

Geactualiseerde visie

uitgangspunten Henri Dunantplein en omgeving



Gemeente Hillegom
september 2024

schaeffer

Colofon

Opdrachtgever

HLT Samen



In samenwerking met

Gemeente Hillegom



Architect

Studioschaeffer B.V.

schaeffer

Datum: 12-09-2024

N.B.: Alle impressies in dit document zijn schetsen.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Waarom actualiseren?	4
Leeswijzer	4
Locatie	5
Proces	6
Participatie	7
Speerpunten	8
Verbeter het parkeren rondom HD-plein	8
Versterk het kernwinkelgebied	8
Vergroen de openbare ruimte	8
Voeg woningen toe	9
Geactualiseerde visie 2024	10

Hillegom centrum: klaar voor de toekomst?
Hoe kunnen we de unieke kracht van Hillegom centrum op het Henri Dunantplein (HD-plein) optimaal benutten? Met die vraag ging het college van Hillegom aan de slag. Dit resulteerde in de opdracht om de bestaande visie op bebouwing en openbare ruimte uit 2015 te actualiseren. De kern van de visie uit 2015 - het verbeteren van de verblijfskwaliteit in het centrum - blijft leidend. In deze visie wordt primair gefocust op het HD-plein en omgeving. Naast het blijvend bieden van ruimte aan ondernemers, het verbeteren van het parkeren en vergroening, speelt een nieuwe, hoogwaardige verbinding tussen het HD-plein en de Hoofdstraat een sleutelrol. Want dat is uiteindelijk waar het om draait: alles op alles zetten om de Hoofdstraat, het kloppende hart van Hillegom centrum, samen met het HD-plein te laten floreren!

4

Waarom actualiseren?

Op basis van de visie uit 2015 is de openbare ruimte van de gehele Hoofdstraat en een aantal zijstraten vernieuwd. Hierdoor is de Hoofdstraat weer écht de centrale as van het centrum geworden. Door gebruik te

maken van dezelfde materialen en inrichtingselementen in de Hoofdstraat, de zijstraten en het park, is er rust en eenheid in het centrum gecreëerd.

Deze positieve ontwikkelingen zijn echter nog niet doorgezet op het HD-plein. Met name het zuidelijke deel van het plein dreigt te verpauperen. Nieuwe ontwikkelingen komen hier niet van de grond en de auto domineert de openbare ruimte. Dit vraagt om een heroverweging van de bestaande visies en heeft geleid tot een actualisatie van de visie op het HD-plein en omgeving. Deze visie biedt handvatten om tot een verbetering van dit centrumgebied te komen en het ondernemersklimaat te verbeteren.

Leeswijzer

Dit betreft een actualisatie van en aanvulling op de bestaande visies uit 2015. De actualisatie heeft betrekking op de openbare ruimte van het gehele HD-plein en de bebouwing aan HD-plein zuid. De figuren op pagina 10 (visie bebouwingshoogte) en op pagina 11 (Zonering en bouwhoogtes) van dit boekwerk vervangen het figuur met 'verdeling bouwhoogten HD-plein' op pagina 11 van de visie op de bebouwing uit 2015.

Locatie

Ten opzichte van de visies uit 2015 heeft deze geactualiseerde visie betrekking op één onderdeel van het centrumgebied, zie in de afbeelding hiernaast waar de geactualiseerde visie betrekking op heeft. Grofweg gaat het om de openbare ruimte van het gehele plein en de bebouwing aan HD-plein zuid dat wordt ingekaderd door de Hoofdstraat, de Passage, de Van Den Endelaan en de Molenstraat.

