# Bundel - Commissie (Ruimte, Duurzaamheid en Economie) van 26 februari 2026

1 Opening

2 Vaststellen agenda

3 Inventarisatie onderwerpen rondvraag

4 Te behandelen voorstellen

4.a Focusproject landgoed Vrederust
*Spreektijd voor eerste en tweede termijn samen:*
*3 minuten*

- Focusproject landgoed Vrederust, RVB25-0114
- Focusproject landgoed Vrederust, RVB25-0114
- Bijlage 1. IPvE Vrederust
- Bijlage 2. Ontwikkelvisie Vrederust
- Bijlage 3. 1.01 Participatieverslag Post-it's
- Bijlage 3. 1.11 Verslag Participatiebijeenkomst 21 mei 2024
- Bijlage 3. 1.12 Verslag participatiebijeenkomst 4 juli 2024
- Bijlage 3. 1.21 Verslag Participatiebijeenkomst 1 april 2025
- Bijlage 3. 1.31 Verslag Participatiebijeenkomst 8 december 2025
- Bijlage 3. 1.00 Participatieverslag Ontwikkelvisie
- Uiting van bezwaar bewoners Vrederust tegen woningbouw Vrederust 10 februari 2026
- 20251120 Vrederust - Oplegnotitie Verkeersonderzoeken (Toegevoegd op verzoek van het CDA)
- Bijlage A - Verkeersonderzoek Landgoed Vrederust (Toegevoegd op verzoek van het CDA)
- Bijlage B - Voorbeelduitwerking aansluiting Moerstraatsebaan (Toegevoegd op verzoek van het CDA)
- Bijlage C - Parkeeronderzoek Landgoed Vrederust (Toegevoegd op verzoek van het CDA)
- Op verzoek van college toegevoegd: brief ontwikkeling Vrederust Stadlander
- Technische vragen en antwoorden D66

Technische vragen en antwoorden Bergs Collectief
Technische vragen en antwoorden SAMEN0164
Technische vragen en antwoorden GBWP
Technische vragen en antwoorden CDA
Technische vragen en antwoorden D66
Technische vragen en antwoorden Lokaal Realisme en VVD
Motie Focusproject landgoed Vrederust
Aanvullende technische vragen D66

4.b Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026
*Spreektijd voor eerste en tweede termijn samen:*
*3 minuten*

Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026, RVB25-0084
Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026, RVB25-0084
Bijlage 1. Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026
Technische vragen en antwoorden Lokaal Realisme
Technische vragen en antwoorden D66

4.c Uitvoering visie Toekomstbeeld Binnenstad en Impulsaanpak
*Spreektijd voor eerste en tweede termijn samen:*
*3 minuten*

Uitvoering visie Toekomstbeeld Binnenstad en Impulsaanpak, RVB26-002
Bijlage 1. Oplegger projectonderdelen - Samen maken we de stad
Bijlage 2. De Groene Gids
Bijlage 3. Memo Verbetering Parkeergarage de Parade
Bijlage 4. Memo Geveltransformatiesubsidie Sint-Josephstraat
Bijlage 5. Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat
Bijlage 5.1. Subsidieaanvraagformulier geveltransformatie Sint Josephstraat
Bijlage 5.2. Subsidie gereedmeldingsformulier transformatie Sint-josephstraat
Bijlage 6. Memo Subsidieregeling Herstel Historische winkelpuien Bergen op Zoom
Bijlage 7. Subsidieregeling Herstel historische winkelpuien Bergen op zoom

Bijlage 7.1. Subsidieaanvraagformulier herstel historische winkelpui
Bijlage 7.2. Subsidie gereedmeldingsformulier winkelpui subsidie
Bijlage 8. Begrotingswijziging
Bijlage 8. Begrotingswijziging

5 Te behandelen raadsmededelingen

5.a Afweegkader Commerciële Voorzieningen
*Spreektijd voor eerste en tweede termijn samen:*
*3 minuten*
Afweegkader Commerciële Voorzieningen, RMD26-0001
Bijlage 1. Concept Afweegkader Commerciële Voorzieningen
Bijlage 2. Bijlagen Afweegkader Commerciële voorzieningen

6 Rondvraag

7 Sluiting

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0114

**Voorlegger Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Onderwerp | : | Focusproject landgoed Vrederust |
| Nummer voorstel | : | RVB25-0114 |
| Datum voorstel | : | 20-1-2026 |
| Portefeuillehouder(s) | : | Dhr. H.P. Verroen |
| Contactpersoon | : | Dhr. R. Velstra |
| Afdeling | : | Vastgoed en Grondzaken |
| Contactpersoon Email | : | r.velstra@bergenopzoom.nl |
| Programmanummer en -naam | : | 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein) |

---

## Voorstel:

1. Het IPVE Vrederust vast te stellen
2. De ontwikkelvisie Vrederust vast te stellen

## Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

## Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

| | Ja | Nee |
|---|---|---|
| Zijn doelen en/of effecten beschreven | ☐ | ☑ |
| Financiële consequenties | ☐ | ☑ |
| Gevolgen voor de schuldenlast | ☐ | ☑ |
| Inspraakverordening van toepassing | ☐ | ☑ |

## Communicatieparagraaf:

Op 9 april 2025 vond de commissiebehandeling (commissie RDE) plaats over het project Landgoed Vrederust. Hierbij werd de ontwikkelvisie (opgesteld door GGZ WNB) en het Integraal Programma van Eisen (opgesteld door de gemeente), gevoelenspeilend besproken.

Hieronder vindt u voor de volledigheid een overzicht van het doorlopen proces:
Oktober 2023 – intentieovereenkomst gemeente + GGZ WNB
21 mei 2024 – participatie moment bewoners + raad
4 juni 2024 – beeldvormende vergadering – concept ontwikkelvisie
4 juli 2024 – participatie moment bewoners

1 en 7 april 2025 – participatie momenten: met bewoners landgoed Vrederust en een brede informatiemarkt
9 april 2025 – commissie RDE – IPvE & ontwikkelvisie
17 april 2025 – aangenomen moties (RMO25-0017) en (RMO25-0019)
2 juli 2025 – raadsinformatiebrief (U25-002569)
3 juli 2025 – aangenomen motie (RMO25-0045)
16 juli 2025 – raadsinformatiebrief (U25-003749)
26 augustus 2025 – 1e locatiebezoek gemeenteraad – GGZ WNB
6 oktober 2025 – 2e locatiebezoek gemeenteraad – GGZ WNB
24 november 2025 – raadsinformatiebrief (U25-005686)
8 en 22 december 2025 – extra participatie momenten met bewoners landgoed Vrederust

Voor wat betreft de participatie zijn alle verslagen ter kennisgeving als bijlage 3 bij het raadsvoorstel toegevoegd.
In aanvulling op de participatie blijft GGZ WNB periodiek overleg, eens per twee maanden, voeren met de bewoners van het landgoed.

## Samenvatting:

GGZ WNB is initiatiefnemer en trekker van het focusproject landgoed Vrederust en grotendeels eigenaar van de gronden. De overige gronden in het plangebied zijn van woningcorporatie Stadlander. GGZ WNB heeft hierover afspraken gemaakt met Stadlander. De gemeente heeft een proactieve faciliterende rol in dit project.

In de intentieovereenkomst van oktober 2023 zijn tussen gemeente en GGZ WNB afspraken gemaakt om te komen tot een IPvE (Integraal Programma van Eisen), deze is opgesteld door de gemeente en de ontwikkelvisie is opgesteld door GGZ WNB.

Gezien de nut en noodzaak voor de toekomst van GGZ WNB en het landgoed Vrederust constateert het bestuur van GGZ WNB, dat het van belang is dat wordt doorgewerkt aan de afronding van het IPvE en de ontwikkelvisie. Hierbij heeft GGZ WNB tijdens de twee locatiebezoeken met de gemeenteraad in augustus ’25 en oktober ’25 toegezegd om de besproken inhoudelijke acties (participatie, verkeersontsluiting) op te pakken en mee te nemen in de afronding van de ontwikkelvisie. Dit is ook teruggekoppeld in de raadsinformatiebrief van 24 november jl. Gezien bovenstaande wil het college van B&W ook graag door met de planvorming van het focusproject landgoed Vrederust. Inmiddels hebben wij geconstateerd dat de toegezegde inhoudelijke acties zijn verwerkt in de definitieve ontwikkelvisie en de participatie is uitgevoerd.

Het is voor de verdere ontwikkeling van het focusproject landgoed Vrederust van belang dat het IPvE en de ontwikkelvisie worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het IPvE en de ontwikkelvisie vormen de belangrijkste kaders waar binnen het project landgoed Vrederust nader uitgewerkt dient te worden. In het doorlopen proces heeft participatie plaatsgevonden met direct belanghebbenden en ook met de gemeenteraad. Dit heeft een belangrijke bijdrage geleverd om te komen tot het definitieve bijgevoegde IPvE en de bijgevoegde definitieve ontwikkelvisie.

**Bijlagen:** (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

| Bijlage nr. | Omschrijving | Bijgevoegd/Ter inzage |
|---|---|---|
| 1. | IPVE Vrederust | Bijgevoegd |
| 2. | Ontwikkelvisie Vrederust | Bijgevoegd |
| 3. | Ter kennisgeving: samenvatting participatie Vrederust | Bijgevoegd |

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0114

**Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Datum raadsvergadering | : | 5 maart 2026 |
| Nummer | : | RVB25-0114 |
| Onderwerp | : | Focusproject Vrederust - vaststellen IPVE + Ontwikkelvisie |

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. Het IPvE landgoed Vrederust vast te stellen
2. De Ontwikkelvisie landgoed Vrederust vast te stellen

## Inleiding

GGZ WNB is initiatiefnemer en trekker van het focusproject landgoed Vrederust en grotendeels eigenaar van de gronden. Ook heeft woningcorporatie Stadlander grondpositie in het plangebied. GGZ WNB heeft hierover afspraken gemaakt met Stadlander. De gemeente heeft een proactieve faciliterende rol in dit project.

In de intentieovereenkomst van oktober 2023 zijn tussen gemeente en GGZ WNB afspraken gemaakt om te komen tot een IPvE (Integraal Programma van Eisen), deze is opgesteld door de gemeente en de ontwikkelvisie is opgesteld door GGZ WNB.

Gezien het nut en de noodzaak voor de toekomstbestendigheid van GGZ WNB en het landgoed Vrederust acht het bestuur van GGZ WNB het van groot belang dat de afronding van het Integraal Programma van Eisen (IPvE) en de ontwikkelvisie wordt voortgezet. Tijdens de locatiebezoeken met de gemeenteraad in augustus en oktober 2025 heeft GGZ WNB toegezegd de besproken aandachtspunten, waaronder participatie en verkeersontsluiting, uit te werken en mee te nemen in de afronding van de ontwikkelvisie. Deze toezegging is bevestigd in de raadsinformatiebrief van 24 november 2025.
Het college van B&W onderschrijft deze koers en wil de planvorming voor het focusproject landgoed Vrederust voortzetten. Inmiddels is vastgesteld dat de toegezegde inhoudelijke acties zijn verwerkt in de definitieve ontwikkelvisie en dat de participatie met direct belanghebbenden heeft plaatsgevonden.

De herontwikkeling van landgoed Vrederust biedt meerdere kansen. Voor GGZ WNB is het project een noodzakelijke randvoorwaarde om de continuïteit, kwaliteit en toekomstbestendigheid van de geestelijke gezondheidszorg in West-Brabant te waarborgen. Daarmee levert het focusproject een wezenlijke bijdrage aan een robuuste regionale zorginfrastructuur en aan het behoud van werkgelegenheid, aangezien GGZ WNB een van de grootste zorggerelateerde werkgevers in de regio is.

Daarnaast biedt de ontwikkeling kansen om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het landgoed Vrederust duurzaam te behouden en waar mogelijk te versterken. Tegelijkertijd draagt het project bij aan de regionale woningbouwopgave, door op een zorgvuldige en ruimtelijk verantwoorde wijze nieuwe woonvormen mogelijk te maken. Het beoogde resultaat is een realistisch en uitvoerbaar beleidskader waarin zorg, wonen, erfgoed, natuur en landschap in onderlinge samenhang en balans worden ontwikkeld.

Verder voert GGZ WNB verkennende gesprekken met enkele zorgpartijen (geïndiceerde zorg), die interesse hebben om binnen de resterende zorggebieden te gaan ontwikkelen. Dit sluit ook aan bij de motie (RMO25-0045), waarin wordt gepleit om meer zorg toe te voegen aan het landgoed Vrederust.

Voor de verdere uitwerking van het focusproject landgoed Vrederust is het van belang dat het IPvE en de ontwikkelvisie door de gemeenteraad worden vastgesteld. Deze documenten vormen de richtinggevende kaders waarbinnen de vervolgstappen van het project worden uitgewerkt. De doorlopen participatie met direct belanghebbenden en de betrokkenheid van de gemeenteraad hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het definitieve IPvE en de ontwikkelvisie.

Hieronder vindt u voor de volledigheid een overzicht van het doorlopen proces:
Oktober 2023 – intentieovereenkomst gemeente + GGZ WNB
21 mei 2024 – participatie moment bewoners + raad
4 juni 2024 – beeldvormende vergadering – concept ontwikkelvisie
4 juli 2024 – participatie moment bewoners
1 en 7 april 2025 – participatie momenten: met bewoners landgoed Vrederust en een brede informatiemarkt
9 april 2025 – commissie RDE – IPvE & ontwikkelvisie
17 april 2025 – aangenomen moties (RMO25-0017) en (RMO25-0019)
2 juli 2025 – raadsinformatiebrief (U25-002569)
3 juli 2025 – aangenomen motie (RMO25-0045)
16 juli 2025 – raadsinformatiebrief (U25-003749)
26 augustus 2025 – 1e locatiebezoek gemeenteraad – GGZ WNB
6 oktober 2025 – 2e locatiebezoek gemeenteraad – GGZ WNB
24 november 2025 – raadsinformatiebrief (U25-005686)
8 en 22 december 2025 – extra participatie moment en de bijbehorende terugkoppeling met de bewoners van het landgoed Vrederust

Voor wat betreft de participatie zijn alle verslagen ter kennisgeving als bijlage 3 bij het raadsvoorstel toegevoegd.

## Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De herontwikkeling van landgoed Vrederust is voor GGZ WNB geen vrijblijvende keuze, maar een noodzakelijke stap om de continuïteit en kwaliteit van de zorgverlening ook op de lange termijn te waarborgen. Met het focusproject landgoed Vrederust wordt daarmee een belangrijke bijdrage aan het toekomstbestendig maken van de geestelijke gezondheidszorg in de regio geleverd. Daarnaast is GGZ WNB één van de grootste

zorggerelateerde werkgevers in West-Brabant. De herontwikkeling draagt bij aan het behoud van werkgelegenheid en aan een vitale regionale zorginfrastructuur.

Tegelijkertijd is de ontwikkeling noodzakelijk om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed Vrederust te behouden en waar mogelijk integraal te versterken.

Ook levert het focusproject landgoed Vrederust een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave.

Het beoogde effect is een realistisch en uitvoerbaar kader dat op een evenwichtige wijze deze doelstellingen combineert.

## Uitwerking voorstel

Het IPvE (Integraal Programma van Eisen)
In het IPvE leggen we de uitgangspunten vast die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen. We geven deze leidraad ook mee aan de ontwikkelende partij en toetsen de planuitwerkingen aan het IPvE. Op deze manier borgen we de gewenste kwaliteit. Zie bijlage 1.

In het IPvE is een uitsplitsing gemaakt in vier categorieën:

- *Landelijk en provinciaal beleidskader*

Dit betreft wet- en regelgeving van diverse overheden en vormen een normatief en dwingend regelkader.

- *Gemeentelijk beleidskader*

Dit is het regelkader van de gemeente zelf en hiervan kan alleen afgeweken worden bij raadsbesluit. Het gaat hierbij om reeds door u vastgesteld gemeentelijk beleid.

- *Randvoorwaarden (R)*

Het gemeentelijk beleidskader is op onderdelen niet (geheel) actueel en verdient bijstelling om de juiste kaders mee te geven in de projecten. Omdat de aanpassing van deze beleidsdocumenten sectoraal en niet gelijktijdig een actualisatie krijgen, ontstaat er vanuit de projecten de behoefte om deze aanpassingen nu vooruitlopend daarop vast te leggen. Dit doen we door deze aanpassingen en aanvullingen op het bestaande gemeentelijk beleidskader in het Integraal Programma van Eisen op te nemen. Deze aanvullingen en aanpassingen zijn terug te vinden in de categorie “randvoorwaarden”. Door vaststelling van het Integraal Programma van Eisen door de raad, krijgen deze randvoorwaarden de status van aanvullend gemeentelijk beleidskader. Deze randvoorwaarden worden in de eerstvolgende actualisering van de afzonderlijke beleidskaders opgenomen.

- *Ambities en wensen (AW)*

Naast de randvoorwaarden zijn er ook ambities en wensen ontstaan voor het betreffende project. Dit zijn zaken die extra meerwaarde bieden voor het woon- en leefklimaat voor het gebied. We leggen deze niet vast als harde randvoorwaarde, maar als kansen die voor het gebied nader onderzocht kunnen worden. Hierbij dient een afweging gemaakt te worden tussen kwaliteit en (financiële) haalbaarheid.

De inhoud van de diverse IPvE's van de focusprojecten komen op diverse onderdelen overeen. Het betreft immers een vertaling van diverse beleidskaders en de gewenste actualisatie daarvan. De focusprojecten hebben ieder wel een eigen karakter. Dit betekent dat op deelaspecten een andere invulling mogelijk is.

*Belangrijkste onderdelen/ wijzigingen in het IPvE:*
- B3.1: de mogelijkheid om met TAM – IMRO-wijzigingen op het omgevingsplan door te voeren is per 1 januari 2026 niet meer mogelijk. Alleen een procedure met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of wijziging van het omgevingsplan zijn nog mogelijk.
- C1 Woonvisie: hier is de nieuwe woonzorgvisie (2025) opgenomen.
- C2.1 Woondeal: het project moet nog steeds voldoen aan de verdeling minimaal 30% sociaal en 2/3 betaalbaar vanuit de Woondeal. De nieuwe prijsgrenzen voor 2026 zijn opgenomen.
- AW D1 Compensatiefonds: hierover is nog geen besluit genomen. Deze tekst is aangepast.
- R.K1 t/m R.K5 Inrichtingsplan openbare ruimte: dit onderdeel is qua inhoud ongewijzigd ten opzichte van het IPvE versie Q2 2025. Ten opzichte van de IPvE's van de andere focus projecten zijn hier extra proces waarborgen ingebouwd om lopende de nadere uitwerking van de openbare ruimte te kunnen beoordelen of deze voldoet aan de gestelde eisen. Dit is van belang om ook daadwerkelijk tot de overname van de openbare ruimte over te kunnen gaan.
- R. K7 t/m 9 Sociale veiligheid: er wordt bij de nadere uitwerking gevraagd om een plan op te stellen.
- L1 t/m L3; R.L1 t/m R.L6: Het onderdeel mobiliteit is volledig aangepast aan de nieuw aangenomen Bergse nota mobiliteit 2025-2035 inclusief de nota parkeernormering 2025.

<u>Ontwikkelvisie landgoed Vrederust</u>
Het doel van de ontwikkelvisie is om tot een integrale toekomstbestendige visie te komen met daarbij de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het landgoed Vrederust. De ontwikkelvisie is opgebouwd vanuit bestaande visies en beleidsdocumenten, een analyse van de ruimtelijke context en het plangebied en vervolgens is hieruit de integrale visie gevormd voor het plangebied met de ruimtelijke kaders. Tot slot is een mogelijke doorkijk gegeven met een eerste proefverkaveling. Zie bijlage 2.

Ten opzichte van de commissievergadering RDE van 17 april zijn er verschillende aanpassingen gedaan in de ontwikkelvisie. De belangrijkste zijn de nieuwe primaire verkeersontsluitingsroute, de Hoofdlaan als secundaire verkeersontsluiting, het onderzoek naar het kruispunt op de Randweg Noord, het toevoegen en versterken van het bestaande natuurnetwerk en de verbeelding van het laadvermogen in ontwikkelveld 1 t/m 8.

- *Zorgfunctie*

GGZ WNB heeft eerder toegelicht dat zij verantwoordelijk zijn en blijven voor alle vormen van geïndiceerde GGZ-zorg. Deze zorgfunctie wordt geconcentreerd op twee locaties op het landgoed, aan de zuidoost- en de noordwestzijde van het gebied. In deze velden is ruimte beschikbaar voor GGZ WNB om door sloop/ nieuwbouw in de toekomst uit te breiden indien benodigd. Op dit moment is echter de verwachting dat het aantal cliënten stabiel zal blijven. Ook is ruimte voor ketenpartners, zoals zorgverleners in de gehandicapten en ouderenzorg opgenomen in de ontwikkelvisie.

GGZ WNB is niet verantwoordelijk voor niet-geïndiceerde zorg en dit type zorg sluit vaak niet aan bij de doelgroepen waarvoor GGZ WNB zorg levert. Daarnaast heeft de raad onlangs een regionale woonzorgvisie vastgesteld, waarin niet-geïndiceerde zorg verspreid over de regio georganiseerd wordt.

- *Mobiliteit*

Tijdens de participatie, zie ook bijlage 3, en de commissie RDE zijn zorgen geuit over diverse onderwerpen rondom mobiliteit. Adviesbureau Goudappel heeft in opdracht van GGZ WNB verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de ontsluiting van het gebied, de verkeersintensiteiten en het effect van de voorgestelde ontwikkeling. Deze worden hieronder kort toegelicht.

De ontwikkeling, zoals opgenomen in de ontwikkelvisie, heeft geen negatief effect op de wachttijden bij het kruispunt als enkele aanpassingen worden uitgevoerd aan het kruispunt. Het betreffende onderzoek is eerder met u gedeeld in het kader van de locatiebezoeken bij GGZ WNB.

Op basis van de input uit de participatie en vanuit Goudappel is de Hoofdlaan nu in de ontwikkelvisie opgenomen als secundaire ontsluiting. De nieuwe ontsluitingsweg blijkt op een veilige manier geïntegreerd te kunnen worden in de huidige bocht met de Hoofdlaan. De exacte invulling is onderdeel van de verdere planuitwerking. Ter hoogte van de Reigerlaan wordt de Hoofdlaan opgeknipt en ingericht als weg voor langzaam verkeer om doorgaand verkeer te voorkomen. Een nieuwe ontsluiting loopt meanderend aan de westzijde van het landgoed en wordt vormgegeven als primaire entree voor gemotoriseerd verkeer. Als gevolg van de nieuwe opzet zal een groot deel van het verkeer niet via de Hoofdlaan worden ontsloten, maar via de nieuwe ontsluitingsroute door het voorheen agrarische perceel.

De ontwikkelvisie is aangepast en in lijn gebracht met de recent vastgestelde Bergse Nota Mobiliteit inclusief de Parkeernormering. Hoewel uit een eerdere studie blijkt dat het directe autobezit rondom Vrederust lager is, is in de ontwikkelvisie en het IPvE een norm gehanteerd in lijn met de nota Parkeernormering 2025, maar waarbij hiervan is afgeweken en de parkeernorm voor de ‘Bebouwde Kom Halsteren’ is gehanteerd.

*Natuur/ provincie*

De afgelopen periode is in samenspraak met de provincie en Brabants Landschap de opgave rondom het Natuurnetwerk Brabant (NNB) verder in beeld gebracht. Inmiddels is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de compensatieopgave van het NNB. Daarbij is inzichtelijk gemaakt dat compensatie binnen het plangebied mogelijk is. De exacte invulling van de compensatie komt aan bod in de volgende fase. Naast de bestaande wettelijke kaders, zijn ook uitgangspunten opgenomen voor het verbeteren van het NNB. De verbetering van het natuurnetwerk bestaat uit het herstellen van bestaande natuur en nieuw toe voegen van natuur.

De gesprekken over de voorgestelde herontwikkeling van het landgoed Vrederust met de provincie blijven verder doorlopen met als doel om bij de benodigde planologische procedures volledige overeenstemming te bereikt te hebben. Dit is voor het vaststellen van de ontwikkelvisie niet noodzakelijk.

- *Inpassing programma*

In de ontwikkelvisie is verduidelijkt hoe het programma, met de verdeling conform de woondeal, met een laadvermogen van max. 500 nieuwe woningen in de ontwikkelvelden 1 t/m 8 en (aanvullende) woningen in het Hoofdgebouw als gevolg van transformatie, ingepast kan worden binnen het raamwerk van het landgoed (bestaande uit o.a. natuur, landschap, cultuurhistorie).

Ook is in een nieuw hoofdstuk "Verbeelding visie" inzichtelijk gemaakt hoe de ontwikkelvelden, in samenspraak met andere ruimtelijke kaders zoals het behoud van gezonde bestaande bomen, leidt tot schaalverkleining op het landgoed. Dit betekent dat de nieuwe woningen voornamelijk worden gerealiseerd binnen de bestaande voetprint van de zorgpanden die worden gesloopt. Bovendien ligt het zwaartepunt van de nieuwbouw van woningen vooral op de ontwikkelvelden op de aangrenzende agrarische percelen buiten het landgoed Vrederust aan de Randweg Noord.

## Consequenties van het voorstel

*(Ruimtelijke) kaders worden vastgelegd voor het project*

Met de vaststelling van het IPvE en de ontwikkelvisie worden de (ruimtelijke) kaders vastgelegd waar binnen de nadere uitwerking van het project plaats dient te vinden. In deze nadere uitwerking zal het project verder verfijnd en geoptimaliseerd worden. Indien sprake zou zijn van ingrijpende of structurele wijzigingen dan dient de gemeenteraad hier eerst een uitspraak over te doen of een besluit te nemen.

*Financieel*

- *Ontwikkeling focusproject landgoed Vrederust*
  Na vaststelling van het IPvE en de ontwikkelvisie door de gemeenteraad zal GGZ WNB voor de totale ontwikkeling van het project op zoek gaan naar een marktpartij. De gemeente blijft een proactieve faciliterende rol vervullen in dit project en zal met de marktpartij een anterieure overeenkomst sluiten om onder andere de plankosten, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en de aanvullende afspraken over de aanleg en overname van de openbare ruimte vast te leggen. De financiële risico's van het totale project liggen daarmee bij de marktpartij/ GZZ WNB en dus niet bij de gemeente.

- *Overname openbare ruimte*
  GGZ WNB is vanaf de oprichting van landgoed Vrederust verantwoordelijk geweest voor de aanleg en het beheer van de "openbare" ruimte. Dit is inclusief alle onder- en bovengrondse infrastructuur. De bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur is sterk verouderd en de exacte staat is nu moeilijk vast te stellen. Het bezit van het openbaar gebied past niet meer wanneer GGZ WNB geen eigenaar meer is van het te herontwikkelen plangebied. Het is daarmee logisch dat het resterende openbaar gebied na de herontwikkeling overgedragen wordt aan de gemeente.

  Het standpunt van de gemeente is dat na de herontwikkeling uitsluitend openbare ruimte wordt overgenomen tegen de gebruikelijke vergoeding van € 1, mits deze door GGZ WNB/ ontwikkelende partij is ingericht volgens de eisen uit de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en het IBOR (Integraal Beheer Openbare Ruimte). Zie hiervoor ook het bijgevoegde IPvE. Daarnaast dient ook met Brabants

Landschap nader gekeken te worden of zij bepaalde delen kunnen overnemen en/ of het beheer- en onderhoud kunnen verzorgen. Brabants Landschap is al eigenaar van omliggende gronden grenzend aan het landgoed Vrederust.

Zodra de gemeente de openbare ruimte heeft overgenomen, is de gemeente ook verantwoordelijk voor het beheer- en onderhoud van de openbare ruimte. Op basis van een globale doorrekening op kengetallen (2024) bedragen deze kosten afgerond ongeveer € 150.000, - per jaar. (Dit is exclusief water, civieltechnisch kunstwerken, openbare verlichting, meubilair). In de nadere uitwerking van het project wordt dit verder inzichtelijk gemaakt. Daartegenover staan voor de ongeveer 500 nieuwe woningen ook extra inkomsten voor de gemeente uit de onroerendezaakbelasting.

- *Bovenwijkse kosten/ kosten buiten het plangebied*
  Op basis van de ontwikkelvisie is gebleken, dat twee onderdelen buiten het plangebied aangepast moeten worden om het totale project volgens ontwikkelvisie te realiseren. Dit betreft de aanpassing van de kruising aan de randweg Noord en de aansluiting op het hoofdriool. Een globale investeringsraming voor beide onderdelen laat zien, dat de totale investering ongeveer € 3.000.000, - bedraagt. Aangezien deze onderdelen niet volledig aan het focusproject landgoed Vrederust toegerekend kunnen worden, zullen deze kosten volgens de p.p.t. (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) criteria worden verdeeld tussen de ontwikkelende marktpartij en de gemeente. De exacte verdeling moet nader worden bepaald. Ook kan nog naar subsidiemogelijkheden worden gekeken. Uiteindelijk zal op termijn nog de financiële dekking voor het gemeentelijk deel gevonden en vastgesteld dienen te worden.

*Vervolg van het project*
Nadat het IPvE en de ontwikkelvisie zijn vastgesteld door de gemeenteraad, kan GGZ WNB de uitvraag voorbereiden om een marktpartij te selecteren voor de totale herontwikkeling van het landgoed Vrederust. Vanuit de gemeente zal de anterieure overeenkomst worden voorbereid. Vervolgens zal de marktpartij het project nader uitwerken binnen de kaders van het IPvE en de ontwikkelvisie. Voor het project zal een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk zijn. Nadat de wijziging van het omgevingsplan en de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn geworden, kan begonnen worden met de gefaseerde herontwikkeling van het landgoed Vrederust. De totale doorlooptijd van het project zal meerdere jaren in beslag gaan nemen.

**Duurzaamheid**
In het IPvE zijn diverse duurzaamheidsaspecten opgenomen bovenop het al vastgestelde gemeentelijke beleidskader. In de nadere planuitwerking wordt hieraan getoetst. In de ontwikkelvisie is onder andere de ambitie opgenomen om klimaatadaptieve maatregelen te voorzien in de inrichting. In de nadere uitwerking van het project wordt bekeken welke duurzaamheidsmaatregelen nog meer ingezet kunnen worden.

## Risico paragraaf

*Geïdentificeerde risico's*

| Risico-onderdelen | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|---|---|---|---|---|
| 1. Realiseren maatschappelijke effecten | | | x | |
| 2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak | | | x | |
| 3. Imago gemeente | | | x | |
| 4. Algemene en externe omgeving | | | x | |
| 5. Veiligheid | | | x | |
| 6. Financiën | | | x | |
| 7. Juridisch | | x | | |
| 8. Planning | | | | x |
| 9. Kwaliteit uitvoering | | | x | |
| 10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners | | | x | |

*Beheersmaatregelen risico's hoog*

| | Risico | Effect | Beheersmaatregel | Verantwoordelijke |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Planning | GGZ WNB heeft op korte termijn een vastgestelde ontwikkelvisie nodig om verder te kunnen. Lukt dit niet dan zal GGZ WNB vanuit haar financiële positie noodgedwongen het landgoed niet langer integraal ontwikkelen, maar de meest kansrijke delen separaat proberen te verkopen/ ontwikkelen. Dit betekent ook dat de benoemde kansen bij een integrale ontwikkeling komen te vervallen. | De ontwikkelvisie vaststellen als integraal kader voor de verdere ontwikkeling van het landgoed Vrederust. | Raad |

## Alternatieven/ risico's

Indien het IPvE en de ontwikkelvisie niet worden vastgesteld, ontbreekt het integrale kader om de doelstellingen van het focusproject landgoed Vrederust in samenhang te realiseren. Daarmee komen de beoogde effecten van het project onder druk te staan.

De herontwikkeling van landgoed Vrederust is voor GGZ WNB noodzakelijk om de continuïteit en kwaliteit van de zorgverlening op lange termijn te borgen en bij te dragen aan een toekomstbestendige geestelijke gezondheidszorg in de regio. Als grote zorggerelateerde werkgever in West-Brabant draagt GGZ WNB met de herontwikkeling bovendien bij aan het behoud van werkgelegenheid en een vitale regionale zorginfrastructuur. Het ontbreken van een vastgesteld ontwikkelkader leidt tot onzekerheid over de verdere ontwikkeling van het landgoed en belemmert het realiseren van deze doelen.

Daarnaast is een integrale ontwikkeling nodig om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed Vrederust te behouden en waar mogelijk te versterken. Ook de bijdrage aan de woningbouwopgave kan pas geleverd gaan worden als een samenhangend en uitvoerbaar kader wordt vastgesteld.

Het niet vaststellen van het IPvE en de ontwikkelvisie betekent daarmee dat het beoogde effect — een realistisch en uitvoerbaar kader waarin zorg, landschap/ natuur en woningbouw in samenhang worden ontwikkeld — niet kan worden bereikt.
Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. C.G. Jacobs

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

RVB25-0114

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 20 januari 2026, nr. RVB25-0114;

**BESLUIT:**

1. Het IPVE Vrederust vast te stellen
2. De ontwikkelvisie landgoed Vrederust vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 maart 2026

| De griffier, | De voorzitter, |
| --- | --- |
| drs. E.P.M. van der Meer | drs. M. Mulder MSc. |

# Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Meer, L. (Lenneke) van der
L.vanderMeer@bergenopzoom.nl
11-03-2026 15:44
e93cec2ee6e8cff18c5856493133a349766b9be0561b0646d095fc34948d9cfb



Mulder, M. (Margo)
m.mulder@bergenopzoom.nl
03-16-2026 10:43
5d64fb2520c2207a8c5d97fdadf489d893bbce1ac0c737117ceba7745199aa1b



Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0114

**Voorlegger Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Onderwerp | : | Focusproject landgoed Vrederust |
| Nummer voorstel | : | RVB25-0114 |
| Datum voorstel | : | 20-1-2026 |
| Portefeuillehouder(s) | : | Dhr. H.P. Verroen |
| Contactpersoon | : | Dhr. R. Velstra |
| Afdeling | : | Vastgoed en Grondzaken |
| Contactpersoon Email | : | r.velstra@bergenopzoom.nl |
| Programmanummer en -naam | : | 4. Woon- en leefomgeving (fysiek domein) |

---

## Voorstel:

1. Het IPVE Vrederust vast te stellen
2. De ontwikkelvisie Vrederust vast te stellen

## Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

## Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

| | Ja | Nee |
|---|---|---|
| Zijn doelen en/of effecten beschreven | ☐ | ☑ |
| Financiële consequenties | ☐ | ☑ |
| Gevolgen voor de schuldenlast | ☐ | ☑ |
| Inspraakverordening van toepassing | ☐ | ☑ |

## Communicatieparagraaf:

Op 9 april 2025 vond de commissiebehandeling (commissie RDE) plaats over het project Landgoed Vrederust. Hierbij werd de ontwikkelvisie (opgesteld door GGZ WNB) en het Integraal Programma van Eisen (opgesteld door de gemeente), gevoelenspeilend besproken.

Hieronder vindt u voor de volledigheid een overzicht van het doorlopen proces:
Oktober 2023 – intentieovereenkomst gemeente + GGZ WNB
21 mei 2024 – participatie moment bewoners + raad
4 juni 2024 – beeldvormende vergadering – concept ontwikkelvisie
4 juli 2024 – participatie moment bewoners

1 en 7 april 2025 – participatie momenten: met bewoners landgoed Vrederust en een brede informatiemarkt
9 april 2025 – commissie RDE – IPvE & ontwikkelvisie
17 april 2025 – aangenomen moties (RMO25-0017) en (RMO25-0019)
2 juli 2025 – raadsinformatiebrief (U25-002569)
3 juli 2025 – aangenomen motie (RMO25-0045)
16 juli 2025 – raadsinformatiebrief (U25-003749)
26 augustus 2025 – 1e locatiebezoek gemeenteraad – GGZ WNB
6 oktober 2025 – 2e locatiebezoek gemeenteraad – GGZ WNB
24 november 2025 – raadsinformatiebrief (U25-005686)
8 en 22 december 2025 – extra participatie momenten met bewoners landgoed Vrederust

Voor wat betreft de participatie zijn alle verslagen ter kennisgeving als bijlage 3 bij het raadsvoorstel toegevoegd.
In aanvulling op de participatie blijft GGZ WNB periodiek overleg, eens per twee maanden, voeren met de bewoners van het landgoed.

## Samenvatting:

GGZ WNB is initiatiefnemer en trekker van het focusproject landgoed Vrederust en grotendeels eigenaar van de gronden. De overige gronden in het plangebied zijn van woningcorporatie Stadlander. GGZ WNB heeft hierover afspraken gemaakt met Stadlander. De gemeente heeft een proactieve faciliterende rol in dit project.

In de intentieovereenkomst van oktober 2023 zijn tussen gemeente en GGZ WNB afspraken gemaakt om te komen tot een IPvE (Integraal Programma van Eisen), deze is opgesteld door de gemeente en de ontwikkelvisie is opgesteld door GGZ WNB.

Gezien de nut en noodzaak voor de toekomst van GGZ WNB en het landgoed Vrederust constateert het bestuur van GGZ WNB, dat het van belang is dat wordt doorgewerkt aan de afronding van het IPvE en de ontwikkelvisie. Hierbij heeft GGZ WNB tijdens de twee locatiebezoeken met de gemeenteraad in augustus ’25 en oktober ’25 toegezegd om de besproken inhoudelijke acties (participatie, verkeersontsluiting) op te pakken en mee te nemen in de afronding van de ontwikkelvisie. Dit is ook teruggekoppeld in de raadsinformatiebrief van 24 november jl. Gezien bovenstaande wil het college van B&W ook graag door met de planvorming van het focusproject landgoed Vrederust. Inmiddels hebben wij geconstateerd dat de toegezegde inhoudelijke acties zijn verwerkt in de definitieve ontwikkelvisie en de participatie is uitgevoerd.

Het is voor de verdere ontwikkeling van het focusproject landgoed Vrederust van belang dat het IPvE en de ontwikkelvisie worden vastgesteld door de gemeenteraad. Het IPvE en de ontwikkelvisie vormen de belangrijkste kaders waar binnen het project landgoed Vrederust nader uitgewerkt dient te worden. In het doorlopen proces heeft participatie plaatsgevonden met direct belanghebbenden en ook met de gemeenteraad. Dit heeft een belangrijke bijdrage geleverd om te komen tot het definitieve bijgevoegde IPvE en de bijgevoegde definitieve ontwikkelvisie.

**Bijlagen:** (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

| Bijlage nr. | Omschrijving | Bijgevoegd/Ter inzage |
|---|---|---|
| 1. | IPVE Vrederust | Bijgevoegd |
| 2. | Ontwikkelvisie Vrederust | Bijgevoegd |
| 3. | Ter kennisgeving: samenvatting participatie Vrederust | Bijgevoegd |

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0114

**Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Datum raadsvergadering | : | 5 maart 2026 |
| Nummer | : | RVB25-0114 |
| Onderwerp | : | Focusproject Vrederust - vaststellen IPVE + Ontwikkelvisie |

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. Het IPvE landgoed Vrederust vast te stellen
2. De Ontwikkelvisie landgoed Vrederust vast te stellen

## Inleiding

GGZ WNB is initiatiefnemer en trekker van het focusproject landgoed Vrederust en grotendeels eigenaar van de gronden. Ook heeft woningcorporatie Stadlander grondpositie in het plangebied. GGZ WNB heeft hierover afspraken gemaakt met Stadlander. De gemeente heeft een proactieve faciliterende rol in dit project.

In de intentieovereenkomst van oktober 2023 zijn tussen gemeente en GGZ WNB afspraken gemaakt om te komen tot een IPvE (Integraal Programma van Eisen), deze is opgesteld door de gemeente en de ontwikkelvisie is opgesteld door GGZ WNB.

Gezien het nut en de noodzaak voor de toekomstbestendigheid van GGZ WNB en het landgoed Vrederust acht het bestuur van GGZ WNB het van groot belang dat de afronding van het Integraal Programma van Eisen (IPvE) en de ontwikkelvisie wordt voortgezet. Tijdens de locatiebezoeken met de gemeenteraad in augustus en oktober 2025 heeft GGZ WNB toegezegd de besproken aandachtspunten, waaronder participatie en verkeersontsluiting, uit te werken en mee te nemen in de afronding van de ontwikkelvisie. Deze toezegging is bevestigd in de raadsinformatiebrief van 24 november 2025.
Het college van B&W onderschrijft deze koers en wil de planvorming voor het focusproject landgoed Vrederust voortzetten. Inmiddels is vastgesteld dat de toegezegde inhoudelijke acties zijn verwerkt in de definitieve ontwikkelvisie en dat de participatie met direct belanghebbenden heeft plaatsgevonden.

De herontwikkeling van landgoed Vrederust biedt meerdere kansen. Voor GGZ WNB is het project een noodzakelijke randvoorwaarde om de continuïteit, kwaliteit en toekomstbestendigheid van de geestelijke gezondheidszorg in West-Brabant te waarborgen. Daarmee levert het focusproject een wezenlijke bijdrage aan een robuuste regionale zorginfrastructuur en aan het behoud van werkgelegenheid, aangezien GGZ WNB een van de grootste zorggerelateerde werkgevers in de regio is.

Daarnaast biedt de ontwikkeling kansen om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het landgoed Vrederust duurzaam te behouden en waar mogelijk te versterken. Tegelijkertijd draagt het project bij aan de regionale woningbouwopgave, door op een zorgvuldige en ruimtelijk verantwoorde wijze nieuwe woonvormen mogelijk te maken. Het beoogde resultaat is een realistisch en uitvoerbaar beleidskader waarin zorg, wonen, erfgoed, natuur en landschap in onderlinge samenhang en balans worden ontwikkeld.

Verder voert GGZ WNB verkennende gesprekken met enkele zorgpartijen (geïndiceerde zorg), die interesse hebben om binnen de resterende zorggebieden te gaan ontwikkelen. Dit sluit ook aan bij de motie (RMO25-0045), waarin wordt gepleit om meer zorg toe te voegen aan het landgoed Vrederust.

Voor de verdere uitwerking van het focusproject landgoed Vrederust is het van belang dat het IPvE en de ontwikkelvisie door de gemeenteraad worden vastgesteld. Deze documenten vormen de richtinggevende kaders waarbinnen de vervolgstappen van het project worden uitgewerkt. De doorlopen participatie met direct belanghebbenden en de betrokkenheid van de gemeenteraad hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het definitieve IPvE en de ontwikkelvisie.

Hieronder vindt u voor de volledigheid een overzicht van het doorlopen proces:
Oktober 2023 – intentieovereenkomst gemeente + GGZ WNB
21 mei 2024 – participatie moment bewoners + raad
4 juni 2024 – beeldvormende vergadering – concept ontwikkelvisie
4 juli 2024 – participatie moment bewoners
1 en 7 april 2025 – participatie momenten: met bewoners landgoed Vrederust en een brede informatiemarkt
9 april 2025 – commissie RDE – IPvE & ontwikkelvisie
17 april 2025 – aangenomen moties (RMO25-0017) en (RMO25-0019)
2 juli 2025 – raadsinformatiebrief (U25-002569)
3 juli 2025 – aangenomen motie (RMO25-0045)
16 juli 2025 – raadsinformatiebrief (U25-003749)
26 augustus 2025 – 1e locatiebezoek gemeenteraad – GGZ WNB
6 oktober 2025 – 2e locatiebezoek gemeenteraad – GGZ WNB
24 november 2025 – raadsinformatiebrief (U25-005686)
8 en 22 december 2025 – extra participatie moment en de bijbehorende terugkoppeling met de bewoners van het landgoed Vrederust

Voor wat betreft de participatie zijn alle verslagen ter kennisgeving als bijlage 3 bij het raadsvoorstel toegevoegd.

## Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De herontwikkeling van landgoed Vrederust is voor GGZ WNB geen vrijblijvende keuze, maar een noodzakelijke stap om de continuïteit en kwaliteit van de zorgverlening ook op de lange termijn te waarborgen. Met het focusproject landgoed Vrederust wordt daarmee een belangrijke bijdrage aan het toekomstbestendig maken van de geestelijke gezondheidszorg in de regio geleverd. Daarnaast is GGZ WNB één van de grootste

zorggerelateerde werkgevers in West-Brabant. De herontwikkeling draagt bij aan het behoud van werkgelegenheid en aan een vitale regionale zorginfrastructuur.

Tegelijkertijd is de ontwikkeling noodzakelijk om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed Vrederust te behouden en waar mogelijk integraal te versterken.

Ook levert het focusproject landgoed Vrederust een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave.

Het beoogde effect is een realistisch en uitvoerbaar kader dat op een evenwichtige wijze deze doelstellingen combineert.

## Uitwerking voorstel

Het IPvE (Integraal Programma van Eisen)
In het IPvE leggen we de uitgangspunten vast die als leidraad dienen voor de verdere planuitwerkingen. We geven deze leidraad ook mee aan de ontwikkelende partij en toetsen de planuitwerkingen aan het IPvE. Op deze manier borgen we de gewenste kwaliteit. Zie bijlage 1.

In het IPvE is een uitsplitsing gemaakt in vier categorieën:

- *Landelijk en provinciaal beleidskader*

Dit betreft wet- en regelgeving van diverse overheden en vormen een normatief en dwingend regelkader.

- *Gemeentelijk beleidskader*

Dit is het regelkader van de gemeente zelf en hiervan kan alleen afgeweken worden bij raadsbesluit. Het gaat hierbij om reeds door u vastgesteld gemeentelijk beleid.

- *Randvoorwaarden (R)*

Het gemeentelijk beleidskader is op onderdelen niet (geheel) actueel en verdient bijstelling om de juiste kaders mee te geven in de projecten. Omdat de aanpassing van deze beleidsdocumenten sectoraal en niet gelijktijdig een actualisatie krijgen, ontstaat er vanuit de projecten de behoefte om deze aanpassingen nu vooruitlopend daarop vast te leggen. Dit doen we door deze aanpassingen en aanvullingen op het bestaande gemeentelijk beleidskader in het Integraal Programma van Eisen op te nemen. Deze aanvullingen en aanpassingen zijn terug te vinden in de categorie “randvoorwaarden”. Door vaststelling van het Integraal Programma van Eisen door de raad, krijgen deze randvoorwaarden de status van aanvullend gemeentelijk beleidskader. Deze randvoorwaarden worden in de eerstvolgende actualisering van de afzonderlijke beleidskaders opgenomen.

- *Ambities en wensen (AW)*

Naast de randvoorwaarden zijn er ook ambities en wensen ontstaan voor het betreffende project. Dit zijn zaken die extra meerwaarde bieden voor het woon- en leefklimaat voor het gebied. We leggen deze niet vast als harde randvoorwaarde, maar als kansen die voor het gebied nader onderzocht kunnen worden. Hierbij dient een afweging gemaakt te worden tussen kwaliteit en (financiële) haalbaarheid.

De inhoud van de diverse IPvE's van de focusprojecten komen op diverse onderdelen overeen. Het betreft immers een vertaling van diverse beleidskaders en de gewenste actualisatie daarvan. De focusprojecten hebben ieder wel een eigen karakter. Dit betekent dat op deelaspecten een andere invulling mogelijk is.

*Belangrijkste onderdelen/ wijzigingen in het IPvE:*
- B3.1: de mogelijkheid om met TAM – IMRO-wijzigingen op het omgevingsplan door te voeren is per 1 januari 2026 niet meer mogelijk. Alleen een procedure met buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of wijziging van het omgevingsplan zijn nog mogelijk.
- C1 Woonvisie: hier is de nieuwe woonzorgvisie (2025) opgenomen.
- C2.1 Woondeal: het project moet nog steeds voldoen aan de verdeling minimaal 30% sociaal en 2/3 betaalbaar vanuit de Woondeal. De nieuwe prijsgrenzen voor 2026 zijn opgenomen.
- AW D1 Compensatiefonds: hierover is nog geen besluit genomen. Deze tekst is aangepast.
- R.K1 t/m R.K5 Inrichtingsplan openbare ruimte: dit onderdeel is qua inhoud ongewijzigd ten opzichte van het IPvE versie Q2 2025. Ten opzichte van de IPvE's van de andere focus projecten zijn hier extra proces waarborgen ingebouwd om lopende de nadere uitwerking van de openbare ruimte te kunnen beoordelen of deze voldoet aan de gestelde eisen. Dit is van belang om ook daadwerkelijk tot de overname van de openbare ruimte over te kunnen gaan.
- R. K7 t/m 9 Sociale veiligheid: er wordt bij de nadere uitwerking gevraagd om een plan op te stellen.
- L1 t/m L3; R.L1 t/m R.L6: Het onderdeel mobiliteit is volledig aangepast aan de nieuw aangenomen Bergse nota mobiliteit 2025-2035 inclusief de nota parkeernormering 2025.

<u>Ontwikkelvisie landgoed Vrederust</u>
Het doel van de ontwikkelvisie is om tot een integrale toekomstbestendige visie te komen met daarbij de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het landgoed Vrederust. De ontwikkelvisie is opgebouwd vanuit bestaande visies en beleidsdocumenten, een analyse van de ruimtelijke context en het plangebied en vervolgens is hieruit de integrale visie gevormd voor het plangebied met de ruimtelijke kaders. Tot slot is een mogelijke doorkijk gegeven met een eerste proefverkaveling. Zie bijlage 2.

Ten opzichte van de commissievergadering RDE van 17 april zijn er verschillende aanpassingen gedaan in de ontwikkelvisie. De belangrijkste zijn de nieuwe primaire verkeersontsluitingsroute, de Hoofdlaan als secundaire verkeersontsluiting, het onderzoek naar het kruispunt op de Randweg Noord, het toevoegen en versterken van het bestaande natuurnetwerk en de verbeelding van het laadvermogen in ontwikkelveld 1 t/m 8.

- *Zorgfunctie*

GGZ WNB heeft eerder toegelicht dat zij verantwoordelijk zijn en blijven voor alle vormen van geïndiceerde GGZ-zorg. Deze zorgfunctie wordt geconcentreerd op twee locaties op het landgoed, aan de zuidoost- en de noordwestzijde van het gebied. In deze velden is ruimte beschikbaar voor GGZ WNB om door sloop/ nieuwbouw in de toekomst uit te breiden indien benodigd. Op dit moment is echter de verwachting dat het aantal cliënten stabiel zal blijven. Ook is ruimte voor ketenpartners, zoals zorgverleners in de gehandicapten en ouderenzorg opgenomen in de ontwikkelvisie.

GGZ WNB is niet verantwoordelijk voor niet-geïndiceerde zorg en dit type zorg sluit vaak niet aan bij de doelgroepen waarvoor GGZ WNB zorg levert. Daarnaast heeft de raad onlangs een regionale woonzorgvisie vastgesteld, waarin niet-geïndiceerde zorg verspreid over de regio georganiseerd wordt.

- *Mobiliteit*

Tijdens de participatie, zie ook bijlage 3, en de commissie RDE zijn zorgen geuit over diverse onderwerpen rondom mobiliteit. Adviesbureau Goudappel heeft in opdracht van GGZ WNB verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de ontsluiting van het gebied, de verkeersintensiteiten en het effect van de voorgestelde ontwikkeling. Deze worden hieronder kort toegelicht.

De ontwikkeling, zoals opgenomen in de ontwikkelvisie, heeft geen negatief effect op de wachttijden bij het kruispunt als enkele aanpassingen worden uitgevoerd aan het kruispunt. Het betreffende onderzoek is eerder met u gedeeld in het kader van de locatiebezoeken bij GGZ WNB.

Op basis van de input uit de participatie en vanuit Goudappel is de Hoofdlaan nu in de ontwikkelvisie opgenomen als secundaire ontsluiting. De nieuwe ontsluitingsweg blijkt op een veilige manier geïntegreerd te kunnen worden in de huidige bocht met de Hoofdlaan. De exacte invulling is onderdeel van de verdere planuitwerking. Ter hoogte van de Reigerlaan wordt de Hoofdlaan opgeknipt en ingericht als weg voor langzaam verkeer om doorgaand verkeer te voorkomen. Een nieuwe ontsluiting loopt meanderend aan de westzijde van het landgoed en wordt vormgegeven als primaire entree voor gemotoriseerd verkeer. Als gevolg van de nieuwe opzet zal een groot deel van het verkeer niet via de Hoofdlaan worden ontsloten, maar via de nieuwe ontsluitingsroute door het voorheen agrarische perceel.

De ontwikkelvisie is aangepast en in lijn gebracht met de recent vastgestelde Bergse Nota Mobiliteit inclusief de Parkeernormering. Hoewel uit een eerdere studie blijkt dat het directe autobezit rondom Vrederust lager is, is in de ontwikkelvisie en het IPvE een norm gehanteerd in lijn met de nota Parkeernormering 2025, maar waarbij hiervan is afgeweken en de parkeernorm voor de ‘Bebouwde Kom Halsteren’ is gehanteerd.

*Natuur/ provincie*

De afgelopen periode is in samenspraak met de provincie en Brabants Landschap de opgave rondom het Natuurnetwerk Brabant (NNB) verder in beeld gebracht. Inmiddels is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de compensatieopgave van het NNB. Daarbij is inzichtelijk gemaakt dat compensatie binnen het plangebied mogelijk is. De exacte invulling van de compensatie komt aan bod in de volgende fase. Naast de bestaande wettelijke kaders, zijn ook uitgangspunten opgenomen voor het verbeteren van het NNB. De verbetering van het natuurnetwerk bestaat uit het herstellen van bestaande natuur en nieuw toe voegen van natuur.

De gesprekken over de voorgestelde herontwikkeling van het landgoed Vrederust met de provincie blijven verder doorlopen met als doel om bij de benodigde planologische procedures volledige overeenstemming te bereikt te hebben. Dit is voor het vaststellen van de ontwikkelvisie niet noodzakelijk.

- *Inpassing programma*

In de ontwikkelvisie is verduidelijkt hoe het programma, met de verdeling conform de woondeal, met een laadvermogen van max. 500 nieuwe woningen in de ontwikkelvelden 1 t/m 8 en (aanvullende) woningen in het Hoofdgebouw als gevolg van transformatie, ingepast kan worden binnen het raamwerk van het landgoed (bestaande uit o.a. natuur, landschap, cultuurhistorie).

Ook is in een nieuw hoofdstuk "Verbeelding visie" inzichtelijk gemaakt hoe de ontwikkelvelden, in samenspraak met andere ruimtelijke kaders zoals het behoud van gezonde bestaande bomen, leidt tot schaalverkleining op het landgoed. Dit betekent dat de nieuwe woningen voornamelijk worden gerealiseerd binnen de bestaande voetprint van de zorgpanden die worden gesloopt. Bovendien ligt het zwaartepunt van de nieuwbouw van woningen vooral op de ontwikkelvelden op de aangrenzende agrarische percelen buiten het landgoed Vrederust aan de Randweg Noord.

## Consequenties van het voorstel

*(Ruimtelijke) kaders worden vastgelegd voor het project*

Met de vaststelling van het IPvE en de ontwikkelvisie worden de (ruimtelijke) kaders vastgelegd waar binnen de nadere uitwerking van het project plaats dient te vinden. In deze nadere uitwerking zal het project verder verfijnd en geoptimaliseerd worden. Indien sprake zou zijn van ingrijpende of structurele wijzigingen dan dient de gemeenteraad hier eerst een uitspraak over te doen of een besluit te nemen.

*Financieel*

- *Ontwikkeling focusproject landgoed Vrederust*
  Na vaststelling van het IPvE en de ontwikkelvisie door de gemeenteraad zal GGZ WNB voor de totale ontwikkeling van het project op zoek gaan naar een marktpartij. De gemeente blijft een proactieve faciliterende rol vervullen in dit project en zal met de marktpartij een anterieure overeenkomst sluiten om onder andere de plankosten, bijdrage ruimtelijke ontwikkeling en de aanvullende afspraken over de aanleg en overname van de openbare ruimte vast te leggen. De financiële risico's van het totale project liggen daarmee bij de marktpartij/ GZZ WNB en dus niet bij de gemeente.

- *Overname openbare ruimte*
  GGZ WNB is vanaf de oprichting van landgoed Vrederust verantwoordelijk geweest voor de aanleg en het beheer van de "openbare" ruimte. Dit is inclusief alle onder- en bovengrondse infrastructuur. De bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur is sterk verouderd en de exacte staat is nu moeilijk vast te stellen. Het bezit van het openbaar gebied past niet meer wanneer GGZ WNB geen eigenaar meer is van het te herontwikkelen plangebied. Het is daarmee logisch dat het resterende openbaar gebied na de herontwikkeling overgedragen wordt aan de gemeente.

  Het standpunt van de gemeente is dat na de herontwikkeling uitsluitend openbare ruimte wordt overgenomen tegen de gebruikelijke vergoeding van € 1, mits deze door GGZ WNB/ ontwikkelende partij is ingericht volgens de eisen uit de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) en het IBOR (Integraal Beheer Openbare Ruimte). Zie hiervoor ook het bijgevoegde IPvE. Daarnaast dient ook met Brabants

Landschap nader gekeken te worden of zij bepaalde delen kunnen overnemen en/ of het beheer- en onderhoud kunnen verzorgen. Brabants Landschap is al eigenaar van omliggende gronden grenzend aan het landgoed Vrederust.

Zodra de gemeente de openbare ruimte heeft overgenomen, is de gemeente ook verantwoordelijk voor het beheer- en onderhoud van de openbare ruimte. Op basis van een globale doorrekening op kengetallen (2024) bedragen deze kosten afgerond ongeveer € 150.000, - per jaar. (Dit is exclusief water, civieltechnisch kunstwerken, openbare verlichting, meubilair). In de nadere uitwerking van het project wordt dit verder inzichtelijk gemaakt. Daartegenover staan voor de ongeveer 500 nieuwe woningen ook extra inkomsten voor de gemeente uit de onroerendezaakbelasting.

