

Dorpsontwikkeling Harmonielocatie Bergen en versterking van recreatie en toerisme

Aan: Gemeente Bergen, Eric van Hout
Van: Ontwikkelingsbedrijf NHN
Door: Adriana Stam en Cees Brinkman
Datum: 25 oktober 2016



Inleiding

Ontwikkelingsbedrijf NHN (ONHN) ondersteunt gemeenten, provincie en ondernemers in Noord-Holland Noord bij het bevorderen en binnenhalen van investeringen, bedrijvigheid en innovatie door regiomarketing en het verbeteren van het vestigingsklimaat. Dit gebeurt onder andere door ondersteuning bij het opzetten van regionale samenwerkingen op het gebied van recreatie en toerisme, een regionaal speerpuntcluster. Daarnaast voert ONHN de programma's uit op gebied van verblijfsrecreatie, waterrecreatie en kwaliteitsbevordering en ondersteunt het de destiniatiemarketingorganisatie Holland boven Amsterdam. Het bevorderen van investeringen start met inzicht in het totale toeristische en recreatieve aanbod in de breedste zin des woords. Om tot het overzicht te komen werkt ONHN momenteel aan de uitvoering van taken op het gebied van inventarisatie en monitoring van bestaand aanbod, lopende projecten en plannen. En tevens het maken van verbindingen tussen projecten en plannen en het overzichtelijk in beeld brengen van wat de regio NHN op het gebied van recreatie en toerisme te bieden heeft. Waar liggen de kansen en knelpunten die in gezamenlijkheid door overheid en markt opgepakt zouden moeten worden. Het proces wordt momenteel versneld door een opdracht vanuit ONHN, namens de gemeenten en provincie, aan onderzoeksbureau ZKA. Begin november 2016 wordt er een rapportage opgeleverd met daarin conclusies en aanbevelingen hoe om te gaan met toeristische verblijfsaccommodaties en de daarmee samenhangende aspecten als (beleving van de) openbare ruimte, winkels, cultuur en verdere voorzieningen in Noord-Holland Noord.

Keuze voor kwaliteit Bergen

Wat moeten en wat willen de gemeenten? Om een goede afweging te kunnen maken in het al dan niet faciliteren van (her)ontwikkelingen hebben gemeenten informatie nodig en moeten er keuzes worden gemaakt. Daarvoor is inzicht nodig in marktvraag vanuit verschillende doelgroepen en het kwaliteitsniveau en het perspectief van de bestaande situatie.

In de gemeente Bergen ligt een dergelijke keuze momenteel voor. Voor de Harmonielocatie in het centrum van de kern Bergen worden twee ontwikkelingen voorgelegd aan de gemeenteraad welke in deze notitie bekend worden verondersteld bij de lezer:

1. De Zeven Dorpelingen
2. In Harmonie

Met de Structuurvisie en het Beeldkwaliteitskader Mooi Bergen 2.0 heeft de gemeente in het recente al duidelijkheid verschaft aan haar bewoners en de markt. Voor beide ontwikkelingsvarianten geldt dat deze grotendeels passen in de visie en het kader.

De vraag aan ONHN luidt: welke variant levert wat betreft toerisme en recreatie het meeste op?

Toerisme & Recreatie/vrijtijdsector

De landelijke afbakening van de vrijetijdssector is in een aantal groepen onderverdeeld, namelijk:

- logiesverstrekking
- horeca
- detail- en groothandel
- vervoer
- cultuur, recreatie en amusement
- sport
- overig

Hieruit blijkt wel dat het gaat om een samengesteld product waarbij het met name gaat om de beleving van de gasten. Daarnaast spelen kwaliteit van de onderneming/organisatie, de accommodatie en de omgeving en voorzieningen een belangrijke rol.

De verblijfsconsument beleeft een samengesteld product; de totaalbeleving bepaalt de verblijfskwaliteit



Presentatie ZKA ihkv het onderzoek naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in NHN, juni 2016

Bergen ontvangt jaarlijks vele toeristen en recreanten en over het algemeen kan worden gesteld dat de kwaliteit van het kustdorp Bergen wordt gewaardeerd.

In deze notitie kijken wij door de bril van de bezoeker waar het gaat om de twee ontwikkelingsvarianten voor de Harmonielocatie en zoomen we met name op de omgeving in (zie figuur hierboven). In de ontwikkelingsvariant In Harmonie beoordelen we ook kort de voorgestelde verblijfsaccommodatie en de organisatie.

