

## Ladder voor duurzame verstedelijking

datum 23 september 2022  
aan Ruud Mastenbroek Aldi  
van Antea Group  
project Ladderonderbouwing ALDI ZOE Bergen  
projectnr. 0479736.100  
betreft Ladder voor duurzame verstedelijking Bergerweg 125 Bergen

### Inleiding

#### Aanleiding

Aldi is voornemens om aan de Bergerweg 125 in Bergen een nieuwe supermarkt en 36 woningen te ontwikkelen. De huidige Aldi in Bergen is gelegen in het centrum en heeft een relatief klein winkelvloeroppervlak (360 m<sup>2</sup>), waardoor het al langer de wens van de gemeente en Aldi is om de supermarkt te verplaatsen naar een grotere locatie. Al meer dan 10 jaar zijn verschillende locaties tegen elkaar afgewogen. Een locatie in het centrum is afgefallen, omdat de gemeente inzet op het versterken van de verblijfskwaliteit en de kleinschaligheid van het centrum. Een grotere Aldi in het centrum gaat tegen deze kwaliteiten in door het extra verkeer dat op de locatie afkomt. De locatie aan de Bergerweg 125 is uiteindelijk als meest geschikt bevonden.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken heeft de gemeenteraad van Bergen al op 8 april 2021 het bestemmingsplan "Bergerweg 125" vastgesteld. In dit bestemmingsplan was ook een onderbouwing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Tegen dit besluit hebben de Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland beroep ingediend. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft vervolgens het bestemmingsplan vernietigd op verschillende gronden. Een van deze gronden was de uitgevoerde ladder voor duurzame verstedelijking, welke onvoldoende eventuele alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied afweegt.

De gemeente Bergen en Aldi zijn voornemens om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Antea Group is gevraagd om de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken.

#### Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de Bergerweg, die de kernen Bergen en Alkmaar verbindt. De locatie ligt zo'n 50 meter ten zuiden van de rotonde Bergerweg - Nesdijk, omsloten door agrarisch gebied en een terrein ingericht ten behoeve van het opwekken van zonne-energie. De locatie is op dit moment reeds bebouwd en in gebruik als groothandel en ligt op korte afstand van de kern van Bergen en op circa 1,9 kilometer van het centrumgebied. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: Luchtfoto Kadaster, 2021)

**Bouwplan: 1.100 m<sup>2</sup> WVO supermarkt, 12 appartementen en 24 grondgebonden woningen**

De beoogde ontwikkeling voorziet in een Aldi-discountsupermarkt van maximaal 1.495 m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlakte) en ca. 1.100 m<sup>2</sup> WVO (winkelvloeroppervlakte) gerealiseerd. Dit is een toename van 740 m<sup>2</sup> WVO ten opzichte van de huidige 360 m<sup>2</sup> WVO. Daarnaast worden er 12 appartementen en 24 grondgebonden woningen gerealiseerd. Dit zullen koopwoningen en -appartementen in het hogere middensegment betreffen. De woningen worden opgericht in de vorm van een modern erf, zie figuur 2.



Figuur 2: Inrichting ontwikkeling Bergerweg 125 (bron: la4sale)

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Bro gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

*‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.*

#### Bestaand stedelijk gebied

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

De Afdeling heeft geconcludeerd dat het plangebied geen bestaand stedelijk gebied betreft, aangezien er in de huidige situatie geen sprake is van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Er zal daarom tevens moeten worden getoetst aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro.

#### Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

*‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.*

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. De beoogde ontwikkeling voorziet in een supermarkt van maximaal 1.495 m<sup>2</sup> BVO en ca. 1.100 m<sup>2</sup> WVO, 12 appartementen en 24 grondgebonden woningen. Ingevolge jurisprudentie is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf 12 woningen en 500 m<sup>2</sup> oppervlakte van een stedelijke functie. Geconcludeerd kan worden dat voor zowel de ontwikkeling van de supermarkt als van de woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking moet daarom worden onderbouwd.

In dit onderzoek actualiseren wij de (regionale) behoefte aan de ontwikkeling zoals eerder voor het vastgestelde bestemmingsplan “Bergerweg 125” is uiteengezet en wegen wij alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied af.

## Behoeftesupermarkt

In dit hoofdstuk is de behoefte aan een supermarkt uitgewerkt. Hiervoor is een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd.

#### **Afbakening onderzoeksgebied: kern Bergen geoperationaliseerd als de wijk Bergen-Binnen**

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het verzorgingsgebied van de betreffende ontwikkeling. Het primaire verzorgingsgebied voor supermarkten is de directe woonomgeving. Dit blijkt ook uit de cijfers van het

Koopstromenonderzoek 2021 (KSO2021). Een supermarkt bedient over het algemeen een marktgebied binnen een straal van circa 2 kilometer, afhankelijk van de formule (van discounter tot full service) en soort winkelgebied (van buurtsupermarkt tot XL-formule). Voor een supermarkt aan de Bergerweg 125 betekent dit dat het onderzoeksgebied bestaat uit de kern Bergen, welke is geoperationaliseerd als de CBS-wijk “Bergen-Binnen”.

### Supermarktaanbod: 3 supermarkten waarvan de Aldi en Albert Heijn te klein zijn

Er zijn op dit moment 3 supermarkten in het onderzoeksgebied: een Albert Heijn (1.000 m<sup>2</sup> WVO), een Dekamarkt (1.200 m<sup>2</sup> WVO; voorheen Deen) en de bestaande Aldi (360 m<sup>2</sup> WVO). Deze zijn alle 3 in het centrum van Bergen gelegen en zijn complementair aan elkaar door een verschillende supermarktsegmentering. Echter, zowel de Aldi als de Albert Heijn zijn te klein om hun omzet en hun assortiment kwijt te kunnen.

Het winkelaanbod in het onderzoeksgebied concentreert zich volledig binnen het centrum van Bergen en kan als ‘centrumlocatie’ worden gekenmerkt. Voor het dagelijks segment zijn er 22 winkels met een gezamenlijk oppervlakte van 4.500 m<sup>2</sup>.

- Relatief meer winkels dan gebruikelijk, maar de winkels zijn kleinschaliger.
- Het supermarktaanbod is kwalitatief compleet en complementair, maar het aantal en de omvang van de supermarkten is klein en het aantal en de omvang van speciaalzaken in dagelijkse goederen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) is groot.
- Het horeca aanbod is groot.
- Het aanbod aan centrumfuncties heeft een specifieke samenstelling met een bijna evenredige verdeling van speciaalzaken, supermarkten, modewinkels en horeca
- De vervoerswijze van eigen inwoners voor bezoek aan het centrum is sterk afwijkend door een zeer laag autogebruik. Men bezoekt het centrum vooral met de fiets en te voet.
- Het combinatiebezoek tussen winkels en horeca is hoog.
- De koopkrachtbinding van de eigen bewoners en de waardering voor het gebied is hoog.
- Het winkelaanbod aan dagelijkse goederen functioneert goed tot zeer goed.

Op basis van deze kenmerken is in Bergen een specifiek, kwalitatief goed, centrumgebied ontstaan dat goed functioneert (Beleid Supermarkten Centrum Bergen, 2019).

