



Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0



Droogh Trommelen en Partners (DTNP)

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109

6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Bergen

Contactpersoon: De heer E. van Hout

Projectteam DTNP: De heer D.J.A. Droogh
De heer J. Vlek

Projectnummer: 1372.1013

Datum: 7 juli 2014

Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1	5	Vervolg	51
1.1	Aanleiding	2	5.1	Projectontwikkeling 2.0	52
1.2	Doelstelling	2	5.2	Supermarkten	52
1.3	Werkwijze	2	5.3	Parkeren	52
1.4	Leeswijzer	3	5.4	Planologische vertaling	53
			5.5	Centrum-/straatmanagement	53
2	Trends en ontwikkelingen	4			
2.1	De gewijzigde winkelmarkt	5			
2.2	De gewijzigde vastgoedmarkt	7			
3	Centrumvisie Bergen	8			
3.1	Functie, positie en haalbaar programma	9			
3.2	Spreiding voorzieningen	14			
3.3	Verkeer en parkeren	16			
3.4	Beeldkwaliteit en groen	17			
3.5	Functioneel-ruimtelijke knelpunten	21			
3.6	Toekomstige centrumstructuur	22			
4	Mooi Bergen 2.0	24			
4.1	Uitgangspunten en programma	25			
4.2	Strategie en fasering	27			
4.3	Basismodel	30			
4.4	Basismodel+	37			
4.5	Mooi Bergen in het centrum	46			
			Bijlagen		54
			Bijlage 1	Leden projectgroep	55
			Bijlage 2	Sleutelinformanten	55



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bergen staat bekend als kunstenaarsdorp. De combinatie van kust, natuur, architectuur en allure zijn onderscheidend en beeldbepalend. Rond het Plein, in het hart van het centrum, is deze kwaliteit onvoldoende (meer) aanwezig. In het 'Masterplan Bergen' (2006) is gekozen voor een nieuw centrumproject rond het Plein.

In de volgende jaren zijn de plannen uitgewerkt, uitmondend in de 'Structuurvisie Mooi Bergen Winkelvorm' (2011). Deze vormde de basis voor de aanbesteding van het project 'Mooi Bergen' (2013). Deze aanbesteding heeft niet geleid tot resultaat. Door potentiële ontwikkelaars zijn onder meer het stedenbouwkundig en procesmatig 'strakke keurslijf' als reden gegeven. In breder verband kan geconstateerd worden dat tussen 2006 en 2013 de vastgoedmarkt structureel is gewijzigd: overal in Nederland worden plannen gestopt of aangepast.

In de Algemene Raadscommissie van de gemeente Bergen (13 februari 2014) zijn deze gewijzigde omstandigheden en het mogelijke vervolg besproken (zie ook DTNP-notitie 'Hoe verder met 'Mooi Bergen' in een gewijzigde winkelmarkt'). Dit heeft geleid tot deze actuele 'Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0'.

1.2 Doelstelling

Doel is te komen tot een (her)ontwikkeling van het plangebied 'Mooi Bergen', om zo op deze prominente locatie een impuls te geven aan het hele centrum. Het is daarbij gewenst om 'Mooi Bergen' vanuit het hele centrum opnieuw te bezien en vanuit het wenselijke programma opnieuw 'op te bouwen'. Projectontwikkeling is in toenemende mate gekoppeld aan bestaande eigenaren en/of eindgebruikers. Dit vraagt om een haalbare visie en regie vanuit de gemeente Bergen, op basis waarvan marktpartijen kunnen en willen investeren, rekening houdend met de totale gewenste structuur van het centrum.

1.3 Werkwijze

De eerder door de raad vastgestelde beleidsdocumenten (o.a. Masterplan, Structuurvisie, detailhandelsstructuurvisie, beeldkwaliteitsplan) zijn het vertrekpunt. Vanuit een actueel beeld over de haalbare positie van Bergen, de nieuwe vastgoedmarkt en knelpunten en kansen wordt de gewenste structuur van het centrum, en de positie van deelgebieden hierin, herijkt. Van hieruit wordt een geactualiseerde ruimtelijke visie en (her)ontwikkelingsstrategie ontwikkeld voor het plangebied 'Mooi Bergen'.



Bergen bekend om de kust, natuur, stranden...



... en het historische centrum



Structuurvisie Mooi Bergen Winkelkern (2011)



Impressie eerdere plan Mooi Bergen (2011)

Tijdens het opstellen van deze visie is diverse keren teruggekoppeld met de projectgroep Mooi Bergen, bestaande uit beleidsmedewerkers van diverse afdelingen van de gemeente Bergen en externe adviseurs (bijlage 1).

In het verlengde van de bijeenkomst met de raadscommissie van 13 februari is op 12 maart een bijeenkomst georganiseerd voor eigenaren, ondernemers en overige belangstellenden in het centrum. Daarna zijn individuele gesprekken gevoerd met eigenaren en overige betrokkenen in en rond het plangebied (bijlage 2). Met deze achtergrondinformatie kan in deze visie zoveel mogelijk worden ingespeeld op actuele wensen.

De voorlopige plannen zijn gepresenteerd en besproken met het college van burgemeester en wethouders (10 juni), de Algemene Raadscommissie (19 juni), en eigenaren, ondernemers en overige belangstellenden (2 juli 2014). Naar aanleiding daarvan is deze Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 afgerond voor besluitvorming.

1.4 Leeswijzer

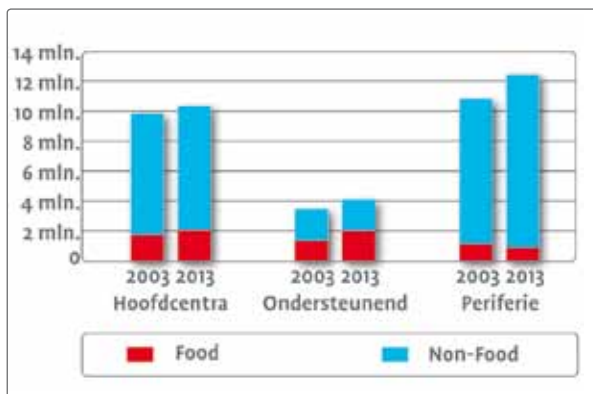
Veel informatie is reeds bekend. Geprobeerd is in een bondig en beeldend document te komen tot de visie en strategie voor Mooi Bergen 2.0. Voor achtergrondinformatie verwijzen we naar

eerdere beleidsdocumenten en de daaraan ten grondslag liggende analyses.

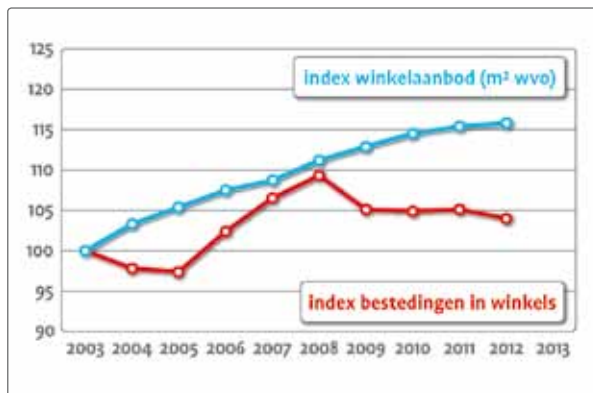
In hoofdstuk 2 gaan we in op de belangrijkste actuele trends en ontwikkelingen in de winkel- en vastgoedmarkt. Deze bepalen de gewijzigde uitgangspositie voor Mooi Bergen. In hoofdstuk 3 werken we op basis hiervan een actuele visie uit voor het hele centrumgebied. Hierin worden de gewenste ruimtelijke structuur en de positie van de afzonderlijke deelgebieden bepaald. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de ontwikkelingsvisie en -strategie voor Mooi Bergen uitgewerkt. In hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op het vervolg.



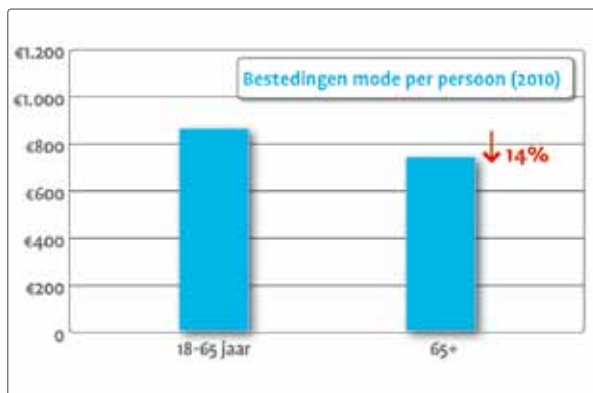
2 Trends en ontwikkelingen



In alle type centra sterke groei van het winkelaanbod



Bestedingen veel minder gegroeid dan het aanbod



Ouderen besteden gemiddeld minder in winkels

2.1 De gewijzigde winkelmarkt

De winkelmarkt is sterk aan het veranderen. Waar tot voor kort sprake was van een steeds maar groeiend aanbod vindt in toenemende mate verdringing plaats. Dit geldt voor alle typen branches en voor alle typen winkellocaties. Eén van de oorzaken van de snel wijzigende winkelmarkt is de huidige economische recessie. Daarnaast zijn er echter een aantal structurele ontwikkelingen, die ingrijpend zijn en elkaar onderling versterken:

Enorme groei winkeloppervlak

Het totale winkeloppervlak in Nederland is tussen 2002 en 2013 met $\pm 25\%$ gegroeid tot 28 mln m² winkelvloeroppervlak (wvo). Doordat de omvang van het winkelaanbod sneller groeide dan de bevolking (4%) is het aantal m² winkel per inwoner in tien jaar tijd met circa 20% toegenomen. Doordat ook de bestedingen per hoofd van de bevolking in winkels relatief beperkt groeide, is de omzet per m² in de afgelopen 10 jaar gedaald met circa 16%.

Van groei naar verdringing

Dit leidt tot verdringing: kleinere en zwakkere spelers worden verdrongen door grote spelers met meer inkoopkracht, schaalvoordelen en financiële armslag. De gemiddelde omvang van

een winkel groeide in deze periode van 215 naar 275 m² wvo: nieuwe winkelruimte is gemiddeld groter, terwijl kleine winkels vaker verdwijnen. Het aandeel filiaalbedrijven nam toe van 26% in 2002 tot 37% in 2013. Filialisering is ook een vorm van schaalvergroting (meer vestigingen biedt schaalvoordelen).

In de winkelstructuur als geheel vindt ook schaalvergroting (opschaling) plaats: door het groeiende aanbod is de concurrentie tussen winkelcentra groot. Kleine centra staan onder druk; grotere centra werden de afgelopen jaren groter, ten koste van kleinere winkelcentra.

Afnemende bestedingen

Consumenten besteden minder, als gevolg van de economische recessie. Ook vergrijzing en ontgroening hebben een nadelig effect op de omzet: ouderen besteden gemiddeld minder in winkels dan de leeftijdsgroepen tussen de 20 en 65 jaar (gezinsvorming, carrière, groter wonen, etc.). Dit heeft vooral gevolgen voor bestedingen in de niet-dagelijkse sector.

Bestedingen per m² nemen niet alleen af, er vindt ook een (structurele) verschuiving van bestedingen plaats naar webwinkels. Het marktaandeel van internetaankopen in de totale detailhandelsbestedingen groeide van minder

dan 1% in 2002 naar bijna 6% in 2012. In de niet-dagelijkse sector heeft internet inmiddels een marktaandeel van 11%. Vooral in de niet-dagelijkse sector wordt een verdere groei verwacht (20 à 30% marktaandeel in 2020).

Wijzigende vestigingsstrategie winkels

Winkelformules wijzigen de laatste tijd radicaal hun vestigingsstrategie. Deze is niet langer gericht op expansie en het invullen van 'witte vlekken' (vestigingen in meer winkelgebieden). In toenemende mate focussen zij zich op een beperkter aantal locaties in grote centra en verzorgingsgebieden. Daar wordt geïnvesteerd in uitbreiding en nieuwe winkelconcepten. In middelgrote en kleinere centra wordt steeds minder vaak nog geïnvesteerd, steeds vaker worden ook vestigingen gesloten. De vraag vanuit winkelformules naar winkelunits (en naar nieuwe winkelprojecten) is sterk afgenomen.

Vergrijzing ondernemers

Circa 40% van de zelfstandige mkb-ers is ouder dan 50, een zesde zelfs ouder dan 60 jaar. Een groot deel van de zelfstandige winkeliers (babyboomgeneratie) gaat de komende jaren met pensioen. Het aantal starters is beperkt door het ongunstige toekomstperspectief. Veel winkelruimte komt de komende jaren vrij zonder nieuwe invulling.

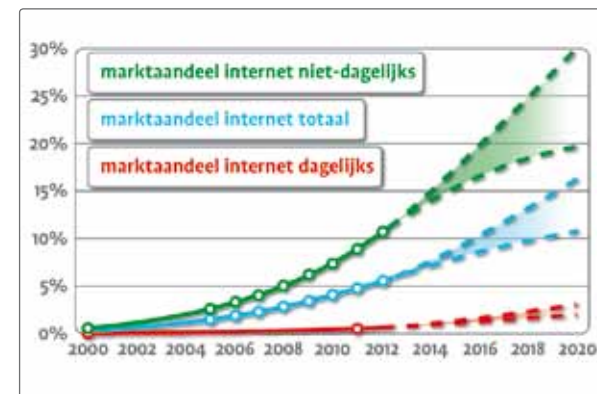
Afname behoefte aan winkels

De groei van internet, schaalvergroting en demografische ontwikkelingen (krimp, vergrijzing) leiden tot een structureel afnemende behoefte aan fysieke winkels. Formules met een groot oppervlak en/of veel vestigingen verdringen kleinschalige spelers. Naar verwachting zal het winkelaanbod hierdoor de komende jaren afnemen, met een toename van structurele leegstand tot gevolg. Dit geldt voor alle typen locaties (hoofdcentra, dorps-, wijk- en buurtcentra, perifere locaties).

Wat betekent dit voor Bergen?

In tegenstelling tot veel andere middelgrote centra is Bergen de afgelopen jaren niet (te) sterk gegroeid. Daarnaast heeft Bergen een eigen karakter en profiel. De leegstand is daardoor tot op heden relatief beperkt en de uitgangspositie van Bergen is relatief gunstig.

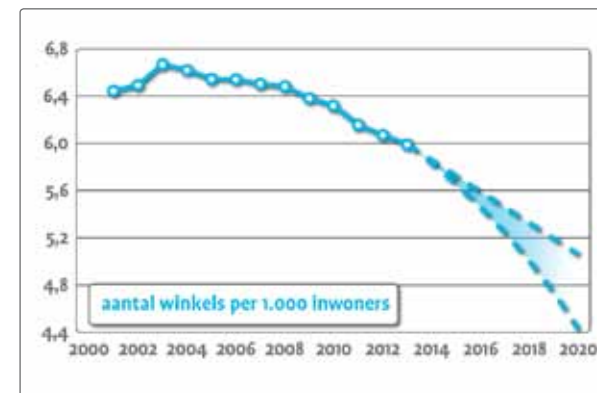
Niettemin hebben internet en de vergrijzing ook effecten op de winkelbestedingen in Bergen. Ook in Bergen gaan zelfstandige ondernemers met pensioen, terwijl de relatief grote interesse die winkelformules de afgelopen jaren hadden voor Bergen kleiner en minder vanzelfsprekend is geworden. In de ontwikkelingsvisie vraagt de haalbare omvang van het centrum, en de positie van deelgebieden hierin, extra aandacht.



Het marktaandeel van internet neemt (verder) toe



Ook in modische branches wordt internet belangrijk



Het aantal winkels per inwoner neemt (verder) af

2.2 De gewijzigde vastgoedmarkt

Groeiperiode tot 2008

In de afgelopen decennia van structurele groei was 'risicodragende' projectontwikkeling als zelfstandige economische activiteit behoorlijk winstgevend. Met de vrijwel zekere afzet tegen een hoge prijs, gefinancierd met relatief goedkoop geleend geld en een laag risico, waren rendementen hoog. Ontwikkelaars bepaalden in deze markt grotendeels zelf het aanbod (aanbodmarkt). In integrale gebiedsontwikkelingsprojecten werden vanuit de gunstige rendementen ook bestaande stedelijke gebieden met diverse grondeigenaren ter hand genomen. Sloop van oud vastgoed en terugbouw van nieuw vastgoed in een hogere dichtheid bood uitzicht op een gunstige grondexploitatie. Vanuit dit perspectief konden ontwikkelingswinst en een stedenbouwkundige kwaliteitsslag gekoppeld worden.

Gevolgen van vastgoedcrisis

Tot het begin van de vastgoedcrisis werkte deze praktijk goed. Met enige vertraging (projecten in de pijplijn, lange doorlooptijden) is dit de laatste paar jaren radicaal omgedraaid. De vraag naar woningen, kantoren en winkels nam snel af en dergelijk vastgoed werd zelfs na de bouw ervan niet of nauwelijks verkocht.

Deze combinatie van factoren maakte projectontwikkeling als zelfstandige economische activiteit in korte tijd veel ingewikkelder en risicovoller: een kleine onzekere afzet, tegen een prijs die onder druk staat, gefinancierd met duurder wordend geleend geld, een langere doorlooptijd en groter afbreukrisico. Omdat projectontwikkeling zelf zo nauwelijks nog een gunstig verdienmodel oplevert, zijn veel grote risicodragende ontwikkelaars inmiddels (vrijwel) van de markt verdwenen of bouwen hun activiteiten af. Projecten die het 'point-of-no-return' zijn gepasseerd worden nog afgebouwd, minder ver gevorderde projecten worden afgeblazen of "gefaseerd". Nieuwe projecten worden vrijwel niet meer gestart. Ook integrale gebiedsontwikkeling (door één risicodragende partij) is als ontwikkelingsbenadering vrijwel verdwenen.

Initiatief bij eigenaren en/of eindgebruikers

Projectontwikkeling als zelfstandige economische activiteit is daarmee nauwelijks nog interessant. Dit betekent niet dat er geen projecten meer ontwikkeld kunnen worden. Wel zal dit meer op initiatief en voor risico van de grondeigenaar en/of eindgebruiker (moeten) gebeuren. Rendement kan komen vanuit de gebruikswaardevermeerdering van het vastgoed zelf (bijvoorbeeld een grotere winkel levert meer

huur en/of omzet). Projecten zullen veelal kleiner worden, meer maatwerk en meer vanuit kleinere opdrachtgevers (eigenaren en/of eindgebruikers).

Wat betekent dit voor Bergen?

De aanbodmarkt vanuit de jaren '90 en '00 met relatief grote belangstelling van ontwikkelaars is veranderd in een (beperkte) vragersmarkt van vooral kleine partijen. Hoewel integrale gebiedsontwikkeling (in één keer, door één risicodragende partij) in de meeste gevallen niet haalbaar meer is, betekent dit niet dat samenhangende stedenbouwkundige kwaliteiten en ambities in een gebied (zoals 'Mooi Bergen') niet langer mogelijk zijn. In de radicaal gewijzigde omstandigheden vraagt dit echter wel om een aanpassing van de strategie.

