



Actieplan centrum Bergschenhoek

·dtNp·

Droogh Trommelen en Partners (DTNP)
Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Lansingerland
Contactpersoon: De heer R. van Wensen

Projectteam DTNP: De heer W. Frielink
De heer T. Wissink

Projectnummer: 1831.0317
Datum: 2 oktober 2017

Actieplan centrum Bergschenhoek

·dtnp·

Inhoudsopgave

1	Context	1
1.1	Inleiding	2
1.2	Kenmerken Lansingerland	3
1.3	Winkelstructuur Lansingerland	4
1.4	Regio	5
2	Trends en ontwikkelingen	6
3	Actieprogramma	10
3.1	Uitgangspositie centrum Bergschenhoek	11
3.2	Korte-termijn-projecten	15
3.3	Lange-termijn-visie	20
3.4	Vervolg	21
	Bijlage	23
	Kort verslag discussiebijeenkomst	24



1 Context

1.1 Inleiding

Aanleiding

Bergschenhoek is een van de drie kernen van de gemeente Lansingerland. De andere twee kernen zijn het grotere Berkel en Rodenrijs, en het kleinere Bleiswijk. Het centrum van Berkel en Rodenrijs is in het gemeentelijke beleid het hoofdcentrum van de gemeente.

Als gevolg van onder andere trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt veranderen de functie en positie van de centra van Bergschenhoek en Bleiswijk. De gemeenteraad van Lansingerland heeft daarom besloten om in samenspraak met ondernemers, pandeigenaren en bewoners van deze centra een actieplan op te stellen voor de centra van Bergschenhoek en Bleiswijk. Aan DTNP is opdracht gegeven deze actieplannen op te stellen.

Doel

Het actieplan voor Bergschenhoek heeft als doel het behouden van een leefbaar dorp en een economisch vitaal centrum. Het plan geeft knelpunten en kansen aan, en bevat zowel kortetermijn- (quick wins) als langetermijnprojecten om dit doel te bereiken.

Proces

Voor de totstandkoming van het voorliggende actieplan heeft een werkbijeenkomst plaatsgevonden met ondernemers, pandeigenaren en bewoners van het centrum van Bergschenhoek. Met hen is gediscussieerd over de gevolgen van trends en ontwikkelingen op het centrum van Bergschenhoek en nagedacht over benodigde acties voor een aantrekkelijk en vitaal centrum (zie bijlage voor een samenvatting van de bijeenkomst). Onderdeel van de werkbijeenkomst was een gezamenlijke schouw van het centrum.

Opbouw actieplan

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt ingegaan op relevante feiten en cijfers voor het centrum van Bergschenhoek. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de winkelmarkt en de gevolgen daarvan voor het centrum. Hoofdstuk 3 gaat ten slotte in op het actieprogramma, waarbij vooral aandacht is voor de toekomstige functie van het centrum en wat daar volgens betrokkenen voor nodig is.

Samenvattende conclusie

Voor het centrum van Bergschenhoek zijn door ondernemers, eigenaren en bewoners veel acties en verbeterpunten benoemd. Veruit de meeste daarvan betreffen ingrepen voor de korte termijn. De verantwoordelijkheden daarvan zijn over de verschillende stakeholders verdeeld.

De kortetermijn-ingrepen vallen echter in het niet bij de grotere structurele problemen in het centrum van Bergschenhoek. Om daar een antwoord op te hebben is het belangrijk dat in gezamenlijkheid een centrumvisie voor de langere termijn wordt opgesteld. Deze centrumvisie moet onder andere gaan over de afbakening van een compact(er) winkelgebied, eventuele verbreding van centrumfuncties in en transformatie van delen van het centrum, verkeer en bereikbaarheid. Zonder deze centrumvisie blijven structurele oplossingen voor het centrum uit en ontstaat geen samenhang in en synergie tussen kortetermijnprojecten. De gemeente is trekker en faciliteert, maar betreft stakeholders intensief. De gemeente kan tenslotte weinig zonder medewerking van andere partijen.

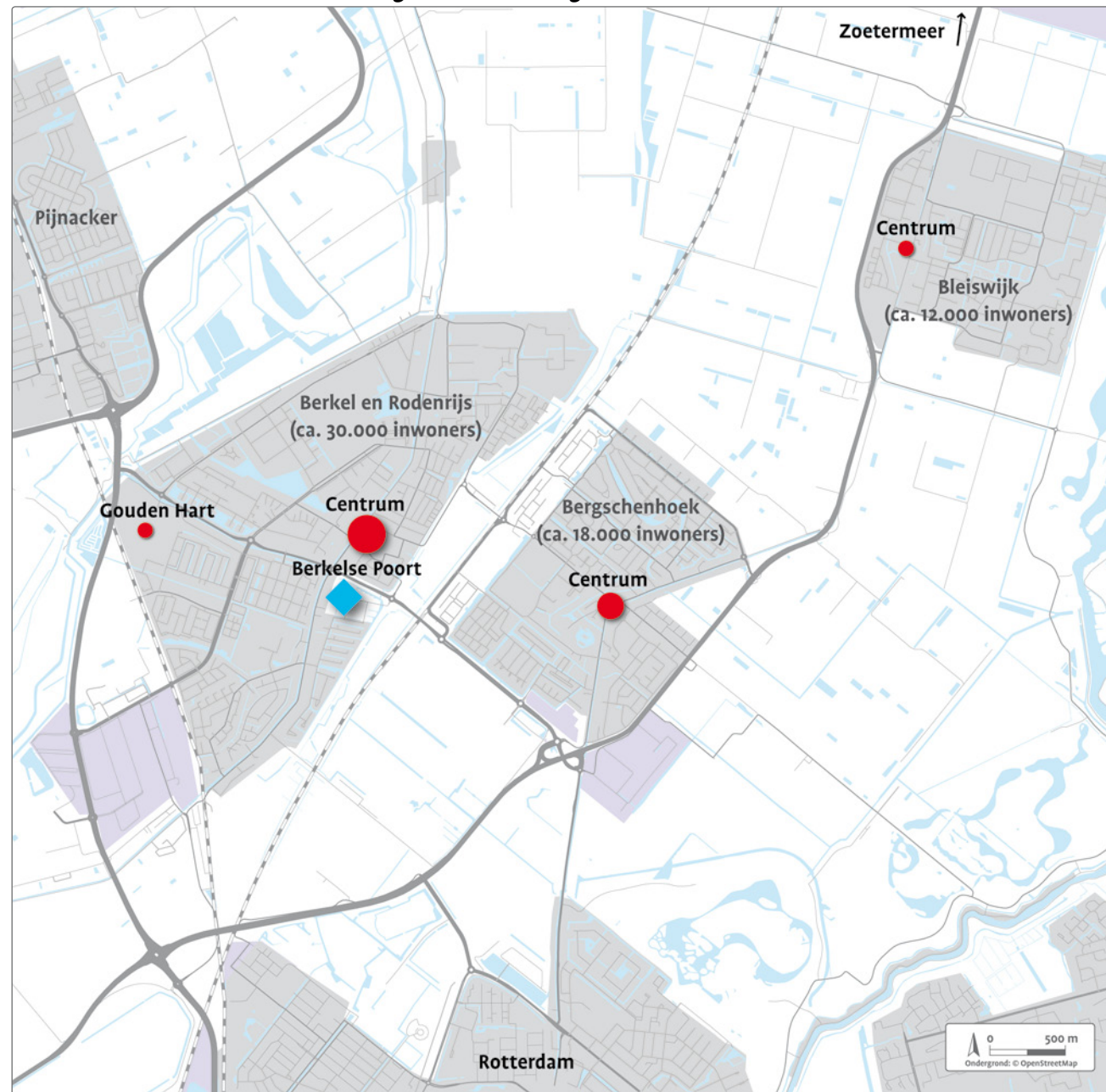
1.2 Kenmerken Lansingerland

Gemeente Lansingerland

De gemeente Lansingerland is een jonge gemeente die in 2007 ontstond na de fusie van de voormalige gemeenten Berkel en Rodenrijs, Bergschenhoek en Bleiswijk. Elk van deze gemeenten bestond uit één gelijknamige (dubbel)kern. Door de jonge geschiedenis van Lansingerland identificeren inwoners zich nog meer met het eigen dorp dan dat ze zich inwoner van Lansingerland voelen.

Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek liggen topografisch ongeveer tegen elkaar aan. De spoorlijn HSL-Zuid is echter een fysieke barrière. Het spoor is weliswaar op twee plekken met de auto en op vijf plekken te fiets en per voet oversteekbaar, maar vormt nog steeds een grote belemmering. Berkel en Rodenrijs en Bergschenhoek blijven daardoor gevoelsmatig en functioneel twee afzonderlijke verzorgingsgebieden. Bleiswijk ligt op grotere afstand van de twee andere dorpen, meer richting Zoetermeer. Door deze ligging heeft Bleiswijk zijn eigen dorpse dynamiek.

