



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 m² 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, Churchilllaan 2
- TC Euratom, Churchilllaan 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 m²)
- 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 m². 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 m² 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 etmaal¹. 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 m². 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)

¹ 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 m². 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.



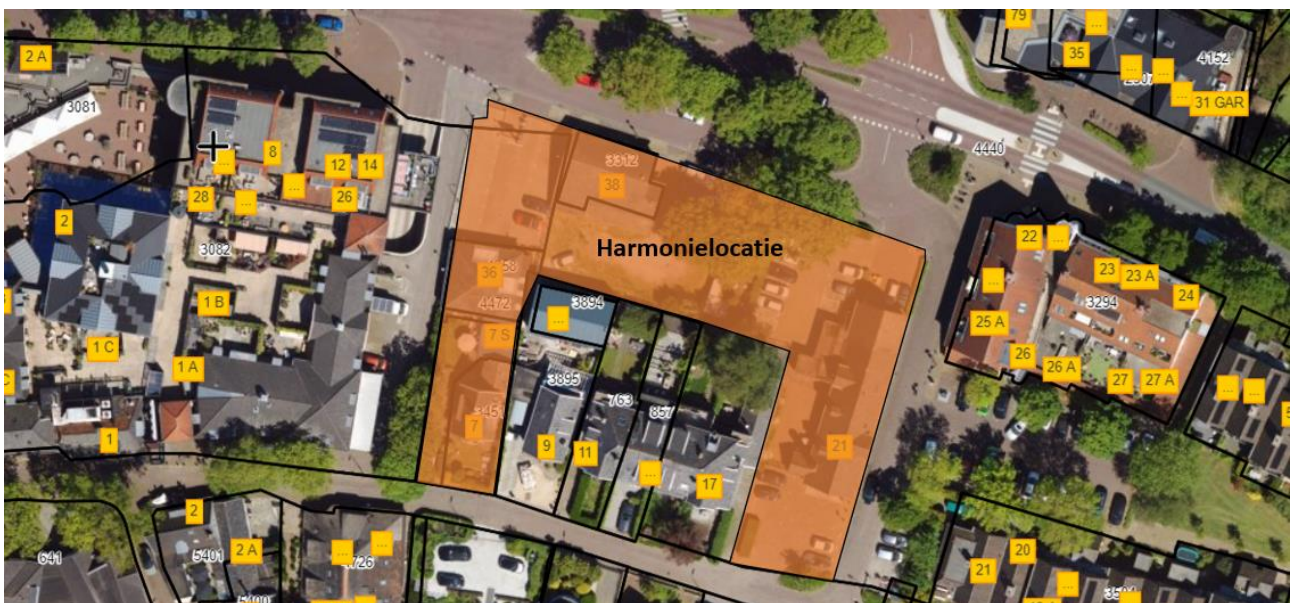
Figuur 4. Ligging alternatieve locatie voormalige uitvaartcentrum (bron: Streetsmart, 2021)

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.

Harmonielocatie, 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 m² en is daarmee in principe te klein om in de ontwikkeling te voorzien (3.000 m²).



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

Voor de harmonielocatie 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 harmonielocatie aangewezen voor een supermarkt. In een poging het maatschappelijk draagvlak voor een nieuwe ontwikkeling op de harmonielocatie uit te breiden zijn overleggen gestart met bewonersverenigingen en andere betrokken partijen. Het resultaat hiervan is de ‘Memo Ruimtelijke randvoorwaarden Harmonielocatie’, 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 harmonielocatie. Voor een supermarkt is echter geen plaats.

In de bestemmingsplannen “supermarkten” (vastgesteld 6 juli 2021) en “Harmonielocatie” (vastgesteld 8 juli 2021) is opgenomen dat supermarkten niet op de locatie kunnen worden ontwikkeld. Het bestemmingsplan “Harmonielocatie” 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 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.

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.