Van den Endelaan

Henri Dunantplein

Hoofdstraat

Maartenskerk



— Projectlocatie

Projectlocatie

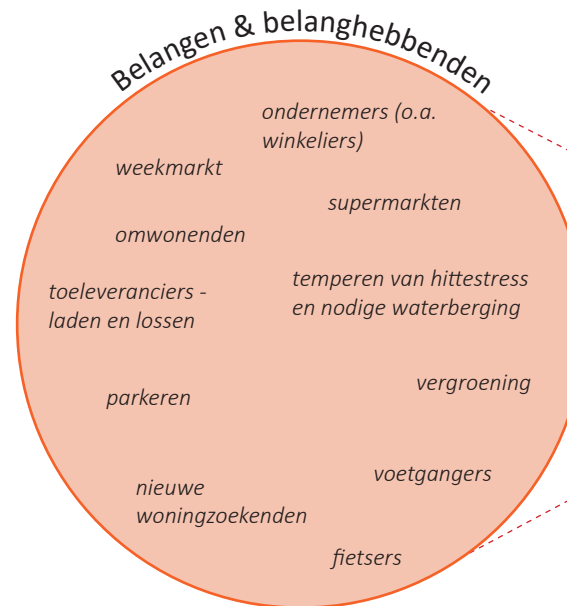
Inleiding

Proces

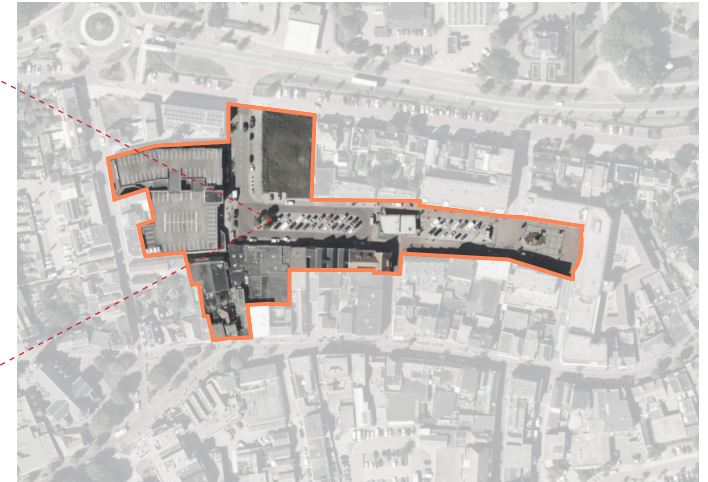
De visies van 2015 vormden een solide basis voor de toekomst van het centrumgebied. Echter, de dynamische wereld om ons heen staat niet stil. Recente ontwikkelingen en inzichten (o.a. door Corona en e-shopping), de afnemende vraag naar winkelruimte, het veranderende beeld van mobiliteit, de stijgende bouwkosten en vastgelopen initiatieven, maakten een actualisering van de visies noodzakelijk.

Diverse initiatieven rondom het zuidelijke HD-plein kwamen om uiteenlopende redenen niet tot uitvoering. De vraag naar traditionele winkelruimte daalt, omdat de behoeften van consumenten en ondernemers veranderen. De parkeeroplossingen op, onder en langs het plein vragen om verbetering.

- 6 Deze inzichten komen niet alleen vanuit de gemeente, maar ook van andere stakeholders die nauw betrokken zijn bij het gebied. In open dialoog met alle belanghebbenden, tijdens inloopavonden, gesprekken en brainstormsessies, is deze geactualiseerde visie tot stand gekomen. De ideeën en wensen van de diverse stakeholders zijn zoveel als mogelijk meegenomen in deze visie op het HD-plein en omgeving van 2024.



Belangen en belanghebbenden Henri Dunantplein



Participatie

Om de toekomst van dit centrumgebied samen vorm te geven, hebben we de mening van diverse stakeholders opgehaald. Tijdens inloopavonden en gerichte gesprekken gingen we met omwonenden, ondernemers, supermarkteigenaars en de gemeente in gesprek over de huidige knelpunten, wensen en ideeën. De input uit deze sessies was veelzijdig en waardevol. De vier meest gehoorde en zwaarstwegende punten zijn:

1. Verbeteren van het parkeren (de mobiliteit)
2. Vergroenen
3. Woningbouw toevoegen
4. Verbeter de verbinding met de Hoofdstraat

Deze punten zijn meegenomen in de verder ontwikkeling van de geactualiseerde visie.



Opbrengst participatie

Inleiding

Speerpunten

Gebaseerd op vier sleutelthema's uit het participatietraject, actuele economische ontwikkelingen en leermomenten uit vastgelopen initiatieven, zijn dit de vier speerpunten voor deze geactualiseerde visie:

1. Verbeter het parkeren rondom het HD-plein.
2. Versterk het kernwinkelgebied.
3. Vergroen de openbare ruimte.
4. Voeg woningen toe.

Deze vier speerpunten, die elkaar versterken, vormen de basis voor een hoogwaardige ontwikkeling van dit dynamisch centrumgebied.