Aantal inwoners en winkelstructuur gemeente Lansingerland



Huidig aantal inwoners

In de hele gemeente Lansingerland wonen in totaal circa 60.000 mensen*, verspreid over de drie dorpen: Berkel en Rodenrijs (circa 30.000 inwoners), Bergschenhoek (circa 18.000 inwoners) en Bleiswijk (circa 12.000 inwoners).

Sterke bevolkingsgroei

De gemeente is een van de hardst groeiende gemeenten van het land, onder andere door zijn ligging nabij Rotterdam en Den Haag. Volgens de provinciale bevolkingsprognose zal de komende 10 jaar het aantal inwoners nog met circa 10.000 toenemen tot ongeveer 70.000 in 2027 (+16%). Volgens deze prognose zal de groei ook in de periode daarna in hetzelfde tempo doorzetten, met uiteindelijk mogelijk zelfs bijna 80.000 inwoners in 2040.

De gemeentelijke bevolkingsprognose gaat uit van een iets behoudendere groei, namelijk naar circa 68.000 inwoners in 2027.

* CBS/Statline (2017), Kengetallen buurten en wijken

1.3 Winkelstructuur Lansingerland

Het winkelaanbod in de gemeente Lansingerland is circa 76.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) groot, verspreid over 220 winkels. Elk van de dorpskernen beschikt over een eigen centrum. Daarnaast zijn er nog de winkelgebieden Gouden hart en Berkelse Poort.

Centrum Berkel en Rodenrijs

Het centrum van Berkel en Rodenrijs is met bijna 15.000 m² wvo en ruim 80 winkels het grootste centrum van de drie en beschikt over onder andere het ruimste boodschappenaanbod (o.a. drie supermarkten) en een uitgebreid niet-dagelijks winkelaanbod (o.a. mode, huishoudelijk, warenhuis, sport).

Centrum Bergschenhoek

Het centrum van Bergschenhoek is ruim 7.000 m² wvo groot en beschikt over 32 winkels. In het centrum zijn twee supermarkten van moderne omvang (Jumbo, ca. 1.350 m² wvo; PLUS, ca. 1.800 m² wvo) en een compleet en divers pakket aan dagelijks aanbod (o.a. drogist, bakker, slager, vis). Tevens is er een divers palet aan niet-dagelijkse winkels aanwezig, variërend van huishoudelijke artikelen en bloemen, tot mode, cadeauwinkels en een dierenspeciaalzaak.

Centrum Bleiswijk

Het centrum van Bleiswijk is in omvang net wat kleiner dan het centrum van Bergschenhoek (circa 6.000 m² wvo), maar beschikt over ongeveer evenveel winkels (34). Er zijn twee supermarkten (Albert Heijn en Jumbo, beide rond de 1.000 m² wvo), een compleet verspakket (deels geclusterd op één plek) en verschillende niet-dagelijkse winkels. Op enige afstand van het centrum ligt, aan de rand van het dorp, een solitaire vestiging van Lidl.

Gouden Hart

In Westpolder ligt nog een klein boodschappen-centrum met vijf winkels, waaronder supermarkt Jumbo en drogisterij Trekpleister.

Berkelse Poort

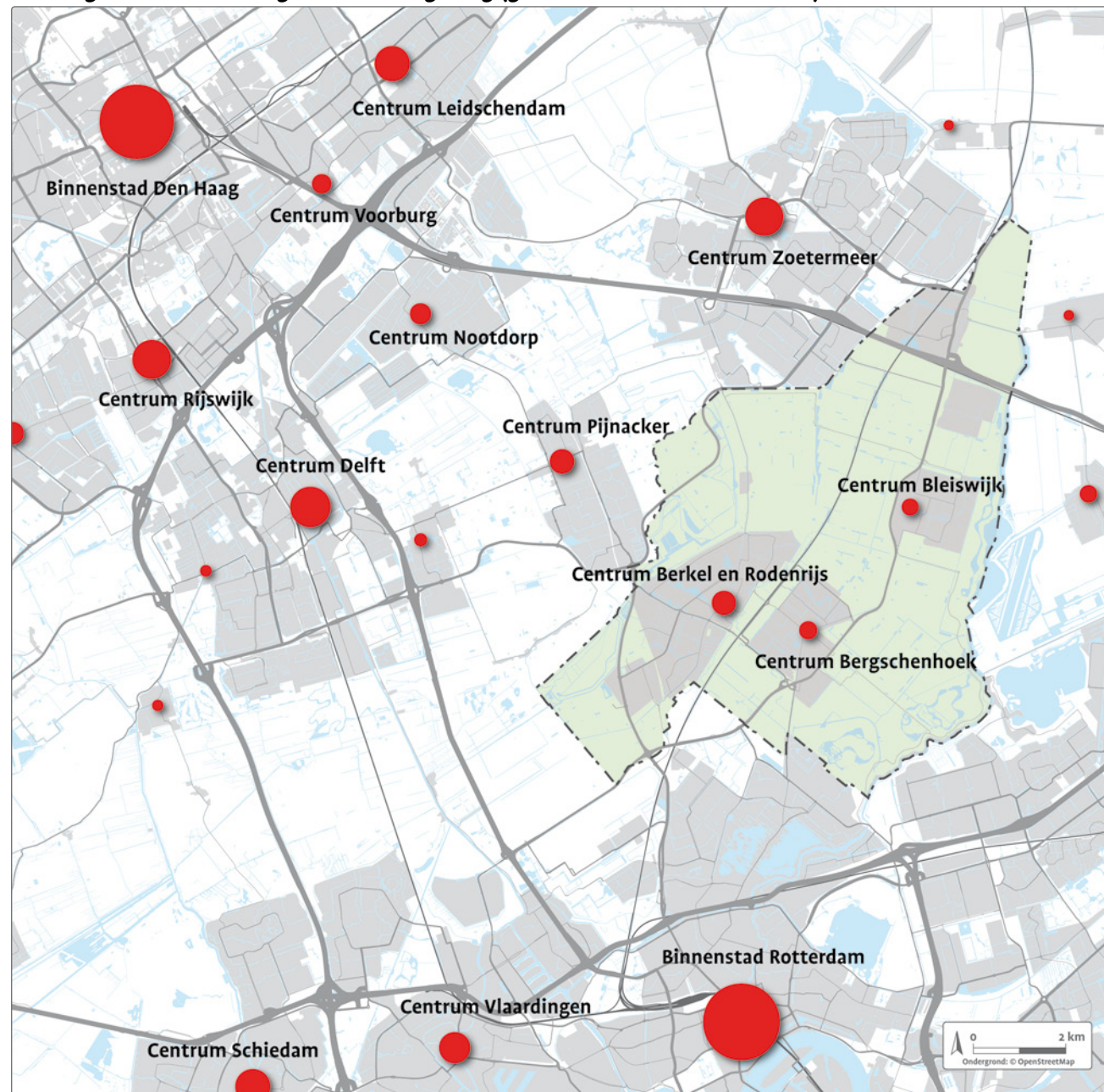
Aanvullend aan de drie dorpscentra en het boodschappencluster Gouden Hart beschikt Lansingerland over het winkelgebied Berkelse Poort. Deze locatie is bedoeld voor volumieuze detailhandel (bouwmarkten, tuincentra, grote woonwinkels). In totaal zijn hier tien winkels gevestigd met een gezamenlijke omvang van 10.000 m² wvo.

1.4 Regio

Lansingerland ligt midden in de Randstad en centraal tussen Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer. Elk van deze steden heeft een veel groter winkelaanbod dan Lansingerland. De binnensteden van Rotterdam (ca. 170.000 m² wvo en ruim 700 winkels) en Den Haag (ca. 160.000 m² wvo en ruim 700 winkels) horen zelfs bij de allergrootste binnensteden van Nederland. Deze centra hebben dan ook grote aantrekkingskracht op consumenten, niet alleen uit de twee steden zelf, maar ook uit een groot omliggend gebied, waaronder Lansingerland.

De dorpen in de omgeving van Lansingerland, zoals Pijnacker, hebben meestal een eigen centrum met een vergelijkbaar winkelaanbod.

Winkelgebieden in Lansingerland en omgeving (geschaald naar aantal m² wvo)





2 Trends en ontwikkelingen

De detailhandelssector is zeer dynamisch en is de afgelopen jaren sterk veranderd door diverse ontwikkelingen aan vraag- en aanbodzijde.