- *Bovenwijkse kosten/ kosten buiten het plangebied*
  Op basis van de ontwikkelvisie is gebleken, dat twee onderdelen buiten het plangebied aangepast moeten worden om het totale project volgens ontwikkelvisie te realiseren. Dit betreft de aanpassing van de kruising aan de randweg Noord en de aansluiting op het hoofdriool. Een globale investeringsraming voor beide onderdelen laat zien, dat de totale investering ongeveer € 3.000.000, - bedraagt. Aangezien deze onderdelen niet volledig aan het focusproject landgoed Vrederust toegerekend kunnen worden, zullen deze kosten volgens de p.p.t. (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid) criteria worden verdeeld tussen de ontwikkelende marktpartij en de gemeente. De exacte verdeling moet nader worden bepaald. Ook kan nog naar subsidiemogelijkheden worden gekeken. Uiteindelijk zal op termijn nog de financiële dekking voor het gemeentelijk deel gevonden en vastgesteld dienen te worden.

*Vervolg van het project*
Nadat het IPvE en de ontwikkelvisie zijn vastgesteld door de gemeenteraad, kan GGZ WNB de uitvraag voorbereiden om een marktpartij te selecteren voor de totale herontwikkeling van het landgoed Vrederust. Vanuit de gemeente zal de anterieure overeenkomst worden voorbereid. Vervolgens zal de marktpartij het project nader uitwerken binnen de kaders van het IPvE en de ontwikkelvisie. Voor het project zal een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk zijn. Nadat de wijziging van het omgevingsplan en de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn geworden, kan begonnen worden met de gefaseerde herontwikkeling van het landgoed Vrederust. De totale doorlooptijd van het project zal meerdere jaren in beslag gaan nemen.

**Duurzaamheid**
In het IPvE zijn diverse duurzaamheidsaspecten opgenomen bovenop het al vastgestelde gemeentelijke beleidskader. In de nadere planuitwerking wordt hieraan getoetst. In de ontwikkelvisie is onder andere de ambitie opgenomen om klimaatadaptieve maatregelen te voorzien in de inrichting. In de nadere uitwerking van het project wordt bekeken welke duurzaamheidsmaatregelen nog meer ingezet kunnen worden.

## Risico paragraaf

*Geïdentificeerde risico's*

| Risico-onderdelen | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|---|---|---|---|---|
| 1. Realiseren maatschappelijke effecten | | | x | |
| 2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak | | | x | |
| 3. Imago gemeente | | | x | |
| 4. Algemene en externe omgeving | | | x | |
| 5. Veiligheid | | | x | |
| 6. Financiën | | | x | |
| 7. Juridisch | | x | | |
| 8. Planning | | | | x |
| 9. Kwaliteit uitvoering | | | x | |
| 10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners | | | x | |

*Beheersmaatregelen risico's hoog*

| | Risico | Effect | Beheersmaatregel | Verantwoordelijke |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Planning | GGZ WNB heeft op korte termijn een vastgestelde ontwikkelvisie nodig om verder te kunnen. Lukt dit niet dan zal GGZ WNB vanuit haar financiële positie noodgedwongen het landgoed niet langer integraal ontwikkelen, maar de meest kansrijke delen separaat proberen te verkopen/ ontwikkelen. Dit betekent ook dat de benoemde kansen bij een integrale ontwikkeling komen te vervallen. | De ontwikkelvisie vaststellen als integraal kader voor de verdere ontwikkeling van het landgoed Vrederust. | Raad |

## Alternatieven/ risico's

Indien het IPvE en de ontwikkelvisie niet worden vastgesteld, ontbreekt het integrale kader om de doelstellingen van het focusproject landgoed Vrederust in samenhang te realiseren. Daarmee komen de beoogde effecten van het project onder druk te staan.

De herontwikkeling van landgoed Vrederust is voor GGZ WNB noodzakelijk om de continuïteit en kwaliteit van de zorgverlening op lange termijn te borgen en bij te dragen aan een toekomstbestendige geestelijke gezondheidszorg in de regio. Als grote zorggerelateerde werkgever in West-Brabant draagt GGZ WNB met de herontwikkeling bovendien bij aan het behoud van werkgelegenheid en een vitale regionale zorginfrastructuur. Het ontbreken van een vastgesteld ontwikkelkader leidt tot onzekerheid over de verdere ontwikkeling van het landgoed en belemmert het realiseren van deze doelen.

Daarnaast is een integrale ontwikkeling nodig om de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het landgoed Vrederust te behouden en waar mogelijk te versterken. Ook de bijdrage aan de woningbouwopgave kan pas geleverd gaan worden als een samenhangend en uitvoerbaar kader wordt vastgesteld.

Het niet vaststellen van het IPvE en de ontwikkelvisie betekent daarmee dat het beoogde effect — een realistisch en uitvoerbaar kader waarin zorg, landschap/ natuur en woningbouw in samenhang worden ontwikkeld — niet kan worden bereikt.
Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,

mr. C.G. Jacobs

De burgemeester,

drs. M. Mulder MSc.

RVB25-0114

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 20 januari 2026, nr. RVB25-0114;

**BESLUIT:**

1. Het IPVE Vrederust vast te stellen
2. De ontwikkelvisie landgoed Vrederust vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 maart 2026

| De griffier, | De voorzitter, |
| --- | --- |
| drs. E.P.M. van der Meer | drs. M. Mulder MSc. |



Integraal Programma van Eisen

# Landgoed Vrederust

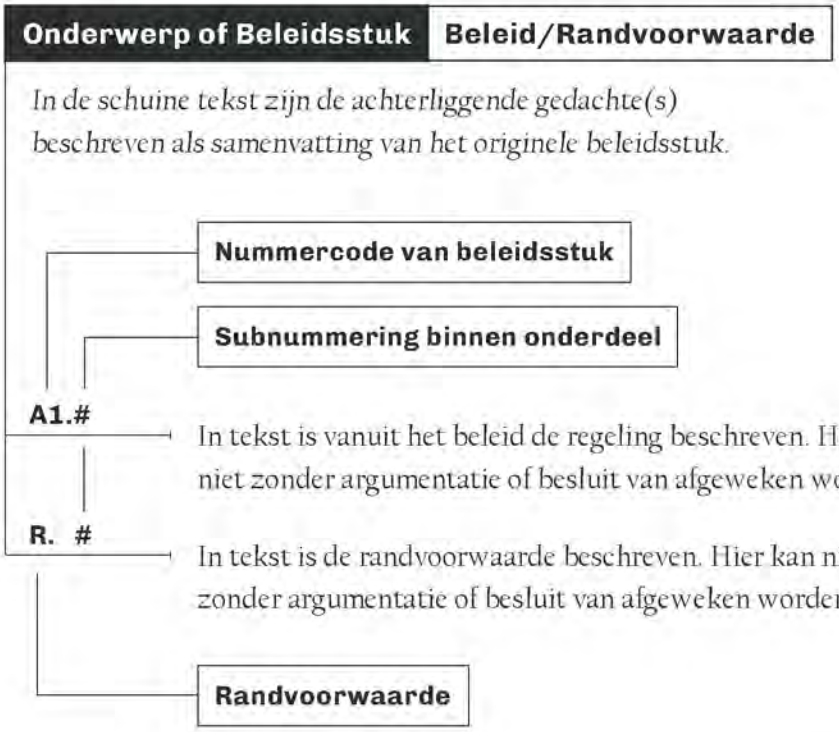
9 januari 2026

# LEESWIJZER

***Wat zijn de kaders van dit Integraal Programma van Eisen?***

Dit Integraal Programma van Eisen (IPvE) omvat een viertal categorieën. In de eerste plaats een overzicht van landelijk en regionale beleidskaders van relevante thema's voor Vrederust. Hoewel het gehele beleidskader van toepassing is voor Vrederust wordt in dit IPvE telkens verwezen naar passages uit beleids- en visiedocumenten die specifiek relevant zijn voor Vrederust. De woningbouwopgave gaat niet alleen om het bouwen van woningen, maar juist ook om kwaliteit toe te voegen aan Bergen op Zoom. Om daar invulling aan te geven zijn naast de landelijke en regionale beleidskaders de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders opgenomen per thema. Op onderdelen is het gemeentelijk beleidskader door bijvoorbeeld landelijke en/of provinciale trends en ontwikkelingen niet meer geheel actueel. Daarom zijn er op die thema's in dit IPvE randvoorwaarden opgenomen. Tenslotte zijn er naast de randvoorwaarden ook ambities en wensen ontstaan voor de betreffende projecten. Dit zijn zaken die extra meerwaarde bieden voor het woon- en leefklimaat voor het gebied. We leggen deze niet vast als harde randvoorwaarde, maar als kansen die voor het gebied nader onderzocht kunnen worden. Hierbij dient een afweging gemaakt te worden tussen kwaliteit en (financiële) haalbaarheid.

Wanneer dit IPvE wordt vastgesteld door de raad, zijn de randvoorwaarden van de diverse beleidsvelden t.a.v. de woningbouwprojecten geborgd. Deze randvoorwaarden worden in de eerstvolgende actualisering van de afzonderlijke beleidskader opgenomen.




*Niet-limitatief*

Europese, nationale, provinciale en regionale kaders zijn vaak leidend boven de lokale kaders die het Integraal Programma van Eisen omvat. Ondanks het IPvE het gemeentelijk niveau weergeeft, is Landgoed Vrederust ook een geschikte locatie binnen deze bovenregionale keuzes. Er wordt daarom aangenomen dat aan bovenregionale kaders en richtlijnen voldaan wordt zonder deze hier specifiek te vermelden.

# 1

# INLEIDING



# ACHTERGROND

***Wat zijn de opgaven waar Landgoed Vrederust voor staat?***

De afgelopen jaren kampen zorginstellingen met een veranderend zorgklimaat. Er vindt een verschuiving plaats van intramurale- naar extramurale zorg. Ook bij GGZ WNB is deze extramuralisatie zichtbaar. Waar GGZ WNB in het verleden ruimte bood aan circa 600 cliënten op het terrein in Halsteren, zijn dit er tegenwoordig circa 350. Dit heeft geleid tot een heroverweging van de benodigde ruimte op Landgoed Vrederust. Daarnaast is het duurzaam verbeteren van de financiële positie van GGZ WNB, als een van de grootste werkgevers in de regio, een belangrijk gegeven om een transformatie van het landgoed mogelijk te maken. De integrale zorgtarieven staan onder druk en zijn niet gebaseerd op het onderhouden van een landgoed en bijbehorende bovengrondse en ondergrondse infrastructuur.

GGZ WNB heeft in lijn met deze ontwikkeling een nieuwe doelgroep bepaling opgesteld. In deze bepaling heeft GGZ WNB haar ambities geformuleerd voor de komende jaren om tot concentratie, vernieuwing en het dichter bij de samenleving brengen van de zorg over te gaan. Daarnaast is in deze doelgroep bepaling opgenomen aan welke doelgroepen zorg wordt geleverd voor de komende jaren. Hierdoor is onderbouwd hoeveel ruimte GGZ WNB nodig heeft om zorg op het landgoed te kunnen leveren.

Voor het aansluiten van het vastgoed op de doelgroep bepaling, heeft GGZ WNB financiële middelen nodig om de investeringen te kunnen doen. Daarnaast brengt het landgoed in huidige vorm kapitaalintensief onderhoud met zich mee, waardoor de beheerskosten niet in verhouding staan tot het gebruik van het gebied door GGZ WNB en de vergoedingen die zij ontvangt voor het verlenen van zorg. GGZ WNB heeft daarom de wens zich te concentreren op twee gekozen deelgebieden van het landgoed. Met lagere kosten voor beheer en de te realiseren opbrengsten door verkoop, krijgt GGZ WNB de middelen vrij om te investeren in vernieuwing van het vastgoed en in het creëren van een leefbaar gebied, waar ontmoetingen tussen bewoners en cliënten centraal staat.

In het verleden zijn aan de randen van het landgoed al diverse panden en percelen verkocht. Het voorkomen van verdere fragmentatie en mogelijke verloedering van het landgoed is essentieel, omdat dit de kwaliteit van het landgoed niet ten goede komt. In het kader van behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, is het van cruciaal belang om te werken met een integrale ontwikkelvisie voor het terrein.

### *Ligging*

Landgoed Vrederust is een landgoed aan de noordkant van Bergen op Zoom en ten oosten van Halsteren. Het landgoed is gelegen in de oksel van de snelweg A4 en de Randweg Noord. Het wordt grofweg begrensd door de snelweg A4 in het oosten, de Randweg ten zuiden, het Wasven ten westen en Spechtenlaan ten noorden.

In het westen grenst het aan parkgebied De Melanen, wat net zoals het Landgoed openbaar toegankelijk terrein is. Het landgoed van GGZ WNB beslaat in totaal circa 42 hectare en omvat circa 30 gebouwen. Het kenmerkt zich door een verspreide bebouwing in een natuurlijke omgeving.

### *Rolverdeling*

GGZ WNB is trekker van het project Vrederust en grotendeels eigenaar van de gronden. De overige gronden in het plangebied zijn van woningcorporatie Stadlander. De gemeente heeft alleen een faciliterende rol in dit project.



# DOELSTELLINGEN

*Welke ambities heeft de gebiedsontwikkeling?*

Het Landgoed Vrederust met wonen en zorg (her-)ontwikkelen en daarmee een integraal levendig gebied creëren, ingebed in natuur. Wonen in de natuur. In de sfeer van een parkbos, boskamers of tussen de coulissen. Een plek waar wonen en zorg samengaan en waar we inspelen op duurzaamheid. Een deel van de zorg blijft in het gebied. Ook blijven de historische monumenten, zoals de oude villa's en de kerk behouden. De insteek is om een gebied met wederzijdse voordelen te ontwikkelen. Een gebied waar ruimte is voor natuur, recreatie, cultuurhistorie, wonen, zorgverlening en dagbesteding.



# 2

# GEMEENTELIJKE BELEIDSKADERS

# +

# RANDVOORWAARDEN

# +

# AMBITIES / WENSEN

# INHOUDSOPGAVE

*Elk onderverdeeld in kaders, randvoorwaarden en/of ambities en wensen*


Algemeen 14

Planologie 18

Wonen 22

Grondbeleid & Financiën 28

Economie 30

Voorzieningen 32

Stedenbouw 34

Water 36

Groen & Natuur 40

Duurzaamheid & Energie 42

Openbare Ruimte 44

Mobiliteit 46

Milieu-planologisch 50

Archeologie & Erfgoed 52

# ALGEMEEN

*Beleidskader*

**Toekomstvisie 2035** **Beleid**

*In de Toekomstvisie zijn de brede ambities voor de lange termijn beschreven. Specifiek wonen en beleven kent de Toekomstvisie onder meer de volgende handelingsperspectieven:*

**A1.1**

De toekomstvisie houdt rekening met elke SDG (Sustainable Development Goals) doelstelling, dit zijn de doelen waar de VN naar streeft. Met het behalen van deze doelen wordt de leefbaarheid in Bergen op Zoom aanzienlijk verbeterd en wordt er met elke bewoner rekening gehouden.

**A1.2**

Bergen op Zoom profileert zich met haar oude binnenstad en cultuurhistorische vestingen van de Zuidelijke Waterlinie, zijn bijzondere en divers winkelaanbod en met zijn evenementen als verbindende duurzame BeLeefstad aan de Zeeuwse delta.

**A1.3**

De nieuwe woningen die ontwikkeld worden, zijn qua prijs en type woningen een mooie aanvullingen op de bestaande bebouwing. We bieden ruimte aan nieuwe woonvormen voor onder andere jong en oud en duurzame initiatieven. Bij nieuwbouw zetten we in duurzaam, klimaatneutraal en circulair bouwen. Daarbij hebben we aandacht op het voorkomen van hittestress.

**A1.4**

We streven naar een gemixt en divers woningbouwprogramma in de wijken. Hierbij streven we een programma na van 10% sociaal, 40% middelduur en 30% duur.



**Omgevingsvisie** **Beleid**

**A2.1**

Conform waarden van het canvas "**Betekenisvolle Plek**" (Bruisen van Gezondheid, Lokaal open Ecosysteem, Heelheid van de Plek, Niets is voor altijd, Samen, Veerkracht, Anders naar succes kijken, Nature Calls).

**Pijlervisie Sociaal en Veilig** **Beleid**

*De visie Sociaal en Veilig (2024) is een van de vier pijlers die zich bevindt onder de paraplu van de Toekomstvisie. In deze visie is het toekomstbeeld dat we als gemeente hebben op het sociale vlak in de breedste zin van het woord opgenomen.*

**A3.1**

*Voor Vrederust wordt ingezet op een toekomstbestendige oplossing, waarbij de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied de basis vormen. Daarbinnen moet een gepaste mix ontstaan tussen de huidige zorgfuncties op de zogenoemde zorg eilanden en de toe te voegen ontwikkelvelden voor woningbouw.*

**Pijlervisie Economie** **Beleid**

*Binnen het nieuwe economische verhaal van Bergen op Zoom zijn strategische keuzes gemaakt, die voortvloeien uit het DNA van de gemeente:*

**A4.1**

Bergen op Zoom BeLeefstad: richting de toekomst toe wordt met Bergen op Zoom BeLeefstad een duidelijke verbinding gezocht tussen werken, wonen en verblijven. Het voorzieningenniveau (commercieel, recreatief en cultureel) moet daarbij aansluiten. Hierbij is cultuur een belangrijke drager voor de identiteit van Bergen op Zoom en haar bezoekers.

**A4.2**

Naar een 'Nieuwe Economie': richting de toekomst toe zet Bergen op Zoom in op economische verandering die gepaard gaat met creatie van welvaart en welzijn. De gemeente stimuleert om deze reden de ontwikkeling van de 'Nieuwe Economie'. Door ruimte te geven aan de bedrijven en organisaties die zich inzetten op het gebied van plantbased economy en de circulaire economie ontstaan er nieuwe ideeën, business cases en ontwikkelingen die de economie en leefomgeving van Bergen op Zoom ten goede komen.

Hierbij horen 7 speerpunten:

Op basis van de toekomstige kansen en aandachtpunten zijn de volgende zeven speerpunten gemaakt, hieronder weergegeven in tekst en beeld:

1. Massa rondom Plantbased Economy vergroten
2. Het bieden van ontwikkelruimte aan ondernemers
3. Doorontwikkeling van de Theodorushaven
4. Het ontwikkelen van een veelzijdige en duurzame vrijetijdsbesteding
5. Innovatief, divers en duurzaam aanbod van retail & horeca
6. Veerkrachtige arbeidsmarkt
7. Triple helix samenwerking als basis voor innovatie en arbeidsmarktgericht onderwijs



BERGEN OP ZOOM
ONTWIKKELT.
Ontwikkel jij mee?

# PLANOLOGIE

*Beleidskader + Randvoorwaarden*

**Omgevingsplan** **Beleid**

*De voorgestelde ontwikkeling ligt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan Bergen op Zoom (BP 'Vrederust') en heeft de bestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Maatschappelijk' en 'Agrarisch'. De ontwikkeling binnen 'Maatschappelijk' zijn voorstelbaar, omdat binnen deze bestemming al bebouwing en bouwvlakken aanwezig zijn. Bestemming 'Maatschappelijk dient te worden gewijzigd in 'Wonen'.*

**B1.1**

Binnen de bestemming 'Groen' is het niet toegestaan om bebouwing op te richten en dient te worden gewijzigd. Aandachtspunt nodig voor groenblauwe mantel en ecologische hoofdstructuur. Een gedeelte van de mantel en ecologische hoofdstructuur is NNB. Als NNB (Natuur Netwerk Brabant) wordt vernietigd dient deze gecompenseerd te worden. Vernietiging van NNB en compensatie van NNB op een andere locatie staan op deze Natuurcompensatiekaart. In besluiten van de Verordening Ruimte of besluiten van het Natuurbeheerplan wordt vernietiging en compensatie van NNB vastgesteld.

**B1.2**

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is geen bouwvlak aanwezig en de gronden zijn bestemd voor uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijf. Het is nodig om de bestemming te wijzigen en bouwvlakken te leggen voor de toekomstige bebouwing.

**B1.3**

Binnen de bestemming 'Natuur' is geen bouwvlak aanwezig en de gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, waaronder (natte) natuurparels en agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer. Er wordt binnen deze bestemming geen bebouwing opgericht en wordt niet aangetast

**B1.4**

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende omgevingsplan.

## Visie buitengebied

*In relatie tot de Omgevingsvisie Bergen op Zoom is de Visie Buitengebied gepositioneerd als een concreet toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied, dat momenteel ontbreekt. De Omgevingsvisie definieert op hoofdlijnen 'wat' er wel en niet kan in het buitengebied. De Visie Buitengebied neemt deze strategische uitgangspunten uit de Omgevingsvisie als vertrekpunt en maakt deze verder concreet. In de Visie Buitengebied wordt voor verschillende thema's uitgewerkt 'hoe' en meer specifiek 'waar' ontwikkelingen mogelijk zijn. Hiermee vormt de Visie Buitengebied een duidelijk inspiratie- en toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied, in lijn met de wenselijke ontwikkelingsrichting van de gemeente Bergen op Zoom.*

**B2.1**

Vrederust is door de gemeente aangemerkt als bebouwingsconcentratie gebied, waarin is opgenomen: "Het geheel is als een historisch stedenbouwkundig waardevol complex bestempeld. Van belang is dat binnen dit complex de balans tussen bosrijke omgeving en grotere, samenhangende bouwmassa's behouden blijft. In dit beeld is de toevoeging van individuele woningen niet passend en niet structuur ondersteunend. Nieuwbouw van individuele woningen dient daarom uitgesloten te worden. Wel is ontwikkeling op complexniveau denkbaar, met respect voor de bestaande gebiedskenmerken en structuurbepalende elementen, zoals delen van de wegenstructuur en boskavels. Voor dergelijke ontwikkelingen is een maatwerkplan benodigd waarmee inzichtelijk wordt gemaakt hoe eventuele nieuwbouw of transformatie van bestaande bebouwing de omgevingskwaliteit dient."

Aangezien voor het project Vrederust sprake is van een ontwikkeling met meer dan 12 woningen binnen de Visie Buitengebied betreft dit een stedelijke ontwikkeling waardoor de visie buitengebied niet van toepassing

## Benodigde procedure(s) | Beleid

**B3.1**

Er zal voor deze ontwikkeling procedures doorlopen moeten worden: een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en/of wijziging van het omgevingsplan.

**Programma** | **Randvoorwaarden**

**R.B1**

Uitgangspunt is dat vooral ingezet wordt op het toevoegen van woningen. Daarnaast is het toevoegen van ondergeschikte maatschappelijke (werk-)voorzieningen voorstelbaar. Voor andere functies en programmering maakt het gebied gebruik van de omringende wijken en biedt daarmee extra draagkracht om de bestaande voorzieningen op peil te houden.

**R.B2**

Voor de bestaande monumenten in het gebied moet nader onderzoek duiden welk programma hierin te realiseren valt. De gemeente is niet voornemens één of meerdere van deze monumenten over te nemen.

# WONEN

*Beleidskader + Randvoorwaarden*

**Woonvisie** **Beleid** **C1**

*Woonvisie (2020) gaat uit van gevarieerde wijken met oog voor diverse doelgroepen in het bijzonder voor jongeren, jonge gezinnen en owuderen. Tevens vormt de regionale woonzorgvisie West Brabant (2025) het beleidskader.*

*De huidige woonvisie van de gemeente Bergen op Zoom loopt tot en met 2024. Met het Wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) wordt het verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De gemeente wil bij deze ontwikkeling aansluiten door de nieuwe woonvisie uit te breiden tot een volkshuisvestingsprogramma. Dit integreert zowel het volkshuisvestingsbeleid als het woonzorgbeleid.*

**Woondeal WBW** **Beleid**

*In de Woondeal (2025) is tussen Regio en Rijk de volgende woningbouwdifferentiatie overeengekomen:*

**C2.1**

| | | |
|---|---|---|
| 66% Betaalbaar | 30% Sociaal | ‹ €932,93 |
| | Middelduur huur | €932,94 tot €1.228,07 |
| | Middelduur koop | ‹ €420.000,- |
| 34% Vrije sector | Vrije sector huur | › €1.228,07 |
| | Vrije sector koop | › €420.000,- |

*Onderverdeling is harde randvoorwaarde*
*Onderverdeling in percentages binnen de categorie middelduur en vrije sector is vrij*

**C2.2**

Bovenstaande differentiatie is in lijn met nagestreefde differentiatie uit de Toekomstvisie 2035.

**C2.3**

Door de sterke stijging van de NHG-grens is deze vanaf 2023 losgekoppeld van
de betaalbaarheidsgrens. Voor 2026 betekent dit dat de betaalbaarheidsgrens wordt vastgesteld op 420.000 euro.

Jaarlijks zal er een indexatie plaatsvinden op de bovenstaande prijsgrenzen door het ministerie van VRO, welke gevolgd dient te worden.

**C2.4**

Indien de bouw van middenhuurwoningen gestart is vóór 1 januari 2028 geldt de mogelijkheid voor een tijdelijke opslag van 10% op de maximale huurprijs conform wetgeving.

## Meerjarige Prestatieafspraken | Beleid

*In de Meerjarige Prestatieafspraken 2024 – 2028 die de gemeente met Stadlander en de huurdersbelangenverenigingen heeft gesloten zijn diverse afspraken gemaakt over de beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, en het thema wonen en zorg. Deze afspraken hebben ook betrekking op de ontwikkeling van het plangebied Vrederust. Denk daarbij onder meer aan:*

**C3.1**

Stadlander neemt deel aan het sociale programma voor Vrederust in ieder geval op hun eigen grond. Het overige deel van het plangebied is nog nader te bepalen.

**C3.2**

De gemeente stelt voor woningbouw op gronden van derden aan de ontwikkelende partijen de eis dat zij voorafgaand aan de planologische procedure een overeenkomst met een toegelaten instelling aangaan die de sociale huurwoningen wil exploiteren/beheren. Eerste partij daarin is Stadlander (preferred supplier).

**C3.3**

Om deze afspraak afdwingbaar te maken stelt de gemeente een "compensatiefonds sociale woningbouw" in. Hierbij geldt voor de ontwikkelende partijen een plicht tot financiële compensatie zodra er minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Deze financiële compensatie kan vervolgens aan het fonds onttrokken worden om sociale woningbouw op locaties waar het realiseren van 30% sociale huur te financieren.

## Woonprogramma | Randvoorwaarden

De bouwproductie van de afgelopen periode ten spijt loopt de spanning op de markt (het woningtekort) op. Er zijn met name tekorten aan koop- en huurappartementen en in mindere mate aan grondgebonden koopwoningen. Er is sprake van een toegenomen spanning op de sociale huurwoningmarkt.

De zoektijd naar sociale huurwoningen is toegenomen en waardestijgingen in de koopsector zijn fors. Dit maakt dat de koopsector voor minder huurders bereikbaar werd, doorstroming stagneerde en het beschikbare aanbod afneemt. Toevoeging van woningen is daarom noodzaak om te voorzien in de woonbehoefte.

**R.C1** De woningdifferentiatie uit de Woondeal wordt gehanteerd voor het plan Vrederust (zie beleidskader wonen hierboven).

**R.C2** Indien geclusterde woonvormen voor ouderen worden voorzien, dan dient met de voornaamste kenmerken, nultreden, toegankelijkheid, levensloopgeschikt, in nabijheid van ontmoetingsruimte rekening gehouden te worden.

## Woonkwaliteit | Randvoorwaarden

De betaalbaarheid van het wonen staat steeds meer onder druk. Reden waarom woningcorporaties, bouwers en ontwikkelaars gezamenlijk kijken naar een passende balans tussen kwaliteit en prijs. Dit heeft geleid tot de Woonstandaard 3.1 waarbij branchevereniging voor de woningcorporaties Aedes aan heeft meegewerkt. De Woonstandaard streeft ernaar om betaalbare woningen te bieden en legt daarom per productmarktcombinatie (PMC) vast wat de minimale basiseisen zijn om te zorgen voor een haalbaar concept. In de Woonstandaard 3.1 wordt ingegaan op zowel grondgebonden woningen en gestapelde woningen, met daarbinnen diverse huishoudenssamenstellingen. De Woonstandaard | conceptueelbouwen.nl. In bijlage 1 zijn deze opgenomen.

**R.C3** De woningen in het betaalbare segment (sociaal en middeldure woningen) op landgoed Vrederust dienen qua minimaal gebruiksoppervlakte gerealiseerd te worden conform PMC 2 t/m 5 voor grondgebonden woningen en PMC 7 t/m 9 voor gestapelde woningen.

**R.C4** De huurprijsklassen uit de Woonstandaard 3.1 zijn niet van toepassing. De huurprijzen van de sociale en middeldure huurwoningen dienen te worden vastgesteld via geldende wet en regelgeving.

Verder gelden de volgende uitgangspunten:

**R.C5** Bij de woningen in het betaalbare segment (sociale en middeldure woningen) dient een mix van tenminste twee PMC's toegepast te worden.

**R.C6** Bij voorkeur hebben de wooneenheden drie kamers, zodat appartementen voor veel doelgroepen geschikt zijn: alleenstaanden, stellen zonder kinderen, senioren, kleine eenoudergezinnen.

**R.C7** Verder dienen de wooneenheden te beschikken over voldoende buitenruimte: in geval van een appartement een buitenruimte waar in ieder geval het aantal bewoners kan worden gefaciliteerd. Vanuit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving is vanaf 50 m2 GBO het realiseren van buitenruimte en bergruimte verplicht.

**R.C8** Gebouwen moeten voor iedereen toegankelijk en bruikbaar zijn, ongeacht hun fysieke capaciteiten. Dit betekent dat verticale en horizontale bewegingen voor iedereen mogelijk moeten zijn, ook voor minder mobiele mensen of mensen met een audiovisuele of visuele beperking. De NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen heeft alle bestaande richtlijnen naast elkaar gelegd en daarbij de Europese norm op gebied van toegankelijkheid als uitgangspunt genomen. Op basis daarvan is een gezamenlijke norm vastgesteld.

**R.C9** In de ontwerpen van de appartementengebouwen dient voorzien te worden in goede en veilige stallingsmogelijkheden voor (elektrische) fietsen en scootmobielen.

# GRONDBELEID & FINANCIËN

*Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen*

**Nota Kostenverhaal** | **Beleid**

**D1.1**

Het project moet worden uitgevoerd binnen de bepalingen van de Nota Kostenverhaal en Financiële Bijdragen.

**Nota Grondbeleid** | **Beleid**

**D2.1**

Het project moet worden uitgevoerd binnen de bepalingen van de Nota Grondbeleid 2024.

**Artikel 212** | **Verordening**

**D3.1**

Het project moet worden uitgevoerd binnen de bepalingen van de Financiële verordening artikel 212 van de gemeente.

**Grondbeleid** | **Randvoorwaarden**

**R.D1**

Voor Vrederust is vooralsnog gekozen voor een actief faciliterend grondbeleid. De gemeente heeft geen grondpositie in het gebied.

**R.D2**

De openbare ruimte wordt na oplevering van de gehele planontwikkeling overgedragen aan de gemeente. De kosten voor beheer en onderhoud komen vanaf dat moment voor rekening van de gemeente. Bij de planontwikkeling toetst de gemeente via tussenliggende ontwerpstappen ook de verwachte kosten voor beheer en onderhoud, zodat hier indien noodzakelijk op bijgestuurd kan worden.

**Compensatiefonds** | **Ambities/Wensen**

**AW.D1**

*Voor ontwikkelende partijen geldt een plicht tot realisatie van tenminste 30% sociale huurwoningen. Er geldt een plicht tot financiele compensatie wanneer minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Deze financiele compensatie kan vervolgens aan het fonds onttrokken worden om sociale woningbouw te financieren op locaties waar het realiseren van 30% sociale huur wenselijk is maar niet financieel haalbaar is. Het compensatiefonds is in voorbereiding en dient nog ter vaststelling aan de raad te worden aangeboden. Indien de raad het compensatiefonds vaststelt, wordt dit compensatiefonds van toepassing verklaard op de ontwikkelingen binnen Vrederust waarvoor nog afspraken in een overeenkomst moeten worden vastgelegd tussen gemeente en de ontwikkelende partij.*

# ECONOMIE

*Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen*

**Pijlervisie Economie** **Beleid** **E1**

*In de Pijlervisie wordt de strategische keuze Bergen op Zoom BeLeefstad vanuit economisch perspectief nader uitgewerkt. Er wordt ingezet op een goede balans tussen de functies wonen, werken en recreëren. De woningbouwprogrammering moet ruimte bieden voor jongeren/jonge gezinnen om in de toekomst de beroepsbevolking zoveel als mogelijk op peil te houden. Werkgelegenheid en het voorzieningenniveau moeten daar op passende wijze bij aansluiten.*

## Pijlervisie Economie | Randvoorwaarden

*De volgende handelingsperspectieven uit de Pijlervisie economie zijn relevant voor Vrederust:*

**R.E1**

Bij grootschalige woningbouwprojecten (>100 woningen) wordt onderzocht of supermarkten en/of andere commerciële voorzieningen deel moeten uitmaken van de programmering voor het gebied (speerpunt horeca, retail en supermarkten ). Dit wordt voor Vrederust nog onderzocht in samenhang met de gewenste waarden in het gebied, waarbij commerciële voorzieningen ondergeschikt zijn aan de hoofdfuncties van het gebied.

**R.E2**

De inzet op woningbouwontwikkeling in combinatie met behoud van zorgvoorzieningen op Vrederust, draagt bij aan het toekomstbestendig maken van de werkgelegenheid in de zorgsector. Het inzetten op het uitbreiden van de Bergen op Zoomse woningvoorraad zorgt daarbij ook voor een verruiming van de beroepsbevolking.

## Richtinggevende keuzen | Ambities/Wensen

**AW.E1**

Massa rondom plantbased economy vergroten. Wellicht zorgeconomie koppelen met plantbased economy. Voorbeelden zijn gaande op het DAB lab. Nader verkennen in hoeverre hier kansen te benutten zijn om deze ambities te verwezenlijken.

**AW.E2**

Focus op triple helix samenwerking. Dit in het kader van de zorgfuncties in het gebied.

# VOORZIENINGEN

*Beleidskader*

**Voorzieningen** | **Beleid**

*De gemeente kent geen specifiek beleidskader voor voorzieningen. Daarbij valt het thema voorzieningen uiteen in:*

- *Detailhandelsvoorzieningen, commerciële voorzieningen, sport- en culturele voorzieningen*
- *Maatschappelijke voorzieningen zoals tandarts, huisarts, scholen, maar ook voorzieningen in het werkveld van de geestelijke gezondheidszorg en maatschappelijke opvang.*

**F1.1**

Voor Vrederust is het bedoeling dat de zorgfuncties zich concentreren op twee deelgebieden (eilanden) binnen het landgoed. Indien mogelijk is het wenselijk om beperkte maatschappelijke voorzieningen toe te voegen in het plangebied. Voor de overige voorzieningen is de insteek om gebruik te maken van de reeds bestaande voorzieningen in de omringende gebieden. Deze ontwikkeling biedt kansen om deze voorzieningen naar de toekomst te behouden en/of te versterken.

# STEDENBOUW

*Beleidskader + Randvoorwaarden*

**Nota Ruimtelijke Kwaliteit** **Beleid**

*De nota Ruimtelijke kwaliteit is vigerend beleid en vormt het toetsingskader voor de welstand door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.*

*Voor de voorgestelde nieuwe ontwikkeling in het plangebied, is de nota niet passend als toetsingskader. De opgestelde ontwikkelvisie vormt een eerste basis als toetsingskader voor de voorgestelde ontwikkeling. In de vervolgfase dient dit nog aangevuld te worden met een stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan, waarbij de ontwikkelvisie het kader vormt. Een en ander dient met Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nader afgestemd en beoordeeld te worden.*

*In de ontwikkelvisie worden de ruimtelijke kaders vastgelegd voor de herontwikkeling van het plangebied.*

*De ontwikkelende partij stelt op basis van het kader van de ontwikkelvisie een stedenbouwkundigplan en beeldkwaliteitsplan op wat ter beoordeling en besluitvorming (college van B&W) voorgelegd dient te worden aan de gemeente.*

*Deze plannen zullen ook beoordeeld worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit aan de ruimtelijke kaders zoals geformuleerd in de ontwikkelvisie.*

**R.G1**

Het stedenbouwkundig plan is een weergave en beschrijving van de toekomstige inrichting van het gebied. In het stedenbouwkundig plan worden onder andere de volgende zaken vastgelegd:

- Stedenbouwkundige hoofdopzet
- Landschappelijke kwaliteit (bodem, water en biodiversiteit)
- Definitief verkavelingsplan
- Duurzaamheids- en gezondheidsmaatregelen die op gebiedsniveau getroffen moeten worden
- Programma kwalitatief en kwantitatief (wonen, bedrijvigheid en voorzieningen)
- Mobiliteitsoplossingen
- Water- en groenstructuur
- Parkeeroplossingen in het openbaar gebied
- Afbakening deelplannen binnen ontwikkelgebied

**R.G2**

Om mogelijke aandachtspunten in beeld te hebben en niet later verrast te worden, is het van belang dat de huidige situatie op een grafische en geometrische (maatvaste) ondergrond weer is gegeven. Denk daarbij aan bestaande topografische objecten (inclusief straatnaam en huisnummers), wegen, bestaande kadastrale grenzen, begrenzing plangebied, waardevolle natuur, bomen en bossages, kabels en leidingen/trafostations, riolering, brandputten, hoogte gegevens, watergangen, plassen, poelen, et cetera. Deze tekening (ook wel matenplan genoemd) dient als onderlegger voor het stedenbouwkundig plan.

**R.G3**

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Bijvoorbeeld aan de hand van schetsen en afbeeldingen.

# WATER

*Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen*

**Gem. Waterprogramma** | **Beleid**

**H1.1** Het project moet worden gerealiseerd conform het GWP 2024-2027.

**H1.2** Voor elke m² aan verhard oppervlak (alle daken en terrein verhardingen) binnen een ruimtelijke ontwikkeling dient 60mm aan waterberging (hemelwater) te worden gerealiseerd. Landgoed Vrederust geldt als nieuwe ontwikkeling.

**H1.3** Te hanteren volgorde hemelwaterverwerking: hergebruiken, bergen en infiltreren op eigen terrein, tijdelijke opslag in openbaar gebied met uitloop naar groen, afvoeren op bovengrondse hemelwatervoorziening, afvoeren op een ondergrondse hemelwatervoorziening, afvoeren op een gemengd rioolstelsel richting RWZI (enkel wanneer de andere stappen al zijn genomen).

**H1.4** Onze ambitie is om, binnen de zorgplichten, bij te dragen aan klimaatthema's zoals droogte, hittestress en biodiversiteit door meekoppelkansen te benutten en belanghebbenden samen te brengen. Ook benutten we vervangingsbehoefte van infrastructuur en ontwikkelingen in de energietransitie.

**H1.5** We streven naar natuurlijke fluctuatie van grondwaterstanden zonder overlast. Voor duurzame drinkwatervoorziening beschermen we onze zoetwatervoorraad en stimuleren we afkoppeling van verhard oppervlak en hemelwaterinfiltratie op droge zandgronden.

**H1.6** We volgen ontwikkelingen in water-, energie- en grondstofhergebruik en verbinden belanghebbenden bij kansen.

## H2.1

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de randvoorwaarden en beperkingen die het water- en bodemsysteem stellen. Het doel is om een toekomstbestendig Nederland te creëren waarin overstromingen, wateroverlast en droogte beter beheerd kunnen worden. Hierdoor voorkomen we in de toekomst bovendien zowel problemen, als hoge(re) kosten en (mogelijke verdere) schade.

## NAS Randvoorwaarden

*Het hoofddoel van de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS) is om Nederland klimaatbestendig te maken. Dit houdt in dat Nederland voorbereid moet zijn op de onvermijdelijke klimaatveranderingen, zoals hitte, droogte, wateroverlast en ander extreem weer. De strategie richt zich op het verkleinen of beheersbaar houden van de negatieve effecten van klimaatverandering, zoals schades, overlast, ziekten, vroegtijdige sterfte en nadelige veranderingen in milieukwaliteit en ecosystemen.*

*Uit de kamerbrief 'De Landelijke Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve gebouwde omgeving kunnen de volgende eisen en randvoorwaarden voor woningbouw worden afgeleid:*

**R.H1** Toepassing van de maatlat voor een klimaatadaptieve en natuurinclusieve bebouwde omgeving om gebieden klimaatbestendiger te ontwikkelen.

**R.H2** Circulaire waterhuishouding en waterbesparing bij nieuwbouw stimuleren.

## BAS Randvoorwaarden

*De Bergse Adaptatie Strategie is een lokale vertaling van de NAS. De gemeente Bergen op Zoom heeft als stip op de horizon "In 2050 is Bergen op Zoom klimaatbestendig en waterrobuust". Daartoe streven we vijf ambities na.*

**R.H3** Voorkomen van schade door droogte.

**R.H4** Beperken van schade door hevige neerslag.

**R.H5** Voorbereiden op overstromingen.

**R.H6** Het bieden van een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving tijdens hitte.

**R.H7** Waarbij de voorkeur uitgaat naar groenblauwe structuren.

**R.H8** 3/30/300 regel als uitgangspunt: 3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, een minimale boomkroonbedekking in buurten van 30% en iedereen moet op 300 meter wandelafstand van zijn woning een groene verblijfsplek of park (van tenminste 1 hectare) moeten hebben.

**R.H9** Toepassing van inheemse, klimaatbestendige beplanting.

**R.H10** Groene inrichting als ontmoetingsplek en uitnodiging tot bewegen (zie voorzieningen, bewegen en sport).

**R.H11** Op plekken op maaiveld in de openbare ruimte waar voertuigen kunnen laden en lossen, dan wel parkeren, dienen de parkeerplaatsen klimaatadaptief te worden vormgegeven.

**R.H12** Standaard een groene geveltuin wanneer er sprake is van breed trottoir.

## Wadi | Randvoorwaarden

**R.H13** Wadi's binnen 48 uur leeg.

## Hemelwater | Ambities/Wensen

**AW.H1** Bij de realisatie van nieuwe gebouwen is het uitgangspunt dat hemelwater wordt hergebruikt.

**AW.H2** Groene gebieden dienen bijdrage te leveren aan de berging en infiltratie van het hemelwaterafvoer.

## Circulaire waterhuishouding | Ambities/Wensen

**AW.H3** De drinkwatervoorziening in West-Brabant staat enorm onder druk. Het hergebruiken van hemelwater (regenwater) en grijswater (licht vervuild water, zoals van de douche) helpt om de vraag naar schoon drinkwater te verminderen. Door regenwater en grijswater in te zetten voor minder waardige doeleinden zoals het doorspoelen van het toilet, beschermen we de drinkwatervoorraad voor essentiële toepassingen zoals koken en drinken. Hierdoor blijft er ook voor toekomstige generaties voldoende drinkwater beschikbaar.

# GROEN & NATUUR

*Beleidskader + Randvoorwaarden*

**Groenstructuurplan** **Beleid**

**I1.1**

Het project moet voldoen aan het vigerend groenstructuurplan. Dit plan wordt momenteel herzien en wordt opgevolgd door het LOP (Landschapsontwikkelingsplan). De visie buitengebied vormt de basis voor het LOP.

**LIOR** **Beleid**

**I2.1**

Het project moet worden gerealiseerd conform de vigerende leidraad inrichting openbare ruimte (bij schrijven is dat de LIOR 2023-2027).

## Handboek Bomen | Randvoorwaarden

**R.I1** Conform Handboek Bomen 2022 met als doel het verbeteren en waarborgen van de kwaliteitszorg van bomen in de openbare ruimte.

## Bestaand groen | Randvoorwaarden

**R.I2** Er is reeds een boominventarisatie onderzoek inclusief inmeting van de bomen uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek dient de nadere uitwerking van het project Vrederust uitgevoerd te worden. De insteek is om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden.

## Beplanting | Randvoorwaarden

**R.I3** Toepassing van inheemse beplanting.

**R.I4** Beplanting in plangebied zodanig op elkaar afstemmen dat er gedurende het jaar groene beplanting aanwezig is.

**R.I5** Diversiteit aan beplanting.

# DUURZAAMHEID & ENERGIE

*Beleidskader + Ambities/Wensen*

**RES West-Brabant** **Beleid** **J1**

De RES 1.0 West-Brabant is in juni 2021 vastgesteld. De belangrijkste thema's uit deze RES 1.0 zijn:

1. Zon op dak
2. Duurzame warmte
3. Innovatie en eigenaarschap
4. Besparing

Voor Vrederust betekent dit dat in de uitwerking van de plannen met deze thema's rekening wordt gehouden. Zon op daken van bebouwing, besparing door goede isolatie van gebouwen.

**Warmtetransitievisie** **Beleid** **J2**

In de warmtevisie is omschreven dat onderzocht moet worden dat bestaande warmtenetten uitgebreid kunnen worden. Aandachtspunt is een duurzame, betrouwbare born.

## Nota Duurzaamheid, Energie en Klimaat | Ambities/Wensen

**AW.J1** T.a.v. gemeentelijk vastgoed geldt dat gemeente zelf het goede voorbeeld moet geven.

**AW.J2** Voor bestaande bouw geldt dat hier sprake is van een groot energiereductiepotentieel.

**AW.J3** Conform landelijke wet- en regelgeving moeten alle nieuw te bouwen woningen vanaf 2020 een EPC van nul hebben.

## Biobased Bouwen | Ambities/Wensen

*Biobased bouwen als vertrekpunt met de volgende aandachtspunten:*

**AW.J4** Alles biobased is niet mogelijk (bijv. liftschacht).

**AW.J5** In algemene zin enkel biobased wanneer materialen van relatief dichtbij beschikbaar zijn.

**AW.J6** Voorafgaand aan de sloop van een gebouw moet eerst geïnventariseerd zijn welke materialen hergebruikt kunnen worden.

## Enexis | Ambities/Wensen

**AW.J7** Aansluiting nieuwe functies op energienetwerk is nodig. Vanwege de netcongestieproblematiek is tijdige afstemming van de planvorming, zowel op gehele plangebied, als op deelprojecten, van belang.

# OPENBARE RUIMTE

*Beleidskader + Randvoorwaarden*

## IBOR Beleid

**K1.1** Project moet voldoen aan IBOR 2023.

**K1.2** De themagebieden die nu voorkomen binnen het plangebied zijn 'invalswegen' & 'woongebied'. Er dient rekening te worden gehouden met het voorgeschreven kwaliteitsniveau.

## Inkoop Beleid

**K2.1** Conform hoofdstuk 1 'Openbare Ruimte' van het Actieplan Maatschappelijk Verantwoord Inkopen.

## Inrichtingsplan OR | Randvoorwaarden

**R.K1** Het stedenbouwkundig plan (bevat een masterplan civiel (o.a. hoofdopzet voor ondergrondse- en bovengrondse infra, fasering). Dit plan wordt ter besluitvorming voorgelegd aan college van B&W. Zie ook onderdeel stedenbouw

**R.K2** In een later stadium wordt een VO + DO Inrichtingsplan (infrastructuur, parkeren, groen, water, compensatieplan) te worden opgesteld. In dit plan wordt een onderscheid gemaakt tussen eigen terrein en openbaar gebied. Dit plan dient conform de eisen uit het LIOR opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door de ambtelijk opdrachtgever.

**R.K3** Bij de uitwerkingen van de VO-ontwerpen wordt niet alleen de kosten van aanleg in beeld gebracht, maar ook de kosten van beheer en onderhoud. Deze laatste kosten dienen meegenomen te worden in de gemeentelijke meerjarige beheer- en onderhoudsplannen.

**R.K4** De bestekken dienen conform de eisen uit LIOR en het moederbestek (RAW) van de gemeente opgesteld te worden en goedgekeurd te worden door de ambtelijk opdrachtgever.

**R.K5** De overdracht van de openbare ruimte dient conform het LIOR plaats te vinden en vindt plaats voor EUR 1,-

## Kabels & leidingen | Randvoorwaarden

**R.K6** Het uitganspunt is dat de huidige kabels, leidingen en riolering vervangen dienen te worden en/of opnieuw aangelegd te worden conform LIOR. Het eigendom wordt gezamenlijk met de Openbare Ruimte overgedragen aan de gemeente en vindt plaats voor EUR 1,

## Sociale Veiligheid | Randvoorwaarden

*Gezien de specifieke zorgfunctie in het plangebied dient bij de uitwerking van het project extra zorg besteed te worden aan de sociale veiligheid/leefbaarheid. Vanuit de Omgevingswet is dit tegenwoordig ook een eis en zal dit ook nader onderbouwd moeten worden.*

**R.K7** Om sociale veiligheid te waarborgen zijn gebouwen naar de straat toegekeerd en kijken ramen uit op de openbare ruimte.

**R.K8** Een harde overgang is omwille van privacy en/of een mix aan functies niet gewenst.

**R.K9** Bij bepaling type verlichting moet rekening gehouden worden met sociale veiligheidsaspect, maar ook met de mogelijke eisen voor flora & fauna.

**R.K10** Er dient bij de nadere uitwerking een plan opgesteld te worden, waarin een nadere onderbouwing wordt gegeven op het borgen van de leefbaarheid & sociale veiligheid. Hierin worden onder andere maatregelen en nieuwe overlegstructuren opgenomen. De kennis en ervaring van andere reeds getransformeerde zorgterreinen zal hiervoor worden benut.

# MOBILITEIT

*Beleidskader + Randvoorwaarden + Ambities/Wensen*

## De Bergse nota Mobiliteit 2025-2035 | Beleid

*Bergs nota Mobiliteit (2025-2035) is van toepassing.*

**L1.1**
Het terrein is toegankelijk via drie (hoofd)wegen: de Hoofdlaan, Reigerlaan en Het Wasven, met Buitenlust als alternatieve route. De Oude Molenbaan is uitsluitend bestemd voor fietsers en wandelaars.

**L1.2**
Het gemotoriseerd verkeer van en naar het landgoed Vrederust wordt vrijwel volledig ontsloten via het kruispunt Randweg-Noord/ Moerstraatsebaan en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de zuidwestzijde.

**L1.3**
Het terrein is verder toegankelijk via drie wegen: de Hoofdlaan (wordt geen doorgaande weg voor autoverkeer), Reigerlaan en Het Wasven. De Buitenlust is als alternatieve route ook nog beschikbaar. De Oude Molenbaan is uitsluitend bestemd voor fietsers en wandelaars.

**L1.4**
Uitgangspunt bij het ontwerpen van de openbare ruimte zijn de eisen voor toegankelijkheid (zie paragraaf Openbare Ruimte en LIOR).

## Verkeersonderzoek | Randvoorwaarden

R.L1

*Er is reeds een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de voorgenomen ontwikkeling op landgoed Vrederust. De resultaten hiervan laten zien dat het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan in de referentiesituatie 2040 al overbelast is zonder de ontwikkeling van landgoed Vrederust. De toevoeging van de woningbouwontwikkeling op landgoed Vrederust zorgt in de plansituatie voor een relatief beperkte verslechtering van de (reeds slechte) verkeersafwikkeling. Het is daarmee wenselijk om het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan aan te passen. Een en ander moet nader uitgewerkt worden bij de verdere planvorming.*

*Noot: in de uitwerking is gebleken dat de relatief beperkte verslechtering van de verkeersafwikkeling opgelost kan worden.*

## Nota Parkeernormen | Randvoorwaarden

*Conform de uitgangspunten zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Parkeernormering 2025.*

R.L2

Nummering aanpassen en tekst vervangen door:
De nota Parkeernormen 2025 is van toepassing. Voor de voorgenomen ontwikkeling op landgoed Vrederust wordt in afwijking van de nota Parkeernormen 2025 een parkeernorm gehanteerd passend bij de Bebouwde Kom van Halsteren en niet van buitengebied.

Met een afdoende technische onderbouwing heeft het college de mogelijkheid om af te wijken van de vastgestelde parkeernormen.

## Langzaam verkeer | Randvoorwaarden

R.L3

Binnen plangebied is er voor wat betreft het gemotoriseerde verkeer alleen sprake van bestemmingsverkeer. Er wordt prioriteit gegeven aan langzaam verkeer (voetganger & fietsers), ook in relatie tot de recreatieve routes.

R.L4

Straten worden ingericht als 30 km/ uur woonstraten volgens LIOR.

# MILIEU-PLANOLOGISCH

*Beleidskader i.k.v. Omgevingsplan*

**Geluid** **Beleid**

*Er is een akoestisch onderzoek verricht. Het uitgevoerde onderzoek vormt de basis voor de nadere uitwerking van het project Vrederust. Belangrijkste uitkomsten:*

**M1.1** De geluidsdruk op de zuidzijde van het landgoed is relatief hoog door de verkeersbewegingen over de Randweg.

**M1.2** De aanwezige bebouwing zorgt deels voor een geluidsluwe zone.

**M1.3** De voorkeursgrenswaarde voor geluid bedraagt 48 dB, met een maximale ontheffing tot 53 dB.

**Trilling** **Beleid** **M2**

*Niet van toepassing.*

**Bodem** **Beleid** **M3**

*Er is nader onderzoek nodig naar de bodem.*

**Lucht** **Beleid** **M4**

*Er is nader onderzoek nodig naar lucht.*

**MER/OER** **Beleid** **M5**

*In het kader van een wijziging op het omgevingsplan dient beoordeeld te worden of het voorgestelde project aanzienlijke milieueffecten heeft, en als dit het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.*

## Omgevingsveiligheid | Beleid

*Er is nader onderzoek nodig naar de omgevingsveiligheid.*

**M6.1**

De gemeente heeft een Conventionele Explosieven-Bodembelastingkaart (CE-BBK). Op deze kaart staan mogelijk aanwezige 'verdachte' CE-gebieden, ten gevolge van de Tweede Wereldoorlog. Deze kaart wordt momenteel herijkt als gevolg van eerder nader uitgevoerd onderzoek. Als er niet gegraven wordt in de bodem zijn eventuele explosieven geen gevaar voor de omgeving. Zodra er echter gegraven wordt kunnen zij gevaar opleveren. Op deze kaart komt het plangebied Vrederust ook voor. Dit betekent dat er nader onderzoek naar aanwezigheid van Conventionele Explosieven nodig is.

## Natuur | Beleid

**M7.1**

Er is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zijn meegenomen bij het opstellen van de ontwikkelvisie. Dit onderzoek vormt de basis voor de nadere uitwerking van de plannen.

**M7.2**

Er is een quickscan uitgevoerd voor stikstof. (Aeriusberekening stikstof). De berekening voor de opgestelde ontwikkelvisie sluit op 0.

## Externe Veiligheid | Beleid

**M8**

*Er is nader onderzoek nodig naar de externe veiligheid.*
*De gemeente heeft een Conventionele Explosieven-Bodembelastingkaart (CE-BBK). Op deze kaart staan mogelijk aanwezige 'verdachte' CE-gebieden, ten gevolge van de Tweede Wereldoorlog. Deze kaart wordt momenteel herijkt als gevolg van eerder nader uitgevoerd onderzoek. Als er niet gegraven wordt in de bodem zijn eventuele explosieven geen gevaar voor de omgeving. Zodra er echter gegraven wordt kunnen zij gevaar opleveren. Op deze kaart komt het plangebied Vrederust ook voor. Dit betekent dat er nader onderzoek naar aanwezigheid van Conventionele Explosieven nodig is.*

# ARCHEOLOGIE & ERFGOED

*Beleidskader + Randvoorwaarden*

**Vestingsvisie** **Beleid** **N1**

*Het plangebied dient te worden onderzocht op archeologische waarden.*

**Erfgoedverordening** **Beleid**

**N2.1**

Op het landgoed bevinden zich diverse gemeentelijke- en Rijksmonumenten.

- Noachpad 1, De Ark, Vrederust. (gemeentelijk monument)
- Hoofdlaan 8, Hoofdgebouw, Vrederust (Rijksmonument)

**R.N1**

Deze monumentale gebouwen zijn van grote cultuurhistorische waarde en dienen behouden te blijven. Indien mogelijk een nieuwe (publieke of semi-publieke) bestemming te krijgen.