Verbeter het parkeren rondom en op het HD-plein

Het HD-plein kampt met een parkeerprobleem. Ondanks de aanwezigheid van twee parkeergarages aan weerszijden van het plein, zien we op drukke momenten auto's rondrijden op zoek naar een parkeerplek op het plein zelf. Dit terwijl er in de parkeergarages voldoende plaatsen vrij zijn. Dit suboptimale gebruik is te wijten aan de matige kwaliteit van de parkeergarages en de lage drempelwaarde van het parkeren op het plein. De Brakershof parkeergarage functioneert gedeeltelijk. De parkeergarage naast en op de Albert Heijn voldoet op dit moment simpelweg niet.

Het ideaal beeld is een plein waar de auto te gast is zonder dat dit negatieve invloed heeft op de bereikbaarheid en de logistiek van winkeliers en andere ondernemers. Bij voorkeur wordt de aanloop van

winkelend publiek vergroot en de logistiek verbeterd in het nieuwe inrichtingsplan. Daarbij komt de extra parkeervraag door de nieuwe woningen aan het plein. Hoogwaardig gebouwd parkeren zal hieraan moeten bijdragen, in combinatie met kort parkeren op het plein. De eerste stap is het verbeteren van de parkeergarages. Daarna zal Plein Zuid moeten worden heringericht, waarbij een evenwicht wordt gezocht tussen parkeeroplossingen, logistieke behoeften en groene voorzieningen. Dit zal verder uitgewerkt moeten worden per deelgebied en per nieuw initiatief aan het plein.

Versterk het kernwinkelgebied

Onderdelen die een belangrijke rol spelen voor het versterken van het kernwinkelgebied zijn hoogwaardige parkeeroplossingen en goede laad- en losmogelijkheden maar het belangrijkste is een extra doorgang tussen het HD-plein en de Hoofdstraat. De doorgang moet direct aansluiten bij de ingang van één of meerdere consumententrekkers (supermarkten) en parkeerfaciliteiten. Dit creëert een aantrekkelijke route voor winkelend publiek. De doorgang moet een passende stedenbouwkundige en architectonische uitstraling hebben, met een aantrekkelijk programma in de plint. Dit stimuleert winkelend publiek om de doorgang te gebruiken en van het HD-plein naar de Hoofdstraat te lopen. De visie van 2015 zag de doorgang al als een kans, maar nu wordt deze als speerpunt beschouwd. Door deze ingreep ontstaat er een aantrekkelijke looproute voor winkelend publiek (het zogenaamde '8-tje'), waardoor het HD-plein

optimaal verbonden wordt met de Hoofdstraat.

Vergroen de openbare ruimte

Een belangrijk onderdeel voor een aangename leefomgeving en verblijfsomgeving is hoogwaardig groen. Het groen kan bijdragen aan het reduceren van hitte stress en het verbeteren van de waterberging ten behoeve van een geleidelijke waterafdracht vanaf het plein. Daarnaast werkt een groen aangezicht verleidelijk voor bezoekers en gebruikers van het plein. Het groene thema zal doorgezet worden in de nieuwe doorgang en aansluiten op het groen in de Hoofdstraat. Op deze wijze vormt het groen een belangrijke drager in het centrum gebied. Het op de juiste wijze toevoegen van groen is per plein een uitdaging.

Aan het Henri Dunantplein-noord is beplanting in de volle grond niet mogelijk vanwege de onderliggende Brakershof parkeergarage. De parkeergarage beslaat het gehele noordelijke plein tot en met het centraal gelegen paviljoen. Op dit plein is beplanting alleen mogelijk op het maaiveld in bakken. Om goed te kunnen bepalen wat de mogelijkheden hier zijn zal er onderzoek gedaan moeten worden wat het draagvermogen is van parkeerbak.