Voor veel gemeenten is de rolwisseling die voortkomt uit deze nieuwe strategie nog te complex of onzeker, zodat centrumprojecten onnodig lang stagneren. In Bergen lijkt de gestagneerde aanbestedingsprocedure voor 'Mooi Bergen', die vanuit bovenstaand perspectief goed te verklaren is, een logisch scharnierpunt voor een aanpassing van de strategie. Dit betekent een bijgestelde visie en strategie, uitgaand van eindgebruikers, flexibel, en met bescheiden kosten en risico's.



3 Centrumvisie Bergen



Bergen-centrum: combinatie van recreatief verblijven...



... en doen van boodschappen/frequente aankopen

3.1 Functie, positie en haalbaar programma

Sterke uitgangspositie

De reeds ingezette trends in de winkelmarkt zetten verder door. Wel zijn deze selectief: in de nieuwe winkelmarkt hebben sommige (delen van) winkelcentra nog voldoende kansen, terwijl andere een kwetsbare positie hebben. In het algemeen blijven twee type centra kansrijk: centra met een compleet en sterk aanbod voor dagelijkse aankopen (gemak) en centra met voldoende keuze (kritische massa), sfeer en beleving (recreatief winkelen en verblijven). Kwetsbaar zijn vooral de middelgrote 'kleurloze' centra, kleinere dorps- en buurt-centra en perifere locaties (woonboulevards, etc.).

De uitgangspositie van Bergen-centrum is relatief sterk: de nabijheid van kust en natuur, het imago als kunstenaarsdorp, de gevarieerde en onderscheidende architectuur en de kwaliteit van de aanwezige voorzieningen. De relatief sterke sociaal-economische samenstelling van de bevolking en het toeristisch-recreatieve potentieel bieden een extra stevige basis.

Dubbelfunctie als verblijfs- en gemakscentrum

Toch is de 'kritische massa' van het aanbod in Bergen relatief beperkt ten opzichte van

recreatieve binnensteden als Alkmaar, Haarlem en Amsterdam. Met circa 13.000 m² wvo aan winkelaanbod behoort Bergen-centrum tot de 'middelgrote en kleinere centra' waar winkelorganisaties kritischer naar kijken.

Het voorzieningenaanbod is groter dan het gemiddelde winkelaanbod in centra van kernen met hetzelfde aantal inwoners (figuur 1 en 2). Met name het mode- en horeca-aanbod is relatief omvangrijk. Daarnaast zijn er relatief veel zelfstandig ondernemers gevestigd in het hogere marktsegment. Het aandeel landelijke filiaalbedrijven is met 30% relatief laag ten opzichte van het gemiddelde (40%). Dit leidt tot een voorzieningenaanbod dat zich onderscheidt van centra in de omgeving (o.a. Schoorl, De Mare Alkaar, Middenwaard Heerhugowaard) en dat aantrekkelijk is voor toeristen.

Naast dit recreatieve karakter bestaat het winkelaanbod voor een belangrijk deel (ruim eenderde) ook uit winkels in dagelijkse branches die hoog-frequent worden bezocht (supermarkt, drogisten, versspeciaalzaken). Ook dit aanbod is belangrijk voor de positie van het centrum. De kracht van Bergen is dat het winkelen en verblijven in een aantrekkelijke ambiance (dag- en avondhoreca, winkels in hoger segment, o.a. mode, kunst) combineert

met een functie als gemakscentrum voor 'dagelijkse en frequente aankopen'. Hierdoor is het ook doordeweeks en buiten het seizoen 'gezellig druk'. De optelsom van doelgroepen, bezoekmotieven en -momenten is voldoende voor een gezond en gevarieerd winkel- en horeca-aanbod.

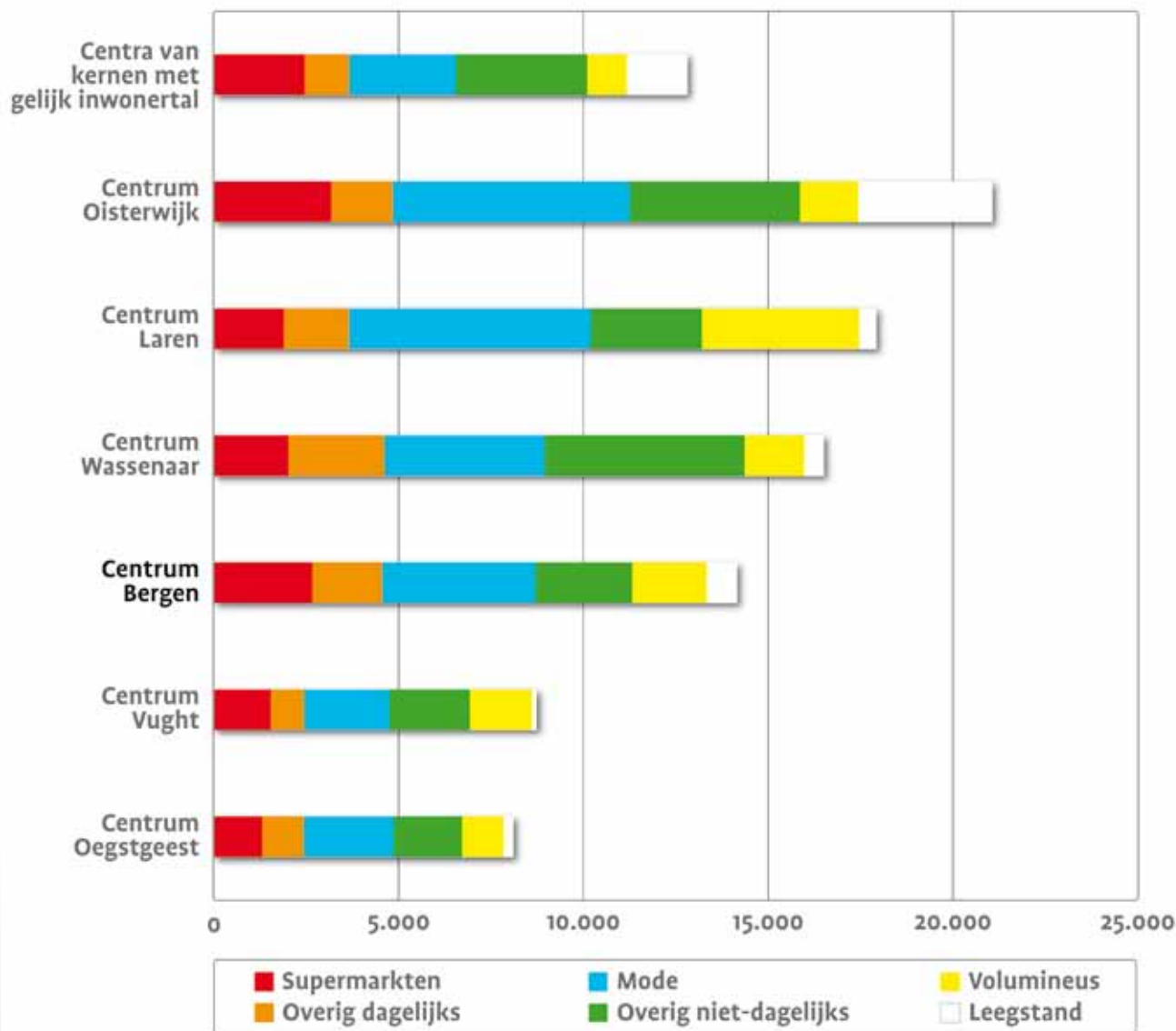
Potenties zoveel mogelijk bundelen

Mede gelet op de reeds in gang gezette wijzigingen in de winkelmarkt is het winkelprogramma voor Mooi Bergen in 2011 getoetst. Toen is aangegeven dat een bescheiden uitbreiding op basis van kengetallen nog altijd verantwoord is. Benadrukt is dat meer dan de kwantitatieve berekening, de kwaliteit en positie van het nieuwe winkelproject in de totale (beoogde) structuur bepalend is. Op basis daarvan kan tot een kleiner of groter programma worden besloten. In 2014 geldt ditzelfde in versterkte mate.

Ondanks de sterke uitgangspositie moet ook in Bergen in de toekomst rekening gehouden worden met verminderde expansie van filiaalbedrijven, meer ondernemers die met pensioen gaan en een afnemende behoefte aan winkels. Met circa 6% van het totale oppervlak is de leegstand nog relatief beperkt. Net als in andere centra zal vooral in de minder centrale

Figuur 1 Winkelaanbod centrum Bergen, referentiecentra en gemiddeld in centra van kernen met een gelijk inwonertal (m² wvo)

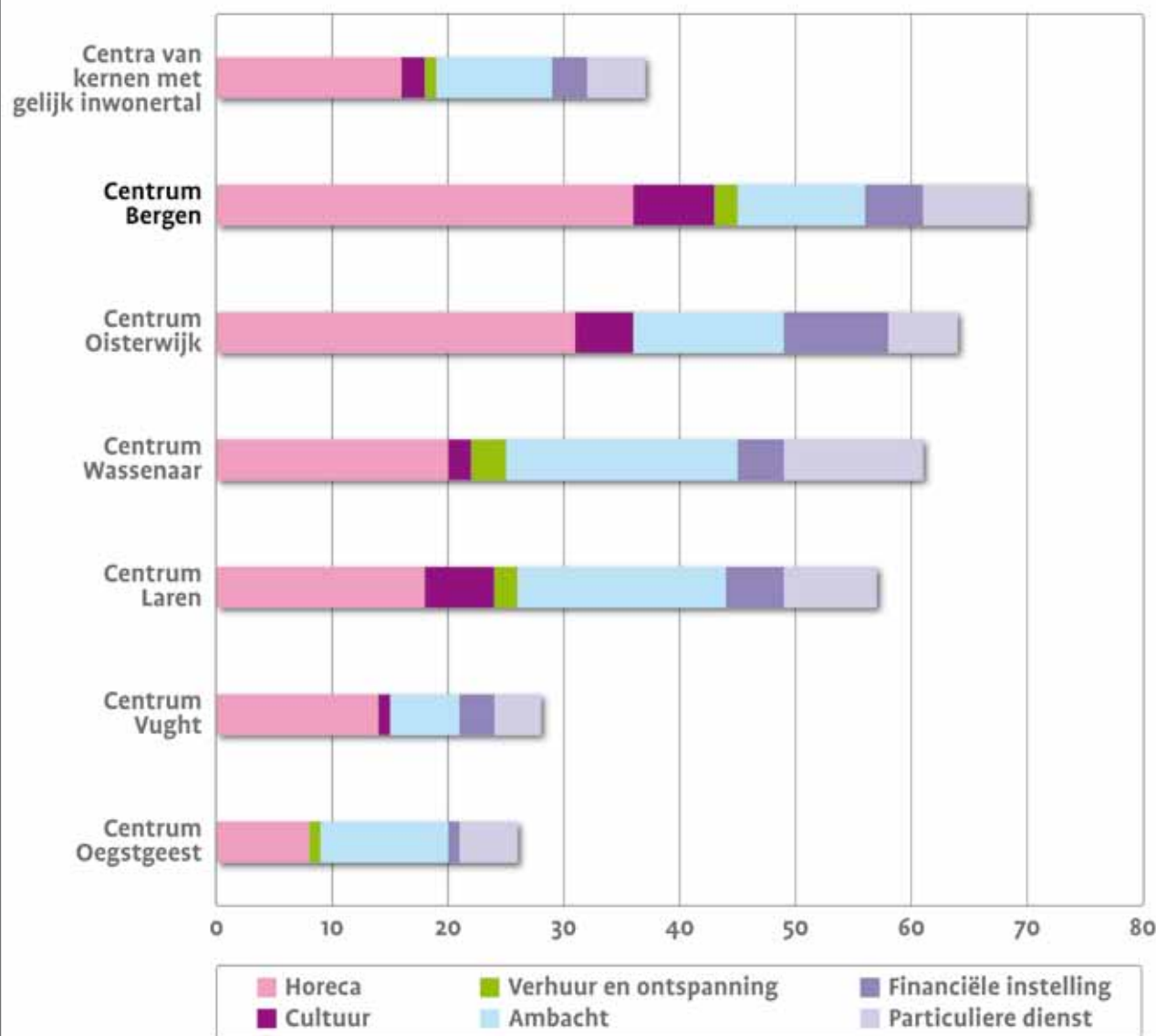
·dtnp·



Bron: Locatus, 01-04-2014

Figuur 2 Overig aanbod centrum Bergen, referentiecentra en gemiddeld in centra van kernen met een gelijk inwonertal (vkp)

·dtnp·



Bron: Locatus, 01-04-2014

delen van het centrum de leegstand en/of functiewijziging toenemen. Nieuwe generaties ondernemers zullen zich vooral richten op de beste (= drukste) locaties. Cruciaal in het vestigingsklimaat voor winkels en horeca zijn voldoende bezoekers in het centrum en langs de gevel. Dit maakt het van belang voldoende bezoekersaantallen aan het centrum te binden en bezoekers te 'bundelen' in een compact en attractief verblijfsgebied met courant vastgoed.

Mogelijk kansrijke toe te voegen winkels

Indien sprake is van een voldoende attractief vestigingsmilieu zijn er ondanks de trends, mogelijk kansen voor (enige) toevoegingen aan het aanbod in Bergen. Om hier een actueel inzicht in te krijgen is het bestaande aanbod in het centrum van Bergen vergeleken met het aanbod in een aantal referentiecentra met ongeveer dezelfde bevolkingsomvang, vergelijkbare (bijzondere) positie en inkomensniveau (centra van Oisterwijk, Wassenaar, Laren, Vught en Oegstgeest, figuur 1 en 2).

Op basis van onze databank is een nadere analyse gemaakt van winkelformules die wel in de referentiecentra aanwezig zijn, maar (nog) ontbreken in Bergen. Hieruit komen de volgende branches en winkelformules naar voren waarvoor Bergen interessant kan zijn:

- Mode in het hogere segment (o.a. Pauw, Witteveen, Mc Gregor, By Fabio)
- Optiek en audicien (o.a. Schoonenberg, Pearle, Eye Wish, Beter Horen)
- Persoonlijke verzorging (o.a. Skin Cosmetics, Mooi, Ici Paris XL)
- Huishoudelijke artikelen en wonen (o.a. Vivante, Riviera Maison, Blokker, ANWB).

Het gaat met name om winkelbedrijven in het hogere marktsegment die de bijzondere positie van het centrum van Bergen kunnen versterken en mogelijk kansrijk zijn voor de invulling van het project Mooi Bergen 2.0. Vooralsnog kan gedacht worden aan een relatief bescheiden programma van circa 4 à 6 winkelbedrijven (indicatief 1.000 à 1.500 m² wvo). Hiervoor is wel een passend vestigingsklimaat (compact en attractief) nodig met courant vastgoed en voldoende grote passantenstromen.

Uitbreidingsbehoefte supermarkten

Om inzicht te krijgen in eventuele uitbreidings- of verplaatsingswensen van bestaande winkels en bedrijven in het centrum zijn gesprekken gevoerd met ondernemers. Hieruit bleek dat er vanuit bestaande ondernemers beperkte animo is voor uitbreiding/verplaatsing naar het project Mooi Bergen. Wel gaven supermarkt-organisaties aan behoefte te hebben aan een

groter winkeloppervlak. Albert Heijn (± 1.000 m² wvo) is al enige tijd op zoek naar mogelijkheden voor uitbreiding van haar winkel maar loopt op haar huidige locatie tegen de grenzen van het perceel aan. Aldi heeft een zeer kleinschalige omvang (± 500 m² wvo) in vergelijking met landelijke maatstaven en heeft behoefte aan schaalvergroting.

Voor het centrum van Bergen is het van groot belang dat de supermarkten op een goede manier worden gefaciliteerd. Uit onderzoek is gebleken dat de supermarkten belangrijke publiekstrekkers zijn waar andere nabijgelegen winkels van kunnen profiteren (zie blz. 13).

Ondanks de bijzondere (recreatieve) positie van het centrum geldt dit ook voor Bergen. Ook op een doorsnee dinsdag in november zorgt een supermarkt voor voldoende publiek in het centrum. Door supermarkten op een goede manier in te passen (omvang, parkeren, bereikbaarheid) en te koppelen aan de rest van het centrumgebied (loopafstanden, zichtrelaties) wordt voldoende oriëntatie op het centrum van Bergen gegarandeerd. Het project Mooi Bergen biedt kansen om de supermarkten in het centrum op een betere wijze te faciliteren, zodat zij hun publiekstrekkende rol goed kunnen vervullen.



Onderscheidend aanbod: mode in hoger segment



Supermarkten belangrijk als publiekstrekkers

Meerwaarde supermarkten voor speciaalzaken

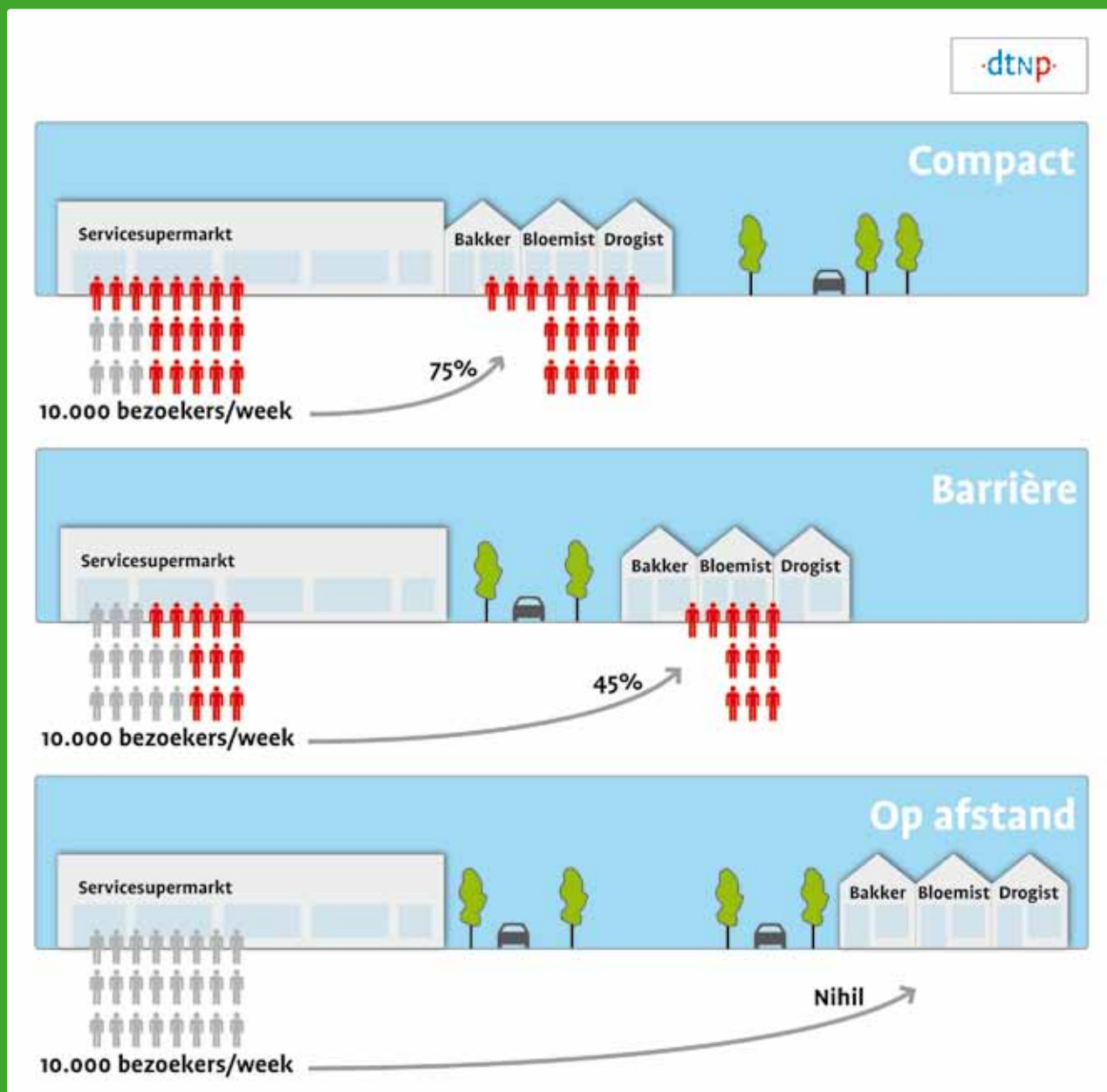
Met ± 80% marktaandeel in de dagelijkse boodschappen zijn supermarkten belangrijke winkels. Zij zijn voor de consument belangrijk bij de keuze van een winkelgebied.

