



| | |
|--|---|
| Onderwerp Pilot Hoofdwinkelstraten | |
| Nummer | 2021/326328 |
| Portefeuillehouder | Roduner, F.J. en Berkhout, R. |
| Programma/beleidsveld | 4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling |
| Afdeling | PG |
| Auteur | Jordaan, C. |
| Telefoonnummer | 023-5115613 |
| Email | cjordan@haarlem.nl |
| Kernboodschap | <p>Naar aanleiding van het STEC rapport over het functioneren van de hoofdwinkelstraten in Haarlem, is naar voren gekomen dat een deel van de Grote Houtstraat achteruit gaat. Hoewel Haarlem tot nu toe nog steeds goed op de kaart staat, ontkomt ook Haarlem niet aan de landelijke trend van terugloop van detailhandel. Ten behoeve van het behouden van een aantrekkelijke, levendige en leefbare binnenstad wordt momenteel gewerkt aan een plan van aanpak voor een 'transformatie' plan om de binnenstad toekomstbestendig te houden. Per deelgebied wordt onderzocht welke functies en ingrepen passend (kunnen) zijn.</p> <p>Op de korte termijn wil het college met een pilot ruimte bieden aan tijdelijke bestemmingen die een positieve bijdrage leveren aan de levendigheid in de Grote Houtstraat en Barteljorisstraat en tevens langdurige leegstand tegen gaat.</p> <p>In dit besluit legt het college de kaders voor de pilot in de hoofdwinkelstraten vast.</p> |
| Behandelvoorstel voor commissie | Niet van toepassing |
| Relevante eerdere besluiten | Raadsinformatie brief, terugdringen leegstand 2021/244851 |
| Besluit College d.d. 6 juli 2021 | <p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Het college stelt de volgende kaders vast voor de pilot 'tijdelijke bestemmingen in de Hoofdwinkelstraten';<ol style="list-style-type: none">a. Het betreft een pand dat minimaal één jaar leeg staat.b. De eigenaar van het pand kan aantonen dat er in de leegstandperiode serieuze pogingen gedaan zijn om het pand binnen de bestemming verhuurd te krijgen, zoals huurverlaging.c. De tijdelijke bestemming is in eerste instantie voor vijf jaar. In het laatste jaar, of zoveel eerder als mogelijk, evalueert de gemeente de |

| | |
|--|--|
| | <p>bestemming aan de hand van het nog op te stellen rapport over de toekomstige functies in de binnenstad en gekeken of de bestemming een blijvend karakter kan krijgen.</p> <p>d. Voor de tijdelijke bestemming in hoofdwinkelstraten gelden de volgende eisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. De plint van de gevel zorgt voor een verbinding van binnen met buiten en is toegankelijk. ii. Het toevoegen van horeca in een winkelstraat is in beginsel niet aan de orde. Tenzij de eigenaar kan aantonen dat het een uniek, innovatief of kleinschalig concept is dat aantoonbaar meerwaarde heeft voor de stad. iii. Geen woonbestemming op de begane grond. iv. De functie sluit bij voorkeur aan op de kernwaarden uit de toeristische visie; kwaliteit, authenticiteit en menselijke maat. v. De functie genereert extra bezoekers in de straat. vi. De functie past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening. <p>e. De tijdelijke bestemming voor het zuidelijk deel van de grote Houtstraat sluit aan bij de scenario's uit het STEC rapport.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p> |
|--|--|

1. Inleiding

Het is van groot belang de hoofdwinkelstraten in Haarlem sterk te houden; zij vormen de levensaders van de binnenstad en takken direct aan op vele (winkel) straten die de binnenstad kent. Verdere terugloop in de winkelstraten heeft een-op-een effect op routing, passantenstromen en de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de stad als geheel. De binnenstad van Haarlem heeft een groot verzorgingsgebied. Een leegstaande binnenstad heeft een negatieve impact op de aantrekkelijkheid van de stad en de omgeving.

Al voor de coronacrisis zagen we de leegstand gestaag toenemen door veranderend consumentengedrag, waaronder een sterke stijging van online verkopen. Door de coronacrisis is dit proces versneld, met name in delen van de Grote Houtstraat. Uit het recente rapport van STEC komt naar voren dat er sprake is van structurele leegstand en van toenemende leegstand in verschillende delen van de straat. Er ontstaat zo een onaantrekkelijk straatbeeld waarbij verpaupering en de kans op een domino-effect een reëel gevaar is. Het is daarom urgent om te komen tot, tijdelijke, invulling van leegstand.



Het college zet in op zowel het verhogen van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte in de Grote Houtstraat als het, tijdelijk, vullen van langdurig leegstaande panden. Met een pilot wil het college vooruitlopend op het op te stellen plan voor de binnenstad, tijdelijke bestemmingen mogelijk maken die een positieve bijdrage kunnen geven aan de straat en tegelijkertijd zorgdragen voor minder leegstand. Met als doel het verbeteren van de levendigheid en leefbaarheid van de (binnen)stad.

