

*g e m e e n t e* B E R G E N

De raad van de gemeente Bergen;

gelezen het voorstel van het college van Bergen d.d. 10 april 2007;

gelezen het advies van de commissie Ruimte en Beheer van 3 april 2007;

**b e s l u i t:**

1. de detailhandelsstructuurvisie gemeente Bergen gedateerd 28 november 2006 inclusief het politiek besluit inhoudende

a) Schoorl.

De gemeente Bergen is voorstander van het ontwikkelen van een nieuwe locatie voor een moderne supermarkt in het centrum van Schoorl. De gemeente Bergen verwacht dat dit project een belangrijke impuls zal geven aan de ruimtelijke structuur en het functioneren van het overige winkelaanbod. Het al of niet zoeken naar een oplossing voor de bestaande supermarkt maakt deel uit van het project.

b) Egmond aan Zee.

Om de boodschappenfunctie in Egmond aan Zee te versterken wil de gemeente Bergen, afhankelijk van het beschikbaar komen van locaties, ook andere mogelijkheden open houden zoals in de visie genoemd. Bijvoorbeeld opties aan de westzijde van het centrum van Egmond aan Zee.

Ten aanzien van het vergroten van de parkeercapaciteit in Egmond aan Zee gaat de voorkeur van gemeente Bergen niet uit naar een bepaalde locatie. De gemeente Bergen stelt zich ten doel bij iedere ruimtelijke ontwikkeling te onderzoeken of en hoe de parkeercapaciteit vergroot kan worden.

c) Bergen Centrum.

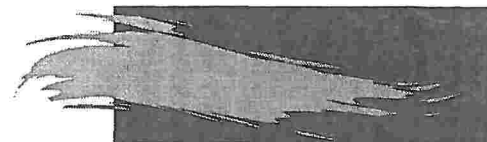
Het Museaal Centrum is een belangrijk speerpunt om de gemeente Bergen op de kaart te zetten als gemeente voor kunst en cultuur. De profilering en positionering van de winkels in het zuidelijk deel van het centrum van Bergen vindt de gemeente Bergen een goede aanvulling op de functies van het Museaal Centrum en omgekeerd.

vast te stellen

2. dat bij het ontwikkelen van nieuwe locaties ten behoeve van de detailhandel behalve aan de voornoemde kernen ook aan de overige kernen voldoende aandacht dient te worden besteed om te voorkomen dat de identiteit van deze kleinere kernen verloren gaat.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de  
raad van de gemeente Bergen op 24 april 2007  
de griffier,

de voorzitter,



g e m e e n t e B E R G E N

Agendapunt : 9  
Voorstelnummer : 04-31  
Raadsvergadering : 24 april 2007  
Classificatienummer :  
Naam opsteller : Patty Laan  
Informatie op te vragen bij:  
Portefeuillehouder(s) : Jan Mesu

onderwerp: Concept detailhandelsstructuurvisie gemeente Bergen

**Aan de raad,**

**Beslispunt:** de concept detailhandelsstructuurvisie gemeente Bergen 28 november 2006 inclusief het politiek besluit vast te stellen

#### 1. Aanleiding

De gemeente Bergen heeft binnen haar grenzen sfeervolle en unieke winkelcentra met een gevarieerd winkelaanbod voor de eigen inwoners, bezoekers uit de regio én toeristen. Dit aantrekkelijke winkelaanbod wil de gemeente Bergen behouden en waar mogelijk versterken. Hiervoor is een heldere ontwikkelingsrichting voor de detailhandel noodzakelijk. Op 24 januari 2006 heeft ons college daarvoor de startnotitie detailhandelsvisie vastgesteld en vervolgens ter kennisname aangeboden aan de commissie Ruimte en Beheer. In deze startnotitie is omschreven waarom en hoe de gemeente Bergen het detailhandelsbeleid wil vormgeven. Om het onderzoek en het advies te begeleiden is er een stuurgroep opgericht. Adviesbureau Droogh Trommelen en Partners (verder: adviesbureau) uit Nijmegen heeft in opdracht van uw college onderzoek gedaan naar de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur. Dit onderzoek heeft geresulteerd in een advies detailhandelsstructuurvisie (verder: visie) die voor de komende tien jaar richting geeft aan winkelontwikkelingen in de gemeente Bergen. Alle kernen zijn in deze visie beoordeeld. Eén van de kernpunten uit de visie is dat clustering in een beperkt aantal centra noodzakelijk is om ook in de toekomst nog over een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod te kunnen beschikken. De visie geeft antwoord op alle gestelde vragen en het voorgestelde beleid is duidelijk en praktisch toepasbaar. De visie is daarnaast in een handzaam en makkelijk leesbaar document vevat. De visie voldoet hierdoor aan de vooraf gestelde voorwaarden c.q. doelen uit de startnotitie.

Ten aanzien van een aantal recente ontwikkelingen die in de specifieke kernen van de gemeente Bergen spelen stelt het college voor de volgende aanvulling als bijlage toe te voegen aan de visie.

#### Schoorl.

De gemeente Bergen is voorstander van het ontwikkelen van een nieuwe locatie voor een moderne supermarkt in het centrum van Schoorl. De gemeente Bergen verwacht dat dit project een belangrijke impuls zal geven aan de ruimtelijke structuur en het functioneren van het overige winkelaanbod. Het al of niet zoeken naar een oplossing voor de bestaande supermarkt maakt deel uit van het project.

### Egmond aan Zee.

Om de boodschappenfunctie in Egmond aan Zee te versterken wil de gemeente Bergen, afhankelijk van het beschikbaar komen van locaties, ook andere mogelijkheden open houden zoals in de visie genoemd. Bijvoorbeeld opties aan de westzijde van het centrum van Egmond aan Zee.

Ten aanzien van het vergroten van de parkeercapaciteit in Egmond aan Zee gaat de voorkeur van gemeente Bergen niet uit naar een bepaalde locatie. De gemeente Bergen stelt zich ten doel bij iedere ruimtelijke ontwikkeling te onderzoeken of en hoe de parkeercapaciteit vergroot kan worden.

### Bergen Centrum.

Het Museaal Centrum is een belangrijk speerpunt om de gemeente Bergen op de kaart te zetten als gemeente voor kunst en cultuur. De profilering en positionering van de winkels in het zuidelijk deel van het centrum van Bergen vindt de gemeente Bergen een goede aanvulling op de functies van het Museaal Centrum en omgekeerd.

## 2. Feiten

Op 24 januari 2006 is de startnotitie detailhandelsvisie vastgesteld door het college en vervolgens ter kennis name aangeboden aan de commissie Ruimte en Beheer.

Op 13 september<sup>1</sup>, 19 september<sup>2</sup> en 12 oktober<sup>3</sup> zij er werkconferenties georganiseerd.

Op 9 januari 2007 heeft het college de visie voor inspraak vrijgegeven.

De visie heeft van 17 januari tot en met 27 februari 2007 conform de inspraakprocedure gemeente Bergen ter inzage gelegen.

Op 24 januari 2007 heeft er, als onderdeel van de inspraakprocedure, een informatieavond plaatsgevonden, voor belangstellenden.

Op 13 maart heeft het college de inspraaknota concept detailhandelsstructuurvisie vastgesteld.