### Toekomstig supermarktaanbod: zachte plannen voor de uitbreiding van Albert Heijn

Naast de voorliggende verplaatsing van de Aldi met een toevoeging van 740 m<sup>2</sup> WVO is de Albert Heijn voornemens om uit te breiden. Er is bij de gemeente nog geen plan bekend, waardoor het op dit moment onduidelijk is om hoeveel WVO de uitbreiding gaat. De mogelijke uitbreiding van de Albert Heijn betreft geen harde plancapaciteit en wordt daarom niet meegenomen in deze onderbouwing.

### Vraag: bevolkingstoename tot 12.961 in 2032

Het onderzoeksgebied bevat in 2021 een inwonertal van 11.935 en dit zal in 2022 naar verwachting stijgen tot 12.500 inwoners. Op het moment van schrijven zijn er verschillende plannen die een dusdanige status hebben dat het aannemelijk is dat deze voor 2032 opgeleverd zullen worden. Deze plannen zijn goed voor 94 grondgebonden woningen en 114 appartementen. Voor Bergen geldt een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,0 inwoners per woning. Dit maakt het aannemelijk dat Bergen tot 2032 groeit met 416 inwoners, of 3,5%.

### Vraag: relatief rijke bevolking in Bergen

Bergen heeft een rijke bevolking. Het gemiddelde inkomen ligt op 41,300 per inwoner, dit is 24,8% hoger dan het landelijke gemiddelde inkomen per persoon in hetzelfde jaar (CBS, 2019). Voor de dagelijkse goederen geldt een inkomenselasticiteit van 0,4. De gemiddelde bestedingen aan dagelijkse goederen in Bergen liggen dan ook naar verwachting ruim 9,92% hoger dan gemiddeld in Nederland en bedragen €3020,-. Voor het bestedingspotentieel betekent dit dat er in 2022 een potentieel ligt van ruim €36 miljoen. Voor 2032 mag uitgegaan worden van een bestedingspotentieel van €37,3 miljoen.



### Vraag: binding zal versterken tot landelijke benchmark van 80%

Voor de gehele gemeente geldt een binding van 69% voor dagelijkse boodschappen (KSO, 2021). Bergen is de grootste kern, met veruit het grootste winkelaanbod. De binding van de eigen inwoners van de kern Bergen aan het centrum van Bergen zal daarom hoger zijn dan het gemiddelde in de gemeente. Daarnaast valt op te merken dat de huidige binding lager is dan de benchmark (82%) en ook aanzienlijk lager is dan wat op basis van voorgaande jaren verwacht mag worden. Dit valt naar alle waarschijnlijkheid te wijten aan de wereldwijde covid-19 pandemie. Omdat de binding van supermarkten ook relatief hoog is en het aannemelijk is dat een grotere Aldi meer mensen uit de gemeente kan bedienen wordt er voor 2032 uitgegaan van een 80% wat dichterbij de landelijke benchmark ligt. In 2032 vloeit naar verwachting 16% van de bestedingen van de inwoners in het onderzoeksgebied af naar andere gemeenten of andere kernen en 4% naar online.

De toevloeiing vanuit andere kernen binnen de gemeente zal naar verwachting evenredig zijn aan de groei van de koopkrachtbinding. Door een goed met de auto bereikbare en hoogwaardige Aldi supermarkt zullen bewoners van andere kernen vaker geneigd zijn om in het onderzoeksgebied boodschappen te doen.

### Vraag: verwachte uitgaven toerisme nemen toe met 60%

In gemeente Bergen wordt voor € 5.250.000 aan bestedingen gedaan door toeristen. Daarvan bestaat het merendeel uit binnenlands toerisme (87%). Uitgangspunt is dat de toeristische uitgaven naar rato zijn verdeeld op basis van de bestedingen. Dit resulteert in een toevloeiing van € 2.524.588 aan toeristische bestedingen in het onderzoeksgebied. De uitgaven omtrent toerisme zullen naar verwachting toenemen. De totale verwachte toename in toeristische uitgaven ligt op 60%. Naar verwachting zullen met name gebieden aan de kust en rond de randstad hier bovenmatig van profiteren (NBTC Holland Marketing, 2019). Hier is rekening mee gehouden in de prognose voor 2032.

### Behoeftesupermarkt: marktruimte voor 748 m<sup>2</sup> WVO dagelijkse goederen

Voor de dagelijkse goederen is een DPO uitgevoerd op basis van bovenstaande uitgangspunten. Uit deze DPO komt naar voren dat tot 2032 er sprake is van 748 m<sup>2</sup> marktruimte voor dagelijkse goederen. Er is daarmee voldoende kwantitatieve behoefte voor de uitbreiding van de Aldi met 740 m<sup>2</sup>. Het is daarnaast ook aannemelijk dat de toevloeiing van bestedingen uit andere gemeentes ook verder toeneemt als gevolg van het realiseren van een grotere Aldi.

Parameter	2022	2032
Inwoners	12.500	12.916
Gemiddelde winkelomzet p.p. landelijk (excl. BTW)	€ 2.747,00	€ 2.747,00
Bestedingen marktgebied (winkelomzet per hoofd in €)	€ 2.975,11	€ 2.975,11
Bestedingspotentieel	€ 37.188.918,13	€ 38.426.565,32
Koopkracht binding	75%	80%
Gebonden bestedingen	€ 27.891.688	€ 30.741.252
Toevloeiing vanuit andere kernen binnen gemeente	€ 3.623.661	€ 3.993.874
Toevloeiing vanuit andere gemeentes	€ 990.572,00	€ 990.572,00
Toevloeiing vanuit toerisme	€ 2.524.588	€ 4.039.340,17
Koopkracht toevloeiing	20%	23%
<b>Totaal omzet potentieel marktgebied</b>	<b>€ 35.030.509</b>	<b>€ 39.765.038</b>
Gerealiseerde omzet per m <sup>2</sup>	€ 7.784,56	€ 8.836,68
Gemiddelde omzet nl	€ 7.577	€ 7.577
Haalbaar aanbod in m <sup>2</sup> WVO	4.623	5.248
Gevestigd aanbod in m <sup>2</sup> WVO	4.500	4.500
<b>Marktruimte in m<sup>2</sup> WVO</b>	<b>123</b>	<b>748</b>

Tabel 1. DPO Dagelijkse sector kern Bergen (bron: KSO, 2021)

### Kwalitatieve behoefte

Omdat de uitgevoerde berekening indicatief is, is het van belang om ook de kwalitatieve aspecten van ontwikkelingen mee te wegen in een beoordeling. In de Nederlandse ruimtelijke ordening mag een plan/project dan ook alleen beoordeeld worden op de ruimtelijk relevante argumenten, zoals duurzame ontwrichting en relevante leegstand die

zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Een verslechterde concurrentiepositie c.q. minder omzet bij andere aanbieders is ruimtelijk geen relevant argument. De consument heeft baat bij een aantrekkelijk en modern winkelaanbod. Kortom, kwalitatieve argumenten wegen minstens zo zwaar mee als de kwantitatieve argumenten voor het al dan niet toestaan van een detailhandelsontwikkeling.