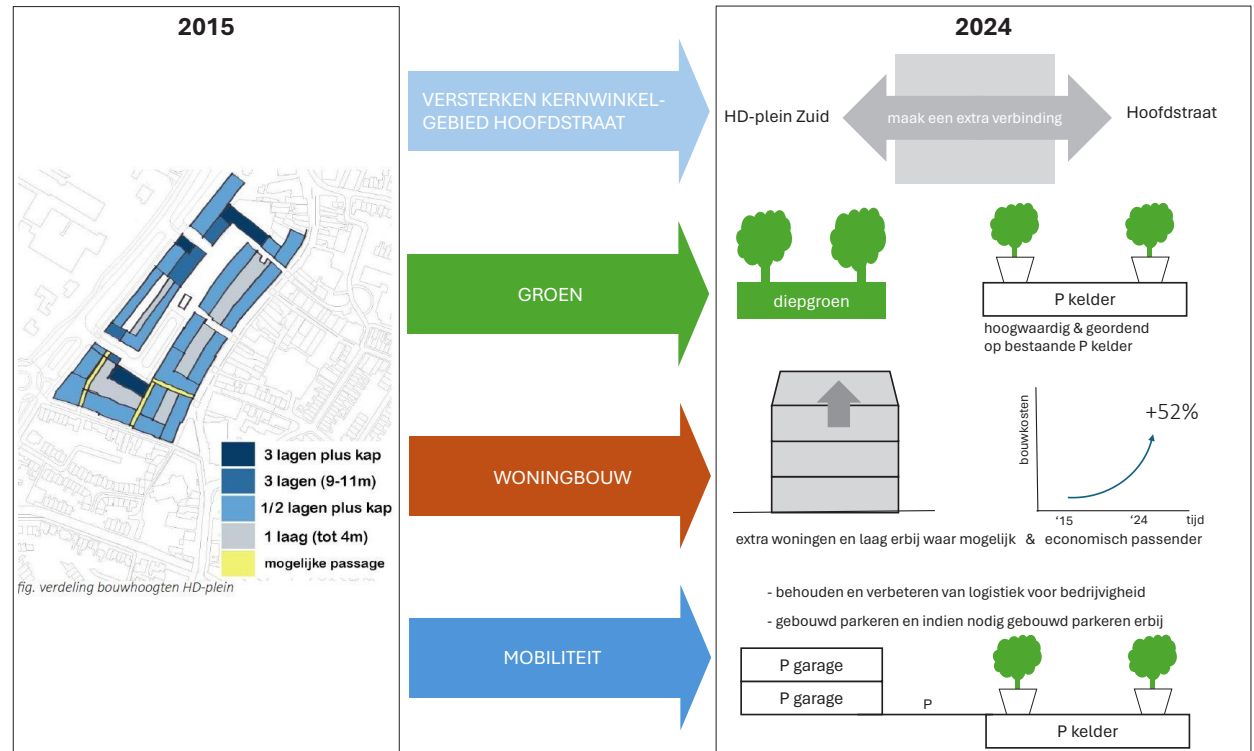
Het HD-plein zuid biedt kansen om naast de reeds aanwezige drie bomen hoogwaardig diep groen te realiseren, beplanting in de volle grond. Voor de inrichting van het groen op het plein zal er een balans gezocht moeten worden tussen de logistiek, het parkeren en het groen.

Voeg woningen toe

Nederland staat voor een urgente woningvraag. Ook in Hillegom is er sprake van een woningtekort, waarbij de behoefte aan appartementen voor zowel junioren als senioren in het centrum bijzonder groot is.

Diverse panden aan het HD-plein zuid zijn toe aan renovatie of herontwikkeling. Deze geactualiseerde visie grijpt deze kans aan om extra ruimte te creëren ten opzichte van de bebouwingsvisie van 2015. Dit resulteert in een extra bouwlaag waar dit mogelijk en passend is en extra bouwgrond op openbare grond. In samenhang met een betere balans tussen groen, logistiek en parkeren, biedt deze herontwikkeling de unieke kans om hoogwaardige woningen toe te voegen aan het HD-plein zuid en daarmee aan het centrum van Hillegom.

De toevoeging van woningen moet in balans zijn met de behoefte aan ruimte voor ondernemen. Een juiste mix van functies aan het plein draagt bij aan een levendige en sociale omgeving. Deze visie houdt huidige initiatieven aan het HD-plein niet tegen maar biedt op sommige locaties extra ontwikkel volume.



Belangrijkste speerpunten van de actualisatie van de visie 2015 naar de geactualiseerde visie 2024

De Hoofdstraat en directe omgeving vormen de historische en economische kern van Hillegom, maar ondanks de recente opknappbeurt van de openbare ruimte blijft leegstand een probleem in de winkelpanden. De terrassen en horecagelegenheden aan de noord- en zuidzijde zorgen weliswaar voor een levendige entree, maar er is meer nodig om een constante stroom van bezoekers en klanten te trekken. Steeds meer pandeigenaren in de Hoofdstraat kiezen ervoor hun vastgoed te verbouwen door appartementen en kleinere winkelruimtes toe te voegen. Dit is een positieve ontwikkeling, maar de verwaarloosde panden ter hoogte van nummers 130 en 126 onderstrepen de noodzaak voor verdere verbeteringen in het achterliggende gebied. Deze uitdagingen bieden tegelijkertijd kansen om de Hoofdstraat nieuw leven in te blazen en een aantrekkelijker ondernemersklimaat te creëren.