# 3

# BIJLAGE

# INHOUDSOPGAVE

De Woonstandaard 60

Passende parkeernormering 64

# DE WOONSTANDAARD

*Bijlage 1*

## BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

### GRONDGEBONDEN WONINGEN (EGW)



| PMC | PMC 2<br>*2 tot 3 kamer concept* |
|---|---|
| **Huurniveau** | Eerste aftoppingsgrens |
| **Gebouwtype** | Grondgebonden |
| **Productkwaliteiten** | |
| *Gebruikskwaliteit* | |
| **Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)** | • Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden<br>• Keuken / pantry (niet als "matje" gedefineerd)<br>• Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden<br>• Hoofdslaapkamer<br>• Slaapkamer (alleen bij maximale variant boven de 63 m²)<br>• Badkamer<br>• Toilet (kan in combinatie met de badkamer)<br>• Wasmachine aansluiting |
| **Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)** | 55 – 65 (m²) |
| **Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat** | 3,6 -4,5 |
| **Geadviseerde lagen / kap** | 1 laag of 2 lagen met platdak of 1 laag met schuine kap. (GO vanaf 1.5 meter vrije hoogte) |
| *Milieu* | |
| **Energie** | BENG |
| *Gezondheid en comfort* | |
| **Comfort** | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. |
| *Technische en esthetische kwaliteit* | |
| **Basis** | Vigerend Bouwbesluit |
| **Uitstraling** | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| **Uitrusting** | • Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking<br>• Wanden behangklaar<br>• Plafond afgewerkt<br>• Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik<br>• Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor<br>• Ventilatiesysteem<br>• Verwarmingssysteem<br>• Waterinstallatie<br>• Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking<br>• Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier.<br>• Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)<br>• Berging<br>• 10m heipalen<br>• Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit |
| **Onderhoud in eerste 15 jaar** | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| *Proceskwaliteiten* | |
| **Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder** | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| **Bewonerscommunicatie** | Door opdrachtgever |

| HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG) | | VRIJE SECTOR |
|---|---|---|
|  |  |  |
| **PMC 3**<br>*3 tot 4 kamer concept* | **PMC 4**<br>*4 tot 5 kamer concept* | **PMC 5**<br>*4 tot 6 kamer concept* |
| Tweede aftoppingsgrens | Tot de liberalisatiegrens | Vrije sector |
| Grondgebonden | Grondgebonden | Grondgebonden |
| | | |
| | | |
| • Zithoek gezin<br>• Keuken<br>• Eethoek gezin<br>• Hoofdslaapkamer<br>• Slaapkamer (2x) (3e slaapkamer alleen bij maximale variant boven ca. 70 m² GO)<br>• Badkamer<br>• Toilet (2x) (2e toilet i.c.m. badkamer)<br>• Wasmachine aansluiting | • Zithoek (>2 pers)<br>• Keuken<br>• Eethoek gezin (3> pers)<br>• Hoofdslaapkamer<br>• Slaapkamer (2x)<br>• Badkamer<br>• Toilet (2x) eventueel in combi met badkamer<br>• Wasmachine aansluiting | • Zithoek (>2 pers)<br>• Keuken<br>• Eethoek gezin (3> pers)<br>• Hoofdslaapkamer<br>• Slaapkamer (2x)<br>• Badkamer<br>• Toilet (2x) niet in combi met badkamer<br>• Wasmachine aansluiting |
| 65 – 90 (m²) | 88 – 115 (m²) | > 115 (m²) |
| 4,5 - 5,1 | 4,8 - 5,4 | 5,4 - 6,3 |
| 2 lagen + kap (of 3e laag met terug-liggende gevel en met plat dak) | 2 lagen met kap, of 3e laag platdak | 2 lagen met kap, of 3e laag platdak |
| | | |
| BENG | BENG | BENG |
| | | |
| De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. |
| | | |
| Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit |
| Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| • Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking<br>• Wanden behangklaar<br>• Plafond afgewerkt<br>• Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik<br>• Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor<br>• Ventilatiesysteem<br>• Verwarmingssysteem<br>• Waterinstallatie<br>• Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking<br>• Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)<br>• Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)<br>• Berging<br>• 10m heipalen<br>• Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit | • Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking<br>• Wanden behangklaar<br>• Plafond afgewerkt<br>• Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik<br>• Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor<br>• Ventilatiesysteem<br>• Verwarmingssysteem<br>• Waterinstallatie<br>• Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking<br>• Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)<br>• Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)<br>• Berging<br>• 10m heipalen<br>• Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit | • Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking<br>• Wanden behangklaar<br>• Plafond afgewerkt<br>• Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik<br>• Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor<br>• Ventilatiesysteem<br>• Verwarmingssysteem<br>• Waterinstallatie<br>• Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking<br>• Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)<br>• Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)<br>• Berging<br>• 10m heipalen<br>• Terreininrichting: Geen parkeren op eigen grond. Tegelpad naar voordeur en van achterdeur naar schuur en/of achterpad plus aan de achterzijde een terras van minimaal 4 m² conform Bouwbesluit |
| Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| | | |
| Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| Door opdrachtgever | Door opdrachtgever | Door opdrachtgever |

# GESTAPELDE WONINGBOUW

## BASIS PRESTATIE-EISEN PER PMC

## HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG)

GESTAPELDE WONINGBOUW (MGW)

| PMC | PMC 8<br>*studio concept* | PMC 7<br>*2 kamer concept* |
|---|---|---|
| **Huurniveau** | Kwaliteitskortingsgrens | Eerste aftoppingsgrens |
| **Gebouwtype** | Gestapeld | Gestapeld |
| ***Productkwaliteiten*** | | |
| *Gebruikskwaliteit* | | |
| ***Functionaliteit woning (matjes, verkeersruimte kunnen worden gecombineerd)*** | • Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden<br>• Pantry<br>• Eethoek voor éénpersoonshuishouden<br>• Slaapkamer<br>• Badkamer<br>• Toilet (in combinatie met de badkamer)<br>• Wasmachine aansluiting | • Zithoek voor één- of tweepersoonshuishouden<br>• Keuken / Pantry<br>• Eethoek voor één- of tweepersoonshuishouden<br>• Hoofdslaapkamer<br>• Slaapkamer<br>• Badkamer<br>• Toilet (kan in combinatie met de badkamer)<br>• Wasmachine aansluiting |
| ***Geadviseerde bandbreedte GO in m² (i.v.m. huurniveaus)*** | 24 -50 (m²) | 50 – 65 (m²) |
| ***Geadviseerde beuk /of bouwsysteem maat*** | 3,2 – 5,0 | 4,0 - 6 |
| *Milieu* | | |
| ***Energie*** | BENG | BENG |
| *Gezondheid en comfort* | | |
| ***Comfort*** | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. |
| *Technische en esthetische kwaliteit* | | |
| ***Basis*** | Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit |
| ***Uitstraling*** | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| ***Uitrusting*** | • Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking<br>• Wanden behangklaar<br>• Plafond afgewerkt<br>• Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik<br>• Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor<br>• Ventilatiesysteem<br>• Verwarmingssysteem<br>• Waterinstallatie<br>• Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking<br>• Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier.<br>• De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit<br>• Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit)<br>• 10m heipalen<br>• Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)<br>• Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten | • Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking<br>• Wanden behangklaar<br>• Plafond afgewerkt<br>• Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik<br>• Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor<br>• Ventilatiesysteem<br>• Verwarmingssysteem<br>• Waterinstallatie<br>• Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking<br>• Keukenblok aangesloten en afgestemd op pantry opstelling volgens leverancier.<br>• Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)<br>• Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit)<br>• 10m heipalen<br>• Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)<br>• Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten |
| ***Onderhoud in eerste 15 jaar*** | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| ***Proceskwaliteiten*** | | |
| ***Ontzorgen (zie taakverdelingslijst hieronder)*** | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| ***Bewonerscommunicatie*** | Door opdrachtgever | Door opdrachtgever |

| HET SOCIALE SEGMENT (DAEB) (ZELFSTANDIG) | | VRIJE SECTOR |
|---|---|---|
|  |  |  |
| **PMC 8**<br>*3 kamer concept* | **PMC 9**<br>*4 kamer concept* | **PMC 10**<br>*4 en meer kamer concepten* |
| Tweede aftoppingsgrens | Liberalisatiegrens | Vrije sector |
| Gestapeld | Gestapeld | Gestapeld |
| | | |
| | | |
| • Zithoek gezin<br>• Keuken<br>• Eethoek gezin<br>• Hoofdslaapkamer<br>• Slaapkamer (2x)<br>• Badkamer<br>• Toilet (2x) (2e i.c.m. badkamer)<br>• Wasmachine aansluiting | • Zithoek gezin<br>• Keuken<br>• Eethoek gezin<br>• Hoofdslaapkamer<br>• Slaapkamer (2x)<br>• Badkamer<br>• Toilet (2x) (2e eventueel i.c.m. badkamer)<br>• Wasmachine aansluiting | • Zithoek gezin<br>• Keuken<br>• Eethoek gezin<br>• Hoofdslaapkamer<br>• Slaapkamer (2x)<br>• Badkamer<br>• Toilet (2x) (2e eventueel i.c.m. badkamer)<br>• Wasmachine aansluiting |
| 65 - 80 (m²) | 80 - 95 (m²) | > 95 (m²) |
| 6,8 - 7,6 | 6,8 - 7,8 | 5,4 - 8 |
| | | |
| BENG | BENG | BENG |
| | | |
| De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. | De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen volgens het geldende Bouwbesluit. |
| | | |
| Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit | Vigerend Bouwbesluit |
| Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet | Variatie in gevelbeeld en stedenbouwkundige opzet |
| • Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking<br>• Wanden behangklaar<br>• Plafond afgewerkt<br>• Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik<br>• Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor<br>• Ventilatiesysteem<br>• Verwarmingssysteem<br>• Waterinstallatie<br>• Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking<br>• Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)<br>• Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)<br>• Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit)<br>• 10m heipalen<br>• Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)<br>• Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten | • Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking<br>• Wanden behangklaar<br>• Plafond afgewerkt<br>• Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik<br>• Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor<br>• Ventilatiesysteem<br>• Verwarmingssysteem<br>• Waterinstallatie<br>• Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking<br>• Woning voorzien van een standaard keukenblok, opstelplaats fornuis en koelkast (minimaal 3 boven- en 3 onderkastjes)<br>• Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)<br>• Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit)<br>• 10m heipalen<br>• Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)<br>• Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten | • Overal vlakke vloeren, geschikt voor afwerking met vloerbedekking<br>• Wanden behangklaar<br>• Plafond afgewerkt<br>• Elektrische installatie conform NEN 1010 klaar voor gebruik<br>• Mogelijkheid voor plaatsing wasmachine en aansluitingen hiervoor<br>• Ventilatiesysteem<br>• Verwarmingssysteem<br>• Waterinstallatie<br>• Volledig ingericht sanitair, natte cellen, met vloer en wand afwerking<br>• Woning voorzien van een keukenblok, inductiekookplaat, geïntegreerde koel-vriescombinatie, combi-oven en vaatwasser (minimaal 3 boven en 5 onderkastjes<br>• Werkende aansluitingen nuts (warmtenet indien van toepassing, water, elektra, riool)<br>• Bergingsruimte (evt geclusterd in aparte bergingsruimte / bergings verdieping volgens bouwbesluit)<br>• 10m heipalen<br>• Terreininrichting (geen parkeren op eigen grond)<br>• Centrale entree met het bellentableau met videofoon en brievenbusfronten (indien van toepassing) |
| Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten | Inzicht in onderhoudsbehoefte en -kosten |
| | | |
| Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen | Conceptaanbieders verantwoordelijk voor ontwerp, engineering, realisatie en vergunningen |
| Door opdrachtgever | Door opdrachtgever | Door opdrachtgever |

# **Landgoed Vrederust** Halsteren

ONTWIKKELVISIE, DECEMBER 2025

**BURO LUBBERS**
landschapsarchitectuur & stedenbouw

# Landgoed Vrederust
# Halsteren

## ONTWIKKELVISIE

**Ontwerp**
BURO LUBBERS Landschapsarchitectuur & stedenbouw

**Publicatiedatum**
December 2025

**Opdrachtgever**
GGZ WNB i.s.m. Deloitte

**Auteursrechten**
De inhoud van dit document mag niet zonder toestemming van BURO LUBBERS worden gekopieerd, aangepast of verspreid. Neem gerust contact met ons op als je delen wilt gebruiken.

**Disclaimer**
We hebben deze publicatie met veel zorg samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. BURO LUBBERS is niet verantwoordelijk voor eventuele fouten of gevolgen van het gebruik van deze informatie.

**Contact**
Nieuwe Gracht 3, 5264 PK Vught
info@burolubbers.nl
073 – 614 93 21
https://burolubbers.nl/

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw



# INHOUDSOPGAVE


Introductie 03
Leeswijzer 05

**1 VISIE EN BELEID 06**
Provinciaal beleid
Landelijk gebied 07
Groenblauwe waarden 08
Natuurnetwerk Brabant 09
Attentiezone waterhuishouding 10
Natuurbeheerplan 11
Gemeentelijk beleid
Structuurvisie Bergen op Zoom 12
Omgevingsvisie Bergen op Zoom 13
Visie buitengebied Bergen op Zoom 14
Groenstructuren Bergen op Zoom 15
Bestemmingsplan Landgoed Vrederust 16
Conclusies 17

**2 ANALYSE RUIMTELIJKE CONTEXT 18**
Ondergrond
Relief en water 19
Bodem en archeologie 20
Netwerklaag
Groenstructuren en NNB 21
Ontsluiting en bereikbaarheid 22
Recreatie en cultuurhistorie 23
Occupatie
Stedelijk weefsel 24
Conclusies 25

**3 ANALYSE PLANGEBIED 26**
Historische ontwikkeling
Het landgoed in relatie tot de stad 27
Structuur landgoed onafhankelijk van bestaande landschap 28
Aantasting leesbaarheid Landgoed 30
Groen
Gefragmenteerde groenstructuur 32
NNB 2025 34
NNB toe te voegen 36
Boominmeting 37
Water
Groenblauw netwerk 38
Bebouwing
Functies en gebouwen 39
Cultuur historische gebouwen 40
Te behouden - te slopen gebouwen 41
Infrastructuur
Verkeer en bereikbaarheid 42
Geluid 43
Verharding 44
Parkeren 45
Routing en recreatief netwerk 46
Kunstroute 47
Verdeling Landgoed
Gebouwd in groen 48
Conclusies 49

**4 ONTWIKKELVISIE 50**
Ontwikkelvisie: Landgoed Vrederust
Herstel en transformatie binnen een landschappelijk raamwerk 51
Wonen en zorg op een ecologisch waardevol landgoed 52
Zorgvisie GGZ WNB 54

**5 RUIMTELIJKE KADERS 56**
Ruimtelijke kaders
Toelichting opbouw raamwerk 57
1 Groenstructuur 58
Toelichting kader principes 59
2 Infrastructuur 60
Toelichting kader principes 61
3 Programma 62
Toelichting kader principes 63
Raamwerk 64

**6 VERBEELDING 66**
Doorkijk: proefverkaveling
Leven op het landgoed 67
Huidige situatie 68
Indicatieve schets toekomstige situatie 69

**7 BIJLAGEN 64**
Parkeernormen 71
Referenties herontwikkeling landgoed 72

# Introductie

## Ontwikkelvisie Landgoed Vrederust

Vanaf 1909 worden op Vrederust mensen verpleegd en behandeld voor psychiatrische klachten. Het landgoed, dat gesticht werd door de Vereeniging tot Christelijke Verzorging van Krankzinnigen in Zeeland en tegenwoordig onder GGZ WNB valt, heeft sindsdien een hoop veranderingen doorgaan, zowel op functioneel als ruimtelijk vlak. Zorginstellingen kampen de afgelopen jaren met een veranderend zorgklimaat. In deze tijd behoort het onderhouden van een landgoed niet tot de primaire taak van een zorginstelling en is daarmee niet financieel houdbaar voor de continuïteit van de zorginstelling. Er vindt een verschuiving plaats van intramurale- naar extramurale zorg wat betekent dat GGZ WNB minder ruimte nodig heeft dan zij momenteel in gebruik heeft. Dit gegeven, samen met het feit dat veel van de huidige gebouwen verouderd zijn en niet meer voldoen aan de moderne eisen, heeft GGZ WNB doen besluiten zich te concentreren tot twee plekken op het terrein. Grote delen van het terrein komen daarmee vrij voor een nieuwe invulling. Daarnaast wenst woningcorporatie Stadlander haar eigendom aangrenzend aan het eigendom van GGZ WNB te ontwikkelen tot woningbouw. Partijen hebben daartoe een samenwerkingsovereenkomst gesloten en zullen elkaar betrekken bij het opstellen van de ontwikkelvisie.

Herinrichting van het landgoed biedt enorme kansen voor het versterken van de ecologische, ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het toevoegen van nieuwe woonfuncties, in combinatie met (bestaande) zorgvoorzieningen, kan in deze ontwikkeling een belangrijke rol spelen. In gesprekken met GGZ WNB heeft de gemeente Bergen op Zoom aangegeven positief te staan tegenover een woningbouwontwikkeling en de ontwikkeling van het landgoed aangeduid als focusproject. Bij herontwikkeling van het landgoed is het van essentieel belang om de sociale cohesie en leefbaarheid te waarborgen. Een evenwichtige mix van bewoners, clienten en bezoekers speelt hierin een cruciale rol. Uitgangspunt is dat er een passend evenwicht ontstaat tussen de (toekomstige) bewoners en clienten op het landgoed.

Ontwikkeling van het landgoed vergt duidelijke kaders die garanderen dat de huidige kwaliteiten van het landgoed in stand gehouden worden en bij voorkeur worden versterkt. Deze ontwikkelvisie legt keuzes op structuurniveau vast en biedt daarnaast flexibiliteit naar de toekomst. Het bestaande landschap is daarbij het startpunt en vormt de mal voor de rest van de ontwikkeling.



# Leeswijzer

## Ontwikkelvisie Landgoed Vrederust

De ontwikkelvisie is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na een korte introductie wordt in het eerste hoofdstuk een overzicht gegeven van de geldende beleidskaders vanuit de gemeente en provincie. In het tweede en derde hoofdstuk worden respectievelijk de ruimtelijke context en het landgoed geanalyseerd, op basis waarvan het ontwikkelkader is opgesteld dat in het vierde hoofdstuk wordt toegelicht. Hoofdstuk vijf stelt een drietal ruimtelijke kaders voor. Hoofdstuk zes bevat de verbeelding en een indicatieve proefverkaveling.

Diverse onderzoeken liggen ten grondslag aan de ontwerpkeuzes in de ontwikkelvisie. Hieronder vallen o.a. een natuurtoets, quickscan geluidsbelasting, boominmeting en -inventarisatie en een parkeer- en verkeersonderzoek. Daarnaast is middels diverse participatiebijeenkomsten en individuele gesprekken informatie opgehaald bij omwonenden, belanghebbenden en experts.

# 1. Visie en beleid

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt tussen drie hoofdstructuren: Stedelijk gebied, Landelijk gebied en Natuurnetwerk Brabant. Landgoed Vrederust is versnipperd en verdeeld in Landelijk gebied en Natuurnetwerk Brabant. Ontwikkelingen binnen deze zones zijn vanuit de Omgevingsverordening mogelijk mits voldaan wordt aan gestelde voorwaarden. Behoud en herstel van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is daarbij leidend.

In de gemeentelijke structuur- en omgevingsvisie ligt Vrederust als gebied voor grootschalige voorzieningen in een bosstructuur die Bergen op Zoom aan de Oostzijde begrensd. Het gebied valt binnen het gebiedsprofiel 'natuurlijk beleven' waar de focus ligt op natuurontwikkeling in combinatie met recreatie en wonen.

In het bestemmingsplan heeft het landgoed een groene bestemming met enkele grote bouwvlakken met een maatschappelijke bestemming. Delen van de gebieden met een groenbestemming zijn aangeduid als ecologisch waardevol.

# Provinciaal beleid

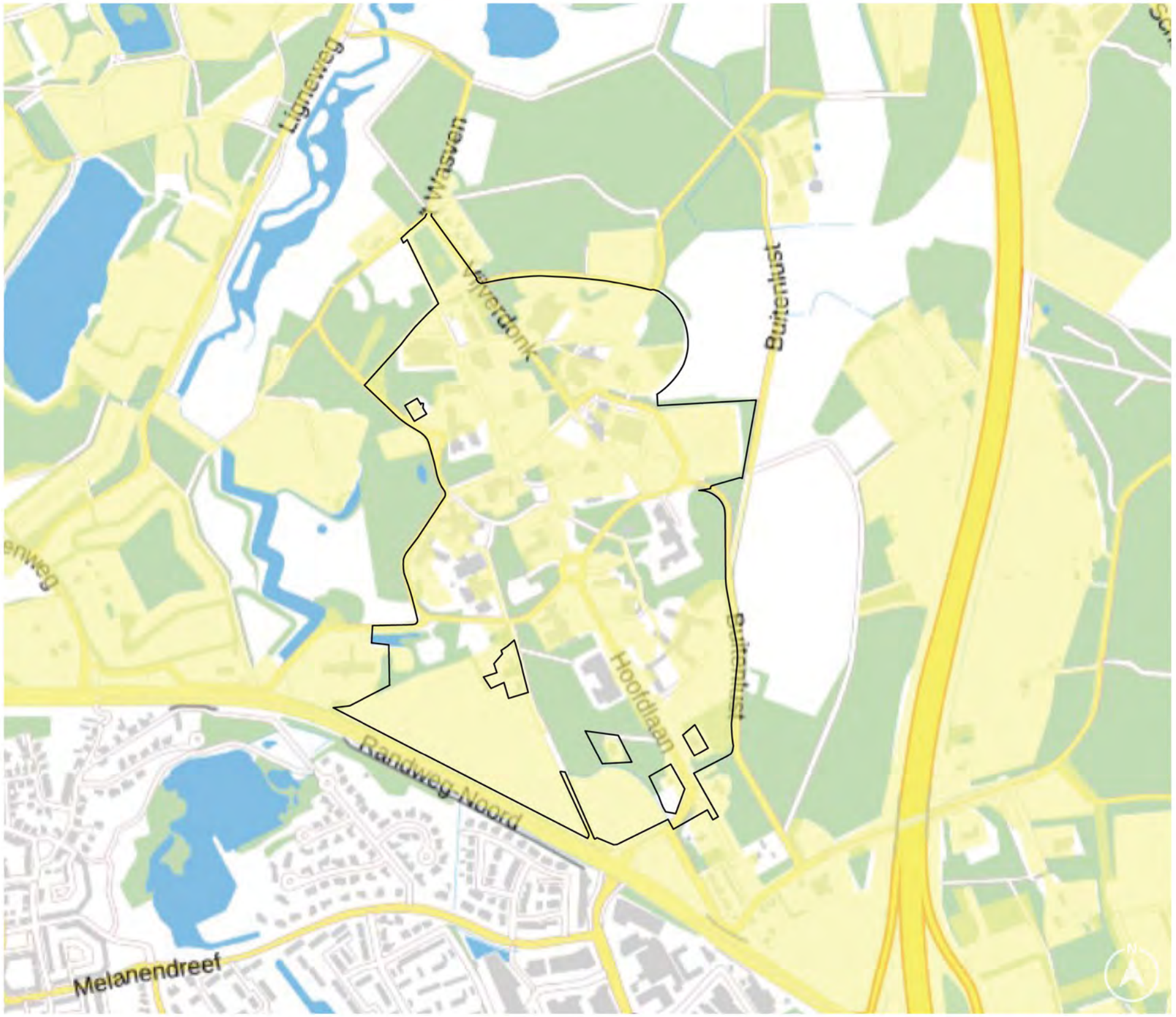
## Landelijk gebied

- De in geel aangeduide gebieden worden in de Omgevingsverordening aangeduid als 'Landelijk gebied'.
- Het Landelijk gebied is één van de drie locaties die, samen met Stedelijk gebied en Natuurnetwerk Brabant (NNB) gebiedsdekkend is opgenomen in Noord-Brabant. Deze drie locaties vormen de hoofdstructuren van de Omgevingsverordening en overlappen niet met elkaar.
- In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen om bij verschillende ontwikkelingen, zoals nieuwbouw van woningen, te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap.

*Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*

*Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:*

*a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
*b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
*c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;*
*d. het wegnemen van verharding;*
*e. het slopen van bebouwing ;*
*f. de realisering van het Natuurnetwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of*
*g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*



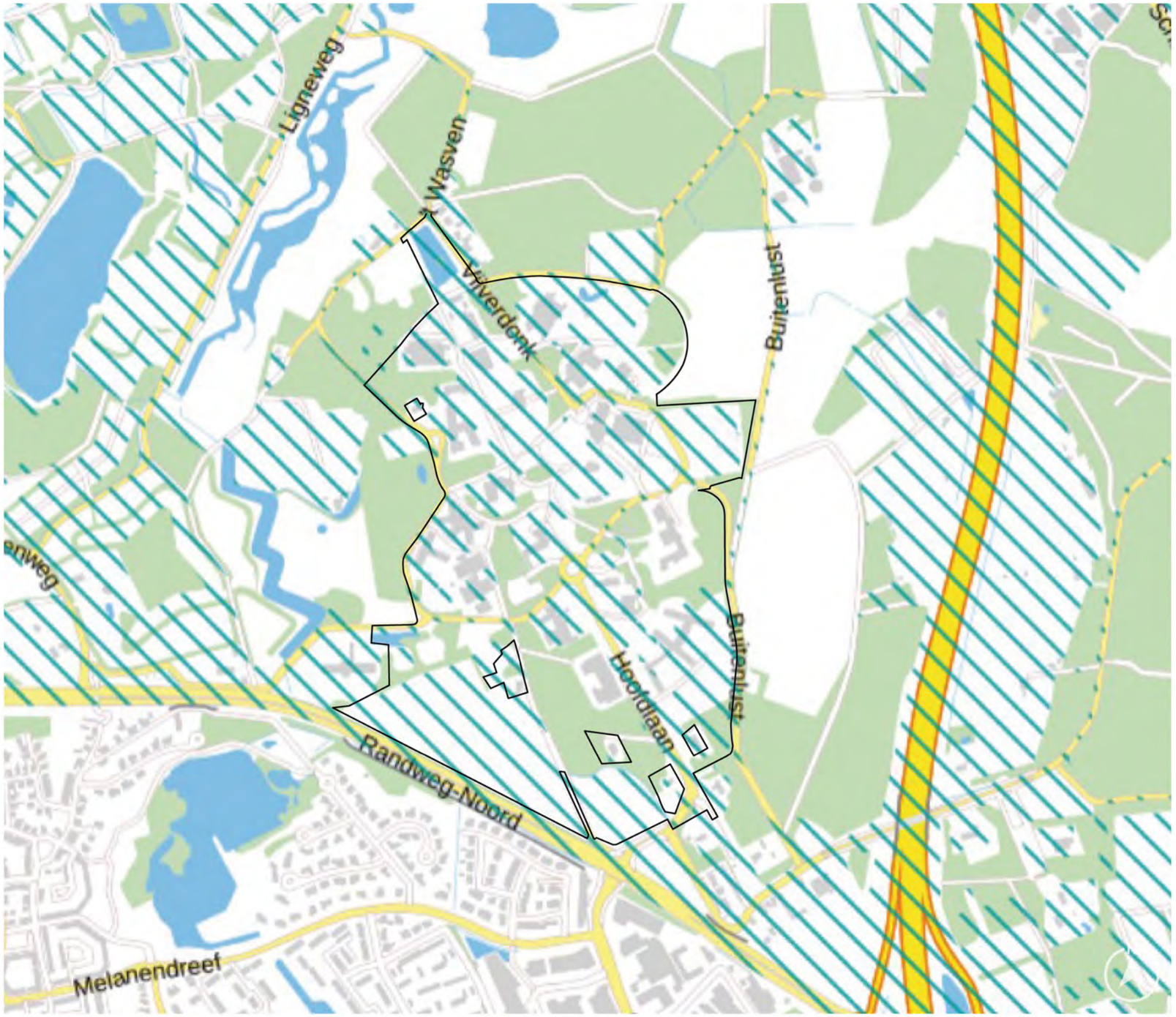
# Provinciaal beleid

## Groenblauwe waarden

- De blauw gearceerde gebieden worden in de Omgevingsverordening aangeduid als gebied met 'Groenblauwe waarden' (voorheen Groenblauwe mantel).
- De locatie Groenblauwe waarden ligt binnen Landelijk gebied op gebieden met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Ook groene gebieden in en nabij de stedelijke omgeving zijn soms opgenomen binnen Groenblauwe waarden. Deze gebieden bieden bij uitstek mogelijkheden voor recreatie, extensieve vormen van landbouw en multifunctioneel landgebruik of extensieve ontwikkeling van stedelijke ontwikkeling.
- Binnen Groenblauwe waarden is het beleid gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van een klimaatbestendig en veerkrachtig watersysteem en de ontwikkeling van groenblauwe waarden, natuur en landschap.

*Een omgevingsplan ter plaatse van Groenblauwe waarden :*

1. *strekt tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken , biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken;*
2. *bevat een beschrijving van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
3. *stelt regels ter bescherming van de ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied; en*
4. *bepaalt dat de toedeling van een functie of activiteit gepaard gaat met een positieve bijdrage aan het versterken van biodiversiteit en de bescherming en ontwikkeling van ecologische-, landschappelijke- en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.*



# Provinciaal beleid

## Natuurnetwerk Brabant

- De in groen aangeduide gebieden worden in de Omgevingsverordening aangeduid als 'Natuurnetwerk Brabant'.
- Het NNB is één van de drie locaties die, samen met Stedelijk gebied en Landelijk gebied, gebiedsdekkend is opgenomen in Noord-Brabant. Deze drie locaties vormen de hoofdstructuren van de Omgevingsverordening en overlappen niet met elkaar.
- Het NNB is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten om te beschermen en te ontwikkelen. De bescherming vindt plaats via de ruimtelijke vastlegging van de grenzen van het NNB in de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is voorgeschreven dat een omgevingsplan gelegen binnen NNB gericht moet zijn op bescherming en ontwikkeling van de natuur. Op welk type natuur de voorschriften van het omgevingsplan gericht moeten zijn is niet in de omgevingsverordening zelf geregeld maar in het door gedeputeerde staten vastgestelde Natuurbeheerplan.

*Een omgevingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuurnetwerk Brabant, bepaalt in aanvulling op het Besluit activiteiten leefomgeving dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 5.37 Compensatie.*

*Een omgevingsplan ter plaatse van Natuurnetwerk Brabant kan in afwijking van Artikel 5.30, eerste lid, onder c, een ontwikkeling toelaten wanneer is voldaan aan de voorwaarden gesteld over:*

*1. nieuwe ontwikkelingen in het Natuurnetwerk Brabant, bedoeld in Artikel 5.33;*
*2. het nee, tenzij-principe, bedoeld in Artikel 5.34;*
*3. de saldobenadering, bedoeld in Artikel 5.35;*
*4. een ontwikkeling met beperkte gevolgen voor natuurwaarden als bedoeld in Artikel 5.36.*



# Provinciaal beleid

## Attentiezone waterhuishouding

- De in geel aangeduide gebieden worden in de Omgevingsverordening aangeduid als 'Attentiezone waterhuishouding'.
- Deze gebieden komen nagenoeg overeen met het NNB met uitzondering van enkele zones aan de westzijde van het landgoed.

*Een omgevingsplan ter plaatse van Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuurnetwerk Brabant.*

*Het omgevingsplan stelt regels over:*

*het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer*

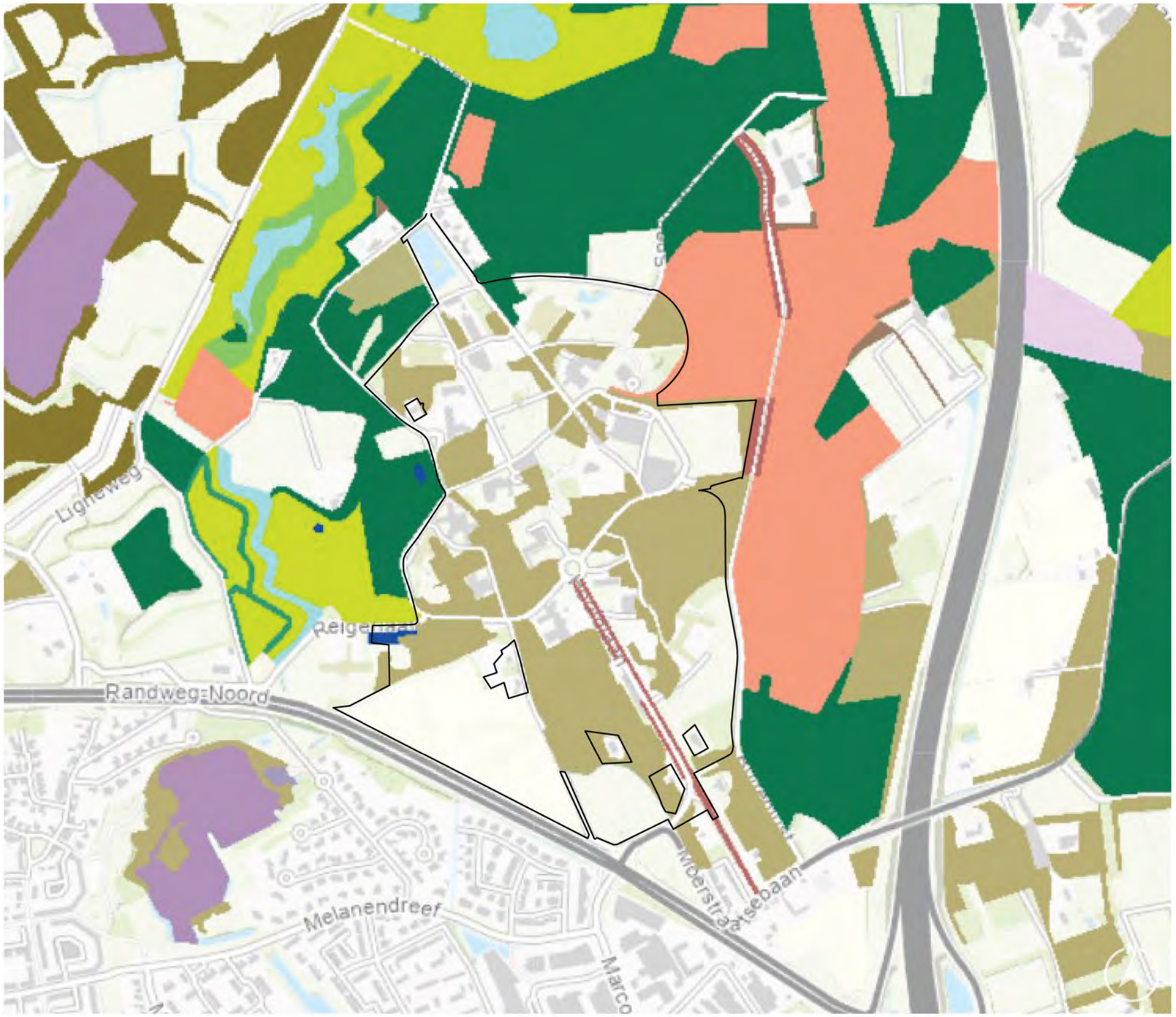
*a. dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor een ontgrondingsactiviteit;*
*b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
*c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen; en*
*d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van verharde oppervlakten.*



# Provinciaal beleid

## Natuurbeheerplan

- Het Natuurbeheerplan beschrijft de doelen en de subsidiemogelijkheden voor de ontwikkeling en het beheer van natuurgebieden, landschapselementen en agrarisch natuur- en landschapsbeheer (ANLb). Daarnaast worden de ambities aangegeven voor gebieden in Brabant.
- De kaart laat de verschillende beheertypen en ambities met betrekking tot landschapstypen zien.
- Landgoed Vrederust bestaat voornamelijk uit 'droog bos met productie'.

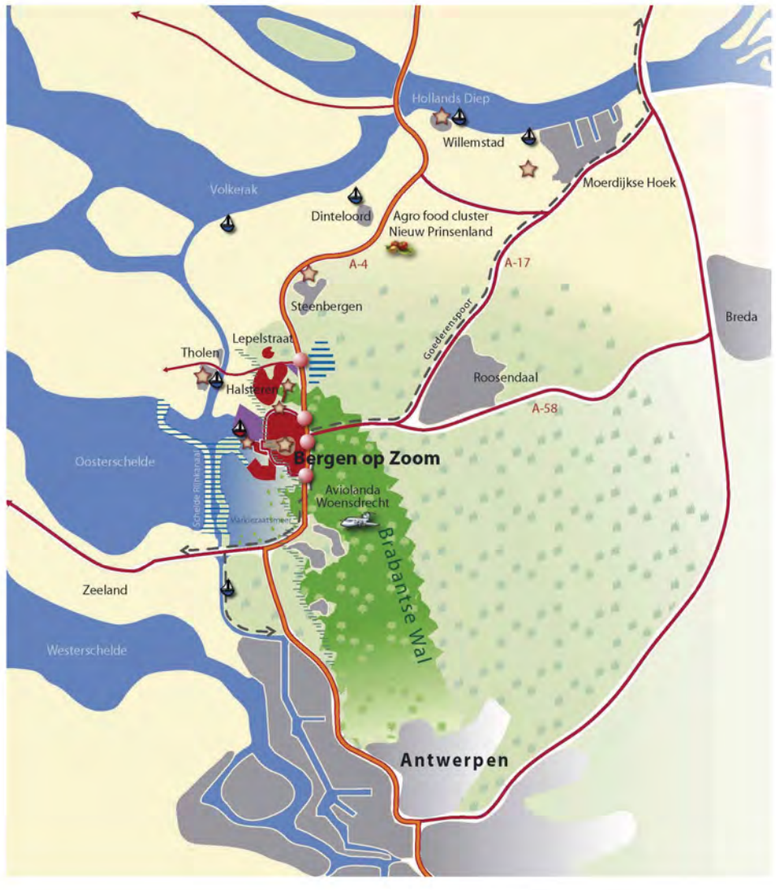


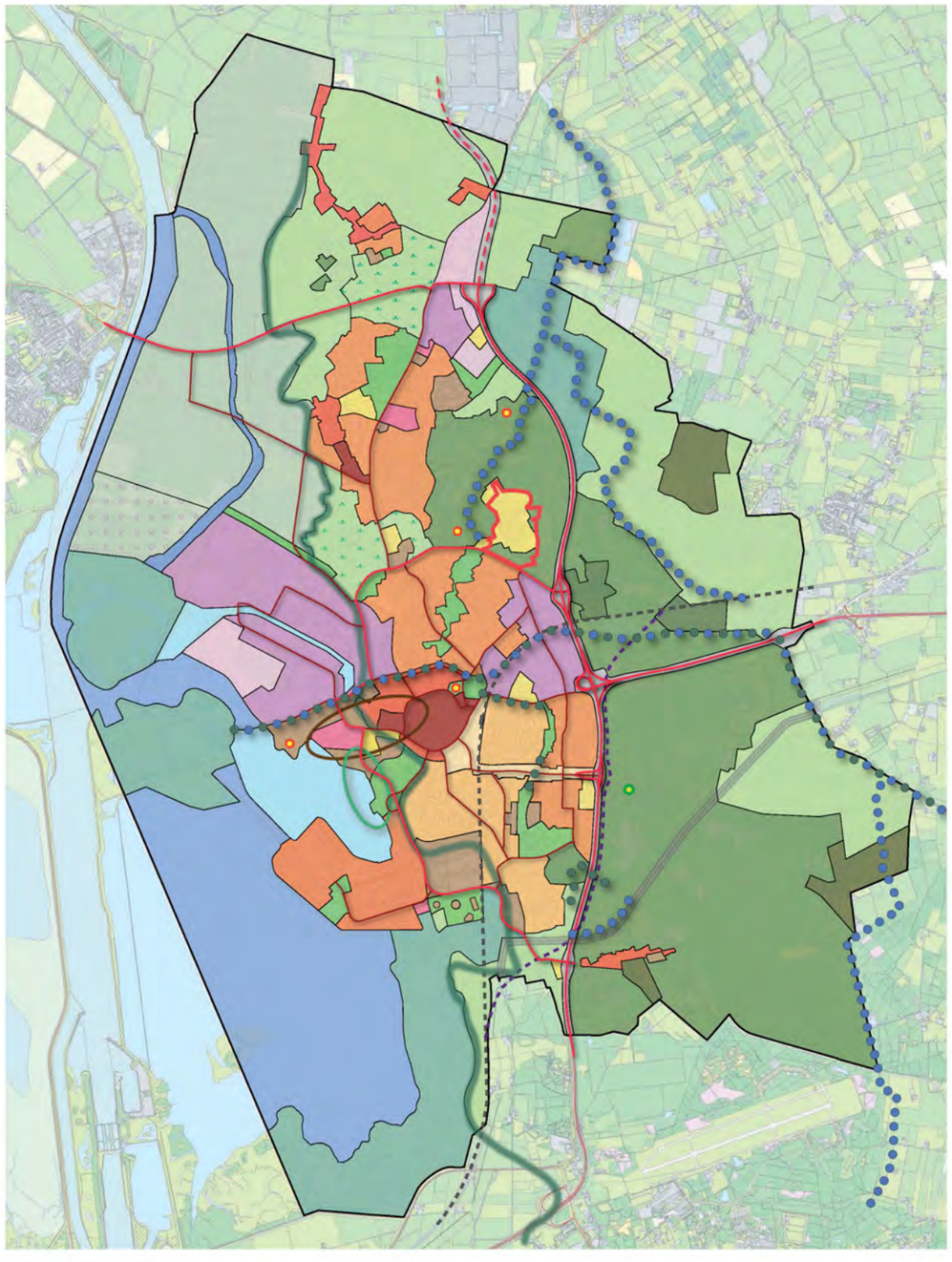

- Laan
- Droog bos met productie
- Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur
- Dennen- eiken en beukenbos
- Kruiden- en faunarijk grasland
- Vochtig hooiland
- Zoete plas
- Zuur ven en hoogveenven
- Droge heide
- Vochtig bos met productie
- Poel en kleine historische wateren

# Gemeentelijk beleid

## Structuurvisie Bergen op Zoom

- Bergen op Zoom is gelegen tussen de grote havens van Antwerpen en Rotterdam, met uitgebreide voorzieningen, recreatiemogelijkheden en werkgelegenheid.
- De gemeente bevindt zich in een grensgebied van polder en zandgronden, doorkruist door de steilrand van de Brabantse Wal van noord naar zuid.
- De recreatieve potentie van de Brabantse Wal, in combinatie met de bescherming van haar natuurlijke en cultuurhistorische waarden, biedt mogelijkheden op korte termijn.
- Daarnaast maakt de gemeente deel uit van de West-Brabantse Waterlinie.



KERNEN (4.2) EN WONEN (4.3)
- Kerngebied met centrumfunctie
- Kerngebied (niet direct gericht op voorzieningen)
- Woonwijk herstructurering
- Woonwijk
- Woonwijk in afbouw of oprichting

WERKEN EN RECREATIE (4.4)
- Bedrijventerrein
- Bedrijventerrein restcapaciteit, nog in gebruik te nemen
- Zoekgebied voor bedrijvigheid (lange termijn)
- Gemengde functies
- Concentratiegebied kantoren
- Grootschalige voorzieningen (zorg, onderwijs, detailhandel)
- Zone voor een cultural valley
- Recreatieve doeleinden
- Recreatieve zone Binnenschelde
- Recreatieve poort Lievensberg

BEREIKBAARHEID (4.5)
- Transformatiezone snelweg (met verzorgingsfuncties Wouwse Tol en Heimolen
- Voorgestane tracé goederenspoor
- Hoofdwegenstructuur
- Spoorlijn
- Buisleidingstraat

GROEN, WATER EN CULTUURHISTORIE (4.6)
- Parken en groenstructuur
- Bos
- Coulissenlandschap
- Kleigebied gericht op landbouw
- Natte natuur
- Water
- Water met natuurwaarden
- Steilrand
- Natte verbinding versterken
- Groene verbinding versterken
- Historische forten / Schans
- Geledingszone tussen kernen

# Gemeentelijk beleid

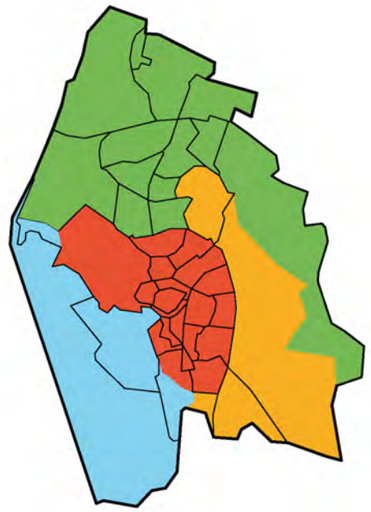
## Omgevingsvisie Bergen op Zoom

De gemeente kent drie pilaren om te komen tot een betekenisvolle plek:

- Het canvas "Betekenisvolle Plek": Het canvas beschrijft de plek die Bergen op Zoom wilt zijn en geeft de waarden/doelen weer. Deze zijn: leerklimaat en ontmoetingen, bruisen van, gezondheid, lokaal open ecosysteem, heelheid van de plek, niets is voor altijd, samen, veerkracht, anders naar succes kijken, nature calls.
- Gebiedsprofielen: vier gebieden met elk eigen karakteristieken en kwaliteiten onderscheiden, namelijk: stedelijk netwerk, waterrijk leven, landelijk leven en als vierde natuurlijk beleven waaronder Landgoed Vrederust valt.

- *Natuurlijk beleven: Het gebied kent een aantal typische morfologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en demografische eigenschappen, die het gebied typeren: Op Europees niveau beschermde natuur op de Brabantse Wal; Bos en Heide: cultuurhistorie van de turfwinning en bebossing voor (mijn-)bouw en vastleggen duinzand; Veel historische landgoederen ooit gesticht door o.a. havenbaronnen uit Antwerpen; Rust en stiltegebieden voor de natuur; Uitloopgebied voor de stad; Kleinschalige structuur van afwisseling tussen bos, heide en velden (coulissen); Bezoekers zijn te gast.*

- *Waardevolle natuur, rol in terugdringen stikstof; Kleinschalige landbouw levert een bijdrage voor natuur; Contrast heide-bos-beekdalen versterken: het coulisselandschap; Versterken van recreatieve poortfuncties in de natuur; Netwerk van recreatieve voorzieningen, Natuurvriendelijke recreatie bevorderen (recreatieve zonering; ecotoerisme); Bevorderen kwaliteit en vergroten diversiteit verblijfsrecreatie; Agrarisch medegebruik bevorderen; Biodiversiteit bevorderen door o.a. ontsnippering en klimaatadaptatie; Stikstofreductie en natuurbouw; Bevorderen schone mobiliteit.*





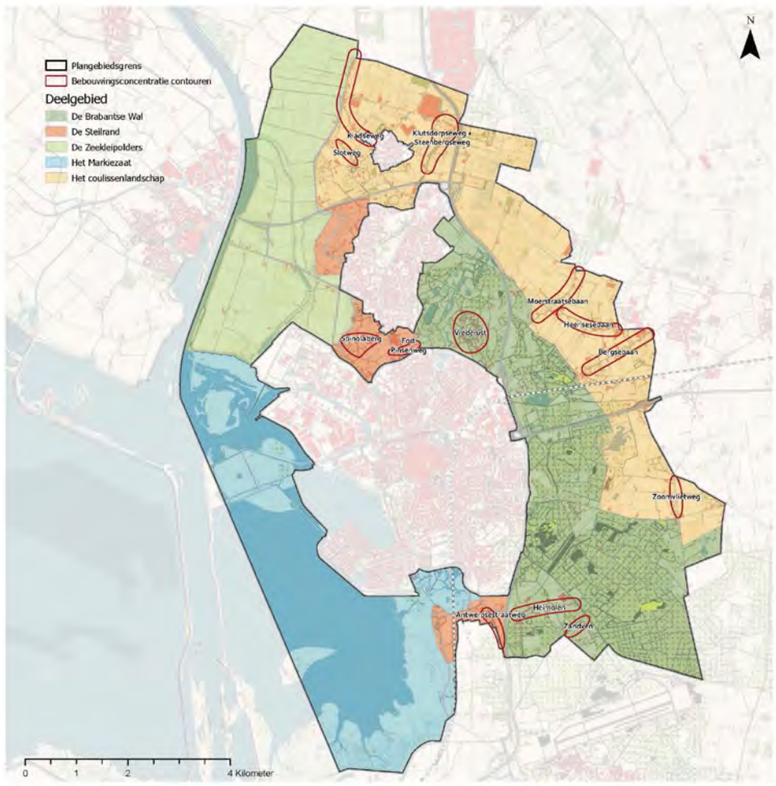

Sleutelgebied: Het ontwikkelen in de lijn van Bos in Beweging

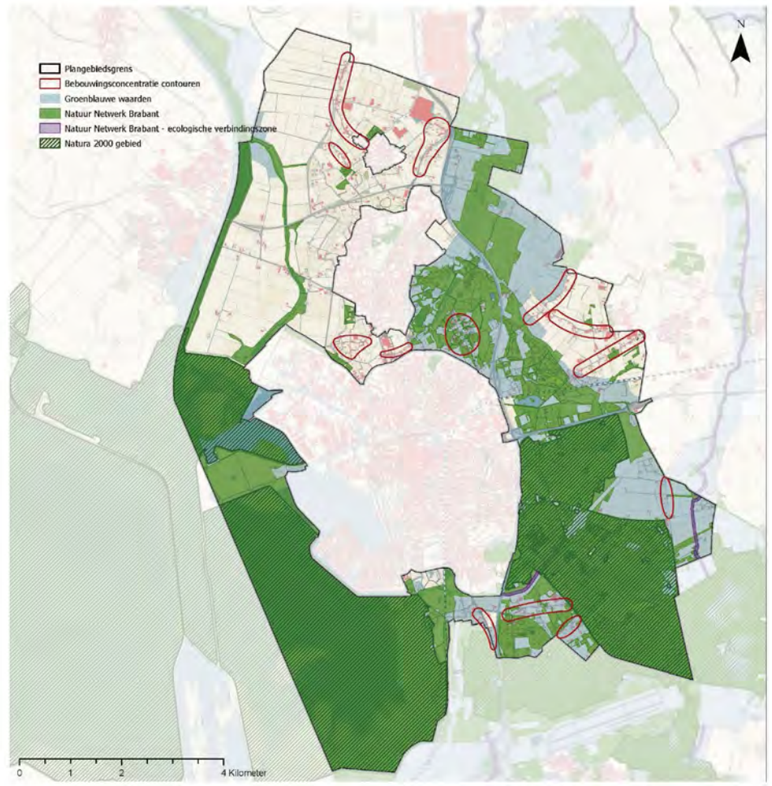
- De Brabantse Wal vertegenwoordigt een robuuste ecologische en recreatieve drager. De aanloop naar 2035 staat in het teken van het blijven behouden van de balans tussen (intensieve) recreatie en natuur- en cultuurhistorische waarden in het gebied.
- Natuur en landschap: Een sterke focus op klimaatadaptieve maatregelen, voornamelijk om de droogteproblematiek tegen te gaan
- Wonen: Incidentele toevoegen van woningen en/of grotere bebouwingsconcentraties zijn denkbaar, zolang deze bij kunnen dragen aan natuurbouw. Ook kunnen VAB- en RvR-ontwikkelingen positief werken in het terugdringen van stikstofemissies nabij het beschermde natuurgebied. Voor de realisatie van nieuwe woongebieden wordt aangehaakt bij het Sleutelgebied 'Bos in beweging' in de Omgevingsvisie. Initiatieven die de verbinding tussen het bosgebied en het stedelijk gebied kunnen versterken worden toegejuicht.

# Gemeentelijk beleid

## Visie buitengebied Bergen op Zoom

- In relatie tot de Omgevingsvisie dient de Visie buitengebied Bergen op Zoom als een specifiek toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied. Deze visie biedt een gedetailleerde uitwerking van 'hoe' en 'waar' verschillende ontwikkelingen kunnen plaatsvinden binnen diverse thema's. Hierdoor fungeert de Visie Buitengebied als zowel een inspiratiebron als een toetsingskader voor initiatieven, die aansluiten bij de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente Bergen op Zoom.
- Het buitengebied van Bergen op Zoom wordt in de Visie onderverdeeld in vijf deelgebieden. Landgoed Vrederust ligt daarbij in deelgebied "De Bossen en heide".
- Belangrijke opgaven voor het buitengebied zijn thema's als landbouw, natuur en landschap, recreatie, klimaat en energie, wonen, en economie en infrastructuur.
- Volgens de Visie Buitengebied is ontwikkeling op complexniveau denkbaar voor Vrederust, met respect voor bestaande gebiedskenmerken en structuurbepalende elementen. Omdat dit echter een ontwikkeling van 12 of meer woningen omvat, is een maatwerkplan benodigd. De beleidsregels uit de Visie Buitengebied zijn in dat geval niet van toepassing.






# Gemeentelijk beleid

## Groenstructuren Bergen op Zoom

- De Groenstructuurvisie kaarten geven een inventarisatie en een wensbeeld weer.
- Landgoed Vrederust ligt op lage zandgrond, tussen hoge zandgrond aan de oostzijde en waterlinie aan de westzijde.
- Het landgoed wordt getypeerd als bos en park en wordt omringd door natuurgebied NNB.
- Het landgoed ligt aansluitend aan één van de hoofdgroenstructuren van Bergen op Zoom.

Invetarisatie groen- en waterstructuren



groot waterlichaam
sloten en beken
natuurgebied: natuurnetwerk Brabant
natuurgebied: natura 2000
groen erfgoed
oude stortplaatsen
bomen: eiken wallen
bomen: structuurbomen
bomen: waardevolle bomen
bos en park
natte zone
oude groeiplaatsen

Visiekaart



hoofdgroenstructuur
laanstructuren

# Gemeentelijk beleid

## Bestemmingsplan Landgoed Vrederust

- Een groot deel van Landgoed Vrederust heeft de bestemming 'groen'. Enkele gebieden binnen deze zone zijn daarnaast onderdeel van NNB.
- Binnen de groenbestemming liggen enkele grote bouwvlakken met bestemming 'maatschappelijk'.
- Het bebouwingspercentage binnen deze bouwvlakken varieert van 40 tot 100 procent. De maximale bouwhoogte varieert van 6 tot 20 meter.
- Aan de zuidzijde van het landgoed bevindt zich een gebied met een agrarische bestemming.




Enkelbestemming
Natuur

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie

Functieaanduiding
ecologische waarde

Enkelbestemming
Groen

Enkelbestemming
Maatschappelijk

Bouwvlak

Maatvoering
- maximum bebouwingspercentage: 40%
- maximum bouwhoogte: 13 m

Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - radar 8

Gebiedsaanduiding
wetgevingzone - wijzigingsgebied

# Visie en beleid conclusies

## Conclusies

- Landgoed Vrederust is verdeeld in gebieden met status 'Landelijk gebied' en 'Natuurnetwerk Brabant (NNB)'.
- Ontwikkelingen binnen deze gebieden is mogelijk, mits voldaan wordt aan gestelde voorwaarden uit de omgevingsverordening.
- Behoud, herstel of verbetering van natuurlijke en cultuurhistorische waarden is daarbij leidend.
- In het bestemmingsplan zijn bouwvlakken aangeduid die deels bebouwd zijn, een deel van deze bouwvlakken valt binnen NNB gebied.
- Herontwikkeling van het landgoed kan als middel gebruikt worden om de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarde van de plek te verbeteren.
- Een kritische herijking van de verschillende gebiedsaanduidingen binnen het landgoed kan daarbij sturing geven.

# 2. Analyse Ruimtelijke context

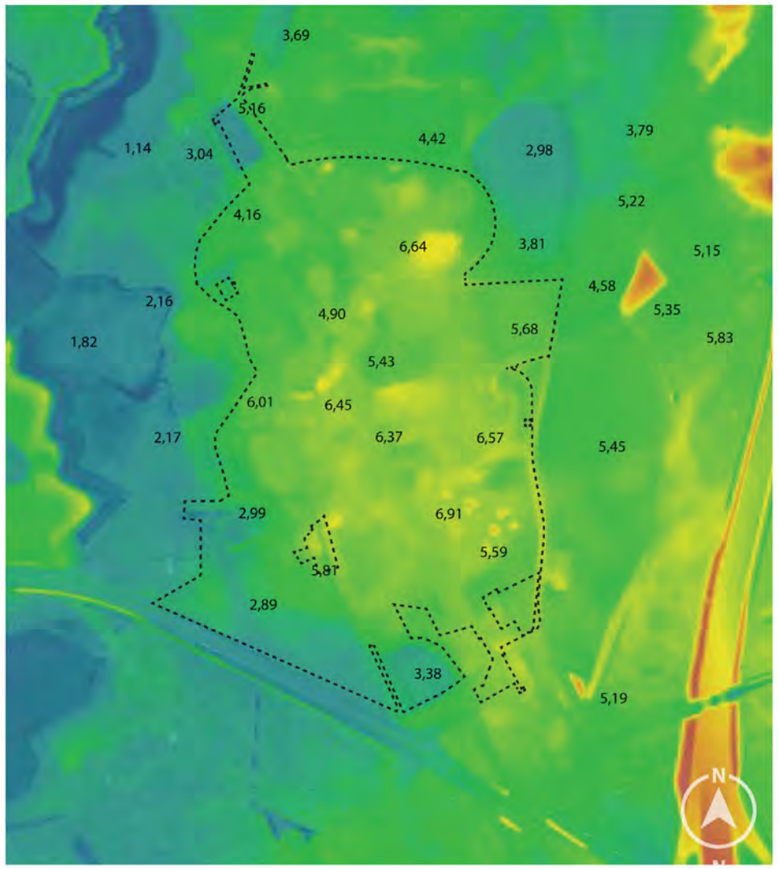
De plek van het huidige landgoed wordt van oudsher bewoond. Sinds de stichting van Vrederust ligt het gebied als archipel van bebouwing in een natuurlijke zone tussen de Brabantse Wal en de West-Brabantse Waterlinie. Het landgoed is een overgangsgebied tussen stad en land, waarbij de robuuste groenstructuren ten oosten van Bergen op Zoom in versnipperde mate terugkomen op het landgoed.