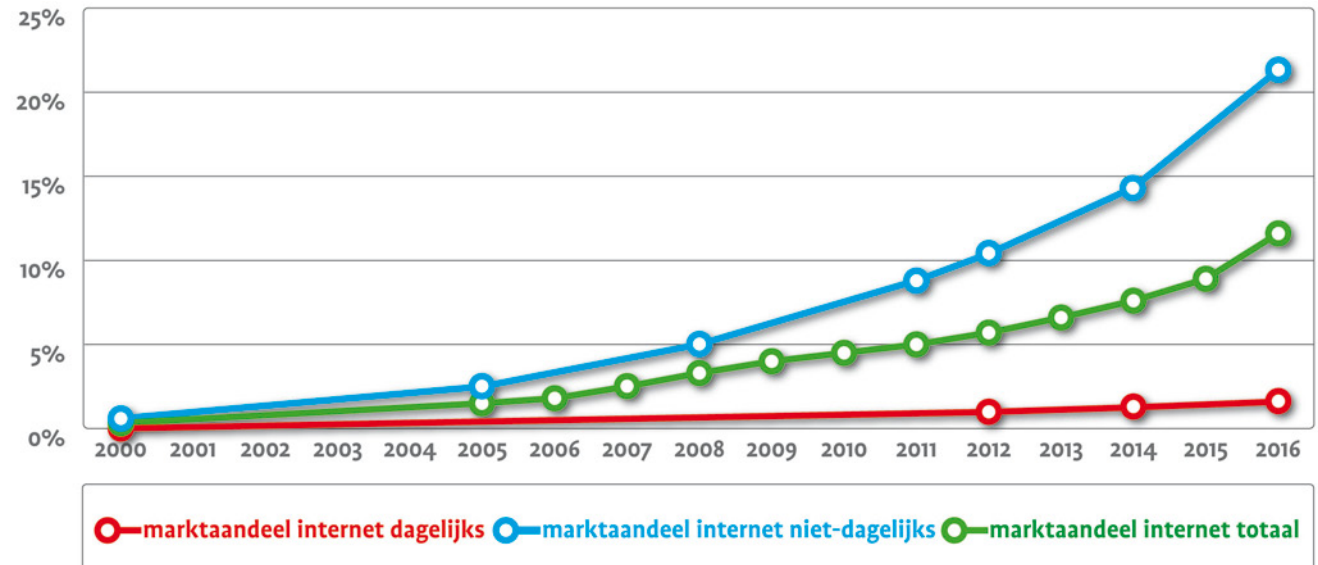
Van groei- naar krimpmarkt

- Sinds 2008 is de winkelmarkt structureel gewijzigd van een groei- in een krimpmarkt. Met name in de non-foodsector groeide het aanbod eerst nog fors als gevolg van de vastgoedbubbel en de drang tot schaalvergroting, terwijl de bestedingen sinds 2008 juist flink zijn gedaald.
- Door de opkomst van internet (ten koste van fysieke winkels) en de vergrijzing (ouderen besteden minder aan producten) staat het functioneren van steeds meer winkels onder druk. Sinds 2012 zijn al meer dan 50 landelijke winkelketens failliet gegaan, de leegstand neemt toe.
- De afgelopen jaren neemt het niet-dagelijkse winkelaanbod voor het eerst af. Vooral door de verdere groei van internet is de verwachting dat het winkelaanbod, met name in de niet-dagelijkse sector, de komende jaren nog verder zal afnemen.

Gevolgen voor dorpscentra

- Internet leidt tot een structureel ander ruimtelijk aankoopgedrag. Steeds meer producten worden via internet aangeschaft.

Ontwikkeling marktaandeel internet



Dit betekent dat de noodzaak voor een bezoek aan een winkelgebied deels wegvalt. Met name winkels in de niet-dagelijkse sector worden in toenemende mate pas bezocht als ze een onderscheidend vermogen ten opzichte van internet hebben.

- Fysieke winkellocaties houden meerwaarde als het gaat om het doen van dagelijkse, frequente aankopen (boodschappen) in de directe woon-/leefomgeving of voor een dagje naar de stad (uniek, groot aanbod en aantrekkelijke sfeer en beleving).
- Gevolg van dit gewijzigde consumentengedrag is dat veel centra in Nederland kampen met afnemende bezoekers-

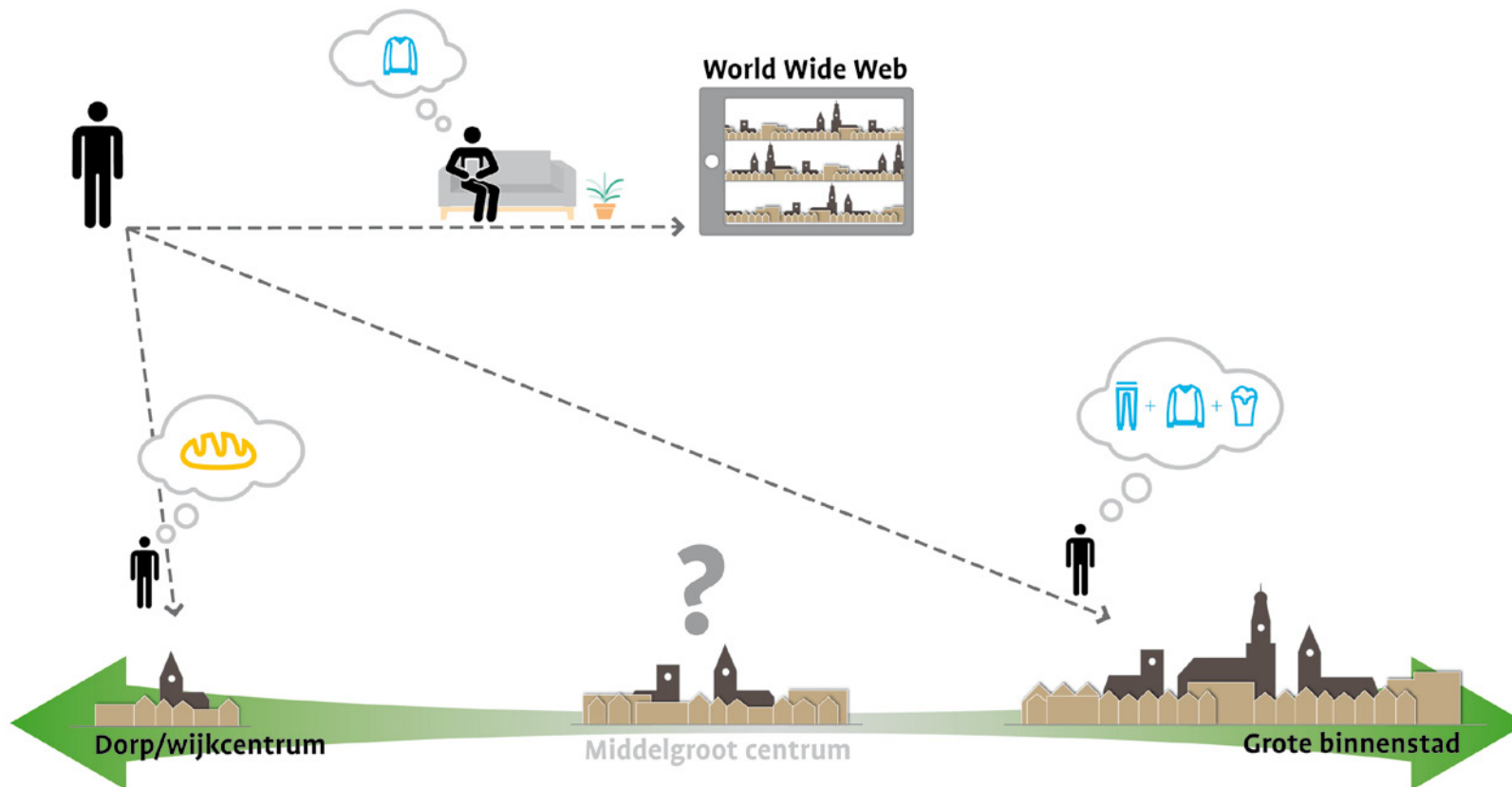
aantallen en dat vooral het niet-dagelijkse winkelaanbod in alle (behalve de allergrootste) centra sterk onder druk staat. Kansen voor behoud van niet-dagelijks aanbod in veel middelgrote en kleinere centra, zoals de centra van Bergschenhoek en Bleiswijk, liggen er vooral als de winkels meerwaarde weten te bieden ten opzichte van internet, bijvoorbeeld door een hoog serviceniveau of een sterke lokale klantenbinding, en als het dagelijkse winkelaanbod sterk is. Daarnaast kan functieverbreiding van de centra leiden tot nieuwe redenen om centra te bezoeken, en dus tot meer bezoekers.

- Mede door het zwakker functioneren van het niet-dagelijkse aanbod neemt het belang van het dagelijkse winkelaanbod in kleinere centra toe. Boodschappenwinkels, en dan met name supermarkten, waren in kleine dorpscentra altijd al veruit de meest bezochte winkels waarvan andere winkels konden profiteren. Die 'trekkers'-functie wordt alleen nog maar groter.

- Bestaande winkelketens hebben hun vestigingsstrategie gewijzigd: er worden niet of nauwelijks nog nieuwe filialen geopend, en er worden zelfs filialen gesloten. Daardoor is in dorpscentra steeds vaker een incompleet niet-dagelijks winkelaanbod te vinden en is de toegang tot voorzieningen steeds meer afhankelijk van lokaal ondernemerschap.