Het college is ook van mening dat in eerste instantie de eigenaren aan zet zijn om binnen de kaders van het bestemmingsplan te zoeken naar nieuwe huurders. Bijvoorbeeld door met huurprijzen aan te sluiten op de veranderende markt. Indien blijkt dat eigenaren er alles aan gedaan hebben om een huurder te vinden, biedt de gemeente de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. In dit besluit zijn daartoe de kaders vastgesteld.

2. Besluitpunten college

- 2) Het college stelt de volgende kaders vast voor de pilot 'tijdelijke bestemmingen in de Grote Houtstraat';
- 3) Het college stelt de volgende kaders vast voor de pilot 'tijdelijke bestemmingen in de Hoofdwinkelstraten';
 - a. Het betreft een pand dat minimaal één jaar leeg staat.
 - b. De eigenaar van het pand kan aantonen dat er in de leegstandsperiode serieuze pogingen gedaan zijn om het pand binnen de bestemming verhuurd te krijgen, zoals huurverlaging.
 - c. De tijdelijke bestemming is in eerste instantie voor vijf jaar. In het laatste jaar, of zoveel eerder als mogelijk, evalueert de gemeente de bestemming aan de hand van het nog op te stellen rapport over de toekomstige functies in de binnenstad en gekeken of de bestemming een blijvend karakter kan krijgen.
 - d. De tijdelijke bestemming sluit aan bij de scenario's uit het STEC rapport, met als aanvullende eisen:
 - i. De plint van de gevel zorgt voor een verbinding van binnen met buiten en is toegankelijk.
 - ii. Het toevoegen van horeca in een winkelstraat is in beginsel niet aan de orde. Tenzij de eigenaar kan aantonen dat het een uniek, innovatief of kleinschalig concept is dat aantoonbaar meerwaarde heeft voor de stad.
 - iii. Geen woonbestemming op de begane grond.
 - iv. De functie sluit bij voorkeur aan op de kernwaarden uit de toeristische visie; kwaliteit, authenticiteit en menselijke maat.
 - v. De functie genereert extra bezoekers in de straat.
 - vi. De functie past binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening.

3. Beoogd resultaat

Met deze pilot wil het college, in een periode van grote onzekerheden vanwege corona, een bijdrage leveren in de zoektocht naar het tegengaan van, langdurige, leegstand. Dit doet het college door de eigenaren meer ruimte te geven voor het zoeken naar een passende huurder.

Het experimenteren met nieuwe functies, levert bovendien kennis op voor de toekomst en kan een bijdrage leveren aan het aanscherpen van de lange termijn visie op de binnenstad. Tot slot wil het college hiermee op korte termijn de aantrekkingskracht en levendigheid in de hoofdwinkelstraten vergroten.

4. Argumenten

1. *Met een pilot kan er op korte termijn actie ondernomen worden om langdurige leegstand tegen te gaan, zonder de lange termijn visie in de weg te zitten.*

Momenteel wordt gewerkt aan het plan van aanpak voor het aantrekkelijk en toekomstbestendig houden van de stad. Omdat er op dit moment al een aantal panden langdurig leegstaat, wil het college ruimte bieden aan de betreffende eigenaren om, mits ze kunnen aantonen zelf voldoende te hebben gedaan om het pand binnen de bestemming te verhuren, het pand met een andere functie te verhuren. Dat betekent bijvoorbeeld aantoonbaar maken dat de markt actief benadert is, onderzoek gedaan is naar de vraag en huurprijzen die passen bij de huidige markt.

2. *De pilot levert input op voor de lange termijn visie en beleid op de binnenstad*
Het experimenteren met nieuwe functies, levert kennis op voor de toekomst en kan een bijdrage leveren aan het aanscherpen van de lange termijn visie op de binnenstad. De opgedane kennis uit de pilot neemt het college mee bij het opstellen van toekomstig beleid voor de binnenstad.

3. *De effecten van corona op de stad is nog niet goed in beeld, met een pilot kunnen nieuwe formules worden getest.*

Omdat er nog geen zicht is op hoe de stad zich herstelt na corona, zet het college in op flexibiliteit en waar mogelijk en nodig, meebewegen met de behoeftes die er zijn. Door tijdelijke bestemmingen toe te staan, kunnen nieuwe initiatieven ontplooiën die een positieve bijdrage leveren aan de stad.

Nu er veel meer flexibel gewerkt wordt en gaat worden, ziet het college ook mogelijkheden om flexibele werkplekken te combineren met andersoortige functies, zoals food. Het college kijkt uit naar interessante en nieuwe concepten.

4. *Nadere kaders zijn nodig om een transparante afweging te kunnen maken.*
Het rapport van STEC omschrijft een aantal scenario's voor het minder functionerende deel van de Grote Houtstraat. Dit rapport schetst kansrijke verbreding van functies voor drie deelgebieden van de Grote Houtstraat. Daarnaast heeft het college een aantal nadere kaders gesteld waaraan tijdelijke initiatieven worden getoetst.