#### Geringe rol auto zorgt voor extra ruimtelijke kwaliteit

Juist door de relatief beperkte rol van de auto bij het doen van boodschappen in het centrum, heeft Bergen een goede ruimtelijke kwaliteit en vindt er veel combinatiebezoek plaats tussen de verschillende soorten winkels en de horeca. Hierdoor is een groot én goed functionerend winkel en horeca aanbod ontstaan, ondanks een relatief lage waardering voor het parkeren en de bereikbaarheid. Dit maakt het functioneren van het centrum van Bergen anders dan dat van de gemiddelde kern van tussen de 10.000 en 15.000 inwoners. In deze kernen is bereikbaarheid en parkeren en een sterke supermarktsector essentieel.

Als er gekeken wordt naar de kwalitatieve waardering van het winkelgebied Bergen-Centrum dan valt op dat het totaaloordeel van consumenten hoger is dan de benchmark. Het winkelgebied scoort echter slechter op de parkeerfaciliteiten voor de auto en de bereikbaarheid met de auto. Aldi supermarkten hebben vaker tertiaire klanten en worden daarom vooral met de auto bezocht (en minder vaak). Het verplaatsen van de Aldi buiten het centrum is daarmee zowel ten gunste van het centrum van Bergen, omdat er minder autobewegingen zullen zijn als voor het functioneren van de Aldi door de betere ontsluiting en parkeerfaciliteiten op de beoogde locatie.

	2021	Benchmark	2018	2016
<b>totaaloordeel</b>	<b>8,1</b>	7,7	8,0	8,1
<b>winkelaanbod</b>	<b>7,9</b>	7,4	7,9	8,0
<b>sfeer en uitstraling</b>	<b>7,7</b>	7,4	8,0	8,0
<b>veiligheid</b>	<b>8,0</b>	7,8	8,2	8,1
<b>netheid</b>	<b>7,9</b>	7,7	8,1	7,9
<b>aanwezigheid groen</b>	<b>7,3</b>	6,3	-	-
<b>faciliteiten</b>	<b>5,7</b>	5,6	7,1	7,1
<b>parkeren auto</b>	<b>6,4</b>	7,5	6,6	6,7
<b>stalling fiets</b>	<b>7,3</b>	7,4	7,5	7,2
<b>bereikbaar auto</b>	<b>7,2</b>	7,8	7,2	7,1
<b>bereikbaarheid fiets</b>	<b>8,7</b>	8,5	-	8,7
<b>bereikbaar OV</b>	<b>6,6</b>	6,8	6,4	6,2
<b>horeca</b>	<b>8,7</b>	7,6	8,5	8,6

Tabel 2. Beoordeling aanbod winkelcentrum Bergen-Centrum (bron: KSO, 2021)

#### Uitbreiding van te kleine supermarkt is gewenst

Op basis van de koopstromen en het functioneren van het winkelaanbod in dagelijkse goederen is er ruimte voor uitbreiding van het winkelaanbod in dagelijkse goederen. Het is wenselijk om deze ruimte onder andere in te zetten om de te kleine Aldi qua maatvoering kwalitatief op niveau te brengen.

#### Toevoegen van een 4e supermarkt is niet gewenst

Door het toevoegen van een 4e supermarkt in het centrum raakt naar verwachting het subtiel en kwetsbare evenwicht tussen de drie complementaire supermarkten en de speciaalzaken in Bergen verstoord. De supermarkten worden hierdoor substantieel dominant, wat zal leiden tot minder speciaalzaken en dus het veranderen van het profiel van het centrumgebied. Bergen zal daardoor veranderen in een "gewoon boodschappengebied" voor een kern van tussen de 10.000 en 15.000 inwoners. Het aantal winkels zal hierdoor juist afnemen, met een verminderde vitaliteit en leegstand tot gevolg. Wanneer er een vierde supermarkt wordt toegevoegd, zullen de Albert Heijn en Aldi alsnog willen uitbreiden. Hierdoor zal de dominantie van de supermarkten nog verder toenemen, met alle negatieve gevolgen van dien.

### Deelconclusie: verplaatsing en uitbreiding van Aldi past binnen de behoefte

Uit de economische analyse in de beleidsnotitie blijkt dat de dagelijkse goederensector van Bergen momenteel bovengemiddeld presteert. De uitbreiding van de Aldi-discountsupermarkt betreft circa 740 m<sup>2</sup> WVO en past binnen de berekende marktruimte voor het onderzoeksgebied. In de gemeentelijke beleidsnotitie wordt, gelet op de huidige knelpunten, dan ook voorgesteld dat deze ontwikkelingsruimte aangewend wordt om de twee te kleine supermarkten (Albert Heijn en Aldi) qua omvang op een normaal peil te brengen. Dit zal niet tot een structuurverschuiving binnen het winkelaanbod in dagelijkse goederen leiden, waardoor het functioneren van de speciaalzaken in het centrum van Bergen in gevaar komt. Gelet op de indicatieve marktruimte in relatie tot de uitbreiding van Aldi zal er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen sprake zijn van onaanvaardbare leegstand. Ook na de uitbreiding van de discounter zal de dagelijkse goederensector van Bergen namelijk rond het gemiddelde presteren. Er zal geen sprake zijn van overaanbod; het overige dagelijks winkelaanbod in het centrum van Bergen kan op hetzelfde niveau omzet blijven genereren.

De gemeenteraad van de gemeente Bergen heeft de wens uitgesproken om de ruimtelijke kwaliteit van het centrum verder te verbeteren. Verblijfskwaliteit en kleinschaligheid zijn daarbij te koesteren kwaliteiten. Om deze kwaliteiten te kunnen blijven koesteren dient onnodig autoverkeer geweerd te worden. Een van de belangrijke aspecten daarbij is het beperken van het aantal grootschalige, veelal met de auto bezochte winkels. In de beleidsnotitie is daarom als optie benoemd om de Aldi te verplaatsen naar een goed bereikbare locatie buiten het centrumgebied. Deze winkel is niet essentieel voor het functioneren van het centrum. Wel blijkt uit de beleidsnotitie dat het van belang is dat er in Bergen een tertiaire discountsupermarkt behouden blijft. Hiermee blijft het complete supermarktaanbod en de bijbehorende koopkrachtbinding voor Bergen behouden en wordt waarschijnlijk sterker. De verplaatsing van de Aldi-discountsupermarkt naar de Bergerweg 125 maakt dus onderdeel uit van de versterking van de ruimtelijke structuur van het centrum van Bergen.

## Behoeftte woningen

### Onderzoeksgebied: Regio Alkmaar

Verhuizingen binnen Nederland gebeuren met name binnen de gemeente en de directe omgeving. Daarnaast trekken steeds meer mensen weg uit de randstad richting intermediaire zones en, met name, de nationale periferie. Voor Bergen betekent dit dat het aannemelijk is dat de woningbouw behoefte samenhangt met de regionale behoefte wat in dit geval de regio Alkmaar binnen Noord-Holland Noord betreft. Gemeente Bergen werkt binnen dit regionale verband samen met de gemeente Alkmaar, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk, en Schermer voor de woningbouwprogrammering. In 2021 is het Woonakkoord Regio Alkmaar gesloten. De doelstelling van de regio is om jaarlijks minimaal 2.000 woningen toe te voegen tot 2030. Tot 2040 is het doel om in totaal tot ca. 25.000 tot 33.000 woningen te komen

### Kwantitatieve behoefte: 6.200 woningen tot 2032 in onderzoeksgebied

De kwantitatieve behoefte aan woningen voor de regio Alkmaar en de gemeente Bergen zijn bepaald op basis van een actualisatie van de Prognose Noord-Holland 2021-2050 en richten zich op de periode van 2022 tot 2032. Tot 2032 heeft de gemeente Bergen een opgave van circa 340 woningen. Voor het onderzoeksgebied ligt deze opgave op circa 16.750 woningen.