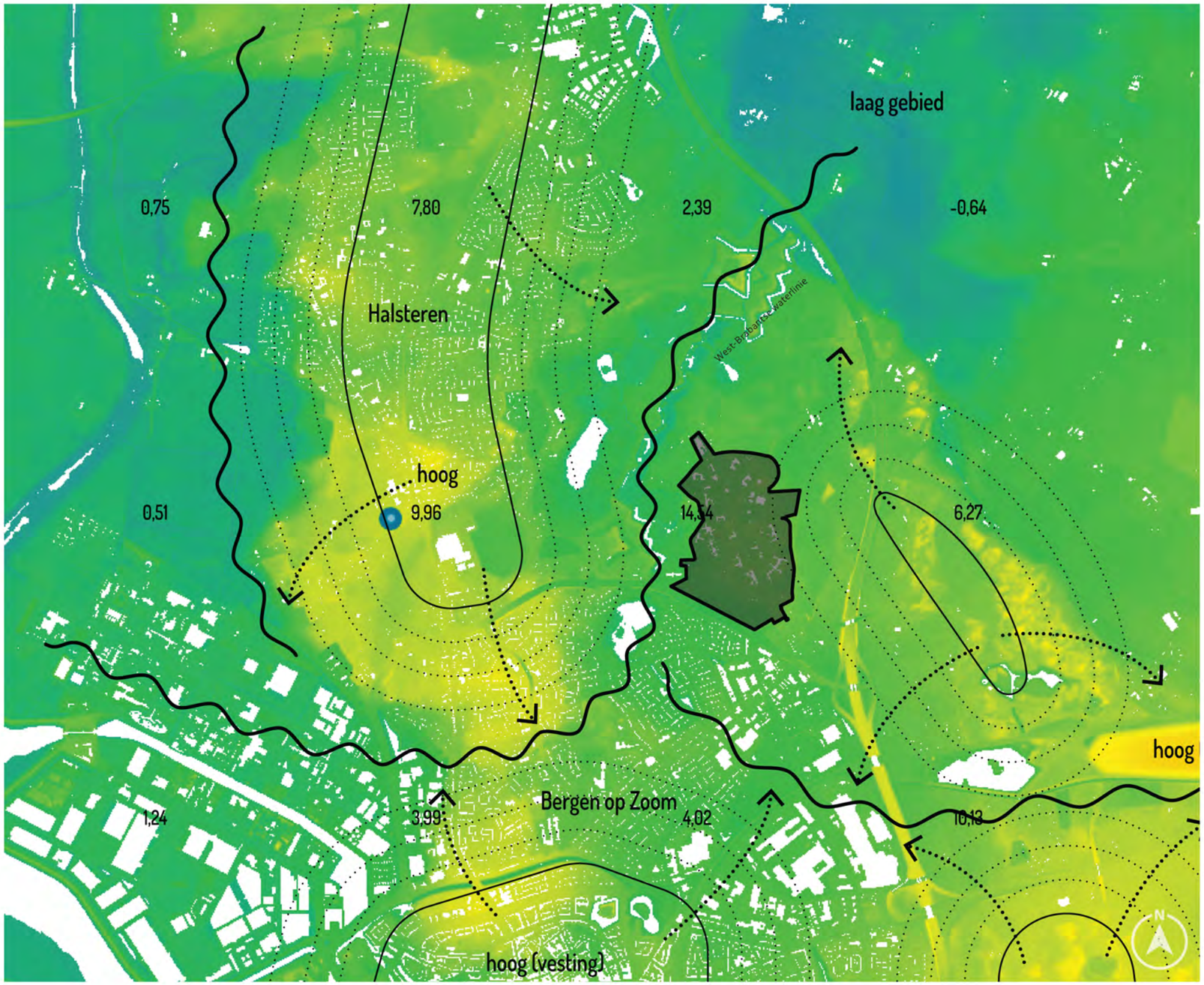
Het gebied ligt enerzijds geïsoleerd ten opzichte van Bergen op Zoom, maar is anderzijds goed bereikbaar voor de auto, wandelaars en fietsers. De betekenis van Vrederust als stapsteen tussen de bebouwingskernen van Bergen op Zoom en Halsteren enerzijds, en de recreatieve gebieden rond de Brabantse Wal en de West-Brabantse Waterlinie kan mogelijk versterkt worden wanneer het landgoed herontwikkeld wordt.

# Ondergrond

## Reliëf & water

- Doordat het landgoed zich op hoger gelegen gronden bevindt, heeft zich in de loop der tijd een rijke vegetatie kunnen ontwikkelen, waarbij bossen zijn ontstaan. Deze hogere ligging zorgt voor een gunstige afwatering van het landgoed.
- Het meeste oppervlaktewater bevindt zich waar leemdeeltjes in de bodem zitten. Doordat het terrein hoger ligt ten opzichte van zijn omgeving, keert de natuurlijke afwatering zich naar de randen.
- Ten zuidwesten van het terrein bevinden zich restanten van de historische West-Brabantse waterlinie.

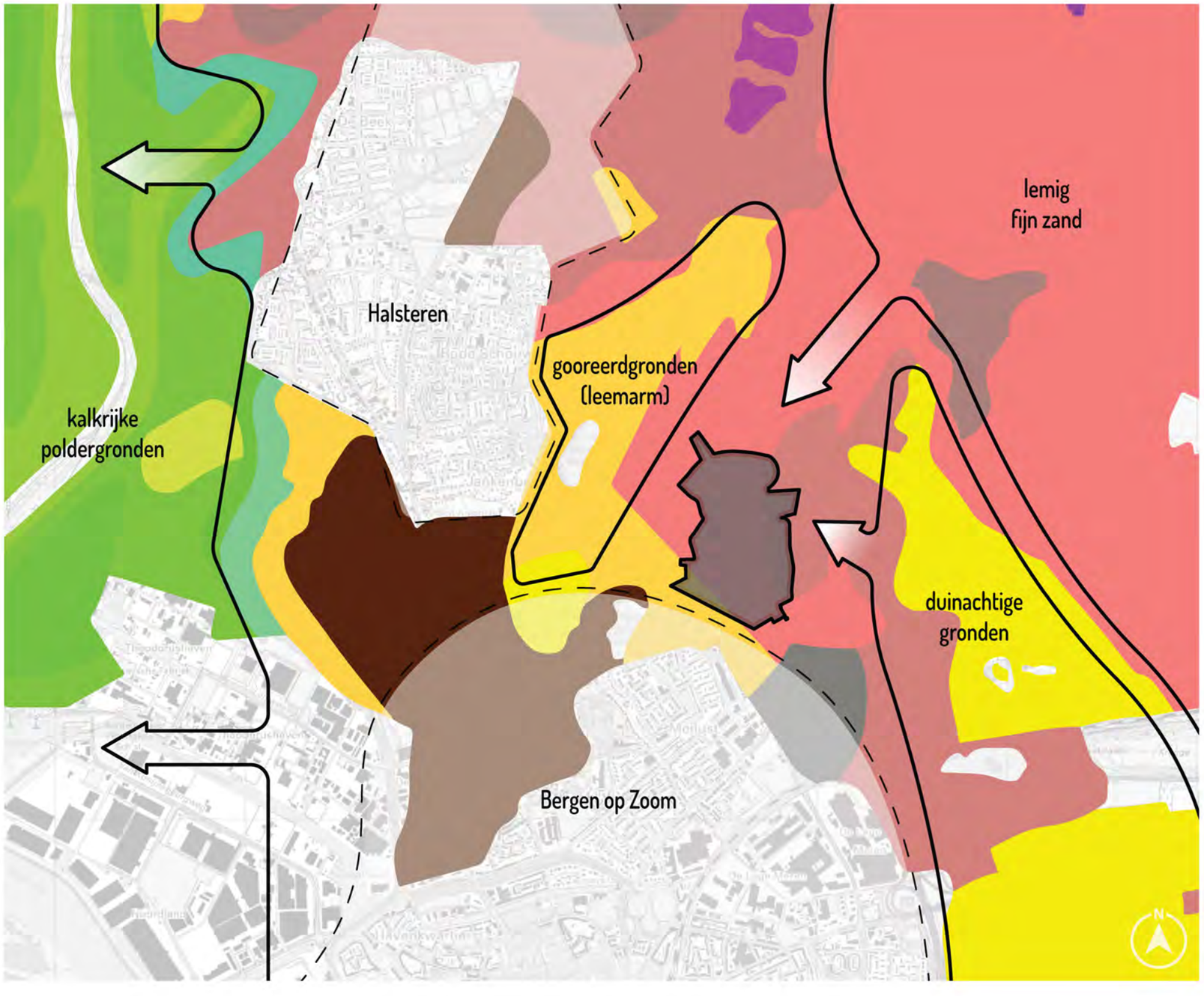


# Ondergrond

## Bodem & archeologie

- Het terrein kent enkele kleine glooiingen met beperkte hoogteverschillen. Over het algemeen bestaat de bodem uit zand. De bodemclassificatie 'Veldpodzolgrond' duidt vaak op een geschiedenis van wateroverlast, waarbij de grond permanent of periodiek zeer nat was. Doordat het water niet kon wegvloeien, infiltreerde het ter plaatse in de goed doorlatende zandige bodem.
- In het zuidwesten van het terrein zien we zowel hoogte- als bodemverschillen. Naarmate we lager op de kaart komen, bevat de bodem meer leemdeeltjes. Deze leemdeeltjes beperken de infiltratiecapaciteit van het zand, waardoor deze zones iets vochtiger zijn dan de hoger gelegen, zandigere delen van het terrein.




- Stuifzandgronden
- Leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpodzolgronden; leemarm en zwak
- Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
- Leemarm zwak lemig fijn zand
- Moerige podzolgronden met een moerige bovengrond
- Hoge zware ankeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Zandige beekdalgronden
- Bebouwing
- Water/ moeras

# Netwerklaag

## Groenstructuren en NNB

- Landgoed Vrederust is onderdeel van een doorlopende groenstructuur die vanaf de oostzijde van Bergen op Zoom tot aan Halsteren loopt.
- Deze groene zone is onderdeel van de Brabantse Wal en van hoge natuurlijke en cultuurhistorische waarde.
- Binnen deze groenstructuur worden natuurlijke (bos)gebieden afgewisseld met agrarische percelen, recreatieve voorzieningen en kleinschalig woonprogramma.
- De groenstructuur ten oosten van Bergen op Zoom bestaat uit grote doorlopende gebieden waarvan een gedeelte onderdeel zijn van NNB. Deze heeft richting Halsteren een meer versnipperd karakter.




Groene onderlaag

Bosrijk gebied

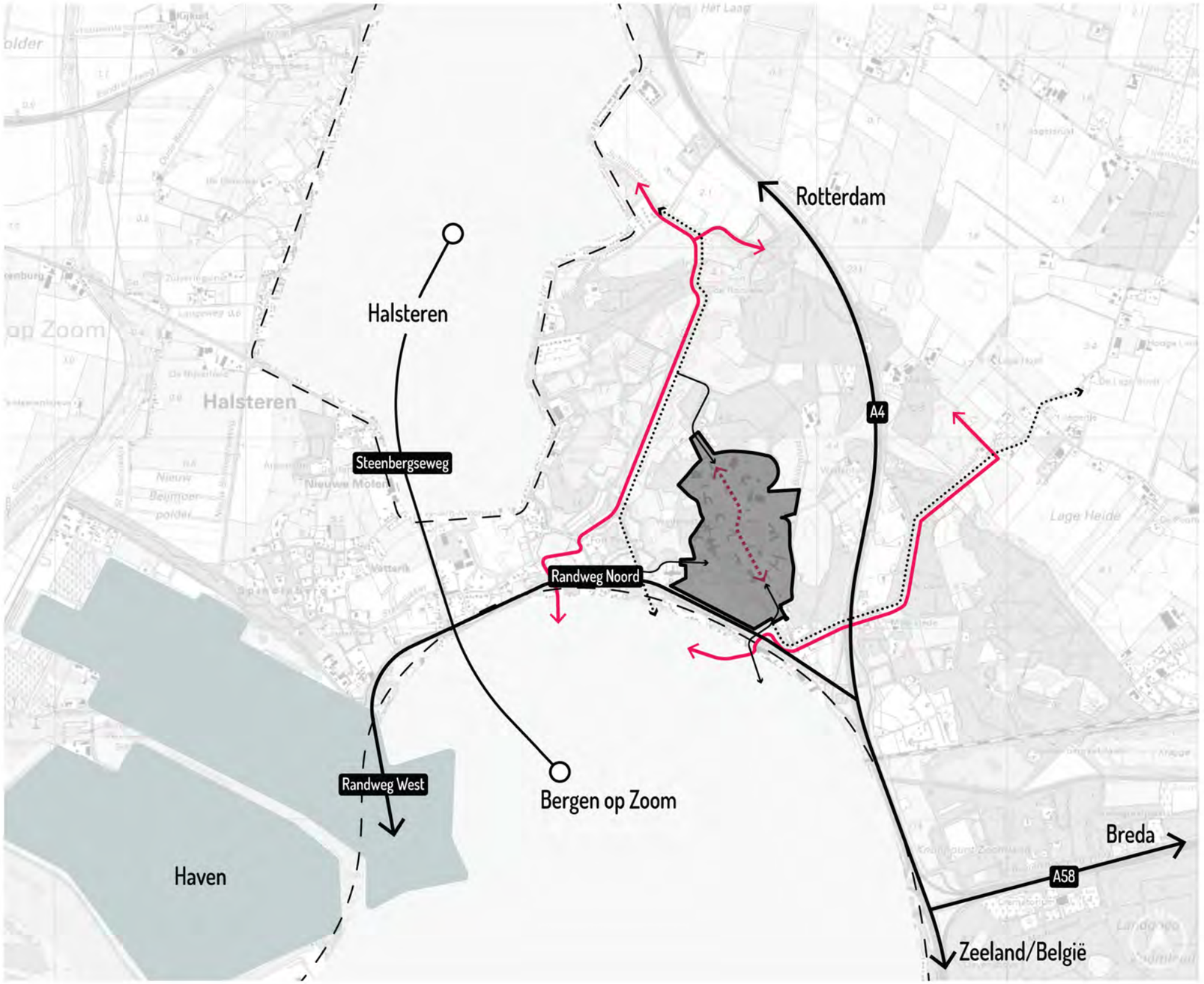
Landgoed Vrederust

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

# Netwerklaag

## Ontsluiting en bereikbaarheid

- Van oorsprong heeft het landgoed een enigszins geïsoleerde ligging. De aanleg van de Randweg Noord werpt enerzijds een fysieke grens op die dit isolement verder versterkt, maar zorgt anderzijds voor een betere bereikbaarheid van het landgoed.
- Hoewel het landgoed zelf niet direct aan hoofdwegen grenst, zijn er diverse indirecte verbindingen naar Halsteren en omliggende gebieden.
- Lokale wegen en toegangswegen bieden eenvoudige toegang tot het landgoed vanuit verschillende richtingen, terwijl de nabijheid van de A4 zorgt voor een snelle verbinding met grotere steden zoals Bergen op Zoom en Rotterdam. Dit netwerk maakt Vrederust goed bereikbaar voor zowel recreanten als lokale bewoners.



# Netwerklaag

## Recreatie en cultuurhistorie

- Het landgoed is strategisch gepositioneerd tussen de Waterlinie en de Brabantse Wal en kan in potentie een verbindende schakel tussen deze gebieden en Bergen op Zoom vormen.
- Diverse recreatieve verbindingen tussen het landgoed en het buitengebied zijn reeds aanwezig maar kunnen mogelijk versterkt worden in de toekomst.




Park / Sport
Recreatie
Horeca (camping)
West-Brabantse Waterlinie

# Occupatielaag

## Stedelijk weefsel

- Het landgoed vormt, vergelijkbaar met de wijk Spinolaberg, een overgangsgebied tussen stad en buitengebied.
- Het landgoed ligt als een archipel van bebouwing in de groene rand van Bergen op Zoom en heeft daarmee een eigen logica, los van het stedelijk gebied.






Bebouwing / stedelijkheid

Buurtschap (Spinolaberg)

Bedrijvigheid / industrie

Groene zone

# Analyse ruimtelijke context

## Conclusies

- Landgoed Vrederust ligt van oudsher als cluster van bebouwing in een natuurlijke zone en heeft daardoor een eigen logica, los van de kern van Bergen op Zoom.
- Het landgoed ligt op hogere gronden waardoor zich hier bosgebieden hebben kunnen ontwikkelen.
- Door de hogere ligging watert het gebied af naar de omgeving.
- Het landgoed vormt een overgangszone tussen  het stedelijk gebied van Bergen op Zoom en de natuurlijke zone tussen de Brabantse Wal en de West-Brabantse Waterlinie.
- Het gebied heeft potentie als (recreatieve) stapsteen tussen de bebouwingskernen van Bergen op Zoom en Halsteren enerzijds, en de gebieden rond de Brabantse Wal en de West-Brabantse Waterlinie anderzijds.

# 3. Analyse Plangebied

Tot het begin van de 20ste eeuw bestaat het plangebied uit open agrarische percelen, afgewisseld met gemengd bos. De inrichting van het landschap volgt de logica van de ondergrond. Wanneer in 1909 het Landgoed Vrederust aangelegd wordt een nieuwe landschappelijke structuur geïntroduceerd die bestaat uit tuinachtige boskamers gepositioneerd langs een centrale laan. In de tweede helft van de 20ste eeuw ontwikkelt het zorgprogramma zich op het terrein op een ogenschijnlijke ad-hoc manier; de landschappelijke hoofdstructuur vervaagt, evenals de relatie met het omliggende landschap en de heldere infrastructuur.

Vandaag de dag zijn er verschillende landschapstypologieën te onderscheiden op het landgoed. De randen van het landgoed bestaan uit boszones die incidentieel naar binnen steken of als losse eilanden op het terrein liggen. Rond de centrale laan heeft het landschap een parkachtig karakter, wat overgaat in een parkbos richting de randen van het plangebied. Het bestaande voetbalveld en het agrarische perceel aan de Randweg vormen een uitzondering op de overwegend boomrijke inrichting van het terrein.

Hoewel delen van het landgoed van hoge landschappelijke en natuurlijke waarde zijn, zijn stukken hiervan door de jaren heen aangetast en versnipperd.

# Historische ontwikkeling

## Het landgoed in relatie tot de stad

- Rond 1915 was het landgoed een plek van rust en afzondering, gelegen aan de rand van Bergen op Zoom. De stad zelf was nog compact en de landgoederen lagen vaak op een aanzienlijke afstand van het stedelijke centrum. De verbindingen tussen het landgoed en de stad was echter wel sterk aanwezig. Het landgoed lag gedeeltelijk in een groene zoom.

- Rond 1985 heeft Bergen op Zoom een aanzienlijke groei doorgemaakt, wat leidde tot een veranderende relatie met omliggende omgeving. De opkomst van gemotoriseerd verkeer en verbeterde infrastructuur, zorgde voor betere toegankelijkheid. Stadsuitbreiding bracht de stad dichterbij het landgoed waardoor het minder geisoleerd kwam te liggen. Het landgoed werd hierdoor ook bereikbaarder voor de stedelijk bevolking om te recreëren en ontspannen.

- Anno 2024, is de stad verder gegroeid en veel voormalige landgoederen zijn nu geïntegreerd in stedelijke of semi-stedelijke gebieden. De nieuwe randweg zorgt enerzijds voor een betere verbinding van Bergen op Zoom en Vrederust, maar werpt anderzijds een nieuwe grens op tussen de stad en het buitengebied.

**1915**




**1985**

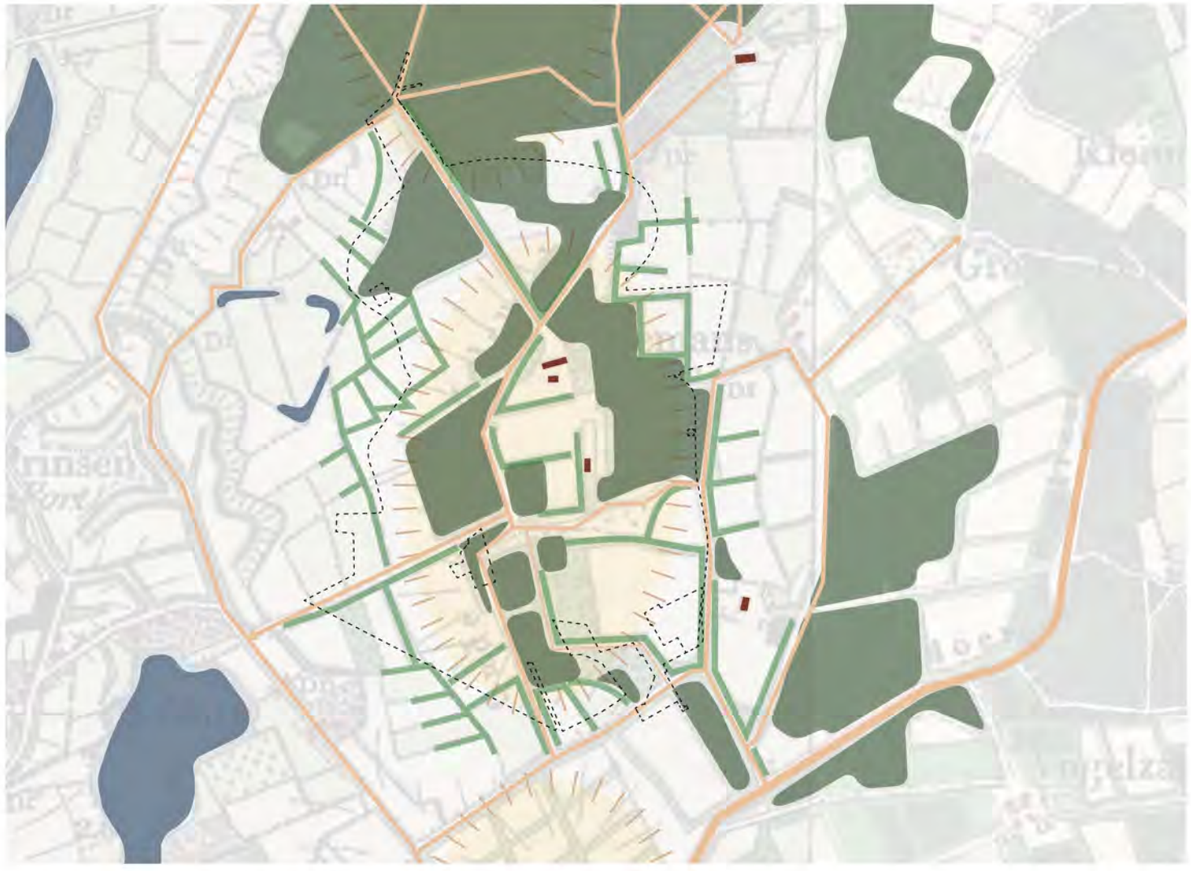



**2024**



# Historische ontwikkeling

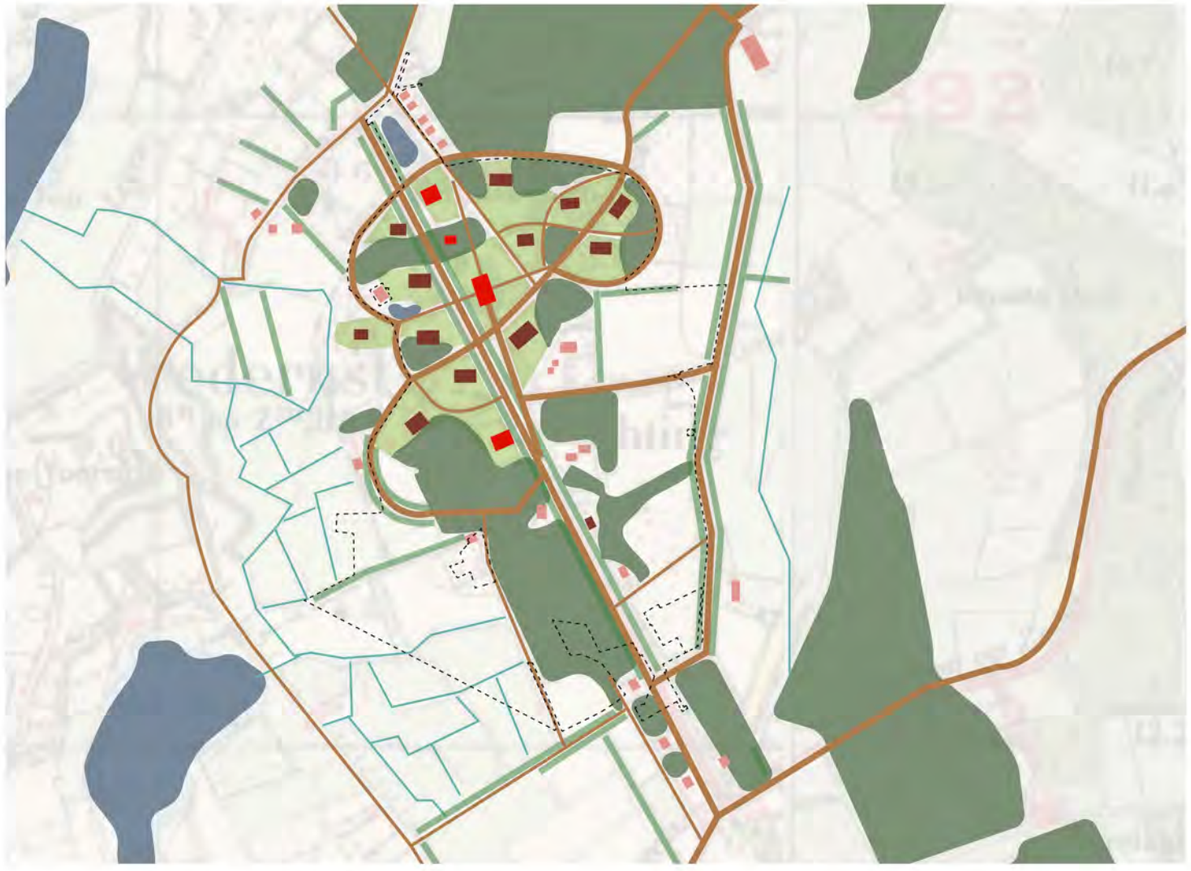
Structuur landgoed onafhankelijk van bestaande landschap



**1900 - Gemengd agrarisch gebied**

Tot omstreeks 1900 fungeerde het huidige plangebied als een gemengd agrarisch gebied achter de West-Brabantse Waterlinie. In de lager gelegen omgeving is een onregelmatig verkaveld coulisselandschap te herkennen. Open velden worden begrensd door houtsingels of struwelen. Het plangebied heeft - als uitloper van de Brabantse wal - een natuurlijke hogere ligging. Door deze ondergrond is op sommige plekken een gemengd bos ontstaan, wat zich afwisselt met de coulissenstructuur.

Centraal in het gebied liggen twee boerderijen met een aantal kleinere wegen. De huidige weg die door de Moerstraatsebaan loopt, biedt een verbinding tussen Bergen op Zoom en Steenbergen, beschermd door de West-Brabantse Waterlinie.

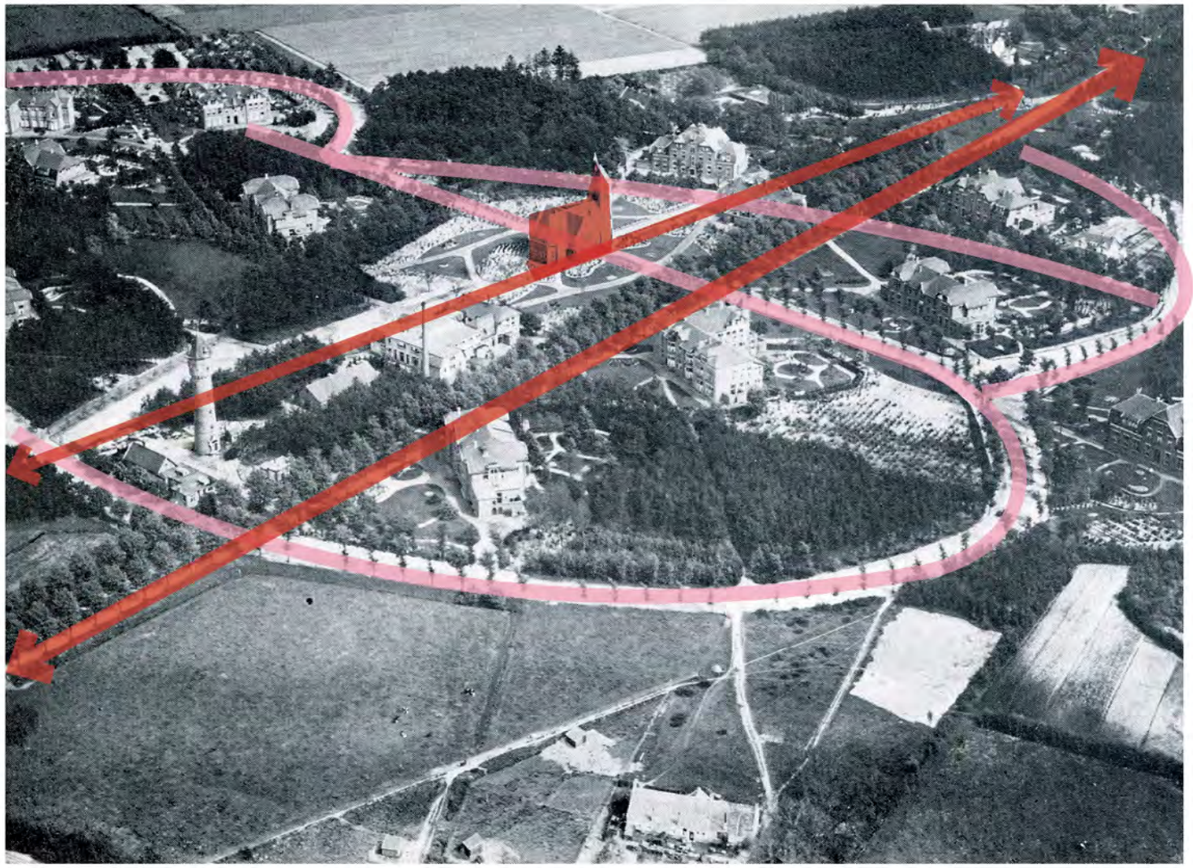


**1909 - 1930 - Aanleg landgoed Vrederust**

Het terrein werd in 1906 aangekocht door Vereniging tot Christelijke Verzorging van Krankzinngen, die een bosrijke omgeving zochten met drinkwater voorziening. Initieel concentreerde Vrederust zich in het noordelijke gedeelte van het huidige plangebied. E. Knevel ontwierp een paviljoenstelsel met meanderende paden die zich weinig aantrok van de bestaande structuren. Centraal door het gebied liep de Hoofdlaan. De Hoofdlaan voorzag in de ontsluiting richting de Moerstraatsebaan en scheidde het gebied in twee helften met zes paviljoens voor vrouwen en zes paviljoens voor mannen. Hiertussen bevonden zich gebouwen met algemene functies, het Hoofdgebouw, de kerk en de watertoren. De bestaande bosvakken werden afgewisseld met velden met een parkachtige inrichting, waarin de nieuwe gebouwen gesitueerd waren. Aan de randen van het plangebied werden woningen gebouwd en was ruimte voor onder andere moestuinen, boomgaarden en een boomkwekerij. In het westen is een structuur van sloten te herkennen, die afwateren richting de Groote Melanen en de Kleine Melanen.

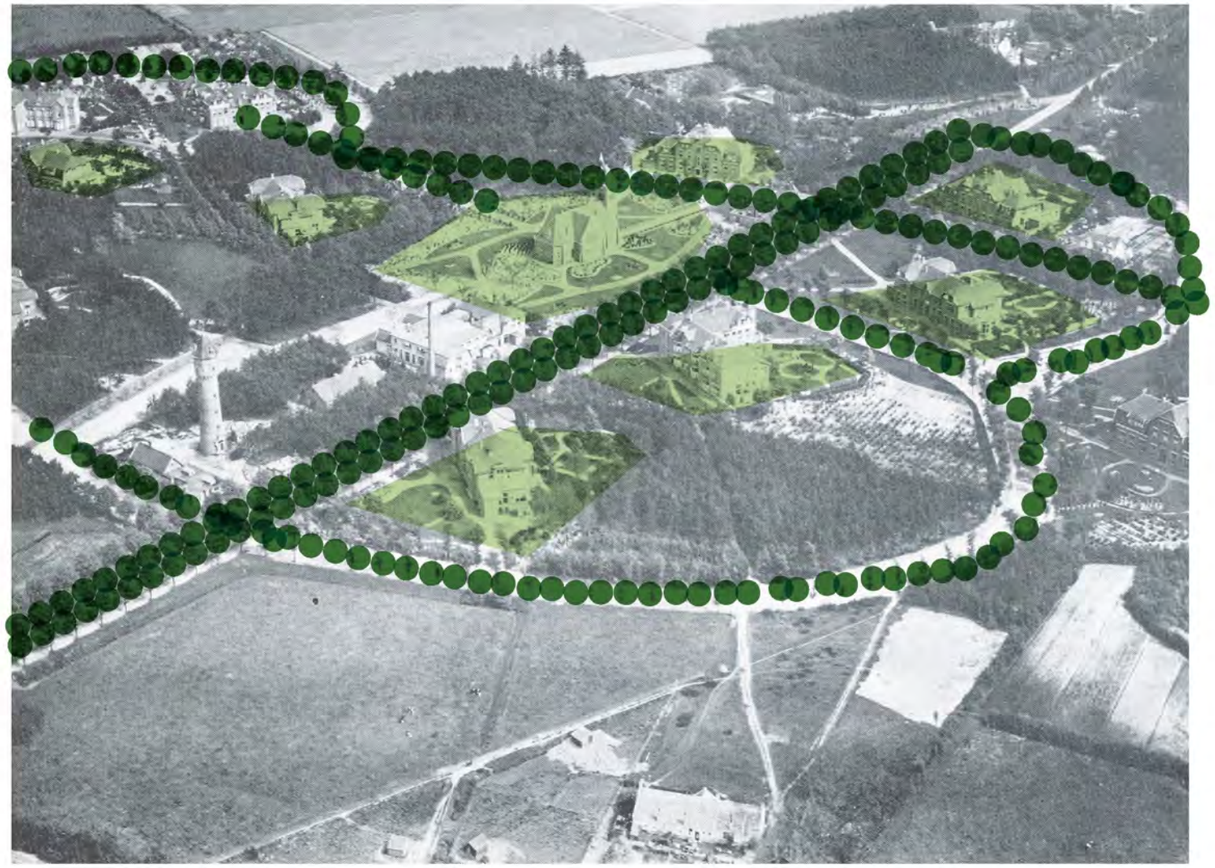
# Historische ontwikkeling

Structuur landgoed onafhankelijk van bestaande landschap



**Hoofdstructuur**

- Hoofdlaan als centrale organiserende as
- Kerk als middelpunt van het terrein met afbuigende as
- Meanderende wegen vormen de contouren van het terrein



**Groenstructuur**

- Hoofdlaan met twee rijen laanbeplanting
- Meanderende wegen met eenzijdige laanbeplanting
- Elk gebouw heeft een duidelijk herkenbare kavel met een tuinachtige inrichting
- De verschillende kavels worden afgeschermd door bosvakken

# Historische ontwikkeling

Aantasting leesbaarheid landgoed




**1990 - Sloop en nieuwbouw**

In de jaren '80 werden de oorspronkelijke paviljoens en gebouwen grotendeels afgebroken en vervangen door nieuwe gebouwen. Bij nieuwbouw werd vaak weinig rekening gehouden met de ruimtelijke samenhang van het gebied. Elke toevoeging stond meer op zichzelf en werd gerealiseerd volgens de toenmalige opvattingen, zowel op het gebied van zorg als op het gebied van architectuur. De park- of tuinachtige inrichting rond de gebouwen is nauwelijks nog herkenbaar. Wel is er in het kader van natuurontwikkeling door het Brabants Landschap meer bos ontstaan aan de randen van het plangebied. Hierdoor wordt het gebied meer ingekaderd dan voorheen en is er minder relatie met het omliggende landschap. Door de aanleg van de randweg veranderde ook de ontsluiting van het gebied. De Hoofdlaan wordt afgesneden ter hoogte van de Moerstraatsebaan.




**2020 - Sloop en nieuwbouw**

In de laatste periode zijn nog enkele nieuwe gebouwen gevestigd. Hierdoor wijzigt de omarmende bosstructuur een laatste keer. De centrale as, oorspronkelijk gevormd door de Hoofdlaan, wordt onderbroken. Met als gevolg dat er een circulerende rondhang ontstaat in het midden van het gebied. Dit vormt de huidige ontsluiting. Aan de noordzijde van het gebied ontstaat een autoluw landgoed waarbij enkele gebouwen plaats maken voor de hertenweide. Het oude wegennetwerk wordt op enkele plekken als wandelpad bestemd.

# Historische ontwikkeling

Aantasting leesbaarheid landgoed




**Bestaande bebouwing in het groen**

Landgoed Vrederust onderscheidt zich duidelijk van het omliggende landschappelijke groen door de vele gebouwen die op het terrein staan. Terwijl de omgeving wordt gekenmerkt door weidse natuur en rustige groene gebieden, vormt Vrederust een geconcentreerd gebied met een mix van historische en moderne gebouwen. Deze gebouwen staan in contrast met de natuurlijke omgeving en zijn verbonden door vele verharde paden en wegen, die de functionaliteit en bereikbaarheid van het landgoed waarborgen.



**Centrale hoofdgebouw te midden van het landgoed**

In 2020 vierde Landgoed Vrederust zijn 110-jarig bestaan. Dit jubileumjaar bood de gelegenheid om terug te kijken op 110 jaar rijke geschiedenis van Vrederust. Wat ooit begon als een instelling waar psychiatrie ruim een eeuw geleden achter hoge hekken plaatsvond, is nu uitgegroeid tot een open en toegankelijke ggz-organisatie. Tegenwoordig wordt er samengewerkt met verschillende zorgaanbieders aan een ecologisch zorglandschap, waar niet alleen zorg wordt geboden aan eigen cliënten, maar ook aan die van jeugd-, ouderen- en gehandicapteninstellingen op het terrein.

In 2020 werd ook de kunstroute op Landgoed Vrederust geïntroduceerd, die sindsdien bezoekers uitnodigt om op een bijzondere manier kennis te maken met de geschiedenis en de natuur van het terrein. Deze kunstroute verbindt kunstwerken van verschillende kunstenaars, die zijn geïnspireerd door de omgeving en de verhalen van het landgoed. De route biedt een rustgevende combinatie van kunst, natuur en zorg en onderstreept de openheid en toegankelijkheid van het huidige Vrederust. Zo draagt de kunstroute bij aan de verbinding tussen de zorginstellingen en de gemeenschap.

# Groen

## Gefragmenteerde groenstructuur

- Het landgoed bestaat uit dichte bosstructuren afgewisseld door groene ruimtes met een meer open karakter.
- De randen van het gebied worden gekenmerkt door dichte boszones met onderbeplanting. Op enkele plekken steken deze boszones het landgoed in, of liggen als eilanden in het landgoed.
- De centrale ruimte aan weerszijden van de Hoofdlaan heeft een parkachtig karakter en bestaat uit gemaaid gazon met hagen, solitaire bomen en boomgroepen.
- De gebieden aan de noordoost- en westzijde van het landgoed hebben een open (park)bos structuur.
- Het voetbalveld aan de oostzijde van het landgoed en het agrarische perceel aan de randweg zijn volledig open en hebben beperkte landschappelijke of ecologische waarde.
- Een deel van de historische hoofdlaan is nog herkenbaar als landschappelijke structuur. Op sommige delen is de laan zelf verdwenen.



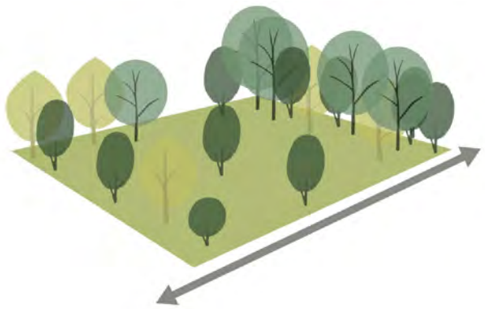
1 Hoofdlaan - verdwenen laan




- Park
- Open veld
- Bos
- Parkbos
- Losstaande bomen
- Overgebleven bomenrijen en dreven van historisch coulissenlandschap
- historische laanstructuur - gecultiveerd landschap



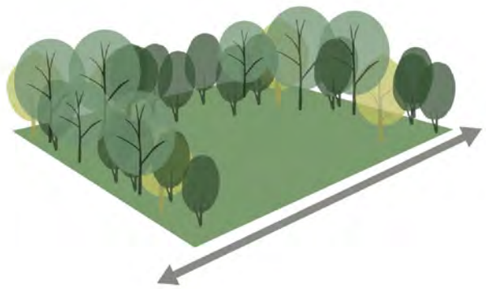
## PARK



Bos aan één of meerdere grenzen
Losse bomen verspreid op terrein als randen
Semi-transparant zicht binnen gebied



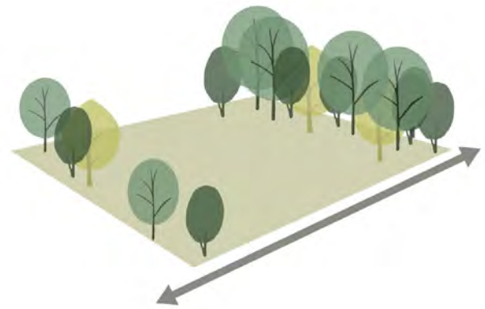
## PARKBOS



Omrand met bos
Aan één zijde grenzend aan weg
Zicht op bos en op weg



## OPEN VELDEN



Houtsingels aan één of meerdere grenzen
Enkele bomen aan één of meerdere grenzen
Transparant zicht binnen gebied, open gevoel
Semi- tranparant zicht op omgeving

# Groen

## NNB 2025

- Een deel van de NNB-gebieden op het landgoed zijn in de huidige situatie bebouwd. Op basis van (historisch) onderzoek blijkt dat deze gebieden in 2002 reeds waren bebouwd en foutief zijn aangemerkt als NNB.
- Sinds 2002 is op een beperkt aantal locaties het NNB aangetast. Dit betreffen voornamelijk nieuwbouwlocaties die conform bestemmingsplan bebouwd mogen worden.

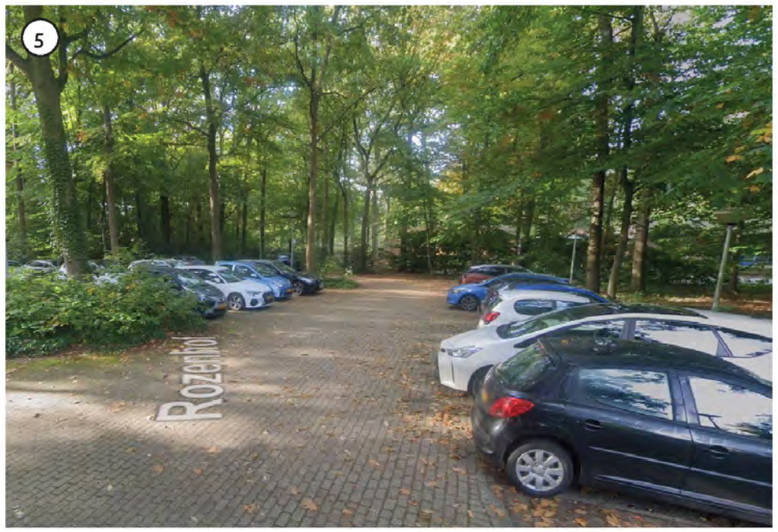



1


2
Google


3


4


5


6

# Groen

## NNB toe te voegen

- Vanuit intensieve samenwerking met Brabants Landschap en in afstemming met de provincie is er onderzocht waar mogelijk NNB gecompenseerd kan worden. Uit deze studies en analyses blijkt dat dat de wettelijke compensatie mogelijk is binnen het plangebied waarbij gebieden beter verbonden kunnen worden. Hierbij wordt ingezet op meer en sterk verbonden natuur en op herstel en compensatie van aangetast NNB. De werkelijke invulling is onderdeel van de latere planuitwerking.



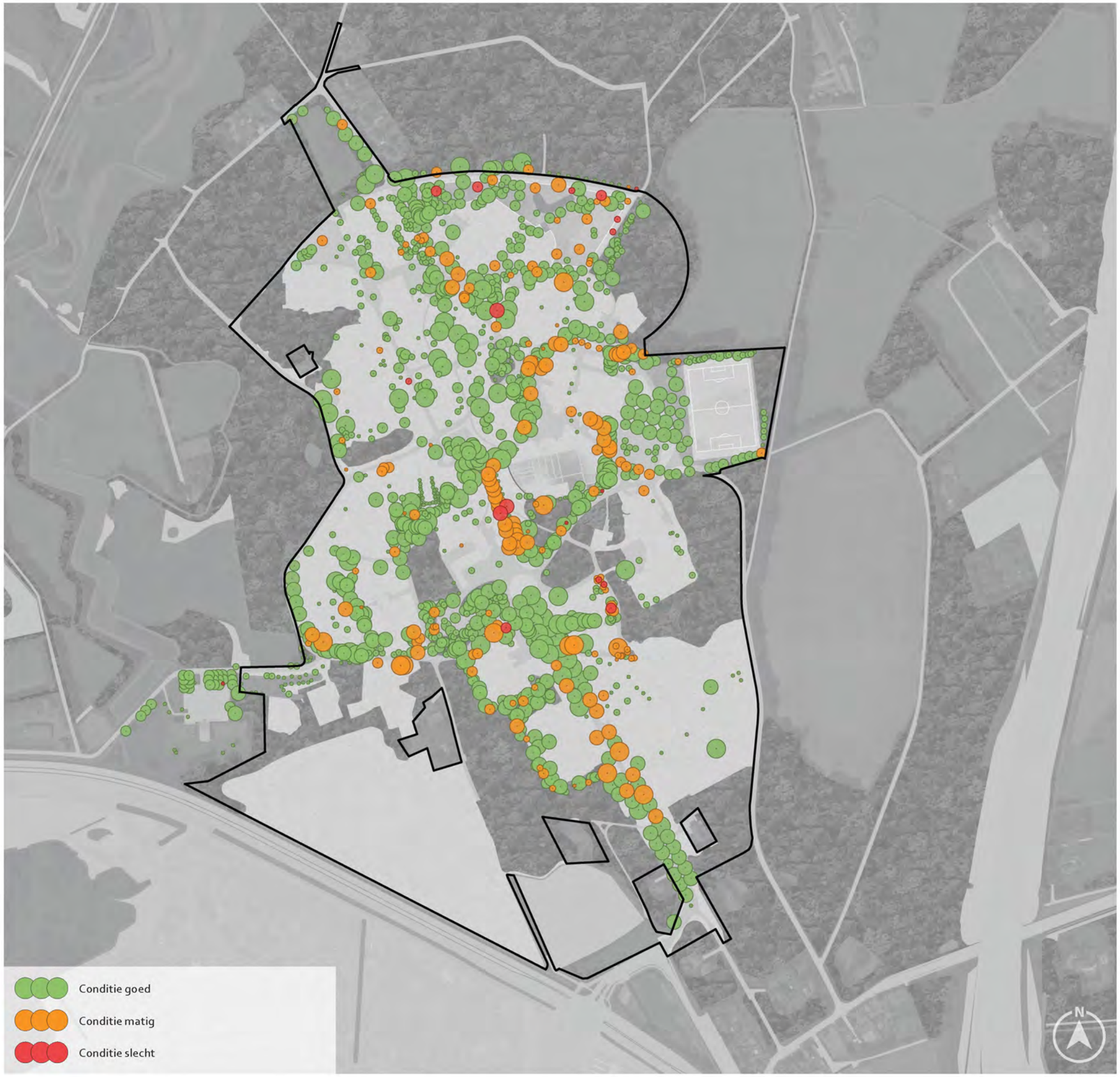
# Groen

## Boominmeting

- De meeste bestaande bomen blijken na de inmeting in overwegend goede conditie te verkeren.
- Op het landgoed valt op dat de acaciabomen langs de oude laan, die afbuigt van de voormalige hoofdlaan, in matige tot slechte staat verkeren.







# Water

## Groenblauw netwerk

- Het meeste oppervlaktewater bevindt zich waar leemdeeltjes in de bodem zitten.
- Doordat het terrein hoger ligt ten opzichte van zijn omgeving, keert de natuurlijke afwatering zich naar de randen.
- Ten zuidwesten van het terrein bevinden zich restanten van de historische West-Brabantse waterlinie.
- Er bevinden zich twee grote waterpartijen in het omliggende gebied.



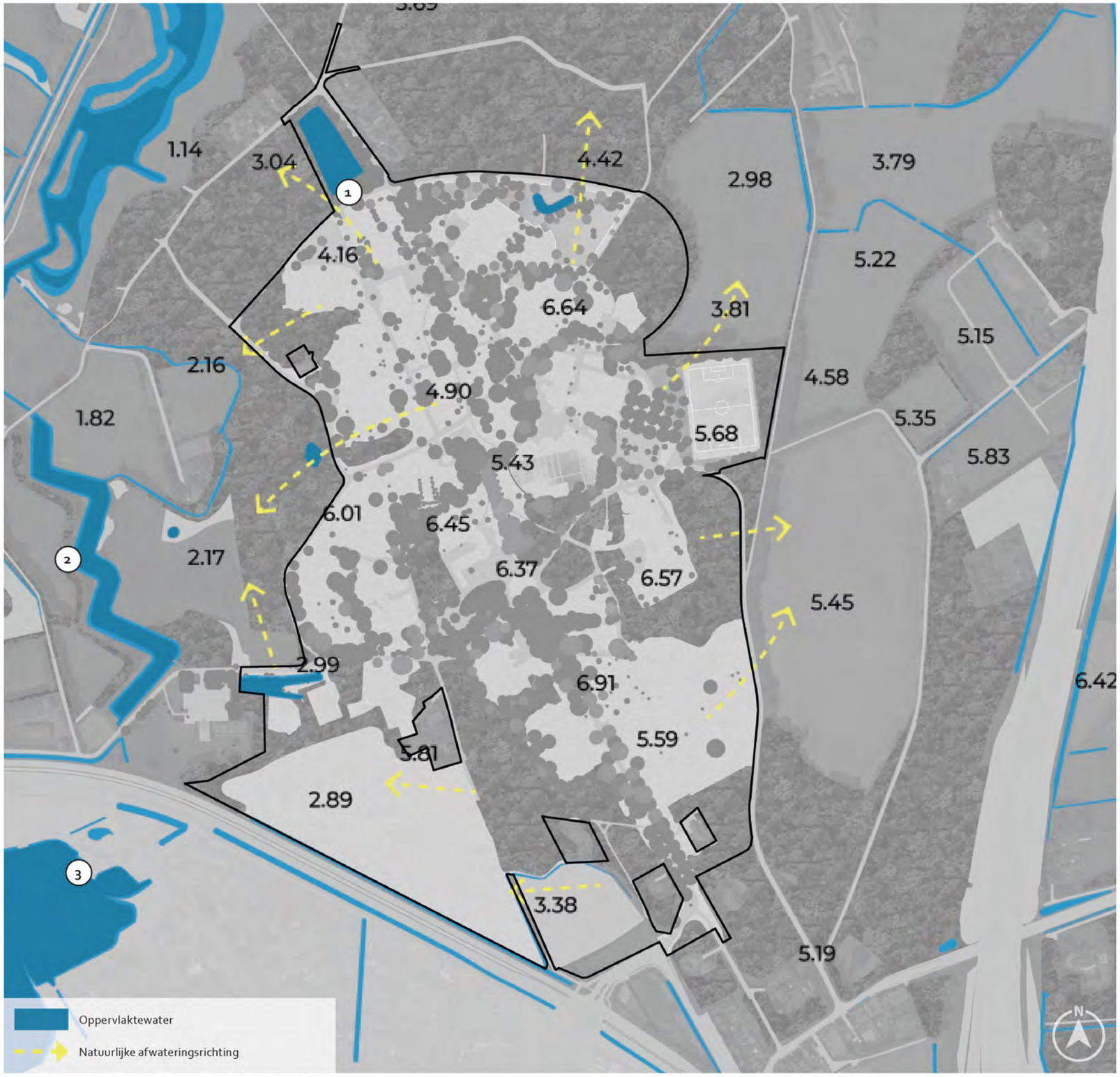

Hertensingel - Vijver




Fietsroutes door het landschap



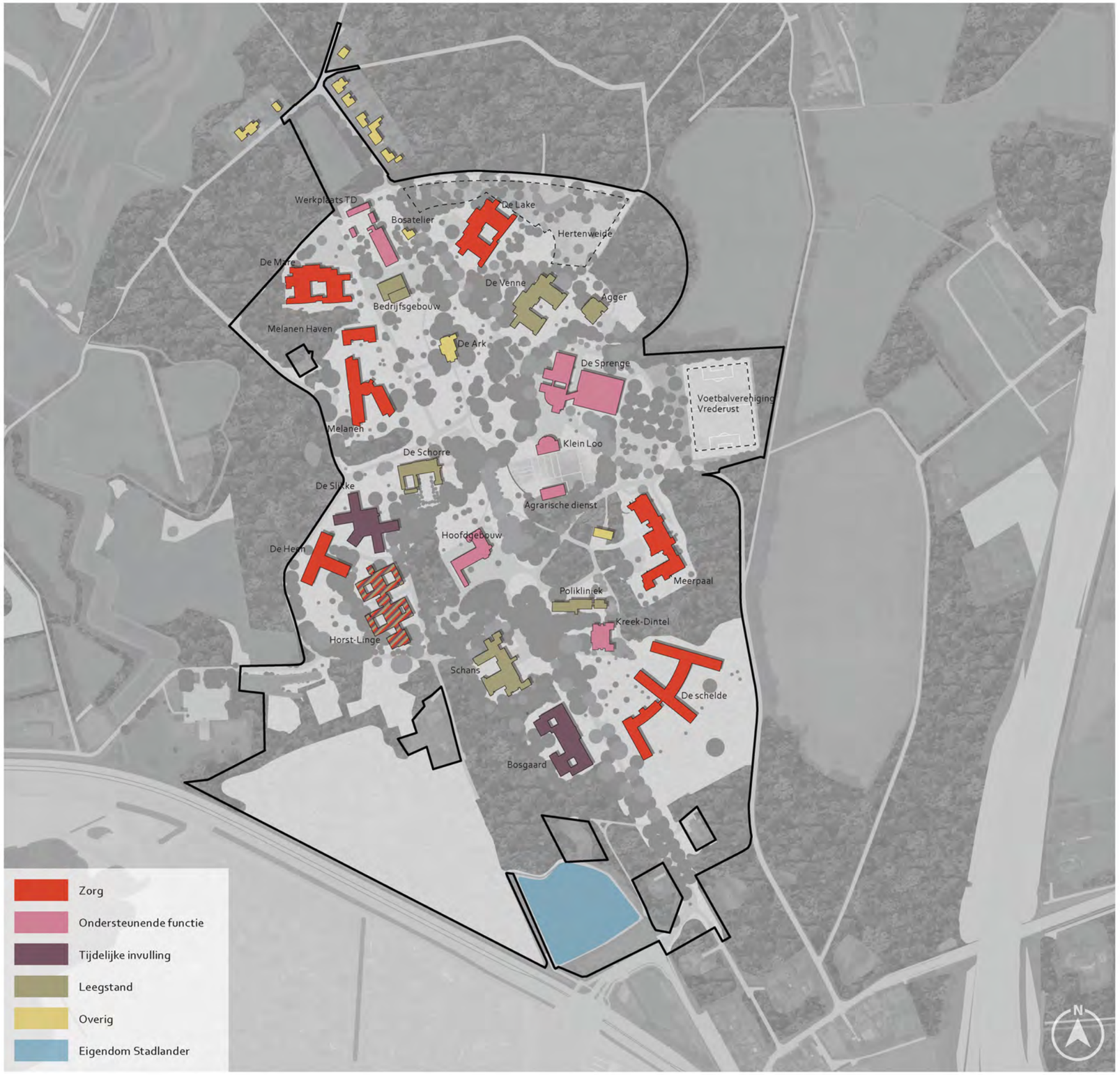

Kleine Melanen



# Bebouwing

## Functies en gebouwen

- Het programma van GGZ WNB ligt verspreid over het terrein. Enkele gebouwen, zoals De Schelde en de Melanen, zijn relatief jong en functioneren goed. Andere gebouwen voldoen niet meer en zullen gesloopt of afgestoten worden.
- Naast de zorggebouwen en ondersteunende functies van GGZ WNB zijn er diverse (tijdelijke) ketenpartners gesitueerd op het landgoed.
- Daarnaast heeft woningcorporatie Stadlander een grondpositie in het zuiden van het landgoed.