## 3. Aandachtspunten

### a. Juridische gevolgen

De visie vormt het gemeentelijk beleidskader voor het te voeren ruimtelijke detailhandelsbeleid.

### b. Communicatie/voorlichting

Vaststelling van de visie dient te worden gepubliceerd in de Duinstreek.

### c. Financiële gevolgen

Voor het maken van de nota detailhandel is in de begroting 2006<sup>4</sup> 30.000 euro gereserveerd. Binnen dit budget is de opdracht voltooid.

---

<sup>1</sup> Werkconferentie voor ondernemers

<sup>2</sup> Werkconferentie voor de politiek

<sup>3</sup> Werkconferentie voor wijkverenigingen

<sup>4</sup> Programma 5 Economie, Algemene Economische Zaken FCL 6.310.01.00, ECL 333.10

#### 4. Advies commissie(s)

De concept detailhandelsstructuurvisie gemeente Bergen, concept inspraaknota en het bijbehorend raadsvoorstel en –besluit zijn besproken tijdens de vergadering van de commissie Ruimte en Beheer van 3 april 2007.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt te agenderen als:

- **B-stuk (bespreekstuk) op de raadsvergadering van 24 april 2007**

##### Politieke discussiepunten :

- De commissie is van oordeel dat alleen al gelet op de reikwijdte en het belang van deze visie het agendapunt dient te worden besproken in de raad.
- De commissie wil alle extra informatie en verduidelijking die tijdens de commissievergadering is gegeven bespreken in de fracties.
- Een deel van de commissie zet vraagtekens bij de formulering van de politieke beslispunten in het besluit.
- Een deel van de commissie is van oordeel dat de detailhandel in de kleine kernen door de gemeente zou moeten worden gefaciliteerd.

#### 5. Overige aspecten

Bergen, 10 april 2007  
college van Bergen,

R. Groninger  
secretaris

mr. A.Ph. Hertog,  
burgemeester

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



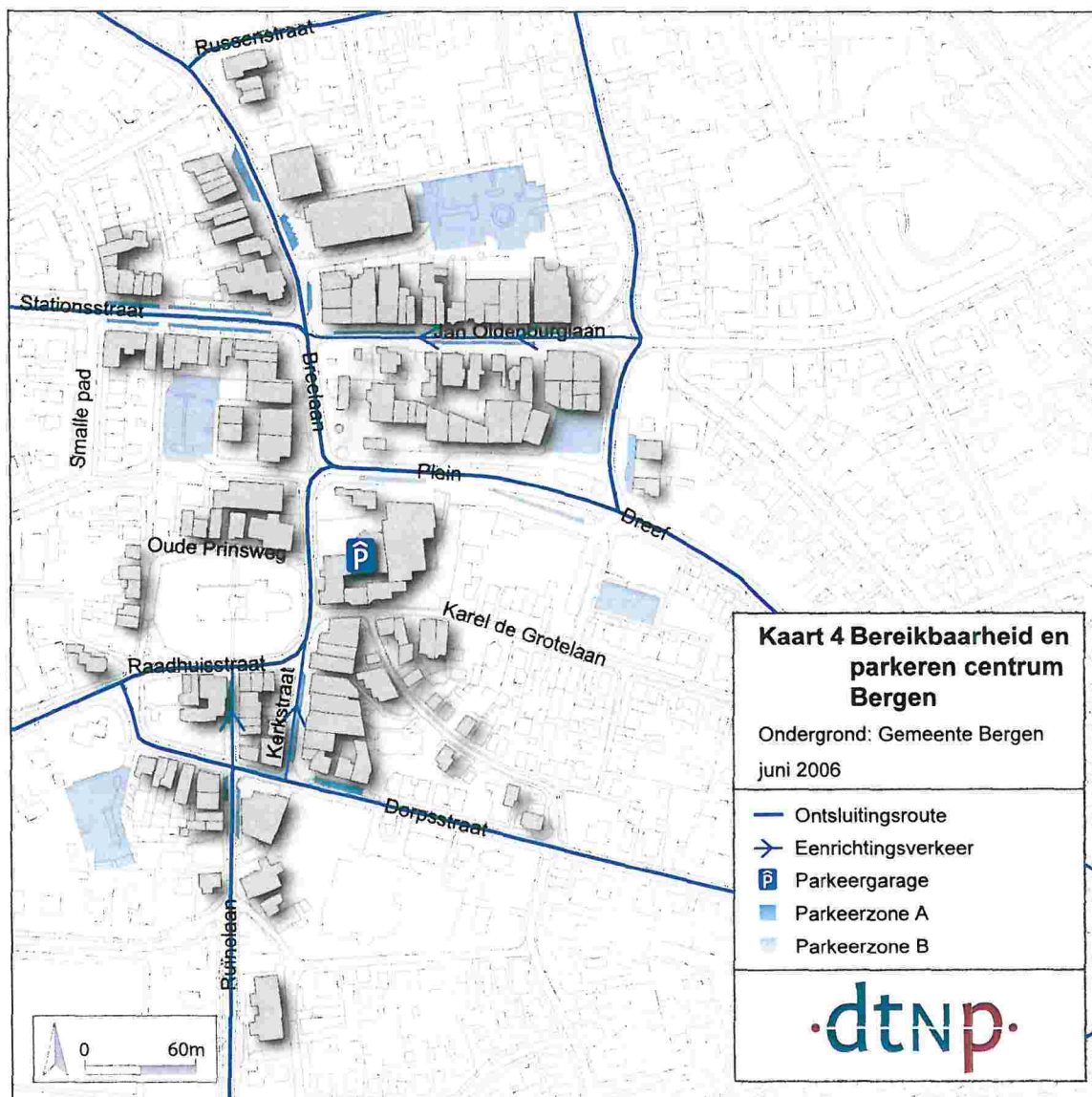
*Adviseurs voor Ruimte en Strategie*



Bergen

Detailhandelsstructuurvisie





## 5.2 Bergen

*Bereikbaar centrum, parkeren kan beter*  
 Het centrum van Bergen is vanuit de regio uitstekend bereikbaar. De belangrijkste doorgaande route door het centrum (de Dreef, het Plein en de Stationsstraat) is onderdeel van de regionale ontsluitingsweg N510. Ondanks de decentrale ligging is de bereikbaarheid vanuit de kern goed. De Jan Oldenburglaan, de Kerkstraat en een klein deel van de Ruinelaan zijn ingericht voor éénrichtingsverkeer.

De parkeercapaciteit in het centrum ligt verspreid over een vijftal, niet allemaal even goed vindbare, parkeerterreinen, een parkeergarage en een groot aantal parkeerstroken. Zowel in parkeerzone A als in parkeerzone B moet het hele jaar worden betaald voor het parkeren (10.00 - 19.00 uur, € 0,75 per uur). Aanvullend geldt dat in parkeerzone A niet langer dan anderhalf uur mag worden geparkeerd. Met name op de parkeerlocaties rond de winkels is de parkeerdruk vaak zeer hoog\*.