Supermarkten hebben een grote autonome trekkracht. Een doorsnee supermarkt van 1.000 m² wvo, trekt zo'n 10.000 bezoekers per week. Afhankelijk van de locatie van de supermarkt kan deze publiekstrekker ook tot combinatiebezoek met speciaalzaken leiden.

Uit grootschalig onderzoek* onder 4.750 supermarktbezoekers in 30 dorps- en wijkcentra in Nederland blijkt dat in centra waar de supermarkt direct aansluit op het overige winkelaanbod, het combinatiebezoek aanzienlijk is (75%). In situaties waar de ruimtelijke relatie minder goed is, neemt het combinatiebezoek heel snel af.

Dit bevestigt de trekkersrol van supermarkten als motor voor speciaalzaken en ondersteunt de meerwaarde van een locatie binnen de winkelrouting, grenzend aan speciaalzaken.

* DTNP (2010), Combinatiebezoek supermarkten en dagelijkse speciaalzaken



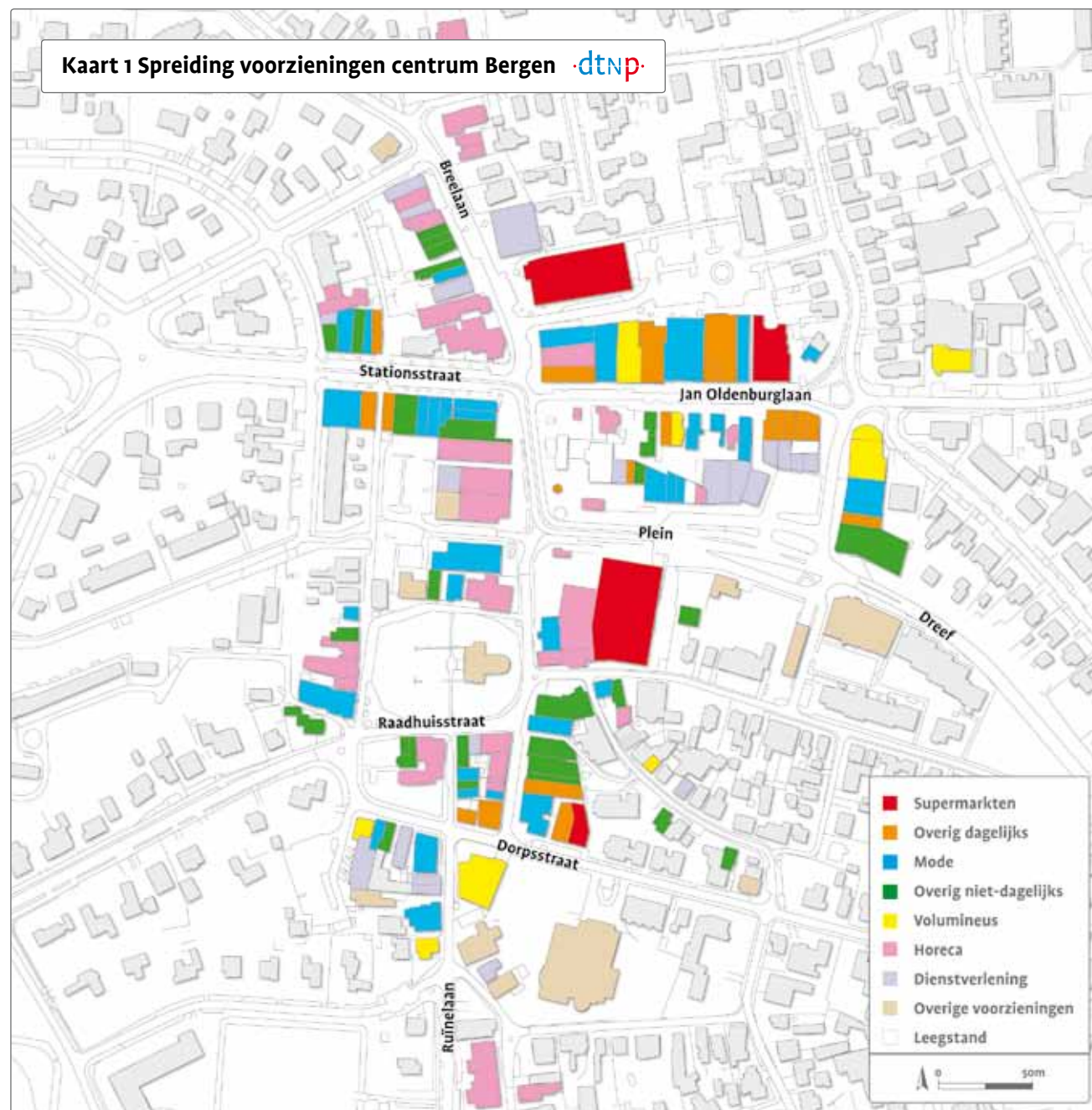
3.2 Spreiding voorzieningen

Voordat ingegaan wordt op de gewenste centrumstructuur (op basis waarvan Mooi Bergen 2.0 nader vorm krijgt) wordt eerst kort ingegaan op de ruimtelijke en functionele kenmerken van het centrum.

Concentratie winkels aan het winkelrondje

De winkels en overige publieksvoorzieningen in het centrum zijn geconcentreerd in een gebied dat grofweg loopt van de Dorpsstraat in het zuiden, de Stationsstraat in het westen, de kruising van de Breelaan met de Russenweg in het noorden en de Jan Oldenburglaan in het oosten (kaart 1).

Binnen het centrum zijn de meeste winkels voornamelijk gesitueerd aan de Stationsstraat en Jan Oldenburglaan. Met de ontwikkeling van het winkelproject op de voormalige Texaco-locatie is het winkelcircuit, bestaande uit Jan Oldenburglaan, Plein en Breelaan, verder versterkt. Aan dit circuit zijn ook de grootste publiekstrekkingen van het centrum gevestigd (supermarkten Aldi en Deen, warenhuis Hema, drogisterijen). Supermarkt Albert Heijn is net buiten dit 'winkelrondje' gelegen. Het winkelfront aan het circuit wordt momenteel enigszins onderbroken door de noordelijke zijde van het

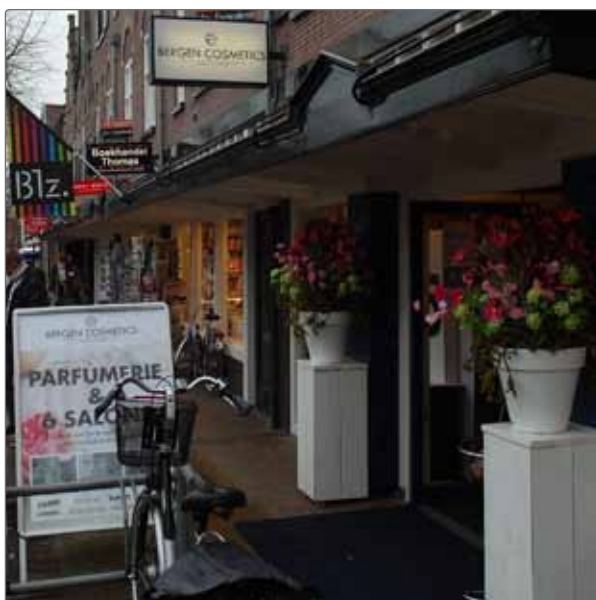




Lage filialiseringgraad, formules 'niet doorsnee'



Veel horecagelegenheden rondom Ruïnekerk



Veel zelfstandig ondernemers in het hogere segment



Supermarkten relatief kleinschalig: ruimtegebrek

Plein waar enige panden leeg staan (mede in verband met planontwikkeling Mooi Bergen) of een minder grote publiektrekkende invulling hebben (diensten).

Naast het centrale winkelrondje is er in het zuiden van het centrum een concentratie van winkels aanwezig in de Kerkstraat en omgeving (ten zuidoosten van de Ruïnekerk). Hier zijn onder andere de filialen Etos, Marksrammer en Intertoys gevestigd en een groot aantal zelfstandig ondernemers in uiteenlopende branches.

Concentratie horeca rondom Ruïnekerk

Het omvangrijke horeca-aanbod is verspreid over het hele centrum aanwezig, maar concentreert zich vooral rondom de Ruïnekerk en de Breelaan ter hoogte van de Bakemaflat. Het gebied rondom de Ruïnekerk kenmerkt zich verder door een grote variatie van voor Bergen onderscheidende voorzieningen (winkels, horeca en voorzieningen in kunst en cultuur). Aan de randen van het centrum zijn enkele hotels gevestigd.

3.3 Verkeer en parkeren

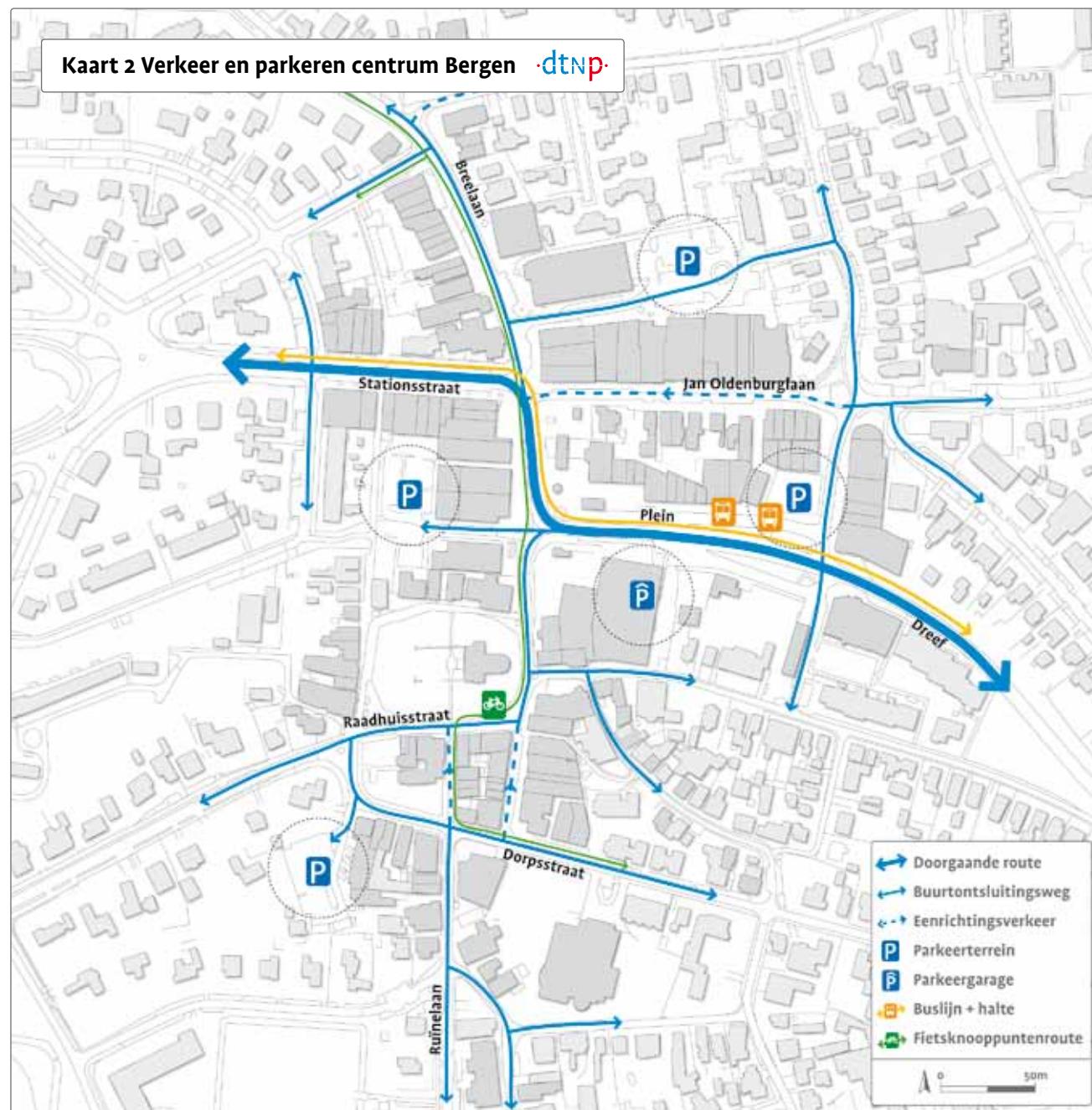
Doorgaande route Dreef, Plein en Stationsstraat

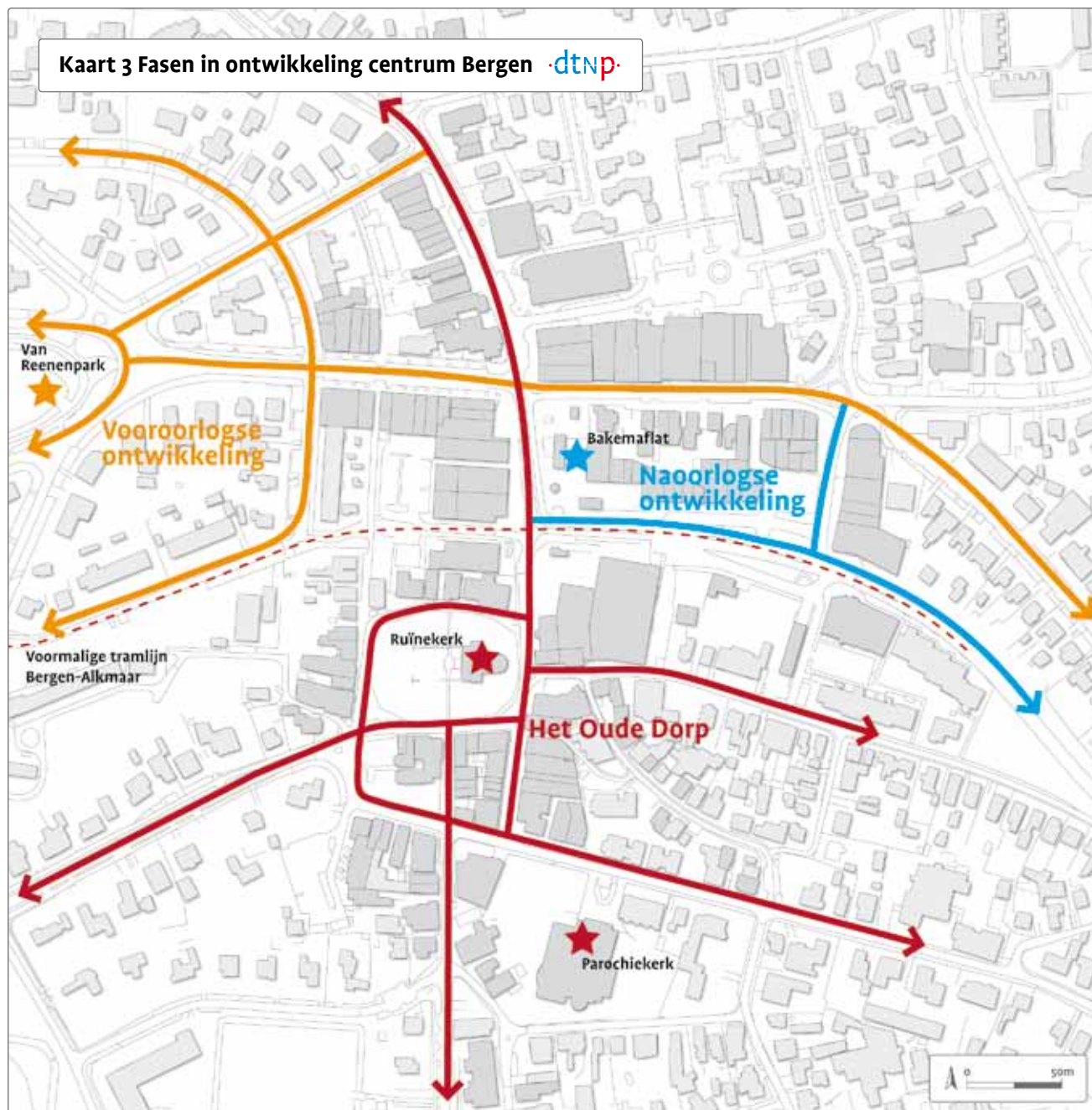
De belangrijkste doorgaande verkeersroute van Bergen loopt dwars door het centrum, via Dreef en het Plein naar de Stationsstraat (kaart 2). Hier loopt ook de buslijn Alkmaar-Bergen aan Zee. Met de aanwezigheid van twee bushaltes heeft het Plein een belangrijke functie als knooppunt voor openbaar vervoer. De doorgaande verkeersfunctie door het centrum kan enerzijds leiden tot verkeersoverlast voor verblijvers. Anderzijds zorgt het ook voor een goede zichtbaarheid en bereikbaarheid van het centrum en de voorzieningen (regio, toerisme).

Aan de doorgaande route en aan de achterzijde van de Jan Oldenburglaan en Breelaan zijn diverse parkeerterreinen gelegen (kaart 2). De parkeergarage onder supermarkt Deen heeft de grootste parkeercapaciteit binnen het centrum. In veel winkelstraten is daarnaast ook sprake van langsparkeren 'voor de winkeldeur'.

