RAPPORT

Locatie-onderzoek Aldi

In opdracht van Gemeente Bergen

Erwin Uil, Erwin van Doorn, Edgar Wever

29 maart 2021 | Versie 2.0

TwynstraGudde

Impact op morgen.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1. Inleiding 3

1.1. Vraagstelling 3
1.2. Leeswijzer 3

2. Situering locaties 4

3. Analyse en beoordeling locaties 5

3.1. Toelichting op de aanpak en beoordeling 5
3.2. Beoordeling van de locaties 7
3.2.1. Beoordelingsmethodiek 7
3.2.2. Uitkomsten beoordeling 7
3.2.3. Toelichting afgevallen locaties 7
3.2.4. Beschrijving potentieel kansrijke locaties 10

4. Conclusies 12

5. Aanbevelingen 12

Bijlage 1: Onderzochte locaties 13

1. Inleiding

1.1. Vraagstelling

De gemeente Bergen heeft de wens om in Bergen een Aldi te vestigen. Dit zou kunnen in combinatie met een aantal woningen. De gemeente heeft hiervoor de locatie Bergerweg 125 op het oog, alleen ontbreekt voor deze locatie het draagvlak bij de provincie. Om een reactieve aanwijzing van de provincie te vermijden, wil de gemeenteraad (o.b.v. de ingediende motie) dat er een onafhankelijk onderzoek wordt uitgevoerd naar mogelijke vestigingslocaties voor de Aldi. De provincie en de gemeente hebben daarvoor gezamenlijk locaties geïnventariseerd, waaruit 16 mogelijke locaties naar voren gekomen zijn (zie bijlage 1).

De vraag van de gemeente is om deze locaties globaal, en voor zover mogelijk met de informatie die voorhanden is, te beoordelen en af te zetten tegen de referentie locatie Bergerweg 125. Het gaat dan om de volgende criteria:

a. Verkeerskundig/parkeren;
b. Planologische procedure;
c. Inschatting van de financiële haalbaarheid;
d. Mogelijkheid voor stedenbouwkundige inpassing en dubbel ruimtegebruik;
e. Beschikbaarheid t.a.v. grondeigendom (start bouw mogelijk binnen een jaar).

Aan TwynstraGudde is gevraagd een - zoveel als mogelijk beeldende - rapportage op te stellen waarin wij kwalitatief aangeven of een betreffende locatie haalbaar lijkt of niet om voor de vestiging van de Aldi te gebruiken. Het streven is om van de 16 locaties een aantal locaties aan te kunnen wijzen als potentieel haalbaar die daarmee een mogelijk alternatief zijn voor de huidige voorkeurslocatie van de gemeente (Bergerweg 125). In een latere fase zouden die nader/gedetailleerd kunnen worden onderzocht op haalbaarheid; ook in afstemming met de Aldi.

Uitgangspunten
Voor onze opdracht gelden de volgende uitgangspunten:

- Als gevolg van het ontbreken van veel inhoudelijke informatie over de locaties, beoordelen wij de locaties op basis van onze kennis en ervaring ('expert judgement') met het tot ontwikkeling brengen van locaties;
- De 16 locaties die moeten worden onderzocht hebben draagvlak van zowel de gemeente als de provincie;
- Wij gaan ervan uit dat er provinciaal draagvlak is voor het uitvoeren van dit onderzoek, waarbij de gemeente onze opdrachtgever is;
- Gezien de beperkte tijd die er voor deze opdracht is (twee weken), is er geen mogelijkheid om de resultaten tussentijds terug te koppelen aan de provincie of de gemeente.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een overzicht en de situering van de locaties gegeven die onderdeel vormen van dit onderzoek naar de haalbaarheid van de locaties als vestigingslocatie voor de Aldi. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de aanpak van dit onderzoek, waarna vervolgens ingegaan wordt op de beoordeling van de locaties als mogelijk vestigingslocatie voor de Aldi. De beoordeling van de locaties wordt daarbij afgezet tegen de locatie Bergweg 125. In hoofdstuk 4 en 5 worden achtereenvolgens ingegaan op de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek.