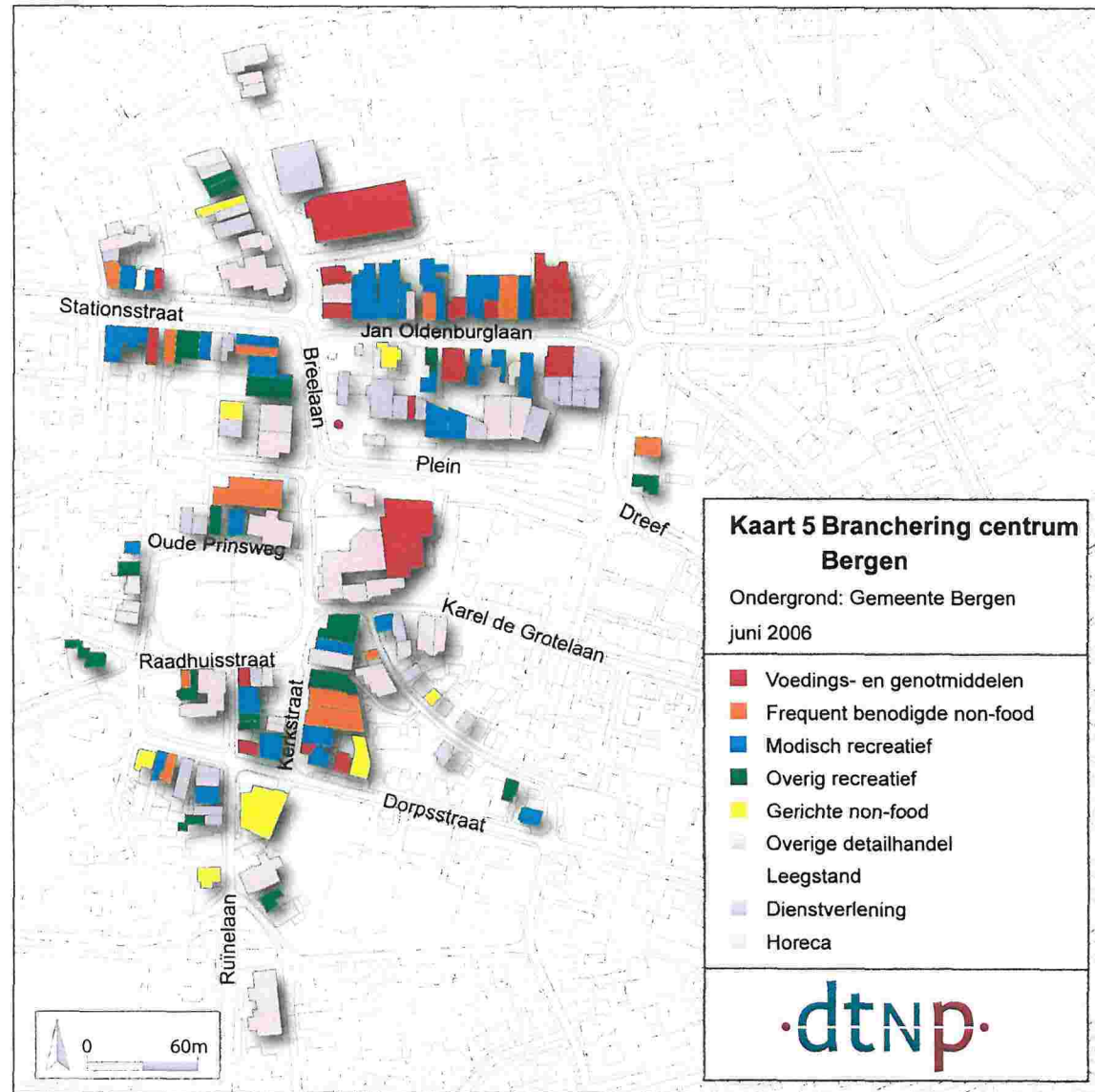
\* DTV Consultants (2004), Parkeeronderzoek en Evaluatieonderzoek Parkeren

*Winkelbranches verdeeld; horeca in het hart*

In het centrum van Bergen is een sterk dagelijks winkelaanbod en een ruim modisch recreatief winkelaanbod ( $\pm 3.600 \text{ m}^2$  wvo) gevestigd. Er is geen sprake van een sterke clustering van winkelbranches. Alleen het modische winkelaanbod is in beperkte mate geconcentreerd in de Jan Oldenburglaan.

Aan het Plein overheersen niet-winkelfuncties. Hier zijn diverse publieksgerichte dienstverlenende bedrijven (o.a. reisbureau, bank, makelaar) gevestigd. In het centrum van Bergen is de horeca prominent aanwezig. Met name in het hart van het centrum, op de kruising van het Plein en de Breelaan zijn diverse horecabedrijven gevestigd (o.a. restaurant, eetcafé, ijssalon).

Het detailhandelsaanbod in Bergen bestaat veelal uit winkels in het midden- en hoge marktsegment. De filialisierungsgraad naar verkooppunten bedraagt  $\pm 20\%$ . Dit is kleiner dan gemiddeld in centra van kernen met 10.000 à 15.000 inwoners ( $\pm 25\%$ ) (Locatus, 2006).



### *Deelgebieden in gefragmenteerde structuur*

In het centrumgebied van de kern Bergen is sprake van een gefragmenteerde structuur. We onderscheiden verschillende deelgebieden met ieder een eigen sfeer en identiteit. De deelgebieden worden van elkaar gescheiden door afstand ( $\pm 250$  m.), barrières (o.a. de doorgaande route) en bebouwing (o.a. kiosk).

De belangrijkste trekkers voor het dagelijkse winkelaanbod in de kern Bergen zijn Albert Heijn ( $\pm 960$  m<sup>2</sup> wvo), Aldi ( $\pm 400$  m<sup>2</sup> wvo) en Deen ( $\pm 1.200$  m<sup>2</sup> wvo). Supermarkt Deen heeft een eigentijdse maat. Discounter Aldi is te klein. Hetzelfde geldt voor servicesupermarkt Albert Heijn. De drie supermarkten zijn beeldbepalend voor de structuur van het centrum van Bergen, ze zijn centraalgelegen en omringen samen het zwaartepunt van het centrum, ofwel het kernwinkelgebied.

Onderdeel van het kernwinkelgebied is het Plein. Dit is de belangrijkste entree naar het centrum, maar het winkelaanbod en de uitstraling zijn zwak. Het Plein functioneert niet als plein en evenmin als winkelstraat.

De locatie aan de overzijde van de Dreef en het nabijgelegen voormalige benzinestation biedt ruimte voor herontwikkeling.