Fietsknooppuntennetwerk

Het (toeristische) fietsknooppuntennetwerk loopt vanaf de Dorpsstraat, via de Ruïnekerk naar de Breelaan en verlaat het centrum in noordelijke richting.





3.4 Beeldkwaliteit en groen

Ruimtelijke ontwikkeling

Een van de belangrijke kwaliteiten van het centrum van Bergen is de historische uitstraling. Al in de 10e eeuw was er op de locatie van de Ruïnekerk sprake van een buurtschap. Hier is het oude dorp stapsgewijs verder gegroeid aan de hand van het historische stratenpatroon, bestaande uit de Dorpsstraat, Ruinelaan, Karel de Grotelaan, Hoflaan en Breelaan. Eind 19de eeuw werd het dorp aan de noordzijde uitgebreid en ontstond een nieuw stratenpatroon met de Jan Oldenburglaan, Stationsstraat en het Van Reenenpark als belangrijkste ruggengraat.

Aan het begin van de 20ste eeuw is de stoomtramverbinding tussen Bergen aan Zee en Alkmaar aangelegd, onder andere via het centrum van Bergen. De tramlijn en het station waren gesitueerd op de locatie van het huidige Plein. In de jaren na de oorlog is de lijn opgeheven en ontstond op de locatie van de voormalige tramlijn een nieuw centrumdeel, bestaande uit het modernistische Bakema-complex.

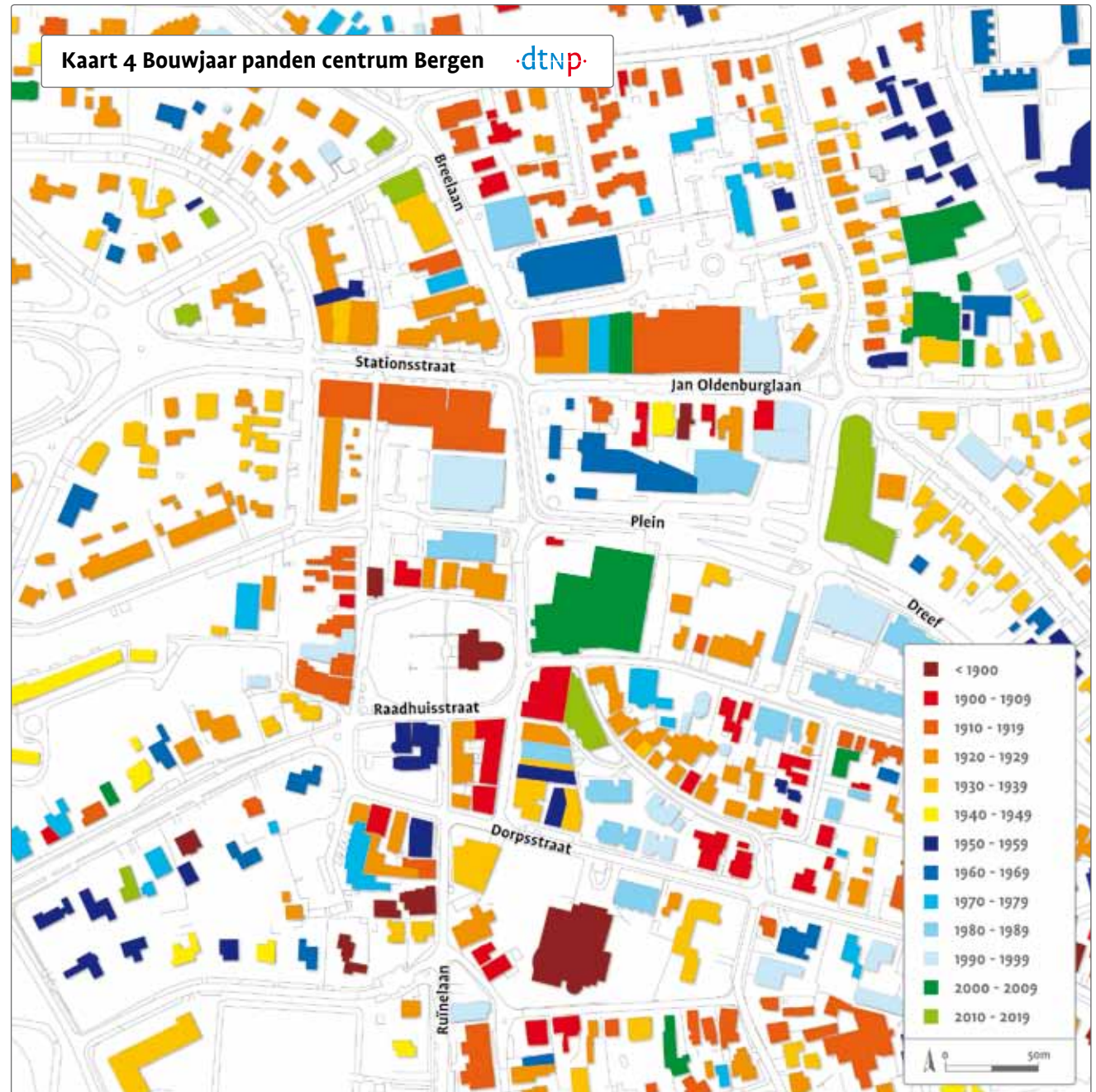
Organische groei, kleine korrel

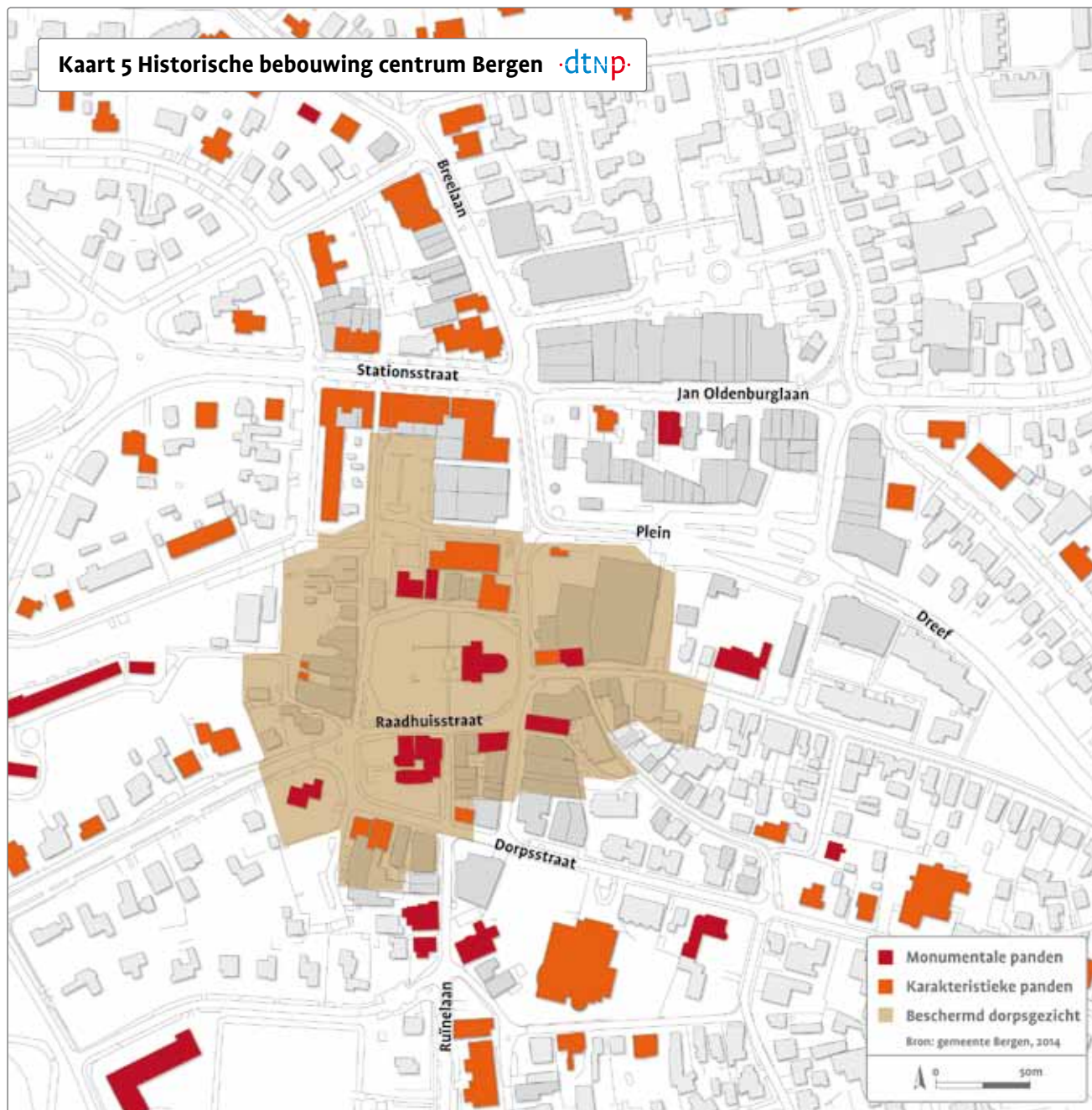
Kenmerkend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Bergen is de organische groei van het dorp (kaart 4). Grote delen van de kern zijn niet als één planmatige ontwikkeling gerealiseerd maar geleidelijk en perceel voor perceel ontwikkeld.

Dit heeft geleid tot een grote diversiteit aan bouwstijlen uit verschillende perioden en een gevarieerd straatbeeld. Veel panden hebben een eigen architectuur en zijn vrijstaand ('kleine korrel').



Pandsgewijze ontwikkeling karakteristiek voor Bergen





Historische panden

Door de rijke historie heeft het centrum van Bergen een behoorlijk aantal monumentale en karakteristieke panden binnen haar grenzen, met name in het gebied rondom de Ruïnekerk (kaart 5).

Het gebied rondom de Ruïnekerk is als geheel aangewezen als beschermd dorpsgezicht en heeft een zeer aantrekkelijke uitstraling. Dit is een belangrijk onderscheidend vermogen ten opzichte van centra in de omgeving.



Historische en karakteristieke panden

Groenstructuur

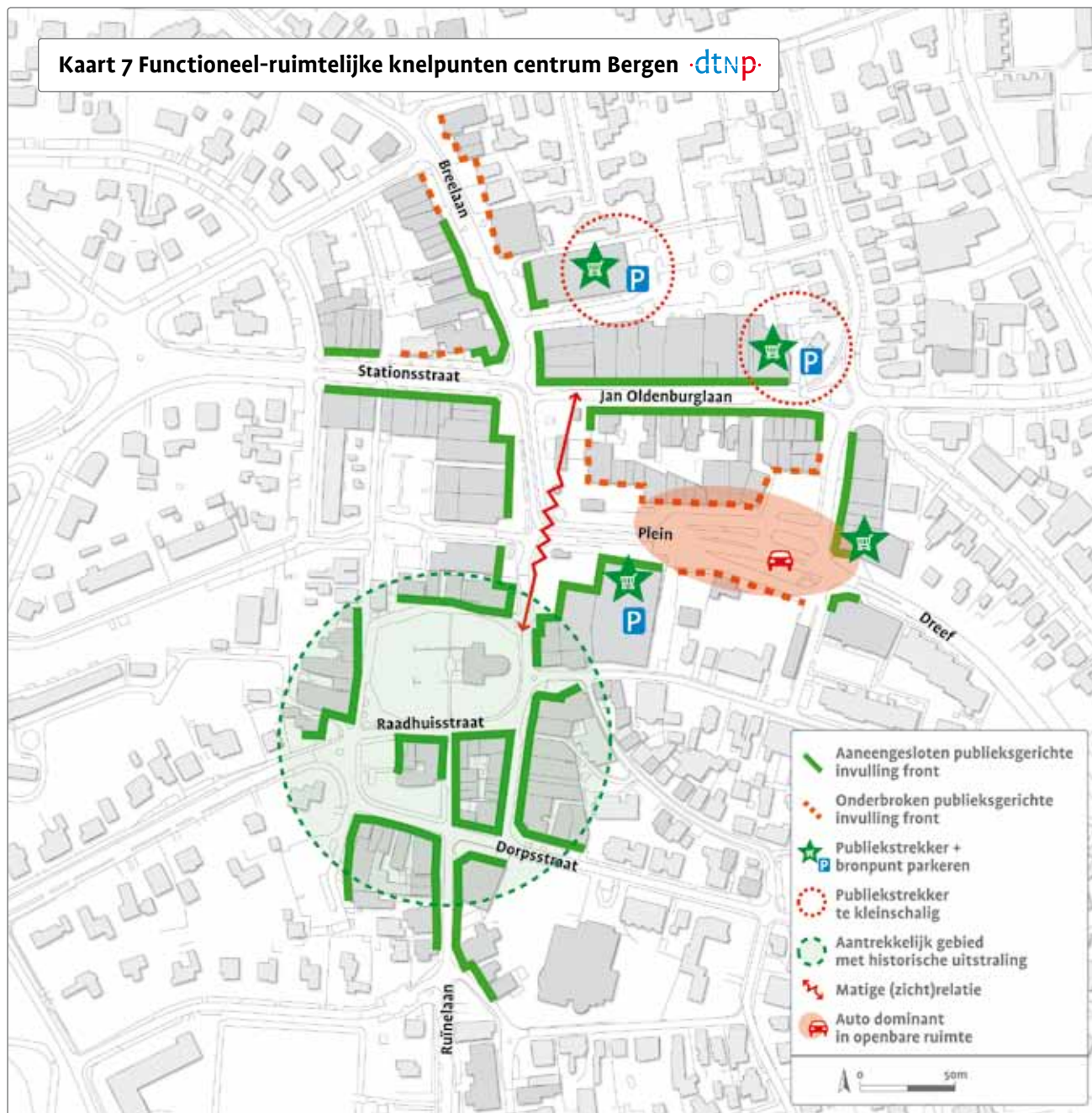
Bergen wordt gekenmerkt door een grote hoeveelheid bomen, waardoor een aantrekkelijk en vriendelijk straatbeeld ontstaat. In en rond het centrum zijn grofweg twee grote groengebieden aanwezig: het gebied bij de Ruïnekerk, en het Van Reenenpark (hertenkamp) (kaart 6). Rondom het Van Reenenpark en de Ruïnekerk worden de straten begeleid door strakke bomenrijen. Vanaf de Ruïnekerk richting het noorden vervaagt deze strakke groenstructuur en raakt het groen versnipperd. Hierdoor heeft het centrale punt van het centrum (omgeving Bakemacomplex) een behoorlijk stenig karakter.



Groene omgeving rondom Ruïnekerk



Kaart 7 Functioneel-ruimtelijke knelpunten centrum Bergen ·dtnp·



3.5 Functioneel-ruimtelijke knelpunten

Het centrum van Bergen heeft over het geheel genomen grote kwaliteiten. Niettemin is er een aantal functioneel-ruimtelijke knelpunten in de hoofdstructuur. Samenvattend zijn dit (kaart 7):

- Onaantrekkelijke en onderbroken wanden in het kernwinkelgebied (met name Plein e.o.), dragen niet bij aan uitstraling van Bergen en samenhangende winkelroute.
- Relatie deelgebieden Jan Oldenburglaan en Ruïnekerk matig, zwakke (zicht)relatie, plein en wanden verouderd en onsamenhangend.
- Supermarkten AH en Aldi zijn relatief klein. Bereikbaarheid, parkeren en bevoorraden niet gunstig. Trekkersrol niet optimaal benut.
- Dominante aanwezigheid van de auto. Deze hangt samen met de bovenlokale functie en het doorgaande verkeer. Bovenal is veel ruimte ingericht met rijbanen (m.n. Plein).
- Centrumfuncties liggen verspreid over relatief groot gebied. Door gebrek aan samenhang en door onderbrekingen blijven passantenstromen op veel plaatsen 'dun'.
- Op sommige plekken is het centrum niet helder begrensd. Deze 'rafelranden' liggen minder 'in de loop' en zijn op termijn minder geschikt voor winkels.

3.6 Toekomstige centrumstructuur

Voor de toekomst van het centrum van Bergen is het van groot belang voldoende bezoekers-aantallen aan het centrum te blijven binden en bezoekers zoveel mogelijk te 'bundelen' in een compact en attractief gebied. Een strakke afbakening van het centrumgebied en onderscheidende profilering van verschillende deelgebieden binnen het centrum dragen hieraan bij (kaart 8).

Onderscheidende deelgebieden

Binnen het centrum van Bergen kunnen grofweg twee deelgebieden onderscheiden worden: enerzijds de Stationsstraat, Jan Oldenburglaan, Plein en Breelaan en anderzijds het gebied rondom de Ruïnekerk. Beide gebieden richten zich voor een belangrijk deel op het winkelen als belangrijkste bezoekmotief. Daarnaast heeft elk deelgebied zijn eigen profilering, die aansluit bij de functionele en ruimtelijke kenmerken. Voor de toekomst is het van belang de specifieke kwaliteiten van beide gebieden te benutten. Hierdoor ontstaat een gevarieerd en compleet centrum, met zowel voor consumenten als voor ondernemers onderscheidende (elkaar aanvullende) deelgebieden en vestigingsmilieus.

Door de ligging aan de doorgaande route en de aanwezigheid van de meest frequent bezochte 'boodschappenwinkels' richt het winkelcircuit bestaande uit de Stationsstraat, Jan Oldenburglaan, Plein en Breelaan zich naast winkelen vooral op het doen van (wekelijkse) boodschappen en doelgerichte aankopen. Het gebied rondom de Ruïnekerk ligt wat meer in de luwte, en heeft een aantrekkelijk groen en historisch karakter en heeft daardoor een belangrijke toeristisch-recreatieve functie. In combinatie met een grote diversiteit aan voorzieningen (winkels, horeca, cultuur, evenementen, diensten, wonen) leidt dit tot een verrassend centrummilieu, dat zeer aantrekkelijk is voor toeristisch-recreatief bezoek en verblijf.

Hart van het centrum

Van groot belang is dat deze beide onderscheidende deelgebieden op een aantrekkelijke wijze met elkaar verbonden zijn, zodat onderlinge uitwisseling van bezoekers en synergie kan ontstaan. Juist de combinatie van winkelen en verblijven in een aantrekkelijke ambiance (dag- en avondhoreca, winkels in hogere segment, o.a. mode, kunst) enerzijds en een functie als gemakscentrum voor 'dagelijkse en frequente aankopen' anderzijds is de kracht van het centrum van Bergen.

