



Memo

Onderwerp: Informatiememo horecamogelijkheden centrum en transformatie zuidelijk deel Dorpstraat

Op 18 oktober hebben het College en de Raad een brief ontvangen van een in het centrum van Noordwijkerhout gevestigde horecaondernemer. De ondernemers verzoekt om medewerking aan het verplaatsen van zijn cafetaria naar Dorpstraat 23. Naar aanleiding van deze brief doen CDA, D66 en Groep Doen! het voorstel om dit verzoek in een breder gesprek over leegstand en horeca in het centrum in de Commissie R&W van 31 oktober met elkaar te bespreken.

Ter informatie voor een goede bespreking in de Commissie gaat deze memo in op de wens van de ondernemer, beleid ten aanzien van horeca en de leegstand in het centrum van Noordwijkerhout.

Aanvraag ondernemer

Door de ondernemer is nooit een officieel een principe-verzoek ingediend of een horeca-vergunning aangevraagd. Wel zijn ambtelijk en door wethouder De Jong gesprekken met hem gevoerd over zijn plannen. Hierin is aangegeven dat de realisatie van horeca op Dorpstraat 23 niet mogelijk is en het College niet bereid is hieraan mee te werken. De rest van de plannen van de ondernemer (realisatie van appartementen) past wel binnen het beleid van de gemeente en dat is ook met de ondernemer besproken.

Horeca in Bestemmingsplan en Centrumvisie

- Het verzoek om een snackbar (verplaatsen huidige snackbar van Dorpsstraat 32) te vestigen in het oude Action pand (Dorpsstraat 23) is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Centrum Noordwijkerhout 2013. Alle bestaande horeca in het centrum is hierin positief bestemd. De opgenomen mogelijkheden voor nieuwvestiging rond de Witte Kerk zijn met de komst van Hudson en de ijssalon/pannenkoekenzaak volledig benut.
- Het verzoek is ook in strijd met de in december 2016 vastgestelde Centrumvisie. Hierin is namelijk als hoofdpunt opgenomen dat in de zone rondom de Witte Kerk meer daghoreca mogelijk moet zijn. In de centrumvisie is het zuidelijke deel van de Dorpsstraat vanaf nr. 23 (oude Action) tot aan de Viaductweg aangemerkt als aanloopstraat en maakt geen deel uit van het kernwinkelgebied. Vanuit het streven naar een compacter centrum en het oplossen van leegstand is daar in de centrumvisie transformatie naar wonen voorzien.
- Het toevoegen van nieuwe horeca is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk. Verplaatsing van horeca is alleen mogelijk als het een horecagelegenheid is uit de Zeestraat en zich gaat vestigen in de daarvoor aangewezen zones rondom de Witte Kerk (en verkleurt... categorie lager).

- Er is hier in principe sprake van extra/uitbreiding van de horeca. De ruimte waar nu de snackbar is gevestigd zal namelijk worden gebruikt om de naastgelegen horeca (restaurant) te vergroten. Dit houdt in dat de oppervlakte van de horeca in het centrum wordt vergroot.
- Verplaatsing/vestiging van de (bestaande) snackbar is dus in strijd met het bestemmingsplan Centrum Noordwijkerhout en in strijd met het vastgestelde beleid dat is geformuleerd in de Centrumvisie.
- Recentelijk is door het College wel de komst van Brownies en Downies mogelijk gemaakt tegenover de Witte Kerk. Deze vestiging is mogelijk gemaakt door toepassing van de hardheidsclausule uit het kruimelgevallenbeleid. Het feit dat dit in het geformuleerde beleid van de Centrumvisie past maakte toepassing mogelijk.
- Als in strijd met het bestemmingsplan en de Centrumvisie wel medewerking wordt verleend aan de vestiging van horeca op Dorpsstraat 23 heeft dat precedentwerking voor de overige lege panden in de Dorpsstraat en de rest van het centrum. Dit houdt in dat volgende verzoeken om horeca te mogen vestigen niet (makkelijk) afgewezen kunnen worden. De verwachting is dat deze verzoeken dan snel zullen volgen, want diverse ondernemers hebben het afgelopen jaar bij de gemeente navraag gedaan voor de mogelijkheden van vestiging van een snackbar, shoarmazaak, Mexicaans afhaalrestaurant etc..
- Wanneer de Raad de mogelijkheden voor horeca in het Centrum wenst te verruimen, dan kan dit door aanpassing van het bestemmingsplan. Het is dan verstandig om eerst een onderzoek uit te laten voeren naar de marktvraag en het lokale draagvlak voor extra horeca in het dorp. Dit om mogelijk overaanbod, kannibaliseren van zittende ondernemers en het blokkeren van andere transformatiemogelijkheden voor een pand te voorkomen. Dan kan weloverwogen een besluit worden genomen of en waar meer horeca gewenst zou zijn.