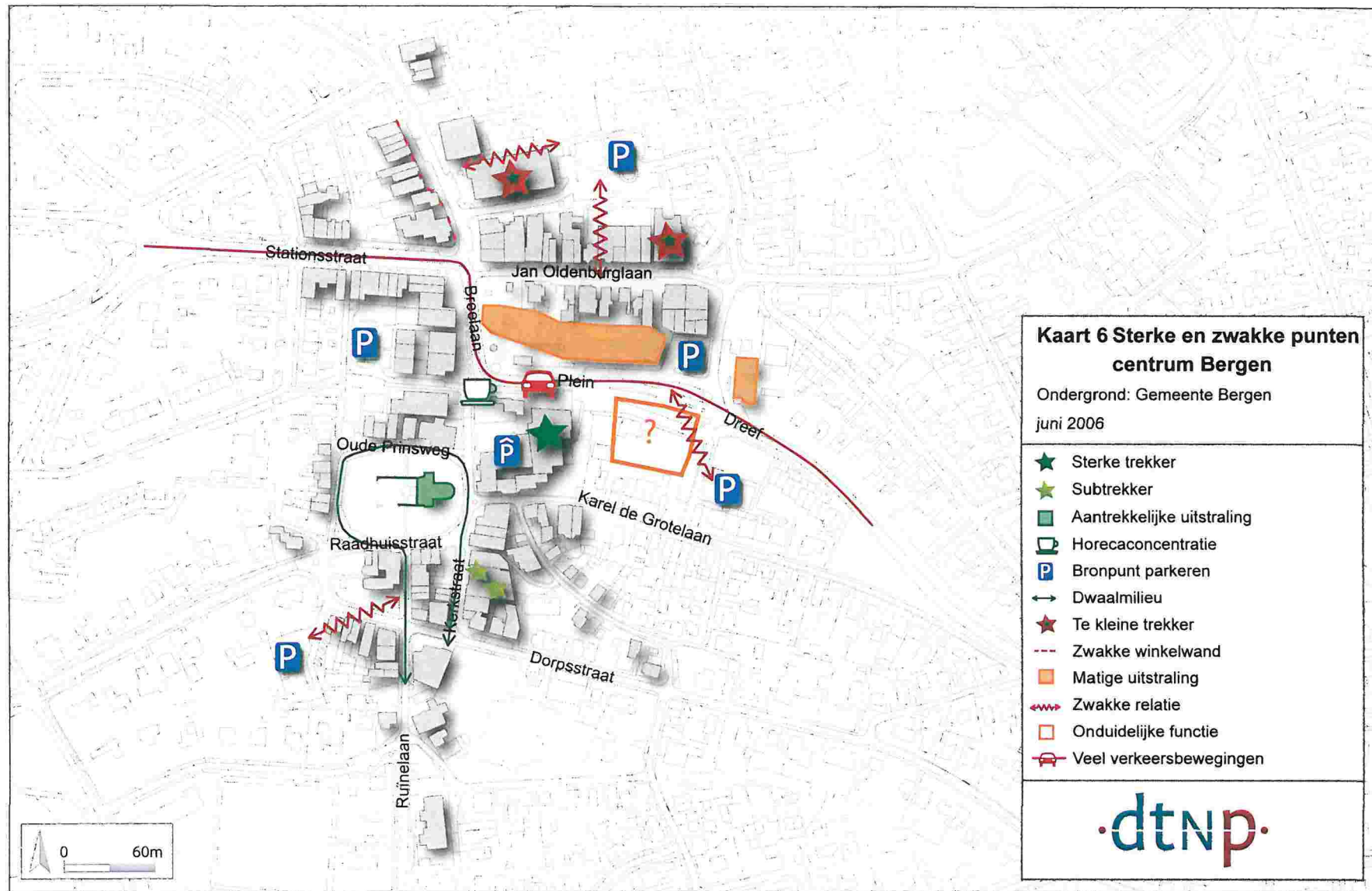
De Jan Oldenburglaan is eveneens onderdeel van het kernwinkelgebied. Deze straat heeft een verkeersluwe inrichting en is de enige straat in het centrum met een nagenoeg volledige tweezijdige bewinkeling. De zuidelijke winkelwand is echter vrij zwak, doordat deze regelmatig onderbroken wordt.

Het kernwinkelgebied heeft een aantal sterke uitlopers. Een van deze sterke uitlopers is de Kerkstraat en omgeving. In de Kerkstraat zijn Marskramer (huishoudelijke artikelen) en Etos (drogisterij) gevestigd, twee belangrijke subtrekkers voor de hoogfrequente aankopen. Andere winkels in dit deel van het centrum zijn overwegend kleinschalig en gevestigd in historische winkelpanden (o.a. Ruïnelaan, Oude Prinsweg). In combinatie met de kerkruïne en de smalle straatjes zorgt dit voor een sfeervolle omgeving die de bezoeker uitnodigt tot een ontdekkingstocht. Dit wordt op zaterdag nog versterkt door de warenmarkt die rond de ruïne staat. Andere uitlopers van het kernwinkelgebied zijn de Stationsstraat en

het verlengde van de Breelaan. In de Stationsstraat is op dit moment een relatief vrij sterk, maar kleinschalig, winkelaanbod gevestigd. Het verlengde van de Breelaan heeft een zwakke winkelfunctie.

Verspreid over het centrum van Bergen zijn  $\pm 35$  horecabedrijven gevestigd. Een deel van dit horeca-aanbod is geclusterd rond de kruising Breelaan-Plein. De ruime terrassen en sfeervolle inrichting van de eetcafés vergroten de levendigheid en versterken de uitstraling in het hart van het centrum, zowel in het hoogseizoen als het laagseizoen. Helaas wordt deze horecaconcentratie doorsneden door de doorgaande route door de kern.

De vijf parkeerterreinen en de parkeergarage fungeren als belangrijke bronpunten. Dit zijn de startpunten voor een bezoek aan het centrum. Op enkele plaatsen ontbreekt een heldere en aantrekkelijke looproute tussen parkeerlocatie en het winkelaanbod. Ook zijn de uit het zicht gelegen terreinen (voor wie niet bekend is) moeilijk vindbaar en ontbreekt een goede doorkoppeling. De parkeerdruk rond de winkels is (mede daardoor) erg hoog.





Jan Oldenburglaan: in potentie statige laan



Zwakke winkelwand + gedateerde uitstraling het Plein



Ruïne is beeld- en sfeerbepalend in het zuidelijk deel

### *Uiteenlopende kwaliteit uitstraling en inrichting*

De uitstraling van de Jan Oldenburglaan is matig. De straat heeft enkele eigenschappen die passen bij de uitstraling van een statige laan, maar de diversiteit aan bouwstijlen, rooilijnen en de onderbrekingen in de zuidelijke winkelwand zorgen voor een onrustig beeld. Daarbij komt dat het zicht op de winkels weggenomen wordt door de geparkeerde auto's.

Het winkelproject op het Plein heeft niet alleen een zwakke detailhandelsfunctie, maar ook een sterk gedateerde uitstraling. Vanuit het hart van het centrum, de kruising Breelaan-Plein worden zichtlijnen onderbroken door kiosken. Er is geen sprake van een overzichtelijke opzet van het aanbod in het centrum.

De Stationsstraat is een van de uitlopers van het kernwinkelgebied. De architectuur van de zuidelijke winkelwand is opvallend met een verzorgde uitstraling. Het zuidelijke deel van het centrum heeft een historisch uitstraling waarin de ruïne beeldbepalend is. De kleinschalige panden en structuur zijn waardevol en bieden een unieke sfeer.