2. Situering locaties

De situering van de locaties is wezenlijk onderdeel van ons onderzoek. Door lokale bekendheid is voor vele lezers bekend waar de locaties zijn gelegen. Toch lijkt het ons goed om omwille van de eenduidigheid de locaties voor u als lezer in beeld te brengen. De locaties zijn op onderstaande kaart aangegeven.

0.	Bergerweg 125 (referentie)	6.	Tenniscomplex TC Bergen	12.	Berger Meermin
1.	BSV	7.	Tenniscomplex Eurotom	13.	Bollenhandel Van Schagen
2.	Elzenhoeve	8.	IJsbaan	14.	Kogendijk (afgebrande boerderij)
3.	Europese school	9.	Gronddepot	15.	Groenstrook tussen bergerweg 125 en de kern
4.	Mytylschool	10.	Uitvaartcentrum	16.	Nesdijk 20
5.	De Beeck	11.	Gemeentewerf		

3. Analyse en beoordeling locaties

3.1. Toelichting op de aanpak en beoordeling

Aanpak

Ons onderzoek is opgesplitst in twee stappen. In de eerste stap worden alle locaties, inclusief De Bergerweg 125, op hoofdlijnen beoordeeld. Het resultaat is een tabel waarin per beoordelingscriteria een score wordt gegeven door middel van een kleurenscore. Hierin is groen een positieve score, oranje een positieve score met voorwaarden en rood is een negatieve score. Op basis van deze eerste beoordeling wordt een selectie gemaakt van de best scorende locaties.

In stap twee wordt vervolgens dieper ingezoomd op de best scorende locaties om zo tot een goed afgewogen oordeel te komen voor de meeste kansrijke locatie(s) voor de vestiging van de Aldi. Het resultaat hiervan laat zien hoe deze locaties scoren ten opzicht van de referentie locatie Bergerweg 125. Op basis hiervan geven wij per locatie een oordeel over de kansrijkheid voor de vestiging van een Aldi in Bergen.

Beoordelingscriteria

Om de geschiktheid te beoordelen van de mogelijke vestigingslocaties voor de Aldi zijn op basis van deskresearch de locaties beoordeeld op vijf criteria. Omdat deze criteria breed zijn, hebben wij een aantal verder uitgesplitst om de nuance in beeld te brengen. Daarnaast is de goede definitie van elk criterium cruciaal, omdat dat bepaalt hoe onze beoordeling moet worden geïnterpreteerd.

Toelichting beoordelingscriteria

	Beoordelingscriterium	Subcriterium	Toelichting
1.	Verkeerskundig/ parkeren	- Parkeren	- Is er voldoende ruimte aanwezig om voldoende parkeervoorzieningen te realiseren. Voldoende ruimte voor het laden en lossen van vrachtwagens (inclusief bijbehorende draaicirkels) is daarbij ook van belang.
		- Bereikbaarheid	- Is de locatie voor al het verkeer (vrachtwagens, auto's, fiets en lopend) goed bereikbaar. De opbouw van de wegprofielen die dit verkeer gebruikt is daarbij van belang. Situering langs een doorgaande gebiedsontsluitingsweg wordt positiever beoordeeld dan een woonstraat.
		- Verkeersveiligheid	- De situering binnen of buiten de bebouwde kom is bepalend voor het snelheidsregime en daarmee voor de verkeersveiligheid van de ontsluiting. Het kunnen scheiden van functies – bijvoorbeeld door aparte fiets- en voetpaden – speelt daarbij ook een rol.
		- Verkeersoverlast	- Een supermarkt heeft een verkeer aantrekkende werking. Een toename van de verkeersintensiteit in een bestaand woonmilieu, kan leiden tot overlast. Terwijl een toename van verkeer op gebiedsontsluitingswegen tot weinig overlast zal leiden.