Leegstand

- In de Centrumvisie is als doelstelling opgenomen om de leegstand in het dorp te verminderen. Een belangrijke maatregelen daarbij is het compacter maken van het centrum. Hiertoe is het kernwinkelgebied beschreven en zijn aanloopstraten aangemerkt. Het zuidelijk deel van de Dorpsstraat is aangemerkt als aanloopstraat en hier is transformatie naar wonen voorzien.
- Door de Raad is ook een Leegstandsverordening vastgesteld. Deze verordening is van toepassing op het in de Centrumvisie omschreven kernwinkelgebied. Het zuidelijk deel van de Dorpsstraat valt niet binnen het kernwinkelgebied en daarmee niet onder de leegstandsverordening.
- In het kader van de leegstandsverordening worden gesprekken gevoerd met pandeigenaren, makelaars en potentiële ondernemers.
- Binnen het deel van het centrum dat in de Centrumvisie is aangemerkt als kernwinkelgebied en waar de leegstandsverordening op van toepassing is, is de leegstand in het afgelopen jaar fors afgenomen. Leegstaande panden in de Dorpsstraat zijn gevuld met een Poolse Supermarkt, een Turkse specialiteitenwinkel, een podoloog en Premium PC is verhuisd van de Havenstraat naar de Dorpsstraat. Daarnaast is in lijn met de Centrumvisie medewerking verleend aan de komst van Brownies & Downies. Door deze ontwikkelingen is het aantal leegstaande vierkante meters binnen het kernwinkelgebied meer dan gehalveerd. Van de ruim 26.000 m² oppervlakte voor retail en horeca binnen het kernwinkelgebied staat nu nog een kleine 1.500 m² meter leeg; ongeveer 5,5%. De grootste leegstand (850 m²) zit nu in de voormalige panden van de Blokker en Zeeman (Dorpsstraat 38). Met de eigenaar en verhuurende makelaar is goed contact. Afgelopen zomer is mogelijke verplaatsing van de bibliotheek naar deze locatie onderzocht. Hiermee had de leegstand verder kunnen worden verkleind en weer meer loop in de Dorpsstraat kunnen ontstaan. Ook zijn gesprekken gevoerd met een potentiële huurder. Deze heeft tot op heden de financiering van zijn plannen nog niet rond kunnen krijgen.

Transformatie zuidelijk deel Dorpsstraat

- In het deel van de Dorpsstraat dat is aangemerkt als aanloopstraat is de leegstand in het afgelopen jaar toegenomen. Hiermee is ook de noodzaak tot transformatie toegenomen.

- Met pandeigenaren en ondernemers in het zuidelijk deel van de Dorpsstraat zijn gesprekken gevoerd over hun plannen, mogelijke transformatiewensen en mogelijkheden om te investeren. Meerdere eigenaren hebben aangegeven hun winkelpand wel te willen transformeren naar wonen. Uit deze gesprekken is het beeld ontstaan dat voor de westkant van de straat nog perspectief is voor behoud van de winkelfuncties en aan de oostkant goede mogelijkheden liggen voor transformatie naar wonen.
- Eigenaren en potentiële investeerders (waaronder de ondernemer die zijn cafetaria wil verplaatsen naar Dorpsstraat 23) hebben voor de zomer een brief ontvangen van de gemeente waarin is aangegeven dat wij samen met hen willen bekijken wat de mogelijkheden voor transformatie naar wonen zijn. De wens van het College is om hier een experiment in het kader van het werken met de Omgevingsvisie van te maken, waarbij samen met de samenleving een plan wordt ontwikkeld. Tot op heden hebben wij daar door capaciteitsgebrek binnen de organisatie nog niet veel vervolgstappen in kunnen zetten.
- Daarnaast zijn wij in afwachting (geweest) van hetgeen met Dorpsstraat 23 zou gaan gebeuren. Dit pand is een cruciaal pand in een mogelijke totaalontwikkeling/transformatie van het zuidelijk deel van de Dorpsstraat. Diverse gegadigden hebben zich voor dit pand gemeld. Naast de ondernemer met plannen voor verplaatsing van zijn snackbar is ook deze locatie onderzocht voor verplaatsing van de bibliotheek en is diverse malen gesproken met een grote ontwikkelaar die het pand aan zou willen kopen. Deze grote vastgoedontwikkelaar heeft bij de gemeente aangegeven graag mee te werken aan een totaalontwikkeling van die hele zijde van de Dorpsstraat tot aan de Viaductweg. Daarbij zouden zij in willen zetten op de realisatie van luxe ouderen/zorgappartementen.
- Een transformatie van meer dan een enkel pand is aantrekkelijk, omdat er dan meer mogelijkheden ontstaan om kwaliteit toe te voegen aan het centrum.
- Belangrijk aspect bij transformatie naar wonen is het parkeren dat op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Als dit voor een enkel pand moet, dat volgens het bestemmingsplan maximaal 3 bouwlagen hoog mag zijn, dan is het bijna onmogelijk om de businesscase voor transformatie rond te krijgen. Voor een grotere ontwikkeling gaat dat plaatje er anders uitzien.
- Parkeren op het Landbouwplein of in de straat is geen optie. De parkeerdruk in het centrum en de straten om het centrum is hoog. Daarnaast worden de aanwezige parkeergarages echter niet volledig benut. Een parkeerdrukmeting en onderzoek is daarom ook nodig om een goede parkeernorm te kunnen bepalen voor nieuw te realiseren woningen.