**Tabel 2 Sterkte-/zwakteanalyse Bergen**

|                |   |                                                                      |
|----------------|---|----------------------------------------------------------------------|
| Branchering    | + | Sterk dagelijks aanbod                                               |
|                | + | Gevarieerd modisch-recreatief aanbod (midden-hoog)                   |
| Trekkerbeeld   | + | 3 supermarkten in aanvullende marktsegmenten                         |
|                | ± | AH en Aldi relatief klein                                            |
|                | - | Gering aantal sterke non-food trekkers (geen warenhuis)              |
| Routing/opzet  | - | Gefragmenteerde structuur                                            |
|                | - | Zwakke winkelwanden in het hart                                      |
| Uitstraling    | ± | Wisselende uitstraling (zwak in het hart, sterk rond de ruïne)       |
| Ligging        | - | Decentraal in de kern                                                |
| Bereikbaarheid | + | Goed, vanuit de regio en de eigen kern                               |
| Parkeren       | - | vaak hoge parkeerdruk rond winkels                                   |
|                | ± | vindbaarheid terreinen soms slecht, P-route is matig (doorkoppeling) |
|                | ± | Zwakke relatie parkeren-winkels op enkele locaties                   |

## 6 Detailhandelsvisie

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de toekomstig gewenste detailhandelsstructuur in de gemeente Bergen. Dit doen we op basis van de uitvoerige analyse van het winkelaanbod in de gemeente Bergen zoals die is weergegeven in de voorgaande hoofdstukken. Naast de uitvoerige analyse biedt een indicatieve berekening van de distributieve ruimte voor winkels houvast bij het bepalen van de toekomstig gewenste winkelstructuur in de gemeente Bergen.

Nadat we hebben bepaald hoe de detailhandelsstructuur van de gemeente Bergen er in de toekomst uit ziet, werken we in hoofdstuk 7 per centrumgebied een functioneel-ruimtelijke visie uit. Hierbij gaan in op de ontwikkelingsmogelijkheden die er zijn, de gewenste branchering en ligging van de trekkers en bijkomende randvoorwaarden zoals onder andere de bereikbaarheid en de inrichting van de openbare ruimte.

### 6.2 Distributieve mogelijkheden

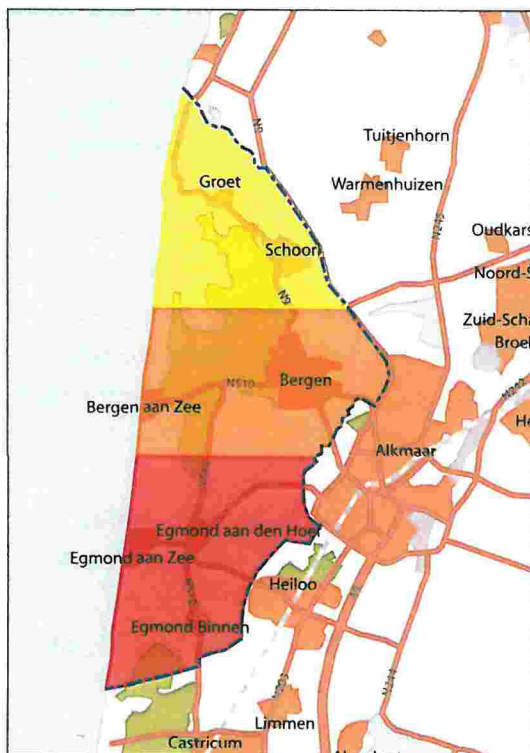
Een berekening van de distributieve ruimte voor detailhandel geeft een indicatie van de uitbreidingsmogelijkheden die in een winkelgebied aanwezig zijn. Wij richten ons in de berekening van de distributieve ruimte op de toekomstige situatie in de periode 2010 - 2015. Aan de hand van gegevens over het toekomstig inwonertal, de koopkrachtbinding, aantal toeristen en algemene kengetallen berekenen we per verzorgingsgebied wat de uitbreidingspotentie is.

In de indicatieve berekening van de distributieve mogelijkheden voor detailhandel maken we onderscheid tussen vraag en aanbod van voedings- en genotmiddelen (VGM) en duurzame en overige goederen (DOG). De sector voedings- en genotmiddelen bestaat uit de supermarkten en versspeciaalzaken. De sector duurzame en overige goederen is opgebouwd uit artikelen in de branchegroepen frequent benodigde non-food (o.a. drogisterij, huishoudelijke artikelen), modisch recreatief (o.a. kleding, lederwaren), overig recreatief (o.a. boeken, juwelier, warenhuis) en overige detailhandel

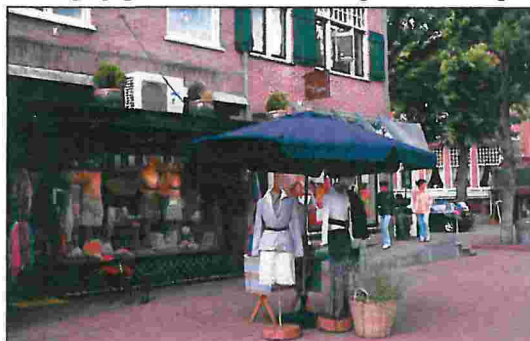
(o.a. tweedehands). Een uitgebreide uitleg over de berekening van de distributieve mogelijkheden in de gemeente Bergen in 2010 -2015 en de gebruikte variabelen is te vinden in bijlage 6. Ook gaan we daar in op de relatie tussen de ondernemersenquête en de cijfers die wij voor de toekomst hanteren. We beperken ons in dit hoofdstuk tot de belangrijkste conclusies.

#### *Bergen en Bergen aan Zee*

In het centrale verzorgingsgebied Bergen en Bergen aan Zee is in de sector voedings- en genotmiddelen enige uitbreidingsruimte. In de kern Bergen is op dit moment al een aantrekkelijk aanbod voedings- en genotmiddelen aanwezig. Ruim 90% van de huishoudens doet de dagelijkse boodschappen in de eigen kern (Gemeente Alkmaar, 2005). Wij gaan ervan uit dat het dagelijks winkelaanbod in de toekomst een hoge koopkrachtbinding kan realiseren ( $\pm 90\%$ ). Daarnaast vloeien nog bestedingen toe. In een toekomstige situatie gaan we uit van een aandeel vreemde koopkracht van  $\pm 30\%$  ( $\pm \text{€ } 10,5 \text{ mln}$ ). Uit de berekening van de distributieve ruimte blijkt dat er binnen het verzorgingsgebied Bergen en Bergen aan Zee



Verzorgingsgebieden winkelaanbod gemeente Bergen



Aantrekkelijke modewinkel in het hoge marktsegment

enige uitbreidingsruimte is ( $\pm 600 \text{ m}^2$  wvo) in de branche voedings- en genotmiddelen. Deze uitbreidingsruimte wordt bij voorkeur ingezet voor de gewenste schaalvergroting van supermarkten in het centrum van Bergen.

Het niet-dagelijkse winkelaanbod in de kern Bergen is gevarieerd en bestaat onder andere uit aantrekkelijke modewinkels in het midden- en hogere marktsegment. Dit winkelaanbod wordt bezocht door inwoners van de gemeente Bergen, maar kan nadrukkelijk ook profiteren van de dag- en verblijfstoeristen. Wij gaan ervan uit dat het winkelaanbod duurzame en overige goederen in een toekomstige situatie  $\pm 45$  à  $50\%$  van de bestedingen in het primaire verzorgingsgebied (Bergen en Bergen aan Zee) aan zich kan binden. Voor het niet-dagelijkse winkelaanbod is de toevloeiing van koopkracht van buiten de eigen kern van groot belang. Wij gaan voor de winkelsituatie in 2010 - 2015 uit van een aandeel vreemde koopkracht van  $\pm 40\%$  ( $\pm \text{€ } 8,8 \text{ mln}$ ).