Onderzoeksgebied	Woningen in 2022	Woningen in 2032	Opgave 2022 - 2032
Gemeente Bergen	14.075	14.190	340
<b>Regio Alkmaar</b>	<b>135.050</b>	<b>147.500</b>	<b>13.700</b>

Tabel 4. Woningbehoefte gem. Bergen en regio Alkmaar in periode 2022-2032 (Provincie Noord-Holland, 2021)

In de gemeente Bergen zijn er harde plannen voor 266 woningen (Ruimtelijkeplannen.nl). Daarnaast zijn er voor 409 woningen zachte plannen (Provincie Noord-Holland, 2022). In de ladder wordt enkel getoetst aan harde plannen. Er is daarmee een resterende behoefte aan 74 woningen.

Voor de regio Alkmaar geldt dat er voor 7.500 woningen aan harde plannen zijn. De zachte planvoorraad betreft 26.700 woningen. Voor het onderzoeksgebied geldt dat er een resterende behoefte is van 6.200 woningen. Met de bouw van 12 appartementen en 24 grondgebonden woningen kan bijgedragen worden aan de regionale bouwopgave.

Onderzoeksgebied	Harde plannen	Opgave	Behoefte
Gemeente Bergen	266	340	74
<b>Regio Alkmaar</b>	<b>7.500</b>	<b>13.700</b>	<b>6.200</b>

Tabel 2. Woningbehoefte in Bergen en Regio Alkmaar (Provincie Noord-Holland, 2021; ruimtelijkeplannen.nl)

### Kwalitatieve behoefte woningen: doorstroming binnen de woningmarkt

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte aan de woningbouw geldt dat er in het onderzoeksgebied en specifiek in gemeente Bergen behoefte is aan starterswoningen en woningen voor ouderen (Stec Groep, 2019). De vergrijzing is daarnaast in Bergen verder gevorderd dan gemiddeld. Om deze reden streeft de gemeente ernaar om woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te maken. Het ontwikkelen van appartementen voorziet in de behoefte naar gelijkvloerse woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast concludeert Stec Groep (2019) dat de groep lage- en middeninkomens (tot € 48.655 bruto per jaar) in Bergen relatief klein is en de groep hoge inkomens (€ 48.655+) juist relatief groot. De geplande woningbouw voorziet in 12 appartementen en 24 grondgebonden woningen, welke allemaal koopwoningen betreffen in het hogere middensegment. In het onderzoeksgebied (regio Alkmaar) is behoefte aan woningen in elk segment. In Bergen is er behoefte aan gelijkvloerse woningen en woningen voor starters. Het realiseren van koopwoningen in het hogere middensegment stimuleert de doorstroming in het onderzoeksgebied, waardoor de vraag beter aansluit op het aanbod aan woningen.

## Onderbouwing buiten bestaand stedelijk gebied

Omdat de geplande ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is voorzien, moeten alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in het kader van de ladder worden afgewogen.

### Richtlijnen ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

In de Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking zijn richtlijnen opgesteld waarmee een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied kan worden gemotiveerd. Daarbij is de centrale vraag of andere plekken binnen bestaand stedelijk gebied geschikt en beschikbaar zijn om als alternatieven te kunnen dienen. Ingevolge jurisprudentie is bepaald dat het niet nodig is eerst alle (mogelijke) inbreiding- en transformatie mogelijkheden te bebouwen voordat tot uitbreiding kan worden besloten indien de behoefte groter is dan de in bestaand stedelijk gebied aanwezige mogelijkheden. De geschiktheid van locaties in bestaand stedelijk gebied c.q. noodzaak tot ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt aan de hand van drie argumenten onderzocht:

1. Kwalitatieve aspecten van de behoefte.
2. Andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of worden beoogd (bijv. ander type bedrijvigheid).
3. Aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplekken.

### Woningen onlosmakelijk verbonden aan de supermarktontwikking op de locatie van de Bergerweg 125

De ontwikkeling van 36 woningen op de Bergerweg 125 is onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van de supermarkt. De ontwikkeling van enkel de supermarkt is namelijk financieel niet mogelijk op de beoogde locatie, omdat de woningen een belangrijke financiële kostendrager zijn. Ook in het kader van duurzaam ruimtegebruik is de combinatie wonen en supermarkt passend, gezien 12 appartementen worden voorzien boven de supermarkt.

Voor de ontwikkeling betreft het daarom niet de vraag of het mogelijk is om de 36 woningen én de supermarkt los van elkaar te kunnen voorzien in bestaand stedelijk gebied, maar of er (minimaal) een supermarkt kan worden voorzien op een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen volgen immers bij het voorliggend plan de supermarkt. Daarbij is het mogelijk dat er een binnenstedelijke locatie gevonden kan worden waar een supermarktontwikking mogelijk is zonder dat hiervoor woningen hoeven te worden ontwikkeld. Uitgangspunt bij de afweging van alternatieve locaties is daarom dat er (minimaal) een supermarkt kan worden voorzien.

### Aangedragen alternatieve locaties

De Afdeling geeft in haar uitspraak aan dat er 4 alternatieve binnenstedelijke locaties zijn waarvan nader onderzocht dient te worden of zij geen alternatief zijn voor de locatie Bergerweg 125 (Raad van State, 2022). De vier alternatieve locaties die genoemd worden in de uitspraak zijn hieronder weergegeven en worden als alternatief gewogen:



- TC Bergen, Churchillaan 2
- TC Euratom, Churchillaan 3
- Voormalig uitvaartcentrum, Kerkedijk 41s
- Harmonielocatie, De Dreef – zuidzijde

### Resultaten locatieonderzoek Antea Group (2022)

Door Antea Group (2022) is er een locatieonderzoek uitgevoerd, waarin de haalbaarheid van mogelijke alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn onderzocht. Daarbij is zowel gekeken naar de bovengenoemde 4 locaties als eventuele andere geschikte locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Het onderzoek van Antea Group is opgenomen als bijlage 1 bij deze memo. De resultaten van dit onderzoeken zetten wij hieronder uiteen:

- TC Bergen: De uitbreiding van de Aldi binnen dit gebied is in strijd met de structuurvisie Oudburgerpolder. Daarnaast is de inpassing van een supermarkt op de locatie van de tennisvelden niet geschikt door de ontsluiting via de Churchillaan. Op 7 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Bergen ingestemd met het verplaatsen met de realisatie van een nieuw tennispark voor TC Bergen en BSV Tennis op de locatie van de voormalige IJsbaan. Op de achterblijvende locaties van de tennisvereniging wordt, in lijn met de structuurvisie, een woningbouwprogramma ontwikkeld.
- TC Euratom: TC Euratom is gelegen naast TC Bergen en ook via de Churchillaan ontsloten. Deze weg is ongeschikt voor de ontsluiting van een supermarkt. De uitbreiding van de Aldi binnen dit gebied is tevens in strijd met de structuurvisie Oudburgerpolder. Tevens zijn er aanzienlijke financiële investeringen nodig om de tennisclub te verplaatsen naar een locatie elders (voor het aanleggen van de tennisvelden betreft het naar verwachting ca. €75.000 per veld en voor een clubgebouw ca. €1 – 1,5 miljoen). Naar verwachting is de bereidheid hiervoor ook laag gezien de club al eerder gevraagd is om samen met TC Bergen en BSV Tennis te verplaatsen naar de locatie van de IJsbaan. Hier is de club toen niet op ingegaan.
- Voormalig uitvaartcentrum: Gemeente Bergen is voornemens om woningbouw te realiseren op de locatie van het voormalige uitvaartcentrum en het naastgelegen sportterrein van BSV. Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan “Parck De Beeck” vastgesteld, waarin een woonbestemming voor de locatie is opgenomen. De verwachting is dat de bouw van de woningen in het 1e kwartaal van 2023 start. Daarnaast is de locatie vanuit verkeersoogpunt ongeschikt voor de inpassing van een supermarkt.
- Harmonielocatie: In de bestemmingsplannen “supermarkten” (vastgesteld 6 juli 2021; niet onherroepelijk) en “Harmonielocatie” (vastgesteld 8 juli 2021; wel onherroepelijk) is opgenomen dat supermarkten niet op de locatie kunnen worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan “Harmonielocatie” sluit supermarkten expliciet uit. De belangrijkste reden dat supermarkten zijn uitgesloten in het centrum en specifiek voor deze locatie zijn de nadelige gevolgen van het extra verkeer en de bevoorrading. De gemeente wil juist het centrum versterken door in te zetten op de verblijfskwaliteit en kleinschaligheid.
- Andere alternatieve locaties: uit het eerdere locatieonderzoek van TwynstraGudde (2021) en het locatieonderzoek van Antea Group (2022) zijn geen andere mogelijke alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied gekomen.

### Afweging nadelen beoogde locaties en alternatieve locaties

Uit de uitspraak van de Afdeling volgt dat deze nadelen dienen te worden afgewogen tegen de nadelen van de locatie aan de Bergerweg. De beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kent als nadeel dat het niet binnen de bestaande stedelijke structuur van Bergen is gelegen en daarmee niet aansluit op de bestaande bebouwing. De landschappelijke inpassing van de voormalige ontwikkeling (bestemmingsplan van 2021) was voorzien op basis van de landschapstypologie ‘strandwal’ in plaats van de daadwerkelijke landschapstypologie ‘strandvlakte’. De voorliggende ontwikkeling is sluit aan bij de landschapstypologie ‘strandvlakte’, waardoor een goede landschappelijke inpassing is geborgd en dit nadeel kan worden weggestreept. Hieronder worden de nadelen van de locatie aan de Bergerweg 125 afgewogen tegen de 4 aangedragen locaties.

#### Afweging locatie TC Bergen

Als de nadelen van de locatie van TC Bergen worden afgewogen tegen de nadelen van de beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kan worden geconcludeerd dat deze niet in verhouding zijn. De nadelen van TC Bergen zullen naar verwachting grote(re) nadelige invloed hebben op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving door de toename van het

aantal verkeersbewegingen. De locatie van TC Bergen is daarom geen geschikt alternatief voor de beoogde ontwikkeling van een supermarkt

#### Afweging locatie TC Euratom

Als de nadelen van de locatie van TC Euratom worden afgewogen tegen de nadelen van de beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kan worden geconcludeerd dat deze niet in verhouding zijn. De nadelen van TC Euratom zullen naar verwachting grote(re) nadelige invloed hebben op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving door de toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast is de kans op verwerving gering. De locatie van TC Bergen is daarom geen geschikt alternatief voor de beoogde ontwikkeling van een supermarkt.

#### Afweging locatie voormalig uitvaartcentrum

Als de nadelen van de locatie van het voormalige uitvaartcentrum worden afgewogen tegen de nadelen van de beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kan worden geconcludeerd dat deze niet in verhouding zijn. De locatie heeft reeds een woonbestemming gekregen en de bouw van woningen zal naar verwachting begin volgend jaar starten. Daarnaast kunnen er als gevolg van de extra verkeersbewegingen en de bevoorrading van de supermarkt onveilige situaties optreden, temeer er langspaarkeerplaatsen en een school langs de ontsluitingsweg (Molenweidjtje) zijn gelegen.

#### Afweging Harmonielocatie

Als de nadelen van de locatie van de Harmonielocatie worden afgewogen tegen de nadelen van de beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kan worden geconcludeerd dat deze niet in verhouding zijn. De nadelen van de Harmonielocatie zullen naar verwachting grote(re) nadelige invloed hebben op de woon- en verblijfskwaliteit van het centrum door de toename van het aantal verkeersbewegingen en het bevoorradingsverkeer. Op de Harmonielocatie worden daarom andere functie beoogd (woningen, dienstverlening, maatschappelijk en sociale voorzieningen en detailhandel, geen supermarkt zijnde), waarmee de locatie geen geschikt alternatief is voor de beoogde ontwikkeling van een supermarkt en woningen.

## Conclusie

Om de ontwikkeling van een supermarkt en 36 woningen aan de Bergerweg 125 in Bergen mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- Het onderzoeksgebied van de supermarkt betreft de kern van Bergen (geoperationaliseerd als de wijk Bergensbinnen) en het onderzoeksgebied voor de woningen betreft de regionale woningmarkt van regio Alkmaar, waar gemeente Bergen onderdeel van is.
- Voor de dagelijkse goederen is een DPO uitgevoerd, waaruit naar voren komt dat er tot 2032 marktruimte is voor 748 m<sup>2</sup> WVO extra supermarktruimte. Er is daarmee voldoende kwantitatieve behoefte voor de uitbreiding van de Aldi met 740 m<sup>2</sup>.
- De huidige Aldi is relatief klein (360 m<sup>2</sup> WVO) en voldoet niet meer aan de standaarden van een moderne supermarkt. De ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van de Aldi en daarmee in een kwalitatief beter supermarktaanbod in het onderzoeksgebied (kern Bergen). Daarnaast is de uitplaatsing van de huidige Aldi wenselijk om de kleinschaligheid en de verblijfskwaliteit van het centrum van Bergen te bevorderen door de afname van het aantal autobewegingen naar de supermarkt.
- De ontwikkeling van 36 woningen voorziet in de resterende kwantitatieve behoefte aan 6.200 woningen in het onderzoeksgebied (regio Alkmaar). Er is behoefte aan woningen in alle prijssegmenten. Specifiek in gemeente Bergen voorziet de ontwikkeling in extra doorstroming van de woningmarkt.
- Gelet op de behoefte aan zowel de uitbreiding van de supermarkt en de woningen is er geen aanleiding om negatieve ruimtelijke economische effecten als gevolg van de ontwikkeling te verwachten.
- Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Er zijn daarom meerdere alternatieve locaties afgewogen: TC Bergen, TC Euratom, voormalig uitvaartcentrum en de Harmonielocatie. Als de nadelen van de alternatieve locaties worden afgewogen tegen de nadelen van de beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kan worden geconcludeerd dat deze niet in verhouding zijn. De nadelen van alternatieve locaties zullen naar verwachting grote(re) nadelige invloed hebben op de woon- en verblijfskwaliteit van de omgeving door de toename van het aantal verkeersbewegingen en het bevoorradingsverkeer. Daarnaast (en mede daarom) worden er andere functies beoogd op deze locaties.