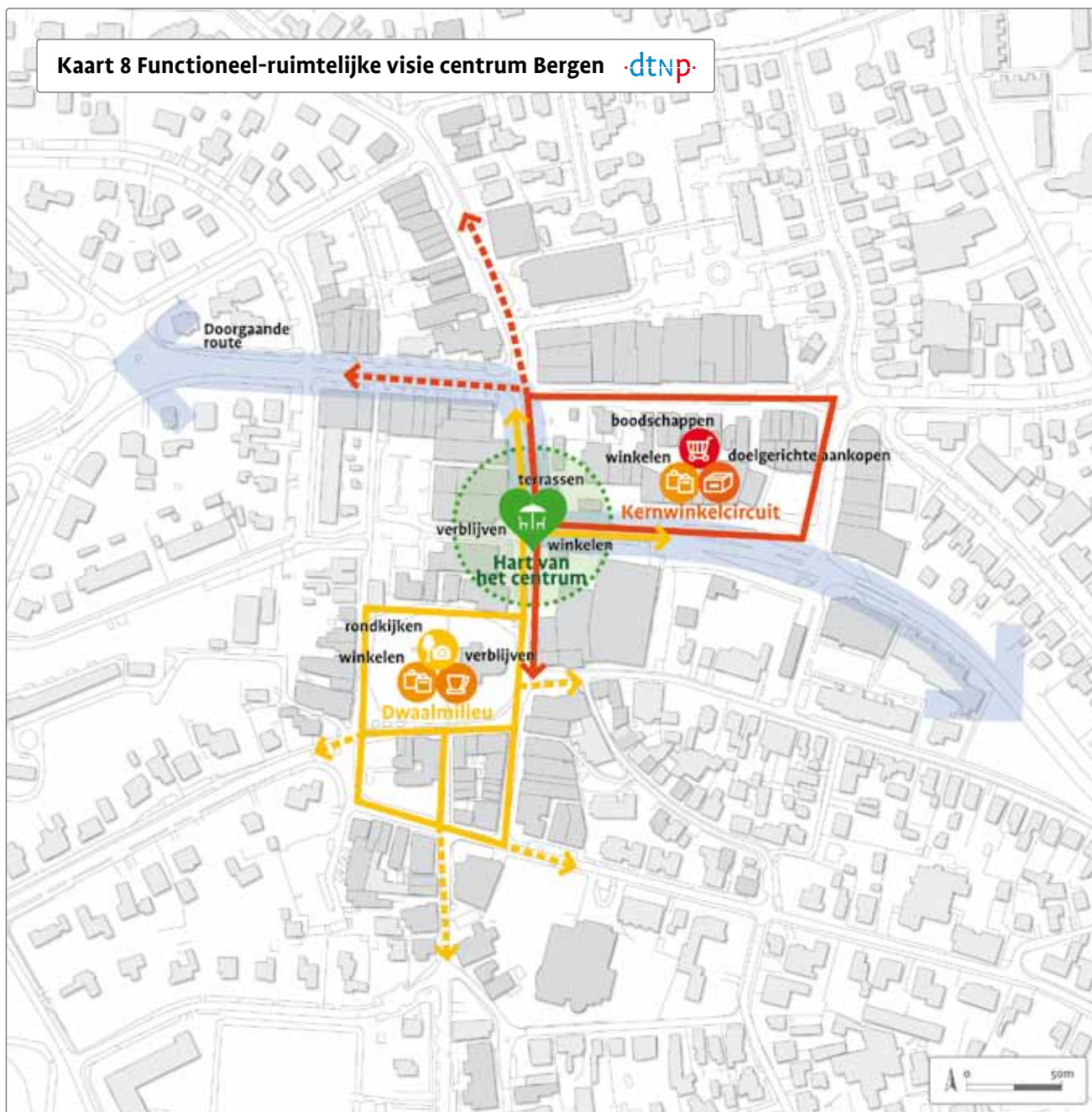


Kernwinkelcircuit met o.a. Jan Oldenburglaan



Dwaalmilieu rondom Ruïnekerk

Kaart 8 Functioneel-ruimtelijke visie centrum Bergen ·dtnp·



Het gebied rondom de kruising Breelaan-Plein vormt het hart van het centrum, waar de verbinding tussen beide deelgebieden op een aantrekkelijke manier gestalte moet krijgen. Het motief van een bezoeker aan het centrum kan hierdoor opeens veranderen van een doelgerichte aankoop (kernwinkelgebied) naar een langer verblijf (dwaalmilieu), of andersom. Dit is de diversiteit die het centrum zo aantrekkelijk maakt. Bij voorkeur wordt in dit deelgebied veel ruimte gegeven aan de verblijfsfunctie (o.a. door terrassen).

Mooi Bergen in relatie tot de centrumstructuur

Het project Mooi Bergen 2.0 kan bijdragen aan het realiseren van de gewenste positie en functioneel-ruimtelijke structuur van het centrum van Bergen als geheel. Het kan op deze prominente locatie de beoogde impuls geven aan de beeldkwaliteit en beleving van het hele centrum. Daarnaast kan het project bijdragen aan versterking van het gewenste kernwinkelgebied. Door herontwikkeling van het Plein met aantrekkelijke voorzieningen kan het circuit, bestaande uit de Jan Oldenburglaan, Plein en Breelaan, een impuls krijgen. Daarnaast is Mooi Bergen van groot belang om een goede verbinding te maken tussen het kernwinkelcircuit en het dwaalmilieu rondom de Ruïnekerk.



4 Mooi Bergen 2.0



Doelstelling ongewijzigd: nieuwe impuls in centrum



Winkel-/vastgoedmarkt gewijzigd: aanpassen plan

4.1 Uitgangspunten en programma

Op basis van de globale visie voor het centrum van Bergen als geheel kan een aantal belangrijke uitgangspunten worden benoemd voor de ontwikkeling van Mooi Bergen 2.0:

- De hoofddoelstellingen zoals geformuleerd in het Masterplan en de Structuurvisie zijn nog steeds actueel: behoefte aan een nieuw centrumproject aan het Plein als impuls aan de functioneel-ruimtelijke structuur, samenhang en beeldkwaliteit van het centrum van Bergen. In verband met de gewijzigde winkel- en vastgoedmarkt vraagt de uitwerking van het plan op een aantal onderdelen wel om een aanpassing.
- De programmatische basis moet gezocht worden in (markt)partijen die willen en kunnen investeren in het centrum. Minder dan voorheen zijn dit risicodragende ontwikkelaars en filiaalbedrijven van buiten. Wel is er behoefte aan schaalvergroting van supermarkt(en) die op hun huidige locatie 'klem zitten'. Mogelijk is er, afhankelijk van het plan, belangstelling bij een bescheiden aantal (thans ontbrekende) speciaalzaken.
- De doorgaande verkeersroute Dreef-Breelaan-Stationsweg is/blijft een gegeven. Het nadeel van de doorgaande verkeers-

stroom voor de verblijfskwaliteit, kan ook als voordeel worden benut als verkeersaantrekkende functies (supermarkten, parkeren) zoveel mogelijk hieraan en in het zicht worden gesitueerd, in plaats van aan secundaire/rustiger straten.

- Om de doorgaande verkeersfunctie van de route Dreef-Breelaan-Stationsweg goed te combineren met de verblijfsfunctie van het centrum, is het van belang dat de snelheid van het autoverkeer geremd wordt. Dit kan door optische en fysieke versmalling van het profiel (bebouwing, bomenrijen, relatief smalle rijbanen), het beperken van de totale hoeveelheid 'autoverkeersruimte' (met name in de omgeving Harmonie/Hema) en een inrichting met asverspringingen en onderbrekingen met oversteekpaden.
- Inpassing van supermarkt(en) in het plangebied kan tevens een oplossing bieden voor knelpunten op de bestaande supermarktlocaties (ruimtegebrek, overlast verkeer-/parkeerdruk, bevoorraden). Een locatie in het plangebied sluit enerzijds aan op de hoofdontsluitingsroute (Dreef-Breelaan) en anderzijds op de winkelrouting (relatie Ruïnekerk-Hema-Jan Oldenburg-laan). Wel dient de supermarkt stedenbouwkundig zorgvuldig te worden ingepast (verschijningsvorm. verkeer, etc.).

- Voor een supermarkt is ongeveer evenveel ruimte nodig als voor bijbehorende parkeerplaatsen. Inpassing van een supermarkt laat zich goed benutten als ruimtelijke, verkeerskundige en financiële drager voor een ondergrondse parkeergarage. Supermarkt en parkeergarage vormen een belangrijk bronpunt voor bezoekers aan het centrum. Wel dient de parkeergarage stedenbouwkundig en verkeerskundig zorgvuldig te worden ingepast.
- Gezien de vraag vanuit de markt is er geen aanleiding te streven naar een zeer grote uitbreiding van het (overige) winkelprogramma van Bergen als geheel. Wel zal de vraag naar winkelruimte zich in de toekomst meer richten op de drukste locaties. Met een belangrijker nadruk op sfeer, beleving en verblijfskwaliteit in het centrum is in Mooi Bergen een stedenbouwkundige impuls gewenst. Enige uitbreiding van winkel- en horecaprogramma sluit aan op de behoefte van de markt voor dit soort centrale locaties en de behoefte aan hoogwaardig verblijf- en winkelgebied (terrassen, 'kwalitatief betere' speciaalzaken).
- De beeldkwaliteit van nieuwe bebouwing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de aard en uitstraling van de bebouwing in Bergen. Dit betekent kleinschalig,

hoogwaardig en een kleine korrel. Boven winkel/horeca wordt uitgegaan van wonen in twee lagen en een kap. Voor wat betreft de ambitie voor beeldkwaliteit en sfeer wordt in hoofdlijnen aangesloten bij de eerdere Structuurvisie.

- De groenstructuur van het centrum wordt versterkt door aansluiting te zoeken bij de bomenstructuur rondom Mooi Bergen en deze in het plangebied te verbinden. De bomenstructuur langs de Dreef wordt via het Plein doorgezet naar de Breelaan. In lijn met de Structuurvisie worden twee pleinen gecreëerd: een levendig verblijfsplein (hoek Breelaan/Plein) en een groene rustpunt/brinkplein (hoek Plein/Dreef).
- Goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, per fiets en te voet is belangrijk. Op een centrale locatie wordt een hoogwaardig vormgegeven bushalte inclusief keerlus gesitueerd. Door deze te combineren met een goede stallingsruimte voor (elektrische) fietsen en een 'kiss en ride'-plek wordt de bereikbaarheid ook kwalitatief versterkt.
- Looproutes door het centrum dienen logisch, verkeersveilig en sociaal veilig te zijn. Goede zichtlijnen zijn hierbij cruciaal. Daarnaast dienen trottoirs/looproutes rond drukke punten (supermarkten, terrassen, etc.) voldoende ruim en overzichtelijk te zijn.



Versterking van de kenmerkende groenstructuur



Behoud bushalte lijn Alkmaar-Bergen aan Zee

4.2 Strategie en fasering

Gefaseerde ontwikkeling

Een van de oorzaken van het stagneren van het plan Mooi Bergen is de grote hoeveelheid vastgoedeigenaren die tegelijk nodig zijn voor nieuwbouw (met name voor herontwikkeling van het Bakemacomplex). Daarnaast was sprake van een integraal uitgewerkt plan, waarin alle onderdelen in grote mate van elkaar afhankelijk waren. Mede als gevolg van de crisis en stagnering van de vastgoedmarkt bleek het plan te complex en de risico's te hoog.

Voor een nieuwe impuls aan het project Mooi Bergen is het noodzakelijk dat de ontwikkeling van deelgebieden van elkaar wordt losgekoppeld, zodat complexiteit en risico's afnemen. De sleutel tot succes ligt bij een gefaseerde ontwikkeling van deelgebieden die volledig onafhankelijk van elkaar en flexibel kunnen worden opgepakt, maar wel passen in een overkoepelend plan met hoge kwaliteit.

Een goed voorbeeld van zo'n ruimtelijke ontwikkeling van een centrumgebied is de grachtengordel van Amsterdam. Destijds is een strak stedenbouwkundig plan als ruimtelijk

kader gehanteerd, waarbinnen private partijen de ruimte kregen voor de ontwikkeling van vastgoed. In de sterk gewijzigde markt voor projectontwikkeling komen vastgoedeigenaren en eindgebruikers anno 2014 opnieuw in beeld als belangrijke risicodragende initiatiefnemers voor gebiedsontwikkeling (projectontwikkeling 2.0). Een dergelijke aanpak kan ook succesvol zijn voor de ontwikkeling van Mooi Bergen.

Basismodel

Voor de ontwikkeling van Mooi Bergen wordt in eerste instantie uitgegaan van een basismodel. Dit model is relatief eenvoudig en in de tijd ook flexibel uitvoerbaar met onafhankelijke deelprojecten. Ook is het mogelijk delen (nog) niet te herontwikkelen, zonder dat dit naastgelegen ontwikkelingen tegenhoudt. Om de herontwikkeling in delen mogelijk te maken dient uitgegaan te worden van behoud van de (bestaande, zuidelijke) rooilijn van de Winkelhart-locatie (kaart 9).

Dit biedt tegelijkertijd echter de kans de rooilijn van de Harmonie-locatie naar het noorden op te schuiven. Op deze locatie, met relatief weinig eigenaren, ontstaat daardoor ruimte voor een supermarkt, een ondergrondse parkeergarage en woningen. Met deze locatie kan relatief snel



Grachtengordel Amsterdam: voorbeeld van pandsgewijze private ontwikkeling binnen ruimtelijk vastgesteld kader

worden gestart. Zo wordt een impuls gegeven aan het plangebied en het overige centrum.

Op de locatie van het plandeel Winkelhart (o.a. Bakemacomplex) kan herontwikkeld worden in fases, afhankelijk van wensen en initiatieven van de diverse eigenaren. Bij voorkeur werken diverse 'buren' wel samen. Bijgaande tekening laat een indeling in 'deelgebieden' zien, maar deze is indicatief en flexibel. Uiteraard kunnen daarbij wel randvoorwaarden worden gesteld voor wat betreft programma en beeldkwaliteit.

Een dergelijke geleidelijke ontwikkeling past binnen de historische groei van Bergen. Het maakt het mogelijk te komen tot een hoogwaardige ontwikkeling van het hele plangebied, zonder dat 'alles op alles wacht' en 'iedereen van iedereen afhankelijk is'.



Kaart 10 Basismodel+ Mooi Bergen 2.0 



Basismodel+: eventuele uitbreiding Winkelhart

Mochten vastgoedeigenaren in het noordelijke deel van Mooi Bergen tot overeenstemming komen, dan kan (eventueel in een later stadium) gekozen worden de bestaande rooilijnen van het Winkelhart nog iets op te schuiven in zuidelijke richting. In het basismodel+ wordt dan uitgegaan van versmalling van het straatprofiel, vergelijkbaar met het profiel in het vorige plan Mooi Bergen (kaart 10).

Onafhankelijk van de Winkelhart-locatie(s) kan overgegaan worden tot ontwikkeling van de Signaallocatie, indien aldaar overeenstemming wordt bereikt met direct betrokkenen.

4.3 Basismodel

Ruimte voor zelfstandige planontwikkeling

In deze paragraaf werken we het basismodel verder uit. Het kan beschouwd worden als de 'minimale variant' of 'terugvaloptie' als partijen in het plangebied niet willen of kunnen komen tot een groter en/of gezamenlijk plan. Dit model biedt individuele partijen de ruimte zelfstandig te komen tot (her)ontwikkeling van vastgoed binnen helder afgebakende kaders. Ook is er ruimte voor eigenaren niet tot herontwikkeling van hun vastgoed over te gaan, zonder dat zij hun burens daarmee op voorhand belemmeren.

In bijgaande tabel is per deelgebied het thans aanwezige programma voorzieningen, wonen en parkeren aangegeven. Het toekomstige programma is afhankelijk van de mate waarin door betrokkenen gebruik gemaakt wordt van herontwikkelingskansen. Het aangegeven programma betreft het inpasbare programma bij volledige herontwikkeling en is dus indicatief.

Stedenbouwkundig model op hoofdlijnen

Op de volgende bladzijden is het basismodel ruimtelijk uitgewerkt. Opgemerkt wordt dat het gaat om een stedenbouwkundig model op hoofdlijnen, waarin de uitgangspunten ruimtelijk zijn vertaald. Het geeft aan hoe het programma

ruimtelijk inpasbaar is en hoe keuzes uitwerken ten opzichte van elkaar. In een latere fase kunnen uitwerkingen worden gemaakt voor ontwerp en beeldkwaliteit (zie hoofdstuk 5).

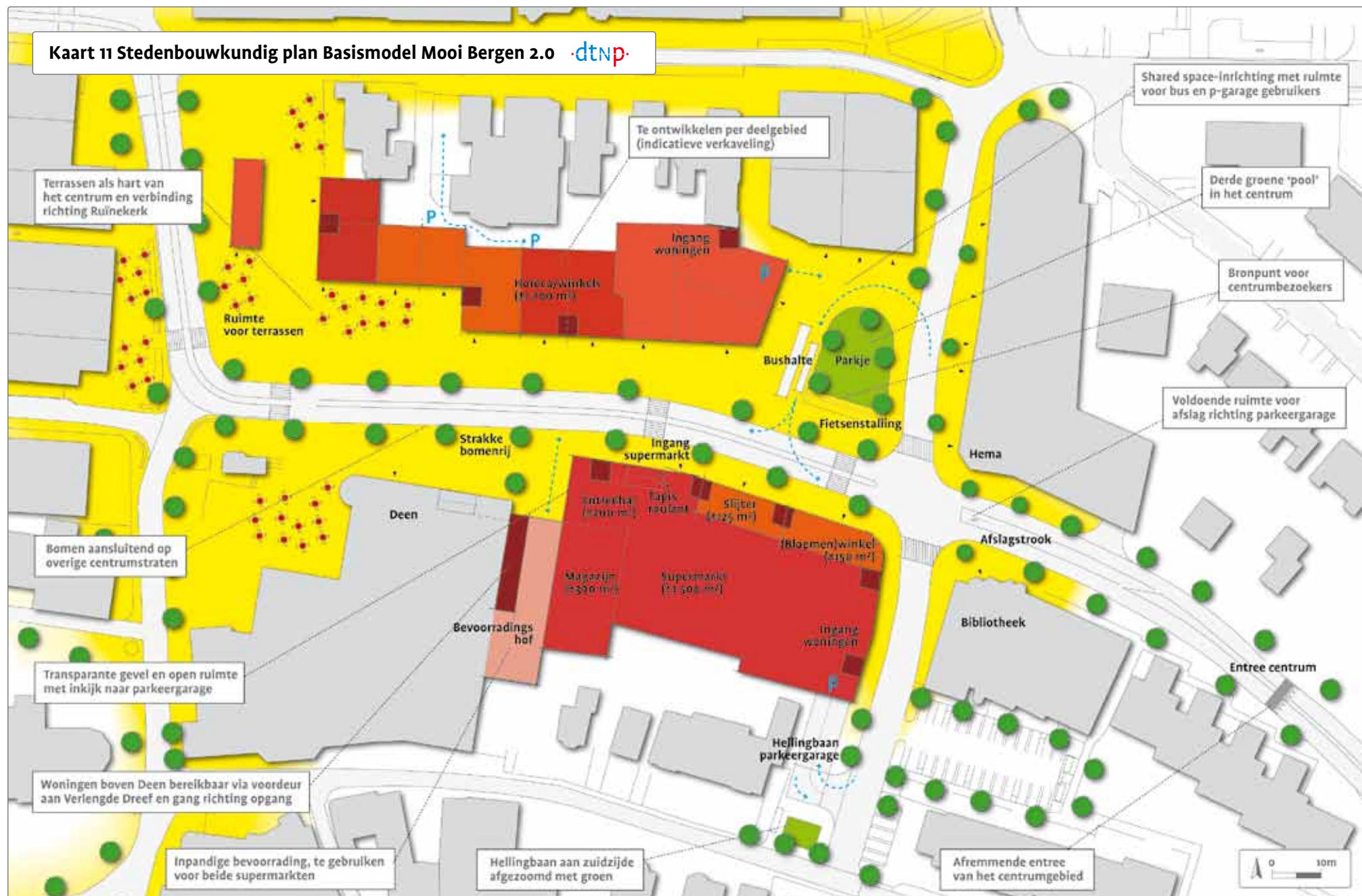
Het basismodel samengevat

- Supermarkt op de Harmonie-locatie, afgezoomd met kleinere winkels en entrees voor woningen (bijv. 2-onder-1-kap met tuin).
- Parkeergarage eronder, gekoppeld aan de bestaande garage onder huidige Deen.
- Gezamenlijke bevoorrading supermarkten via inpandige bevoorradingshof.
- Transparante entree en zijgevel supermarkt, hal met tapis roulant(s) naar parkeerkelder.
- Winkels en horeca in Winkelhart, flexibel.
- Wonen boven winkels, verschijningsvorm vergelijkbaar met vorige plan Mooi Bergen.
- Parkeren bewoners (boven) Winkelhart in garage en/of op eigen terrein (flexibel).
- Westelijk plein met terrassen, oostelijk plein met groen karakter, bushalte, fietsenstalling.
- Herinrichting openbare ruimte, laankarakter met bomen, profiel als Stationsstraat.
- Zone 30 km/u, ondersteund door smaller wegprofiel en snelheidsremmer (Dreef).