Mede afhankelijk van de toekomstige kwaliteit van het winkelaanbod en de kracht van de winkelstructuur, berekenen we indicatief een

uitbreidingsruimte voor winkels in duurzame en overige goederen van  $\pm 1.200$  à  $2.200 \text{ m}^2$  wvo. De uitbreidingsruimte dient ingezet te worden voor versterking van het recreatieve winkelaanbod in het centrum van Bergen.

### *De Egmond*

In het zuidelijke verzorgingsgebied De Egmond is het dagelijkse winkelaanbod verspreid gelegen over drie kernen. In dit verzorgingsgebied moet in de toekomst, bij een modern boodschappenaanbod redelijkerwijs ongeveer  $70\%$  van de bestedingen kunnen worden gebonden.

In en om de kernen Egmond aan Zee, Egmond aan den Hoef en Egmond Binnen zijn verschillende verblijfsaccomodaties gevestigd. Bijna de helft van het aantal overnachtingen in de gemeente Bergen kan worden toegerekend aan verzorgingsgebied De Egmond\*. In totaal gaat het om  $\pm 448.000$  overnachtingen per jaar. Teruggerekend naar standaardconsumenten betreft het  $\pm 1.200$  personen\*\*.

\* Legitiem (2006), 0-Meting recreatie & toerisme gemeente Bergen (concept)

\*\* Aantal standaardconsumenten = Aantal overnachtingen / aantal dagen per jaar (365)

Bij een gemiddeld bestedingspatroon zorgen zij voor € 2,4 mln aan extra bestedingen. Niet alleen verblijfstoeristen maar ook dagtoeristen (m.n. in Egmond aan Zee) zorgen voor extra bestedingen in winkels in de branche voedings- en genotmiddelen. Wij gaan uit van een maximaal haalbare koopkrachttoevloeiing van  $\pm 30\%$  ( $\pm € 6,7$  mln). Op basis van de distributieve berekening is er in het verzorgingsgebied De Egmonden geen uitbreidingsruimte.

Het winkelaanbod voor duurzame en overige goederen in verzorgingsgebied De Egmonden is voornamelijk gevestigd in het centrum van Egmond aan Zee. Gelet op de concurrentiepositie (Heiloo, Alkmaar) is in deze sector, bij een eigentijds winkelaanbod in een aantrekkelijk winkelgebied, een maximale binding haalbaar van 35%. Door de ligging direct aan zee weet Egmond aan Zee veel toeristen te trekken. Het recreatieve winkelaanbod kan profiteren van de bestedingen van dag- en verblijfstoeristen. Het aandeel vreemde koopkracht in de sector duurzame en overige goederen bedraagt in een toekomstige situatie naar verwachting  $\pm 40\%$  ( $\pm € 4,9$  mln) Op basis van de

distributieve berekening is er in de niet-dagelijkse artikelen enige uitbreidingsruimte ( $\pm 300 \text{ m}^2$  wvo) in verzorgingsgebied De Egmonden voor niet-dagelijkse winkels. Deze distributieve uitbreidingsruimte wordt bij voorkeur ingezet om het bestaande recreatieve winkelaanbod in Egmond aan Zee te versterken.

#### *Schoorl en Groet*

In het meest noordelijke verzorgingsgebied, Schoorl en Groet, is in de sector voeding- en genotmiddelen geen substantiële uitbreidingsruimte. We gaan voor de periode 2010-2015 uit van een maximale koopkrachtbinding van 70% in het geval er sprake is van een aantrekkelijk voedings- en genotmiddelenaanbod dat voldoet aan de eisen van de moderne consument.

Ook in Schoorl en Groet zijn verschillende verblijfsaccomodaties gevestigd, samen zijn zij goed voor ongeveer 40% van het totale aantal overnachtingen in de gemeente Bergen. In totaal gaat het om  $\pm 423.000$  overnachtingen per jaar in verzorgingsgebied Schoorl en Groet. Teruggerekend naar standaardconsumenten betreft het  $\pm 1.160$

personen. Bij een gemiddeld bestedingspatroon zorgen zij voor € 2,3 mln aan extra bestedingen. Naast verblijfstoeristen zorgen ook dagtoeristen en bezoekers uit de regio voor extra bestedingen in de branche voedings- en genotmiddelen. Wij gaan uit van een maximaal haalbare koopkrachttoevloeiing van  $\pm 30\%$  ( $\pm € 5,8$  mln). Op basis van de berekening is er enige uitbreidingsruimte in de branche voedings- en genotmiddelen ( $\pm 200 \text{ m}^2$  wvo).

In Schoorl en Groet is enig niet-dagelijks winkelaanbod gevestigd. Wij gaan in deze sector uit van een maximaal haalbare koopkrachtbinding van 35%. Door de ligging in een natuurrijke omgeving weten Schoorl en Groet een groot aantal toeristen te trekken. Het recreatieve winkelaanbod kan hiervan profiteren. Het aandeel vreemde koopkracht in de sector duurzame en overige goederen bedraagt in een toekomstige situatie naar verwachting  $\pm 40\%$  ( $\pm € 2,8$  mln). Op basis van de distributieve berekening is er in de niet-dagelijkse artikelen geen uitbreidingsruimte in Schoorl en Groet.

## 7 Uitwerking per centrumgebied

### 7.1 Bergen

#### *Begrenzing en deelgebieden centrumgebied*

Het centrum van Bergen heeft een gefragmenteerde structuur die bestaat uit enkele deelgebieden met uiteenlopende identiteiten en sferen. Om het functioneren van het centrum te verbeteren en de functie als streekcentrum te versterken is het gewenst in de toekomst te streven naar een compact centrumgebied met daarbinnen een heldere functionele zonering in deelgebieden.

Wij adviseren de gemeente Bergen om winkelontwikkelingen buiten het bestaande centrumgebied zoveel mogelijk te voorkomen. Binnen het centrumgebied is uitbreiding van het winkelaanbod wel gewenst. Binnen het centrumgebied onderscheiden we verschillende deelgebieden. We streven naar een heldere profilering en positionering van de volgende deelgebieden:

- Kernwinkelgebied;
- Horecaplein;

- Dwaalmileu;
- Aanloopstraten.