# Bebouwing

## Cultuurhistorische gebouwen

- Op het landgoed bevinden zich diverse gemeentelijke- en rijksmonumenten.
- Deze gebouwen zijn van grote cultuurhistorische waarde en dienen een nieuwe (mogelijk publieke of semi-publieke) bestemming te krijgen.




| | |
|---|---|
| Pand | Noachpad 1, De Ark, Vrederust |
| Status | Gemeentelijk monument |
| Bouwjaar | 1922 |
| Architect | F.G.C. Rothuizen |
| Functie | Kerkgebouw |
| Eigendom | GGZ WNB |




| | |
|---|---|
| Pand | Hoofdlaan 8, Hoofdgebouw, Vrederust |
| Status | Rijksmonument |
| Bouwjaar | 1930, inwendig gerenoveerd 1989 (komst liftkoker) |
| Architect | B.T. Boeyinga |
| Stijl | Amsterdamse School |
| Functie | Kantoorlocatie, centrale receptie |
| Eigendom | GGZ WNB |



# Bebouwing

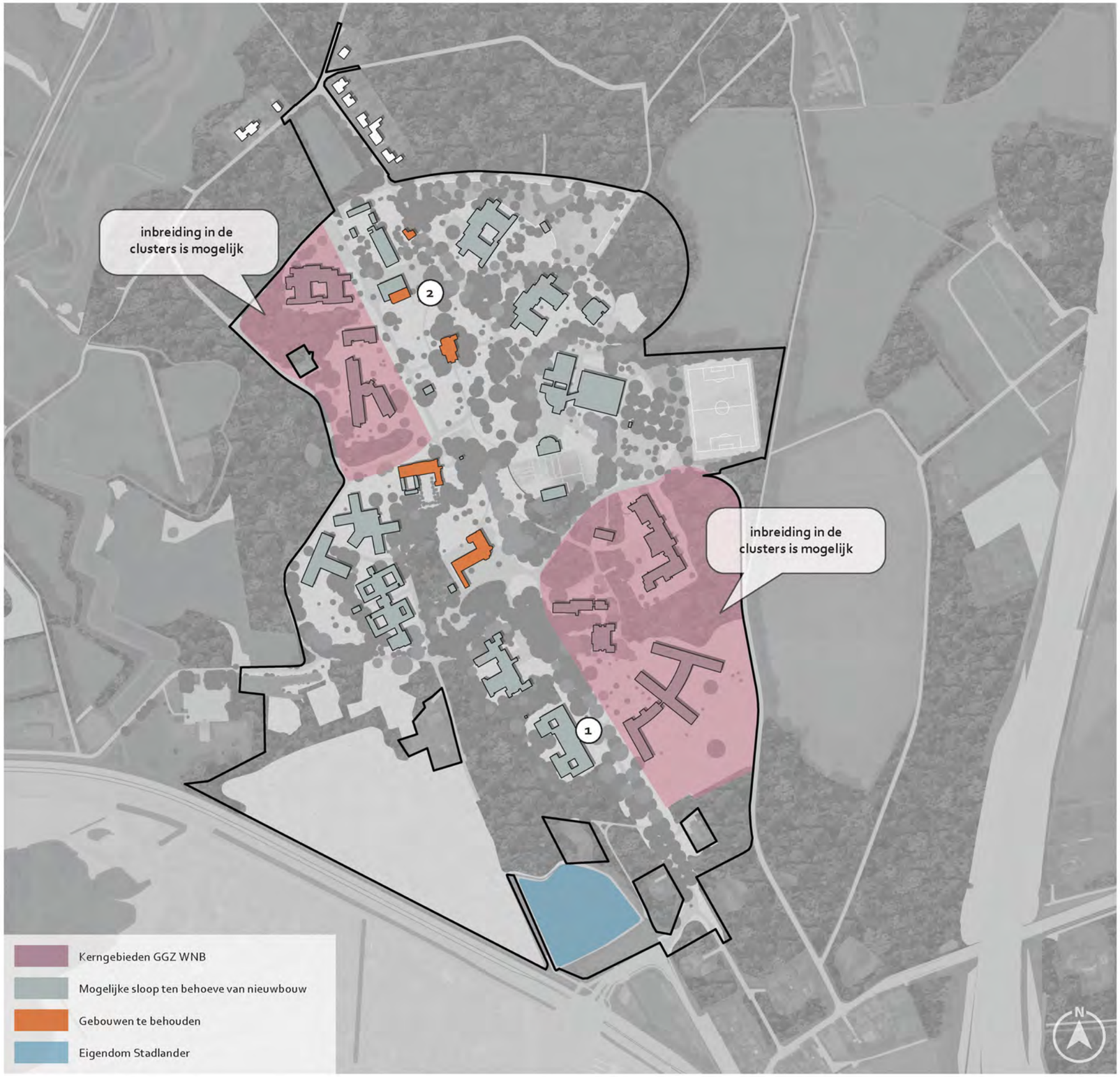
## Te behouden - te slopen gebouwen

- GGZ WNB concentreert zich binnen twee kerngebieden, waar nieuwe en kwalitatief hoogwaardige gebouwen, zoals de Melanen en de Schelde, zich bevinden. Tegelijkertijd is GGZ WNB bezig met het verkennen van mogelijkheden om haar huidige vastgoedportefeuille op het landgoed verder te vernieuwen en aan te passen aan toekomstige eisen en behoeften.
- Enkele gebouwen en grondposities op het landgoed zijn door andere zorgaanbieders overgenomen. Het toevoegen van andere type zorg zal de kwaliteit en reikwijdte van de zorgdiensten op het landgoed verbeteren en versterken. Dit betreft partijen die samengaan met de zorg van GGZ WNB en de zorgdiensten op het landgoed verbeteren en versterken.
- De historische gebouwen op het landgoed zullen waar mogelijk worden behouden, gezien deze bijdragen aan het karakter van het landgoed.









# Infrastructuur

## Verkeer en bereikbaarheid

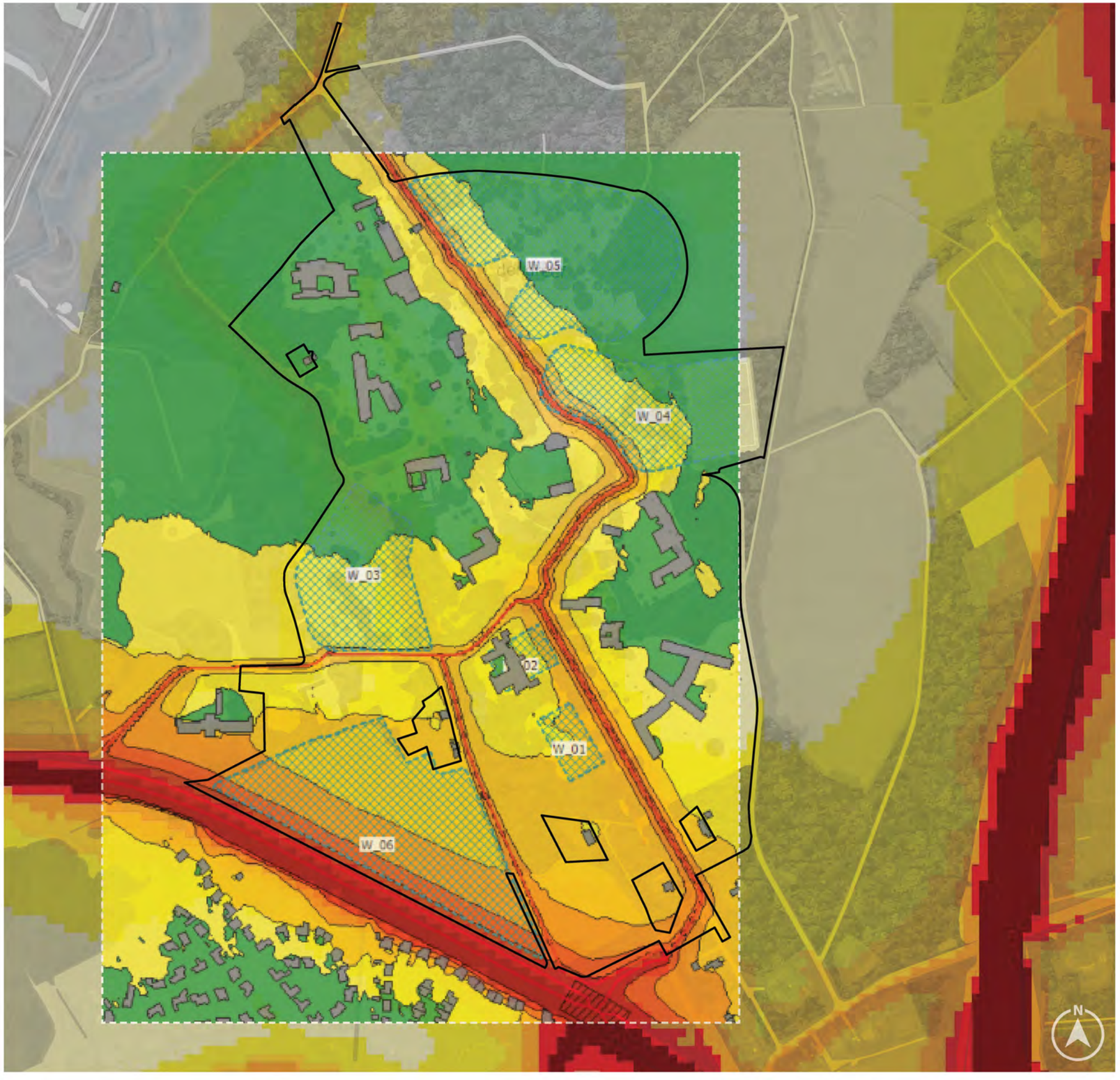
- Het terrein is toegankelijk via drie hoofdwegen: de Hoofdlaan, Reigerlaan en Het Wasven, met Buitenlust als alternatieve route.
- De Oude Molenbaan is uitsluitend bestemd voor fietsers en wandelaars.
- In de loop der jaren is de hiërarchie van wegen op het landgoed verdwenen, waardoor herkenbare structuren zoals de Hoofdlaan gedeeltelijk zijn vervallen.
- De entree van de Hoofdlaan in de bocht van de Moerstraatsebaan kan beter worden vormgegeven qua verkeersveiligheid.



# Infrastructuur

## Geluid

- De geluidsdruk op de zuidzijde van het landgoed is relatief hoog door de verkeersbewegingen over de Randweg.
- De aanwezige bebouwing zorgt deels voor een geluidsluwe zone.
- De voorkeursgrenswaarde voor geluid bedraagt 48 dB, met een maximale ontheffing tot 53 dB.






# Infrastructuur

## Verharding

- Bestaande infrastructuur bestaat hoofdzakelijk uit asfaltwegen.
- Kleinere wandelpaden zijn uitgevoerd in verschillende soorten materialen.



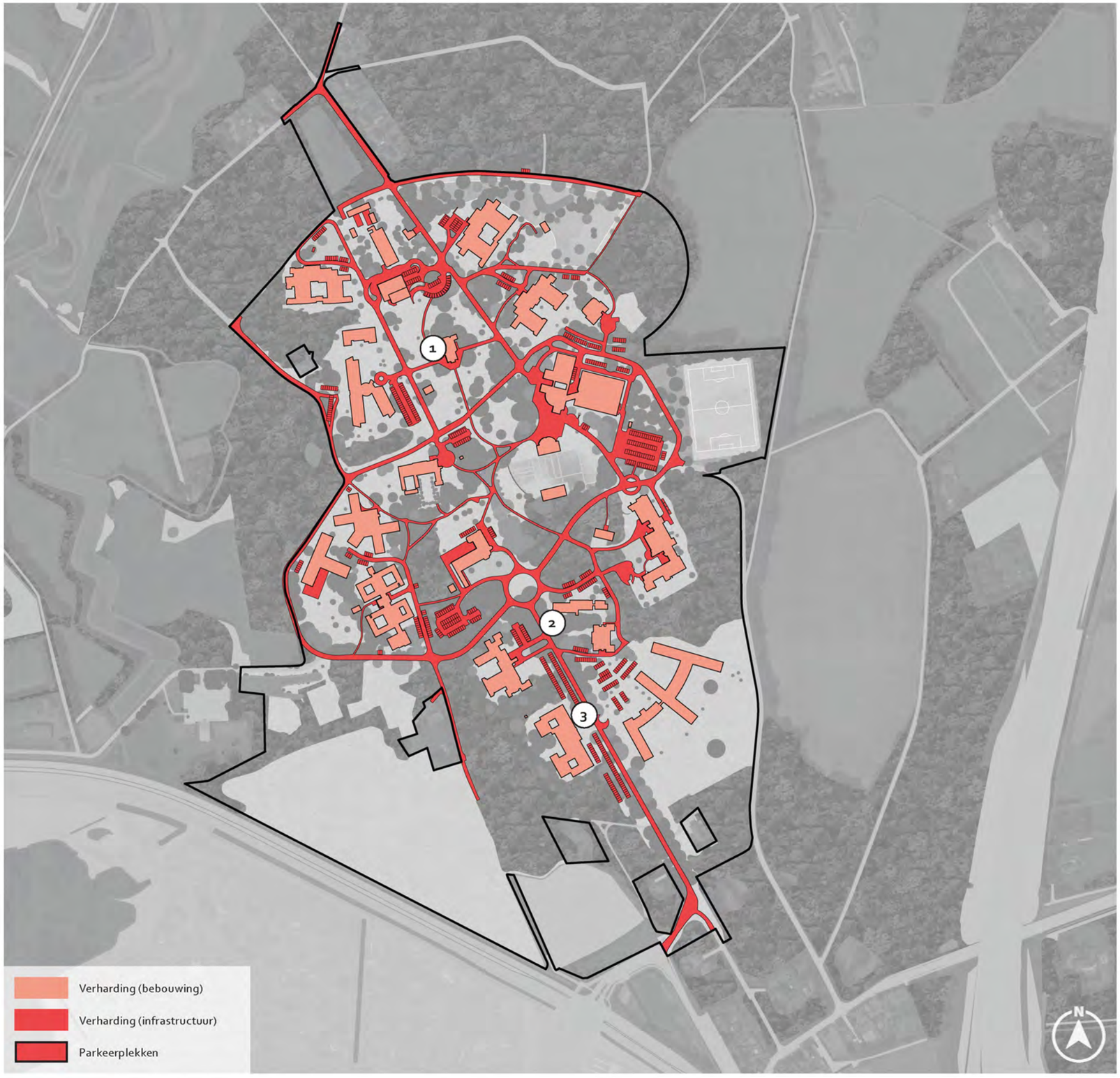

Grindpad




Betontegelpad




Asfaltweg



# Infrastructuur

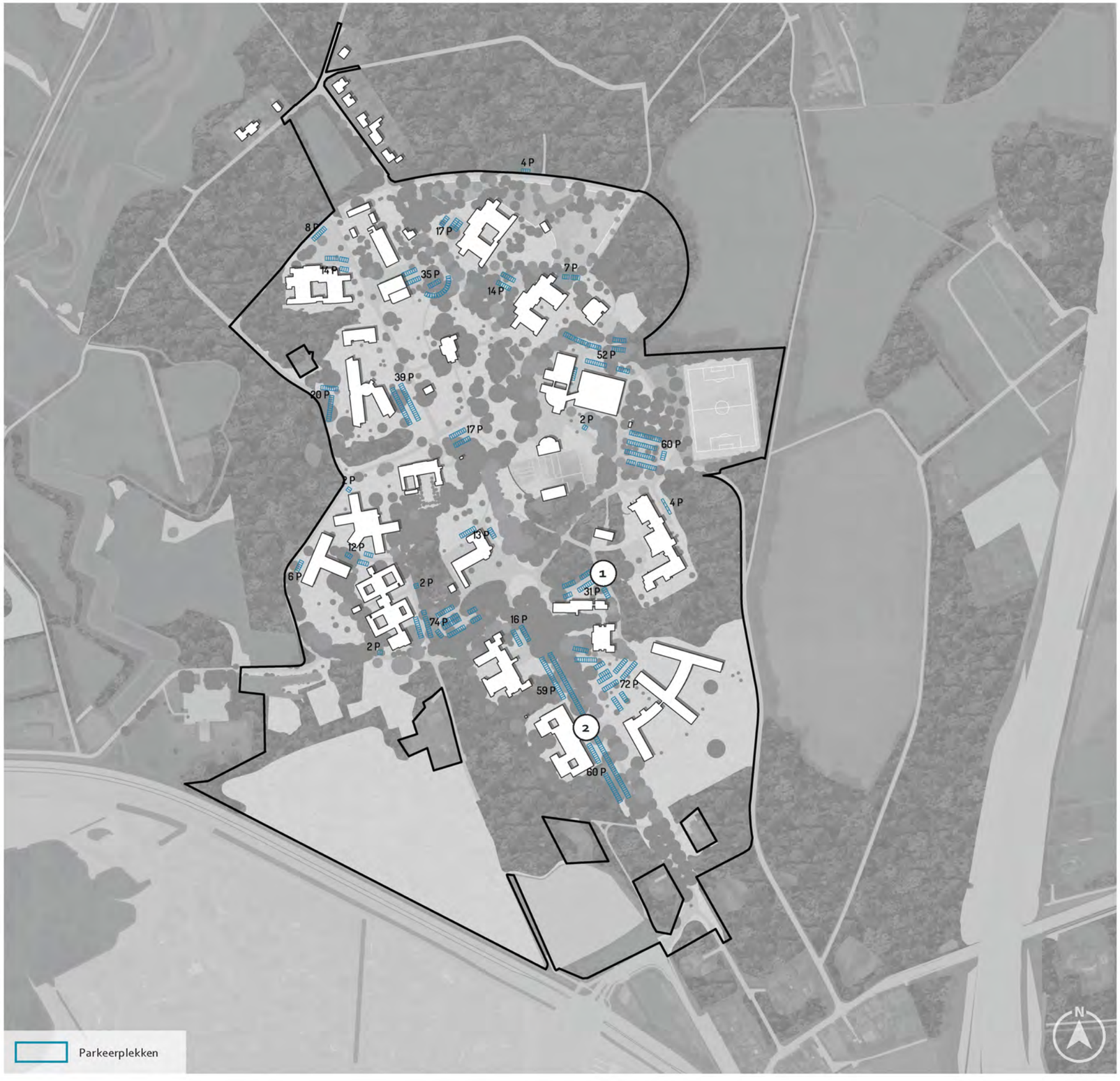
## Parkeren

- Het parkeren op het Langoed is versnipperd, parkeerplaatsen liggen in koffers verspreid over het gehele terrein bij diverse gebouwen.
- In totaal zijn er 642 parkeerplaatsen aanwezig op het landgoed.
- Parkeerplaatsen zijn overwegend uitgevoerd in gesloten (element) verharding.
- In de zone langs de Hoofdlaan bevinden zich relatief veel parkeerplaatsen die afbreuk doen aan de parkachtige sfeer van dit gebied.









# Infrastructuur

## Routing & recreatief netwerk

- Delen van het landgoed zijn onderdeel van het Wandelnetwerk Brabant.
- Naast een formele wandelroute lopen er diverse informele wandel- en fietsroutes over het terrein.



# Infrastructuur

## Kunstroute

- Op het landgoed bevinden zich verschillende kunstobjecten in de openbare ruimte.
- Een deel van deze kunstuitingen zijn verbonden middels een wandelroute.

1

Omschrijving
Phoenix

Kunstenaar
Kees Keijzer

Geplaatst
1970



9

Omschrijving
Swallow flight

Kunstenaar
Ben van Lier

Geplaatst
1999

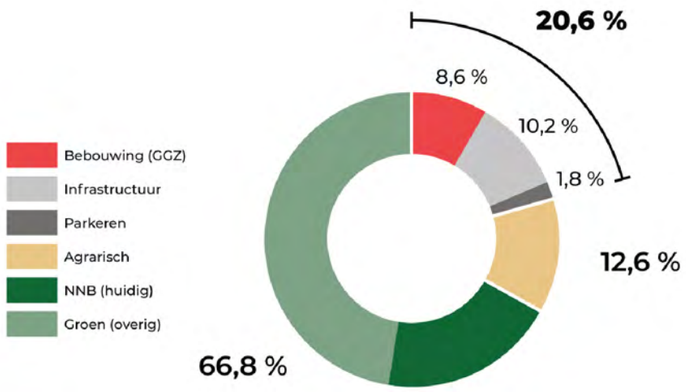


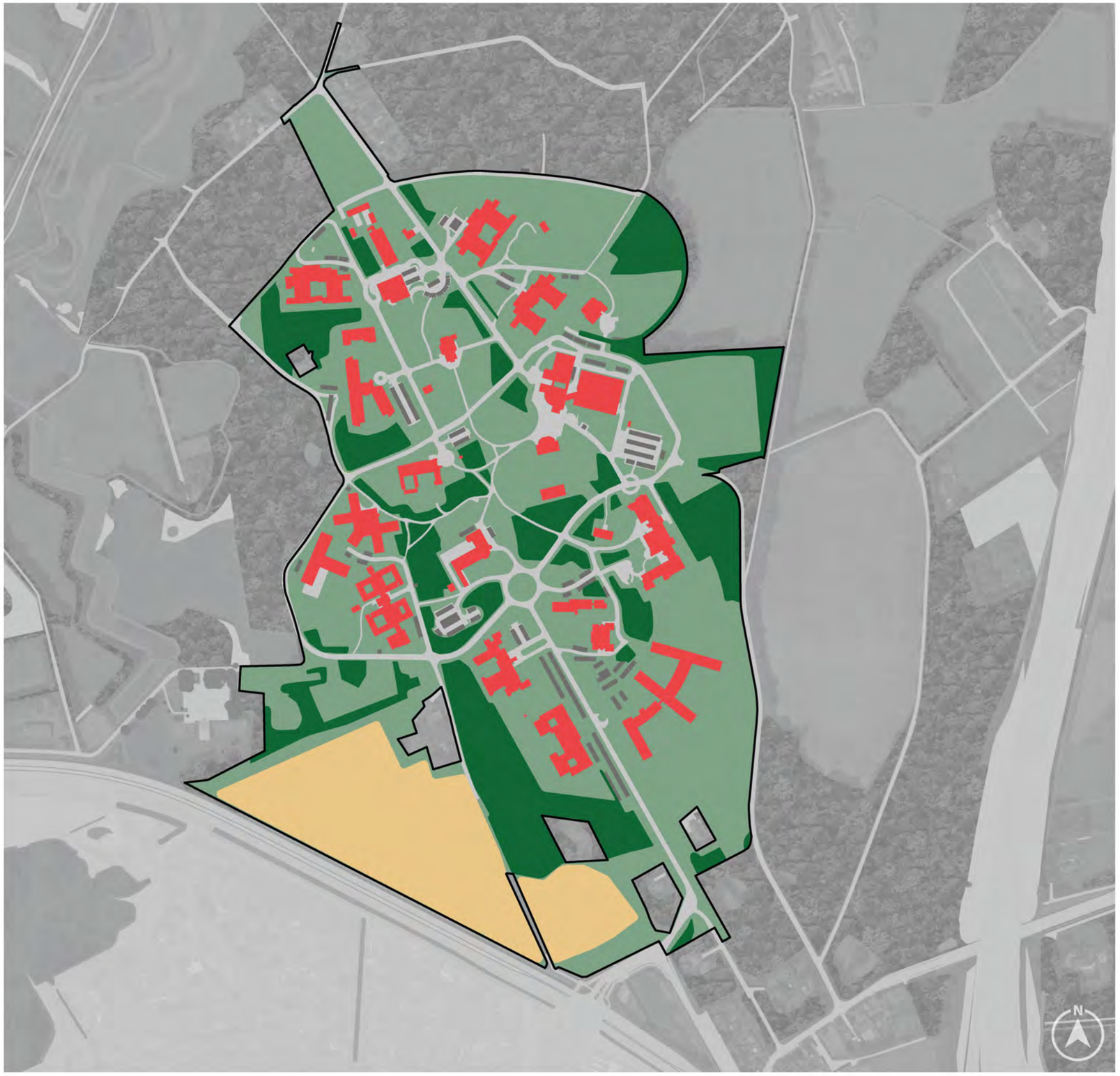


# Verdeling Landgoed

## Gebouwd in groen

- In het huidige ruimtegebruik zijn delen van het NNB-gebied buiten de bouwvlakken in de loop der tijd aangetast door bouwwerken, verhardingen en andere bestemmingen, zoals een moestuin of dierenweide. Het overgebleven NNB-gebied met een hogere ecologische kwaliteit is verspreid over het terrein.
- Ongeveer 67% van het plangebied is groen ingericht, terwijl de overige 20% bestaat uit bebouwing, infrastructuur en parkeerplaatsen. Daarnaast ligt er een groot agrarisch perceel binnen het plangebied (ca 13%). Dit perceel ligt aansluitend aan het landgoed.



# Analyse plangebied

## Conclusies

- De landschappelijke hoofdstructuur die in 1909 is geintroduceerd, is gedurende de afgelopen decennia vertroebeld geraakt.
- Bestaand groen op het terrein is van wisselende kwaliteit en bestaat uit droog productiebos, parkachtige zones, agrarische percelen en een sportveld.
- Het landgoed bevat enkele waardevolle architectonische en landschappelijke relicten, waarvan een aantal in de loop der tijd aangetast zijn.
- Door verschillende ad-hoc ontwikkelingen lijken gebouwen en infrastructuur los te staan van de landschappelijke en historische ondergrond.
- Het herprogrammeren van het landgoed biedt kansen voor het herstel van de historische landschapsstructuur en de ecologische waarde van het gebied.
- Gebouwen van laagwaardige architectonische kwaliteit en met een grote korrelgrootte kunnen plaatsmaken voor nieuwe typologieën die beter passen bij het bestaande landschap.
- Op plekken waar de huidige landschappelijke kwaliteit laag is, zoals op de agrarische percelen en het sportveld, kan een nieuwe ontwikkeling aanleiding bieden voor het introduceren van nieuwe natuur.
- Door de bestaande infrastructuur te herinrichten kan autoverkeer efficiënter over het terrein geleid worden en ontstaat meer ruimte voor (recreatieve) fiets- en wandelpaden.

# 4. Ontwikkelvisie

Voor de Ontwikkelvisie van Landgoed Vredersut hebben we acht ruimtelijke ambities gedefineerd voor de herontwikkeling. Hierbij ligt de nadruk op het behoud van cultuurhistorisch waardevol vastgoed en het herstellen en aanvullen van de waardevolle groenstructuren op het landgoed. Hierbij speelt een herkenbare hoofdstructuur en het versterken van de identiteit van het landgoed een belangrijke rol. Daarnaast wordt gestreefd naar een balans tussen de nieuwe woonfuncties en zorgvoorzieningen, met aandacht voor ecologisch verantwoorde en natuurinclusieve ontwikkeling.

# Ontwikkelvisie: Landgoed Vrederust

## Herstel en transformatie binnen een landschappelijk raamwerk

De herontwikkeling van Landgoed Vrederust richt zich niet op uitbreiding, maar op een transformatie van de bebouwde omgeving. Door veranderingen in de zorg is er minder behoefte aan een terrein van deze omvang. Dit biedt de kans om een deel van de locatie opnieuw in te richten. Het bestaande zorglandgoed heeft daarbij een prachtige leefomgeving als uitgangspunt, met de landschappelijke context en rijke geschiedenis als sterke troeven voor verdere uitwerking. Het vertrekpunt is het herstel en de versterking van historische en ecologische structuren.

**Harmonieuze balans**
Onze visie op de toekomst van Landgoed Vrederust zoekt naar een harmonieuze balans tussen landschappelijke, ruimtelijke en functionele kwaliteit, duurzaamheid, leefbaarheid en sociale cohesie. Het plan moet maatschappelijke meerwaarde creëren door creatief en doordacht te schakelen tussen deze verschillende perspectieven. Tegelijkertijd worden de belangen van alle betrokken partijen geïntegreerd in een samenhangend geheel. Een belangrijk aspect hierbij is het herstel van waardevolle, aaneengesloten Brabantse natuurgebieden (NNB) en de bijbehorende groenstructuur.

**Landschappelijk raamwerk en toekomstbestendige structuur**
Het landschappelijk raamwerk vormt de ruggengraat van het plan, waarbij voortgebouwd wordt op de aanwezige kwaliteiten van beplanting, bebouwing, water en infrastructuur. De bestaande waarden van het terrein worden als basis genomen voor dit toekomstgerichte raamwerk, met als doel de biodiversiteit, klimaatbestendigheid en gebruikskwaliteit te versterken. Dit raamwerk legt een robuuste, tijdloze ruimtelijke hoofdstructuur vast, die flexibel genoeg is om verschillende invullingen mogelijk te maken. De identiteit van het terrein, de dragende structuren en de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden op deze manier geborgd.

**Flexibele invulling binnen heldere kaders**
Binnen het landschappelijke raamwerk is er ruimte voor een flexibele invulling van de ruimten, met een open eindbeeld dat toekomstbestendig is. Infrastructuur, oriëntatiepunten en overgangen zorgen voor samenhang en een herkenbare identiteit. Dit leidt tot zorgvuldig geplaatste ontwikkelvelden, die zich op natuurlijke wijze voegt in het landschap met architectuur die in harmonie is met de omgeving. Daarnaast wordt er gestreefd naar openbare ruimtes en voorzieningen die de overgang tussen privé en openbaar zorgvuldig vormgeven. Zo werken we samen aan een betekenisvolle toekomst voor Landgoed Vrederust.

**Ambities**
We hebben acht ruimtelijke ambities gedefineerd voor de herontwikkeling. Hierbij ligt de nadruk op het behoud van cultuurhistorisch waardevol vastgoed en het herstellen en aanvullen van de waardevolle groenstructuren op het landgoed. Hierbij speelt een herkenbare hoofdstructuur en het versterken van de identiteit van het landgoed een belangrijke rol. Daarnaast wordt gestreefd naar een balans tussen de nieuwe woonfuncties en zorgvoorzieningen, met aandacht voor ecologisch verantwoorde en natuurinclusieve ontwikkeling. Geluidsoplossingen en een klimaatadaptieve inrichting vormen belangrijke pijlers om het landgoed toekomstbestendig te maken, terwijl ook de recreatieve waarden worden versterkt.



# Ontwikkelvisie: Landgoed Vrederust

## Wonen en zorg op een ecologisch waardevol landgoed

De toekomst van Landgoed Vrederust is er een van verbinding, balans en betekenisvolle interactie tussen mens en natuur. Wanneer je als bewoner of bezoeker het landgoed betreedt, word je verwelkomd door een landschappelijk kader dat de rijke historie en natuurlijke schoonheid omarmt. De transformatie van het landgoed creëert een omgeving waarin de rust en ruimte van het Brabantse landschap voelbaar zijn, maar waar ook ruimte is voor moderne invullingen die passen bij de behoefte van de huidige samenleving.

**Een plek voor mens en natuur**
Voor de inwoners van Halsteren en Bergen op Zoom biedt de herontwikkeling een bijzondere meerwaarde. Het landgoed wordt een toegankelijke groene plek waar men kan wandelen, verblijven, ontspannen en recreëren. De open en flexibele inrichting van de centrale Landgoedzone zorgt ervoor dat het landgoed een plek wordt voor ontmoeting, zowel met elkaar als met de natuur. De zorgvuldig ontworpen wandelpaden, recreatieve voorzieningen en openbare plekken versterken de sociale cohesie. Tegelijkertijd dragen de nieuwe woonfuncties en zorgvoorzieningen bij aan een zorgzame, betrokken gemeenschap die dicht bij de natuur leeft.

**Een nieuwe balans in het ecologisch netwerk**
Het herstel en de versterking van de bestaande groenstructuren maken het landgoed niet alleen aantrekkelijk voor mensen, maar ook voor de natuur. Diverse inheemse boom- en plantsoorten worden toegevoegd in verschillende schalen, zodat van kruidenvegetatie tot en met de boomkronen plekken ontstaan met verblijf-, schuil- en voedselverzamelmogelijkheden voor dieren. Bestaande bosgebieden worden in stand gehouden en waar mogelijk verrijkt met strooiselverrijkende soorten zodat de dynamiek, variatie en vestigingsmilieus bevorderd kunnen worden. Met aanvullende bosverjongingsactiviteiten met primair lokaal gewenste inheemse boom- en struiksoorten wordt een nieuwe bosgeneratie gerealiseerd. In de bestaande parkzone rond de Hoofdlaan wordt de bestaande laanstructuur hersteld en wordt voor de onderbegroeiing ingezet op een bloem- en kruidenrijke onderlaag, die ook interessant is voor bijen en vlinders, vogels en andere soorten. Dit wordt afgewisseld met gemaaid gras op plekken waar het gebruik intensiever is. Op de plekken die momenteel de laagste ecologische waarde hebben; de agrarische- en sportvelden, wordt het historische coulissenlandschap geherintroduceerd. Nieuwe houtwallen vormen ecologsiche verbindingszones en zorgen voor een schaalverkleining van het landschap.

**Een waardevolle toekomst voor de gemeenschap**
De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen op het landgoed kunnen een nieuwe bestemming krijgen die past binnen de toekomstvisie, waardoor de historie van Vrederust voelbaar blijft voor volgende generaties. De identiteit van het landgoed wordt versterkt door een respectvolle herbestemming van de ontwikkelvelden, in harmonie met de natuurlijke omgeving.

De bewoners van Halsteren en Bergen op Zoom ervaren hierdoor niet alleen de fysieke nabijheid van een waardevol groen, maar ook een plek die hun sociale en culturele beleving verrijkt. Het landgoed vormt een schakel in zowel het sociale als het ecologische netwerk van de regio, waar historie, natuur en moderne invullingen elkaar versterken en aanvullen. Kortom, Landgoed Vrederust wordt een plek van betekenis, waar mens, natuur en geschiedenis samenkomen en waar toekomstige generaties kunnen genieten van een duurzame, harmonieuze leefomgeving.





































# Ontwikkelvisie: Landgoed Vrederust

## Zorgvisie GGZ WNB

**GGZ WNB**
GGZ WNB is al meer dan 115 jaar eigenaar van Landgoed Vrederust. Door een verschuiving naar ambulante zorg is het aantal klinische cliënten op het landgoed in de afgelopen jaren afgenomen naar circa 325 bedden. Hierdoor is de behoefte aan zorgvastgoed op het landgoed van GGZ WNB afgenomen. Daarnaast voldoen een aantal panden, waar nu nog zorg wordt verleend, niet meer aan de verwachte eigentijdse eisen. Dit maakt vernieuwing van de huisvesting voor cliënten en medewerkers noodzakelijk.

**Visie Landgoed Vrederust**
In het verleden werden cliënten vaak geïsoleerd van de buitenwereld, maar tegenwoordig ligt de nadruk op hun integratie in de maatschappij. De verminderde behoefte aan vastgoed zorgt ervoor dat GGZ WNB naar andere type invullingen van het Landgoed moet kijken, maar biedt ook de mogelijkheid om gewenste functies zoals woningbouw toe te voegen op het landgoed. Hierdoor kan GGZ WNB een aangename, duurzame en moderne leefomgeving creëren, met voldoende aandacht voor de verschillende doelgroepen die samen op het landgoed gaan wonen. GGZ WNB streeft naar een sociale omgeving waarin iedereen zichzelf kan zijn en waarin toekomstige bewoners en cliënten harmonieus samenleven. Een wijk waarin cliënten hun herstelproces midden in de samenleving kunnen voortzetten. Door dagbesteding te faciliteren, gemeenschappelijke activiteiten te organiseren en ontmoetingsplekken te creëren, zorgt GGZ WNB ervoor dat iedereen op een prettige en sociale manier kan samenleven.

Deze leefomgeving ondersteunt de herstelgerichte zorgvisie van GGZ WNB, die uitgaat van de eigen kracht van cliënten en de mogelijkheid dat zij zelf, in hun eigen tempo, aan hun herstel werken. De geplande ontwikkelingen op Landgoed Vrederust brengen de inclusieve samenleving dichter bij de cliënt. Deel uitmaken van de maatschappij, onder andere door middel van dagbesteding, helpt cliënten de regie over hun eigen herstelproces te behouden.

**Zorggebieden**
GGZ WNB zal in de toekomst de verschillende doelgroepen van cliënten blijven bedienen en een breed scala aan zorg blijven bieden. Gezien de demografische verschuivingen, veranderingen in overheidsbeleid en de trend van ambulantisering, verwacht GGZ WNB dat het aantal benodigde bedden de komende jaren stabiel zal blijven. Het is echter belangrijk om voldoende ruimte op het landgoed te behouden voor uitbreiding indien de zorgvraag toeneemt.
GGZ WNB is van plan om de zorg te concentreren op het landgoed, waarbij de centrale Hoofdlaan als zorg-as zal fungeren. Aan beide zijden van deze as bevinden zich de gebieden 'Melanen' en 'Schelde', waar cliënten de benodigde zorg kunnen ontvangen. De zorg in deze gebieden zal worden geïntensiveerd door cliënten die momenteel verspreid over het landgoed verblijven, in deze gebieden te huisvesten. Dit vereist aanpassingen en uitbreidingen van de huidige gebouwen, en op termijn kan er ook nieuwbouw plaatsvinden.
Daarnaast wordt een gemengd gebied gecreëerd dat zorg en wonen combineert. Hier wordt woningbouw toegevoegd en kunnen cliënten (van GGZ WNB of ketenpartners) zelfstandig wonen terwijl ze toch dicht bij zorgfaciliteiten verblijven indien nodig.

Zorggebied 'Melanen'
Het zorggebied 'Melanen', gelegen in het noordwesten van het landgoed, biedt momenteel langdurige residentiële zorg aan cliënten die beschermd wonen. Deze zorgvorm zal in de toekomst op dezelfde locatie blijven voortbestaan. Momenteel wordt hier ook forensische zorg verleend aan cliënten in gesloten en deels besloten groepen, maar deze zorg zal in de toekomst mogelijk worden verplaatst naar het zorggebied 'Schelde'. Hierdoor ontstaat er ruimte voor nieuwbouw en uitbreiding op de huidige locatie, waarmee diverse zorgfuncties, ondersteunende diensten en faciliteiten binnen het Melanen-gebied kunnen worden geherhuisvest.

Zorggebied 'Schelde'
Het zorggebied 'Schelde', gesitueerd in het zuidoosten van het landgoed, biedt momenteel een scala aan zorgdiensten, waaronder kortdurende crisiszorg zoals de High Intensive Care (HIC). In de toekomst zal hier ook mogelijk forensische zorg worden ondergebracht, waarvoor de bestaande gebouwen zullen worden uitgebreid.
Momenteel wordt in zorggebied 'Schelde' ook dagbestedingsactiviteiten aan cliënten aangeboden, zoals creatieve therapieën, waaronder schilderen, potten bakken, muziektherapie, fietsen repareren en bloemschikken. Naar verwachting blijven deze activiteiten in de toekomst hier gesitueerd. Aangezien deze locaties aansluitend liggen aan de woonvelden zullen deze activiteiten bijdragen aan de integratie tussen bewoners en cliënten.

Gemengd gebied
Het noordoosten van het landgoed, aangeduid als ontwikkelveld 1, 2 en 3, is een gebied waar woningbouw, voorzieningen en zorg kunnen samenkomen. Dit gebied biedt naast wonen ook mogelijkheden voor GGZ WNB of ketenpartners, zoals zorgverleners in de gehandicapten- en ouderenzorg, om hun diensten verder te ontwikkelen. Door de toevoeging van reguliere woningen wordt de integratie binnen het gebied versterkt, waardoor een levendige en veelzijdige gemeenschap ontstaat. Daarnaast biedt het GGZ WNB de gelegenheid om haar activiteiten gefaseerd te concentreren in de twee zorggebieden.

**Ontmoeten**
De centrale parkzone wordt beschouwd als de ideale locatie voor het creëren van ontmoetingsplekken, waar iedereen samen kan komen en waar dagbestedingsactiviteiten kunnen plaatsvinden. Denk hierbij aan een horecapaviljoen, een dierenweide of kinderboerderij, en een moestuin. Voor cliënten en toekomstige bewoners is het belangrijk om diverse activiteiten te organiseren die hen in staat stellen elkaar te leren kennen, verbindingen te maken en het stigma rond psychische zorg te doorbreken. Een goede integratie tussen cliënten en toekomstige bewoners van het landgoed is belangrijk, zodat iedereen kan genieten van een rustige, mooie en sociale omgeving. Door de natuur en het groen te koesteren en de recreatieve en cultuurhistorische waarden van het landgoed te versterken met goede fiets- en wandelroutes, ontstaan er volop kansen voor ontmoetingen.

Landgoed Vrederust blijft, ook in de toekomst, een unieke plek waar iedereen een prachtige omgeving verdient om te wonen en te werken.

# 5. Ruimtelijke kaders

Op basis van de voorgaande analyse zijn ruimtelijke kaders gesteld voor ontwikkeling van het landgoed. Het herstellen van de landschappelijke en historische kwaliteiten van het landgoed staat daarin centraal. Het uitgangspunt is het herstel van waardevolle, aaneengesloten Brabantse natuurgebieden (NNB) en de verbinding leggen met de omliggende groenstructuur. Ontwikkeling van het landgoed moet leiden tot een robuustere groenstructuur, meer levendigheid, en betekenis voor de omgeving.

Door het herintroduceren van een heldere groene hoofdstructuur, bestaande uit een laan met groene kamers, wordt de basis gelegd voor de ontwikkeling. De verschillende landschapskamers worden van elkaar gescheiden door robuuste groenstructuren, en worden ingericht op basis van bestaande kwaliteiten; In de boskamers betekent natuur toevoegen aansluitend bij de bestaande bomen, in de open velden het terugbrengen van het historische coulissenlandschap.

Bestaande (zorg)gebouwen hebben een grote omvang en zijn, met uitzondering van enkele monumentale panden, veelal van lage architectonische kwaliteit. Het vervangen van deze gebouwen door nieuw woonprogramma kan leiden tot meer lucht en ruimtelijke kwaliteit. Het uitgangspunt hierbij is dat het landschap altijd leidend is; nieuwe gebouwen voegen zich tussen de bestaande bomen, volumes steken niet uit boven de boomkronen, en benodigde infrastructuur wordt tot een minimum beperkt en waar mogelijk waterdoorlatend uitgevoerd.

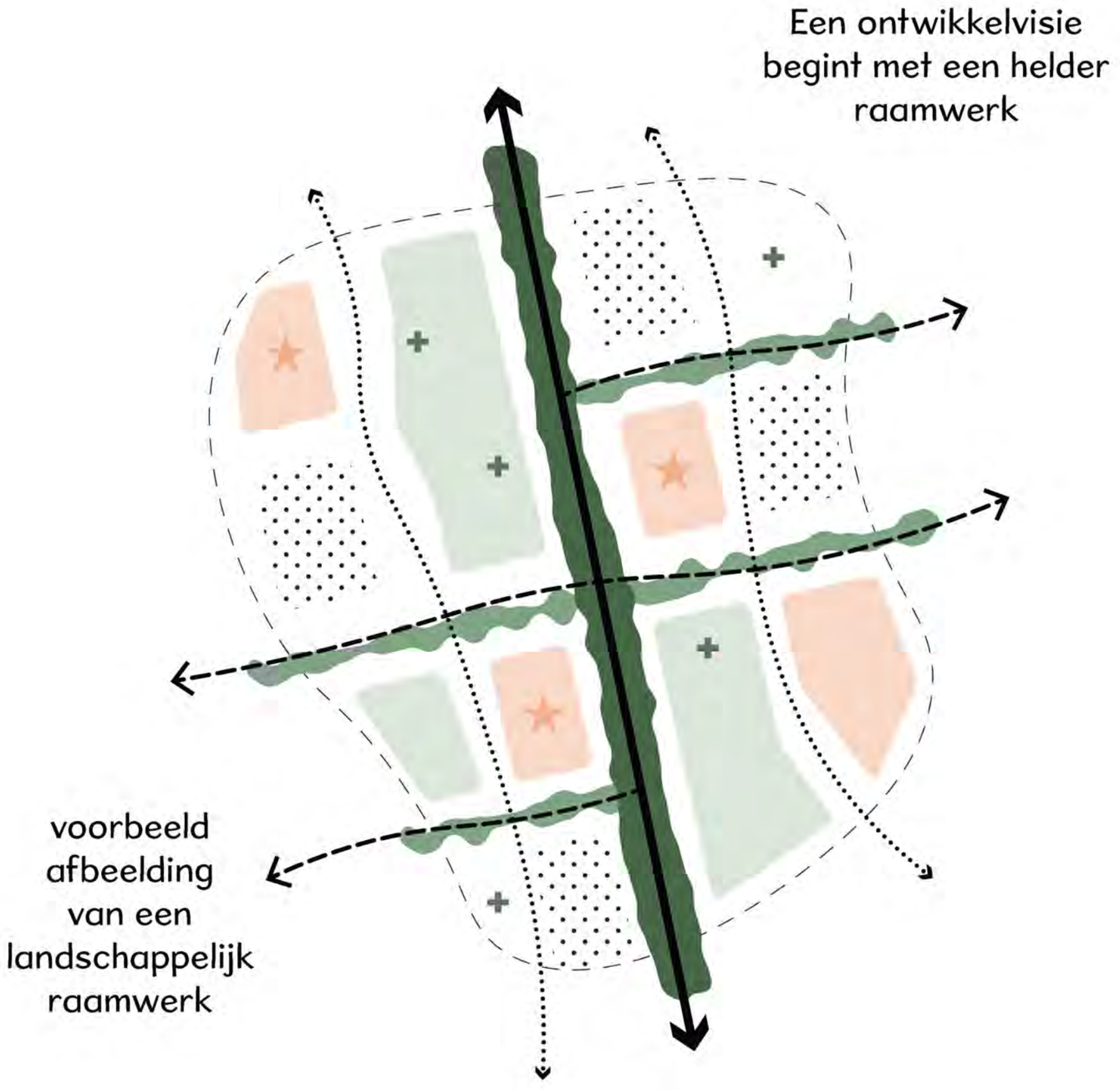
# Ruimtelijke kaders

## Toelichting opbouw raamwerk

Een landschappelijk raamwerk vormt de basis van de ontwikkelvisie voor Landgoed Vrederust. Het is een structuur waarmee natuur, infrastructuur en programma op elkaar worden afgestemd en versterkt.

In de kern bestaat het raamwerk uit drie lagen: de groenstructuur, de infrastructuur en de invulling daarvan: het programma. De groenstructuur vormt het fundament: bestaande landschapselementen, ecologische verbindingen en de identiteit van het landgoed staan centraal. Hieroverheen wordt de infrastructuur geprojecteerd, zodat routes en ontsluitingen zich zorgvuldig in het landschap voegen. De resterende ruimte wordt gebruikt voor flexibele ontwikkelvelden, waar programma gefaseerd kan landen zonder de landschappelijke kwaliteit aan te tasten.

Door deze opbouw ontstaat een robuust en flexibel raamwerk dat richting geeft aan toekomstige inrichting en ontwikkelingen, terwijl de samenhang tussen landschap, gebruik en bereikbaarheid behouden blijft.



# Ruimtelijke kaders

## 1. Groenstructuur

De ontwikkelvisie voor landgoed Vrederust stelt de bestaande groenstructuur centraal. Gezonde bomen blijven behouden, en nieuwe bebouwing en infrastructuur passen zich aan de natuur aan. Het herstel van de historische Hoofdlaan, een statige bomenlaan, creëert een herkenbare entree die de centrale parkzone met de zorgclusters van GGZ WNB verbindt. Onderbeplanting versterkt de biodiversiteit, met strategische openingen voor verbindingen naar publieke functies.

Groene parkeerkoffers en waterdoorlatende bestrating zorgen voor duurzame parkeeroplossingen. Waterberging wordt zichtbaar en beleefbaar ingericht met greppels en wadi's die water afvoeren naar lagergelegen delen.

De centrale landgoedzone verbindt ecologische structuren en versterkt biodiversiteit door minder maaien en het toevoegen van inheemse struiken. In de Parkboszone worden boomclusters en inheemse soorten verbonden om de ecologie te verrijken. De Coulissenzone herintroduceert houtwallen en hagen voor ecologische en landschappelijke versterking.

Geluidswering langs de Randweg Noord wordt op een natuurlijke wijze geïntegreerd, zodat het coulissenlandschap behouden blijft, terwijl de leefbaarheid voor mens en natuur verbetert.

Met herstel van Natuurnetwerk Brabant zullen gebieden beter met elkaar verbonden worden













# Toelichting kader principes:

- **Uitgangspunt bomen en groenstructuur:** Alle gezonde bestaande bomen blijven behouden, waarbij nieuwe bebouwing en infrastructuur zich aanpassen aan de bestaande groenstructuur. Wanneer de groenstructuur onvermijdelijk moet worden aangetast, zal dit groen worden gecompenseerd.

- **Herstel Natuurnetwerk Brabant:** Sinds 2002 is op diverse plekken het NNB aangetast. Bij de landgoedontwikkeling wordt dit gecompenseerd door bestaande natuur aan het NNB toe te voegen. Daarnaast zal op diverse plekken nieuwe natuur worden aangelegd om bestaand NNB beter met elkaar te verbinden.

- **Herstel van de bomenlaan (Hoofdlaan):** Creëren van een centrale entreelaan van begin tot eind, waarbij de bomenlaan in zijn voormalige glorie wordt hersteld. Dit zorgt voor een herkenbare ruggengraat voor bezoekers van het landgoed en helpt bij de oriëntatie. Tevens verbindt deze entreelaan de centrale parkzone met de GGZ WNB zorgclusters.

- **Onderbeplanting:** Toevoegen van onderbeplanting onder de entreelaan om de biodiversiteit en gelaagdheid in het groen te versterken. Openingen worden gecreëerd voor verbindingen naar omliggende (collectieve) parkfuncties, entrees naar publieke functies of andere gebouwen, waarbij de beplanting niet hoger is dan ooghoogte.

- **Parkeren vergroenen:** Er wordt aangestuurd op het creëren van groene parkeerkoffers waarbij parkeerplaatsen met regelmaat onderbroken worden met groenvakken. Er wordt gebruik gemaakt van (half)open, waterdoorlatende verharding.

- **Waterberging:** Het lokaal opvangen, bergen en infiltreren gebeurt zo dicht mogelijk bij de bron en wordt zichtbaar, door bijvoorbeeld wadi's vertraagd. Vanuit de wadi's kan het dan de bodem intrekken en ondergronds naar de lager gelegen gebieden stromen. Er wordt op een zichtbare en beleefbare manier ruimte gereserveerd voor het bergen en afvoeren van water.

- **Landgoedzone:** De Landgoedzone loopt als een centrale groene zone door het landgoed heen en verbindt zo de verschillende ecologische structuren aan elkaar. Het belangrijkste is het behouden van het parkachtige karakter waarbij op diverse plekken het gras minder intensief gemaaid wordt ter verrijking van de biodiversiteit. Op diverse plekken worden er struiken met inheemse bessen- en fruitsoorten toegevoegd.

- **Parkboszone:** Er worden op diverse plekken inheemse soorten toegevoegd waardoor de ecologische monocultuur meer divers en rijker wordt. Het is noodzakelijk dat dit aan de randen van de kamers wordt gecreëerd, ter bevordering van het ecologisch netwerk en het accentueren van de Parkboszone. Daarnaast worden er ook binnenin de Parkzone bestaande boomclusters verbonden.

- **Coulissenzone:** Lijnvormige landschapselementen (houtwallen, singels, hagen, sloten) worden geherintroduceerd. Daarnaast worden door middel van andere ontsnipperingsmaatregelen (bijvoorbeeld faunapassage) met gevarieerde inheemse beplanting de historische karaktereigenschappen visueel hersteld. Wat tevens bijdraagt aan een ecologisch verrijking van het bestaande netwerk. Deze lijnvormige houtwallen dienen minimaal 10 à 15m breed te zijn en mogen sporadisch doorgeprikt worden ten behoeve van infrastructurele ingrepen.

- **Verbinden van lineaire groenstructuren:** De nieuwe lineaire groenstructuren fungeren als corridors voor diverse insecten- en diersoorten. Bij het onderbreken van een houtwal of lineaire groenstructuur moet aandacht worden besteed aan het ondersteunen en begeleiden bij de oversteek voor fauna.

- **Boszone:** De boszones op het landgoed worden getypeerd als droog bos met productie. Door de uniforme aanleg in het verleden is de diversiteit (nog) relatief laag. In overleg met Brabants Landschap wordt onderzocht hoe de kwaliteit van deze zones ecologisch verbeterd kan worden. Dit kan door bosverjonging in combinatie met verrijking met strooiselverrijkende soorten zodat de dynamiek, variatie en vestigingsmilieus in het bos bevorderd kunnen worden.

- **Groene mantel aan de randen:** Om de overgangen en ecologische waarde naar de bestaande bospercelen te versterken, wordt er mantelzoomvegetatie toegevoegd aan de randen, waardoor de overgang wordt verzacht.

- **Verwijderen van uitheemse boomsoorten:** Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk inheemse beplanting om de kwaliteit van het gebied te verbeteren. Op termijn worden niet-inheemse bomen verwijderd om de transformatie naar een ecologisch waardevoller gebied te realiseren.

- **Geluidswering Randweg Noord:** Het toepassen van geluidsreducerende maatregelen op een landschappelijke manier is mogelijk, waarbij het karakter van het coulissenlandschap behouden blijft.














# Ruimtelijke kaders

## 2. Infrastructuur

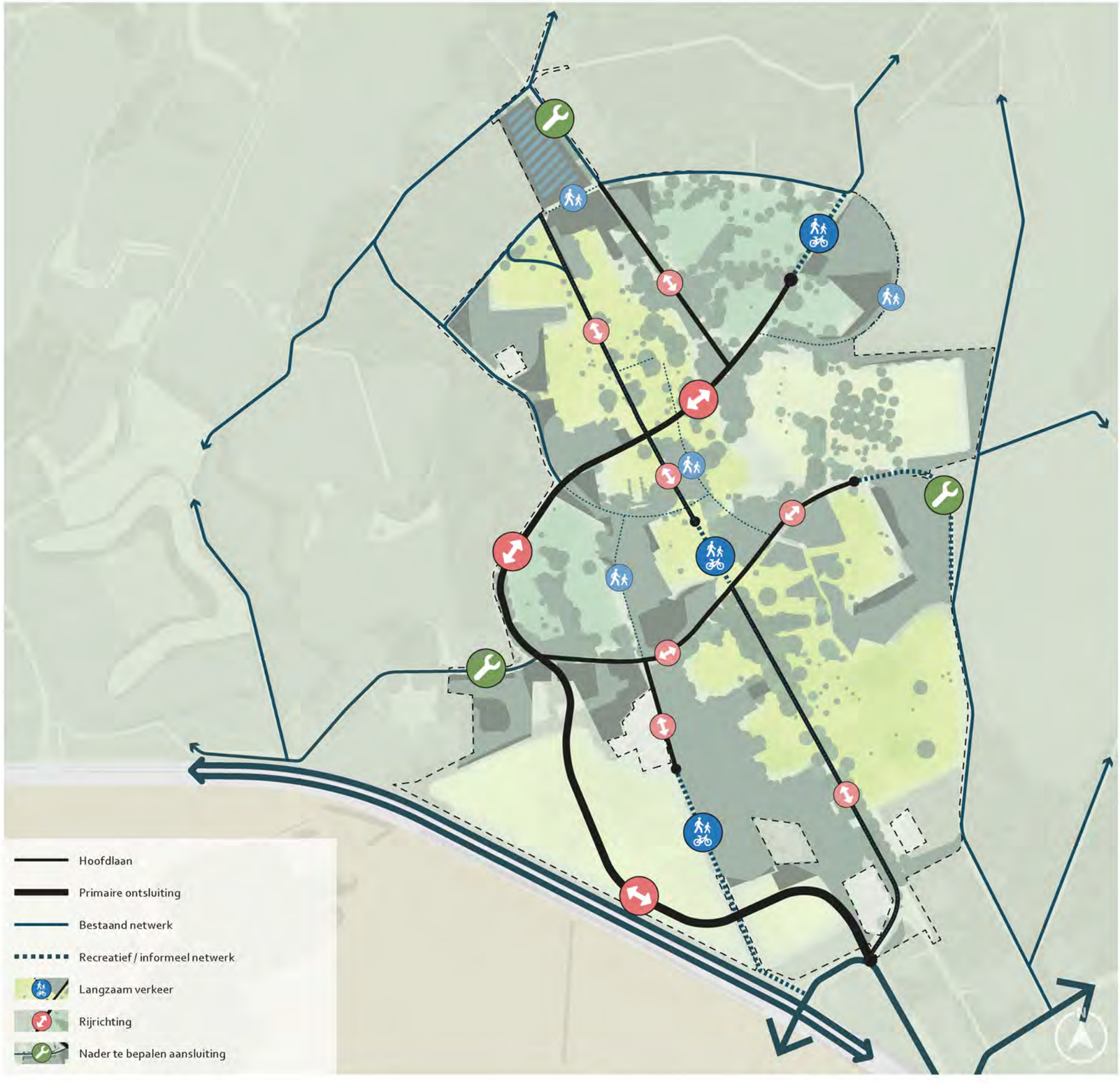
De infrastructuurvisie voor landgoed Vrederust draait om het creëren van een veilige en toegankelijke omgeving. De historische Hoofdlaan wordt hersteld als een herkenbare entreelaan die de centrale parkzone met de zorgclusters van GGZ WNB verbindt. Deze laan zal halverwege afgesloten zijn voor gemotoriseerd verkeer. Op deze manier is het enkel een doorgaande route voor langzaam verkeer. Om de rust en het zicht te behouden, wordt er langs de laan niet geparkeerd in het zicht, en waar nodig kan een voetpad aan de buitenzijde worden toegevoegd. Parkeren wordt uit het zicht gehouden door bijvoorbeeld groene parkeerkoffers, op eigen terrein of geclusterd per ontwikkelveld.

Voor de primaire ontsluiting van het landgoed wordt een nieuwe ontsluitingsroute aangelegd die deels de bestaande wegen volgt. De Hoofdlaan en overige wegen worden fiets- en voetgangersvriendelijk ingericht. Ook worden de bestaande verharde en onverharde wegen aan de randen van het gebied waar mogelijk behouden.

De aansluiting van de nieuwe primaire ontsluiting op de Moerstraatsebaan wordt geintegreerd met de aansluiting van de Hoofdlaan op een verkeersveilige manier. De nieuwe ontsluitingsweg in de hoofdentree voor gemotoriseerd verkeer. De bestaande entrees van het landgoed worden hier ondergeschikt aan vormgegeven.

Er zijn maatregelen getroffen om de verkeersintensiteit te verminderen. De primaire ontsluiting loopt meanderend door het plangebied. De start van de primaire ontsluiting ligt nabij de agrarische percelen, waar een groot deel van de woningen is beoogd. Daardoor vermindert de verkeersintensiteit op het landgoed. Daarnaast is de Hoofdlaan als secundaire ontsluiting aangewezen. Daarmee kan worden vastgesteld dat de verkeersintensiteit op het landgoed afneemt.