- Er zijn geen geschikte alternatieve locaties gevonden voor de ontwikkeling die binnen bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

De ontwikkeling van een supermarkt en 36 woningen aan de Bergerweg 125 in Bergen voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## **Bijlage 1. Locatieonderzoek Antea Group (2022)**



# Locatieonderzoek

datum 23 september 2022  
aan Ruud Mastenbroek Aldi  
van Antea Group  
betreft Locatieonderzoek Aldi Bergen

## Inleiding

### Aanleiding

De huidige Aldi in Bergen (NH) is relatief klein (360 m<sup>2</sup> WVO), waardoor het al langer de wens van de gemeente Bergen en Aldi is om de supermarkt te verplaatsen naar een grotere locatie. Al meer dan 10 jaar zijn verschillende locaties tegen elkaar afgewogen.

De gemeenteraad van Bergen heeft op 8 april 2021 het bestemmingsplan “Bergerweg 125” vastgesteld. In dit bestemmingsplan werd de ontwikkeling van een nieuwe Aldi en 36 woningen langs de Bergerweg 125 in Bergen mogelijk gemaakt. Tegen dit besluit hebben de Gedeputeerde Staten van Provincie Noord-Holland beroep ingediend. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft vervolgens het bestemmingsplan vernietigd op verschillende gronden. Een van deze gronden was dat er in onvoldoende mate een afweging tussen eventuele alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied heeft plaatsgevonden ten opzichte van de beoogde locatie aan der Bergerweg 125.

Aldi heeft daarom Antea Group gevraagd om een locatieonderzoek te doen naar alternatieve locaties voor de nieuwe Aldi binnen het bestaande stedelijk gebied van de kern Bergen.

### Relatie met het locatieonderzoek van TwynstraGudde (2021)

Door TwynstraGudde is in maart 2021 een onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor de Aldi binnen de gemeente Bergen. Voor dit onderzoek hebben de provincie en de gemeente gezamenlijk locaties geïnventariseerd, waaruit 16 mogelijke locaties naar voren zijn gekomen (zie ook figuur 1):

1. BSV
2. Elzenhoeve
3. Europese School,
4. Mytylschool,
5. De Beeck,
6. TC Bergen,
7. TC Euratom,
8. IJsbaan,
9. Gronddepot,
10. Uitvaartcentrum,
11. Gemeentewerf,
12. Berger Meermin,
13. Bollenhandel van Schagen
14. Kogendijk (afgebrande boerderij)
15. Groenstrook tussen Bergerweg 125 en de kern
16. Nездijk 20,





Figuur 1. Mogelijk alternatieve locaties zoals onderzocht in het locatieonderzoek van TwynstraGudde (2021)

Uit het locatieonderzoek is naar voren gekomen dat het merendeel van deze locaties ongeschikt zijn als alternatief. De locaties van TC Bergen, TC Euratom en het voormalige uitvaartcentrum kunnen volgens TwynstraGudde mogelijk wel als alternatief dienen.

De Afdeling geeft in haar uitspraak over de vaststelling van het bestemmingsplan “Bergerweg 125” aan dat naast deze 3 alternatieve binnenstedelijke locaties ook de Harmonielocatie nader onderzocht dient te worden of deze geen alternatief is voor de locatie Bergerweg 125 (Raad van State, 2022). De vier aangedragen alternatieve locaties worden in dit locatieonderzoek meegenomen:

- TC Bergen, Churchillaan 2
- TC Euratom, Churchillaan 3
- Voormalig uitvaartcentrum, Kerkedijk 41s
- Harmonielocatie, De Dreef – zuidzijde

## Afwegingskader

In dit onderzoek hanteren wij het volgende afwegingskader bij het beoordelen van locaties die gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied:

- Gelegen in de kern Bergen (geoperationaliseerd als de wijk Bergen-Binnen)
- Kan minimaal in een supermarkt voorzien
- Eenzelfde oppervlakte (minimaal 1.200 m<sup>2</sup>)
- Veilige verkeerskundige situatie
- Verwerfbaar
- Passend en wenselijk gebruik
- Financieel haalbaar

## Resultaten locatieonderzoek

In dit onderzoek werken wij de haalbaarheid van de 4 aangedragen binnenstedelijke locaties verder uit en kijken wij of er nog andere mogelijke geschikte binnenstedelijke locaties zijn binnen het onderzoeksgebied die mogelijk als alternatief kunnen dienen voor de Aldi.

### TC Bergen, Churchillaan 2

De locatie van TC Bergen is gelegen aan de Churchillaan 2 in de kern van Bergen. Het betreft perceel 2739 met een oppervlakte van 7.896 m<sup>2</sup>. Dit is in principe voldoende ruimte om de beoogde ontwikkeling te voorzien. De locatie valt onder het gemeentelijk plan (bestemmingsplan artikel 10) Bestemmingsplan Bergen – Noord, vastgesteld op 31 mei 2005. Deze gronden zijn bestemd voor doeleinden van sport en recreatie (S). Het is niet mogelijk om een supermarkt of woningen op deze bestemming te voorzien.



Figuur 2. Ligging alternatieve locatie TC Bergen (bron: Streetsmart, 2021)

Gemeente Bergen heeft voor de Oudburgerpolder een structuurvisie vastgesteld in 2021 (met addendum locatie knip Molenweidjtje). In deze structuurvisie zijn de gewenste ontwikkelingsrichtingen van potentiële ontwikkellocaties weergegeven. Voor het hele gebied is opgenomen dat er ruimte is voor een (kleine) buurtwinkel (circa 600 m<sup>2</sup> BVO), mits dit geen toevoeging is van het verkoopvloeroppervlak binnen de gemeente Bergen. De uitbreiding van de Aldi binnen dit gebied is daarmee in strijd met de structuurvisie.

De locatie van TC Bergen valt onder de 'tennis locatie' zoals opgenomen in de structuurvisie. Programmatisch heeft de gemeente aangegeven dat het wenselijk is dat woningbouw en tennis mogelijk is. Op 7 juni 2022 heeft de gemeenteraad van Bergen ingestemd met het verplaatsen met de realisatie van een nieuw tennispark voor TC Bergen en BSV Tennis



op de locatie van de voormalige IJsbahn. Op de achterblijvende locaties van de tennisvereniging wordt, in lijn met de structuurvisie, een woningbouwprogramma ontwikkeld.