Trekkersrol supermarkten

Voor kleine en middelgrote centrumgebieden zijn supermarkten van groot belang. Met $\pm 80\%$ marktaandeel in de dagelijkse sector zijn supermarkten de basis bij het boodschappen doen. Ze zijn voor de consument bepalend bij de keuze voor een winkelgebied. Een eigentijdse supermarkt van 1.200 m² wvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers. Mits goed gelegen kunnen overige winkels profiteren van



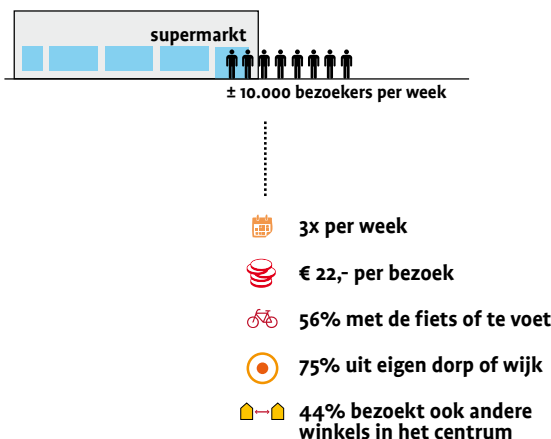
de grote bezoekersaantallen van deze publiekstrekkers. Onderlinge afstand en zichtrelatie zijn daarbij bepalende factoren.

Uit recent door DTNP uitgevoerd onderzoek onder circa 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat de gemiddelde supermarktbezoeker een frequente en overwegend lokale bezoeker is. Bovendien blijkt dat circa 44% van deze consumenten het supermarktbezoek combineert met een of meer andere winkels in

hetzelfde winkelgebied*. Dit geldt zowel voor servicesupermarkten als voor discounters. Het onderzoek toont aan dat het aandeel supermarktbezoekers dat ook andere winkels bezoekt, toeneemt naarmate meer winkels dicht bij de supermarkt liggen. Als de eerste (vijf) winkels niet binnen 80 meter van de supermarkt liggen neemt het combinatiebezoek snel af. Daarnaast blijkt dat het combinatiebezoek toeneemt naarmate er meer winkels in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen.

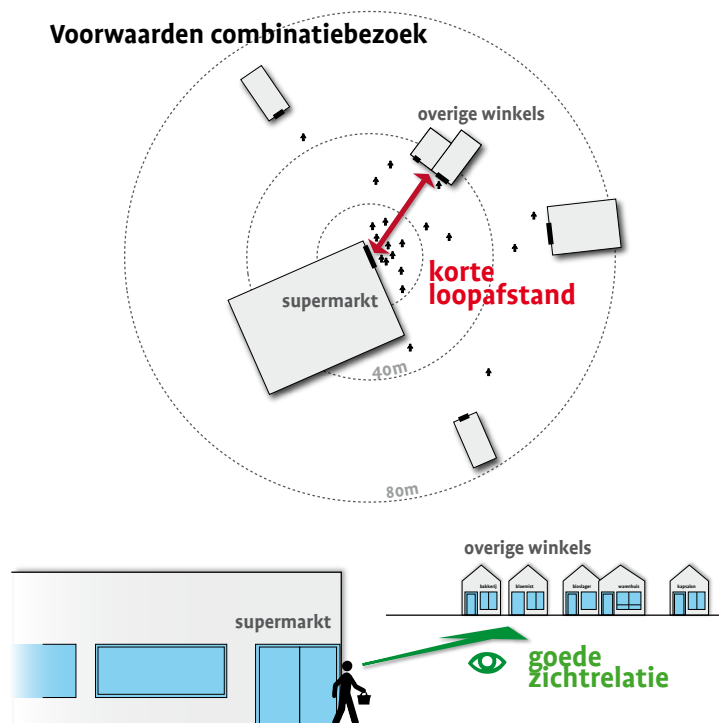
* DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Profiel gemiddelde bezoeker



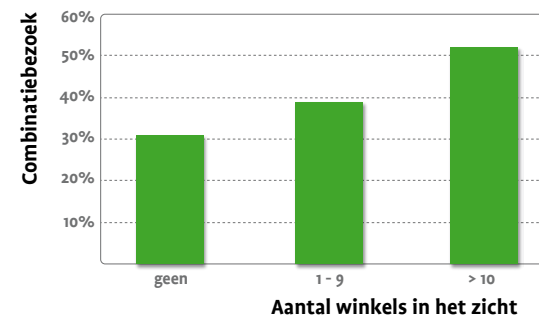
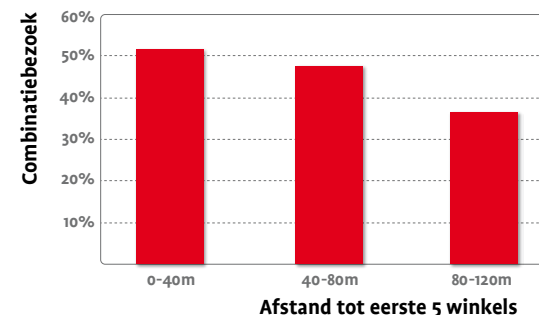
Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersrol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek



Bergschenhoek in relatie tot de trends

De landelijke trends in de winkelmarkt zijn goed terug te zien in Bergschenhoek. De tweede supermarkt van het dorp (Jumbo) is recent vergroot naar een hedendaagse maat, maar gelijktijdig kampt het centrum met moeilijk invulbare leegstand (bijvoorbeeld het oude pand van Jumbo). Ook neemt langzaam het niet-dagelijkse winkelaanbod af, met als recent voorbeeld het sluiten van Intertoys.





3 Actieprogramma

3.1 Uitgangspositie centrum Bergschenhoek

Kenmerken hoofdwinkelgebied

- Ligging: centraal in Bergschenhoek;
- Kernwinkelgebied (kaart): Dorpsstraat (deels), De Kruin (het plein), De Vlashoeck;
- Omvang: $\pm 7.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}^*$;
- Branchering: 2 supermarkten (Jumbo, ca. $1.350 \text{ m}^2 \text{ wvo}$, PLUS, ca. $1.800 \text{ m}^2 \text{ wvo}$), ± 12 overige dagelijkse winkels, ± 18 niet-dagelijkse winkels, ± 10 horecabedrijven, ± 10 dienstverleners*;
- Leegstand: ± 7 panden ($1.400 \text{ m}^2 \text{ wvo}$)*;
- Eigendom: versnipperd.

Toekomstige functie en doelgroep

- Het centrum is hét winkelgebied van Bergschenhoek. Ook voor de sectoren horeca en publieksgerichte dienstverlening is het centrum de belangrijkste locatie.
- Het centrum van Bergschenhoek heeft primair een functie voor het dorp (93% van de dagelijkse en 80% van de niet-dagelijkse bestedingen komen uit Bergschenhoek**) en blijft dit ook in de toekomst houden.
- De behoefte aan niet-dagelijks winkel-aanbod zal als gevolg van autonome

* Locatus Online (2017), 28-08-2017

** I&O Research/DTNP (2016), Randstad Koopstromenonderzoek

Centrum Bergschenhoek



ontwikkelingen in de winkelmarkt (m.n. wijzigend winkelgedrag en internet) afnemen. Om structurele leegstand te voorkomen zal op zoek gegaan moeten worden naar alternatieve functies voor het centrum van Bergschenhoek. Alternatieve functies kunnen zeer divers van aard zijn, waarbij uitgangspunt is dat ze voor reuring op straat zorgen. Voorbeelden zijn zorg en maatschappelijke voorzieningen, (publieksgerichte) dienstverlenende bedrijven, cultuur- en kunstinstellingen. Ook wonen kan afhankelijk van de locatie een passende functie zijn.

- De traditioneel dominante winkelfunctie zal meer plaats moeten maken voor een breed pakket aan centrumfuncties, gericht op alle typen centrumbezoek, waarbij service en ontmoeting belangrijke gemene delers zijn.
- De frequente koopfunctie (boodschappen) blijft een belangrijke basis voor het toekomstig functioneren. Daarnaast blijft er ruimte voor een beperkt dorps niet-dagelijkse winkelaanbod (circa 10 à 15 niet-dagelijkse winkels).

Kwaliteiten en kansen

Aanbod

- De boodschappenfunctie van het dorp is de afgelopen jaren versterkt door de vernieuw-

de Jumbo (ca. 1.350 m² vwo). Het centrum beschikt nu over twee moderne supermarkten, elk met een eigen klantenkring en gebouwde parkeervoorziening onder de winkel. De totale dagelijkse bestedingen in het centrum zijn in de afgelopen vijf jaar toegenomen.

- Het dagelijkse aanbod is compleet, met onder andere drogisterijen, bakkers, slager en viswinkel. Ook het niet-dagelijkse aanbod is relatief uitgebreid. Veel frequent benodigde, maar ook minder frequent benodigde artikelen, zijn in het centrum te krijgen, variërend van huishoudelijke artikelen en bloemen, tot mode en dierbenodigdheden.
- Gericht (frequent) kopen en boodschappen doen zijn de dominante bezoeksredenen in het centrum. Het gemakkelijk kunnen doen van de geregelde aankopen blijft een belangrijke functie voor het centrum.
- Behoud van de sterke boodschappenfunctie leidt tot behoud van de dominante kooporiëntatie op het centrum. Cruciale elementen zijn de onderscheidende kracht van het supermarktenaanbod en het faciliteren van parkeer- en bezoekgemak.
- Afname van het aantal winkels kan (deels) ondervangen worden door verbreding van het aanbod (o.a. cultureel, maatschappelijk en medisch), waardoor een grote toename van leegstand kan worden voorkomen.