Programma Basismodel Mooi Bergen 2.0 (indicatief)

		Deelgebied Harmonie-locatie	Deelgebied Winkelhart-locatie
Huidige situatie	Voorzieningen	±100 m ² commercieel ±420 m ² maatschappelijk	±1.600 m ² commercieel (alleen maaiveld)
	Wonen	geen	14 appartementen
	Parkeren	8 openbare plaatsen 6 vergunninghoudersplaatsen	6 plaatsen achterom
Toekomstig programma (indicatief)	Voorzieningen	±1.800 m ² supermarkt ±275 m ² commercieel	±1.700 m ² commercieel
	Wonen	10 2-onder-1-kapwoningen	35-40 appartementen
	Parkeren	84 plaatsen in garage (centrumbezoekers + bewoners)	0-50 plaatsen in garage of op maaiveld

Kaart 11 Stedenbouwkundig plan Basismodel Mooi Bergen 2.0 · dtnp



Referentiebeelden



Supermarkt 'ingepakt' met kleinere winkels



Tapis roulant met transparante gevel



Oostelijke entree centrum: zicht op (bloemen)winkel



Parkje (ruimte voor bushalte, fietsstalling en bankjes)



Inpandig bevoorradingshof voor beide supermarkten

Kaart 12 Stedenbouwkundig plan Basismodel Mooi Bergen 2.0 (niveau +1 en +2) · dtnp ·



Referentiebeelden



Referentie gevelbeeld Winkelhart (vergelijkbaar met nieuwbouw Texaco-locatie), balkons op het zuiden



Harmonie-locatie: woningen met voordeur aan Plein...

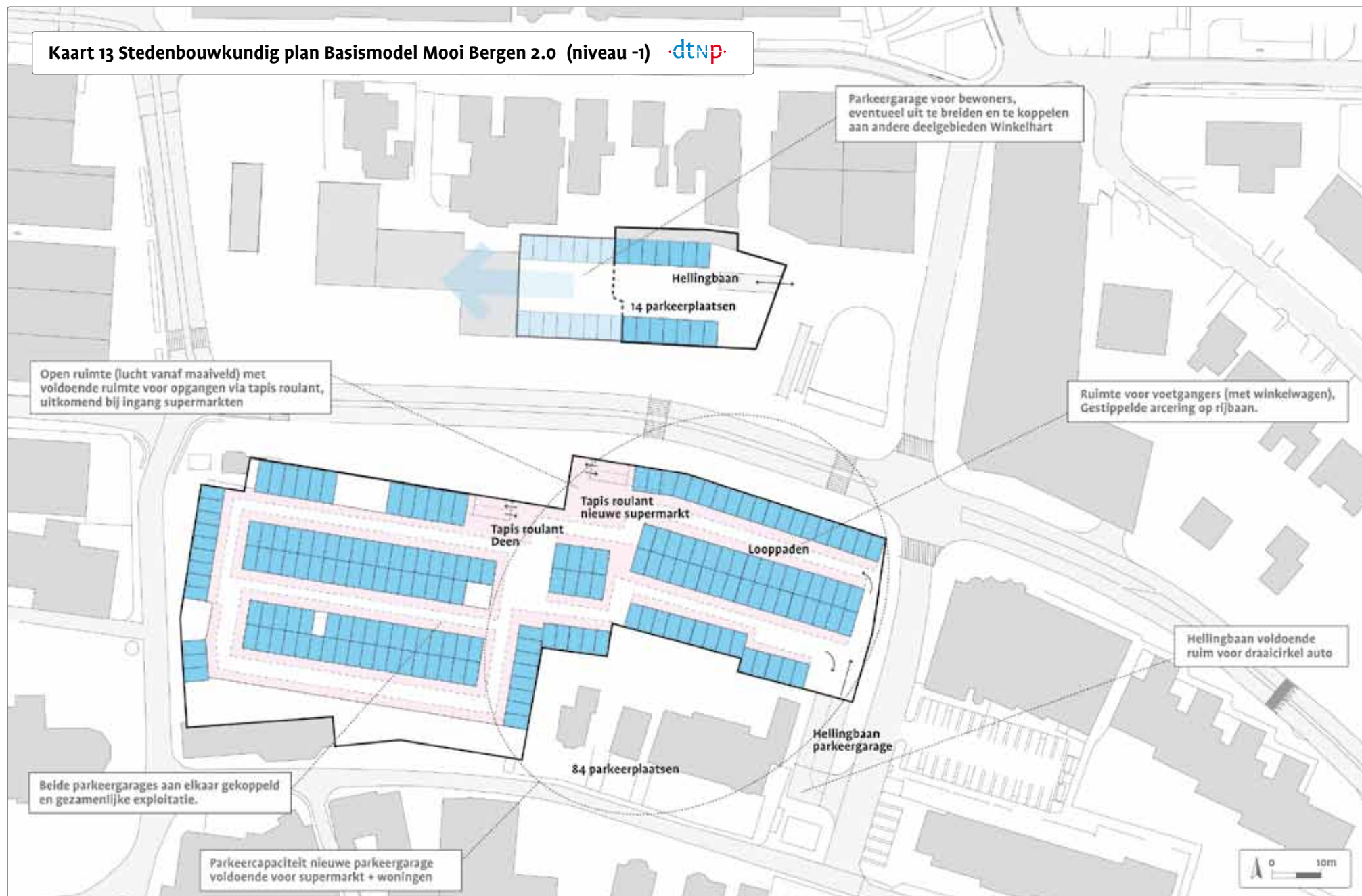


Hoogte Harmonie-locatie sluit aan op Bibliotheek en Deen); aandacht Bergense architectuur (o.a. bijzondere kappen)



... en volop ruimte voor daktuinen op het zuiden

Kaart 13 Stedenbouwkundig plan Basismodel Mooi Bergen 2.0 (niveau -1) · dtnp



Referentiebeelden



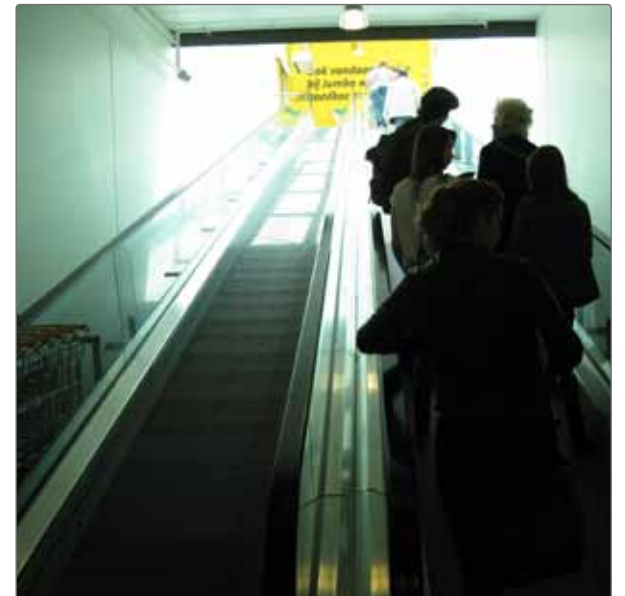
Hellingbaan parkeergarage



Hellingbaan aan zijde Karel de Grotelaan 'ingepakt'



Ruime opzet, licht en comfort in parkeergarage



Tapis roulant richting supermarkten: lichte entree

4.4 Basismodel+

Meer ruimte bij gezamenlijke planontwikkeling

In deze paragraaf werken we het basismodel+ verder uit. Dit model kan beschouwd worden als 'maximale variant' wanneer de partijen in het plangebied komen tot een gezamenlijk gedragen plan. Dit model biedt partijen in het Winkelhart meer fysieke ontwikkelingsruimte (verschuiving rooilijn). De op elkaar afgestemde ontwikkeling biedt ook de kans te komen tot een meer samenhangend ontwerp, een vloeiender rooilijn en een intiemer straatprofiel. Bovendien kan gekozen worden voor een gezamenlijke bewonersparkeergarage.

In bijgaande tabel is per deelgebied het thans aanwezige en toekomstig inpasbare programma voorzieningen, wonen en parkeren aangegeven.

Stedenbouwkundig model op hoofdlijnen

Op de volgende bladzijden is het basismodel+ ruimtelijk uitgewerkt. Evenals bij het basismodel geldt dat het gaat om een stedenbouwkundig model op hoofdlijnen dat in een later stadium met betrokkenen kan worden uitgewerkt. Voor de referentiebeelden verwijzen we naar het basismodel.

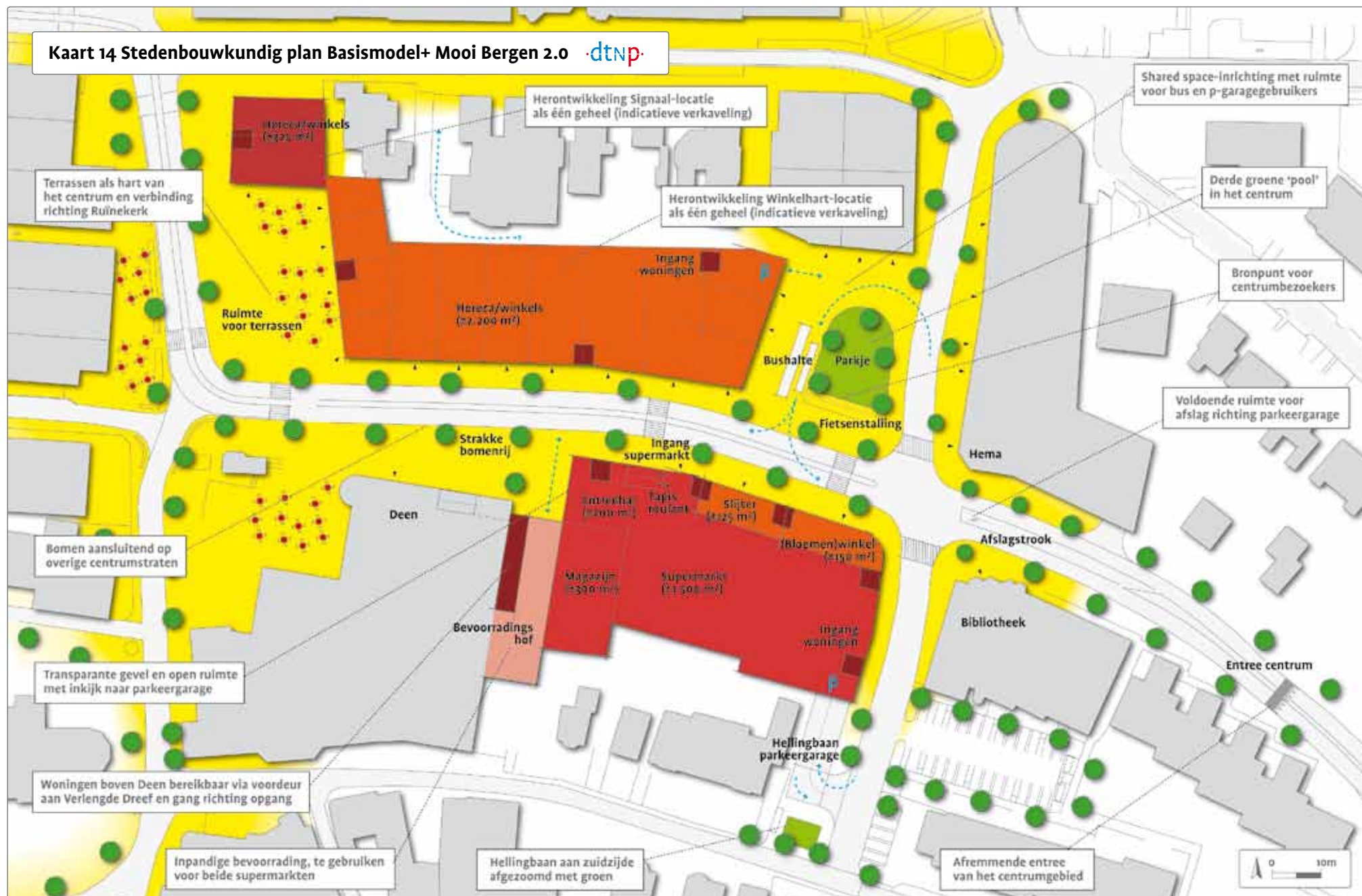
Het basismodel+ samengevat

- Harmonie-locatie als in het basismodel, Winkelhart (inclusief Signaal) is anders.
- Winkels en horeca in Winkelhart, rooilijn kan naar voren, intiemer wegprofiel.
- Winkels en horeca in Signaal, rooilijn als in vorig plan Mooi Bergen (2011)
- Wonen boven winkels, verschijningsvorm vergelijkbaar met vorige plan Mooi Bergen.
- Parkeren bewoners (boven) Winkelhart en Signaal in ondergrondse (bewoners)garage.
- Signaal en rest Winkelhart onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen (deel niet/anders).
- Supermarkt op Harmonie-locatie, afzomen met kleinere winkels en entrees woningen.
- Parkeergarage eronder, gekoppeld aan de bestaande garage onder huidige Deen.
- Gezamenlijke bevoorrading supermarkten via inpandige bevoorradingshof.
- Transparante entree en zijgevel supermarkt, hal met tapis roulant(s) naar parkeerkelder.
- Westelijk plein met terrassen, oostelijk plein met groen karakter, bushalte, fietsenstalling.
- Herinrichting openbare ruimte, laankarakter met bomen, profiel als Stationsstraat.
- Zone 30 km/u, ondersteund door smaller wegprofiel en snelheidsremmer (Dreef).

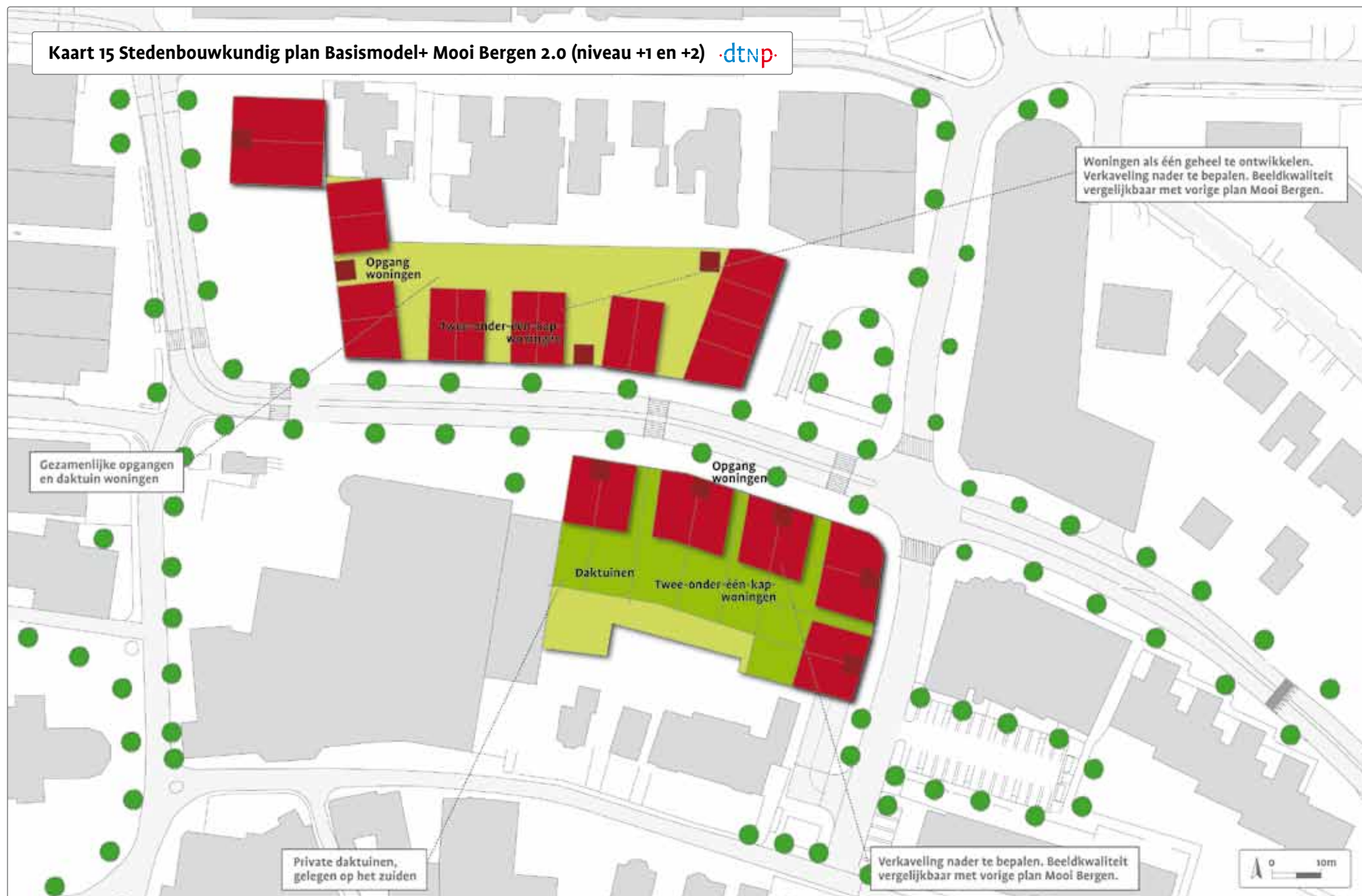
Programma Basismodel+ Mooi Bergen 2.0 (indicatief)