#### *Kernwinkelgebied*

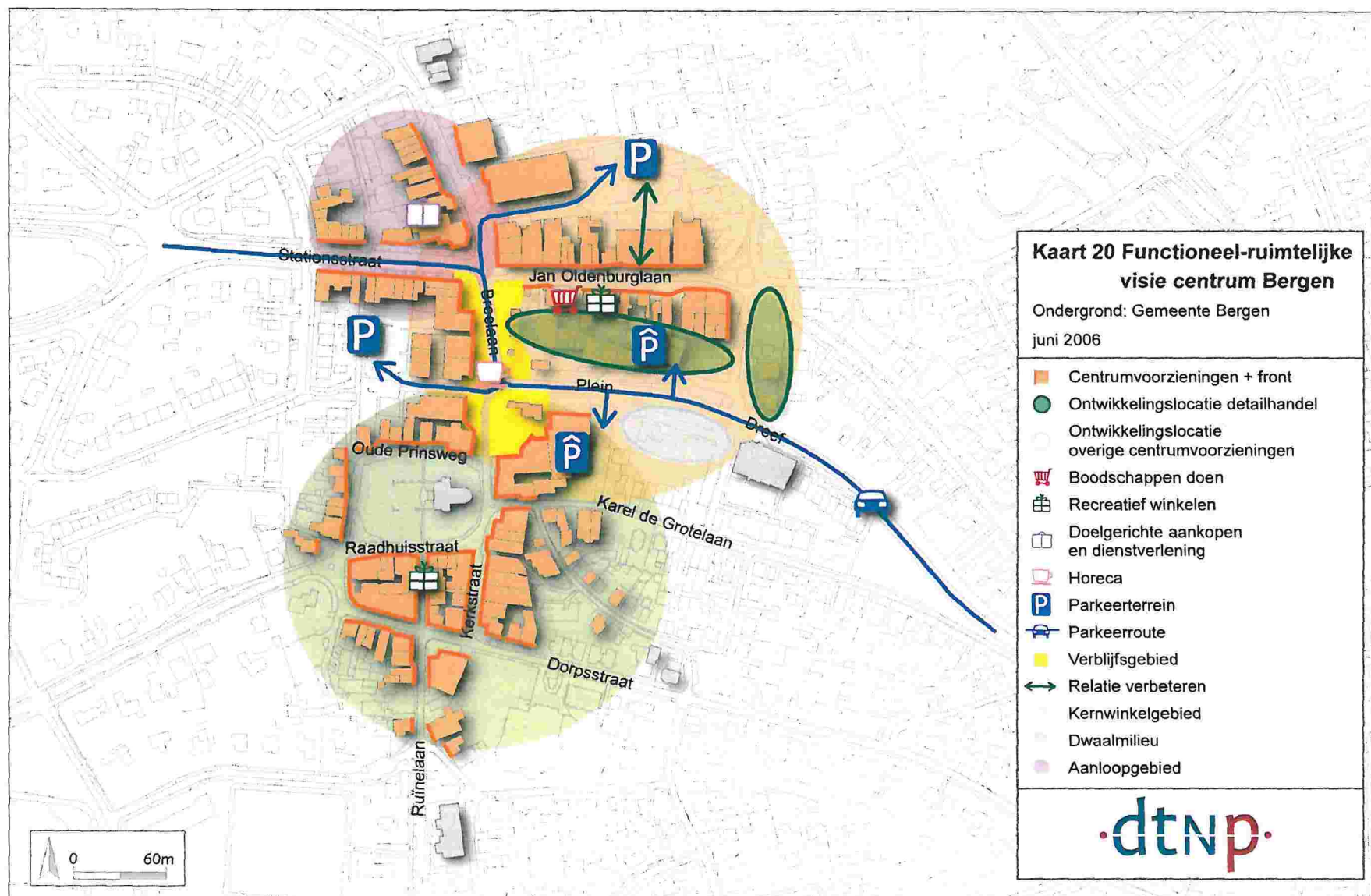
Het kernwinkelgebied wordt op dit moment omringd door de drie supermarkten en bestaat uit de Jan Oldenburglaan, (een deel van) de Breelaan en het Plein. De winkels voor de dagelijkse boodschappen zorgen voor een constante bezoekersstroom in het kernwinkelgebied. Supermarkten spelen hierin de hoofdrol. In branche voedings- en genotmiddelen hebben we enige distributieve uitbreidingsruimte berekend. Deze uitbreidingsruimte dient ingezet te worden voor schaalvergroting van de te kleine trekkers (Aldi, Albert Heijn).

In het kernwinkelgebied zijn mogelijkheden voor uitbreiding van het (modisch)recreatieve winkelaanbod. De juiste locatie voor uitbreiding is in het hart van het centrum. In het kernwinkelgebied is de bebouwing aan het Plein op dit moment een storende factor. Ingezet moet worden op de ontwikkeling van een nieuw winkelproject op deze locatie waardoor het winkelaanbod in het kernwinkelgebied fors wordt versterkt. De

filialiseringsgraad in Bergen is relatief laag. Toevoeging van landelijke ketenwinkels in de recreatieve branches zorgt voor een sterk aanbod en grotere trekkracht. Hierdoor ontstaan extra mogelijkheden voor bijvoorbeeld lokale speciaalzaken die de eigenheid en het karakter van het centrum van Bergen bepalen.

Herontwikkeling van de bebouwing rond het Plein tot een aantrekkelijke en aaneengesloten winkelwand is essentieel voor de totstandkoming van een winkelcircuit. Daarnaast is het van belang dat een sterke trekker voor de dagelijkse (verplaatsing supermarkt) of recreatieve aankopen (nieuw warenhuis) in dit nieuwe winkelproject wordt ingepast. Om succesvol te kunnen functioneren moet het winkelcircuit aan de oostzijde afgerond worden met een aantrekkelijke, nieuwe winkelwand aan de Jan Oldenburglaan. Herontwikkeling van het voormalige benzinstation en de naastgelegen kavel is derhalve noodzakelijk.

In het kernwinkelgebied kan door schaalvergroting van supermarkten en uitbreiding van het recreatieve winkelaanbod



ongeveer 3.000 m<sup>2</sup> bvo aan detailhandel worden toegevoegd. Wij gaan ervan uit dat tweezijdige bewinkeling van het Plein niet haalbaar is. Hiervoor is de barrièrewerking van de doorgaande route (Dreef en Plein) door het centrum te groot. Bovendien is voor een succesvol nieuw winkelproject aan deze zijde van de straat nog een sterke trekker noodzakelijk. Het aantal beschikbare trekkers voor Bergen is naar verwachting beperkt en zij worden bij voorkeur ingezet als drager voor het (ingewikkelde) project aan de noordzijde van het Plein. Deze zuidelijke locatie is wel geschikt voor overige publieksgerichte, commerciële (bijv. bank, makelaar) of niet-commerciële (bijv. cultureel centrum) centrumvoorzieningen.

Wanneer er op termijn geen zwakke schakels meer zitten in het winkelcircuit Oldenburglaan-Plein en het recreatieve winkelaanbod flink is aangesterkt kan worden overwogen om de Jan Oldenburglaan autovrij te maken. De trekkracht van het winkelaanbod is dan dusdanig dat het autoverkeer op drukke momenten en met name in het hoogseizoen storend is voor het recreatieve winkelpubliek. Een moderne parkeervoorziening onder het

nieuwe winkelproject aan het Plein zorgt ervoor dat bezoekers toch nog op relatief korte afstand van het recreatieve winkelaanbod kunnen parkeren.

Op dit moment draagt het autoverkeer in de Jan Oldenburglaan, met name op rustige uren, bij aan de benodigde levendigheid van het straatbeeld. Wel kan overwogen worden de rijrichting om te draaien om congestie in de straat (in verband met de drukke kruising met de Breelaan) te voorkomen.

#### *Horecaplein*

In een recreatief winkelgebied is de aanwezigheid van aantrekkelijke daghoreca van belang. Goede horecavoorzieningen versterken de sfeer en uitstraling van een centrumgebied. Zodoende kan de verblijfsduur worden verlengd. Een langere verblijfsduur lokt nieuwe bestedingen uit. In het centrum van Bergen heeft zich al een horecacluster ontwikkeld. Dit cluster kan nog verder worden versterkt door bij de herontwikkeling van de bebouwing aan het Plein in te zetten op uitbreiding van het verblijfsplein. De westzijde van het Plein sluit aan op het bestaande horecacluster en de

bezonning voor terrassen is goed. Hier kan dan ook ruimte geboden worden voor enige uitbreiding van het horeca-aanbod.

