het centrum. Er is een traditionele uitstraling. De bibliotheken veranderen. De traditionele “leeszaal” bestaat niet meer en verandert in een ontmoetingsplek met boeken, activiteiten, werkplekken en horeca, door een horecaondernemer ingevuld.

Een bibliotheek is een goed voorbeeld van een maatschappelijke functie die bezoekers trekt en, afhankelijk van het concept, extra passanten kan trekken. Om een voorbeeld te geven: Voor de herontwikkeling van het centrum van Hilversum, dat kampte met een hoge leegstand, was de komst van de bibliotheek een randvoorwaarde. Dit vraagt om een open servicebibliotheek, met ruime openingstijden, met naast boeken een horecafunctie in samenwerking met een professionele exploitant. Een voorbeeld is ook Gouda. Deze bibliotheek werkt samen met horeca-exploitant, biedt naast boeken, horeca en werkplekken veel andere activiteiten en is 7 dagen per week geopend.

Bibliotheek Zuidelijk Kennemerland geeft aan graag aan een verplaatsing naar het centrum, zoals bijvoorbeeld naar de huidige Aldi locatie, mee te willen werken. Bij deze verplaatsing wil men de bibliotheek ook in een modern jasje steken, met onder andere een aantrekkelijk horeca aanbod en werkplekken, zodat de ontmoetingsfunctie wordt versterkt. De verwachting is dat dit tot een forse groei leidt van 60.000 bezoekers op de huidige locatie naar meer dan 100.000 bezoekers per jaar op de Aldi locatie. De ruimtelijke behoeften die de bibliotheek in het Programma van Eisen heeft opgesteld lijken te kunnen passen op de Aldi locatie.

Vestiging van de bibliotheek op de huidige Aldi locatie zou daarnaast extra bezoekers naar het centrum trekken, omdat men naast het bezoeken van de bibliotheek vaak meerdere winkels bezoeken. Dit zou een stimulans betekenen voor de Hoofdstraat en voor de positie van het centrum van Hillegom als favoriete ontmoetingsplaats. Ondernemers geven aan er zo op het middendeel van de Hoofdstraat extra verblijfswaarde kan ontstaan, bij de aantrekkingskracht die het nu al heeft.



Figuur 10. Foto werkplekken bibliotheek Zuid-Kennemerland

3.4 Conclusie

Al met al is de conclusie dat versterking van de (regionale) positie van het centrum van Hillegom noodzakelijk is. Behoud van de Aldi vestiging op de huidige locatie leidt tot onzekerheid, waarbij het aantal bezoekers aan Aldi af lijkt te nemen. Verplaatsing van Aldi naar het HD-plein lijkt tot versterking van de positie van het centrum van Hillegom te leiden, mits de verbinding met de Hoofdstraat zoals geschetst in de visie op het HD-plein verbeterend wordt en er een aantrekkelijke parkeersituatie wordt gerealiseerd: de carré Hoofdstraat – HD-plein. Van groot belang daarbij is een actuele Albert Heijn, waarbij we nadrukkelijk adviseren verplaatsing van Albert Heijn te onderzoeken, zodat de ligging t.o.v. de Hoofdstraat gunstiger wordt. We adviseren daarbij ook te onderzoeken of een dubbele entree (zowel aan de Hoofdstraat als aan HD-plein) haalbaar is.

De bibliotheek zou, in combinatie met aantrekkelijke horeca en verblijfsfuncties, een verdere impuls met extra bezoekers voor Hoofdstraat en centrum Hillegom betekenen.

Hoofdstuk 4. Vervolgstappen

Uit gesprekken met Ondernemend Hillegom, met ondernemers en vastgoed komt vooral de wens naar voren stappen te zetten om de (regionale) positie van het centrum van Hillegom te verbeteren. Men schetst dat Hillegom positie heeft verloren. Toch ziet men ook kansen. Er zijn sterke winkels in de Hoofdstraat, het centrumgebied is, op HD-plein na, goed opgeknapt, er ligt een visie op het HD-plein, er kan geschakeld worden. "Ga aan de slag", is de boodschap.

De regionale positie van Hillegom kan een impuls krijgen als Hoofdstraat en HD-plein samen het kloppend hart van Hillegom gaan vormen, en het centrum steeds meer de gezellige ontmoetingsplaats van Hillegom gaat zijn, met naast winkels en horeca andere functies die mensen naar het centrum trekken. Hillegom als makkelijk bereikbaar centrum met een compleet boodschappen aanbod en waar je af en toe verleid wordt een bezoek te brengen bij speciaalzaken, leuke winkels, gezellige horeca of cultuur. De combinatie van efficiënt boodschappen doen en verleid worden om prettig te verblijven. Beschikbaarheid van voldoende openbare parkeerplaatsen is daarbij de randvoorwaarde, geven betrokkenen aan.

Realisatie van bovenstaande vraagt samenwerking tussen ondernemers, bibliotheek/cultuur, vastgoed en gemeente. We adviseren als eerste stap het instellen van een actieteam centrum Hillegom. In onze ervaring is dat een bron van plezierige, effectieve samenwerking. Samen met dit team kan een actie agenda met prioriteiten en een rolverdeling gemaakt worden, die gericht is op versterken van het centrum van Hillegom. Zo ontstaat het organiserend vermogen dat nodig is om de gewenste stappen te zetten.

Tevens adviseren we het KSO 2021 een vervolg te geven en de positie van centrum Hillegom vervolgens te blijven monitoren. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden.

Bijlage A. Opmerkingen bezoekers Aldi en AH

Heeft u opmerkingen die u kwijt wilt over dit onderwerp?