	Beoordelingscriterium	Subcriterium	Toelichting
2.	Planologie	- N.v.t.	- Een (technische) inschatting of het haalbaar is om de vigerende bestemming te wijzigen naar de beoogde bestemming (detailhandel/ commercieel). Bestaande aanwezige natuurwaarden spelen daarbij een belangrijke rol. Deze waarden zullen de haalbaarheid negatief beïnvloeden.
3.	Financiële haalbaarheid	- Locatie kosten	- De omvang van de kosten die moeten worden gemaakt om de locatie bouwrijp op te leveren. De aanwezigheid van bestaand vastgoed (die een marktwaarde heeft) zal negatiever scoren dan een locatie die onbebouwd is.
		- Locatie overstijgende kosten	- Dit zijn kosten die samenhangen met het tot ontwikkeling kunnen brengen van de locatie. Een voorbeeld hiervan zijn aanpassingen aan de toegangswegen of rotonde die noodzakelijk zijn om bij de locatie te kunnen komen.
4.	Stedenbouw	- Ruimtelijke inpassing	- Dit gaat om de omvang van de locatie i.r.t. het benodigde bouwoppervlak van de supermarkt inclusief bijbehorende buitenruimte (ongeveer 3.000 m^2). Wanneer een locatie veel groter is dan de benodigde oppervlakte, zal de supermarkt onderdeel gaan uitmaken van een groter ontwikkelplan. Dit zou betekenen dat er eerst een stedenbouwkundig plan opgesteld dient te worden voordat er ontwikkeld kan gaan worden.
		- Inpasbaarheid omgeving	- Is de locatie gevestigd in het stedelijk gebied en is de supermarkt daardoor goed inpasbaar in de omgeving of is de locatie juist gevestigd in het buitengebied. Daarnaast speelt ook mee welke functies (direct) grenzen aan de locatie. Functies die in harmonie zijn met detailhandel wordt positiever beoordeeld dan functies die lastig of niet samengaan.
5.	Beschikbaarheid	- N.v.t.	- Is de locatie beschikbaar om te herontwikkelen. De bereidheid van grondeigenaren om te verkopen speelt daarbij een belangrijke rol. In het verlengde hiervan speelt mee of de locatie op dit moment nog wordt gebruikt voor een bepaalde functie of niet.

3.2. Beoordeling van de locaties

3.2.1. Beoordelingsmethodiek

Aan de hand van de in de vorige paragraaf beschreven (sub)criteria zijn alle locaties kwalitatief beoordeeld. Om tot een snelle eerste selectie van kansrijke locaties te komen hebben wij daarbij gekozen voor een beoordeling in drie kleuren per indicator:

Beoordeling criteria	Toelichting
	- Groen geeft een positieve score, we voorzien geen grote issues voor het loceren van een Aldi op deze locatie
	- Oranje is een positieve score onder voorwaarden. Er zijn aandachtspunten maar onder voorwaarden zou een vestiging van de Aldi mogelijk moeten zijn.
	- Rood geeft een negatieve score, we voorzien grote issues voor het loceren van een Aldi op deze locatie. 'Showstopper' [1)] voor vestiging Aldi

[1)] Een uitzondering hierop is het criterium 'stedenbouw'. Wanneer voor deze categorie de kleur 'rood' is, dan betekent dit dat het vestigen van een Aldi vanuit ruimtelijk perspectief niet voor de hand ligt, maar dat dit niet betekent dat de vestiging onmogelijk is.

3.2.2. Uitkomsten beoordeling

Op basis van deze beoordelingsmethodiek zijn de Bergerweg 125 en de 16 alternatieve locaties met elkaar vergeleken. De locatie Bergerweg geldt daarbij als referentie voor de 16 andere locaties. In tabel 2.1 (zie landscape pagina) zijn de resultaten van de kwalitatieve beoordeling inzichtelijk gemaakt.