Ruimtelijk

- De twee supermarkten liggen aan weerszijde van het plein De Kruin, waardoor aan beide zijden van het plein trekkracht is.
- De Kruin vervult niet haar functie als centraal plein van het dorp. Het plein is stenig, kaal en sfeerloos, en is geen ontmoetings- of verblijfsplek. De uitstraling van De Kruin heeft ook een negatieve invloed op de rest van het centrum (geen visitekaartje voor het totaal). Potenties van het plein kunnen beter benut worden.
- Water in een centrumgebied draagt bij aan de aantrekkelijkheid. Het water wordt echter maar beperkt ervaren. De potenties van het water kunnen in Bergschenhoek veel beter benut worden.
- De woonfunctie draagt bij aan de levendigheid in het centrum, zeker buiten winkeltijden. In het centrum wordt op veel plekken op verdieping gewoond.
- Concentratie van alle typen centrumfuncties in een compact gebied leidt tot een bundeling van bezoekersstromen en vergroot de economische (combinatiebezoek) en maatschappelijke relevantie (levendigheid, ontmoeting, van 'place to buy' naar 'place to be') van het centrumgebied.

Verkeer en bereikbaarheid

- Bezoekers van het centrum zijn gemiddeld positief over de bereikbaarheid en het parkeren, vooral voor wat betreft de auto. Ook het gratis parkeren voor auto's wordt hoog gewaardeerd*.
- Het parkeerregime (blauwe zone) sluit goed aan op het gerichte en frequente bezoek.

Samenwerking en ondernemerschap

- Binnenkort wordt een BIZ (bedrijfsinvesteringszone) opgericht. De BIZ zal leiden tot meer middelen om centrumgerelateerde zaken aan te pakken (alle ondernemers moeten een financiële bijdrage leveren) en er ontstaat één aanspreekpunt en een duidelijke vertegenwoordiging voor het hele centrum.
- Er zijn relatief veel zelfstandige ondernemers in het centrum van Bergschenhoek, die een sterke binding hebben met het dorp.
- Er is periodiek een gezamenlijk winkeliers-overleg tussen de gemeente en winkeliers om 'de stand van het centrum' door te nemen.
- Goede winkelondernemers bewegen mee met de veranderende behoeften van de lokale consument: integratie van internet en serviceverlening in het businessmodel.

- Het door alle ondernemers gezamenlijk promoten en uitdragen van een 'beeldmerk' van het centrum van Bergschenhoek kan het totaal sterker maken: een herkenbaar centrum met een eigen identiteit én een hogere betrokkenheid en saamhorigheid van ondernemers.

Openbare inrichting en onderhoud

- Het onderhoudsniveau van maaierwerk, vegen, onkruid en zwerfafval gaat per 1 januari 2018 omhoog van niveau C naar niveau B. Dit zal tot een opgeruimder en netter straatbeeld leiden.

Knel- en verbeterpunten

Aanbod

- De concurrentiepositie voor niet-dagelijks winkelaanbod in Bergschenhoek verslechtert ten opzichte van internet, het nabijgelegen en grotere centrum van Berkel en Rodenrijs, en de grotere binnensteden (o.a. Rotterdam, Den Haag, Zoetermeer).
- Het aantal winkels en de diversiteit ervan zal de komende jaren afnemen. Met name in de niet-dagelijkse sector zal er waar-schijnlijk zowel een aantal formules/winkels sluiten (focussen op grotere centra) als een aantal lokale ondernemers stoppen zonder opvolging. Ook zal het aantal nieuwe

vestigingen van landelijke filiaalbedrijven beperkt zijn. Compleetheid van het winkel-aanbod en behoud van onderscheidend zelfstandig ondernemerschap staan onder druk.

- Zichtbare leegstand doet afbreuk aan de centrumbeleving. Aandacht voor de uitstraling en tijdelijke invulling van etalages is daarom gewenst.
- De supermarkten bevinden zich in hetzelfde marktsegment. Voor consumenten is er weinig reden beide supermarkten in Bergschenhoek te bezoeken. Traffic op het plein blijft daardoor beperkt. Als de kans zich voordoet inzetten op twee supermarkten in meer aanvullend marktsegment.

Ruimtelijk

- De ruimtelijke opzet van het winkelcentrum is complex en niet compact. In het centrum zijn veel 'verstopte' hoeken (zoals de verbindingsweg van De Kruin naar de Julianalaan, overkant van het water bij De Vlashoeck) en het centrum waaiert sterk uit naar alle kanten (o.a. oostelijk deel Dorpsstraat vanaf Rondon, Julianalaan, Kerkstraat). Een duidelijk zwaartepunt in het centrum ontbreekt hierdoor. Daardoor is de synergie tussen gevestigde ondernemers

* I&O Research/DTNP (2016), Randstad
Koopstromenonderzoek

niet optimaal en is er voor nieuwe ondernemers niet één beste locatie om te vestigen.

- Delen van het centrum (o.a. oostelijk deel Dorpsstraat vanaf Rondon) liggen uit de loop en zijn kansarm om op termijn als winkelstraat op de kaart te houden.
- Horeca is niet sterk aanwezig in het centrum. Een centrale plek waar op het terras gezeten kan worden voor een kop koffie ontbreekt. De Kruin zou hiervoor een logische plek zijn (niet voor zware horeca). Daarbij dient wel een bredere afweging plaats te vinden over onder andere de functie van het plein en de effecten van horeca op de leefbaarheid van het plein. 'Horeca-aanbod' wordt door bezoekers aan het centrum als één van de zwakste punten van het centrum genoemd en scoort tevens veel lager dan in vergelijkbare centra*.
- De entrees van de parkeergarages komen direct bij de ingang van de supermarkten uit, waardoor combinatiebezoek wordt getemperd. Bezoekers van de supermarkt kunnen vanuit de auto de supermarkt in en daarna meteen weer weg, zonder zelfs maar op straat te zijn geweest (in het geval van Jumbo).

Verkeer en bereikbaarheid

- De parkeercapaciteit (op maaiveld) van het centrum is versnipperd over een relatief groot aantal locaties. Met name de druk op de parkeerplaatsen in het westelijk deel van de Dorpsstraat is groot.
- In het autovrije deel van de Dorpsstraat is het niet toegestaan te fietsen, om overlastgevend doorgaand fietsverkeer te voorkomen (desondanks is hier sprake van overlast van snel langsfietsende personen). Door het fietsverbod neemt de fietsbereikbaarheid van de winkels aan de Dorpsstraat en De Kruin af.

Samenwerking en ondernemerschap

- Een duidelijke en breed gedragen visie op de toekomst van het centrum van Bergschenhoek ontbreekt bij betrokken stakeholders. Hierdoor is er ook geen sturing op veel van de eerder genoemde knel- en verbeterpunten, en worden ook de benoemde kansen niet benut.
- Het eigendom van panden in het centrum is zeer versnipperd. Er zijn eigenaren, eigenaar-gebruikers en bewoners met eigendom. Belangen lopen daardoor uiteen.
- Ondernemers in Bergschenhoek zitten niet altijd op één lijn. Niet iedereen is lid van de winkeliersvereniging Bruisend Bergschen-

hoek. Hierdoor worden belangen van ondernemers niet optimaal vertegenwoordigd, is er voor bijvoorbeeld de gemeente niet één gesprekspartner en wordt ook niet altijd in gezamenlijkheid gehandeld. De oprichting van de BIZ zal mogelijk voor een belangrijk deel verbeteren.

- Er vindt nauwelijks overleg plaats tussen betrokken stakeholders en er is daardoor bij geen van de partijen een goed overzicht van de zaken die in het centrum spelen. Bovendien blijft kruisbestuiving tussen stakeholders uit.