De inpassing van een supermarkt is op de locatie van de tennisvelden niet wenselijk door de extra verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De supermarkt voorziet in 2.241 verkeersbewegingen per etmaal<sup>1</sup>. De huidige verkeersgeneratie van het tenniscomplex TC Bergen en Euratom is berekend op 336 (Modelberekening Structuurvisie Bergen Oost 2020). TC Bergen heeft 9 tennisbanen en TC Euratom 3 banen. Op basis van het aantal banen wordt de verkeersgeneratie van TC Bergen (naar rato) geschat op 252 mvt/etmaal. De ontwikkeling van een supermarkt voorziet in de toename van 1.989 mvt/etmaal. De verkeerstoename als gevolg van de komst van de supermarkt de overige ontwikkelingen in het gebied is ten opzichte van de huidige verkeersintensiteit op de Churchillaan (1.000 mvt/etm) fors. Daar komt bij dat door de besluitvorming over de verkeersstructuur op basis van de structuurvisie Bergen Oost de Churchillaan een aanzienlijke extra verkeersbelasting te verwerken krijgt. Naar verwachting gaat het om ca. 5.500 extra verkeersbewegingen per etmaal, 5,5 keer zoveel als in de huidige situatie. De extra verkeersbewegingen zullen zowel voor hinder (geluid, luchtkwaliteit) zorgen op de omliggende woningen, terwijl het hier een rustige woonwijk betreft. Daarnaast kunnen er onveilige situaties ontstaan, omdat de Churchillaan een hoofdfietsroute betreft, er een hoge dichtheid aan kruisingen is, er langspaarkeerplaatsen aan de weg zijn gelegen, en er geen apart fietspad is. Tevens is het niet wenselijk om de bevoorrading van de supermarkt te laten plaatsvinden op de Churchillaan door de relatief beperkte breedte van de weg (6 meter).

Als de nadelen van de locatie van TC Bergen worden afgewogen tegen de nadelen van de beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kan worden geconcludeerd dat deze niet in verhouding zijn. De nadelen van TC Bergen zullen naar verwachting grote(re) nadelige invloed hebben op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving door de toename van het aantal verkeersbewegingen. De locatie van TC Bergen is daarom geen geschikt alternatief voor de beoogde ontwikkeling van een supermarkt.

### TC Euratom, Churchillaan 3

De locatie van TC Euratom is gelegen aan de Churchillaan 3 naast TC Bergen. Het betreft perceel 2740 met een oppervlakte van 6.092 m<sup>2</sup>. Dit is in principe voldoende ruimte om de beoogde ontwikkeling te voorzien. De locatie valt tevens onder het gemeentelijk plan (bestemmingsplan artikel 10) Bestemmingsplan Bergen – Noord, vastgesteld op 31 mei 2005. Deze gronden zijn bestemd voor doeleinden van sport en recreatie (S). Het is niet mogelijk om een supermarkt of woningen op deze bestemming te voorzien.



Figuur 3. Ligging alternatieve locatie TC Euratom (bron: Streetsmart, 2021)

<sup>1</sup> Uitgaande van CROW kengetallen 2018: fullservice supermarkt, weinig stedelijk, rest bebouwde kom, maximaal

Voor de locatie van TC Euratom speelt grotendeels hetzelfde als voor de locatie van TC Bergen, de locaties liggen immers naast elkaar. De locatie valt ook onder de structuurvisie voor de Oudburgerpolder en onder de ‘tennis locatie’, welke is aangeduid voor tennis en woningbouw. Detailhandel is binnen de structuurvisie maar mogelijk als buurtwinkel. Desalniettemin is de locatie enkel geschikt voor de gemeente als woningbouw- of tennislocatie. Daarnaast zijn er geen aanwijzingen dat TC Euratom zou willen verhuizen van de locatie, eerder het tegenovergestelde. De intentie van gemeente Bergen was immers om voor het nieuwe tenniscomplex op de locatie van de ijsbaan de 3 tenniscomplex te laten fuseren. De verwerfbaarheid is daarom naar verwachting slecht. Daarnaast zijn er aanzienlijke financiële investeringen nodig om de tennisclub te verplaatsen naar een locatie elders (voor het aanleggen van de tennisvelden betreft het naar verwachting ca. €75.000 per veld en voor een clubgebouw ca. €1 – 1,5 miljoen).

TC Euratom is ook gelegen aan de Churchillaan, waardoor de argumenten zoals bij TC Bergen uiteengezet ook hier van toepassing zijn. Voor de locatie van TC Euratom zal het effect echter nog groter zijn, omdat de verkeersbewegingen in de huidige situatie kleiner zijn van TC Euratom dan van TC Bergen (9 velden ten opzichte van 3 velden). De toename van verkeersbewegingen zal daarom naar verwachting nog hoger worden dan de ca. 5.500 zoals berekend voor TC Bergen.

Als de nadelen van de locatie van TC Euratom worden afgewogen tegen de nadelen van de beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kan worden geconcludeerd dat deze niet in verhouding zijn. De nadelen van TC Euratom zullen naar verwachting grote(re) nadelige invloed hebben op de woon- en leefkwaliteit in de omgeving door de toename van het aantal verkeersbewegingen. De locatie van TC Bergen is daarom geen geschikt alternatief voor de beoogde ontwikkeling van een supermarkt.

#### Voormalig uitvaartcentrum, Molenweidjtje 4A

Het voormalig uitvaartcentrum gelegen aan het Molenweidjtje 4a is in eerder onderzoek genoemd als potentiële alternatieve locatie voor de Aldi. Het betreft perceel 2177 met een oppervlakte van 3.150 m<sup>2</sup>. De locatie is gelegen tussen de begraafplaats en het voormalige zwembad. De locatie valt ook onder de structuurvisie voor de Oudburgerpolder en is aangeduid als ‘Uitvaartcentrum’. Binnen de structuurvisie zijn 3 programmatische mogelijkheden voor ontwikkeling aangeduid: wonen, parkeren en ontsluiting.



Figuur 4. Ligging alternatieve locatie voormalige uitvaartcentrum (bron: Streetsmart, 2021)