Het recreatieve netwerk wordt verbonden met omliggende fiets- en wandelroutes, waarbij autoluwe zones worden gecreëerd in de openbare ruimte van de ontwikkelvelden. De bestaande entrees tot het landgoed worden behouden en waar nodig versterkt, wat de toegankelijkheid en beleving van het gebied verder optimaliseert.



# Toelichting kader principes:

- **Herstellen Hoofdlaan:** De Hoofdlaan wordt hersteld als doorgaande route voor langzaam verkeer. In het midden komt een afsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Indien nodig kan een voetpad worden aangelegd aan de buitenzijde van de bomenlaan.

- **Veiligheids- en snelheidsmaatregelen:** Toevoegen van maatregelen aan de Hoofdlaan en de primaire ontsluiting om de snelheid te verminderen en de veiligheid te verhogen.

- **Nieuwe hoofdentree voor gemotoriseerd verkeer:** De aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de Moerstraatsebaan wordt vormgegeven als primaire entree voor gemotoriseerd verkeer. De overige bestaande entrees blijven open (in ieder geval voor langzaam verkeer) maar worden ondergeschikt aan de ontsluitingsweg vormgegeven.

- **Parkeren uit het zicht:** Langs de entreelaan is het belangrijk om het open uitzicht te behouden; daarom worden er geen zichtbare parkeerplaatsen voor auto's aangelegd. Er wordt gestreefd naar groene parkeervoorzieningen op eigen terrein of in clusters per ontwikkelveld. Groene parkeerkoffers met halfopen verharding zijn wenselijk. Als dit niet haalbaar is, kan parkeren ook (half)verdiept worden gerealiseerd. Parkeerplaatsen achter een talud moeten zo worden gesitueerd dat de geparkeerde auto's vanaf de Randweg Noord niet zichtbaar zijn.

- **Dubbelgebruik parkeren:** Om verharding te minimaliseren wordt gebruik gemaakt van (bestaande) parkeervoorzieningen van GGZ WNB.

- **Parkeernorm:** Om de kwaliteiten en de bereikbaarheid van het landgoed goed te borgen, worden de parkeernormen uit bijlage A gehanteerd. Deze wijken af van de parkeernormen uit het thans vigerende parkeerbeleid van de gemeente Bergen op Zoom.

- **Nieuwe primaire ontsluitingsweg:** Er wordt een nieuwe weg aangelegd die fungeert als primaire ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. De weg bedient de meeste ontwikkelvelden en is een tweerichtingsweg. Deze weg volgt deels de bestaande wegenstructuur en wordt deels nieuw aangelegd.

**Overige wegen:** De overige wegen dienen een heldere en eenduidige structuur en inrichting te krijgen. Hierbij ligt de nadruk op meer ruimte voor fietsers en voetgangers.

- **Onverharde wegen:** Bestaande verharde en onverharde wegen aan de randen van het plangebied zullen behouden blijven waar mogelijk.

- **Recreatieve netwerk:** Er wordt aangehaakt op bestaande, omliggende fiets- en wandelnetwerken. Indien mogelijk worden deze gekoppeld aan de recreatieve functies in de Landgoedzone.

- **Autoluwe zones:** De openbare ruimte van de ontwikkelvelden wordt zo autovrij mogelijk ingericht.

- **Duurzame mobiliteit:** Toekomstige duurzame mobiliteitsopties zijn wenselijk en moeten centraal langs de Hoofdlaan worden gesitueerd.













# Ruimtelijke kaders

## 3. Programma

De ontwikkelvisie voor landgoed Vrederust combineert zorg, wonen, natuur en openbare functies in acht ontwikkelvelden die aansluiten op de landschapstypes: Landgoedzone, Parkboszone en Coulissenzone. Daarnaast kan het Hoofdgebouw getransformeerd worden tot woningbouw met behoud van de cultuurhistorische waarde. De activiteiten van GGZ WNB worden gecentraliseerd in twee zones.

In de centrale Landgoedzone is ruimte voor collectieve functies zoals een restaurant en moestuin, wat de sociale cohesie versterkt. De Parkboszone behoudt de natuurlijke structuur, met woningen die tussen de bomen worden geplaatst met respect voor het bestaande groen. In de Coulissenzone wordt de natuurwaarde vergroot met houtwallen en diverse woongemeenschappen waarbij geluidswerende bebouwing langs de Randweg Noord zorgt voor rust.

Woningen worden compact en in harmonie met de bomen gebouwd, met een lagere dichtheid tussen bomen en een hogere dichtheid in de Coulissenzone.

Private buitenruimtes worden compact gehouden, en op een natuurlijke manier afgebakend. Geen schuttingen, maar "met de voeten in de natuur". Biodiversiteit wordt bevorderd door geïntegreerde nestkasten en begroeide pergola's. Waterafvoer is zichtbaar en beleefbaar, met wateropvang geïntegreerd in het ontwerp, wat de toekomstbestendigheid van het landgoed versterkt.

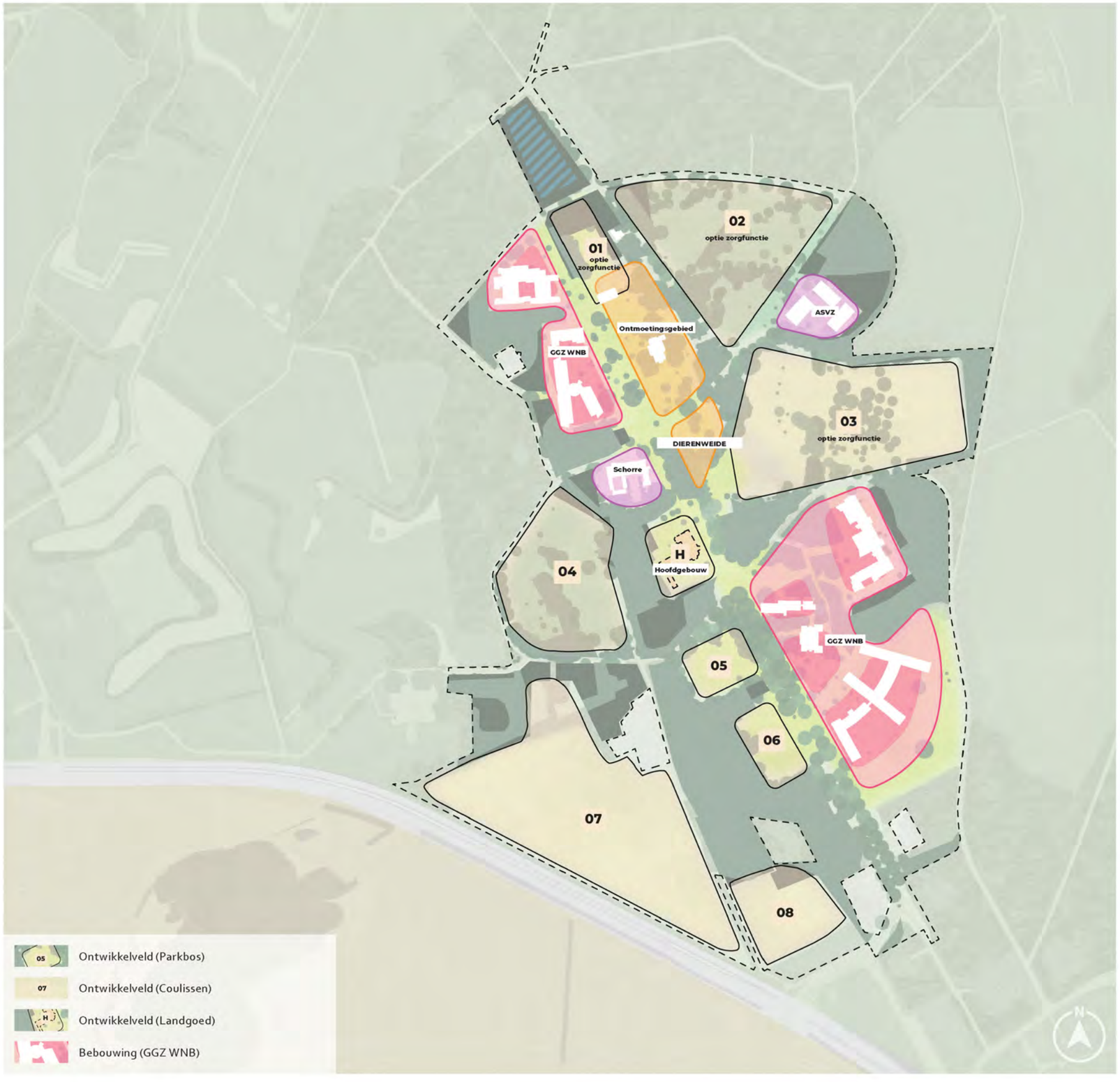












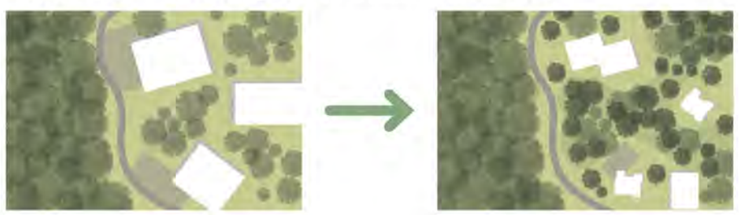
# Toelichting kader principes:

- **Ontwikkelvelden en woonprogramma:** Er worden acht ontwikkelvelden voorzien, waarbij de toekomstige woningbouw naadloos kan worden verweven met het omliggende sfeertypes: Landgoed, Parkbos en de Coulissen. Het totale woonprogramma in deze acht ontwikkelvelden omvat maximaal 500 woningen.

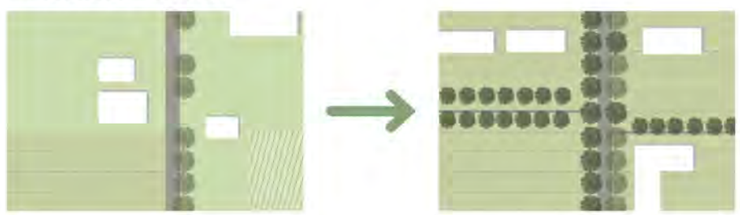
- **Landgoedzone:** De bebouwing in de ontwikkelvelden aan de laan maakt een gebaar naar de laan of bebouwing wordt verder van de laan af georienteerd met een groene buffer ertussen. In deze zone bevinden zich ook monumentale gebouwen, en naast het woonprogramma is er ruimte voor de ontwikkeling van openbare functies, zoals horeca.



- **Parkboszone:** In de ontwikkelvelden binnen het parkbos moet de bebouwing in balans zijn met de natuurlijke structuur, die verrijkt en versterkt wordt. De bebouwing dient rondom bestaande gezonde bomen en het nieuwe groen te worden gerealiseerd.



- **Coulissenzone:** De ontwikkelvelden in het coulissenlandschap bieden mogelijkheden om de natuurwaarde te versterken, met afwisselende houtwallen en diverse woongemeenschappen in lijn met het landschap.



- **Vrije zone aan Randweg Noord:** Direct aangrenzend aan de randweg is er geen bebouwing toegestaan, zodat het karakter van het open landschap behouden blijft. Er dient minimaal 40 meter afstand te zijn tussen de randweg en de bebouwing.

- **Herbestemming en behoud van waardevolle gebouwen:** Behoud van waardevolle gebouwen, waaronder De Schorre en de Kerk. Er is de mogelijkheid om de oudbouw van het Bedrijfsgebouw te behouden en dit gebouw als onderdeel van ontwikkelveld 1 te integreren, waarbij extra volume kan worden toegevoegd.

- **Transformatie Hoofdgebouw:** Het Hoofdgebouw komt, aanvullend op het programma in de ontwikkelvelden 1 t/m 8, in aanmerking voor ontwikkeling en herbestemming tot woningen.

- **Bouwhoogte:** Woningen blijven in hoogte onder de boomtoppen, indien er meer dan 3 woonlagen worden gerealiseerd, heeft de bovenste laag een setback. Bebouwing in ontwikkelveld zeven of acht aan de Randweg Noord vormt een uitzondering wanneer deze dient als geluidswering. Het is mogelijk om hier geluidsreducerende maatregelen toe te passen via bebouwing, mits er voldoende vrije ruimte tussen de randweg en de bebouwing aanwezig is.

- **Aanpassen aan bomen:** Woningen voegen zich tussen de gezonde bestaande bomen, rekening houdend met de boomkroon en wortels, woning verspringt uit het stramien als er een boom staat.

- **Compact bouwen:** Inzetten op een kleine voetafdruk, passend bij de groene context.

- **Bebouwingsdichtheid:** De bebouwingsdichtheid is afhankelijk van de landschappelijke context. Op plekken waar tussen de bestaande bomen gebouwd wordt zal de dichtheid lager zijn, in de nieuw te realiseren coulissenzone is een hogere dichtheid mogelijk. Dit zorgt tevens voor een geleidelijke overgang tussen het stedelijke Bergen op Zoom en het omringende landschap.

- **Overgang openbaar-privé:** Natuurlijke erfafscheidingen, private buitenruimtes uitsluitend in de vorm van balkons en terrassen, groen zo veel mogelijk gedeeld en/of collectief, je woont in het landgoed als tuin.

- **Natuurlijke habitat:** Het toevoegen van geïntegreerde nestkasten en begroeide pergola's voor voedsel en beschutting draagt bij aan het verhogen van de biodiversiteit voor de habitat van vogels, vlinders, vleermuizen en insecten.

- **Zichtbaar waterafvoer:** Het opvangen, bergen en infiltreren gebeurt zo dicht mogelijk bij de bron, bijvoorbeeld in dakgoten, pergola's, gekoppeld aan de gevel. Er wordt op een zichtbare en beleefbare manier ruimte gereserveerd voor het bergen van water.

- **Uitbereiding recreatieve voorzieningen:** De Landgoedzone fungeert als een centrale groene parkzone die door het landgoed slingert en de verschillende openbare plekken met elkaar verbindt. In deze parkstructuur is ruimte voor diverse kleine openbare functies en voorzieningen, zoals een natuurlijke speelplaats, een paviljoen of een moestuin.









# Ruimtelijke kaders

## Raamwerk

De ontwikkelvisie voor landgoed Vrederust wordt gedragen door een samenhangend landschappelijk raamwerk. Dit raamwerk vormt de ruimtelijke basis voor alle toekomstige ontwikkelingen en borgt dat natuur, infrastructuur en programma elkaar versterken. Het raamwerk ontstaat door drie ruimtelijke kaders: Groenstructuur, Infrastructuur en Programma. Deze lagen zijn over elkaar heen te leggen en in onderlinge samenhang te beschouwen.

De groenstructuur vormt hierbij het fundament: het bestaande landschap, de ecologische verbindingen en de landschappelijke identiteit van het landgoed zijn leidend. De infrastructuur voegt zich hier zorgvuldig in en ondersteunt een veilige, rustige en toegankelijke inrichting voor mens en natuur. Het programma sluit hierop aan door wonen, zorg en publieke functies zodanig te positioneren dat zij het landschap versterken en respecteren.

Samen zorgen deze drie kaders voor een robuust en flexibel raamwerk dat richting geeft aan inrichting, fasering en toekomstige ontwikkelingen. In de volgende paragrafen worden de drie ruimtelijke kaders afzonderlijk toegelicht en verbeeld, waarbij kaarten inzicht geven in hun onderlinge samenhang en ruimtelijke uitwerking.













# 6. Verbeelding

In dit hoofdstuk wordt de verbeelding van de ontwikkelvisie voor Landgoed Vrederust toegelicht aan de hand van een proefverkaveling en indicatieve schetsen. Deze verbeeldingen zijn opgesteld binnen de vastgestelde landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kaders en geven inzicht in hoe de herontwikkeling van het landgoed vorm kan krijgen. Het gaat nadrukkelijk niet om een definitief stedenbouwkundig plan, maar om een ruimtelijke studie die laat zien hoe zorg, wonen, natuur en publieke functies op een samenhangende en toekomstbestendige manier kunnen worden gecombineerd.

De verbeelding maakt zichtbaar hoe bestaande kwaliteiten van het landgoed worden behouden en versterkt, en hoe nieuwe ingrepen hierop voortbouwen. Daarbij staat het herstellen van het landschappelijk raamwerk centraal, met aandacht voor groenstructuren, infrastructuur en de inpassing van nieuwe bebouwing. De schetsen illustreren een mogelijke balans tussen rust en levendigheid, ecologie en gebruik.

# Doorkijk: proefverkaveling

## Leven op het landgoed

De proefverkaveling van Landgoed Vrederust is ontwikkeld als indicatieve toets binnen de landschappelijke kaders van de ontwikkelvisie. Het doel is om te laten zien hoe wonen, zorg, natuur en publieke functies op een harmonieuze manier kunnen samenkomen, zonder afbreuk te doen aan de cultuurhistorische en ecologische waarden van het landgoed. Het landgoed wordt een toegankelijke groene plek waar bewoners en bezoekers kunnen wandelen, verblijven, ontspannen en elkaar ontmoeten.

Langs de historische Hoofdlaan is ruimte voor statige bebouwing die de grandeur van het landgoed benadrukt. De bebouwingsdichtheid neemt af richting de randen, waardoor een geleidelijke overgang ontstaat van meer stedelijke gebieden naar rustige, groene zones. Bouwclusters sluiten aan bij bestaande monumentale panden en zijn ingepast in boskamers en het coulissenlandschap. Woningen liggen letterlijk "met de voeten in de natuur", met compacte private buitenruimtes die op een natuurlijke manier zijn afgebakend, zonder schuttingen.

Recreatieve wandelpaden, natuurlijke speelplekken en collectieve voorzieningen, zoals een restaurant of moestuin, versterken de sociale cohesie. Tegelijkertijd zorgen ecologische maatregelen en een groene inrichting voor een leefomgeving waarin mens en natuur elkaar wederzijds versterken.













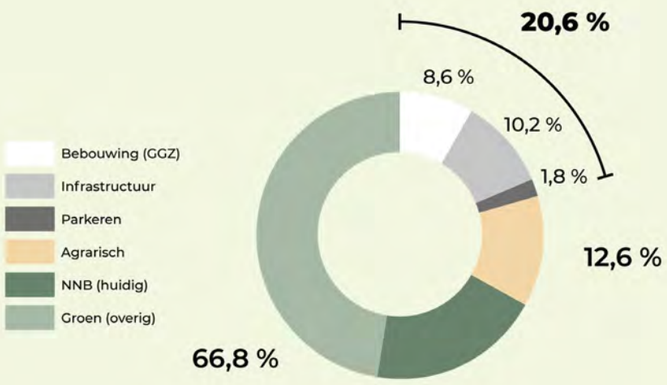


# Doorkijk: proefverkaveling

## Huidige situatie

In de huidige situatie wordt Landgoed Vrederust gekenmerkt door een ruime, groene opzet waarin bebouwing zorgvuldig is ingepast in het landschap. De bestaande groenstructuur vormt de drager van het gebied en bepaalt in hoge mate het karakter van het landgoed. Langs de Hoofdlaan zijn formele structuren zichtbaar, terwijl aan de randen van het terrein een meer landschappelijke en natuurlijke overgang aanwezig is richting de omliggende natuur.

De bebouwing is verspreid en overwegend kleinschalig, waardoor het open en groene karakter behouden blijft. Uit de analyse blijkt dat circa 67% van het landgoed bestaat uit groen, terwijl bebouwing en verharding samen ongeveer 21% van het oppervlak innemen. Bestaande houtwallen, waterafvoerstructuren en groene buffers ondersteunen zowel ecologische waarden als recreatief gebruik. Het netwerk van paden en wegen zorgt voor een goede toegankelijkheid van het landgoed, terwijl de rust en samenhang van het landschap grotendeels intact zijn gebleven.

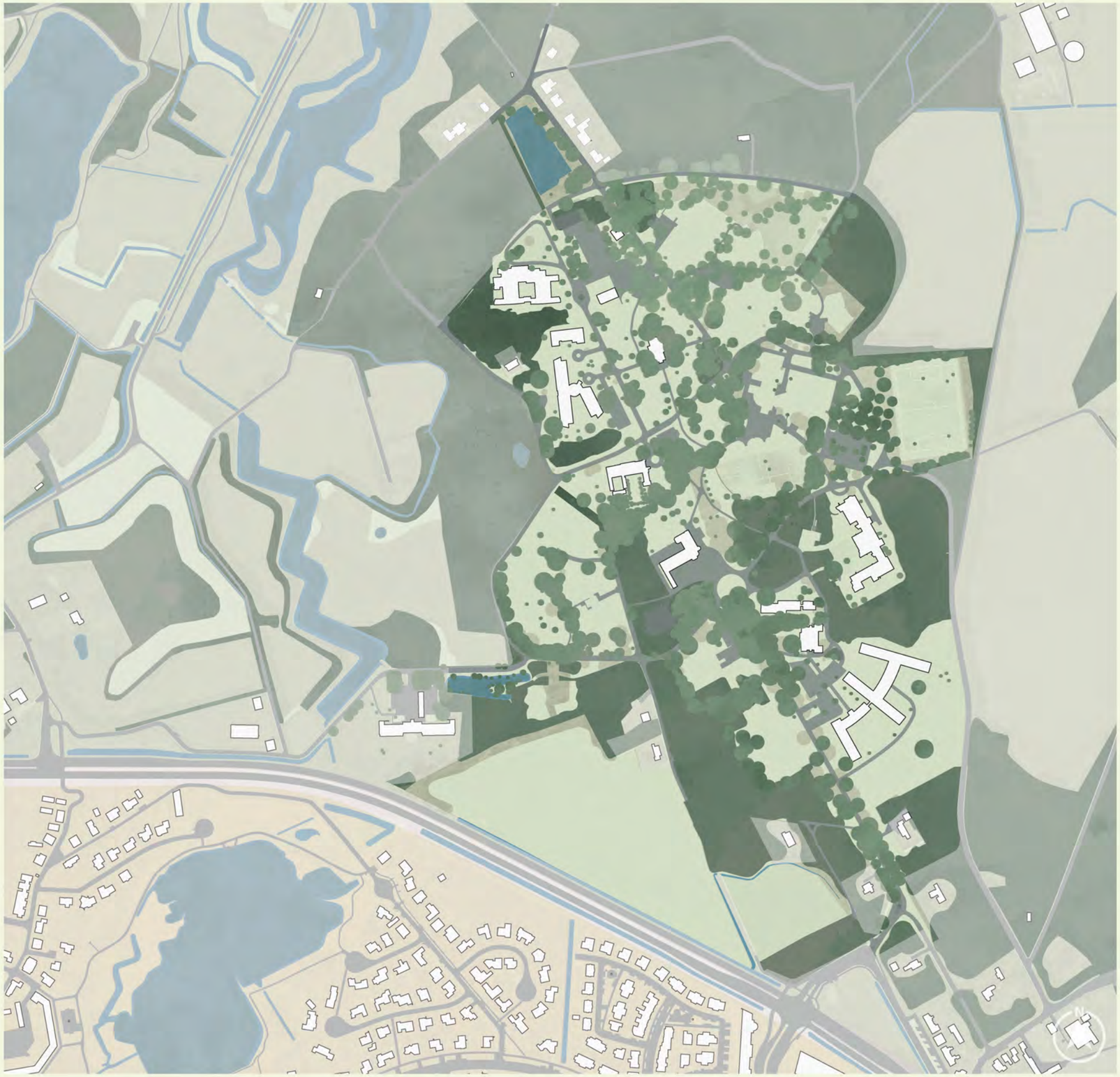





# Doorkijk: proefverkaveling

## Sloop van bestaand vastgoed

Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling is de sloop van verouderd en landschappelijk ongunstig gesitueerd vastgoed. Door het verwijderen van deze bebouwing ontstaat ruimte voor herstel van het oorspronkelijke landschappelijke raamwerk en verbetering van ecologische verbindingen. De sloop draagt bij aan een betere ruimtelijke samenhang en maakt het mogelijk om nieuwe functies compacter en zorgvuldiger in te passen. Hierbij kan rekening gehouden worden met het hergebruik van materialen waar mogelijk.



# Doorkijk: proefverkaveling

## Herstellen, uitbereiden groenstructuur

De bestaande groenstructuur vormt het uitgangspunt voor de toekomstige inrichting van het landgoed. Gezonde bomen blijven behouden en worden aangevuld met inheemse boom- en struiksoorten. De historische Hoofdlaan wordt hersteld als statige entree, met een bloem- en kruidenrijke onderbegroeiing. In de Parkboszone worden boomclusters versterkt en in de Coulissenzone worden houtwallen en hagen hergeïntroduceerd. Zo ontstaat een robuust ecologisch netwerk dat biodiversiteit, klimaatadaptatie en landschappelijke kwaliteit vergroot.



# Doorkijk: proefverkaveling

## Toevoeging nieuwe ontsluiting

Voor een veilige en overzichtelijke bereikbaarheid wordt een nieuwe primaire ontsluitingsroute aangelegd, deels over bestaande infrastructuur. De Hoofdlaan wordt ingericht als fiets- en wandelroute en halverwege afgesloten voor gemotoriseerd verkeer, waardoor rust en beleving centraal staan. Parkeren vindt plaats uit het zicht, in groene parkeerkoffers of op eigen terrein. De aansluiting op de Moerstraatsebaan wordt verkeersveilig vormgegeven en geïntegreerd in de hoofdentree van het landgoed.



# Doorkijk: proefverkaveling

## Ontwikkellocties

De ontwikkellocaties zijn verdeeld over verschillende zones: de Landgoedzone, Parkboszone en Coulissenzone. In de centrale Landgoedzone liggen collectieve functies en compactere bebouwing. In het Parkbos worden woningen tussen de bomen geplaatst met respect voor het bestaande groen. De Coulissenzone biedt ruimte aan diverse woongemeenschappen en hogere dichtheden, waarbij geluidswerende bebouwing langs de Randweg Noord zorgt voor een rustige leefomgeving. Zo ontstaat een gedifferentieerd en samenhangend woon- en leefmilieu.

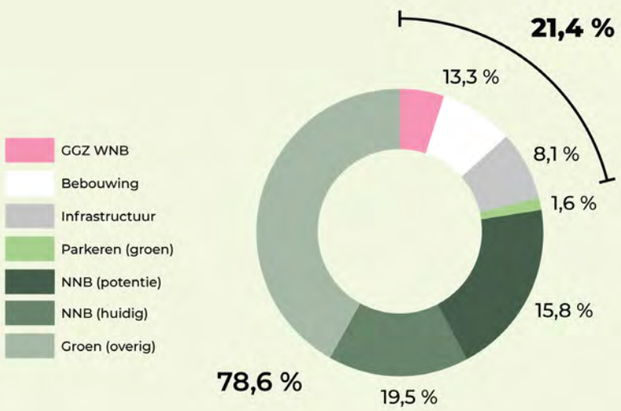


# Doorkijk: proefverkaveling

## Indicatieve schets toekomstige situatie

De indicatieve schets van de toekomstige situatie laat zien hoe het aandeel groen wordt vergroot naar circa 79%, terwijl bebouwing en verharding gezamenlijk rond de 21% blijven. Deze verschuiving versterkt ecologische verbindingen, biodiversiteit en de landschappelijke kwaliteit van het landgoed. Waterberging wordt zichtbaar en beleefbaar geïntegreerd in het landschap, met greppels en wadi's die bijdragen aan klimaatadaptatie.

Nieuwe bebouwing wordt zorgvuldig ingepast binnen de bestaande landschappelijke zones. Compacte bouwvolumes in de Landgoedzone, kleinschalige woningen in het Parkbos en gevarieerde woonvormen in de Coulissenzone zorgen voor een evenwichtige verdeling van functies en dichtheden. De schets verbeeldt hoe zorg, wonen, recreatie en natuur in samenhang kunnen functioneren, met respect voor de cultuurhistorie en het groene karakter. Daarmee vormt deze verbeelding een concreet en inspirerend beeld van een mogelijke toekomst voor Landgoed Vrederust.






# Bijlage

# Bijlage:
## Parkeernormen

Om de kwaliteit en bereikbaarheid van het landgoed te waarborgen, worden de parkeernormen zoals onderstaand vermeld gehanteerd. De norm is gebaseerd op het iPvE en komt overeen met de parkeernormen van de Bebouwde Kom Halsteren. Hierbij is rekening gehouden met bezoekersparkeren, met een toevoeging van 0,15 per eenheid.

| Woontype | Totaal | Bewonersparkeren | Bezoekersparkeren |
|---|---|---|---|
| Appartement sociale huur | 1,05 | 0,9 | 0,15 |
| Sociale huur buiten GREX | 1,25 | 1,1 | 0,15 |
| Appartement milddeldure koop | 1,75 | 1,6 | 0,15 |
| Rijwoning midden | 1,95 | 1,8 | 0,15 |
| Rijwoning hoek | 1,95 | 1,8 | 0,15 |
| 2^1 kap | 2,05 | 1,9 | 0,15 |
| Vrijstaand | 2,15 | 2,0 | 0,15 |

# Bijlage:

## Referenties herontwikkeling landgoed

Bij het opstellen van de ontwikkelvisie voor Landgoed Vrederust hebben wij zorgvuldig gekeken naar referenties van herontwikkeling van vergelijkbare landgoederen. Daarbij hebben wij expliciet de verhouding tussen het aantal woningen en het oppervlak van het landgoed meegenomen. Uit deze vergelijking blijkt dat Landgoed Vrederust met een oppervlakte van 44 hectare en circa 500 woningen een van de laagste dichtheden kent (11,36 woningen per hectare) in vergelijking met andere herontwikkelde landgoederen, zoals Landgoed Coudewater in Rosmalen (11,43 woningen/ha), Landgoed De Wellen in Apeldoorn (14,00 woningen/ha), Landgoed Wickevoort in Cruquius (17,84 woningen/ha) en Landgoed In Den Houte in Noordwijkerhout (23,33 woningen/ha).

Deze analyse heeft ons geholpen om een ontwikkelvisie op te stellen die recht doet aan de schaal, het karakter en de woonkwaliteit van Landgoed Vrederust, waarbij een zorgvuldig ingepaste woningdichtheid centraal staat.

| | opp. (ha) | aantal won. | won. / opp. |
|---|---|---|---|
| Vrederust, Halsteren | 44 ha | ± 500 | 11,36 |
| Landgoed Coudewater, Rosmalen | 35 ha | ± 400 | 11,43 |
| Landgoed De Wellen, Apeldoorn | 22 ha | ± 300 | 14,00 |
| Landgoed Wickevoort, Cruquius | 56 ha | ± 1000 | 17,84 |
| Landgoed In Den Houte, Noordwijkerhout | 30 ha | ± 700 | 23,33 |

**Landgoed Vrederust, Halsteren**

44 hectare 11 won. / ha.







**Landgoed Coudewater, Rosmalen**

35 hectare 12 won. / ha.









**Landgoed De Wellen, Apeldoorn**

22 hectare 14 won. / ha.







**Landgoed Wickevoort, Cruquius**

56 hectare 18 won. / ha.







**Landgoed In Den Houte, Noordwijkerhout**

30 hectare 23 won. / ha.





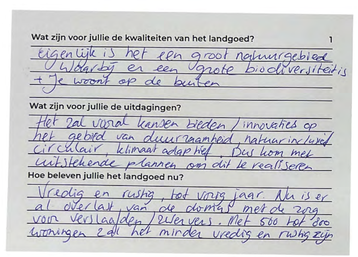


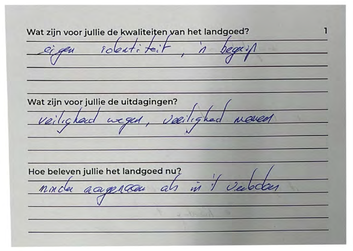
Ontwerp:
BURO LUBBERS Landschapsarchitectuur & stedenbouw

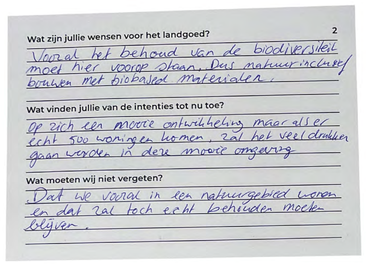
Opdrachtgever:
GGZ WNB i.s.m. Deloitte

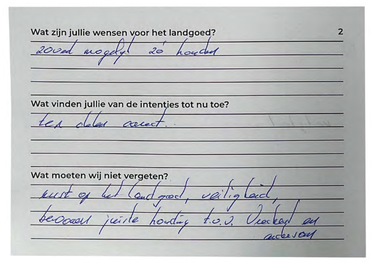
**BURO LUBBERS**
landschapsarchitectuur & stedenbouw

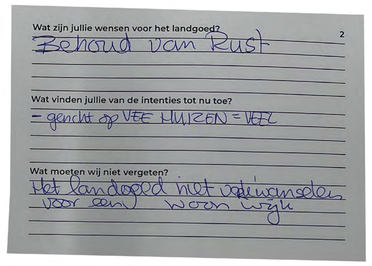
# Opmerkingen vorige participatiebijeenkomst 1

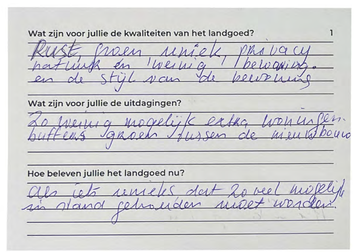

Wat zijn voor jullie de kwaliteiten van het landgoed? 1
eigenlijk is het een groot natuurgebied
Uniek en een grote biodiversiteits
+ je woont op de buiten
Wat zijn voor jullie de uitdagingen?
Het zal vaak kansen bieden / innovaties op
het gebied van diervriendelijk, natuurinclusief
circulair, klimaat adaptief. Best hoop met
uitstekende plannen van dit te realiseren
Hoe beleven jullie het landgoed nu?
Vredig en rustig, het vinig jaar. Nu is er
al overlast van de dumps met de zorg
voor verslaafden / bewoners. Met 500 tot 600
woningen zal het minder vredig en rustig zijn

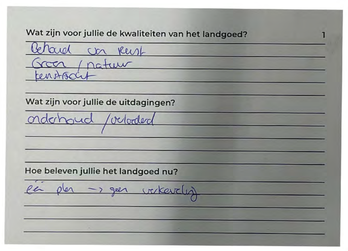

Wat zijn voor jullie de kwaliteiten van het landgoed? 1
eigen identiteit, in beperkt
Wat zijn voor jullie de uitdagingen?
veiligheid wegen, veiligheid waken
Hoe beleven jullie het landgoed nu?
minder aangespraken als in 't verleden

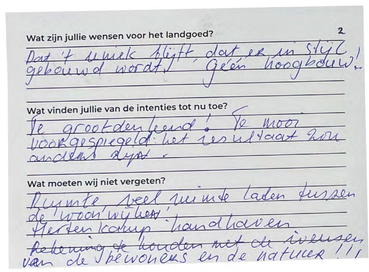

Wat zijn jullie wensen voor het landgoed? 2
Vooral het behoud van de biodiversiteit
moet hier voorop staan. Dus natuurinclusief
bouwen met biobased materialen.
Wat vinden jullie van de intenties tot nu toe?
Op zich een mooie ontwikkeling maar als er
echt 500 woningen komen zal het veel drukker
gaan worden in deze mooie omgeving
Wat moeten wij niet vergeten?
Dat we vooral in een natuurgebied wonen
en dat zal toch echt behouden moeten
blijven.

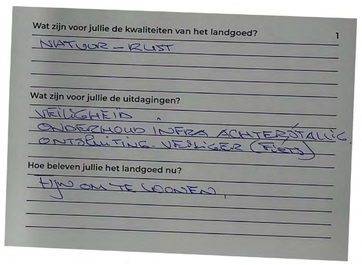

Wat zijn jullie wensen voor het landgoed? 2
zoveel mogelijk zo houden
Wat vinden jullie van de intenties tot nu toe?
ten delen eerst.
Wat moeten wij niet vergeten?
kunst op het landgoed, veiligheid,
bezoek juiste houding t.o.v. Vredehof en
omgeving

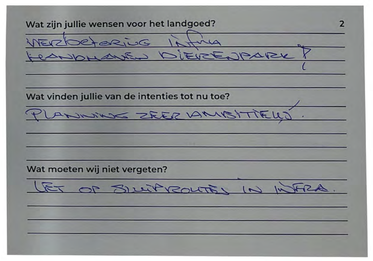

Wat zijn jullie wensen voor het landgoed? 2
Behoud van Rust
Wat vinden jullie van de intenties tot nu toe?
= gericht op VEE HUIREN = VEEL
Wat moeten wij niet vergeten?
Het landgoed niet verkwanselen
voor een woon wijk

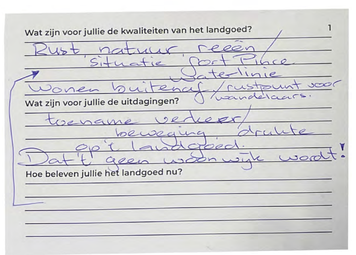

Wat zijn voor jullie de kwaliteiten van het landgoed? 1
Rust, groen, uniek, Prachtig
hartelijke en vriendelijke bewoners.
en de stijl van de bebouwing
Wat zijn voor jullie de uitdagingen?
De woning mogelijk extra woonlagen
buffers groen / tussen de woningen
Hoe beleven jullie het landgoed nu?
Als iets uniek dat zo veel mogelijk
in stand gehouden moet worden.

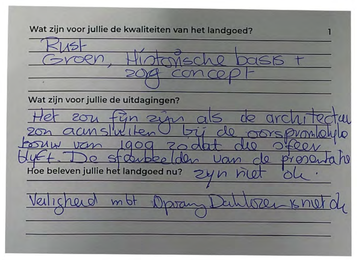

Wat zijn voor jullie de kwaliteiten van het landgoed? 1
Rust
Groen / natuur
kenmerk
Wat zijn voor jullie de uitdagingen?
onderhoud / verloederd
Hoe beleven jullie het landgoed nu?
ca den → geen verkeerlijk

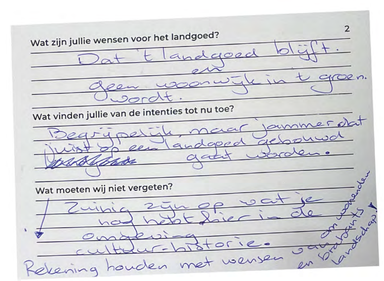

Wat zijn jullie wensen voor het landgoed? 2.
Dat 't unieke blijft dat er in stijl
gebouwd wordt. Geen hoogbouw!
Wat vinden jullie van de intenties tot nu toe?
Te grootschalig! Te weinig
voorgespiegeld het resultaat zou
anders zijn.
Wat moeten wij niet vergeten?
Ruimte, veel quinta laten tussen
de woonwijken
Herdenkomp handhaven
~~Bebouwing de bomen niet de inkijken~~
van de bewoners en de natuur!!!

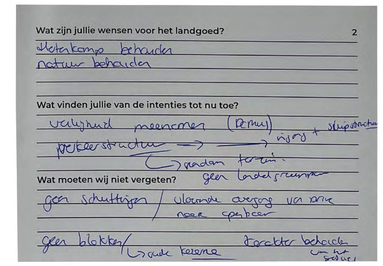

Wat zijn voor jullie de kwaliteiten van het landgoed? 1
NATUUR – RUST
Wat zijn voor jullie de uitdagingen?
VEILIGHEID
ONDERHOUD INFRA ACHTERSTALLIG
ONTSLUITING VEILIGER (FIETS)
Hoe beleven jullie het landgoed nu?
FIJN OM TE WONEN.


Wat zijn jullie wensen voor het landgoed? 2
VERZEKERING tijdens
EVENEMENTEN DIERENPARK?
Wat vinden jullie van de intenties tot nu toe?
PLANNING ZEER AMBITIEUS.
Wat moeten wij niet vergeten?
LET OP SLUIPVERKEER IN INFRA


Wat zijn voor jullie de kwaliteiten van het landgoed? 1
Rust, natuur, reeën
situatie Sport Flore.
Unieke Unieke
Wonen buitengewoon / uniek vertoont voor
Wat zijn voor jullie de uitdagingen?
toename verkeer
beweging, drukte
op't landgoed.
Dat 't geen woonwijk wordt.
Hoe beleven jullie het landgoed nu?


Wat zijn voor jullie de kwaliteiten van het landgoed? 1
Rust
Groen, Historische basis +
zorg concept
Wat zijn voor jullie de uitdagingen?
Het zou fijn zijn als de architectuur
zou aansluiten bij de oorspronkelijke
bouw van 1909 zodat die stijl
blijft. De stofbuffelden van de prosecutie
Hoe beleven jullie het landgoed nu? zijn niet ok.
Veiligheid mbt Opzang Duitsers kunnen de


Wat zijn jullie wensen voor het landgoed? 2
Dat 't landgoed blijft.
een
geen woonwijk in t groen.
wordt.
Wat vinden jullie van de intenties tot nu toe?
Begrijpelijk maar jammer dat
uniek op een landgoed gebouwd
gaat worden.
Wat moeten wij niet vergeten?
Zuinig zijn op wat je
hebt, niet kiezen in de
omgeving
cultuurhistorie.
Rekening houden met wensen van

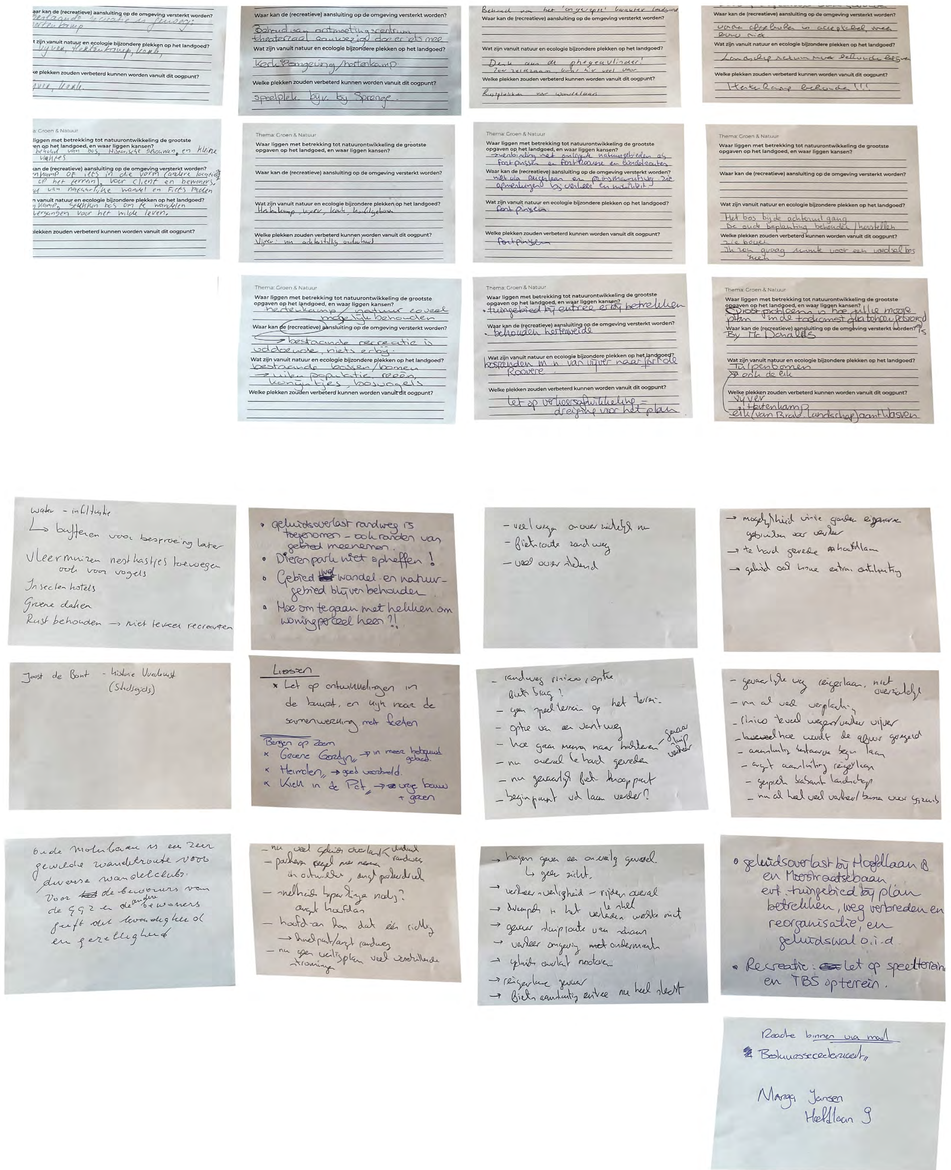

Wat zijn jullie wensen voor het landgoed? 2
Natuurcamp behouden
natuur behouden
Wat vinden jullie van de intenties tot nu toe?
verkeersdrempels (Rmw)
parkeerstructuur → nvrij + sluipverkeer
↳ verdan toren
Wat moeten wij niet vergeten?
geen schuttingen / uitzonder overgang van erve
naar openbaar
geen blokken / goede keuzes

*Landgoed Vrederust blijft een unieke, groene plek waar iedereen prettig kan wonen, werken en herstellen*

ggz wnb · Gemeente Bergen op Zoom · Deloitte. · BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedenbouw

December 2025

# Opmerkingen vorige participatiebijeenkomst 2

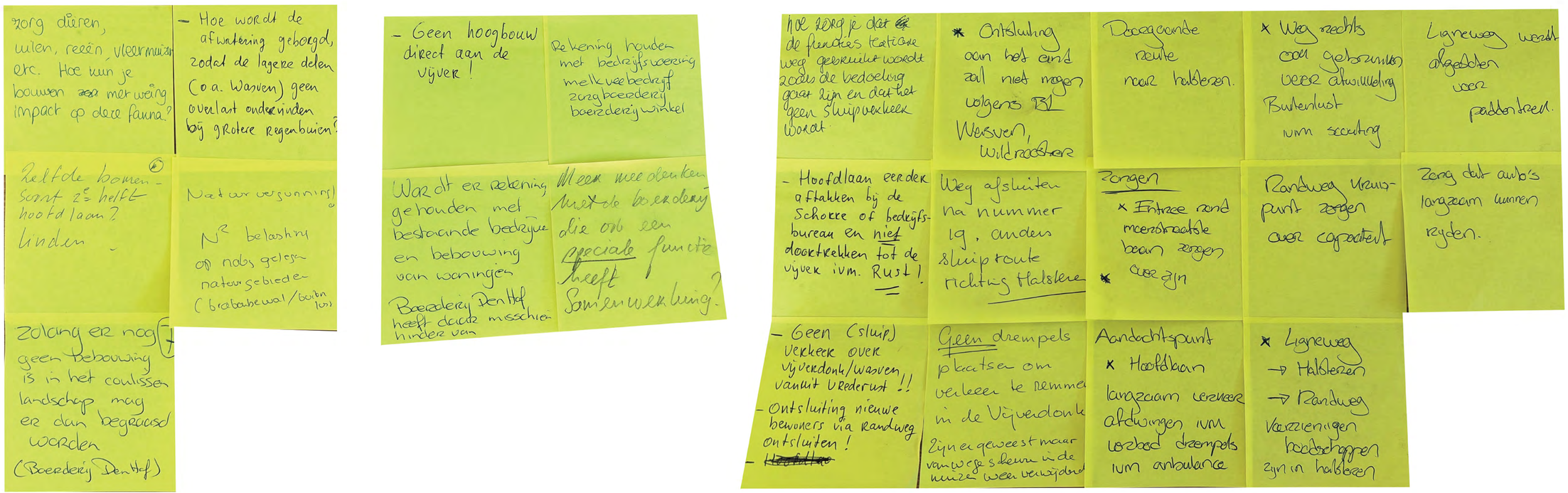




*Landgoed Vrederust blijft een unieke, groene plek waar iedereen prettig kan wonen, werken en herstellen*

December 2025

# Opmerkingen vorige participatiebijeenkomst 3




*Landgoed Vrederust blijft een unieke, groene plek waar iedereen prettig kan wonen, werken en herstellen*

ggz wnb · Gemeente Bergen op Zoom · Deloitte. · BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedenbouw

December 2025

# Opmerkingen vorige participatiebijeenkomst 4

- Hoofdlaan
- Nieuwe hoofdweg

Aandacht voor wandelaars, fietsers, apart van snelverkeer

Inzicht geven in mobiliteitsplan

i.c.m. aantallen en aannames!

Is er een invloed van SCHANS-6 ontwikkeling op GGZ WNB plan

met name ook Verkeer

Ventweg aanleggen naast de Randweg naar Molenzenweg volgende afmit

Oftewel gemotoriseerd verkeer

Wens van bewoners:

Stuk grond erbij kopen (wat nu groen is)

mogelijkheid een muur ?

woningen?

Is er een invloed van het Poort-plan op dit plan?

MeeDenen:

Wensen van Bewoners over kleine zaken om hun erf/huis bijv. stukje grond bijkopen

*Landgoed Vrederust blijft een unieke, groene plek waar iedereen prettig kan wonen, werken en herstellen*

ggz wnb · Gemeente Bergen op Zoom · Deloitte. · BURO LUBBERS landschapsarchitectuur & stedenbouw

December 2025

Bijlage 1.11 - Participatieverslag

**Verslag Particpatiebijeenkomst 21 mei 2024 – Landgoed Vrederust**

Dit participatiemoment vond plaats op 21 mei 2024 en was de eerste bijeenkomst ter voorbereiding op de beeldvormende raadsvergadering van 4 juni 2024. De bijeenkomst betrof een open gesprek met bewoners, omwonenden en een aantal raadsleden. Een eerste versie is gedeeld met de aanwezigen waarbij zij de mogelijkheid kregen aandachtspunten te benoemen die in de verdere visievorming uitwerking zou moeten krijgen. De belangrijkste aandachtspunten zijn per thema als volgt:

**Thema: Wonen op het landgoed**

Wonen in een bijzonder, groen, rustig en besloten landschap wordt door bewoners zeer gewaardeerd. In de gesprekken kwam brede waardering naar voren voor onderdelen van het landgoed zoals Klein Loo, het hertenkamp, de boerderij, de kerk en de kunstroute. Ook is er vraag naar duidelijkheid over de toekomst van de voetbalvereniging.

Bewoners zien graag woonfuncties voor ouderen op het terrein, wat past bij de zorgfunctie van Vrederust. Daarnaast is er behoefte aan voorzieningen op korte afstand, zoals een huisarts, fysiotherapeut en kinderopvang. Er is een duidelijke voorkeur voor platte daken, bij voorkeur met zonnepanelen en groene daken.

Veiligheid speelt een belangrijke rol in de beleving van het landgoed. In algemene zin voelen bewoners zich minder veilig dan in het verleden; als oorzaak worden onder meer daklozenopvang, verslaafden en zwervers genoemd. Ook het achterstallig onderhoud van delen van het landgoed wordt als een uitdaging ervaren.

Een aandachtspunt voor de toekomst is dat het gebied het karakter van een landgoed zou verliezen en meer het aanzien van een gewone woonwijk zou krijgen. Dit aandachtspunt heeft ook betrekking op de hoeveelheid woningen, het verlies van groen tussen woningen en het plaatsen van schuttingen die zicht en saamhorigheid belemmeren. Verder is aangegeven dat sfeerbeelden van nieuwe bouw soms niet als passend werden ervaren. Bewoners geven de voorkeur aan nieuwbouw die aansluit bij de historische bouwstijl van het landgoed.

**Thema: Verkeer & mobiliteit**

Onveiligheid door (te snel) verkeer wordt als een belangrijke huidige uitdaging genoemd; daarbij worden ook zorgmedewerkers genoemd die soms te snel rijden. Daarnaast ontstaan onveilige situaties doordat cliënten in de avonduren over onverlichte paden lopen.

Het versnipperde parkeren ervaren bewoners op dit moment niet als hinderlijk en men waardeert de ‘dwaalroutes’ op het terrein. Voor de toekomst is er behoefte aan een los wandelpad en een veiligere fietsontsluiting; in het algemeen is verbetering van de infrastructuur wenselijk. Er wordt gesproken over autoluwe zones en er is een wens voor een plek voor een deelauto. De Hoofdlaan wordt door bewoners graag behouden in zijn parksfeer, met ruime afstand tussen bouwvlakken en de laan.

Er bestaan angsten dat verkeersmaatregelen en ruimtelijke veranderingen ertoe leiden dat het langer duurt om het terrein te verlaten. Ook is de mogelijke toename van verkeersdrukte, met als consequenties extra geluidsoverlast en het risico op meer ongevallen bij de Randweg een aandachtspunt.

**Thema: Groen & natuur**

Groen en natuur vormen voor veel bewoners de belangrijkste redenen om prettig te wonen op het landgoed. Behoud van het groene karakter wordt consequent genoemd: voldoende groen tussen woningen en een geleidelijke overgang van bebouwing naar natuur zijn belangrijk.

Het coulissenprincipe wordt open plekken toegepast, zodat er juist meer beslotenheid ontstaat. Belangrijk aandachtspunt is het verdwijnen van groen en het verlies van privacy wanneer bebouwing en inrichting het landschap te veel veranderen.

**Thema: Integratie cliënten en bewoners**

Over de integratie van cliënten en bewoners werd weinig concreets gezegd tijdens de bijeenkomsten. Wat wel duidelijk naar voren kwam, is dat opmerkingen over veiligheid vaak gekoppeld worden aan verslaafden, daklozen/zwervers en aan cliënten die 's avonds over onverlichte paden lopen (zowel persoonlijke als verkeersveiligheid). Ook de nieuwbouw van de Mare en de daarmee samenhangende veiligheid worden door bewoners als belangrijk ervaren.

Bijlage 1.12 - Participatieverslag

**Verslag Participatiebijeenkomst 4 juli – Landgoed Vrederust**

**Thema: Groen**

Bij het bespreken van het thema groen, bleken de natuur en historische elementen van het landgoed waardevolle kenmerken voor de deelnemers. Er werd enthousiast gesproken over het behoud van bos, historische gebouwen, kleine open vlaktes en het ongerepte karakter van het gebied. Verder zien zij graag verbindingen met omliggende natuurgebieden, zoals Fort Pinssen en Fort De Roovere. Daarnaast werd het aanpakken van het achterstallig onderhoud aan de vijver en de kerk als een waardevolle verbetering gezien. Het betrekken van Brabants Landschap bij de ontwikkeling werd tevens positief ontvangen.

Op het gebied van recreatie werd aangegeven dat de participanten blij zijn met de huidige vormen van recreatie, waaronder het hertenkamp en de wandelroutes.

**Thema: Verkeer**

De participanten leverden daarnaast input over verkeer en mobiliteit. Ze onderstreepten het belang van een goede ontsluiting richting de Randweg. Daarnaast werd de ontsluiting richting Halsteren via Vijverdonk en het Wasven als aandachtspunt benoemd, evenals het mogelijk ontstaan van nieuwe sluiproutes.

De omwonenden benadrukten het belang van verkeersveiligheid. Aanpak van onoverzichtelijke wegen en snelheidsbeperkingen zouden hieraan kunnen bijdragen. Er werd speciale aandacht gevraagd voor de verkeerssituaties op de Reigerlaan en de Hoofdlaan.

Wat betreft fiets- en voetgangersvoorzieningen, werd het belang van een goede fietsaansluiting benoemd. Ook werd het belang van goede parkeervoorzieningen benadrukt om parkeerdruk te vermijden.

**Thema: Wonen**

Net als bij het thema groen, werd ook bij het thema wonen de waarde van het parklandschap en de natuur duidelijk. Het behoud en de toepassing van groene ruimtes en natuurelementen binnen het landgoed bij nieuwbouw, met oog voor ecologische waarden en leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt.

Wat betreft bouwstijl en integratie, werd gesproken over het organisch toevoegen van woningen in plaats van een klassieke woonwijk vorm. Verder wordt voorkeur gegeven aan een bouwstijl die aansluit bij de huidige woningbouw op het terrein.

**Thema: Integratie Cliënten en Bewoners**

Tot slot werd de integratie van GGZ-cliënten met nieuwe en huidige bewoners besproken. Huidige bewoners gaven aan in algemene zin positief contact te hebben met cliënten, maar behoefte te hebben aan meer kennis en bewustwording over de omgang met deze medebewoners van het landgoed. Veiligheid en duidelijkheid waren belangrijke aandachtspunten bij dit onderwerp.

Er was ook een duidelijke behoefte aan ontmoetingsplekken en activiteiten om de integratie te bevorderen. Suggesties omvatten een horecapaviljoen en activiteiten met muziek of kunst, evenals een dierenweide en moestuin die voor verbinding zouden kunnen zorgen tussen cliënten en bewoners.

*Deze samenvatting biedt een overzicht van de belangrijkste punten die tijdens de participatiebijeenkomst naar voren zijn gekomen. De input van de omwonenden wordt zeer gewaardeerd en wordt in overweging genomen bij de ontwikkeling van het landgoed.*

**Verslag Participatiebijeenkomst Bewoners 1 april 2025 – Landgoed Vrederust**

Op 1 april 2025 heeft er een participatiebijeenkomst plaatsgevonden met de huidige bewoners van Landgoed Vrederust, om verschillende thema's en bijbehorende ruimtelijke kaders uit de (concept) Ontwikkelvisie Landgoed Vrederust met hen te bespreken. Tijdens de bijeenkomst zijn vier verschillende thema's besproken, namelijk: Groen, Infra, Programma, en Zorgvisie GGZ WNB. De deelnemers kregen de gelegenheid om hun ideeën, zorgen en opmerkingen per thema op post-its te noteren. Hieronder volgt een samenvatting van de input die de bewoners per thema hebben achtergelaten.