Openbare inrichting en onderhoud

- Hangjongeren zorgen voor veel overlast op straat, met name voor bewoners in de avonduren. Er is daarom nauwelijks tot geen zitmeubilair in de openbare ruimte aanwezig en de openbare ruimte is 'hufterproof' gemaakt. De sfeer in het centrum leidt daar onder.
- Het straatbeeld oogt enigszins rommelig, onder andere door het ontbreken van eenheid in de inrichtingselementen (bijvoorbeeld soorten paaltjes) en de grote verschillen in (bouw)stijlen tussen de panden in het centrum.
- Het onderhoudsniveau van de openbare ruimte is op verschillende plekken matig. Dit

* I&O Research/DTNP (2016), Randstad Koopstromenonderzoek

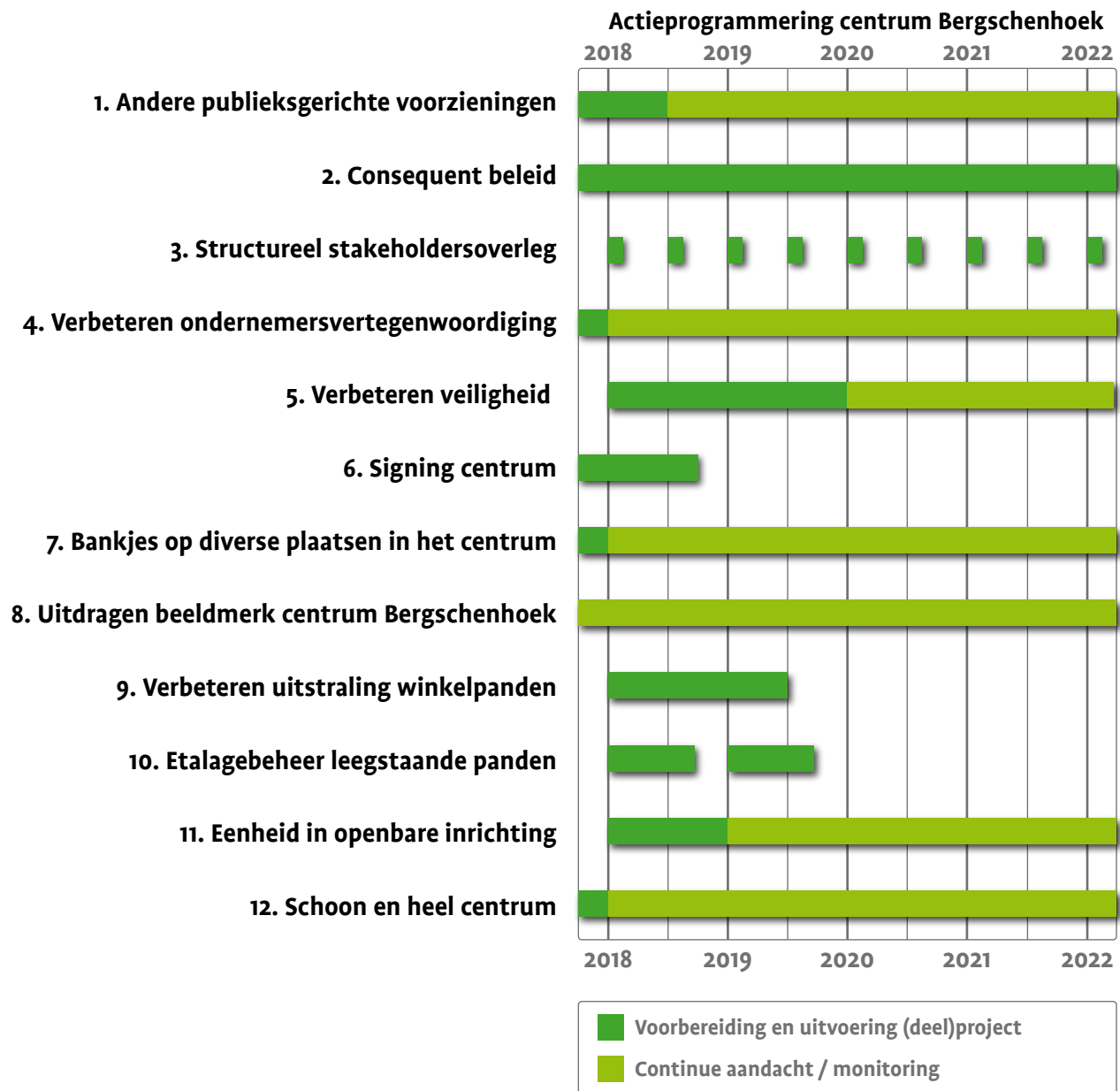
is onder andere zichtbaar door onkruid tussen de tegels en beschadigde inrichtingselementen.

3.2 Korte-termijn-projecten

In de werkbijeenkomst met ondernemers en bewoners uit het centrum en pandeigenaren zijn allerlei gewenste acties genoemd, waaraan stakeholders zelf en in gezamenlijkheid kunnen werken. Op basis van deze input is nevenstaande projectenlijst geformuleerd.

Voor elk project zijn benoemd:

- Doel: het doel dat met het project wordt nagestreefd;
- Aanpak: de wijze waarop het doel bereikt kan worden;
- Trekker(s): de partij die in eerste instantie de verantwoordelijkheid heeft het project op de rit te krijgen;
- Partner(s): partijen die betrokken zijn bij opstarten, uitvoeren of monitoren van het project, in welke hoedanigheid dan ook (bijvoorbeeld afstemming, vergunningverlening, financiering);
- Planning: indicatie van tijdsplan voor uitvoering project.



Project 1**Andere publieksgerichte voorzieningen**

Doel	Centrumgebied ingevuld houden en structurele leegstand voorkomen
Aanpak	Goede (online) vindbaarheid van leegstaand vastgoed organiseren, proberen vastgoedvragen vanuit maatschappelijke organisaties die bij gemeente, ondernemers, eigenaren en bewoners bekend zijn, te faciliteren in het centrum (relatie met centrumvisie (par. 3.3) en project 3).
Trekker(s)	Eigenaren
Partner(s)	Ondernemers, bewoners, gemeente
Planning	≥ 2017 (Quick win)

Project 2**Consequent beleid**

Doel	Stabiel ondernemersklimaat creëren dat uitnodigt tot investeringen
Aanpak	Beleidskeuzes die voor het centrum van Bergschenhoek worden gemaakt (o.a. centrumvisie (par. 3.3)), consequent hanteren en blijven afwegen aan actuele situatie. Bijvoorbeeld: keuze voor het centrum van Bergschenhoek als voorzieningencluster, impliceert dat nieuwe voorzieningen in principe worden ingepast in of aan het centrum van Bergschenhoek.
Trekker(s)	Gemeente
Partner(s)	-
Planning	≥ 2017 (Quick win)

Project 3**Structureel stakeholdersoverleg**

Doel	Inzicht en begrip in diverse belangen van stakeholders, en mogelijke kruisbestuiving
Aanpak	Periodiek overleg organiseren met vertegenwoordigers van alle betrokken stakeholders. Daarin gezamenlijke monitoring van centrum en eventuele aanpassingen op actieplan. Voor dit overleg kan indien mogelijk het bestaande winkeliersoverleg worden gebruikt, waarbij ondernemers enkele vastgoed-eigenaren aandragen voor deelname aan het overleg.
Trekker(s)	Gemeente (uitnodigende partij)
Partner(s)	Ondernemers, eigenaren, bewoners, wijkbeheer (gesprekspartners)
Planning	≥ 2017 (Quick win) (continuering bestaande overlegstructuur)

Project 4

Verbeteren ondernemersvertegenwoordiging

Doel	Eén centrale en breed gesteunde ondernemersvertegenwoordiging voor alle ondernemers in het centrum van Bergschenhoek
Aanpak	Onder leden én niet-leden het belang van een gezamenlijke en breed gesteunde ondernemersvertegenwoordiging duidelijk maken.
Trekker(s)	Ondernemers
Partner(s)	-
Planning	≥ 2017 (Quick win)

Project 5

Verbeteren veiligheid

Doel	Overlast van hangjongeren en veiligheid overdag en in de avond/nacht verbeteren
Aanpak	Maatregelen gericht op het aanpakken en het voorkomen van de overlast, zowel op sociaal vlak (o.a. politie, jongerenwerker) als op ruimtelijk vlak (o.a. verlichting).
Trekker(s)	Gemeente
Partner(s)	Wijkbeheer, politie, sociale partners (jongerenwerker), en bewoners en ondernemers (gesprekspartners)
Planning	2017-2019 (continuering bestaande overlegstructuur)

Project 6

Signing centrum

Doel	Herkenbaarheid centrum vergroten
Aanpak	In het winkelgebied duidelijke uitingen plaatsen van 'Centrum Bergschenhoek'. Mogelijkheden o.a. vlaggenmasten op hoekpunt, borden op blinde gevels en belettering op leegstaande etalage.
Trekker(s)	Bruisend Bergschenhoek
Partner(s)	Ondernemers (gesprekspartner logo), eigenaren (co-financiering) en gemeente (openbare ruimte, vergunning)
Planning	2017-2018 (Quick win)

Project 7**(Flex)bankjes op diverse plaatsen in het centrum**

Doel	Ontmoetingsfunctie faciliteren en bezoekers langer vasthouden (extra levendigheid in centrum)
Aanpak	Op diverse strategische plekken enkele banken plaatsen zodat bezoekers even kunnen zitten en een praatje maken (bijvoorbeeld op De Kruin, bij boom Dorpsstraat-Julianalaan, hoek Dorpsstraat-Kerkstraat). Relatie met centrumvisie (par. 3.3) en project 6. Belangrijk is er voor te waken dat er geen overlast van hangjongeren ontstaat als gevolg van bankjes. Nagedacht kan worden over flexbankjes: bankjes die na sluitingstijd van de straat verdwijnen, bijvoorbeeld doordat ondernemers makkelijk verplaatsbare bankjes na sluitingstijd van de winkels naar binnen halen (en bijvoorbeeld in een leegstand pand stallen).
Trekker(s)	Gemeente, BIZ
Partner(s)	Winkeliersvereniging en bewoners (gesprekspartner)
Planning	2017 (Quick win)