Huidige situatie

Van de huidige situatie is reeds erkend dat deze niet de kwaliteit heeft die de bezoeker graag zou zien. Er ontbreekt een duidelijke entree van het centrumgebied en er zou gewerkt moeten worden naar een meer centraal pleingevoel. De bezoeker voelt direct dat hij/zij is aangeland op de placet to be en wordt logisch naar een parkeervoorziening geleid. Nu is het een wirwar van doorgaande weg, parallelweggetjes, parkeerplaatsen en daarmee kruisingen. In de visie is heel helder gemaakt hoe het in de toekomst beter moet worden.

De ontwikkelingsvarianten

We kunnen stellen dat voor beide ontwikkelingsvarianten geldt dat er qua beleving van de bezoekers een enorme slag gemaakt wordt in een nieuw beeld.

Het gaat om twee behoorlijk verschillende ontwikkelingen en om optimaal te kunnen voorzien in de vraag vanuit de bezoekers zou er voor beide varianten nog het nodige moeten worden bijgeschaafd en misschien zelfs gekeken moeten worden naar het “beste uit de twee werelden”.

Hieronder kort een reactie op de varianten:

De Zeven Dorpelingen

- Een vastgoedontwikkeling die zichzelf volledig financieel bedruipt. Toekomstige kostendragers/gebruikers en belegger staan in de startblokken, financiering lijkt op orde;
- Marktruimte voor supermarkt m2's is aangetoond, daarbij is rekening gehouden met de behoefte die kan ontstaan vanuit toerisme en recreatie;
- Kritisch op geblindeerde supermarktgevels richting het plein die voor de toeristen geen beleving bieden. Voorstel zou zijn om hier een alternatief voor te ontwikkelen. Gebruik de pleinzijde om naast de bloemenwinkel nog een aantal kleinschalige units te creëren die passen bij het DNA van Bergen bv. voor detailhandel, horeca en ateliers. Daarvoor kijken naar alternatieve indeling supermarkt (eventueel samenvoegen met de aparte winkelruimte die is voorzien);
- Behoorlijke bouwmassa voor het dorp;
- Ingeval gemeente de marktbehoefte naar extra m'2 supermarkt wil faciliteren: wel logische plek voor supermarkt ivm koppelen bestaande infrastructuur laden en lossen en koppeling ondergrondse parkeervoorzieningen (interessante plek om bezoeker te ontvangen en “vast te houden”).

In Harmonie

- Kleinschaligere vastgoedontwikkeling (past beter bij een dorpsontwikkeling en DNA Bergen);
- Financieel meer geënt op sociaal/maatschappelijke gebruikers, hier voor de langere termijn financiële betrokkenheid gevraagd van de gemeente (ook door extra openbare ruimte);
- Meer maatschappelijke functies wellicht beter plaats geven in bestaande bouw/ (maatschappelijke) voorzieningen;
- Na realisatie interessante “kunst en cultuurbeleving” voor bezoekers, passend bij Bergen;
- Vraagtekens bij wenselijkheid creëren extra plein, liever versterken pleinen/openbare ruimte elders;
- Voorziet niet in ruimte voor detailhandel/supermarkt. Is daarom een keuze of wordt de marktbehoefte daarvoor (in de toekomst) elders gefaciliteerd?
- Beperkte parkeerfaciliteiten en dubbelgebruik daarvan te verwachten
- “Blooming concept” voor Arthotel/appartementen kansrijk, maar ook risico. Vraag of exploitatie wel uit kan bij 15 kamers en sturing “op afstand”.

Conclusie

Beide ontwikkelingsvarianten hebben voor- en nadelen met betrekking tot het versterken van toerisme en recreatie en het komt er op neer dat het hier met name gaat om (politieke) keuzes waar het gaat om deze specifieke locatie. Beide varianten zorgen voor een verbetering van de beleving van de bezoeker waarbij in Harmonie dat meer doet in lijn met de DNA van Bergen. Daarnaast biedt In Harmonie nog een ontwikkeling van een verblijfsaccommodatie, zij het met een beperkte hoeveelheid slaapplekken en zonder voorzieningen als een (eigen) lobby en restaurantvoorziening. Dat laatste biedt overigens wel weer kansen voor de bestaande horeca in de nabije omgeving.

161025/NHN/AS/CB