10

Waar de Hoofdstraat positief opvalt, maakt het HD-plein zuid een treurige indruk. De recent getransformeerde Boazschool vormt hier een positieve uitzondering. De rest van het plein is een wirwar van braakliggende terreinen, een parkeerplaats vol rondrijdende auto's, terwijl de parkeergarage nagenoeg leegstaat. Lege plinten en verwaarloosd vastgoed omringen het plein, met op het midden een horecapaviljoen en voormalig openbare parkeerentree. Aan de andere kant van dit paviljoen ligt het noordplein, waar de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte dringend aandacht behoeven.

We visualiseren het nieuwe HD-plein als een plek waar bezoekers met de auto of fiets zich welkom voelen. Het plein nodigt uit om te vertoeven, te winkelen en boodschappen te doen bij de supermarkt, of door te lopen naar de winkels en terrassen op de Hoofdstraat.

Als hoogwaardige entree vormt het HD-plein een belangrijke verbinding met de Hoofdstraat, het kloppende hart van Hillegom centrum. Voor ondernemers en winkeliers wordt het HD-plein een verlengstuk van hun onderneming. Het plein faciliteert de benodigde aanloop van winkelend publiek. De auto's zijn hier te gast. Parkeervoorzieningen op en rondom het plein en de logistiek voor winkels zijn netjes ingepast

Voor omwonenden wordt het HD-plein een groen en levendig plein, waar je kunt verblijven of een praatje kunt maken met de burens. De natuurlijke uitstraling en aangename sfeer maken het plein tot een plek waar je graag komt. Er zal een zorgvuldige balans zijn tussen het groen en de parkeermogelijkheden, zodat het plein zowel functioneel als uitnodigend zal zijn.

Deze geactualiseerde visie transformeert het HD-plein van een doorn in het oog tot een dynamisch plein dat de aantrekkingskracht van het gehele centrum verhoogt. We voorzien een plek waar wonen, werken en ontmoeten naadloos samenkomen, waardoor Hillegom nog mooier wordt voor ondernemers, bewoners en bezoekers.