**Thema: Groen**

De bewoners hechten veel waarde aan het behoud van de lokale fauna, zoals uilen, reeën en vleermuizen. Bewoners vragen zich af op welke manier er gebouwd kan worden met minimale impact op deze diersoorten. Daarnaast werd het belang van een natuurvergunning en mogelijke natuurbelasting op nabijgelegen natuurgebieden, zoals de Brabantse Wal, benoemd.

De deelnemers benoemden het planten van dezelfde bomensoort aan de 2e helft van de Hoofdlaan. Hierbij werd de suggestie voor linden gedaan. Tevens werd er bezorgdheid geuit over de afwatering in het gebied, vooral dat lagere delen, zoals Het Wasven, geen overlast ondervinden bij hevige regenval. Tot slot werd de vraag opgeworpen of begrazing in het coulisselandschap toegestaan kan worden zolang er nog geen bebouwing is, met specifieke verwijzing naar Boerderij Den Hof.

**Thema: Infra**

Tijdens de bijeenkomst was er veel aandacht voor de infrastructuur. Bewoners uitten vooral zorgen over de ontsluiting van de Hoofdlaan en de daarmee samenhangende doorgaande route naar Halsteren. Specifieke zorgen werden geuit over de entree bij de Moerstraatsebaan (ten zuiden van het landgoed) en bij Vijverdonk/Het Wasven (ten noorden van het landgoed). Volgens de bewoners zou een mogelijk alternatief zijn om de ontsluiting voor nieuwe bewoners in de toekomst via de Randweg te realiseren, in plaats van via Vijverdonk/Het Wasven. Echter, de toenemende verkeerscapaciteit bij het kruispunt met de Randweg kan volgens een andere bewoner in de toekomst mogelijk problemen veroorzaken.

Daarnaast werd gesuggereerd dat de ontsluiting bij Het Wasven mogelijk niet haalbaar is vanwege de nabijheid van het bestaande natuurgebied (Natuur Netwerk Brabant). Om sluipverkeer richting Halsteren te vermijden, werd ook de suggestie gedaan om de weg na Vijverdonk 19 af te sluiten. Bewoners uitten niet alleen zorgen over mogelijk sluipverkeer via de Hoofdlaan, maar ook via de tertiaire wegen.

Er werd ook aandacht gevraagd voor de manier waarop langzaam verkeer op de Hoofdlaan kan worden afgedwongen, gezien het verbod op drempels vanwege de passage van ambulances over het terrein. Bewoners gaven aan dat er eerder drempels zijn geplaatst, maar dat deze voor scheuren in de huizen hebben gezorgd, waardoor ze uiteindelijk weer zijn verwijderd.

Daarnaast werd er benoemd dat de Ligneweg jaarlijks wordt afgesloten vanwege de paddentrek.

**Thema: Programma**

De deelnemers spraken een duidelijke voorkeur uit voor het niet realiseren van hoogbouw direct aan de vijver (bij Vijverdonk).

Daarnaast werd de vraag opgeroepen of er rekening wordt gehouden met de bestaande bedrijven en de plannen. Er werd specifiek gewezen op Boerderij Den Hof, die mogelijk hinder zou kunnen ondervinden van nieuwe ontwikkelingen.

Ook werd er benoemd dat er in het algemeen rekening gehouden dient te worden met de bedrijfsvoering van het melkveebedrijf, zorgboerderij en de boerderijwinkel. Ook werd de suggestie gedaan om meer mee te denken en samen te werken met deze bestaande functies.

**Thema: Zorgvisie GGZ WNB**

Er werden geen specifieke punten/opmerkingen achtergelaten voor dit thema tijdens de bijeenkomst.

Bijlage 1.31- Participatieverslag

**Verslag Participatiebijeenkomst 8 december 2025 – Landgoed Vrederust**

Dit participatiemoment vond plaats op Landgoed Vrederust. Na de introductie vanuit GGZ WNB is er door Buro Lubbers de herijkte versie van de Ontwikkelvisie gepresenteerd. Dit gebeurde eerst plenair, waarbij er kort gereageerd kon worden. Na het plenaire deel was er per thema de mogelijkheid om langs te lopen en meer in detail het gesprek aan te gaan en vragen te stellen. Onderstaand zijn de opmerkingen en aandachtspunten uit dit participatiemoment:

**Algemeen:**
- De aanwezigen verzoeken een schriftelijke terugkoppeling vanuit de eerdere participatiemomenten;
- De bewonersraad was positief en gaf na de presentatie aan dat de aandachtspunten die zij vooraf aan het participatietraject hadden, grotendeels zijn verwerkt in de definitieve versie van de Ontwikkelvisie.

**Thema: Verkeer**
- Aangepaste ontsluitingsvoorstel met knip halverwege de Hoofdlaan wordt positief ontvangen
- Bewoners hebben nog vragen over de uitgangspunten van het verkeerskundig onderzoek dat uitgevoerd is door Goudappel; Welke (nieuwbouw)ontwikkelingen zijn hier wel/niet in meegenomen, en wat is het effect hiervan op de verkeersbewegingen over het landgoed;
- De bereikbaarheid van de Boerderij aan het einde van de Parkway wordt meegegeven als aandachtspunt;
- Scheiding van snel en langzaam verkeer op de Hoofdlaan;
- Mogelijkheid voor het aanleggen van een ventweg langs de Randweg.

**Thema: Programma**
- Sommige aanwezigen vinden de voorgestelde woningaantallen nog hoog, tegelijkertijd wordt er ook begrip getoond voor de noodzaak van de ontwikkeling hiervan;
- Aandacht voor collectieve woonvormen, zoals bijvoorbeeld een woongemeenschap of een community voor ouderen.

**Thema: Natuur**
- Men vraagt zich af wat het effect van het huidige stikstofbeleid is op het plan uit de ontwikkelvisie.

**Overige aandachtspunten:**
- Relatie van dit plan ten opzichte van het Poort-Plan;
- De invloed van Schans – 6 ten opzichte van de ontwikkeling Landgoed Vrederust;
- Mogelijkheid om eigen kavel uit te breiden, grond aan te kopen.

Bijlage 1.00 - Participatieverslag

**Participatieverslag - Landgoed Vrederust**
*23 december 2025*

**Inleiding**
Voor de beoogde (her)ontwikkeling van Landgoed Vrederust heeft er in het planvormingsproces op verschillende momenten participatie plaatsgevonden. Vanuit de participatie is ook de Ontwikkelvisie opgesteld en zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd.

In het derde kwartaal van 2025 is er een doorstart geweest met betrekking tot de planvorming en het maken van de Ontwikkelvisie. De inhoudelijke aanpassingen uit de participatiemomenten en vanuit de uitkomsten van het onderzoek zijn verwerkt in de definitieve Ontwikkelvisie. Hierom heeft er een laatste participatiemoment geweest op 8 december 2025, zoals voorgesteld in de Raadsinformatiebrief Project Landgoed Vrederust d.d. 24 november 2025.

Momenteel staat er een besluitvormende Raadsvergadering gepland op 5 maart 2026. Onderstaand participatieverslag laat zien welke input op welke momenten is opgehaald en hoe deze is verwerkt in de uiteindelijke Ontwikkelvisie voor Landgoed Vrederust.

Het participatieverslag gaat eerst in op de verschillende participatie momenten die zijn geweest in de afgelopen twee jaar. Hierin is een beschrijving gegeven van de inhoud en vorm van de participatiemomenten. In het tweede deel van het verslag zijn de voornaamste inhoudelijke aanpassingen, als uitkomst van de participatiemomenten, uiteengezet.

**Het gelopen participatieproces**

Tot heden zijn er vier verschillende participatierondes geweest in de planvormingsfase voor Landgoed Vrederust. De eerste sessie was vooral gericht op het breed ophalen van aandachtspunten en kansen vanuit de bewoners en omwonenden. De tweede sessie in juli 2024 was gericht op het ophalen van input op de opgestelde ontwikkelvisie. De derde sessies in april 2025 waren gericht op het voorleggen van de ontwikkelvisie. In december 2025 heeft de laatste participatieronde plaatsgevonden waarbij de definitieve versie ontwikkelvisie is gepresenteerd. Onderstaand een korte beschrijving van deze momenten, wat er is opgehaald en hoe de input is verwerkt:

1. **Ophalen kansen en aandachtspunt:**

<u>21 mei 2024:</u>

De eerste participatiesessie betrof een open gesprek met bewoners, omwonenden en een aantal raadsleden. Dit moment diende ter voorbereiding op de beeldvormende raadsvergadering van 4 juni 2024. De vorm van de sessie was open, waarbij door Buro Lubbers een eerste visie met de hoofdstructuur is gedeeld. De eerste ambities die in de eerste visie zijn opgenomen waren als volgt: 1. Herkenbare hoofdstructuur; 2. Cultuurhistorisch waardevol vastgoed; 3. Versterken recreatieve waarden; 4. Waardevolle groenstructuren; 5. Zorg- en woonfunctie apart clusteren; 6. Ecologisch

verantwoord/ Natuur inclusief; 7. Geluidsoplossing; 8. Klimaatadaptief en 9. Duurzaam mobiliteitsgebruik.

In de participatie is gevraagd aan de aanwezigen welke aandachtspunten meegenomen dienen te worden in de uitwerking van de plannen. De belangrijkste aandachtspunten zijn als volgt:

- Behouden van het rustige en unieke natuurlandschap;
- Verkeersintensiteit en de toename van sluiproutes;
- De cultuurhistorie en het bestaande Brabants Landschap;
- Veiligheid voor bewoners in relatie tot de huidige zorgfunctie;
- Karakter behouden van het gebied, wonen op een landgoed;
- Het hertenkamp handhaven.

## 2. Proces tot de definitieve versie Ontwikkelvisie

4 juli 2024:

In het tweede participatiemoment is een eerste concept ontwikkelvisie, opgesteld door Buro Lubbers, gepresenteerd. De vorm van de participatiesessie was een open gesprek met bewoners en omwonenden over de verschillende thema's van de ontwikkelvisie. De ontwikkelvisie is opgesteld aan de hand van de input van de eerste participatiesessie, die zijn geclusterd in vier thema's. De thema's waren als volgt: 1. Wonen op het landgoed; 2. Verkeer & Mobiliteit; 3. Groen & Natuur en 4. Integratie cliënten en bewoners. Er is aan de aanwezigen gevraagd om ideeën, aandachtspunten en suggesties te delen per thema. De belangrijkste uitkomsten hiervan zijn als volgt:

1. Programma | Het aantal woningen van tussen de 500 en 800 woningen werd als een aandachtspunt gezien. Daarnaast is aangegeven dat die woningen dan wel op de locatie van de huidige bebouwing zou moeten komen door sloop nieuwbouw. Het behouden van het parkkarakter is goed opgenomen in de visie en benadrukken nogmaals dat het niet moet ogen als een woonwijk.

2. Verkeer | De ontsluiting richting de Randweg is een aandachtspunt. Met name de bocht bij de Moerstraatsebaan is verkeerstechnisch niet wenselijk. De Hoofdlaan en de Reigerlaan zijn verkeerstechnisch niet veilig. Ook is de wens geuit om langzaamverkeer sterker te benadrukken. Voor de ontsluiting richting de Randweg is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd inclusief verkeersmodel voor de verkeersstromen en verkeersafwikkeling rondom het kruispunt Randweg (d.d. 9 oktober 2024).

3. Natuur | De bestaande natuur moet worden behouden en versterkt. Planvorming in samenwerking met Brabants Landschap. Behouden van de bestaande recreatie waaronder het hertenkamp en de verschillende wandelroutes. Voor de ecologie is een aanvullend ecologisch onderzoek rondom de Hoofdlaan (d.d. 31 oktober 2024) uitgevoerd.

4. Zorgfunctie | Faciliteren van meer kennis en bewustwording door ontmoetingsplekken en een horecapaviljoen. De dierenweide en moestuin kunnen zorgen voor verbinding tussen cliënten en bewoners.

1 en 7 april 2025:

Na het ophalen van input voor de ontwikkelvisie in 2024 zijn er in 2025 twee participatiemomenten geweest om de ontwikkelvisie voor te leggen. De participatiemomenten op 1 en 7 april 2025 waren ter voorbereiding op de oordeelvormende raadsvergadering van 9 april 2025. De vorm van het eerste participatiemoment was een open gesprek met bewoners waarbij per thema op kaarten input gegeven kon worden. Het tweede participatiemoment was een brede informatiemarkt over de verschillende thema's en waar de bezoekers ideeën konden achterlaten.

De thema's waren Groen & natuur; Infrastructuur; Programma en Zorgvisie GGZ WNB en laten de eerdere aandachtspunten, ideeën en opmerkingen op de volgende manier terugkomen:

1. Programma | De visie stelt ruimtelijke kaders voor de bebouwing. Er zijn daarvoor verschillende zones met in totaal negen ontwikkelvelden beoogd. Elke zone kent haar eigen ruimtelijke kaders. Algemeen gezien dient de bebouwing te zijn aangepast aan de bestaande bomen en kan deze niet de bomen overstijgen. De bestaand cultuurhistorisch erfgoed dient te blijven bestaan.
2. Verkeer | De visie heeft voor de Hoofdlaan eenrichtingsverkeer als uitgangspunt gekozen waarbij aanvullende veiligheids- en snelheidsmaatregelen zijn toegevoegd. Daarnaast is er een secundaire ontsluiting toegevoegd. Door het gehele gebied is er een recreatief netwerk en tertiaire wegen en onverharde wegen. Het parkeren wordt groen en uit het zicht gerealiseerd.
3. Natuur | In de visie is het herstel van de bomenlaan op de Hoofdlaan aangeduid, waarbij de bestaande bomen blijven. Er zijn verschillende zones aangeduid die voortkomen uit het bestaande landschap en cultuurhistorie, dit zijn: Landgoedzone; Coulissenzone en Parkboszone. Bestaande groenstructuren worden behouden en er is rekening gehouden met klimaatadaptatie in het groen en ook in de parkeerkoffers.

Uit de participatie zijn wel nog aanvullende aandachtspunten gekomen. Deze zijn verwerkt tot de herijkte versie van de Ontwikkelvisie. Een aantal aandachtspunten die al in eerdere participatiemomenten zijn ingebracht zijn pas in een later stadium verwerkt in de Ontwikkelvisie. Onderwerpen zoals verkeer en natuur vroegen om nader onderzoek en afstemming met belanghebbende partijen, waardoor het later pas is verwerkt. De belangrijkste aanpassingen zijn als volgt:

- Programma: In de Ontwikkelvisie is het laadvermogen op de ontwikkelvelden 1 t/m 8 verbeeld in de vorm van een proefverkaveling. Nieuwe woningen op het landgoed worden voornamelijk gerealiseerd op de voetprint van de zorgpanden die worden gesloopt. Het zwaartepunt van de woningen komt op de agrarische ontwikkelvelden te liggen aan de Randweg Noord.
- Verkeer: De Hoofdlaan wordt de secundaire ontsluiting. De primaire ontsluiting loopt nu meanderend als een 'parkway' door het gebied. Daarnaast is er een knip gemaakt in de Hoofdlaan voor gemotoriseerd verkeer ter hoogte van de Reigerlaan. De entree via de Moerstraatsebaan nabij de Randweg is onderzocht en is een mogelijke verkeerskundige oplossing voor geschetst, de exacte vormgeving is onderdeel van de verdere planuitwerking.
- Groen: Er is in nauw overleg met de Provincie Noord-Brabant en Brabants Landschap de opgave rondom Natuurnetwerk Brabant onderzocht. De definitieve versie compenseert en verbetert het natuurnetwerk. Naast dat er extra, als NNB aangeduide stukken, natuur komt, worden ook stukken natuur met elkaar verbonden.

## 3. Reacties definitieve versie Ontwikkelvisie

8 en 22 december 2025:

Op 8 december 2025 is tijdens de participatieavond de definitieve versie van de Ontwikkelvisie gepresenteerd. Hierbij zijn de aanpassingen ten opzichte van de eerdere versie(s) beschreven en uitgelegd welke onderzoeken en afstemming daar aan ten grondslag ligt. De aandachtspunten die tijdens dit moment naar voren zijn gekomen worden meegenomen in het vervolgtraject. Voor de volledigheid is een samenvatting van het gespreksverslag bijgevoegd in de bijlagen (*zie bijlage Verslag Participatiebijeenkomst 8 december 2025*).

Op 22 december is er een afrondende bijeenkomst geweest van de participatiebijeenkomst van 8 december. Vele resterende vragen en aandachtspunten vanuit de bewoners over GGZ WNB, de ontwikkelvisie van het landgoed en dit proces zijn in gesprek met de RvB van GGZ WNB besproken en toegelicht. Er is oog voor de aandachtspunten, maar ook voor de suggesties van de bewoners. Afgesproken is om, tenminste komend jaar, tweemaandelijks bijeen te komen om elkaar wederzijds te blijven spreken en te informeren richting de volgende fase. Ook gaven de bewoners aan de wens te hebben om mee te denken in de selectiecriteria voor de te selecteren marktpartij.

Halsteren, 10 februari 2026

Betreft: uiting van bezwaar tegen woningbouw op Vrederust

Geacht College van Burgemeester en Wethouders en geachte gemeenteraadsleden van de gemeente Bergen op Zoom,

Als bewoners van Vrederust willen ondergetekenden met deze brief bezwaar maken tegen het voornemen tot grootschalige woningbouw op landgoed Vrederust.

Wij realiseren ons dat GGZ Westelijk Noord-Brabant moeite heeft om financieel het hoofd boven water te houden en zoekt naar oplossingen. Zij meent deze te vinden in grootschalige woningbouw op het landgoed.
Wij zouden graag zien dat in plaats daarvan gekeken wordt naar de mogelijkheden om het landgoed te behouden en uit te breiden als zorglandgoed. Dit was ook het voorstel van verschillende politieke partijen bij de Raadsvergadering in april 2025. Dit plan blijkt echter nu alweer van tafel.

Er zijn talrijke voorbeelden van zorg denkbaar die wel goed onder te brengen zouden zijn op Vrederust.

Als eerste willen wij uitleggen waarom wij geen voorstander zijn van woningbouw op het landgoed.
Onze argumenten zijn:

**Landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde:**

- Vrederust is een uniek zorg-landgoed met een grote cultuurhistorische waarde, dat als trots erfgoed zoveel mogelijk behouden dient te blijven voor de gemeente Bergen op Zoom.
- De ruime opzet van Vrederust is bedoeld als heilzame omgeving voor de cliënten van de GGZ. Het is voor hen van belang dat deze ruimte, rust en veiligheid blijven bestaan.
- Landgoed Vrederust vormt een wezenlijk onderdeel van de smalle strook schaarse natuur rondom Bergen op Zoom. Hier genieten dagelijks vele recreanten - wandelaars, hardlopers, fietsers - van de rust en de natuur.
  Zo heeft het hertenkamp ook een belangrijke sociale en educatieve functie, getuige de vele bezoeken hieraan door (groot)ouders met hun (klein)kinderen.
  Deze grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde mag niet verloren gaan.
  Als bewoners van Halsteren en Bergen op Zoom vernemen van de plannen om het landgoed vol te bouwen, reageren zij hier zonder uitzondering met verbazing en onbegrip op. Iedereen hecht sterk aan het landgoed.

- In september 2025 ging de documentaire “Een zwakke geest, een sterk geloof” in première op het internationale filmfestival Film by the Sea. Deze documentaire, gemaakt door Omroep Zeeland, benadrukt en belicht de unieke geschiedenis van de zorg op Vrederust. Dat de vertoningen in Bergen op Zoom vele malen uitverkocht waren geeft aan dat veel mensen een sterke binding met het landgoed hebben.

**Veiligheidszorgen:**

- In de GGZ-instellingen op Landgoed Vrederust vindt ook opvang en behandeling plaats van cliënten met een (lichte) tbs-classificatie. Vanuit het re-integratietraject krijgen zij stapsgewijs onbegeleide vrijheden op en buiten het terrein. Voorbeelden laten zien dat hierbij incidenten kunnen optreden, zelfs met fataal gevolg.
  Vanuit veiligheidsoogpunt is het niet verstandig en wenselijk om woningen te bouwen in de nabijheid van risicovolle zorg.
  In Den Dolder probeert men de zorginstelling die soortgelijke incidenten heeft gekend met veel moeite uit de woonwijk weg te krijgen; in Bergen op Zoom wil men juist een woonwijk rond een dergelijke zorginstelling bouwen. Dat valt moeilijk te rijmen.

**Hoge bouwdichtheid**

- Ten behoeve van een zo hoog mogelijke financiële opbrengst wordt een zo groot mogelijke bouwdichtheid nagestreefd. Er is sprake van de bouw van 550 woningen. Het is onmogelijk om daarmee het huidige unieke en waardevolle karakter van het landgoed te behouden.
- Deze grote bouwdichtheid wordt vooral ingegeven door de “30-40-30 regeling”, waarbij een verdeling volgens 30% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen en 30% woningen in het dure segment wordt beoogd. Omdat de 30% woningen in het goedkope segment weinig winst opleveren, moet er veel gebouwd worden om voldoende rendement te behalen.
- De gemeente wil het beheer van het landgoed pas overnemen wanneer de infrastructuur (wegen, riolering en leidingen) is gebracht tot het niveau van de huidige normen. Aangezien deze infrastructuur sterk verouderd is, zal dit hoge kosten met zich meebrengen. Deze hoge kosten moeten worden opgebracht door de GGZ WNB en/of de ontwikkelaar van het bouwproject. Om de ontwikkeling van dit gebied voor hen toch rendabel te kunnen laten zijn, moet er een groot aantal woningen gebouwd worden, immers renovatie van de gehele infrastructuur ten behoeve van een beperkt aantal woningen is niet kosteneffectief. Dit is bepalend voor de enorme omvang van de bouwplannen.
  Dat dit zal leiden tot de volledige teloorgang van het landgoed is blijkbaar van

ondergeschikt belang.
Het is alsof de gehele gemeente Moerdijk van 500 woningen en 1000 inwoners op het landgoed geplaatst zou worden. Dat heeft een onvoorstelbare impact.

- In de informatiebrief van de burgemeester dd 24 november 2025 wordt gesteld dat “de integrale ontwikkelvisie is opgesteld op basis van de unieke kwaliteiten van het landgoed, waaronder het landschap, de natuur en de cultuurhistorie” en dat “de ontwikkelvelden voor woningbouw een laadvermogen hebben van circa 500 woningen, waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande waarden van het gebied” en dat “bovendien een aantal kwaliteiten (o.a. natuur, landschap en cultuurhistorie) worden verbeterd”.
  Wij kunnen ons niet voorstellen hoe dit mogelijk is als het landgoed wordt volgebouwd met 550 woningen.

**Natuurvernietiging**

- In het verleden zijn er bouwplannen geweest op het landgoed, maar deze zijn altijd afgewezen vanwege de natuurwaarde van het gebied. Wij begrijpen niet hoe dit nu opeens veranderd kan zijn.
- In de plannen wordt aangegeven dat de bouw zo veel mogelijk “tussen de bomen” plaats zou moeten vinden. De talrijke bestaande, decennia oude prachtige bomen zouden daarbij “zoveel mogelijk” gespaard worden.
  Dat is ook de reden dat volgens die plannen het hertenkamp, waarin de boomdichtheid relatief laag is, en het voetbalveld van Voetbal Vereniging Vrederust zouden worden volgebouwd.
  Ook blijkt het onmogelijk om op de andere, in de plannen vermelde locaties te bouwen zonder dat daarbij veel bomen sneuvelen.
  In de genoemde informatiebrief werd gesteld dat “de nieuwe woningen *voornamelijk* worden gerealiseerd binnen de bestaande voetprint van de zorgpanden die worden gesloopt”. Als “*voornamelijk*” betekent dat er nog altijd gebouwd gaat worden op het hertenkamp, het voetbalveld en de destijds voorgestelde andere bouwlocaties op het terrein, zal dit op enorme wijze afbreuk doen aan het natuurlijke, ruimtelijke en recreatieve karakter van het Landgoed, welke onomkeerbare schade zal worden toegebracht.
- Ook is bebouwing binnen het huidige streven naar natuurbehoud en stikstofproblemen niet te rechtvaardigen. Dat recent bleek dat tante Louise geen vergunning krijgt voor bouw op het braakliggend terrein aan de Argolaan, bekrachtigt dit. Bij de Argolaan gaat het om een voormalig bebouwd terrein in een woonwijk met sportvelden, waarop niet gebouwd mag worden vanwege stikstofregels. Als dat op een dergelijk terrein al niet mag om deze reden, dan zouden veel omvangrijkere bouwplannen op een landgoed met zoveel flora en fauna helemaal onmogelijk moeten zijn.

- In het verleden heeft Vrederust in opdracht van Brabants Landschap bunkers gebouwd om vleermuizen te beschermen en extra huisvesting te bieden. Deze wonen dan ook in groten getale op het landgoed, evenals vele uilen, reigers, buizerds en andere vogels, eekhoorns, herten, padden etc. Hun leefgebied zal sterk worden verstoord als er straks 550 woningen geplaatst zouden worden en 750 auto's af en aan over het terrein zouden rijden.
- Er zou veel uitgebreider gezocht kunnen worden naar manieren en middelen, bijvoorbeeld vanuit de gemeente, Brabants Landschap en de provincie, om het landgoed te behouden als natuurpark, zoals bijvoorbeeld het landgoed Fort Pinssen onlangs werd veiliggesteld met de aankoop door Brabants Landschap via het Natuurfonds.

**Verkeersdrukte**

- Het bouwen van een groot aantal woningen zal leiden tot problemen met de ontsluiting. Het huidige wegenstelsel kan een dergelijke verkeersdruk niet aan en ook met aanpassingen zal dit leiden tot een enorme hoeveelheid verkeer met als gevolg overlast en sluipverkeer.
  Bijvoorbeeld ontsluiting via de Ligneweg zou grote schade toebrengen aan de in 2010 juist herstelde natuurhistorische en recreatieve waarde van dat gebied.

**Ander plan: primair zorglandschap**

- Vrederust is opgezet als zorg-landschap. Waarom wordt niet gekeken hoe het landgoed primair als zorggebied ingezet kan blijven worden? Hiervoor is het noodzakelijk dat de gemeente een woon-zorg visie als kader opstelt, waarna afwegingen van een mogelijke transformatie van zorg gemaakt kunnen worden. Vrederust kan dan door uitbreiding en concentratie van verschillende zorgconcepten als zorg-landschap behouden blijven.
- Een goed voorbeeld hiervan is de Schorre, die verbouwd gaat worden voor huisvesting van dementerenden.
- Tante Louise is dringend op zoek naar extra bouwlocaties, met name omdat recent bleek dat de bouwplannen op het terrein van 't Ketrientje niet meer doorgaan. Als alternatief hiervoor werd bouw op het terrein aan de Argolaan onderzocht, maar vanwege stikstofproblematiek blijkt dat niet mogelijk.
  De gemeente had ons inziens bijvoorbeeld een belangrijke zorgverlener als tante Louise toekomstperspectief kunnen bieden door de Bosgaard - en daarmee het St Elisabeth - definitief op het landgoed te laten huisvesten. Ditzelfde geldt voor het Algemeen Burgerlijk Gasthuis, dat nu in tijdelijke containerbouw in het centrum is ondergebracht. Bewoners en hun bezoekers kunnen dan genieten van de rustige omgeving.

Hiermee komt omvangrijke bouwgrond op de huidige locaties van deze instellingen in de stad en de gemeente vrij, waar dan weer woningen geplaatst kunnen worden.
- Ook kan gekeken worden hoe meer ambulante vormen van geestelijke gezondheidszorg kunnen worden ingepast op Vrederust. Gedacht kan worden aan begeleid wonen, aan woonzorg, een zorgcampus, een zorghotel, een particulier verzorgingshuis of een hospice, etc. etc.
  Op deze manier kunnen ook gelden worden verkregen voor het landgoed, maar dan via andere routes en kanalen.

**Participatie**

- Er zijn participatiebijeenkomsten geweest voor toelichting van de huidige plannen. Enkele punten die zijn aangedragen zijn ook meegenomen in de plannen, bijvoorbeeld het autoluw houden van de Hoofdlaan.
- De participatiebijeenkomsten zijn echter op dusdanig korte termijn en bovendien in de Kerstperiode aangekondigd geweest, zodat het voor een aantal bewoners niet mogelijk was om op belangrijke bijeenkomsten aanwezig te zijn en inbreng te hebben. De gemeente was in een veel eerder stadium en in een veel ruimer tijdsbestek geïnformeerd.
- Op het voorstel om te kijken naar de mogelijkheden Vrederust te ontwikkelen richting zorglandgoed met ruimte voor boven-sectorale zorg (zie bijlage dd 22-12-2025) is slechts medegedeeld dat dit niet haalbaar is, zonder verder toelichting of onderbouwing.
- Het grootste bezwaar tegen de huidige plannen is de grootschaligheid van de woningbouw. Er wordt niet cijfermatig onderbouwd waarom deze grootschaligheid noodzakelijk zou zijn. Hier is in de participatie derhalve niets mee gedaan.
- Al met al wordt het participatietraject opeens met een noodvaart doorlopen, zonder dat er ruimte is om in een open overleg tussen betrokkenen te kijken naar alle mogelijkheden om bijvoorbeeld een ander traject te kiezen of om woningbouw in sterk beperkte vorm uit te voeren; hier zou meer tijd voor geboden moeten worden.

**Conclusie**

Als bewoners van Vrederust, uiten ondergetekenden onze bezwaren tegen de plannen voor grootschalige woningbouw op landgoed Vrederust:

- Landgoed Vrederust is een uniek natuurgebied dat vanwege de grote landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarde als trots erfstuk behouden moet blijven voor de bewoners van de gemeente Bergen op Zoom en omgeving.
- Het is voor de cliënten van Vrederust van belang dat de ruimte, rust en veiligheid van het landgoed als heilzame omgeving behouden blijven.
- Grootschalige bewoning zal leiden tot veiligheidsrisico's, vooral rond de opvang van cliënten met een (lichte) tbs-achtige achtergrond.
- Een grote bouwdichtheid zal leiden tot grote, onherroepelijke natuurvernietiging en zal het karakter van het landgoed ernstig schaden.
- Grootschalige bewoning zal leiden tot grote verkeersproblemen.
- Het participatietraject is overhaast doorlopen, zonder ruimte om grondig te kijken naar bijvoorbeeld alternatieve trajecten of sterke beperking van bebouwing.

In plaats van grootschalige bebouwing stellen wij voor om landgoed Vrederust primair te gebruiken als natuur- en zorglandschap, met focus op zorgvoorzieningen en natuur in plaats van woningbouw, zodat het natuurlijke en culturele erfgoed bewaard blijft en het gebied zijn functies als rust- en recreatieplek kan behouden.

We hebben de volgende vragen aan de het College en de Gemeenteraad:

1 Kunt u toelichten hoe de bouw van circa 550 woningen - met bijbehorende hoge bouwdichtheid, verkeerdruk en natuureffecten - te verenigen is met het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het landgoed?

2 Bent u bereid om, vóórdat verdere stappen worden gezet in de woningbouwplannen, een volwaardige vergelijking te laten maken tussen grootschalige woningbouw en alternatieve scenario's, zoals het scenario waarin Vrederust primair wordt ontwikkeld als zorglandschap, inclusief mogelijke financiering- en samenwerkingsopties, bijvoorbeeld gemeente, provincie, Brabants Landschap?

3 Vindt u dat het participatietraject op de juiste wijze en in het juiste tempo is doorlopen?

Bewoners van Landgoed Vrederust,

Ad van Eekelen
Cary Jansen
Chantal Mouwen
Corrie Bruijs
Corrie Vis-van den Berg
Elly de Kock
Femke Schats
Fijk Vaan
Fred Brasem
Greet van Lopik
Janneke Leusink
Johan de Kock
Johan van Vessem
Joyce Zandbergen
Karel Suijkerbuijk
Ko Suurmond
Lia Suijkerbuijk
Mara van Tilburg
Marcel Vaan
Marlon Jordans
Mieke Oerlemans
Peter Oerlemans
Pieter Buijs
Ray Muller
Rob van den Aarsen
Sandra Antens
Sharla Hagenaars
Trudi Jansen-Klerkx
Wijnand van Stam
Wilma Knape

(Bijlage: brief aan RvB GGZWNB dd 22-12-2025)

BIJLAGE bij uiting van bezwaar tegen woningbouw op Vrederust, januari 2026

Halsteren, 22 december 2025

Onderwerp: participatietraject Vrederust.

Geachte Raad van Bestuur van GGZ WNB,

Op 8 december hebben wij een bijeenkomst van GGZ WNB bijgewoond waar wij als bewoners van Vrederust vernamen van de huidige plannen om op Vrederust 550 woningen te bouwen.
Op 9 december ontvingen wij via de buurt-app een uitnodiging voor een tweede bijeenkomst op 22 december, om vragen die we na de presentatie op 8 december nog zouden hebben met GGZ WNB te bespreken. De buurtcommissie heeft in hetzelfde bericht aangegeven dat er op 16 december een buurtbijeenkomst zou zijn om vragen te verzamelen.

Door deze uitzonderlijk korte termijn was het voor een aantal bewoners onmogelijk om op 16 december aanwezig te zijn en inbreng te leveren. Dit noodzaakt ons tot het opstellen van deze brief.

Allereerst willen wij onze waardering uitspreken voor de enorme inzet en het vele werk dat door de bewoners en de buurtcommissie in dit traject is gestoken. De lange lijst met vragen en opmerkingen laat zien hoeveel dit onderwerp losmaakt: betrokkenheid is essentieel bij dit soort keuzes. Wij zijn eveneens benieuwd naar de bijeenkomst op 22 december.

Echter, met het stellen van deze vragen stappen we samen op een trein die onherroepelijk richting realisatie van 550 woningen op Vrederust rijdt: Moerdijk op Vrederust.
Onze voorkeur gaat uit naar een ander spoor, richting zorglandgoed in plaats van een woonwijk. Een plek waar ruimte is voor boven-sectorale zorg: zorg waarbij verschillende soorten ondersteuning en begeleiding samenkomen op één plek. Er is binnen verschillende zorg-organisaties die nu nog in de stad zijn/waren gehuisvest grote behoefte aan een nieuwe locatie om dit onder te brengen. Tegelijkertijd komt hiermee in de stad ruimte vrij voor de bouw van woonhuizen.
Dit is wellicht een moeilijker en wat minder lucratief spoor voor de GGZ, maar het landgoed blijft dan wel geheel behouden in de functie waar het voor bedoeld is: zorg. Daar is voor nu en in de toekomst grote maatschappelijke behoefte aan. We vragen dit zorgscenario serieus te nemen. Het landgoed verdient dat dit net zo goed uitgewerkt wordt als het bouwscenario.

De laatste vraag op de lijst waarin verzocht wordt op deze zorglandgoed-visie te reflecteren had naar onze mening dan ook bovenaan moeten staan en als eerste gesteld

moeten worden. Eerst een stap terug, voor we deze trein laten vertrekken. Het participatietraject doet op deze wijze geen recht aan onze inbreng. Ja we zijn uitgenodigd om aan dit traject deel te nemen, maar om in treintermen te blijven is het een HSL-trein die ons inziens een paar stations met personen (bewoners) gewoon in volle snelheid voorbijraast. Dit kan en moet anders, vinden wij.

Wij hopen vooral het gesprek open te houden en samen te blijven zoeken naar een toekomst voor Vrederust die past bij zowel de omgeving als de maatschappelijke behoefte.

Bewoners Vrederust:

[Ondertekend door 33 bewoners van Vrederust]

## Landgoed Vrederust - Onderzoeken verkeer

### Inleiding

Op 26 augustus 2025 en 6 oktober 2025 hebben twee locatiebezoeken plaatsgevonden bij initiatiefnemer GGZ WNB, samen met het College en de gemeenteraad van Bergen op Zoom. Tijdens deze overleggen is door de Raad aangegeven dat zij graag nader geïnformeerd wordt over de onderzoeken die hebben plaatsgevonden naar de verkeerskundige ontsluiting van het terrein.

Deze oplegnotitie geeft nadere toelichting op de uitgevoerde onderzoeken en gaat in op de belangrijkste uitkomsten en conclusies die daaruit zijn voortgekomen. De bevindingen zijn bedoeld ter ondersteuning van de verdere bespreking van de planontwikkeling voor Landgoed Vrederust met de Raad.

De oplegnotitie gaat eerst in op het Verkeersonderzoek Landgoed Vrederust, dat kijkt naar de verkeersafwikkeling op het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatstebaan en naar de vormgeving van de aansluiting Hoofdlaan op de Moerstraatsebaan. Vervolgens komt het Parkeeronderzoek Landgoed Vrederust aan bod. De oplegnotitie eindigt met een korte beschrijving van het door GGZ beoogde vervolgproces op het gebied van verkeer.

### Onderzoeken verkeerssituatie

Op verzoek van de gemeente, en vanuit het participatieproces, is aandacht gevraagd voor (1) de verkeersafwikkeling op het kruispunt RandwegNoord/Moerstraatsebaan en (2) de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsroute op de Moerstraatsebaan. In overleg met de gemeente is gekozen om beide zaken te laten onderzoeken door Goudappel, een adviesbureau op het gebied van mobiliteit. Er is onder andere voor deze partij gekozen omdat Goudappel ook voor de gemeente Bergen op Zoom diverse onderzoeken op het gebied van mobiliteit heeft uitgevoerd.

<u>Onderzoek 1: Verkeersafwikkeling kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan</u>

Vanuit de gemeente en participatie werd aangegeven dat de wachttijden bij het stoplicht met de Randweg-Noord soms in de spits als te lang worden ervaren. In het onderzoek van Goudappel is daarom geanalyseerd of de verkeersstromen in de referentiesituatie (zonder woningbouw op Landgoed Vrederust in 2040) afdoende afgewikkeld kunnen worden. Hierbij is rekening gehouden met de andere projecten in de gemeente Bergen op Zoom, maar zonder een eventuele ontwikkeling op Landgoed Vrederust. Uit de analyse blijkt dat in de referentiesituatie de wachttijd in bepaalde richtingen buiten gangbare grenswaarden komen nog zonder de ontwikkeling op Landgoed Vrederust. In de plansituatie (met woningbouw op Landgoed Vrederust) neemt de wachttijd beperkt toe, omdat het knelpunt in de huidige situatie al aanwezig is.

Vervolgens heeft Goudappel gekeken of met een optimalisatie van het kruispunt de verkeersafwikkeling binnen de gangbare kaders terug te brengen is. Het gaat hierbij om het toevoegen van twee extra opstelstroken, van en naar de Marconilaan en de A4. Daarnaast is een aparte opstelstrook vanaf Landgoed Vrederust richting de A4 voorgesteld. De analyse van de effecten van het toevoegen van extra opstelcapaciteit laat zien dat zowel voor de referentiesituatie als voor de plansituatie de verkeersafwikkeling sterk verbetert. De wachttijden in de geoptimaliseerde situatie inclusief woningbouw op Landgoed Vrederust zijn zelfs korter dan in de situatie zonder optimalisatie en zonder woningbouw op Landgoed Vrederust. Uit de analyse kan daarmee geconcludeerd worden dat de woningbouw op Landgoed Vrederust geen negatief effect heeft op de wachttijden bij het kruispunt indien de aanpassingen die reeds benodigd zijn zonder de ontwikkeling zullen worden uitgevoerd.

In het onderzoek is daarnaast gekeken naar wachtrijlengte om een geschikte locatie te vinden voor de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsroute van het landgoed op de Moesstraatsebaan. Uit het onderzoek

blijkt dat de meeste vervoersbewegingen het Landgoed via de zuidelijke kant willen verlaten. Deze vervoersbewegingen zijn in het onderzoek geprojecteerd op de bestaande wegen, en daarmee op de Hoofdlaan, omdat de nieuwe ontsluitingsroute niet in het verkeersmodel beschikbaar is. Voor de kruispuntanalyse is echter enkel de richting (zuid) en lengte van de wachtrij bij het stoplicht van belang. Uit de analyse blijkt dat de wachtrijlengte aan deze kant van het kruispunt maximaal 72 meter zal zijn. Goudappel stelt daarom voor om de nieuwe aansluiting samen te laten vallen met de bestaande aansluiting van de Hoofdlaan in één geïntegreerde oplossing. Hier is nadien nader onderzoek naar verricht.

Onderzoek 2: Vormgeving nieuwe aansluiting Moerstraatsebaan

Op basis van de analyse van de verkeersafwikkeling van het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan is aanvullend onderzoek gedaan naar de optimale vorm voor de aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg. Hierbij is gekeken hoe het huidige drie-taks kruispunt kan worden vormgegeven naar een vier-taks kruispunt.

Goudappel heeft hierbij een tweetal uitwerkingen aangeleverd die verkeerskundig geschikt zouden zijn. Deze uitwerkingen zijn beschikbaar in Bijlage B. Nadere afstemming met de gemeente over de voorkeur voor varianten dient nog plaats te vinden.

**Parkeeronderzoek**

De vingerende gemeentelijke Nota Parkeernormering Bergen op Zoom is voor het laatst vastgesteld in 2015. De gemeente Bergen op Zoom heeft tijdens de planvorming van Landgoed Vrederust aangegeven dat zij voornemens was dit parkeerbeleid te herzien op korte termijn. Om over- of onderrealisatie van parkeerplaatsen bij de ontwikkeling van Landgoed Vrederust te voorkomen, is in overleg met de gemeente besloten om vooruitlopend hierop een onafhankelijk onderzoek uit te voeren naar een passende parkeernorm voor Landgoed Vrederust. Dit parkeeronderzoek is in nauw overleg met de gemeente Bergen op Zoom uitgevoerd door vervoersbureau Goudappel.

In het onderzoek is gebruik gemaakt van niet-openbare CBS-microdata. Hierbij heeft Goudappel inzicht wat het daadwerkelijke aantal geregistreerde auto's is per type woning is. Bij het onderzoek is gekeken naar de direct aan Vrederust omliggende woonwijken om tot een goede vergelijking te kunnen komen. Het uiteindelijke aantal parkeerplaatsen per type woning is vervolgens nog verhoogd met drie opslagen. Allereerst is een correctie van +8% voor niet-op-woonadressen geregistreerde kentekens (zoals bedrijfsauto’s en buitenlandse kentekens) toegepast. Ten tweede is een trendcorrectie van +1,9% toegepast omdat uit de analyse blijkt dat het autobezit in Bergen op Zoom over de recente jaren gegroeid is. Ten derde is voor het bezoekersparkeren een toeslag van +0,2 parkeerplaats per woning toegepast op basis van onderzoeken in 16 verschillende vergelijkbare steden in diverse gemeenten.

Uit bovenstaande analyse is een passende parkeernorm per type woning gekomen. Hierbij is gekeken naar daadwerkelijk bezit en gebruik. De parkeernormen zijn in dit geval dus niet normatief, als in sturend, maar daadwerkelijk passend.

**Vervolg**

Wegens de huidige situatie van de planontwikkeling voor Landgoed Vrederust is participatie met bewoners over verkeer en ontsluiting momenteel gepauzeerd. GGZ WNB wenst dit op de kortst mogelijke termijn weer op te pakken, om samen met omwonenden en bewoners ook de verkeersontwikkeling op het landgoed zelf verder te optimaliseren.

**Bijlagen**

- Bijlage A: Goudappel, Verkeersonderzoek Landgoed Vrederust Bergen op Zoom (9 oktober 2024)
- Bijlage B: Goudappel, Uitwerkingen verkeersoplossing aansluiting Moerstraatsebaan (24 juli 2025)
- Bijlage C: Goudappel, Parkeeronderzoek Landgoed Vrederust Bergen op Zoom (30 januari 2024)

# Verkeersonderzoek Landgoed Vrederust

Een onderzoek naar de impact van de ontwikkeling op Landgoed Vrederust ten aanzien van verkeer

Goudappel
MOBILITEIT BEWEEGT ONS

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever | Geestelijke Gezondheidszorg Westelijk Noord Brabant |
| Titel rapport | Verkeersonderzoek Landgoed Vrederust |
| Kenmerk | 017202.20240715.R1.05 |
| Datum publicatie | 9 oktober 2024 |
| Projectleider Goudappel | Samir Ajanovic |
| Projectteam Goudappel | Dyan Voetdijk en Mark Mombarg |
| Status | Definitief |

© Copyright Goudappel BV 9-10-24

# Inhoudsopgave


**1. Inleiding** **1**

1.1 Aanleiding 1

1.2 Leeswijzer 2

**2. Verkeersstromen** **3**

2.1 Aanpak en uitgangspunten 3

2.2 Resultaat 4

**3. Verkeersafwikkeling** **6**

3.1 Aanpak en uitgangspunten 6

3.2 Resultaat verkeersafwikkeling 7

3.3 Oplossingsrichting 9

**4. Vormgeving nieuwe aansluiting** **11**

**5. Conclusies** **13**

**Bijlage 1 Rekenmethode verkeersmodel** **15**

**Bijlage 2 Modelplots** **18**

**Bijlage 3 Kruispuntstromen** **19**

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Geestelijke Gezondheidszorg Westelijk Noord Brabant (hierna GGZ WNB) bezit een deel van Landgoed Vrederust ten noorden van Bergen op Zoom (zie figuur 1.1). Het gebied huisvest momenteel vooral zorgfuncties, maar GGZ WNB is voornemens om deze zorgfuncties meer te clusteren. Als gevolg van de clustering ontstaat er ruimte voor woningbouw, waarbij circa 500 woningen beoogd zijn. Als gevolg van de toevoeging van woningen op het landgoed ontstaat er een verandering in de verkeersstromen. GGZ WNB heeft Goudappel daarom gevraagd om de impact van de woningbouw op het landgoed te onderzoeken. Daarbij gaan we in op de verkeersgeneratie van de ontwikkeling en op de verkeersafwikkeling. In voorliggende rapportage zijn de gehanteerde aanpak, uitgangspunten en conclusies van het onderzoek toegelicht.



*Figuur 1.1: Locatie van Landgoed Vrederust ten noorden van Bergen op Zoom*

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is met behulp van het regionale verkeersmodel inzichtelijk gemaakt wat de impact is van de ontwikkeling op het landgoed voor de toekomstige verkeersstromen. Daarna is in hoofdstuk 3 onderzocht of de toekomstige verkeersstromen goed afgewikkeld kunnen worden op het omliggende wegennet. Hoofdstuk 4 gaat in op de nieuw beoogde ontsluiting van het plangebied op het landgoed zelf. Tot slot zijn in hoofdstuk 5 de belangrijkste conclusies van het onderzoek op een rij gezet.

# 2. Verkeersstromen

## 2.1 Aanpak en uitgangspunten

Om de verkeersgeneratie te bepalen is gebruik gemaakt van het regionale verkeersmodel van de provincie Noord Brabant (BBMA.2022). Eerder is bij een studie voor de gemeente Bergen op Zoom een projectmodel gemaakt in het kader van het Ruimtelijk Toekomstbeeld. Daarin is voor het jaar 2040 gekeken wat de impact is van woningbouwontwikkelingen, de toevoeging van arbeidsplaatsen en enkele infrastructurele maatregelen. In overleg met de gemeente Bergen op Zoom is besloten om dit projectmodel ook te hanteren voor deze studie. Er is begonnen met het opstellen van de varianten die relevant zijn voor de effecten van deze studie. Daarbij zijn twee varianten opgesteld:

- referentiesituatie 2040 zonder woningbouwontwikkeling Landgoed Vrederust
- plansituatie 2040 met woningbouwontwikkeling Landgoed Vrederust.

Beide varianten zijn hierna nader toegelicht, in bijlage 1 is een nadere toelichting gegeven op de rekenmethodiek van het verkeersmodel.

*Referentiesituatie 2040 zonder woningbouwontwikkeling Landgoed Vrederust*
Voor de referentiesituatie is uitgegaan van het jaar 2040 als referentie. In de referentiesituatie is de ontwikkeling op Landgoed Vrederust nog niet meegenomen. Wel zijn andere ontwikkelingen in de omgeving meegenomen, zodat altijd een cumulatief effect inzichtelijk wordt gemaakt van meerdere ontwikkelingen in de omgeving samen (circa 8.300 extra woningen binnen de gemeente exclusief Landgoed Vrederust). Een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen die zijn meegenomen is weergegeven in tabel 2.1. De referentiesituatie vormt daarmee voor de ontwikkeling Vrederust de 0-situatie, zodat met behulp van de plansituatie kan worden ingeschat wat de effecten op de verkeersstromen zijn als gevolg van deze woningbouwontwikkeling.

| ontwikkeling | toevoeging tot 2040 |
|---|---|
| autonome groei | +3.100 woningen |
| Het centrum aan het water | +2.900 woningen |
| Creatieve/innovatiebuurt | +1.600 woningen |
| Eiland | +200 woningen |
| Lepelstraat | +500 woningen |

*Tabel 2.1: Belangrijkste woningbouwontwikkelingen in de omgeving waarmee rekening is gehouden*

Ten slotte wordt ook rekening gehouden met een wijziging in het aantal arbeidsplaatsen. Naar 2040 is sprake van een (netto) afname van circa 870 arbeidsplaatsen. De belangrijkste verklaring is omdat rekening is gehouden met de verplaatsing van het Bravis-ziekenhuis waardoor veel arbeidsplaatsen in de gemeente verdwijnen.

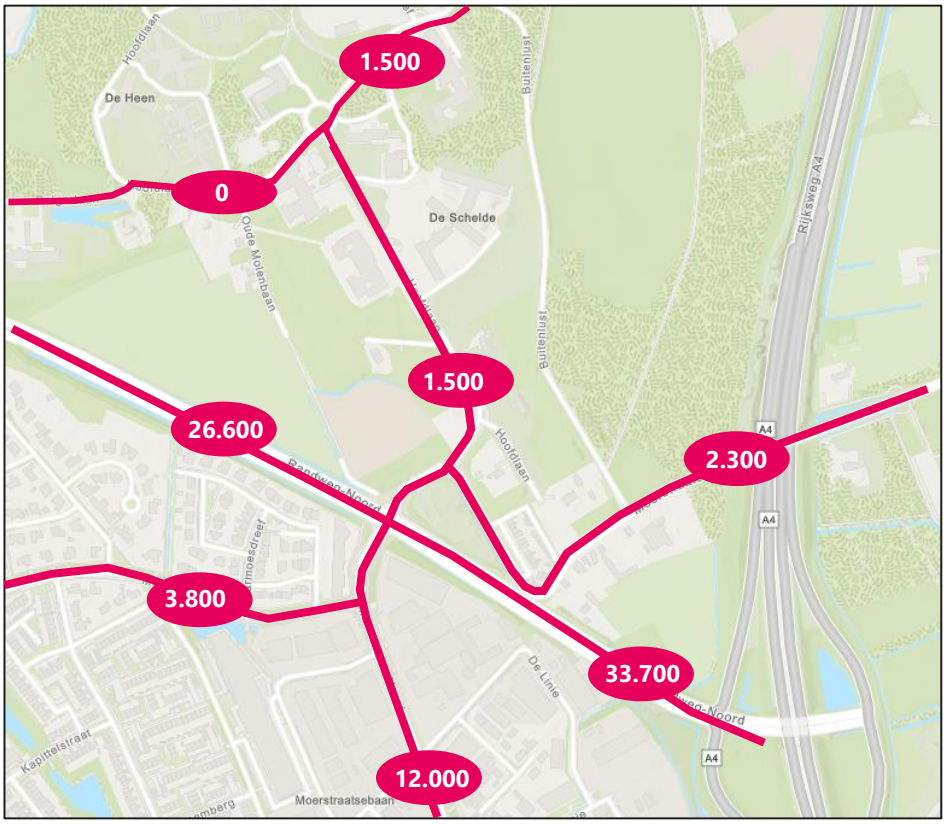
*Plansituatie 2040 met woningbouwontwikkeling Landgoed Vrederust*

De plansituatie is in de basis hetzelfde als de referentiesituatie. Het enige verschil is dat in de plansituatie 500 woningen zijn toegevoegd aan het verkeersmodel op het landgoed. Het verkeersmodel berekent vervolgens op basis van sociaaleconomische gegevens en de locatie hoeveel verkeer er door de woningbouwontwikkeling wordt gegenereerd en hoe dit verkeer zich verdeelt over het netwerk. In de volgende paragraaf zijn de resultaten van het verkeersmodel inzichtelijk gemaakt en kwalitatief beschreven.

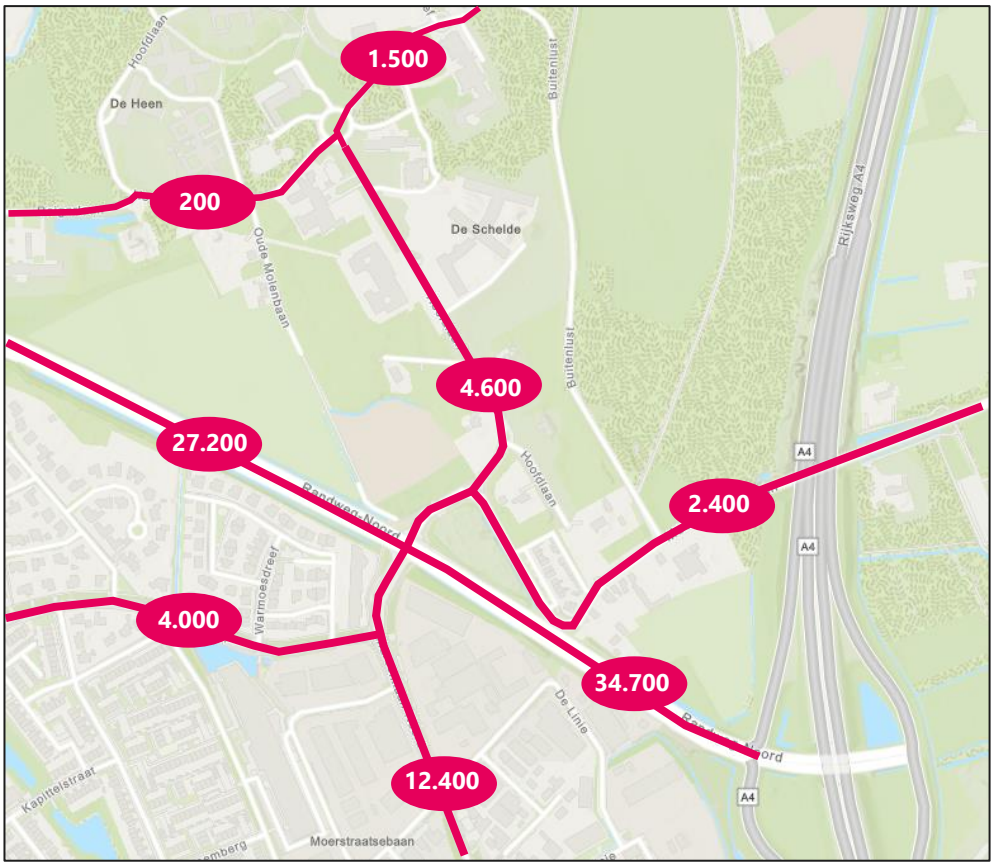
## 2.2 Resultaat

*Verkeersgeneratie*

In figuur 2.1 en 2.2 zijn de verkeersstromen weergegeven voor de referentie- en plansituatie. Het verschil in verkeersstromen wordt volledig veroorzaakt door de woningbouwontwikkeling op het landgoed. In de referentiesituatie rijden er in totaal 1.500 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal over de Hoofdlaan vanaf het landgoed. In de plansituatie rijden er 4.600 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal over de Hoofdlaan, een toename van 3.100 motorvoertuigbewegingen. Ook is een toename zichtbaar van circa 200 motorvoertuigbewegingen op de Reigerlaan. Zodoende bedraagt de verkeersgeneratie van de 500 woningen in totaal circa 3.300 motorvoertuigbewegingen tijdens een werkdagetmaal. De gemiddelde verkeersgeneratie per woning bedraagt zodoende circa 6 ritten per werkdagetmaal (3x aankomst en 3x vertrek).




*Figuur 2.1: Verkeersstromen rondom ontwikkellocatie in de referentiesituatie 2040 (afgerond op 100-tallen)*




*Figuur 2.2: Verkeersstromen[1] rondom ontwikkellocatie in de plansituatie 2040 (afgerond op 100-tallen)*

*Verkeersstromen*

Uit de figuren 2.1 en 2.2 is ook te zien hoe het verkeer zich grofweg verdeelt over het omliggende netwerk. Het grootste deel van het verkeer rijdt vanaf het landgoed naar het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan. Daarna verdeelt het verkeer zich, een deel rijdt naar de A4, een deel gaat richting het westen over de Randweg-Noord en een deel rijdt rechtdoor richting de stad.