		Deelgebied Harmonie-locatie	Deelgebied Winkelhart-locatie
Huidige situatie	Voorzieningen	±100 m ² commercieel ±420 m ² maatschappelijk	±1.600 m ² commercieel
	Wonen	geen	14 appartementen
	Parkeren	8 openbare plaatsen 6 vergunninghoudersplaatsen	6 plaatsen achterom
Toekomstig programma (indicatief)	Voorzieningen	±1.800 m ² supermarkt ±275 m ² commercieel	±2.525 m ² commercieel
	Wonen	10 2-onder-1-kapwoningen	10 2-onder-1-kapwoningen 12 appartementen
	Parkeren	84 plaatsen in garage (centrumbezoekers + bewoners)	50 plaatsen in garage (bewoners + verhuur)

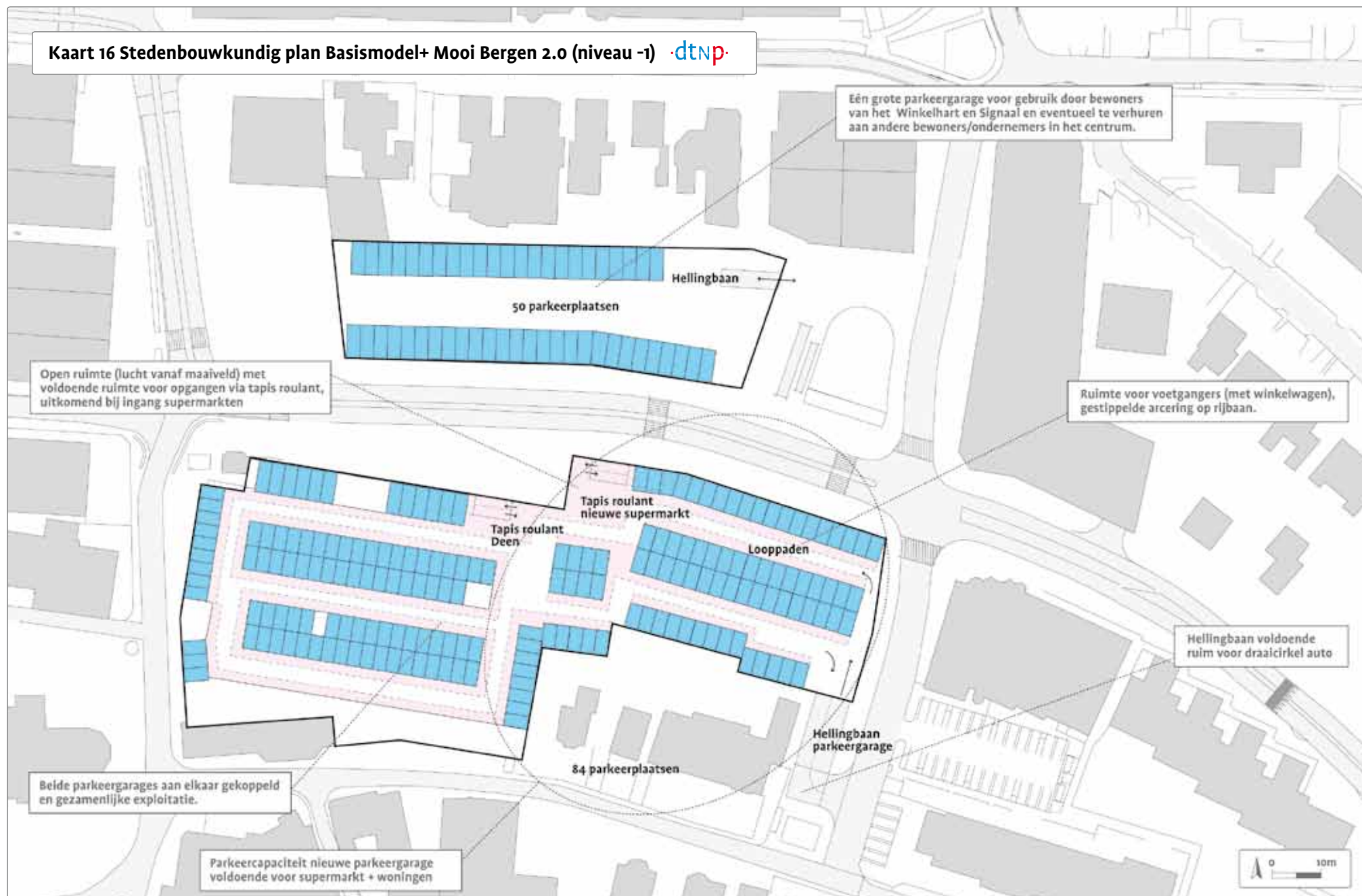
Kaart 14 Stedenbouwkundig plan Basismodel+ Mooi Bergen 2.0 ·dtnp·



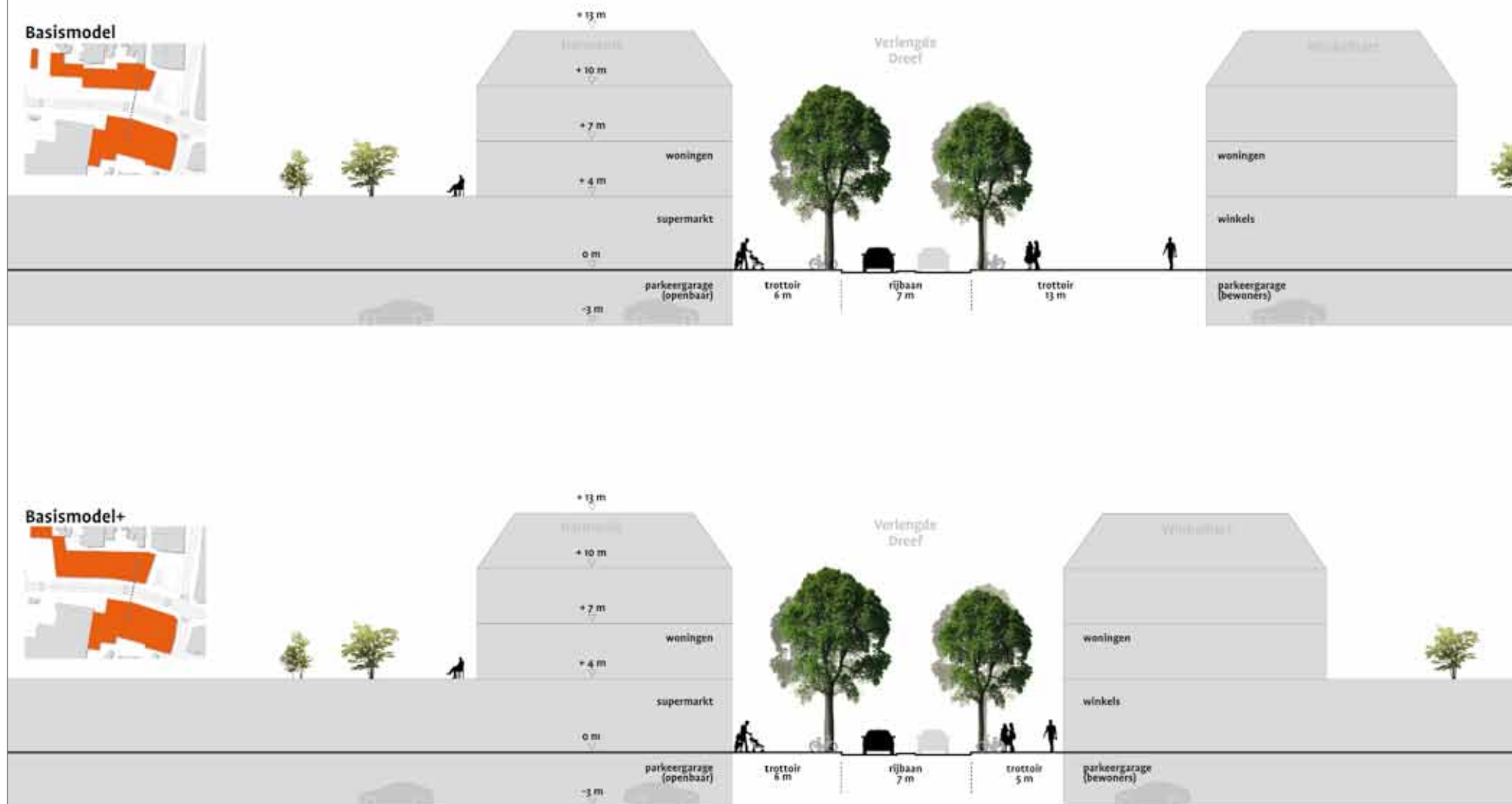
Kaart 15 Stedenbouwkundig plan Basismodel+ Mooi Bergen 2.0 (niveau +1 en +2) ·dtnp·



Kaart 16 Stedenbouwkundig plan Basismodel+ Mooi Bergen 2.0 (niveau -1) · dtnp



Dwarsdoorsnede Mooi Bergen 2.0 ter hoogte van de supermarktingang ·dtnp·



Dwarsdoorsnede Mooi Bergen 2.0 ter hoogte van het parkje



Basismodel (+)



Referentiebeelden

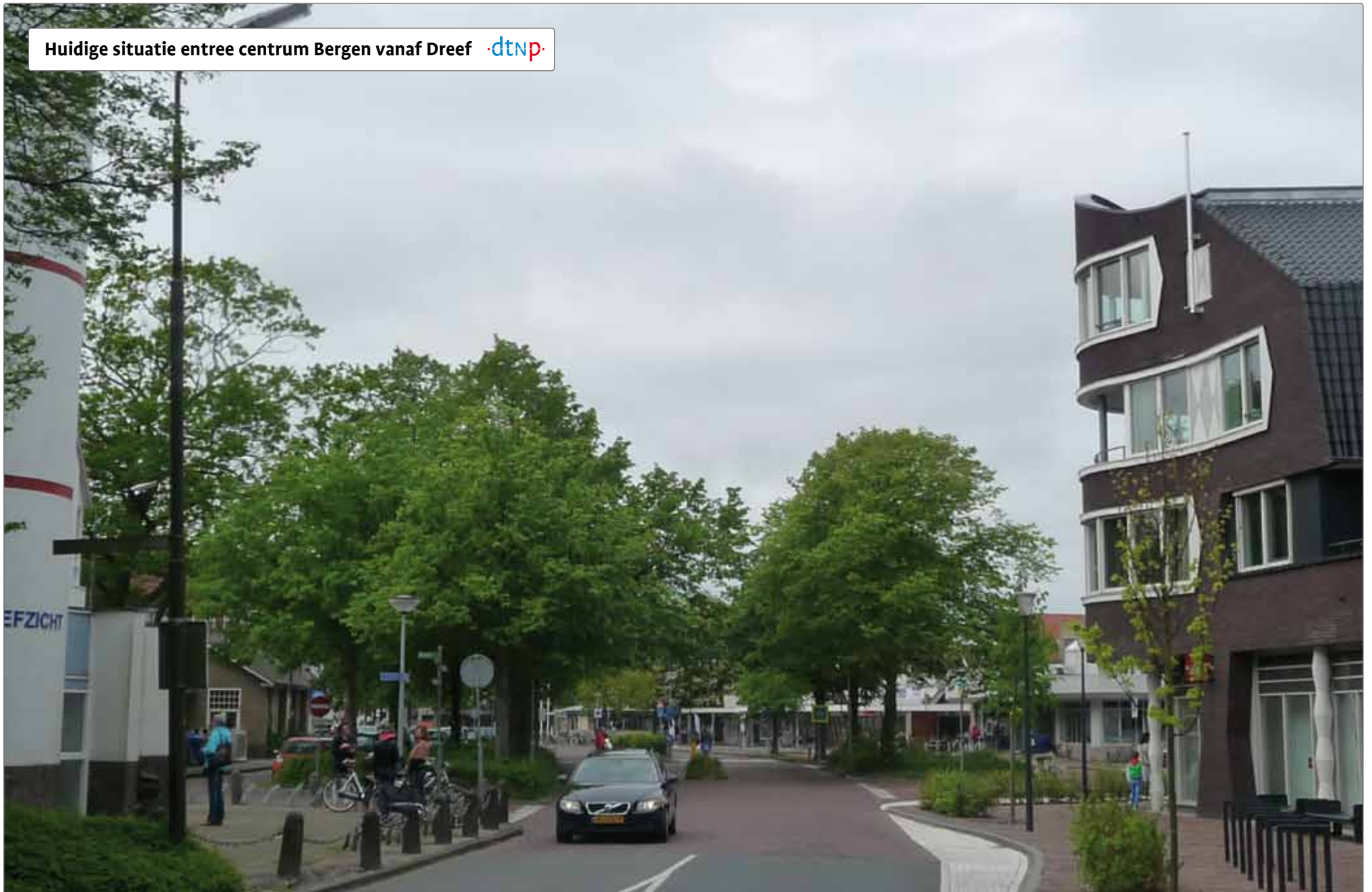


Referentie sfeerbeeld parkje aan de Verlengde Dreef/Plein: centraal gelegen ontmoetingspunt met bushalte, fietsenstalling, kiss & ride in een aangename groene omgeving



Referentie sfeerbeeld plein aan de Verlengde Dreef/Breelaan: sfeervolle terrassen, aangenaam verblijven in het levendige hart van het centrum van Bergen

Huidige situatie entree centrum Bergen vanaf Dreef ·dtnp·



Impressie toekomstige situatie entree centrum vanaf Dreef ·dtnp·



4.5 Mooi Bergen in het centrum

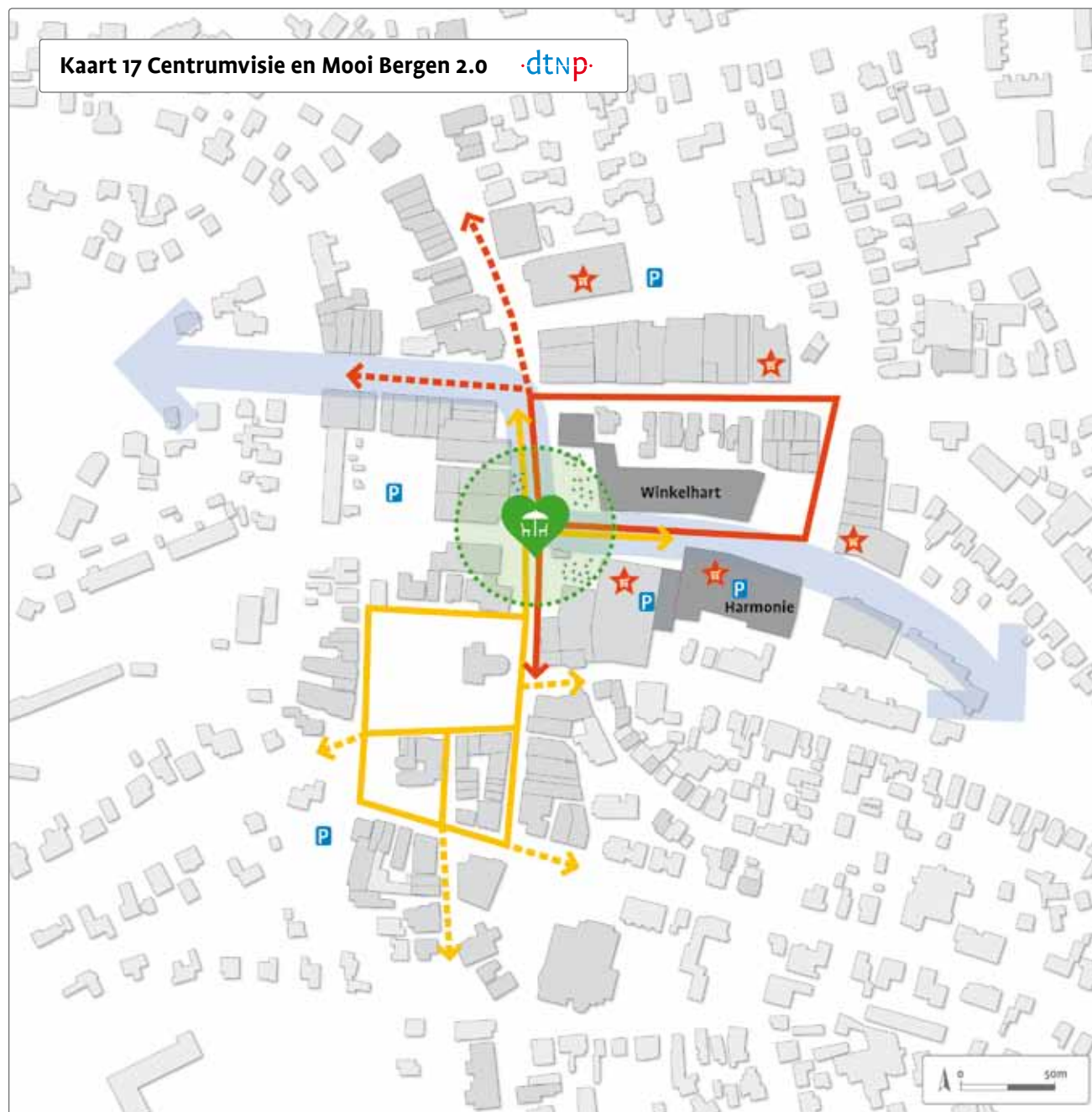
Nieuw hart

Met de realisatie van Mooi Bergen 2.0 krijgt het centrum van Bergen een nieuw hart. In lijn met de eerdere ambities uit de Structuurvisie en het Masterplan krijgt het centrum een sterke impuls (kaart 17).

Het programma en de ontwikkelingsstrategie van Mooi Bergen zijn aangepast aan de huidige tijd. Aangesloten wordt bij vastgoedeigenaren en potentiële gebruikers in het gebied (vraaggestuurd ontwikkelen). Het, ten opzichte van eerdere plannen bescheidener en minder complexe programma op de Winkelhart-locatie (geen openbare parkeergarage) sluiten aan op de bescheidener marktpotenties. De supermarkt op de Harmonie-locatie biedt de kans om diverse knelpunten bij bestaande supermarkten in het centrum op te lossen. Aldaar ontstaat weer ruimte voor een nieuwe publiekstrekker (zie ook hoofdstuk 5).

Versterking functioneel-ruimtelijke structuur

Voordeel van Mooi Bergen 2.0 is dat er ruimte ontstaat voor de stedenbouwkundige inpassing van een 'zorgvuldig ingepakte' supermarkt en parkeergarage.



Op strategische zichtlocaties ontstaan aantrekkelijke invullingen en gevelwanden, zodat looproutes en een goede 'doorbloeding' van het hele centrum worden gestimuleerd. Zo laat het iets kleinere Winkelhart een betere zichtrelatie ontstaan tussen 'hart' en Hema (kaart 18).