Nee

Aldi geen parkeerplaatsen, maakt voor mij niet ik ben met fiets. Maar bij een parkeerplaats voor veel mensen

handiger.

Aldi mag verhuizen, maakt geen verschil voor klanten hoofdstraat

Aldi naar henri dunant plein is beter, meer parkeren

Aldi zou beter bij van raamsveld of van Roon. Beter te bereiken op die plekken. OP HD plein is niet logisch omdat

er te veel supermarkten zijn.

Alles is nog dichterbij elkaar als de aldi verplaatst.

De Aldi mag snel verplaatst worden

De Aldi mag verhuizen

De Aldi zou fijn zijn om te verhuizen naar Henri dunantplein omdat dan alles bij elkaar zit

De hoofdstraat moet worden aangepakt

Dikke ja tegen het verhuizen van de aldi

Een Lidl of Dirk zou wel fijn zijn

Er mag een Lidl komen

Er mag een Lidl komen op het dumant plein

Fijn wanneer de Aldi zou verplaatsen aangezien het vervelend is met al die autos

Fijner parkeren

Ga nooit naar de aldi

Geen

Geen op of aanmerkingen

Geen verschil zou het maken, ik moet toch m'n boodschappen doen.

Geen verschil, ik ga even vaak naar de verse bakker of slager

Geen verschil, lekkerder parkeren wel

Goed als de aldi gaat verplaatsen, plek waar het nu zit dat kan gewoon niet met parkeren en bevoorraden.

Goed als de aldi hierheen verplaatst, als de boel op her plein maar opgeknapt wordt.

Goed als de aldi verplaatst, mooie plek voor ze.

Gooi die aldi nou maar daarheen, beter voor iedereen.

Gunstig voor parkeren en hopelijk een grotere aldi.

Handiger als de aldi verplaatst, beter als alles bij elkaar zit.

Heel slim, beter parkeren hier.

Helemaal prima

Helemaal voor de Aldi verhuizen

Het is beter als aldi naar HD komt, beter bereikbaar.

Het zou fijn zijn als de parkeergarage groter zou zijn zodat er meer parkeerplekken zijn en het plein wat mooier zou

kunnen worden opgeknapt

Ik gaf aan naar AH te gaan maar er kwam een vraag hoe gaat u vandaag van de Aldi naar de AH.

Moet zijn naar welke andere supermarkt gaat u vandaag (geen, Dekka, Aldi) en hoe (te voet, fiets, auto, anders)

Ik kom nooit bij de aldi

Ik ga nooit naar de aldi

Ik ga nooit naar de aldi. Dus maakt niet uit.

Liever aldi hier houden, is dichterbij huis.

Liever dat de Aldi blijft want mevrouw doet alles lopend en vindt het dan fijner om geen auto's in de buurt te hebben

Maakt geen verschil

Maakt niet uit als de Aldi zou verplaatsen

Maakt niet veel uit

Maakt niet zoveel uit

Maakt niks uit als de Aldi gaat verplaatsen.

Makkelijk parkeren bij HD plein, beter als die gaat verhuizen.

Meer parkeerplekken op het plein

Meer winkeltjes in de straat

Nee

Nee

Nee, gaat geen verschil maken voor klanten hoofdstraat. ALDI zit nu op een ongelukkige plek voor parkeren.

Niet handig als de aldi weg zou gaan. Dit is voor ons veel dichterbij en lekker lopend.

Parkeren bij de Aldi moet echt opgelost worden

Parkeren makkelijker bij HD plein. Daardoor ga je ook sneller dan de hoofdstraat op. Minder moeite en meer zekerheid met de plekken.

Prima als de Aldi verplaatst want meer parkeerplek

Prima, meer parkeerruimte.

Slim als de aldi daar een plek krijgt voor bereikbaarheid.

Uitstekend als de Aldi verplaatst voor de parkeerruimte

Verhuizen zou beter zijn, beter bereikbaar zijn. BESTE ZOU ZIJN BIJ OUDE PAND VAN ROON, want daar is nog

geen supermarkt.

Verhuizing zou goed zijn. Ik ga niet naar aldi.

Verplaatsen van aldi zou goed zijn als er maar voldoende parkeerplek is.

Voor veel mensen zou het fijn zijn als er aldi op HD plein zou komen.

Wel voorkeur want dan makkelijker parkeren

Zo snel mogelijk verhuizen

Zou een mooie oplossing zijn de nieuwe aldi, ga vaker shoppen bij hoofdstraat dan want is dan compacter.

Zou een prima oplossing zijn, alles dicht bij elkaar.

Zou fijn zijn als de aldi verhuisd als deze dan ook groter zou worden.

Zou goed zijn als Aldi HD plein zou komen voor de bereikbaarheid

Zou goed zijn als aldi naar HD plein komt. Staat nu op slechte plek en je mist goedkope supermarkt hier.

Zou goed zijn als de aldi zou verplaatsen. Makkelijker parkeren en veiliger parkeren.

Zou goed zijn voor de bereikbaarheid als de aldi zou verplaatsen.

Zou makkelijker zijn als aldi zou verhuizen naar HD plein

Zou niet uitmaken als de aldi zou verplaatsen.

Zou niet veel veranderen, vind het allemaal prima.

Zou positief zijn als de aldi zou verplaatsen.

Zou prima zijn voor de parkeerruimte en voor de nieuwe generatie.

Zou prima zijn, ben nu nog nooit in de aldi geweest. Als die verplaatst misschien wel.

Zou prima zijn. Is voor iedereen beter als de aldi zou verhuizen

Zou verstandig zijn. Lekker meer bij elkaar.

Zou voor de bereikbaarheid goed zijn als aldi naar HD plein komt.