Project 8**Uitdragen beeldmerk centrum Bergschenhoek**

Doel	Binnen Bergschenhoek het imago als authentiek centrum benadrukken voor hogere consumentenbinding aan het centrum en betrokkenheid onder ondernemers
Aanpak	Collectief uiting geven aan het product/beeldmerk Bruisend Bergschenhoek door middel van het logo en lokale (zelfstandige) kwaliteiten benadrukken. Het beeldmerk in alle uitingen van Bruisend Bergschenhoek en ondernemers opnemen.
Trekker(s)	Bruisend Bergschenhoek
Partner(s)	Ondernemers en eigenaren
Planning	≥ 2017: collectief integreren in communicatie/marketing (Quick win)

Project 9**Verbeteren uitstraling winkelpanden**

Doel	Kwaliteitsverbetering gevel en straatbeeld centrum
Aanpak	Vastgoedeigenaren kijken kritisch naar eigen vastgoed (gezamenlijke schouw) en knappen op waar nodig (o.a. Dorpsstraat), met waar relevant aandacht voor de authentieke pandkwaliteiten. Relatie met centrumvisie (par. 3.3), o.a. afbakening kernwinkelgebied en eventuele transformatie randzones.
Trekker(s)	Vastgoedeigenaren
Partner(s)	Ondernemers (huurders), bewoners, gemeente (gesprekspartners)
Planning	2017-2019 (Quick win), daarna continue aandacht

Project 10**Etalagebeheer leegstaande panden**

Doel	Aantrekkelijk winkelstraatbeeld voor bezoekers en potentiële huurders
Aanpak	Aantrekkelijker presenteren leegstaande units. Tijdelijke etalage-invullingen (pop-up-concepten).
Trekker(s)	Vastgoedeigenaren
Partner(s)	Naastgelegen ondernemers
Planning	2018: pilot 2019: evaluatie

Project 11**Eenheid in openbare inrichting**

Doel	Rust en eenheid creëren in openbare ruimte
Aanpak	Bij inrichting openbare ruimte en plaatsing inrichtingselementen kiezen voor één stijl (o.a. paaltjes, bestrating). Daarnaast het plein (De Kruin) aantrekkelijker inrichten en het water beter benutten (relatie met centrumvisie (par. 3.3)).
Trekker(s)	Gemeente (wijkbeheer)
Partner(s)	Ondernemers en bewoners (gesprekspartner)
Planning	2018: inventarisatie 'problemen', daarna continue aandacht

Project 12**Schoon en heel centrum**

Doel	Goed onderhouden en schoon centrum waar het prettig verblijven is
Aanpak	Gezamenlijk het centrum schoonhouden en melding maken van zaken die kapot zijn. Verantwoordelijkheid niet alleen bij gemeente leggen, maar ook als ondernemers en eigenaren zelf verantwoordelijkheid nemen en elkaar daar op aanspreken (bijvoorbeeld zelf wat troep oprapen). Een schoon en heel centrum nodigt uit het schoon en heel te houden.
Trekker(s)	Ondernemers
Partner(s)	Eigenaren (onderhoud, co-financiering), gemeente (beheer openbare ruimte), bewoners (gesprekspartner)
Planning	≥ 2017: inventarisatie 'problemen', daarna continue aandacht

3.3 Langetermijnvisie

Kortetermijnprojecten niet voldoende

De projecten die in de vorige paragraaf zijn benoemd, zijn acties die op korte termijn uitgevoerd kunnen worden. Ze vormen gezamenlijk een pakket aan maatregelen die het centrum kunnen versterken.

De benoemde projecten zijn echter alleen zinvol en betekenisvol als ook wordt nagedacht over de langetermijnontwikkeling van het centrum. Projecten dienen elkaar te versterken en niet als losstaande acties te worden gezien.

Ondanks dat uitvoering geven aan de kortetermijnprojecten het centrum verbetert, is dit niet voldoende om het centrum van Bergschenhoek ook over 5 à 10 jaar aantrekkelijk en vitaal te houden. Zoals eerder is geconstateerd kampt het centrum van Bergschenhoek met structurele ruimtelijke problemen die niet zomaar met één of enkele quick wins te verhelpen zijn. Er is bijvoorbeeld geen duidelijke A1-locatie in het centrum, er zijn veel (loop)routes door het centrum (waardoor combinatiebezoek niet wordt gestimuleerd) en het ontbreekt aan een prettige verblijfsomgeving. En dat terwijl er vanuit gegaan moet worden dat het niet-dagelijkse

winkelaanbod af gaat nemen en er dus 'gaten' gaan ontstaan.

Centrumvisie noodzakelijk

Om een antwoord te hebben op deze ruimtelijk-structurele problemen moet duidelijkheid en overeenstemming bestaan over de toekomst van het centrum. Er dient een reële visie op de ruimtelijk-functionele structuur van het centrum te zijn. Deze visie is er nu niet.

De centrumvisie dient twee doelen:

1. een duurzame ruimtelijk-functionele structuur voor het centrum, die er toe leidt dat het centrum op langere termijn vitaal en aantrekkelijk is;
2. een kapstok voor de kortetermijnprojecten, om zo de effectiviteit van de projecten te optimaliseren (voorbeeld: eenheid in openbare inrichting afstemmen op afbakening van het kernwinkelgebied).

Onderwerpen in de centrumvisie

Vragen waarop in de centrumvisie ingegaan moet worden, zijn onder andere:

- Waarom komen consumenten in de toekomst naar het centrum van Bergschenhoek? Wat is daar voor nodig, onder andere wat betreft aanwezige functies en de bereikbaarheid daarvan?

- In welke delen van het centrum zijn in de toekomst de winkels gevestigd? Om wat voor soort winkels gaat het? Wat is het aandeel en de plek voor andere publieks-gerichte functies (o.a. horeca, dienstverlening, zorg, cultuur) en wonen?
- Welk deel van het centrum vormt een samenhangend verblijfsgebied? Welke route leggen consumenten in de toekomst in het centrum af?
- Hoe kan De Kruin (het plein) in de toekomst beter worden benut? Welke functies en activiteiten zijn daar gewenst? Welke randvoorwaarden en inrichting zijn daarvoor nodig?
- Hoe wordt omgegaan met delen van het centrum die geen onderdeel zijn van het samenhangende verblijfsgebied? Welke functies zijn op die locaties passend? Wat is het perspectief voor eigenaren en hoe kan eventuele transformatie worden vormgegeven en begeleid?
- Wat is de gewenste rol van ambulante handel in het centrum? Hoeveel, welke en waar is ambulante handel gewenst?

Verantwoordelijkheden

De centrumvisie dient een breedgedragen visie te zijn. Het wel en wee van het centrum is tenslotte niet de verantwoordelijkheid van één

partij, maar een gezamenlijke verantwoordelijkheid van ondernemers, eigenaren, bewoners en de gemeente. Elk van deze partijen heeft daarin zijn eigen rol en belang.

Ondanks deze gezamenlijke verantwoordelijkheid adviseren wij de gemeente de trekker te laten zijn van het opstellen van de centrumvisie. De gemeente dient het bredere belang en is bovendien verantwoordelijk voor beleid en regelgeving. Zij kan daarmee een kader neerzetten waarmee tot gewenste en reële resultaten gekomen kan worden.

De trekkersrol van de gemeente houdt in dat zij het opstellen van de centrumvisie faciliteert. Zij is initiatiefnemer voor de visie en stelt bij

voorkeur middelen ter beschikking, zodat ook externe expertise waar nodig ingeschakeld kan worden.

Breed betrekken van partijen

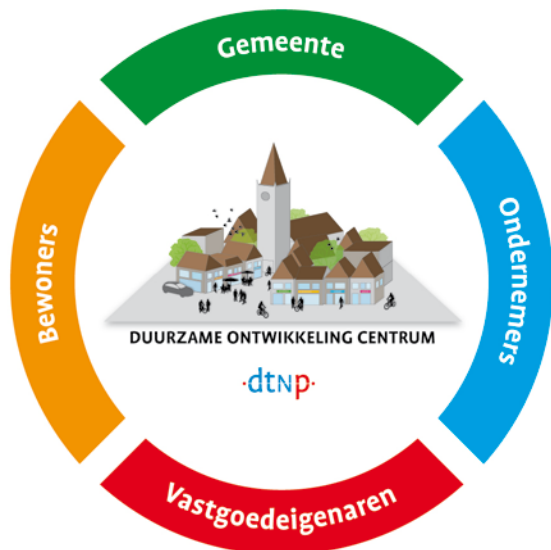
Het is nadrukkelijk wel de bedoeling dat de visie in samenspraak met ondernemers, eigenaren en bewoners wordt opgesteld. Zij vormen het centrum en zijn uiteindelijk ook belangrijke partijen bij de uitvoering van de visie. De gemeente kan weinig zonder medewerking van de andere partijen. Zo ligt de verantwoordelijkheid van een eventuele transformatie van delen van het centrum in principe bij de eigenaren van het vastgoed.

3.4 Vervolg

De acties die in dit actieplan benoemd zijn, moeten worden gelezen als een pakket aan maatregelen die gezamenlijk het centrum kunnen versterken. Het is bijvoorbeeld niet zo dat met alleen het verbeteren van de signing in het centrum, het centrum opeens aantrekkelijk en vitaal is. Het is een van de radertjes in een groter geheel.