#### *Dwaalmilieu*

Het zuidelijke deel van het centrumgebied heeft een eigen unieke identiteit en een specifieke trekkracht. De sfeer wordt gecreëerd door de kleine steegjes, de historische ruïne en de kleinschalige panden. Toeristische bezoekers worden uitgenodigd hier rond te dwalen. Met de ontwikkeling van dit karakteristieke deelgebied kan Bergen zich nadrukkelijker profileren als dorp voor kunst en cultuur. Hier is bijvoorbeeld ruimte voor toevoeging van kleinschalige interieurwinkels, galeries en kunsthandels. Door herontwikkelingen in het kernwinkelgebied krijgen landelijke winkelformules (bijv. Etos, Marskramer) de mogelijkheid om te verplaatsen naar een locatie in het hart van het centrum met een grote passantenstroom. Dit soort verplaatsingen biedt in het cultuur-historisch interessante zuidelijke deel van het centrum ruimte voor de vestiging van aantrekkelijke kleinschalige winkels en ambachten, die de authentieke sfeer waarden en versterken.



Herontwikkeling noodzakelijk voor sterk winkelcircuit



Dwaalmilieu is sterke troef in het centrum van Bergen



Aanloopstraat: optimale bereikbaarheid

Op zaterdag wordt rond de ruïne een goed functionerende warenmarkt gehouden. Deze warenmarkt met een divers assortiment trekt consumenten uit de eigen kern en uit de omliggende kernen. Daarnaast oefent ze aantrekkingskracht uit op de toeristische bezoeker van de kern Bergen. Op de locatie rond de ruïne ondersteunt de warenmarkt het snuffelmilieu in het zuidelijke deel van het centrum. Wij adviseren om de warenmarkt voorlopig op deze locatie te handhaven. Na herontwikkeling van de bebouwing aan het Plein kan opnieuw een afweging worden gemaakt over de gewenste locatie van de warenmarkt. Deze afweging is ook afhankelijk van het karakter en het assortiment dat de warenmarkt op dat moment heeft.

#### *Aanloopstraten*

In het centrumgebied van Bergen onderscheiden we twee ondersteunende aanloopstraten: het verlengde van de Breelaan en de Stationsstraat. Beide straten bieden ruimte aan winkels en diensverlenende bedrijven die doelgericht worden bezocht. Deze winkels en dienstverleners zijn voor hun omzet niet afhankelijk van impulsieve aankopen of

bezoeken en hebben geen belang bij een grote passantenstroom. De autonome trekkracht van de voorzieningen is groot. Bedrijven die optimaal functioneren in aanloopstraten zijn bijvoorbeeld bruin- en witgoedzaken, (exclusieve) kappers en opticiens, een reisbureau of hoogwaardige modewinkels. Omdat deze bedrijven doelgericht worden bezocht is het wel belangrijk dat ze goed zichtbaar en bereikbaar zijn. Zowel de Stationsstraat als (het verlengde van) de Breelaan zijn onderdeel van de ontsluitingsroutes van het centrum waardoor een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid zijn gegarandeerd. Op de parkeerstroken in deze straten mag maximaal anderhalf uur worden geparkeerd. Deze blauwe zone zorgt ervoor dat langparkeerders worden geweerd. Hierdoor is er in principe voortdurend voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers van de winkels en overige centrumvoorzieningen in deze straten. Handhaving van het parkeerregime is wel noodzakelijk.

#### *Parkeerroute en parkeerlocaties*

In een centrum met een belangrijke functie voor het doen van zowel dagelijkse

boodschappen als recreatieve aankopen zijn een goede bereikbaarheid per auto en fiets en voldoende parkeergelegenheid belangrijke randvoorwaarden. Omdat Bergen daarnaast ook een belangrijke toeristisch-recreatieve functie heeft is ook een heldere parkeerrouting essentieel. Een snelle verkeersafwikkeling zorgt voor een goede doorstroming en voorkomt opstoppen. Met name in het hoogseizoen als er veel incidentele, toeristische bezoekers zijn die onbekend zijn in het centrum, kan een gebrek aan duidelijke bebording conflicten en irritatie veroorzaken. Dit heeft nadelige gevolgen voor het imago van Bergen.

Een eventuele substantiële uitbreiding van het winkeloppervlak in het centrum vraagt ook om een uitbreiding van de parkeercapaciteit (indicatie: 3 à 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo). Met name voor de supermarkten is voldoende parkeergelegenheid nabij de winkel cruciaal. Integraal onderdeel van de herontwikkeling van het Plein is de bouw van een parkeergarage om te voorzien in de vraag naar parkeerruimte.

In de toekomst zijn er in het centrum van Bergen vier grote parkeerterreinen en verschillende parkeerstroken die primair door bezoekers worden gebruikt. Deze vier parkeerterrein worden direct ontsloten via de parkeerroute en fungeren als bronpunt voor een bezoek aan de winkels in het centrum. Verbetering van de verbinding tussen het parkeerterrein achter de Albert Heijn en de Jan Oldenburglaan is gewenst.

Voor winkelbezoek is voldoende vrije parkeercapaciteit een randvoorwaarde. Om langparkeren tegen te gaan wordt in Bergen een tarief van € 0,75 per uur gehanteerd, waarbij op de meest centrale locaties de parkeerduur tevens gemaximeerd is (anderhalf uur). Wij stellen voor het huidige parkeerregime globaal te behouden. Bij de bouw van een grote nieuwe centrumgarage, kan wel worden overwogen het tarief in parkeergarage(s) lager te maken dan de straatparkeerplaatsen voor de winkels. Door ook het parkeertarief buiten het (centrale) winkelgebied lager te maken dan erin, worden niet-winkelbezoekers extra gestimuleerd niet te parkeren op schaarse winkelparkeerplaatsen.

### *Inrichting en uitstraling*

De ontwikkelingslocaties aan het Plein, de Jan Oldenburglaan en de Dreef bieden de kans om een aantrekkelijke nieuwe entree voor het centrum van Bergen te realiseren. De huidige stedenbouwkundige kwaliteit is matig. Uitgangspunt van de nieuwe winkelprojecten moet zijn dat de uitstraling past bij het hoogwaardige karakter van Bergen. Een sterke entree met aansprekende architectuur en een bijpassende inrichting van de openbare ruimte versterkt het imago van kunst- en cultuurdorp Bergen.

Het verblijfsgebied in het hart van het centrum is een rustpunt voor zowel de consument die in het kernwinkelgebied modische aankopen doet, als voor de toerist die rond de ruïne dwaalt. Het verblijfsgebied is bij voorkeur een open gebied zonder verstoringen door kiosken. Aan de westzijde, bij het nieuwe winkelproject aan het Plein, moet het verblijfsgebied goed worden afgerond om enige beschutting te bieden aan de bezoeker. Hier zijn mogelijkheden voor uitbreiding van het horecabedrijven en de terrasfunctie.