Voor alle van de 16 locaties (Bergerweg 125 uitgezonderd) die 1 rode score of meer heeft gekregen, zijn wij van mening dat deze afvallen als potentiële kansrijke locatie voor de Aldi. In tabel 2.1 kan worden gezien dat dit het geval is voor 13 van de 16 locaties. Anders geformuleerd: uit onze analyse blijkt dat naast de Bergerweg 125 er nog 3 andere kansrijke locaties zijn voor de vestiging van een Aldi. Voordat wij inzoomen op deze overgebleven 3 locaties, geven wij eerst een korte toelichting op de locaties die zijn afgevallen.

3.2.3. Toelichting afgevallen locaties

Bereikbaarheid/ontsluiting/ parkeren
Als we dan eerst kijken naar de indicator '*bereikbaarheid/parkeren*', scoren de locaties BSV, Elzenhoeve en IJsbaan rood. Ons inziens liggen deze locaties qua bereikbaarheid zo ongelukkig dat deze ongeschikt zijn voor de vestiging van een Aldi. Bijvoorbeeld omdat de locaties liggen aan een smalle 30 km/uur weg en een goede aanvoerroute voor vrachtverkeer ontbreekt. Uiteraard is in theorie veel op te lossen voor verkeerskundige aanpassingen, maar voor deze locaties is de benodigde ingreep erg kostbaar en tijdrovend waardoor ze ook onder druk komen te staan op de gebied van financiële haalbaarheid en startbouw binnen een jaar. Op het criterium '*verkeersveiligheid*' en '*verkeersoverlast*' hebben wij geen van de locaties rood gescoord. Er spelen bij veel locaties zeker aandachtspunten, maar die zijn onder voorwaarden oplosbaar.

Planologische procedure
Voor alle locaties, op de Bergerweg 125 na, moet er een planologische procedure worden doorlopen omdat de vigerende bestemming niet aansluit bij het beoogde gebruik. Een groot deel van de locaties ligt in het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en een aantal locaties ook vlak naast een NNN/Natura 200 gebied. Zoals gezegd zal voor elke locatie een (verkorte of uitgebreide) bestemmingsplanprocedure moeten worden doorlopen. Echter zijn er locaties waar dusdanige (natuur)waarden aanwezig zijn of in de nabijheid van, dat een wijziging van de bestemming niet als haalbaar wordt gezien. Drie locaties hebben 'rood' gescoord, waarmee deze afvallen als potentiële locatie, namelijk Elzenhoeve, Kogendijk en Nesdijk. Elzenhoeve is een landgoed met de bestemming landschappelijk waardevol groen. De Kogendijk is buitengebied en de locatie ligt naast een NNN/Natura 2000 gebied, de Nesdijk ligt pal naast de Weidse Nes natuurreservaat.

Financiële haalbaarheid
Op het gebied van locatie-kosten voorzien we dusdanige grote ontwikkelingskosten voor de locaties Europese school, Mythyl school, Gronddepot en Gemeentewerf, dat deze afvallen als kansrijke locaties. Voor de locaties met de scholen is sprake van enorme complexe bebouwing hetgeen allemaal gesloopt en verplaats dient te worden. Voor het gronddepot en Gemeentewerf dient rekening te worden gehouden met saneringskosten en verplaatsingskosten.

Als we kijken naar locatie-overstijgende kosten valt voor ons de locatie groenstrook Bergerweg 125 af. Wij verwachten dat voor de bereikbaarheid van deze locatie hiervoor de rotonde aangepast dient te worden. Deze kosten daarvoor kunnen hoog oplopen.

