

Advies aan gemeenteraad Bergen



- » Inleiding
- » De marktontwikkeling
- » Voor en tegens beide plannen
- » Het advies



Werk aan de winkel 3.0



Zorg voor een rationeel besluit en niet voor
een emotioneel besluit

Voor we van start gaan

- » Inleiding
- » De marktontwikkeling
- » Voor en tegens beide plannen
- » Het advies

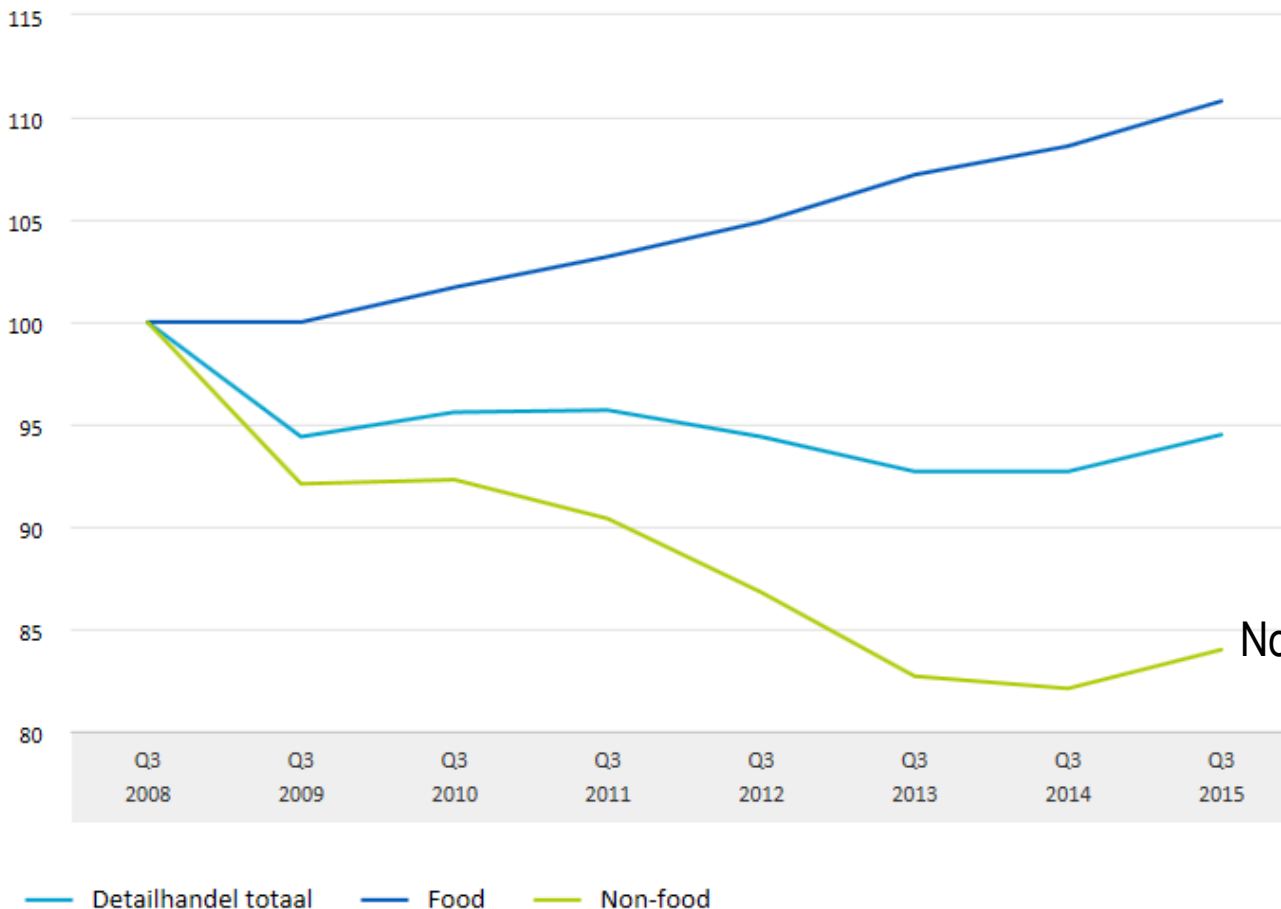


Werk aan de winkel 3.0



Omzetontwikkeling detailhandel

2008=100



Food + 9 %

Non Food -/- 16 %

Omzet non food 16 % onder niveau voor crisis

- » Supermarkten blijven het jaar in jaar uit goed doen
- » Hebben weinig of geen last gehad van de crisis
- » Zijn een zeer stabiele factor in retailland



Inzicht

Omzet	Miljard euro	Groei	Inflatie
2010	31,4	+ 1,0 %	1,3 %
2011	32,2	+ 2,5 %	2,3 %
2012	32,6	+ 1,1 %	2,5 %
2013	33,33	+ 2,1 %	2,5 %
2014	33,80	+1,4 %	1,5 %
2015	35,35	+ 4,6 %	0,5 %
2016 estimate	36,13	+ 2,2 %	0,21 %

Supermarkten hebben non food ver overtroffen

supermarkt	Marktaandeel 2015
Albert Heijn	35 %
Jumbo	18,5 %
Lidl	10 %
Aldi	7,3 %

Voor de rest versplinterde situatie

4 partijen domineren de markt

- » De crisis heeft vooral non food aangetast
- » We zijn daarentegen wel gewoon blijven eten en geven daar zelfs steeds meer aan uit
- » Horeca en food vormen de grote lichtpunten in een moeizame retailmarkt



Waarom dispariteit food en non food?

