



Gemeente Bergen
T.a.v. de heer E. van Hout
e.vanhout@Bergen.nl

datum: 7-12-2016

projectnummer: 1372.1013

onderwerp: Strabo-reactie op Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 / Raadscommissie 29-11-2016

Geachte heer Van Hout,

In de Algemene Raadscommissievergadering van 29 november jl. heeft de heer Van Tellingen van onderzoeksbureau Strabo enkele uitspraken gedaan over de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0. U heeft ons gevraagd hierop te reageren.

Context

Op 25 september 2014 heeft de gemeenteraad van Bergen de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 van DTNP vastgesteld. Het eerder vastgelopen centrumplan werd daarmee opnieuw in beweging gezet. De uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in de Structuurvisie Mooi Bergen 2.0 (raadsbesluit 29 januari 2015). Op basis van deze besluiten hebben betrokkenen het plan 'De Zeven Dorpelingen' uitgewerkt (Attika, 30 september 2016).

Meerwaarde supermarkt

De heer Van Tellingen stelt vraagtekens bij de meerwaarde van een supermarkt in de vastgestelde plannen. Deze keuze is echter weloverwogen gemaakt (en vastgesteld):

- Een gevarieerd aanbod eigentijdse supermarkten zorgt ervoor dat inwoners voor hun frequente behoeften naar het centrum van Bergen blijven komen. Hiermee wordt voorzien in een duurzaam draagvlak (bezoekers) voor overige voorzieningen;
- De bestaande supermarkten Albert Heijn en Aldi zijn aan de krappe kant. Schaalvergroting naar een meer gemiddelde maat biedt de ruimte om assortiment, inrichting en uitstraling kwalitatief beter te laten aansluiten op de wensen van de hedendaagse consument;
- Op de huidige locatie aan de Jan Oldenburglaan heeft Aldi onvoldoende uitbreidingsruimte. Ook leidt Aldi daar tot overlast door bevoorraden, verkeer en parkeren. Het plan biedt de kans deze knelpunten in pandig en ondergronds op te lossen, aansluitend op zowel de winkelrouting ('winkelrondje') als de hoofdverkeersroute. Ook het woon- en winkelklimaat rond de Jan Oldenburglaan krijgt hiermee een impuls;
- De behoefte aan nieuw vastgoed voor winkels en overige publieksgerichte voorzieningen is beperkt en deels inpasbaar in bestaande panden. Dit geldt niet voor Aldi. Met deze huurder is er zowel functioneel-ruimtelijk als financieel een sterke trekker aanwezig. Op deze wijze kan een kwalitatief hoogwaardiger 'Bergens' stedenbouwkundig plan worden gerealiseerd;
- De supermarkt biedt de functioneel-ruimtelijke en financiële basis om ondergronds parkeren mogelijk te maken. Door uitbreiding van ondergrondse capaciteit en integratie daarvan met de huidige parkeerkelder onder Deen kunnen meer bezoekers, en op een kwalitatief betere wijze, direct ondergronds worden opgevangen. Zoekverkeer door de centrumstraten neemt af. Een en ander biedt meer verblijfsruimte en verblijfskwaliteit op maaiveld.

Supermarkt en combinatiebezoek

De heer Van Tellingen stelt dat uit het rapport bepaalde cijfers zouden kunnen worden afgeleid over combinatiebezoek. Mogelijk doelt de heer Van Tellingen op het kader op bladzijde 13, waarin op basis van onderzoek in andere centra de relatie tussen afstand en mate van combinatiebezoek wordt geïllustreerd. Door ons wordt in het rapport noch een cijfer van 75% voor een Aldi in Bergen gesuggereerd, noch een cijfer van 40% berekend (of zelfs genoemd).

Vanwege het sterk veranderende winkelgedrag en de vraag hoe centrumgebieden aantrekkelijk kunnen blijven, onderzoekt DTNP veelvuldig het bezoekgedrag aan centra, evenals de rol en ruimtelijke inpassing van supermarkten. Recent onderzoek (DTNP, voorjaar 2015) onder 3.800 centrumbezoekers in 12 middelgrote centra geeft aan dat in centra met de omvang van Bergen circa 35% een supermarkt heeft bezocht. Aanvullend onderzoek (DTNP, voorjaar 2016) onder 3.000 supermarktbezoekers in 20 centra gaf een *gemiddeld* combinatiebezoek van 44% aan met andere winkels. Bij discounters lag dit percentage net zo hoog als bij servicesupermarkten.

Alle onderzoeken geven aan dat de ruimtelijke inpassing van supermarkten cruciaal is voor de mate van combinatiebezoek. In dit licht voorziet de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 en de uitwerking ervan in 'De Zeven Dorpelingen' in de optimale randvoorwaarden: de supermarkt ligt in het centrum, in 'het winkelrondje'. De entree sluit zowel fysiek als qua zichtrelatie optimaal aan op de overige winkels. In tegenstelling tot wat de heer Van Tellingen suggereert, komt de tapis roulant van de parkeergarage niet uit in de supermarkt, maar op het openbare maaiveld.

Omvang Aldi en verkeersbewegingen

Voor ons is niet helder waarop de heer Van Tellingen de omvang van de Aldi en de daarbij behorende verkeersgeneratie baseert. In zijn bijdrage spreekt hij over 1.800 m² bvo. Bij de beantwoording van vragen (videoregistratie raadscommissie) geeft hij aan dat de nieuwe Aldi drie keer zo groot wordt als de huidige Aldi en daarmee drie keer zoveel verkeer zou genereren.

In de Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 is aangegeven dat een supermarkt tot ± 1.800 m² bvo ruimtelijk inpasbaar is. Hiermee zou ook een eventuele servicesupermarkt (bijvoorbeeld Albert Heijn) inpasbaar zijn. Bij de planuitwerking ('De Zeven Dorpelingen') wordt inmiddels uitgegaan van een (kleinere) discountformule (Aldi) en is de maat hierop aangepast (1.200 m² bvo). De huidige Aldi is ± 600 m² bvo.

Conclusie

De bijdrage van de heer Van Tellingen van Strabo naar aanleiding van ons rapport kunnen wij niet goed plaatsen. Bovendien lijkt hij geen rekening te hebben gehouden met (of kennis te hebben genomen van) verdere planuitwerking na 2014 (Attica, 2016) en nieuwe onderzoeken die het belang van supermarkten in Bergen onderstrepen (RMC, 2016; Paul Moers, 2016).

Desgewenst zijn wij graag bereid een en ander nader toe te lichten.

DTNP, 7 december 2016