Stedenbouw/ruimtegebruik
Als we kijken naar de locaties zelf en de beschikbare ruimte dan zijn bijna alle locaties – soms onder voorwaarden – geschikt voor een vestiging van een Aldi. Er is 1 locatie dat op dit criterium voor ons echt afvalt en dat is locatie De Beeck. Deze locatie wordt op dit moment herontwikkeld waarbij de bouw voor een overdekt zwembad met twee bassins, een sporthal, multifunctionele zalen, jongerencentrum, biljartzaal, sportschool en een raadzaal al is begonnen. Naar onze mening is een Aldi in dit stadium (er wordt gebouwd) niet meer in te passen.

Op het criterium '*inpasbaarheid omgeving'* vallen wat ons betreft een hele reeks locaties af omdat een Aldi ons inziens niet goed past op de betreffende plek. Daarbij hebben we het aspect draagvlak (Provincie) ook meegewogen. De Bergerweg 125 heeft daarom ook een rode score gekregen. Andere locaties die rood scoren – bijvoorbeeld omdat ze in het buitengebied liggen – zijn Elzenhoeve, Berger Meermin, Bollenhandel van Schagen, Kogendijk, Groenstrook Bergerweg 125 en Nesdijk. Daar moet bij worden opgemerkt dat, zoals in de voetnoot bij de beoordelingsmethodiek is genoemd, in dit geval de rode kleur niet betekent dat het onmogelijk is om de Aldi te vestigen.

Beschikbaarheid
De beschikbaarheid van veel locaties is ons onbekend, omdat wij niet weten of de grondeigenaar bereid is om de locatie te verkopen en onder welke voorwaarden. Daarnaast weten wij niet als de bereidheid er is, of er dan ook indien nodig een alternatieve locatie beschikbaar is. Veel locatie zijn daarom oranje gescoord, vestiging van een Aldi is alleen onder voorwaarden mogelijk, namelijk dat de locatie beschikbaar is en/of een eigenaar op korte termijn wil verkopen. De locaties die op dit moment een complexe bebouwing hebben vallen af qua beschikbare Aldi locatie. Dit zijn de Europese school, Mythylschool, De Beeck, Gemeentewerf en Nesdijk.

Tabel 2.1 Kwalitatieve beoordeling locaties voor de Aldi

Hoofdcriterium	**Subcriteria**	Bergerweg 125	BSV (voetbal)	Elzenhoeve	Europese school	Mythyl-school	De Beeck	Tennis-complex TC Bergen	Tennis-complex Eurotom	IJsbaan
Ontsluiting/verkeer/parkeren	Bereikbaarheid/parkeren									
	Verkeersveiligheid/overlast									
Planologische procedure	Planologische procedure									
Financieel haalbaar	Lokatiekosten									
	Lokatie overstijgende kosten									
Stedenbouw/ruimtegebruik	Locatie-ontwikkeling/omvang									
	Inpasbaarheid omgeving									
Beschikbaarheid	Beschikbaarheid									

Hoofdcriterium	**Subcriteria**	Grond-depot	Uitvaart-centrum	Gemeente-werf	Berger Meermin	Bollen-handel van Schagen	Kogendijk	Groen-strook Bergerweg 125	Nesdijk
Ontsluiting/verkeer/parkeren	Bereikbaarheid/parkeren								
	Verkeersveiligheid/overlast								
Planologische procedure	Planologische procedure								
Financieel haalbaar	Lokatiekosten								
	Lokatie overstijgende kosten								
Stedenbouw/ruimtegebruik	Locatie-ontwikkeling/omvang								
	Inpasbaarheid omgeving								
Beschikbaarheid	Beschikbaarheid								

3.2.4. Beschrijving potentieel kansrijke locaties

Op grond van de eerste kwalitatieve beoordeling zijn er 13 van de 16 onderzochte locaties afgevallen voor de vestiging van de Aldi. Er blijven 3 locaties over die we nader hebben afgezet tegen de Bergerweg 125, namelijk:
- Tenniscomplex TC Bergen;
- Tenniscomplex Eurotom;
- Uitvaartcentrum.

