

B i j l a g e 5

A a n v u l l i n g o p
h a a l b a a r h e i d s o n d e r z o e k
D T & P j a n u a r i 2 0 1 1

Aanvulling op Haalbaarheidsonderzoek van DT&P januari 2011.

In april 2007 is door de Raad de Detailhandelsstructuurvisie (**dhsv**) voor de gemeente Bergen van het adviesbureau voor ruimte en strategie Droogh Trommelen en Partners uit Nijmegen vastgesteld. Deze visie overziet de gehele gemeente waarbij de adviezen per kern nader worden uitgewerkt.

Omdat er sinds het verschijnen van de **dhsv** alweer geruime tijd verstreken is heeft DT&P een update gemaakt (januari 2011) voor de kern Bergen waarbij vooral gekeken is naar de haalbaarheid van het thans bekende winkelprogramma.

De ontwerp-structuurvisie Winkelkern Bergen omvat de noordelijke zijde van het Plein (het winkelhart), de Bakemaflat en de zuidelijke zijde van het Plein van het gebouw van Harmonie tot en met de Brandweerkazerne (de Harmonielocatie). Buiten het plan valt de zogenoemde Texacolocatie. Omdat de **dhsv** echter de gehele kern van Bergen betreft, moet de winkelvloeroppervlakte die hier gerealiseerd wordt, worden meegenomen in de totale berekening van het winkelvloeroppervlak.

Momenteel zijn op de hiervoor genoemde locaties bij benadering de volgende meters aanwezig:

Bakemaflat:	130m ² , te weten VVV, snack- en AKO kiosk,
Winkelhart:	1.680m ² , te weten winkels, banken, horeca en NHKC,
Harmonielocatie:	130m ² , te weten harmoniegebouw,
Texacolocatie:	<u>400m²</u> , te weten winkelruimte, waarvan circa 250m ² in gebruik.

Samen: 2.340m² inclusief circa 280m² horeca

Dit is het totaal van de bruto vierkante meters winkel/bedrijfsvloeroppervlak.

De **dhsv** maakt voor de kern Bergen onderscheidt tussen: voedings- en genotmiddelen (VGM), frequent benodigde non-food (DOG), horeca en publiekgerichte commerciële en niet-commerciële dienstverlening.

Onder de eerste branchegroep vallen de supermarkten en de (vers) speciaalzaken zoals de bakker, slager, groenteman en slijter. In bijlage 2 van de update van wordt een indicatie gegeven van de distributieve ruimte in deze sector voor 2015 en latere jaren. Het gaat om circa 750m² winkelvloeroppervlak. Deze oppervlakte moet vooral worden benut om de Albert Heijn en de Aldi de mogelijkheid te geven om uit te breiden.

Met frequent benodigde non-food wordt bedoeld de drogisterij, de bloemenwinkel, boeken en tijdschriften, huishoudelijke artikelen, mode, etc. De distributieve ruimte

wordt eveneens in bijlage 2 van de update berekend en gesteld op 1.700m² tot 2.600m² winkelvloeroppervlak.

De metrages die genoemd worden betreffen het winkelvloeroppervlak, de betekenis van deze term wordt toegelicht in de begrippenlijst opgenomen in bijlage 2 van de **dhsv**. Hier wordt ook de verhouding genoemd tussen winkelvloeroppervlak (wvo) en brutovloeroppervlak (bvo): 100 : 70 à 80. In de update wordt bij de inleiding als indicatie gegeven: $wvo = 0,75 \times bvo$. Omwille van de duidelijkheid wordt laatst genoemde formule hier aangehouden. Concreet betekent dit dat voor VGM er een uitbreidingscapaciteit is van 1000m² bvo en voor DOG is de ondergrens van 2.270m² bvo en de bovengrens van 3.470m² bvo.

De term horeca behoeft hier geen nadere toelichting. Er wordt voor deze branchegroep geen aparte berekening voor de distributieve ruimte gemaakt. Wel wordt op bladzijde 70 van de **dhsv** aangegeven dat er ruimte geboden kan worden voor enige uitbreiding van het horeca aanbod.

Onder publieksgerichte commerciële en niet-commerciële dienstverlening wordt verstaan bank, makelaar, uitzendbureau, etc. en voor de niet-commerciële dienstverlening de VVV, culturele instellingen, etc.

Ook hier wordt geen berekening gemaakt voor het wenselijk oppervlak. Er wordt echter expliciet gesteld dat de Harmonielocatie voor dit type dienstverlening gereserveerd moet worden (eveneens bladzijde 70 van de **dhsv**).

Omdat de supermarkten buiten het plangebied vallen dient de geïndiceerde uitbreidingscapaciteit voor de VGM buiten beschouwing te blijven. Blijft over de 2.270m² tot 3.470m² bvo bestemd voor de DOG. Daarnaast is er nog de niet nader berekende uitbreiding in de horeca en de publieksgerichte dienstverlening die in ogenschouw moet worden meegenomen.

In de ontwerp-structuurvisie wordt uitgegaan van de onderstaande vierkante meters bruto winkel/bedrijfsvloeroppervlak:

Bakemaflat:	360m ² , bestemd voor horeca,
Winkelhart:	2.900m ² , waarvan 250m ² bestemd voor horeca,
Harmonielocatie:	<u>1.150m²</u> , bestemd voor publiekgerichte dienstverlening
	4.442m ²

Daar bij op te tellen:

Texacolocatie:	<u>1.500m²</u> , bestemd voor detailhandel
----------------	---

Samen: 5.910m² en geschoond van horeca en publiekgerichte dienstverlening 4.150m²

Het plan voorziet derhalve in een uitbreiding van het BVO van:

Nieuw: 4.150m² exclusief horeca en dienstverlening
Aanwezig op Plein en Texaco 750m² idem

Uitbreiding BVO 3.400m²

De conclusie is dan ook dat de ontwerp-structuurvisie Winkelkern Bergen qua nieuw te bouwen winkelvloeroppervlak in de pas loopt met de aanbevelingen uit de update winkelprogramma Bergen.