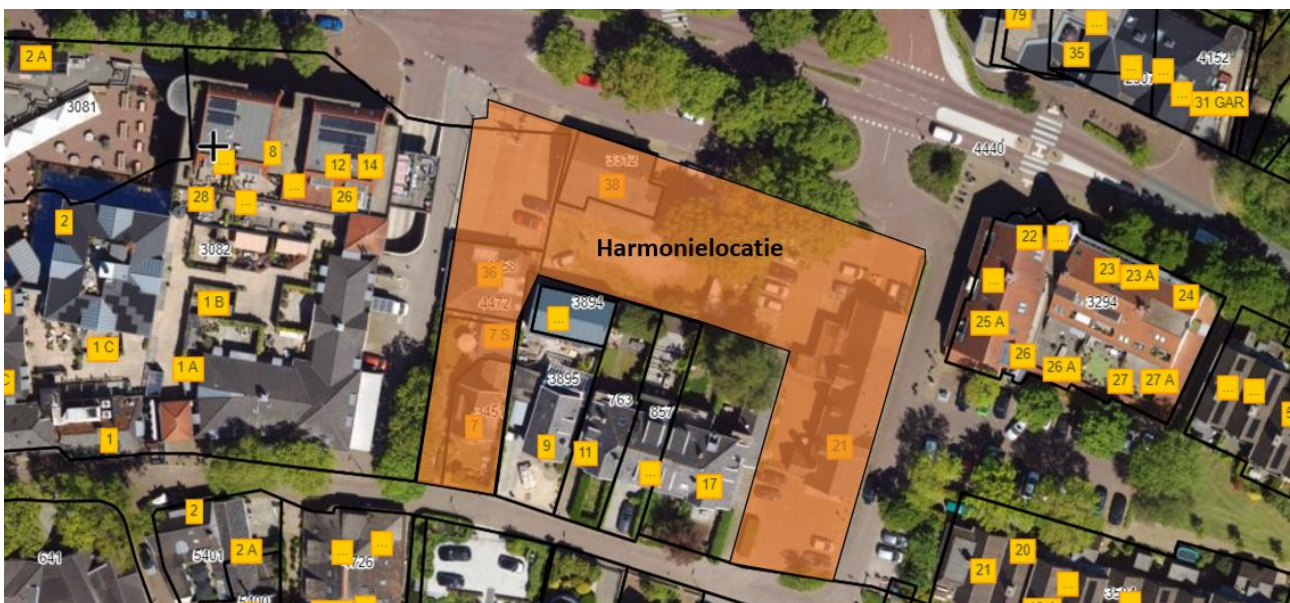
Gemeente Bergen is voornemens om woningbouw te realiseren op de locatie van het voormalige uitvaartcentrum en het naastgelegen sportterrein van BSV. Op 8 juli 2021 heeft de gemeenteraad het nieuwe bestemmingsplan “Parck De Beeck” vastgesteld, waarin een woonbestemming voor de locatie is opgenomen. De verwachting is dat de bouw van de woningen in het 1e kwartaal van 2023 start. Daarnaast is de locatie vanuit verkeersoogpunt ongeschikt voor de inpassing van een supermarkt. De ontsluiting van het Molenweidjtje is 4 meter en redelijkerwijs te krap voor de ontsluiting van een supermarkt. Bij de bevoorrading door middel van vrachtwagens kunnen er onveilige situaties ontstaan, temeer er langspaarkeerplaatsen aan het Molenweidjtje zijn gelegen en er een school in de nabijheid is gelegen.



Als de nadelen van de locatie van het voormalige uitvaartcentrum worden afgewogen tegen de nadelen van de beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kan worden geconcludeerd dat deze niet in verhouding zijn. De locatie heeft reeds een woonbestemming gekregen en de bouw van woningen zal naar verwachting begin volgend jaar starten. Daarnaast kunnen er als gevolg van de extra verkeersbewegingen en de bevoorrading van de supermarkt onveilige situaties optreden, temeer er langspaarkeerplaatsen en een school langs de ontsluitingsweg (Molenweidjtje) zijn gelegen.

### Harmoniелocatie, De Dreef – zuidzijde

De Harmonielocatie is gelegen in het centrum van Bergen direct naast de Dekamarkt en aan de straten Plein en Dreef. De locatie betreft een voormalige brandweerkazerne en het gebouw van vereniging Bergens Harmonie, welke beide voor maatschappelijke en culturele doeleinden wordt gebruikt. De locatie betreft een oppervlakte van ca. 2.500 m<sup>2</sup> en is daarmee in principe te klein om in de ontwikkeling te voorzien (3.000 m<sup>2</sup>).



Figuur 5. Ligging alternatieve Harmoniелocatie (bron: Streetsmart, 2021)

Voor de harmoniелocatie is in 2017 het plan “De 7 Dorpelingen” bedacht, waarvoor ook een gelijknamig bestemmingsplan is vastgesteld op 9 november 2017 en door de Afdeling vernietigd. In dit plan was de nieuwe harmoniелocatie aangewezen voor een supermarkt. In een poging het maatschappelijk draagvlak voor een nieuwe ontwikkeling op de harmoniелocatie uit te breiden zijn overleggen gestart met bewonersverenigingen en andere betrokken partijen. Het resultaat hiervan is de ‘Memo Ruimtelijke randvoorwaarden Harmoniелocatie’, welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen (2020) en de gewenste ontwikkelingsrichting van de locatie beschrijft. In deze memo is opgenomen voor detailhandel dat kleinschalige vormen van detailhandel die complementair zijn aan het centrum mogelijk blijven op de harmoniелocatie. Voor een supermarkt is echter geen plaats.

In de bestemmingsplannen “supermarkten” (vastgesteld 6 juli 2021) en “Harmoniелocatie” (vastgesteld 8 juli 2021) is opgenomen dat supermarkten niet op de locatie kunnen worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan “Harmoniелocatie” sluit supermarkten expliciet uit en het bestemmingsplan “supermarkten” sluit de ontwikkeling van supermarkten uit op alle detailhandelsbestemmingen binnen het centrum van Bergen, met uitzondering van de ter plaatse geldende aanduiding ‘supermarkt’. De belangrijkste reden dat supermarkten zijn uitgesloten in het centrum en specifiek voor deze locatie zijn de nadelige gevolgen van het extra verkeer en de bevoorrading. De gemeente wil juist het centrum versterken door in te zetten op de verblijfskwaliteit en kleinschaligheid.

Als de nadelen van de locatie van de Harmoniелocatie worden afgewogen tegen de nadelen van de beoogde locatie aan de Bergerweg 125 kan worden geconcludeerd dat deze niet in verhouding zijn. De nadelen van de Harmoniелocatie zullen naar verwachting grote(re) nadelige invloed hebben op de woon- en verblijfskwaliteit van het centrum door de toename van het aantal verkeersbewegingen en het bevoorravingsverkeer. Op de Harmoniелocatie worden daarom



andere functie beoogd (woningen, dienstverlening, maatschappelijk en sociale voorzieningen en detailhandel, geen supermarkt zijnde), waarmee de locatie geen geschikt alternatief is voor de beoogde ontwikkeling van een supermarkt en woningen.

**Andere alternatieve locaties**

Er is vervolgens onderzocht of er andere alternatieve locaties kansrijk zijn als alternatief voor het plangebied. In het centrum van Bergen is de ontwikkeling van een supermarkt door het vigerende bestemmingsplan “supermarkten” (dd. 6 juli 2021; nog niet onherroepelijk) enkel mogelijk binnen de aanduiding “supermarkt”. Deze aanduiding is alleen gegeven aan de bestaande supermarktlocaties. Er zijn daarom geen geschikte alternatieve locaties in het centrum van Bergen gelegen.

Voor het werkingsgebied van de structuurvisie Oudburgerpolder, zie figuur 6, is tevens de ontwikkeling van een supermarkt als onwenselijk aangemerkt. Bovendien zijn deze locaties in het onderzoek van TwynstraGudde als ongeschikt beoordeeld. Binnen dit gebied zijn daarmee ook geen geschikte alternatieve locaties gelegen.



Figuur 6. Werkingsgebied structuurvisie Oudburgerpolder (bron: gemeente Bergen, 2021)

Wij hebben vervolgens geïnventariseerd of er nog andere mogelijk geschikte locaties zijn. Uit deze inventarisatie zijn geen noemenswaardige geschikte alternatieven gekomen. Binnen het bestaand stedelijk gebied van het onderzoeksgebied is namelijk beperkte ruimte nog onbebouwd en/of beschikbaar.