De deelgebieden van het centrum worden met elkaar verbonden, de routing door het gehele

centrum wordt versterkt. Met Mooi Bergen 2.0 worden de functioneel-ruimtelijke structuur, onderlinge samenhang tussen deelgebieden en de beeldkwaliteit van het centrum van Bergen versterkt.

Op de volgende pagina's zijn de huidige situatie en beide ontwikkelingsvarianten weergegeven in een luchtfoto (kaart 19 t/m 21).

Kaart 18 Strategische gevelwanden en zichtlijnen plan Mooi Bergen 2.0 en directe omgeving (basismodel en basismodel+)

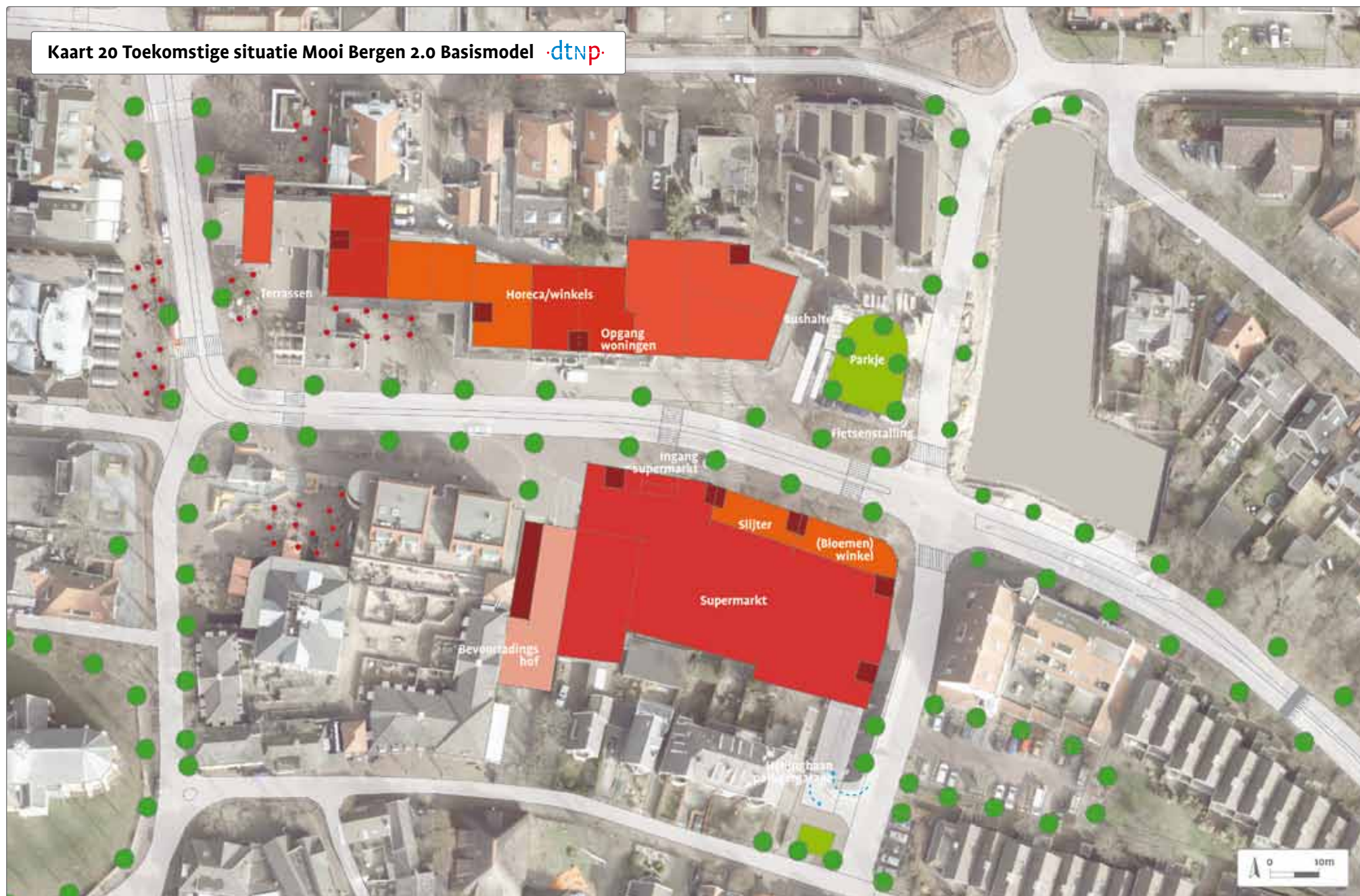
·dtnp·



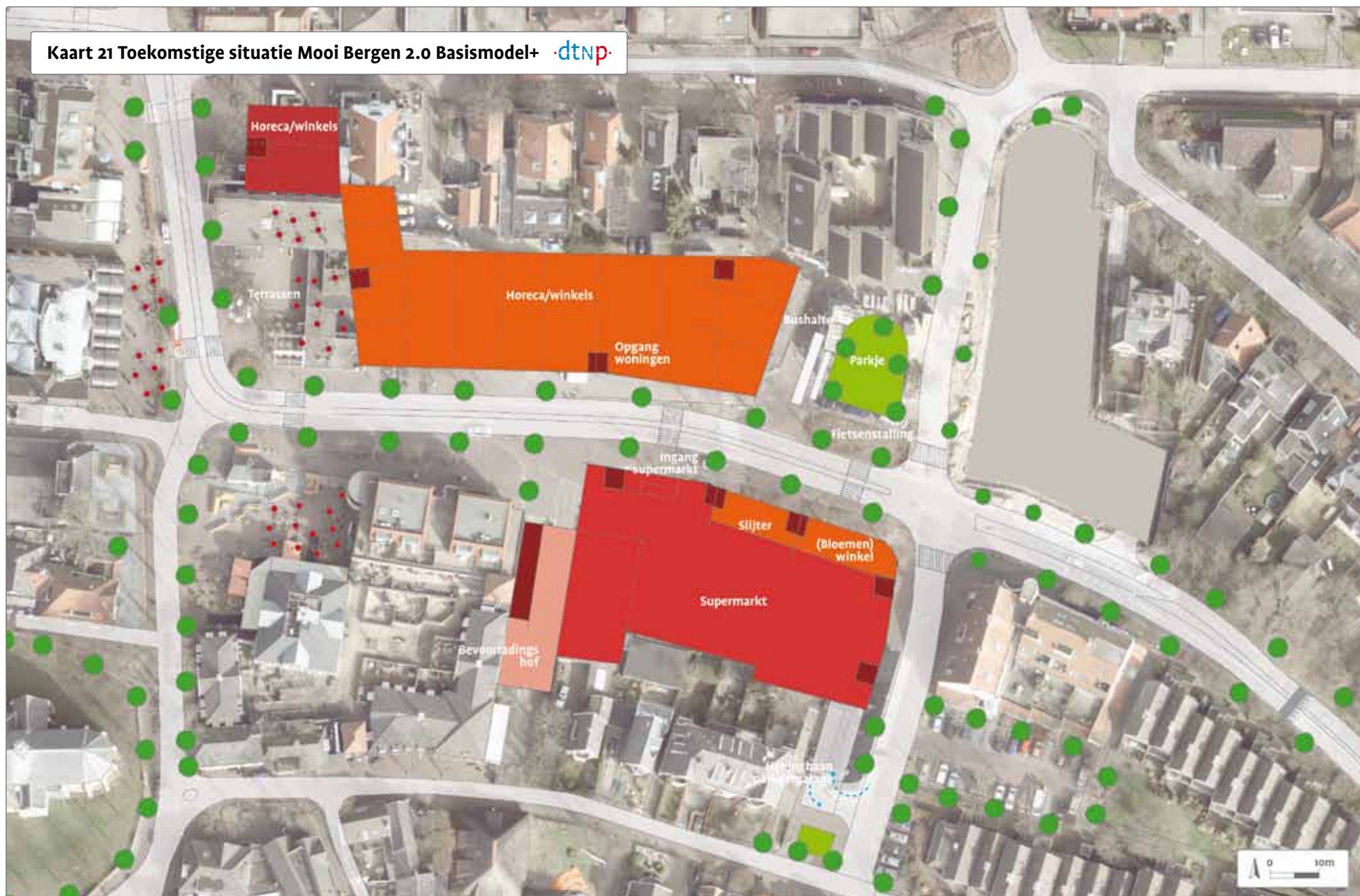
Kaart 19 Huidige situatie plangebied Mooi Bergen 2.0 ·dtnp·



Kaart 20 Toekomstige situatie Mooi Bergen 2.0 Basismodel ·dtnp·



Kaart 21 Toekomstige situatie Mooi Bergen 2.0 Basismodel+ 





5 Vervolg

5.1 Projectontwikkeling 2.0

Deze 'Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0' is niet alleen een aangepaste ruimtelijke visie. Het is een aangepaste ontwikkelingsstrategie. Deze gaat niet langer uit van integrale herontwikkeling door één (externe) projectontwikkelaar in één aan te besteden project. Voor Mooi Bergen 2.0 is het ook niet nodig dat al het vastgoed door één partij wordt verworven.

Eigenaren en eindgebruikers aan zet

In Mooi Bergen 2.0 zijn bestaande eigenaren van het vastgoed en potentiële eindgebruikers (met name supermarkten) primair in beeld als initiatiefnemers. Het is aan hen om te bepalen of en wanneer zij kunnen en willen investeren in (hun eigen) vastgoed en of zij tot een eventuele samenwerking komen. De Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 biedt de beleidsmatige kaders waarbinnen planuitwerking plaats kan vinden.

Gemeente belangrijke investeerder

De gemeente Bergen investeert ook zelf actief in het plangebied. Enerzijds gebeurt dit door de herinrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt de verblijfskwaliteit in het plangebied en in het centrum als geheel versterkt. Anderzijds is de gemeente eigenaar van een deel van het vastgoed in het plangebied.

Planuitwerking samen met betrokkenen

In overleg met de overige betrokkenen in het gebied wil de gemeente komen tot nadere planuitwerking. Mogelijk komen daarbij ook varianten tussen het Basismodel en het Basismodel+ in beeld. Afhankelijk daarvan kunnen ook aspecten als verkeer, parkeren, openbare ruimte, beeldkwaliteit en architectuur nader worden geconcretiseerd en gedetailleerd.

5.2 Supermarkten

De supermarkten zijn belangrijke ankers in de winkelrouting en structuur van het centrum. In het plandeel Harmonie is een supermarkt de belangrijkste programmatische (en financiële) drager. De vestiging van de supermarkt hier kan benut worden om ruimtelijke knelpunten elders in het centrum op te lossen. Het heeft dan ook de voorkeur uit te gaan van de verplaatsing van een (of meer) bestaande supermarkt(en). Er zijn diverse scenario's denkbaar, zoals:

- AH naar Harmonie, herinvulling AH
- Deen naar Harmonie, herinvulling Deen
- Aldi naar Harmonie, herinvulling Aldi
- Herinvulling oude AH of Deen door Aldi

Marktwerving supermarkten

In het algemeen is het niet aan de overheid om te bepalen welke winkelformule zich vestigt in

een winkelpand, zolang dit past binnen de bestemming. Hoewel het 'doorschuiven' van bestaande supermarkten voor de hand ligt, is een andere supermarktformule (ook als dit gepaard gaat met de eventuele verdringing van een bestaande formule) niet uit te sluiten. Vanuit ruimtelijke optiek maakt dit in beginsel geen verschil en draagt invulling van een supermarkt op de Harmonie-locatie bij aan de ruimtelijke structuur (vergelijk situatie centrum Schoorl). Het is primair aan marktpartijen zelf om af te wegen welke positie zij willen innemen in het toekomstige centrum van Bergen.

5.3 Parkeren

In deze Ontwikkelingsvisie Mooi Bergen 2.0 is rekening gehouden met gangbare normen voor parkeren (CROW). In beginsel is in elk deel van het plangebied Mooi Bergen gestreefd naar inpassing van de benodigde parkeerbehoefte. Wel is daarbij in overweging genomen dat de realisatie van ondergrondse parkeerplaatsen relatief kostbaar is en zwaar drukt op de exploitatie en haalbaarheid van een plan.

Op de schaal van het centrum als geheel kan als uitgangspunt genomen worden dat alleen de toevoeging van programma leidt tot extra vraag naar parkeercapaciteit. Zo kan de verplaatsing

van een supermarkt naar de Harmonie-locatie leiden tot vrijkomende capaciteit elders. Het is in dit licht verstandig om schaarse ruimte en middelen 'slim' te overwegen en te benutten.

Bestaande parkeerbehoefte en herinrichting

Op dit moment kan op diverse plaatsen op straat worden geparkeerd. Onafhankelijk van het programma van Mooi Bergen 2.0 komt bij de planuitwerking voor de herinrichting van de openbare ruimte het bestaande maaiveld-parkeren aan de orde. Deze capaciteit kan bij de herinrichting opnieuw op maaiveld worden ingepast, worden verschoven naar vrijvallende capaciteit elders (verplaatsing supermarkt?), dan wel in extra gebouwde capaciteit in parkeergarages gerealiseerd worden. Opnieuw wordt opgemerkt dat de realisatie van ondergrondse parkeerplaatsen relatief kostbaar is. Daarnaast kunnen ook de voordelen van maaiveldparkeren in termen van directe bereikbaarheid en gemak (toenemende groep mindervaliden) worden meegewogen.

Het verdient aanbeveling de parkeerbehoefte per deelgebied in het centrum en de ruimtelijke inpassing ervan (maaiveld, garage) nader af te wegen als er meer zicht bestaat over de locatie van de supermarkten en de planuitwerking van Mooi Bergen 2.0 (basismodel, basismodel+, ...).

5.4 Planologische vertaling

De planologische kaders kunnen gedurende de planuitwerking worden vastgelegd in een (bijgestelde) structuurvisie en bestemmingsplan. Het vraagt daarbij aandacht het centrumgebied als geheel zorgvuldig te begrenzen. Buiten het compacte centrum wordt bij voorkeur zeer terughoudend omgegaan met verruiming van bestemmingen voor publieksgerichte functies (winkels, horeca). Het verdient aanbeveling bestemmingen aldaar te verruimen met niet-publieksfuncties (wonen, kantoor, atelier) om nieuwe perspectieven te bieden en leegstand te voorkomen. Binnen het centrumgebied is een meer flexibele 'centrumbestemming' voor zowel winkels, (lichte) horeca en dienstverlening te overwegen. De afweging en discussie daarover valt echter buiten deze Ontwikkelingsvisie.

5.5 Centrum-/straatmanagement

Op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad van Bergen een motie aangenomen waarin zij straatmanagement wil overwegen. Aanleiding zijn de landelijke trends in de detailhandel en de beperkte organisatie en slagkracht van individuele ondernemers. Met een dergelijke samenwerkingsvorm kunnen betrokkenen het centrum van Bergen actief versterken.

Focus op concrete projecten

In Nederland zijn er veel goede en minder goede ervaringen opgedaan met vormen van centrum- en straatmanagement. Belangrijke randvoorwaarde is dat eerst de doelstelling ervan voor alle betrokken partijen helder is en dat daarover overeenstemming bestaat. Van daaruit kunnen partijen prioriteiten en projecten vaststellen, organiseren en uitvoeren. De focus dient te liggen op doelen en projecten waarover breed overeenstemming bestaat: het centrum-/straatmanagement moet niet verworden tot een platform voor discussie en belangenbehartiging. Dit vraagt een helder omschreven koers en daadkrachtig bewaken daarvan.

Vaststellen doel en prioriteiten

Het verdient aanbeveling om in een of enkele goed voorbereide bijeenkomsten de behoefte, het gemeenschappelijke doel en draagvlak voor centrum-/straatmanagement te toetsen en afhankelijk daarvan onderwerpen, prioriteiten en de mogelijke vorm (betrokkenen, middelen) te bepalen. Als daarover duidelijkheid bestaat kan een concreet plan van aanpak (projecten) worden gemaakt. Het is gewenst tijd en middelen zo min mogelijk te besteden aan de organisatie zelf. Afhankelijk van het plan van aanpak kunnen de benodigde capaciteit en organisatiestructuur worden vastgesteld.

Bijlage 1 Leden projectgroep

Naam	Functie
Mevrouw R. Bastiaan	Senior adviseur Communicatie, Gemeente Bergen
De heer J. de Boer	Adviseur Bestuur & Management, Gemeente Bergen
Mevrouw L. de Groot	Beleidsmedewerker Economische Zaken Recreatie en Toerisme, Afdeling Ontwikkeling, gemeente Bergen
De heer A. ter Hart	Beleidsmedewerker Volkshuisvesting, Afdeling Ontwikkeling, Gemeente Bergen
De heer B. Henneman	Team Civieltechniek, Afdeling Beheer Openbare Ruimte, Gemeente Bergen
De heer E. van Hout	Senior projectleider, Afdeling Ontwikkeling, Gemeente Bergen
De heer P. Korstanje	Beleidsmedewerker Groen Natuur Cultuurhistorie en Archeologie, Afdeling Ontwikkeling, Gemeente Bergen
De heer R. van der Meer	Beleidsmedewerker Verkeer en Vervoer, Afdeling Ontwikkeling, Gemeente Bergen
De heer T. van der Neut	Adviseur Economische Ontwikkelingen (extern)
De heer S. Plezier	Senior Vormgeving, Afdeling Ontwikkeling, Gemeente Bergen
De heer J. Scholten	Adviseur Planeconomie (extern)
Mevrouw C. Suyderhoud	Projectassistente, Afdeling Ontwikkeling, Gemeente Bergen
De heer A. Trompert	Stedenbouwkundig Supervisor (extern)
Mevrouw M. Vos	Landschapsarchitect (extern)
De heer E. de Waard	Senior Vormgeving, Afdeling Ontwikkeling, Gemeente Bergen
Mevrouw N. Zwartelé	Team Vastgoed, Afdeling Beheer Openbare Ruimte, Gemeente Bergen

Bijlage 2 Sleutelinformanten

Naam	Functie
De heer R. Bok	Eigenaar Plein 27
De heer K. Bontje	Eigenaar Plein 61-79
Mevrouw M. Bos	Restaurant Julie
De heer T. Brouwer	Bewonersvereniging Bergen Centrum
De heer Y. Hendrikse	Aldi Vastgoed
Mevrouw N. Hofstede	Eigenaar panden Breelaan/Jan Oldenburglaan
Mevrouw I. Koorn	Vereniging Ondernemend Bergen (VOB)
De heer A. Lanting	Ahold Vastgoed
De heer D. Leijen	Creto Leijen
De heer W. Nieuwenhuizen	Eigenaar Drieluik
De heer J. Punt	Eigenaar panden Oldenburglaan/Breelaan
De heer J. van Rhienen	Deen Vastgoed
De heer L. Schrama	Eigenaar panden/parkeergarage Plein
De heer N. Tijmes	Snackbar 't Plein
Mevrouw M. van Veen	Accolade Makelaars
De heer S. Voorberg	Vertegenwoordiger eigenaren diverse panden Plein