- » Uitgaven aan food bedragen minder dan 8 % van ons inkomen
- » Dat was rond 1900 nog meer dan 50 %



Waarom blijft food het goed doen?

**AAN HET EIND
VAN M'N GELD**

**HOUD IK ALTIJD
EEN STUK MAAND
OVER**

Loesje

» Door de crisis heeft de
consument de waarde van
geld weer leren ontdekken

Wel leven in een nieuwe werkelijkheid

-
- » Ikea
 - » Aldi
 - » H&M
 - » Action
 - » Jumbo
 - » Primark
 - » Etc, etc



Dat verklaart succes goedkopere formules

- » Er bestaat geen stabielere factor dan een supermarkt
- » Aldi zal het ook de komende jaren uitstekend doen
- » Iedereen mag daar tegenwoordig gezien worden



Conclusie

- » Aldi is een zeer stabiele factor
- » Die ook in Bergen waarde toevoegt voor de consument
- » Een prima huurder is die de gemeente geen geld kost



Conclusie

- » Inleiding
- » De marktontwikkeling
- » Voor en tegens beide plannen
- » Het advies



Werk aan de winkel 3.0



- » Zeer stabiele huurder
- » Aldi valt in vooraanzicht gebouw helemaal niet op
- » Aldi super is toegevoegde waarde voor inwoners
- » Zit de flow van het dorp niet in de weg
- » Logische verbinding wandelwegen met alle delen van het dorp
- » Gebouwen worden stijlvol
- » Er komt extra parkeerruimte
- » Er komt meer loop in de straat

Plan 7 Dorpelingen - Aldi – argumenten voor

» Minder gemeenschappelijke voorzieningen

Plan Aldi tegenargumenten

-
- » Zeer sympathiek plan van eigen bewoners
 - » Toevoeging food
 - » Toevoeging ateliers
 - » Toevoeging huiskamer
 - » Toevoeging hotel Blooming is leuk idee
 - » Er komt extra parkeerruimte
 - » Heeft wat meer uitstraling

Plan MooierBergen – argumenten voor

- » Extra pleinfunctie niet nodig in dorp
- » Pleinfunctie zal weinig publiek trekken
- » Wie gaat alle voorzieningen betalen?
- » Voor toeristen is er weinig spannends aan
- » De foodhal is veel te klein om écht succes te hebben
- » Er zijn alleen intentie verklaringen. Dat is wat anders dan concrete toezeggingen
- » Hotelplan is niet uitgewerkt en telt slechts 15 kamers
- » Winkellekkage naar buiten het dorp neemt niet af

Plan MooierBergen – argumenten tegen

-
- » Hotel business blijft zeer conjunctuur gevoelig
 - » Food heeft daar geen last van
 - » 15 kamers in hotel levert nauwelijks extra toeristenstroom
 - » In structuurplan staat al hotel aan overkant gepland

Hotel business

Kiezen we voor een zeker succes
of voor een groot risico?

Het grote dilemma voor Bergen

Gebruik een stoplichtmodel

- » Rood is “slecht”
- » Oranje is “twijfelachtig”
- » Groen is “gaat zeker werken”



Hoe kom je nu tot objectieve conclusie?

Verbetering winkelcircuit	
Levendig en meer samenhangend centrum	
Verbetering entree naar centrum	
Verbetering winkelcircuit	
Combi centrumvoorzieningen en wonen	
Verbetering verkeerssituatie/parkeren	
Verbetering kwaliteit openbaar gebied	
Financiële haalbaarheid	
Bijdrage aan duidelijke passantenflow	
Bijdrage aan sfeer dorps entree	
Risico van slagen	
Dienen algemeen belang	
Belangrijk voor toerisme	

Toetsingscriteria – Plan Aldi – 7 Dorpelingen

Verbetering winkelcircuit	
Levendig en meer samenhangend centrum	
Verbetering entree naar centrum	
Verbetering winkelcircuit	
Combi centrumvoorzieningen en wonen	
Verbetering verkeerssituatie/parkeren	
Verbetering kwaliteit openbaar gebied	
Financiële haalbaarheid	
Bijdrage aan duidelijke passantenflow	
Bijdrage aan sfeer dorp	
Risico van slagen	
Dienen algemeen belang	
Belangrijk voor toerisme	

Toetsingscriteria – Plan Mooier Bergen

- » Inleiding
- » De marktontwikkeling
- » Voor en tegens beide plannen
- » Het advies



Werk aan de winkel 3.0





- » 7 Dorpelingen: 2 oranje, 1 rood en 9 groen
- » In Harmonie: 6 oranje, 2 rood en 4 groen

Slotadvies

-
- » Hoe sympathiek en leuk het plan van Mooier Bergen ook is, het is **niet verstandig** dit uit te voeren. De wens is te veel de vader van de gedachte.
 - » Plan 7 dorpelingen sluit uitstekend aan bij structuurvisie en werkt zeker aan een verfraaiing van het dorp

Slotadvies