Hieronder gaan we op basis van de criteria nader in op de kansrijkheid van deze drie locaties, afgezet tegen de referentie Bergerwerg 125.

Ontsluiting/verkeer/parkeren
Op het gebied van ontsluiting/verkeer en parkeren scoort de Bergerweg groen. De locatie is goed ontsloten via de provinciale weg. Daarbij dient dan direct wel de kanttekening te worden gemaakt dat gezien het feit dat de locatie buiten de bebouwde kom is gelegen, de verkeersveiligheid van de aansluiting een groot aandachtspunt is. In het ontwerp bestemmingsplan voor de Bergerweg 125 is het afwaarderen van de provinciale weg opgenomen, waarmee dit punt (grotendeels) is ondervangen.

De twee locaties Tenniscomplex TC Bergen en Eurotom zijn allebei goed ontsloten via de via de Landweg en de Churchillaan. Er hoeft nauwelijks iets te gebeuren om deze locatie logistiek gezien geschikt te maken voor een Aldi vestiging. Met name TC Bergen, die op de hoek is gelegen, is zeer geschikt voor het kunnen afwikkelen van distributieverkeer (vrachtswagens). Een invulling zou kunnen zijn dat het vrachtverkeer via de Landweg de locatie oprijdt en via de Churchilllaan de locatie verlaat. Daarmee worden draaicirkels voorkomen.

Het niet meer in gebruik zijnde Uitvaartcentrum is gelegen tussen de begraafplaats en het voormalige zwembad. Het Uitvaarcentrum wordt ontsloten via het Molenweidtje. Langs het Molenweidtje is sprake van volwassen bomen, die zorgen voor een groene afscherming van de locatie. Qua ontsluiting en ook overlast voor de omgeving is het uitvaartcentrum minder ideaal gelegen dan de tenniscentra, maar de locatie zou wel geschikt zijn voor een Aldi vestiging. Ook de functies harmoniëren. Bezoekers van het zwembad kunnen voor of na hun bezoek nog boodschappen doen en veroorzaken onderling geen overlast.

Planologische procedure
Voor de Bergerweg 125 ligt een bestemmingsplan klaar voor de vestiging van een Aldi. Dat is de reden dat alleen deze locatie een score groen heeft gekregen in tabel 2.1. Dit bestemmingsplan dient echter nog te worden vastgesteld. Qua planologische aandachtspunten geldt dat we mogelijke risico's zien op gebied van beschermde natuurgebieden met natuurwaarden. Belangrijk om te benoemen is dat het bezwaar van de provincie tegen de Bergerweg 125 niet tot uiting komt bij dit criterium. Dat komt tot uiting bij het criterium 'stedenbouw', 'ruimtelijke inpassing'.

De beide tennislocatie hebben nu als bestemming 'doeleinden sport en recreatie'. Er is dus een planologische procedure nodig om de locatie geschikt te maken voor een Aldi-vestiging. Dat geldt ook voor de locatie uitvaartcentrum. Daarom zijn deze 3 locaties oranje gescoord op dit criterium.

Financiële haalbaarheid
Op de Bergerweg 125 zit nu nog een groothandel en een bedrijfswoning. De groothandel is in gebruik. Hier zitten dus (her)locatie-kosten aan verbonden. We zien verder weinig locatie-overstijgende kosten voor de Bergerweg 125.

Voor de beide tennisclublocaties geldt dat er sprake is van beperkte bebouwing (alleen clubgebouwen). Natuurlijk dient voor de tennisvelden wel een alternatieve locatie gevonden te worden. Maar ten opzichte van de Bergerweg schatten wij de locatie-kosten lager in. Ook zien wij weinig locatie-overstijgende kosten.

Het uitvaartcentrum scoort op gebied van financiële haalbaarheid het minst van de vier locaties. Er zal sprake zijn van locatie-kosten om de plot geschikt te maken, maar we voorzien ook locatie-overstijgende kosten voor de ontsluiting.