Zonering en bouwhoogte

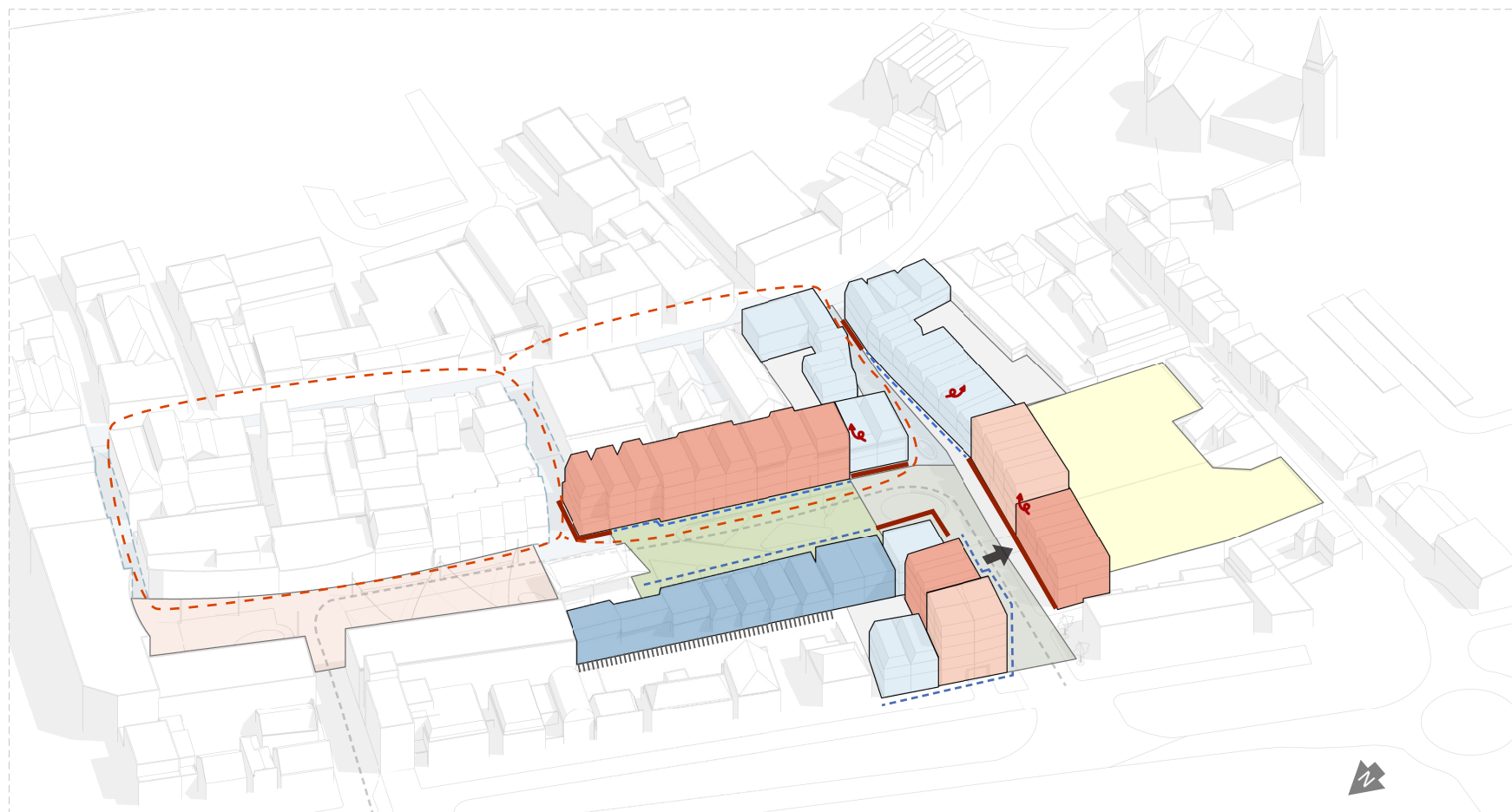
De figuren 'Visie bebouwingshoogte' en 'Zonering en bouwhoogtes' vormen de onderleggers voor toekomstige ontwikkelingen aan het plein. Het gaat hier om het maximaal aantal bouwlagen, de positionering van bebouwing, architectonische en stedenbouwkundige aandachtspunten en de thematisering van de openbare ruimte. Binnen deze kaders zijn nieuwe en huidige ontwikkelingen mogelijk. Deze figuren vervangen het figuur met 'verdeling bouwhoogten HD-plein' op pagina 11 van de visie op de bebouwing uit 2015.



Visie bebouwingshoogte

Legenda

- bestaande bebouwing
- 1-laags
- 2-laags (of 1-laags met kap)
- 3-laags (of 2-laags met kap)
- 4-laags (of 3-laags met kap)
- 4-laags met accent of verbijzondering
- 1-zijdige oriëntatie, gericht naar het plein



Zonering en bouwhoogtes

Legenda

- | | |
|---|--|
| 1-laags | Optopmogelijkheid parkeergarage |
| 2-laags (1-laags met kap) | Dorpsplein - waar weekmarkt te gast is / laden en lossen / kort parkeren (blauwe zone) / kiss & ride / gehandicapten parkeerplaats |
| 3-laags (2-laags met kap) | Parkplein - waar combinatie woon- en commerciële functie mogelijk is / laden en lossen / kort parkeren (blauwe zone) / kiss & ride / gehandicapten parkeerplaats |
| 4-laags (3-laags met kap) | Expeditie plein - Auto te gast, expeditie t.b.v. laden en lossen, draaipunt vrachtwagens |
| 4-laags accent of verbijzondering in bebouwing | Hoogwaardige verbinding - tussen HD-plein en Hoofdstraat |
| Architectonische overgang tussen hoogteverschil | Bestaande verbinding HD-plein en Hoofdstraat |
| Commerciële/publieke plint mogelijk | Expeditie t.b.v. laden en lossen mogelijk |
| Gemengd wonen/commercieel mogelijk | Ingang parkeergarage |
| Bereikbaarheid voetgangers middels 8-vorm | |
| Eenzijdig georiënteerde woningen (gericht op plein) | |