

Raadsinformatiebrief

Aan: Gemeenteraad van de gemeente Bergen
Van: College van Burgemeester en Wethouders
Datum: 27 februari 2018

Onderwerp: Raadsinformatiebrief ontwikkelingen Mosaïque

Geachte leden van de raad,

Inleiding

In 2014 is Mosaïque, het centrumplan Nieuw Bergen, gerealiseerd. Het plan had als doel de centrumfunctie van Nieuw Bergen te versterken door de ontwikkeling van nieuwe woon- en winkelruimte, het creëren van een landmark en het herinrichten van de openbare ruimte.

Sinds het gereed komen van Mosaïque is een deel van de nieuwe winkelruimte ingevuld, maar kampt het resterende deel met (langdurige) leegstand. Tevens is in 2016 de Jan Linders verplaatst naar een nieuwe locatie binnen het centrum, waarmee de oude locatie leeg is komen te staan. Enkele andere winkels zijn gesloten. Hiermee kampt het centrum met een meer dan gemiddelde leegstand. Van de 8.200 m² winkelvoorraad in het centrum van Bergen staat 2.650 m² leeg.

De gemeente Bergen staat in Limburg niet alleen als het gaat om een hoge winkelleegstand. Vrijwel alle steden en plattelandskernen in Limburg hebben met winkelleegstand te maken. Demografische ontwikkelingen, de opkomst van het internet-winkelen en de economische crisis hebben de afgelopen jaren geleid tot een snel oplopende winkelleegstand. De detailhandelssector verwacht de komende jaren een verdere toename van de leegstand als er geen maatregelen genomen worden.

Provinciale Aanpak Winkelleegstand

Naar aanleiding van de problematiek rondom winkelleegstand is de Provincie Limburg begin 2016 gestart met een Pilot Winkelleegstand. Drie grote en drie kleine gemeenten nemen hieraan deel. De gemeente Bergen heeft zich aangemeld, om samen met de andere gemeenten en de provincie te zoeken naar een adequaat antwoord voor onder meer de problematiek in Nieuw Bergen.

Onderzoek naar het functioneren van Nieuw Bergen centrum

Om een actueel beeld te krijgen van het functioneren van het winkelcentrum is in de eerste helft van 2017 een zogenaamd Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd door adviesbureau Seinpost. Het doel hiervan was om te bepalen of de winkelleegstand van tijdelijke aard is, of dat er sprake is van structurele leegstand.

In het onderzoek is de situatie in Nieuw Bergen bekeken door te praten met ondernemers, een enquête af te nemen bij het winkelend publiek en de lokale situatie te vergelijken met vergelijkbare kernen elders in het land.

Het onderzoek concludeert dat het centrum voornamelijk wordt bezocht door mensen uit de eigen gemeente, met daarbij ook 7% bezoek uit Duitsland en 10% bezoek door toeristen. Het grootste deel van de bezoekers en ondernemers geeft aan dat de ontwikkeling van Mosaïque een duidelijke verbetering is ten opzichte van de oude situatie, en dat daardoor het centrum ook meer bezocht wordt voor gezelligheid. De supermarkt en horecabranche zijn voldoende aanwezig in het centrum. Enkele andere branches zijn nog ondervertegenwoordigd en bieden kansen voor nieuwe winkels in het centrum. Tevens hebben enkele bestaande ondernemers uitbreidingswensen. Een deel van de leegstaande winkelruimte is derhalve nodig om invulling te geven aan de ontwikkelingskansen die zich voordoen. Hiermee rekening houdend blijft er een winkelleegstand van ongeveer 1.300 m². Deze leegstand lijkt structureel.

Actielijnen ontwikkeling Mosaïque

Op basis van de bevindingen van het DPO zijn een drietal actielijnen benoemd, die invulling geven aan de geschetste opgave.

Basis versterken

Om de winkelvoorzieningen in het centrum te behouden, is het van groot belang om het centrum zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor een bezoek. Het centrum van Nieuw Bergen heeft leuke winkels en horecagelegenheden, ieder met hun eigen aantrekkingskracht. Het DPO geeft aan dat deze voornamelijk bezocht worden door eigen inwoners, terwijl de aantrekkingskracht groter kan zijn. Hiervoor is het van belang dat er meer te beleven is, om zodoende nieuwe klanten naar het centrum te trekken en te attenderen op het aanbod in Nieuw Bergen. Meer samenwerking tussen ondernemers is hierbij onontbeerlijk. Om dit te faciliteren is in 2017 door de raad ingestemd met het opzetten van een ondernemersfonds Mosaïque, deels gevuld vanuit de reclamebelasting. Met dit fonds kan de Ondernemersvereniging Mosaïque collectieve acties opzetten, evenementen ondersteunen en betere promotie voeren. De koppeling met het toeristisch-recreatieve bedrijfsleven wordt hierbij nadrukkelijk gezocht om ook de in onze regio verblijvende toeristen uit te nodigen het centrum te bezoeken.

Acquisitie

Het DPO geeft aan dat er ruimte is voor nieuwe branches in het centrum van Nieuw Bergen. Om winkeliers te verlijden om zich te vestigen in Mosaïque, zal de Gemeente Bergen inzetten op actieve acquisitie. Hiervoor is het voornemen een centrummanager aan te stellen die samen met de gemeentelijke bedrijfscontactfunctionaris het gesprek aan gaat met mogelijk geïnteresseerde partijen en de lokale verhuurders.

Terugbrengen winkelvoorraad

Leegstaande winkelvoorraad ontsiert een winkelcentrum en heeft een negatieve uitwerking op de beleving van het winkelend publiek. Het DPO geeft aan dat Nieuw Bergen te maken heeft met een structurele leegstand van zo'n 1.300 m². Deze voorraad zou uit de markt genomen moeten worden, door transformatie naar een andere functie.

Stedebouwkundig bureau Waalbrug heeft de opdracht gekregen om de opgave voor reductie te onderzoeken. Gezien de huidige opbouw van het centrum en de omvang van de beoogde reductie is Mosaïque Oost als mogelijke locatie voor herontwikkeling globaal uitgewerkt. In deze uitwerking zal de bestaande bebouwing gesloopt worden, en komen er huurappartementen voor in de plaats, conform de Woonvisie van de Gemeente Bergen. Voor bestaande bedrijvigheid wordt gezocht naar een locatie elders in Mosaïque. De gemeente is in gesprek met huidige eigenaren en huurders over mogelijke herontwikkeling van Mosaïque Oost.



Sfeerbeelden studie Herontwikkeling Mosaïque Oost

Om de Herontwikkeling Mosaïque Oost aan te jagen en financieel interessant te maken voor ontwikkelaars zal een bijdrage vanuit de overheid noodzakelijk zijn. In het kader van de Aanpak Winkelleegstand is de gemeente in gesprek met de provincie Limburg voor financiële ondersteuning bij deze opgave. Gelet op de grondpolitieke strategie is de informatie hieromtrent vertrouwelijk. Indien gewenst kan de financiering vertrouwelijk toegelicht worden in de commissie en gemeenteraad.

Communicatie en vervolg

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en houden u op de hoogte van verdere ontwikkelingen.

Burgemeester en wethouders van Bergen

de secretaris

de burgemeester

drs. C.G.W. Jansen

M.H.E. Pelzer

Bijlage(n): geen