Stedenbouw/ruimtegebruik
Als we kijken naar de beschikbare ruimte scoren Bergerweg 125 en beide tennislocaties goed en vergelijkbaar. Er is ruimte voor een Aldi-vestiging en er zijn mogelijkheden voor dubbelgebruik en het combineren van functies. Het uitvaartcentrum is de kleinste locatie waar weinig meer dan alleen een Aldi kan worden gerealiseerd.

Op gebied van inpassing in de omgeving scoren de beide tennislocaties en het uitvaartcentrum wat ons betreft duidelijk beter dan de Bergerweg 125. Daarin nemen we ook het aspect draagvlak mee vanuit de provincie. Bergerweg 125 wordt beschouwd als Buitengebied en sluit niet aan op de bestaande bebouwing. De overige 3 locaties scoren wat ons betreft prima op inpasbaarheid in de omgeving.

Beschikbaarheid
Van Bergerweg 125 is bekend dat de locatie beschikbaar is en scoort daarom als enige van de vier locaties groen. De overige drie locaties hebben de score oranje gekregen omdat niet bekend is of de locaties beschikbaar zijn. Bepalend zal zijn of de tennisverenigingen bereid zijn om de locatie huidige locatie te verkopen en zo ja, op welke termijn.

4. Conclusies

Op basis van de analyse die wij hebben uitgevoerd, is onze conclusie dat er 13 van de 16 locaties niet geschikt zijn om de Aldi te vestigen. Dit zijn de volgende locaties:
- BSV;
- Elzenhoeve;
- Europese school;
- Mytylschool;
- De Beeck;
- IJsbaan;
- Gronddepot;
- Gemeentewerf;
- Berger Meermin;
- Bollenhandel Van Schagen;
- Kogendijk (afgebrande boerderij);
- Groenstrook tussen bergerweg 125 en de kern;
- Nesdijk 20.

Uit onze analyse kan ook de conclusie worden getrokken dat er drie locaties zijn die als een reëel potentieel alternatief worden gezien voor de Bergerweg 125. Dit zijn de volgende locaties:
- Tenniscomplex TC Bergen;
- Tenniscomplex Eurotom;
- Uitvaartcentrum.

Alle drie de locaties zijn binnen de bebouwde kom van Bergen gelegen. De locaties zijn verkeerskundig goed ontsloten. Ook zijn de locaties dusdanig gelegen, dat onze inschatting is dat de functie van detailhandel goed harmoniseert met de huidige omliggende functies. Dat neemt niet weg dat het organiseren van participatie en daarmee het creëren van draagvlak onder de omwonenden en bij belanghebbenden cruciaal zal zijn. Wanneer een keuze gemaakt zou moeten worden tussen één van deze drie locaties en de Bergerweg 125, dan is ons advies om een keuze te maken uit één van de drie alternatieven (en daarmee dus niet te kiezen voor de Bergerweg 125). Doorslaggevend hierin is de ligging van de locatie.

5. Aanbevelingen

Op basis van onze globale analyse komen drie alternatieven naar voren. Dat wil niet zeggen dat één of meerdere alternatieven haalbaar zijn. Als de gemeente bereid is om de alternatieve locaties te overwegen, dan moeten deze nader worden onderzocht. Een belangrijk aandachtspunt is daarbij de beschikbaarheid. Ons is onbekend of de huidige grondeigenaar/ gebruiker bereid is om binnen afzienbare termijn (< 1 jaar) de locatie te verkopen aan de gemeente of Aldi. Ook zal er een antwoord moeten worden gegeven op de vraag of deze locaties draagvlak heeft onder de andere betrokken partijen, waaronder de provincie en de Aldi zelf.