STEC scenario's

a. Noord: Barteljorisstraat tot de Nieuwstraat: Funshoppen

- Winkelen blijft winkelen daar waar het sterk is.
- Toplocatie voor sterke merken flagshipstores en brandstores, fashion, beauty & health, home & living experience stores of voor binnenstadconcepten van perifere spelers zoals Ikea en Trendhopper.

b. Midden-zuid: Vanaf de Nieuwstraat tot het Proveniersplein: Kraamkamer voor Haarlems ondernemerschap.

- Lokale ondernemers, maakbedrijven die verkopen in de plint en op de verdieping produceren.
- Nieuwe vormen van werken zoals co-working spaces gericht op ZZP'ers en lokale startups.
- Onlinespelers zoals coolblue die zichtbaarheid en merkbeleving ambiëren.

c. Zuid: Proveniersplein: De delicatessen van Haarlem.

- Uitbouwen wat sterk is.
- Trekken van toeristen en niet-frequente bezoekers door middel van placemaking.
- Toevoegen van activiteiten die het profiel van proeflocatie versterken zoals bijvoorbeeld periodieke kleine hoogwaardige proefmarkt- proefdagen.

5. *Geen wonen en in beginsel geen horeca*

Uit het STEC rapport komt naar voren dat wonen op de begane grond onwenselijk is. Juist is het nodig om een traffic genererende functie toe te voegen. Dat is wonen in geen geval. Hoewel het rapport ook wat suggesties doet voor daghoreca, is het college voorzichtig. De horeca in Haarlem heeft een flinke klap gekregen door corona. Wat de lange termijn effecten zijn, is nog niet bekend. Het toevoegen van horeca in een winkelstraat, is daarom momenteel in beginsel niet aan de orde. Het college kan een uitzondering maken wanneer het een aantoonbaar uniek concept is dat nog niet of nauwelijks in Haarlem aanwezig is.

6. *Een functie die buiten en binnen verbindt heeft een pré*

De Grote Houtstraat is lang en om bezoekers te verleiden de hele straat door te lopen, is het van belang dat er iets gebeurd. Een functie die buiten met binnen verbindt en voldoende aantrekkelijk is, kan daar aan bijdragen. Te denken valt aan online spelers, lokaal ondernemerschap of werkplekken in de plint en op de verdieping.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Niets is zo definitief als tijdelijk.*

Er worden tijdelijke vergunningen afgegeven voor vijf jaar. Het is van belang dat er gedurende die periode wordt geëvalueerd en gekeken of de functie dusdanig positief is, zodat de bestemming kan worden omgezet naar definitief. Indien een functie met ontheffing van het bestemmingsplan niet bijdraagt aan het functioneren van de straat of het gebied en niet past binnen de visie die nog wordt opgesteld, zal er na afloop van de termijn van vijf jaar geen nieuwe

vergunning voor worden afgegeven. Er kan aan de tijdelijke omgevingsvergunning dan ook geen recht worden ontleend op verlenging van de vergunning na afloop van de vijf-jaren-termijn. Op dat moment wordt gekeken of een andere, tijdelijke, functie passender is.

2. Precedent werking

Voorkomen moet worden dat deze pilot misbruikt wordt en voor eigenaren een lucratieve methode wordt om een functie in het pand te krijgen waar een hogere huur voor betaald wordt. Eigenaren zullen daarom daadwerkelijk moeten aantonen door onderzoek en huurprijzen dat ze een uiterste poging hebben gedaan binnen de huidige bestemming een huurder te vinden.

3. Het omgevingsplan dient mee te bewegen en selectief te blijven.

Op het moment dat een functie definitief wordt toegekend, dient het omgevingsplan daarop te wijzigen. Dit om te voorkomen dat straks overal alles mogelijk is en er geen sturing kan plaatsvinden. Op het moment dat een functie wordt toegekend, zal er gekeken moeten worden in de plaats van welke functie deze komt. Op die manier kan de gemeente de nog te bepalen sfeergebieden behouden.

6. Uitvoering

- Na vaststelling van het collegebesluit, wordt het besluit gedeeld met de CMG en VVE van het centrum.
- De pilot wordt aangekondigd via een nieuwsbericht op de gemeentelijke website en opgenomen in de nieuwsbrief van het CMG.
- Tijdelijke vergunning aanvragen worden bij VTH aangevraagd en getoetst aan de kaders zoals opgesteld in dit besluit.
- Na vijf bestemmingen of twee jaar, wordt de pilot geëvalueerd op basis van enerzijds het onderzoek naar de toekomst van de binnenstad dat momenteel wordt opgestart en anderzijds de ervaringen in de straat met de functie.
- Indien blijkt dat bijvoorbeeld bepaalde eisen niet of nauwelijks uitvoerbaar zijn, kunnen tussentijds door het college aanpassingen worden gemaakt.

7. Bijlagen

Bijlage 1: STEC Rapport dd 22 april 2021