Benoemde acties kunnen door verschillende partijen worden opgepakt. Soms is de gemeente verantwoordelijk en dus trekker, soms zijn het ondernemers of eigenaren die verantwoordelijk zijn voor de uitvoering van een project. Sommige projecten lopen reeds, andere projecten zullen moeten worden opgestart, waarbij in veel gevallen nog geen financiering beschikbaar is.

Het overzicht van projecten laat zien dat alle partijen die bij het centrum zijn betrokken ook hun eigen verantwoordelijkheid hebben in het realiseren van een aantrekkelijk en vitaal centrum. Tijdens de twee bijeenkomsten met ondernemers, eigenaren en inwoners van het centrum is gebleken dat zij een grote mate van bereidheid hebben om tot actie over te gaan.



Gelijktijdig blijkt ook dat zij van de gemeente verwachten dat ook zij haar steentje bijdraagt. De eerste stap daarin is dit actieplan vaststellen en leidraad laten zijn voor toekomstig handelen. Het is vervolgens echter ook belangrijk dat budget beschikbaar wordt gesteld voor uitvoering van de projecten. Zo kost het opstellen van een ruimtelijke visie tijd en geld, en zijn middelen nodig om die visie en andere projecten uit te voeren (bijvoorbeeld (her-)inrichting De Kruin, flexbankjes, inrichtings-elementen). Zolang er geen budget is om uitvoering te geven aan gemeentelijke projecten of om projecten van ondernemers, eigenaren en/of bewoners (financieel) te ondersteunen, zal het moeilijk zijn te komen tot een mooier en sterker centrum van Bergschenhoek.

Om betrokkenheid van alle partijen te garanderen is het belangrijk op korte termijn te starten met het uitvoeren van projecten. De kortetermijnprojecten uit paragraaf 3.2 lenen zich daar goed voor. Gelijktijdig is het van groot belang dat ook op korte termijn wordt gestart met het opstellen van de centrumvisie (par. 3.3). Deze centrumvisie is noodzakelijk om in Bergschenhoek een aantrekkelijk centrum te hebben. Zonder deze centrumvisie is het centrum stuurloos en wordt niet in

gezamenlijkheid toegewerkt naar één punt op de horizon.



Bijlage

Kort verslag discussiebijeenkomst

Op 22 juni 2017 vond een overleg plaats met ondernemers, eigenaren en bewoners van het centrum van Bergschenhoek. Tijdens dit overleg heeft ook een schouw van het centrum plaatsgevonden. Gedurende de bijeenkomst zijn veel aandachtspunten en acties door de aanwezigen benoemd. Hieronder staat een (puntsgewijze) samenvatting van genoemde punten.

Er zijn onder aanwezigen veel zorgen rondom het centrum van Bergschenhoek en er is onvrede over diverse zaken. Het centrum is de laatste vijf jaar achteruit aan het gaan en verpaupering dreigt op verschillende plekken. Veel verbeterpunten die tijdens de bijeenkomst werden benoemd hebben te maken met het plein, de openbare ruimte en de positie en houding van de gemeente. Tegelijkertijd constateren wij, en tevens enkele aanwezigen, dat een duidelijke, breed gedragen, visie op het centrum als geheel ontbreekt. Hierdoor ontbreekt sturing op en samenhang tussen genoemde acties en/of problemen.

Specifieke benoemde punten van aandacht zijn:

De Kruin

- Het plein wordt als groot ervaren. Geopperd wordt het plein op te breken in twee delen, waardoor de dimensies van het plein aantrekkelijker worden. De verschillende delen kunnen anders ingericht worden en daarmee ook anders worden gebruikt. De mogelijkheid (een deel van) het plein te transformeren naar park of parkeerterrein wordt benoemd. Eventueel scholen betrekken bij de inrichting van het plein.
- Verkoopwagens op De Kruin zijn soms sterk concurrerend aan de aanwezige winkels in het centrum. Er wordt niet gepleit voor een totaal verbod op verkoopwagens, maar wel voor een betere afstemming tussen

het soort ambulante handel en de aanwezige winkels (bij wijze van spreken niet zes dagdelen per week een fruitkraam). Op dit moment zijn drie standplaatsen per dag beschikbaar (die overigens niet allemaal in gebruik zijn). Afgevraagd wordt of dit niet te veel is voor Bergschenhoek.

- Het plein heeft veel (verschillende) pleinwanden. Daardoor heeft het plein ook veel potentie in zich.
- Het water wordt gewaardeerd, maar niet op de wijze waarop het er nu bij ligt. Het water wordt beschreven als 'een sloot'. Aanwezigen zien wel veel potenties in het water.
- Het plein nodigt niet uit om er te verblijven. De ruimtelijke uitstraling wordt niet gewaardeerd. Het plein is stenig en geopperd wordt meer (verrijdbare) bloem-/groenbakken te plaatsen.
- De afvalbakken aan de zijkant van het plein (aan de toerit) worden als lelijk element op het plein ervaren. Verplaatsing daarvan wordt benoemd als mogelijkheid.
- Zorgen om programmatische invulling van het plein en weinig nieuwe ideeën over herinvulling van leegkomende panden (o.a. Intertoys).

Openbare ruimte

- Een publieke zitmogelijkheid (bankjes in de openbare ruimte) wordt gemist. De bankjes die er waren, zijn weggehaald doordat zij de hangjongeren faciliteerden.
- In de openbare inrichting wordt eenheid gemist en het straatbeeld is volgens aanwezigen rommelig. Straatmeubilair (o.a. paaltjes) is aanwezig in verschillende stijlen en materialen, en verkeert ook niet altijd in goede conditie. Ook de bestrating door het centrum heen leidt niet tot een eenheid.
- De inrichting van de Dorpsstraat (autovrije deel) wordt als stenig ervaren. Gesuggereerd wordt daar bomen te plaatsen.

- Het onderhoud van het centrum (panden én openbare ruimte) is niet op het gewenste niveau. Het is niet schoon en heel genoeg, en ook het groen(onderhoud/beheer) wordt als te beperkt ervaren (o.a. groen tussen de stenen). Het onderhoudsniveau C wordt als te laag ervaren. (Noot: het onderhoudsniveau zal per 1 januari 2018 ten aanzien van maaierwerk, vegen, onkruid en zwerfafval worden verhoogd naar niveau B). Ondernemers en bewoners willen hierin ook zelf verantwoordelijkheid nemen, maar nu is er geen beginnen aan.
- Het centrum heeft aan de buitenkant niet de uitstraling van een centrumgebied. Duidelijke entrees van het centrum ontbreken. De beginpunten bij de bruggen zouden beter aangegeven kunnen worden.
- De kunstobjecten bij het water worden door sommige gewaardeerd, doordat het tot speelsheid en dynamiek leidt. Wel is de samenhang van de objecten door het centrum heen beperkt.
- De bewegwijzering door het centrum is onduidelijk.

Gemeentelijke positie

- Er vindt nauwelijks handhaving plaats van het fietsverbod. Doorgaand fietsverkeer, voornamelijk van schooljeugd, levert gevaarlijke situaties op in de Dorpsstraat.
- De gemeente heeft vooral aandacht gehad voor de ontwikkeling van het centrum van Berkel en Rodenrijs, en is het centrum van Bergschenhoek vergeten.
- Er is gebrek aan beleid en visie op het centrum van Bergschenhoek. Nieuwe ontwikkelingen worden niet tot nauwelijks gestuurd.
- Door aanwezigheid wordt benadrukt dat zij het van belang achten dat de gemeente consistent handelt op basis van gemaakte keuzes en helder communiceert richting onder andere de winkeliersvereniging.
- Bij het nadenken over zaken die het centrum aangaan, ook bewoners in het proces betrekken.

Overige aandachtspunten

- Snel (< half jaar) tot actie over gaan.
- BIZ (bedrijfsinvesteringszone) oprichten voor Bergschenhoek, zodat er meer middelen beschikbaar komen en de organisatiegraad van het centrum omhoog gaat.
- Meer combinaties tussen horeca en winkels (blurring) is wenselijk. Horeca-ontwikkelingen dienen goed begeleid te worden.
- Bij aanvragen voor functiewijziging van winkelpanden naar horeca, ook rekening houden met overlastgevende aspecten van horeca (o.a. geur, geluid). Gevraagd wordt om handhaving op bijvoorbeeld de benodigde afzuiginstallaties en late geluidsoverlast.
- Ontwikkeling van De Stander trekt allerlei functies naar zich toe die ook in het centrum een plek zouden kunnen krijgen.
- Leegstand in het centrum is online moeilijk vindbaar. Hierdoor zijn de beschikbare panden ook moeilijk te vinden voor potentiële nieuwe huurders en wordt herinvulling vertraagd/bemoeilijkt. Overleg hierover met de eigenaren van de leegstaande panden is gewenst.
- Er is geen schakel tussen beide parkeergarages.
- Spanning tussen de verblijfs- en recreatiefunctie van het centrum voor onder andere ouderen, en overlast van hangjongeren. Aanwezigheid merken op dat er voor jongeren in Bergschenhoek niet veel te doen is.