Bijlage 1: Onderzochte locaties

Referentie: Bergerweg 125

Alternatieve locaties:

0. BSV
1. Elzenhoeve
2. Europese school
3. Mytylschool
4. De Beeck
5. Tenniscomplex TC Bergen
6. Tenniscomplex Eurotom
7. IJsbaan
8. Gronddepot
9. Uitvaartcentrum
10. Gemeentewerf
11. Berger Meermin
12. Bollenhandel Van Schagen
13. Kogendijk (afgebrande boerderij)
14. Groenstrook tussen bergerweg 125 en de kern
15. Nesdijk 20

Locatie-karakteristieken:

	Locaties	Adres	Oppervlakte (m2)	Bron	Bebouwd (m2)	% bebouwd	Functie
0	Bergerweg 125	Bergerweg 125, 1862 PR Bergen	15.145	Kadastrale kaart	3.415	23%	Industriefunctie
1	BSV	Oudtburghweg 1, 1862 PX Bergen	48.700	Google Maps	785	2%	bijeenkomst, sportfunctie / industriefunctie
2	Elzenhoeve	Zuidlaan 73, 1862AM Bergen	30.730	Kadastrale kaart	750	2%	woonfunctie
3	Europese school	Molenweidtje 5, 1862 BC Bergen	31.665	Kadastrale kaart	11.635	37%	onderwijsfunctie
4	Mytylschool	Oudtburghweg 3, 1862 PX Bergen	11.076	Kadastrale kaart	4.000	36%	onderwijsfunctie
5	De Beeck	Molenweidtje 2, 1862 BC Bergen	11.600	Kadastrale kaart		0%	bijeenkomstfunctie, industriefunctie, kantoorfunctie, sportfunctie, overige gebruiksfunctie
6	Tenniscomplex TC Bergen	Churchilllaan 2, 1862 BZ Bergen	8.611	Kadastrale kaart	320	4%	sportfunctie
7	Tenniscomplex Eurotom	Churchilllaan 4, 1862 BZ Bergen	6.092	Kadastrale kaart	350	6%	sportfunctie
8	IJsbaan	Oudtburghweg, 1862 PX Bergen	13.520	Kadastrale kaart	40	0%	-
9	Gronddepot	Molenweidtje, 1862 BC Bergen	3.750	Google Maps	0	0%	-
10	Uitvaartcentrum	Kerkedijk 41 S, 1862 BD Bergen	3.150	Kadastrale kaart	590	19%	bijeenkomstfunctie + verblijfsfunctie
11	Gemeentewerf	Kerkedijk 35s, 1862 BD Bergen	13.500	Google Maps	1.805	13%	industriefunctie, kantoorfunctie
12	Berger Meermin	Bergerweg 92, 1862 PR Bergen	4.150	Kadastrale kaart	670	16%	woonfunctie
13	Bollenhandel Van Schagen	Bergerweg 82, 1862 PR Bergen	22.000	Google Maps	4.935	22%	Industriefunctie, woonfunctie, kantoorfunctie
14	Kogendijk (afgebrande boerderij)	Kogendijk 95, 1862 XC Bergen				0%	
15	Groenstrook naast bergerweg 125	Bergerweg, 1862 PR Bergen	14.800	Google Maps	0	0%	
16	Nesdijk 20	Nesdijk 20, 20a-20k, 1861 MK Bergen	14.634	Kadastrale kaart	1.846	13%	woon-, winkel-, kantoor-bijeenkomstfunctie

TwynstraGudde adviseert overheid en bedrijfsleven op veel van de grote en urgente thema's van deze tijd. Denk aan veiligheid, diversiteit, digitalisering, mobiliteit, duurzaamheid, energie, financiën en gezondheid. We bieden onze opdrachtgevers unieke, werkbare oplossingen en brengen complexe projecten en programma's tot een goed einde. Iets creëren van blijvende waarde, daar gaan we voor. Daardoor hebben we een directe impact op (toekomstige) maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En dus een grote impact op morgen.

TwynstraGudde

Impact op morgen.