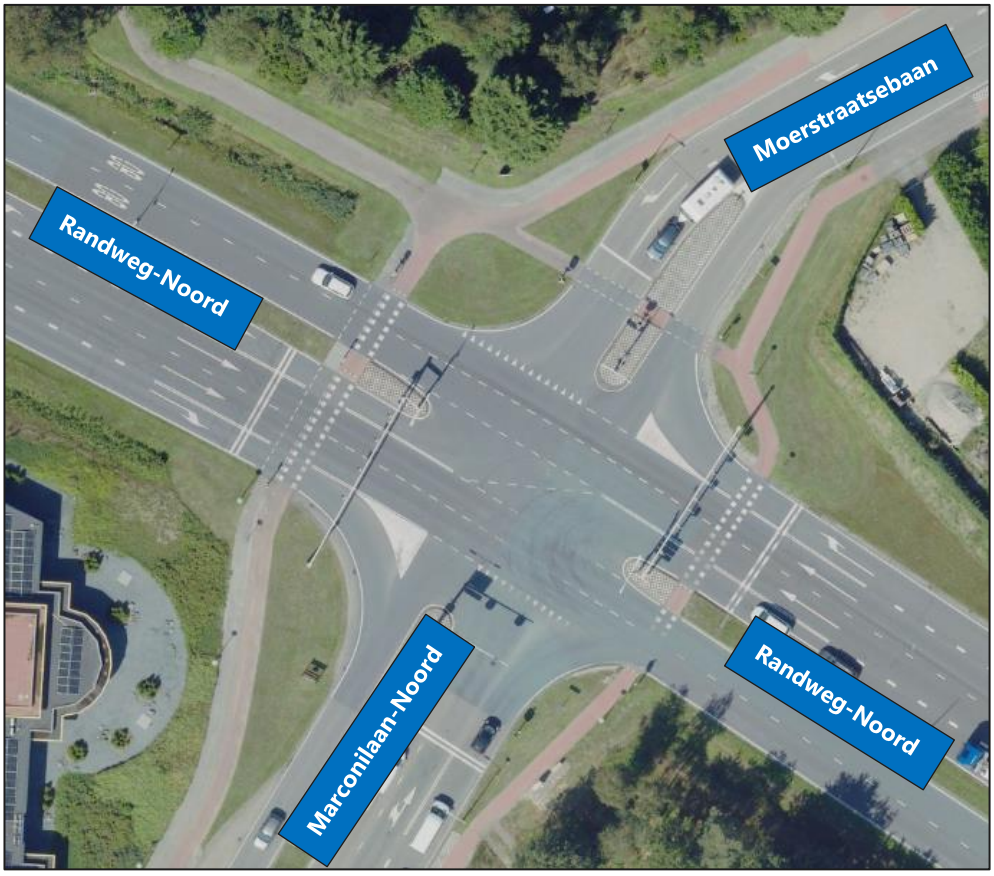
In bijlage 2 is een overzicht van verkeersmodelplots weergegeven waarin de verdeling van verkeer over het omliggende wegennet in de hele gemeente Bergen op Zoom kan worden afgeleid.

[1] De optelling van de toenames op de omliggende wegvakken komt niet overeen met de verkeersgeneratie van het plan. Dat heeft te maken met de toenemende drukte op dit punt als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Doordat het drukker wordt kiest autonoom verkeer andere routes die niet langs het gebied komen. Daardoor is ook sprake van een verschuiving van autonome verkeersstromen.

# 3. Verkeersafwikkeling

## 3.1 Aanpak en uitgangspunten

Het verkeer van en naar de ontwikkellocatie rijdt vrijwel volledig via het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan. Daarom is in overleg met de gemeente Bergen op Zoom besloten om dit kruispunt nader te analyseren om te beoordelen of de verkeersstromen in de referentie- en plansituatie goed afgewikkeld kunnen worden. Het kruispunt is geregeld met verkeerslichten en is in figuur 3.1 weergegeven.




*Figuur 3.1: Geanalyseerde kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan bij de ontwikkellocatie*

*Kruispuntstromen*

Zoals in hoofdstuk 2 toegelicht nemen de verkeersstromen van en naar het landgoed toe. Met behulp van het verkeersmodel is inzicht verkregen in de kruispuntstromen tijdens de ochtendspits en avondspits (de maatgevende momenten qua verkeersafwikkeling). De kruispuntstromen zijn zowel voor de referentie- als plansituatie in beeld gebracht. Zo kan het exacte effect van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling beoordeeld worden.

De gehanteerde kruispuntstromen voor beide kruispunten zijn weergegeven in bijlage 3.

*COCON*

Het geanalyseerde kruispunt is geregeld met verkeerslichten. Dit kruispunt is doorgerekend met COCON. COCON is een rekenprogramma waarmee op efficiënte wijze verkeerslichten doorgerekend kunnen worden. Hierbij wordt rekening gehouden met conflicten, bijbehorende ontruimingstijden, afrijcapaciteiten en minimum groentijden. Ook complexe kruispunten kunnen doorgerekend worden doordat COCON ook om kan gaan met coördinaties, synchroonstarts en deelconflicten. De uitkomsten van COCON zijn onder andere fasevolgordes, cyclustijden en maatgevende wachtrijlengtes.

*Beoordelingskader*

In eerste instantie wordt de verkeersafwikkeling op een geregeld kruispunt beoordeeld op basis van de gemiddelde cyclustijd. De cyclustijd geeft aan hoeveel tijd er benodigd is om alle richtingen op het kruispunt één keer groen te geven. Hoe langer de cyclustijd, hoe langer verkeer moet wachten bij de verkeerslichten op het kruispunt (met het ontstaan van wachtrijen als gevolg). Goudappel hanteert een algemeen geaccepteerd beoordelingskader voor de maximale cyclustijden op geregelde kruispunten, welke weergegeven is in tabel 3.1. Daarnaast is ook gekeken naar de maximale wachtrijen die kunnen ontstaan. Het is niet gewenst als deze wachtrijen langer worden dan de opstelvakken of zelfs terugslaan tot voorliggende kruispunten omdat andere verkeersstromen dan gehinderd kunnen worden.

| | **4-taks verkeerslichten** |
|---|---|
| goed | < 90 seconden |
| matig | 90 – 120 seconden |
| slecht | > 120 seconden |

*Tabel 3.1: Grenswaarden cyclustijden bij 4-takskruispunten geregeld met verkeerslichten*

## 3.2 Resultaat verkeersafwikkeling

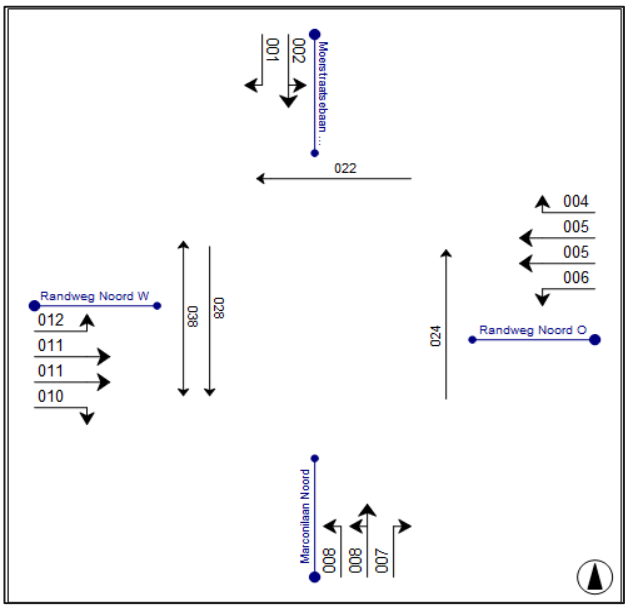
In tabel 3.2 zijn de cyclustijden weergegeven van het huidige kruispunt voor de referentie- en plansituatie tijdens het drukste ochtend- en avondspitsuur.

| | **referentiesituatie 2040** | | **plansituatie 2040** | |
|---|---|---|---|---|
| | ochtendspits | avondspits | ochtendspits | avondspits |
| cyclustijd | 86 | 200+ | 98 | 200+ |

*Tabel 3.2: Cyclustijden op het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan met de huidige vormgeving in seconden*

Uit de tabel blijkt dat de cyclustijd in de ochtendspits toeneemt van 86 seconden naar 98 seconden. Hiermee is op het kruispunt sprake van een matige verkeersafwikkeling in de ochtendspits, zowel met als zonder de ontwikkeling op het landgoed. In de avondspits is sprake van een forse cyclustijd van meer dan 200 seconden waarmee sprake is van een slechte verkeersafwikkeling. De impact van de ontwikkeling op de cyclustijden zorgt dan voor een relatief beperkte verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Verder is ook gekeken naar de verwachte wachtrijen per richting op het kruispunt. Echter zijn geen betrouwbare wachtrijlengtes te geven voor de situatie met de huidige vormgeving. Door de forse cyclustijd in de avondspits worden onrealistische wachtrijlengtes weergegeven vanuit COCON. Wel is in figuur 3.2 een schematische weergave van het kruispunt en de huidige vormgeving weergegeven.




*Figuur 3.2: Schematische weergave kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan*

Kortom, het kruispunt kan met de huidige vormgeving de toekomstige verkeersstromen (zowel in de referentie- als plansituatie) het verkeer niet goed verwerken. Door de lange cyclustijd ontstaan ook lange wachtrijen die mogelijk andere opstelstroken blokkeren. In de volgende paragraaf is daarom onderzocht welke aanpassingen aan het kruispunt kunnen leiden tot een betere verkeersafwikkeling.

Goudappel heeft eerder in 2024 een studie opgeleverd waarin de verkeerseffecten van de ruimtelijke plannen van de gemeente Bergen op Zoom zijn onderzocht. In de ruimtelijke plannen wordt uitgegaan van een toename van 7.000 woningen op verschillende locaties binnen de gemeente. Voor het bepalen van de effecten is het verkeersmodel geactualiseerd op basis van actuele tellingen. Vervolgens is de referentiesituatie 2040 en de plansituatie 2040 (+7.000 woningen) doorgerekend. In de referentiesituatie 2040 is toen geconcludeerd dat de I/C (Intensiteit/capaciteit) verhouding op de Randweg Noord rond de 0,8 ligt, waarbij de kruising met de Moerstraatsebaan vooral in de avondspits boven de kritische waarde van 0,9 ligt, te weten 0,95. In de plansituatie stijgt deze waarde in de avondspits zelfs naar 0,98. Dat betekent dat zowel in de referentiesituatie als plansituatie dit kruispunt als knelpunt kan worden gezien (zoals ook in deze rapportage wordt geconcludeerd).

In de eerdere studie over de verkeerseffecten van de ruimtelijke plannen zijn vervolgens, in overleg met de gemeente Bergen op Zoom, 15 potentiële knelpunten in en rondom het centrum verder geanalyseerd. Het kruispunt Randweg Noord – Moerstraatsebaan is daarin buiten beschouwing gelaten. In de conclusie van dat onderzoek is verwoord dat 13 van de 15 potentiële knelpunten in en rondom het centrum matig tot goed voldoen en 2 kruispunten niet voldoen. Als aandachtspunt zijn de Wouwsestraatweg en Rooseveltlaan benoemd en is geadviseerd om hier een vervolgonderzoek naar te doen. Het kruispunt Randweg Noord – Moerstraatsebaan is in die conclusie niet expliciet benoemd maar had daar ook benoemd mogen worden om vervolgonderzoek te doen naar de verkeersafwikkeling.

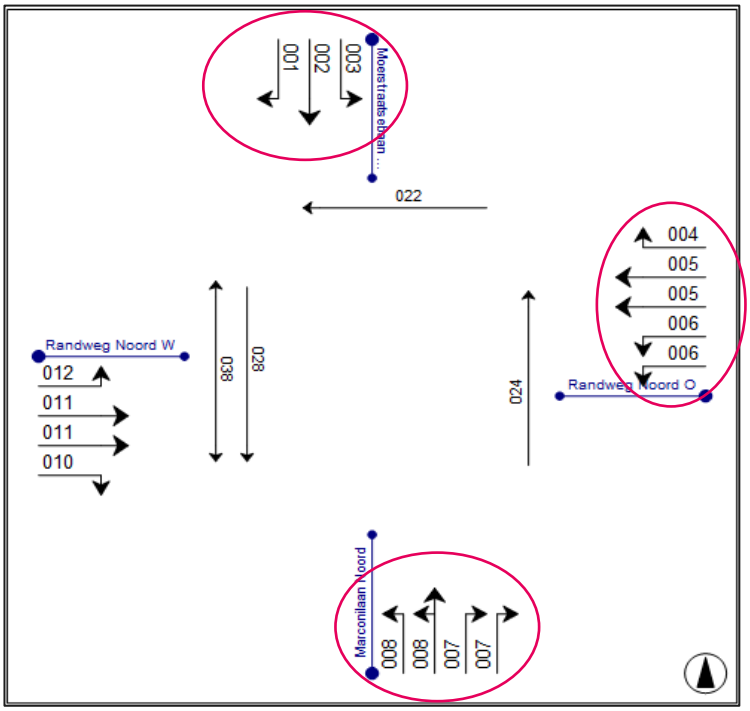
## 3.3 Oplossingsrichting

Omdat sprake is van een slechte verkeersafwikkeling in met name de avondspits, is een optimalisatie onderzocht waarbij er:

- Een extra rijstrook is voor verkeer vanaf de A4 naar de Marconilaan-Noord (richting 06)
- Een extra rijstrook is voor verkeer vanaf de Marconilaan-Noord richting de A4 (richting 07)
- Een aparte rijstrook is voor verkeer vanaf Landgoed Vrederust richting de A4 (richting 03).

Hierna is de genoemde oplossingsrichting nader toegelicht en zijn de effecten op de verkeersafwikkeling van het kruispunt inzichtelijk gemaakt.

In figuur 3.3 is de aangepaste vormgeving van de oplossingsrichting schematisch weergegeven. Door een extra opstelstrook op de richtingen 06 en 07 te maken komt er meer capaciteit op deze drukke richtingen waardoor het verkeer beter afgewikkeld kan worden. Het toevoegen van richting 03 als aparte opstelstrook zorgt ervoor dat dit verkeer onafhankelijk kan fungeren in de verkeersregeling. In de huidige situatie is richting 03 namelijk gekoppeld aan richting 02 omdat hiervoor één gecombineerde rijstrook beschikbaar is. Dit zorgt voor een minder efficiënte verkeersregeling waardoor de cyclustijd langer is.




*Figuur 3.3: Alternatieve inrichting kruispunt met extra opstelcapaciteit*

Een samenvatting van de effecten van de extra opstelcapaciteit bij het kruispunt op de cyclustijd is weergegeven in tabel 3.3. Uit de analyse blijkt dat de cyclustijden fors minder zijn dan bij de huidige vormgeving. In de ochtendspits is in de referentie- en plansituatie sprake van een goede verkeersafwikkeling. Tijdens de avondspits is de verkeersafwikkeling matig te noemen, maar valt de cyclustijd nog wel ruim binnen de grenswaarde van 120 seconden. Ten opzichte van de huidige vormgeving is de cyclustijd in de avondspits wel fors verminderd (van 200+ seconden, zie ook tabel 3.2).

| | referentiesituatie 2040 | | plansituatie 2040 | |
|---|---|---|---|---|
| | ochtendspits | avondspits | ochtendspits | avondspits |
| cyclustijd | 72 | 91 | 71 | 95 |

*Tabel 3.3: Cyclustijden bij extra opstelcapaciteit op het kruispunt in seconden*

In tabel 3.4 zijn de wachtrijlengtes bij de nieuwe vormgeving van het kruispunt weergegeven. Uit de tabel blijkt dat overal sprake is van acceptabele wachtrijlengtes behalve bij richting 11 waarbij de wachtrij iets te lang is (108 meter bij een beschikbare opstellengte van 105 meter in de plansituatie) zodat verkeer op richting 10 en 11 mogelijk de voorsorteerstrook niet kan bereiken. Dit zal naar verwachting enkele keren voor komen in de spitsuren, maar dit zal niet zorgen voor terugslag naar andere kruispunten. Daarom wordt het niet noodzakelijk geacht om de opstellengte hier te verruimen.

| richting | beschikbare opstelruimte | ochtendspits | | avondspits | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | referentie | plan | referentie | plan |
| 01 | 75 | 18 | 24 | 30 | 36 |
| 02 | 75 | 18 | 24 | 30 | 36 |
| 03 | n.v.t. | 24 | 42 | 60 | 72 |
| 04 | 105 | 18 | 18 | 12 | 18 |
| 05 | 105 | 78 | 81 | 63 | 66 |
| 06 | 105 | 48 | 48 | 63 | 63 |
| 07 | 70 | 45 | 45 | 54 | 54 |
| 08 | 70 | 18 | 21 | 39 | 42 |
| 10 | 105 | 24 | 24 | 30 | 36 |
| 11 | 105 | 78 | 81 | 105 | 108 |
| 12 | 55 | 18 | 18 | 30 | 36 |

*Tabel 3.4: Wachtrijlengtes bij de nieuwe vormgeving van het kruispunt in meters*

Samenvattend bereikt het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan in de referentiesituatie haar maximale capaciteit. De cyclustijd blijft in de ochtendspits onder de kritieke grenswaarde van 120 seconden. Tijdens de avondspits is sprake van fors hoge cyclustijden waardoor het verkeer niet goed afgewikkeld kan worden. Met de onderzochte optimalisatiemogelijkheden kan de cyclustijd wel fors verminderd worden en blijven de wachtrijen veelal binnen de beschikbare opstellengte. Ten slotte is de impact van de woningbouwontwikkeling relatief beperkt op de verkeersafwikkeling, aangezien de problemen ook al in de referentiesituatie optreden.

# 4. Vormgeving nieuwe aansluiting

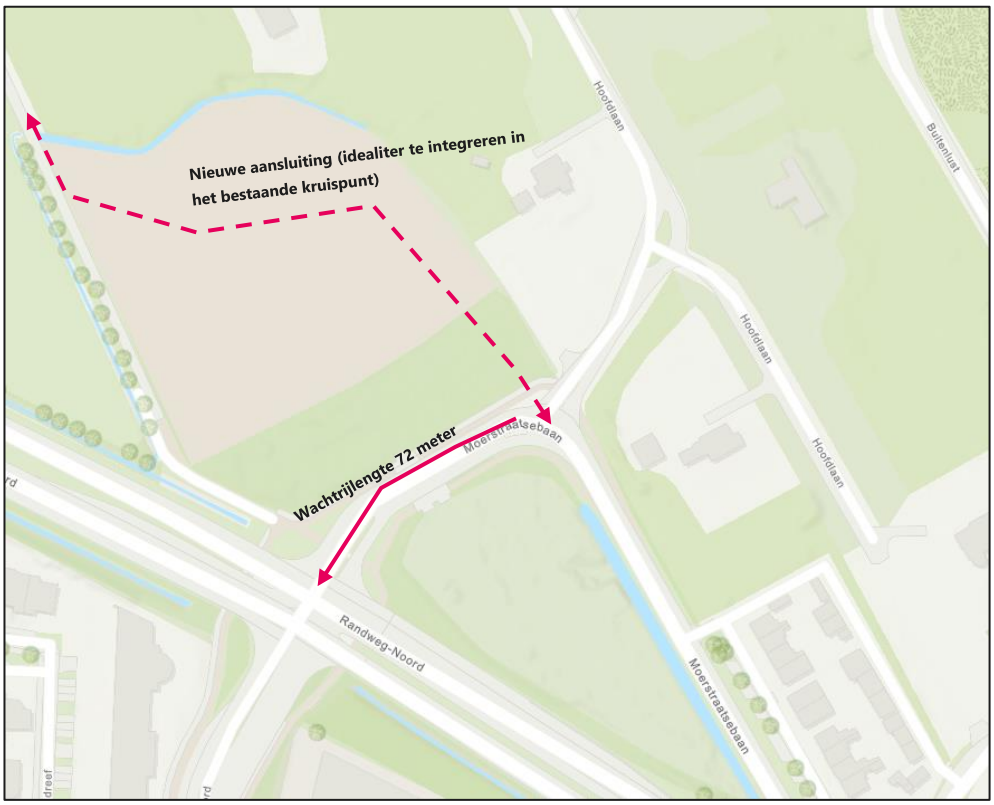
GGZ WNB is voornemens om een nieuwe weg aan te leggen op het landgoed, parallel aan de Hoofdweg. Dankzij de nieuwe weg wordt het mogelijk om een andere routering aan te brengen waarbij eenrichtingsverkeer beoogd is. Het beoogde circulatieplan waarbij de Hoofdweg fungeert als eenrichtingsweg richting het noorden is weergegeven in figuur 4.1.




*Figuur 4.1: Beoogde circulatie op het zuidelijke deel van Landgoed Vrederust*

Als gevolg van de gewijzigde ontsluitingsstructuur komt er een nieuwe aansluiting op de Moerstraatsebaan, net ten noorden van het kruispunt met de Randweg-Noord. De exacte vormgeving van dit noordelijke kruispunt wordt nog nader uitgewerkt.

Wel is uit tabel 3.4 gebleken dat de verwachte wachtrijlengte op de Moerstraatsebaan voor het kruispunt met de Randweg-Noord maximaal 72 meter tijdens de avondspits. Daarom ligt de nieuwe aansluiting richting het Landgoed idealiter minstens 72 meter van het kruispunt met de Randweg-Noord af om te voorkomen dat de wachtrijen ervoor zorgen dat de toegang tot het landgoed wordt geblokkeerd. Dit is in figuur 4.2 schematisch weergegeven.



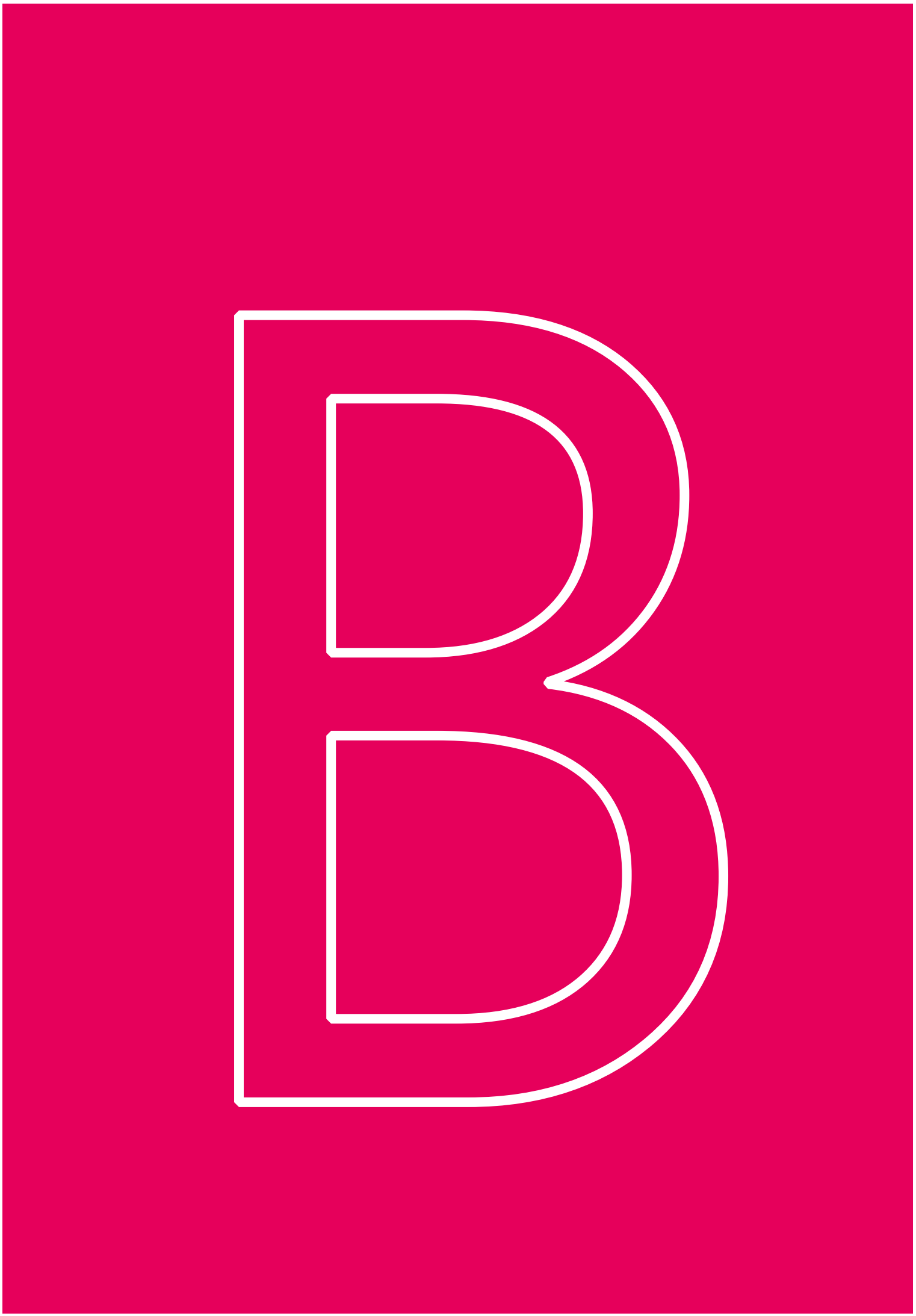

*Figuur 4.2: Schematische weergave van de verwachte wachtrijlengte in de toekomst bij een nieuwe vormgeving van het kruispunt*

De wachtrijlengte van 72 meter slaat bijna terug tot op het bestaande kruispunt tussen de Moerstraatsebaan en de Hoofdlaan. Vanwege de verkeersveiligheid is het niet aan te raden om de nieuwe aansluiting enkele meters na het kruispunt Moerstraatsebaan/Hoofdlaan aan te leggen. Idealiter wordt de nieuwe aansluiting daarom geïntegreerd in het bestaande kruispunt die dan verandert van een drie-taks kruispunt in een vier-taks kruispunt (zie ook figuur 4.2). Zo ontstaat een overzichtelijk kruispunt met duidelijke richtingen, zodat het voor bijvoorbeeld fietsers ook duidelijk is waar een auto heen gaat als het knipperlicht wordt geactiveerd.

# 5. Conclusies

De GGZ WNB heeft Goudappel gevraagd om een verkeersonderzoek uit te voeren naar de effecten van woningbouwontwikkeling op het Landgoed Vrederust in Bergen op Zoom. Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Op basis van de invoer in het regionale verkeersmodel blijkt dat de verkeersgeneratie van de 500 woningen in totaal circa 3.300 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal bedraagt, wat vervolgens verdeeld is over het netwerk. Uit deze verdeling blijkt dat veruit het grootste deel van het verkeer richting het zuiden rijdt naar het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan.
- Uit de kruispuntanalyse blijkt dat het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan in de referentiesituatie 2040 al (fors) overbelast is, met name in de avondspits. De toevoeging van de woningbouwontwikkeling zorgt in de plansituatie voor een relatief beperkte verslechtering van de (reeds slechte) verkeersafwikkeling.
- Door de vormgeving van het kruispunt aan te passen is het mogelijk om de cyclustijden te verlagen naar een waarde binnen de acceptabele grenswaarden. Daarvoor dienen extra opstelstroken te worden gerealiseerd zodat verkeer sneller en efficiënter kan worden afgewikkeld. Daardoor is er in de ochtendspits sprake van een goede verkeersafwikkeling en tijdens de avondspits sprake van een matige verkeersafwikkeling (maar wel ruim binnen de gestelde grenswaarden).
- De nieuw beoogde aansluiting van/naar het landgoed vanaf de Moerstraatsebaan wordt idealiter geïntegreerd in het bestaande kruispunt van de Moerstraatsebaan/Hoofdlaan. Dat komt omdat de verwachte wachtrijlengte voor het kruispunt bij de Randweg-Noord circa 72 meter bedraagt. Door het kruispunt met de Hoofdlaan te integreren wordt gewaarborgd dat de wachtrij van 72 meter niet terugslaat op het kruispunt Moerstraatsebaan/Hoofdlaan.


B

# Bijlage 1 Rekenmethode verkeersmodel

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie en de verdeling over het netwerk is gebruik gemaakt van een verkeersmodel. In deze bijlage wordt toegelicht welke rekenmethode is toegepast bij het verkeersmodel.

De Brabant Brede Model Aanpak (BBMA) is sinds 2015 de strategie voor de bouw en beheer van het provinciale verkeersmodel. Inmiddels wordt de afkorting BBMA gebruikt als naam van dit verkeersmodel. De BBMA is een samenwerking tussen de provincie en gemeenten. Het verkeersmodel is een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid waarmee voorspellingen gedaan kunnen worden over de toekomst.

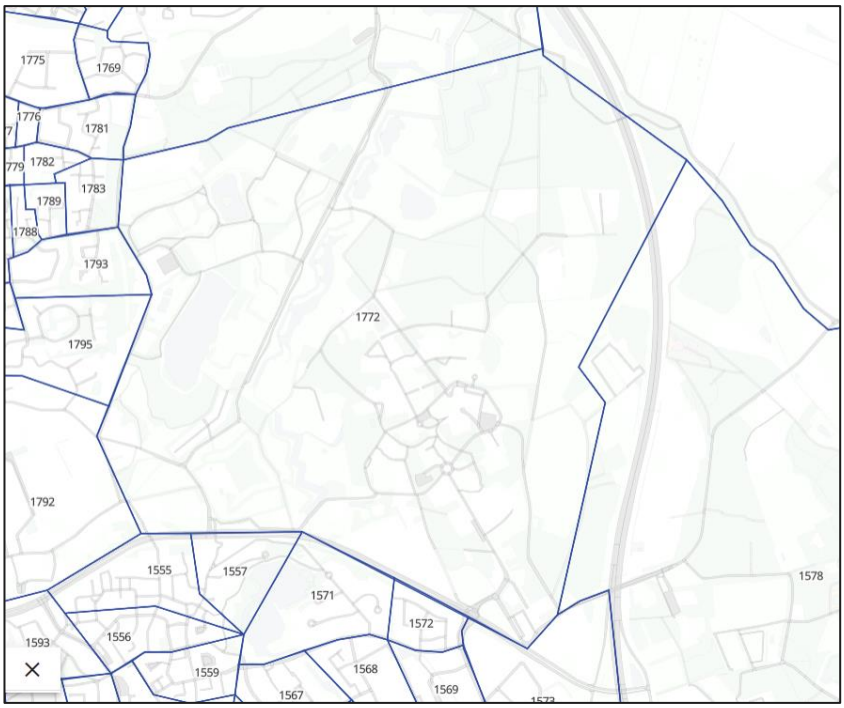
De vereenvoudiging werkt twee kanten op:

- Complexe werkelijkheden vereenvoudigen naar een werkbaar format: het verplaatsingsgedrag van mensen is aan vele factoren onderhevig (inkomen, gezinssamenstelling, tijdelijke wegwerkzaamheden, mogelijkheid om thuis te werken etc.) en het is onmogelijk om overal rekening mee te houden. Daarom worden allerlei gegevens verzameld over het verplaatsingsgedrag van mensen waarmee een soort gemiddelde wordt bepaald. Dit gemiddelde verplaatsingsgedrag bepaalt hoeveel ritten mensen maken en met welke modaliteit.
- Een gedetailleerde werkelijkheid terugbrengen naar een werkbaar abstractieniveau: het verkeersmodel wordt gebruikt om voorspellingen te kunnen doen over de toekomst, bijvoorbeeld de toename van verkeersstromen en de impact daarvan op het milieu. Het is vanwege deze scope op macroniveau niet nodig om alle straten mee te nemen, omdat de intensiteit op veel wegen vaak zeer laag zijn. het is bijvoorbeeld wel van belang om te weten hoeveel verkeer een woonwijk in/uit rijdt maar minder noodzakelijk om te weten hoe het verkeer zich binnen de woonwijk verdeelt, omdat de intensiteiten in veel woonstraten laag zijn. daarom bevat een verkeersmodel vooral wegen met relatief hoge intensiteiten.

Het verkeersmodel bevat informatie uit diverse databronnen om een goede basis weer te geven. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Wegen (inclusief snelheden, type weg, aantal rijstroken etc.)
- Kruispunten (inclusief kruispunttypen zoals een rotonde, verkeerslichten, opstelstroken etc.)
- Intensiteiten, op basis van verkeerstellingen. De BBMA bevat meer dan 8.000 tellingen verspreid over de hele provincie
- Sociaal economische gegevens zoals data over het aantal inwoners en arbeidsplaatsen, de stedelijkheidsgraad van een gebied etc.

De BBMA is verdeeld in circa 13.000 zones, zodat de impact van bepaalde ontwikkelingen afgebakend kan worden. Het landgoed Vrederust bevindt zich binnen één modelzone, die bestaat uit een groter deel aan de noordoostzijde van Bergen op Zoom (zie figuur B1.01).




*Figuur B1.01: Modelzone 1772 waarin het landgoed zich bevindt*

In het model zijn 500 woningen toegevoegd aan de modelzone om zo de impact van de herontwikkeling van het landgoed inzichtelijk te maken. Vervolgens wordt het aantal woningen vertaald naar een aantal inwoners, waarbij vervolgens op basis van gemiddeld verplaatsingsgedrag voor deze zone een aantal ritten is bepaald (zie ook de toelichting op de vorige pagina). Zo komt de verkeersgeneratie van de ontwikkeling tot stand. De modal split van de bewoners ziet er als volgt uit:

- aandeel auto: circa 56%
- aandeel openbaar vervoer: circa 2%
- aandeel fiets: circa 42%.

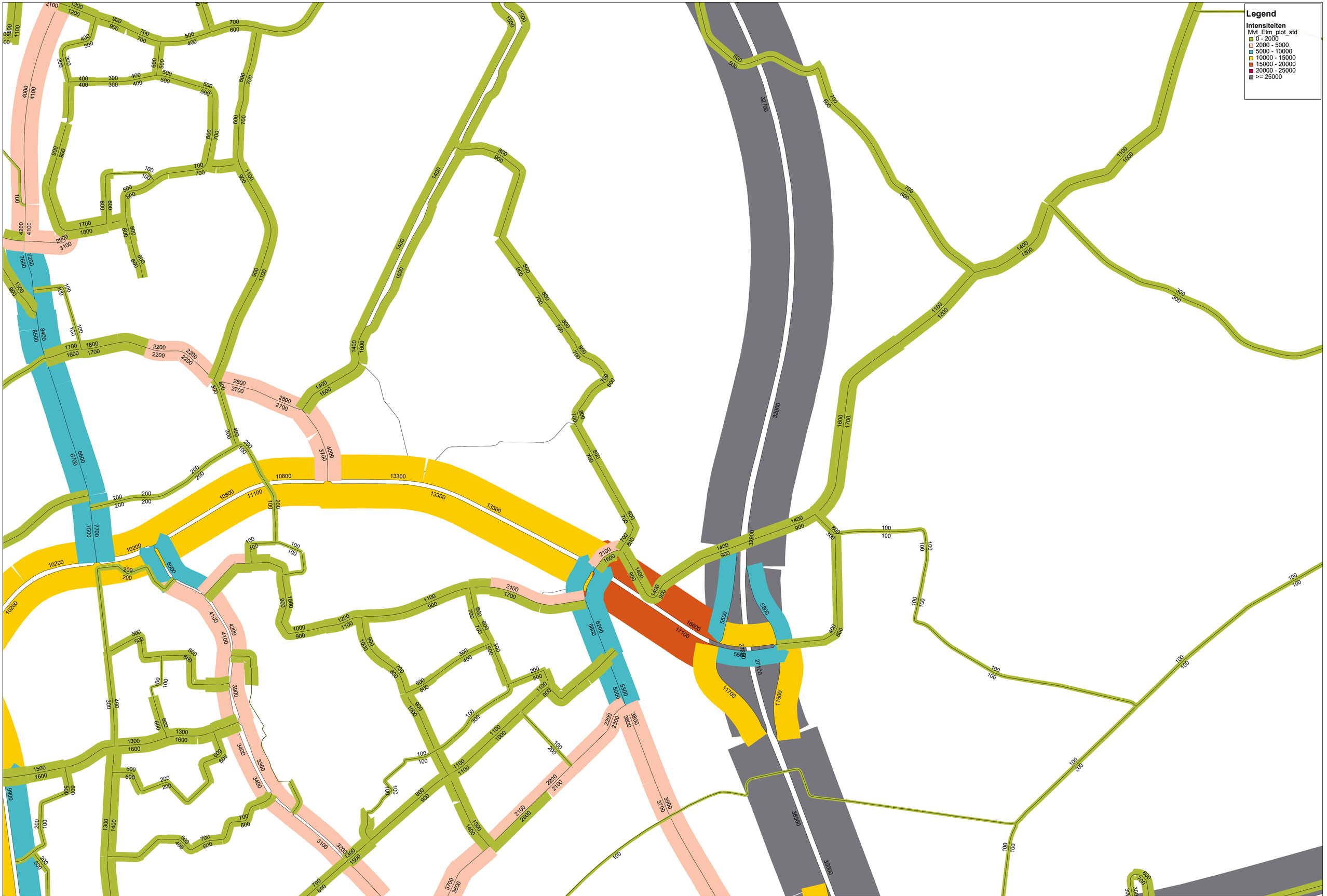
Vervolgens verdeeld het verkeersmodel de verkeersgeneratie over het omliggende netwerk. De verdeling wordt bepaald op basis van een zwaartekrachtmodel. Een zwaartepunt van arbeidsplaatsen trekt bijvoorbeeld veel verkeer aan terwijl grote woonwijken juist veel verkeer genereren, hiertussen ontstaan dan vervolgens de ritten. De routekeuze wordt in de basis bepaald door de snelste route, omdat mensen in de praktijk ook vaak de snelste route kiezen.

Wel wordt hierbij rekening gehouden met de capaciteit op de wegen. Omdat de capaciteit niet oneindig is, kan het voorkomen dat bij het ontstaan van drukke punten, een deel van het verkeer alternatieve routes neemt om de drukke punten te mijden. Ook bij landgoed Vrederust is dit het geval. Omdat het kruispunt Moerstraatsebaan/Randweg-Noord overbelast is, ontstaat er een verschuiving van ritten in de plansituatie omdat doorgaand verkeer (zijnde verkeer dat niet van/naar het landgoed komt) andere routes kiest om het kruispunt te mijden.

# Bijlage 2 Modelplots

Op de hiernavolgende pagina's zijn de modelplots te vinden waarin de wijziging in verkeersstromen binnen de gemeente Bergen op Zoom is af te leiden. Op chronologische volgorde bevatten de modelplots het volgende:

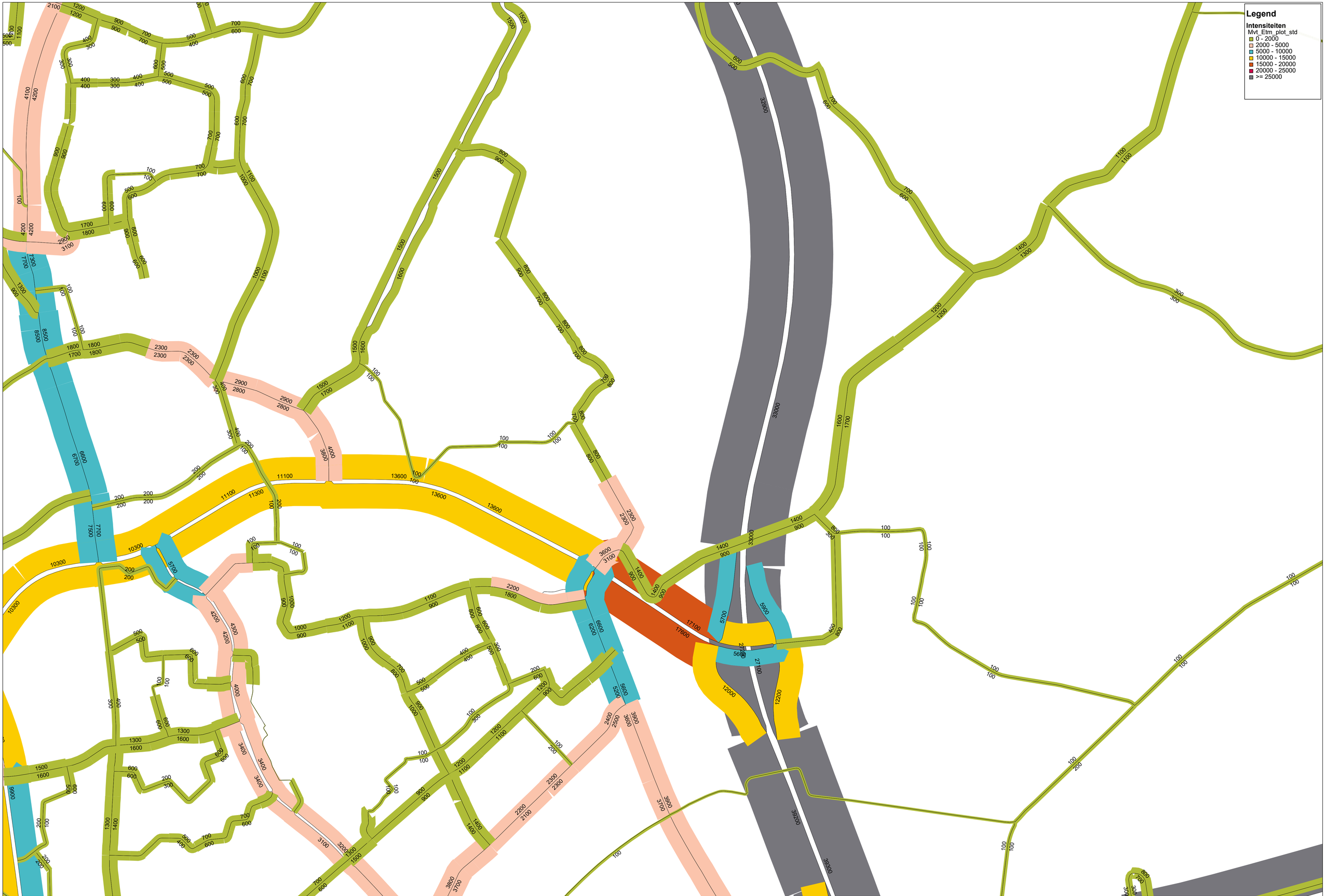
- motorvoertuigbewegingen op een werkdagetmaal – referentiesituatie
- motorvoertuigbewegingen op een werkdagetmaal – plansituatie
- motorvoertuigbewegingen tijdens de ochtendspits – referentiesituatie
- motorvoertuigbewegingen tijdens de ochtendspits – plansituatie
- motorvoertuigbewegingen tijdens de avondspits – referentiesituatie
- motorvoertuigbewegingen tijdens de avondspits – plansituatie
- relatieve toenames referentie-plan op een werkdagetmaal.




2040 RTB WEB Ref | Intensiteiten Mvt Etmaal

BBMA versie 2022, regionaal model BOZ2

Project BBMA [BOZ2]\Voetdijk\26-9-2024
Variant 2040_WEB_BOZ2_RTB_017202_ref
Goudappel B.V.




2040 RTB WEB Plan | Intensiteiten Mvt Etmaal

BBMA versie 2022, regionaal model BOZ2

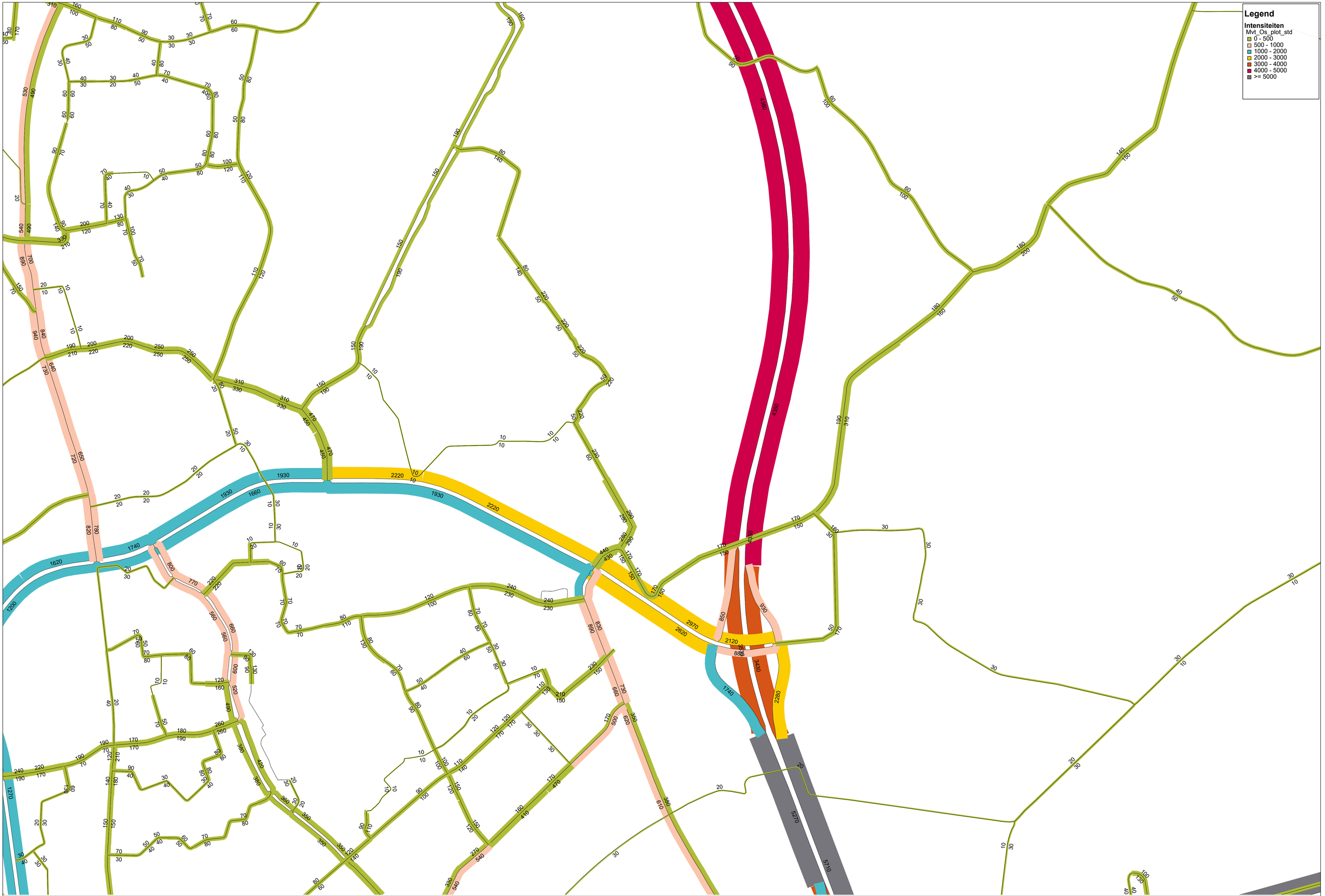
Project BBMA [BOZ2]\Voetdijk\27-9-2024
Variant 2040_WEB_BOZ2_RTB_017202_plan
Goudappel B.V.




# 2040 RTB WEB Ref | Intensiteiten Mvt Ochtendspits

BBMA versie 2022, regionaal model BOZ2

Project BBMA [BOZ2]\Voetdijk\26-9-2024
Variant 2040_WEB_BOZ2_RTB_017202_ref
Goudappel B.V.




# 2040 RTB WEB Plan | Intensiteiten Mvt Ochtendspits

BBMA versie 2022, regionaal model BOZ2

Project BBMA [BOZ2]\Voetdijk\27-9-2024
Variant 2040_WEB_BOZ2_RTB_017202_plan
Goudappel B.V.




2040 RTB WEB Ref | Intensiteiten Mvt Avondspits

BBMA versie 2022, regionaal model BOZ2

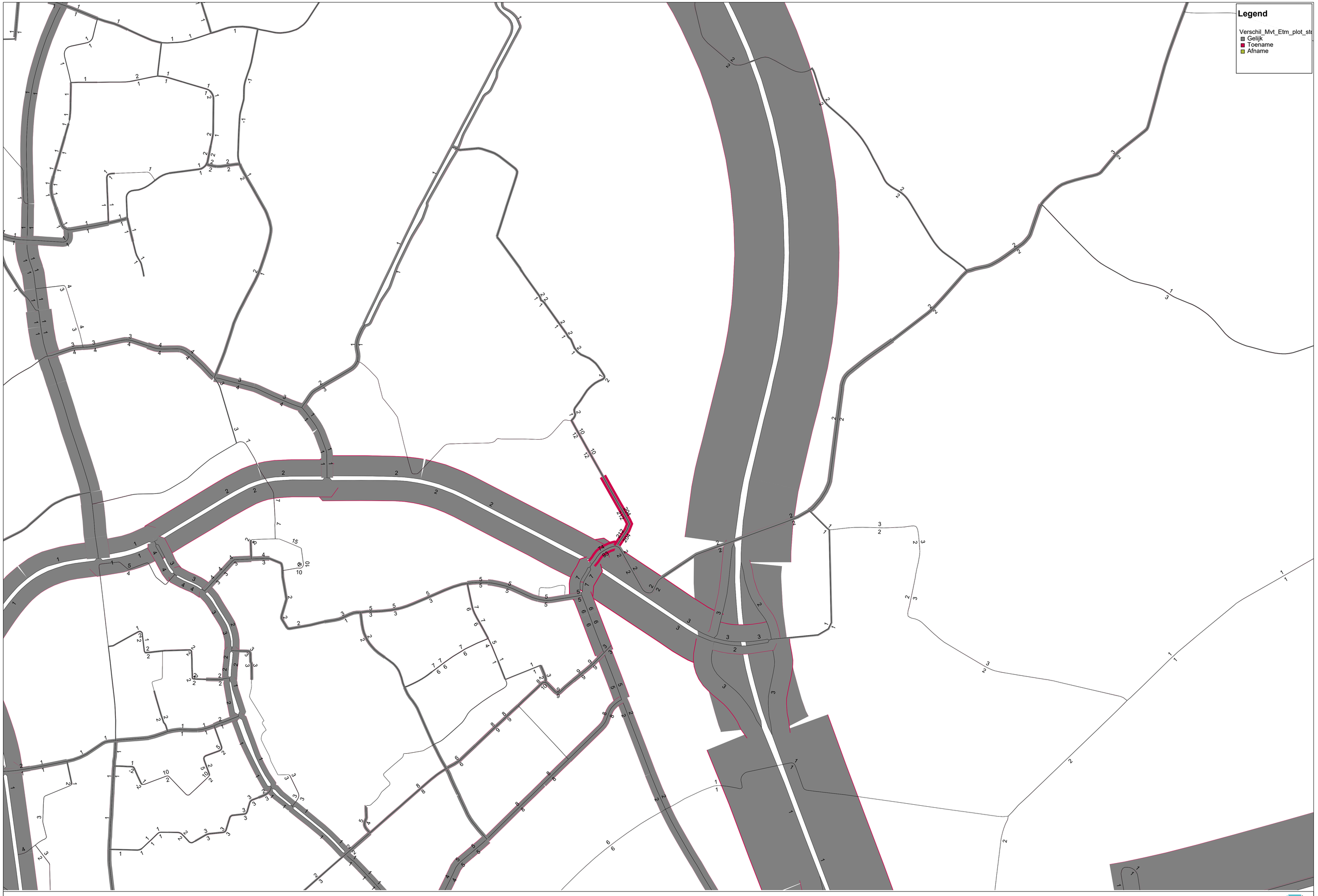
Project BBMA BOZ2\Verkeer\26-9-2024
Variant 2040_WEB_BOZ2_RTB_017202_ref
Goudappel B.V.




2040 RTB WEB Plan | Intensiteiten Mvt Avondspits

BBMA versie 2022, regionaal model BOZ2

Project BBMA (BOZ2)\Verkeik\27-9-2024
Variant 2040_WEB_BOZ2_R16_017202_plan
Goudappel B.V.




2040 RTB WEB Plan | Intensiteitsverschillen (perc.) t.o.v. 2040 RTB WEB Ref, Mvt Etmaal

BBMA versie 2022, regionaal model BOZ2

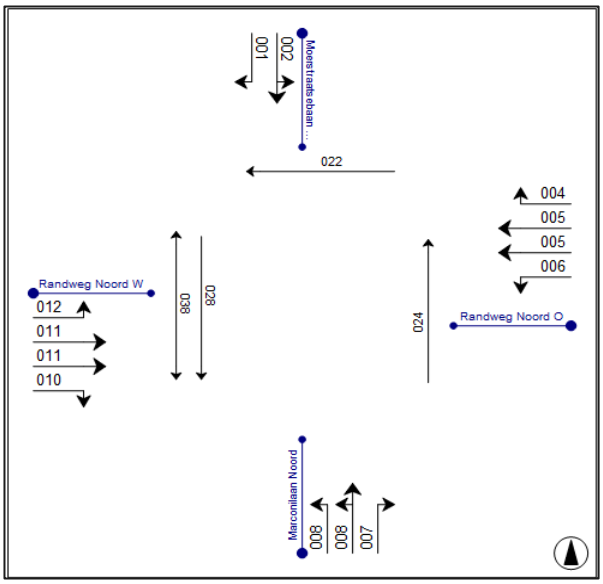
Project BBMA [BOZ2]\Verkblik\26-9-2024
Variant 2040_WEB_BOZ2_RTB_017202_plan
Goudappel B.V.

# Bijlage 3 Kruispuntstromen

In tabel B1.01 zijn de gehanteerde kruispuntstromen weergegeven voor het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan.

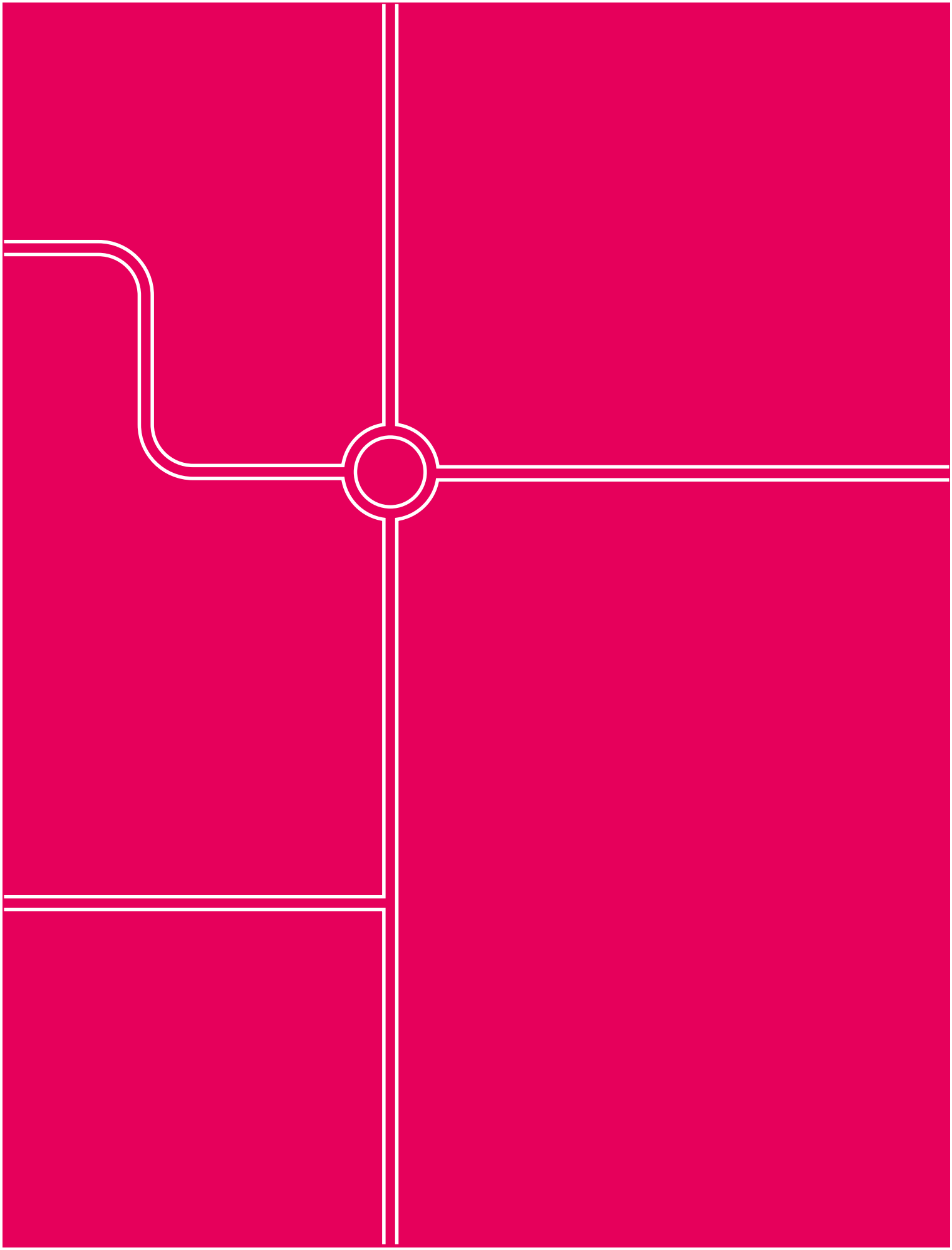
| richting | ochtendspits | | avondspits | |
|---|---|---|---|---|
| | referentie 2040 | plan 2040 | referentie 2040 | plan 2040 |
| 01 | 30 | 53 | 66 | 92 |
| 02 | 37 | 70 | 68 | 100 |
| 03 | 65 | 129 | 165 | 196 |
| 04 | 109 | 125 | 41 | 104 |
| 05 | 1.250 | 1.249 | 969 | 915 |
| 06 | 449 | 448 | 501 | 479 |
| 07 | 411 | 410 | 449 | 426 |
| 08 | 57 | 73 | 43 | 90 |
| 09 | 81 | 79 | 188 | 185 |
| 10 | 95 | 95 | 128 | 126 |
| 11 | 1.065 | 1.059 | 1.383 | 1.329 |
| 12 | 32 | 42 | 62 | 91 |

*Tabel B1.01: Gehanteerde kruispuntstromen op het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan (in personenauto-equivalent[2] per uur)*




*Figuur B1.01: Schematische weergaven van het kruispunt Randweg-Noord/Moerstraatsebaan*

[2] Vrachtwagens leggen vanwege de langere lengte een zwaarder beslag op de verkeersafwikkeling dan personenauto's. om hiermee rekening te houden is het aantal vrachtwagens omgerekend naar het aantal personenauto's, waarbij een omrekenfactor is gebruik van 2 (één vrachtwagen heeft dezelfde lengte als circa 2 personenauto's).



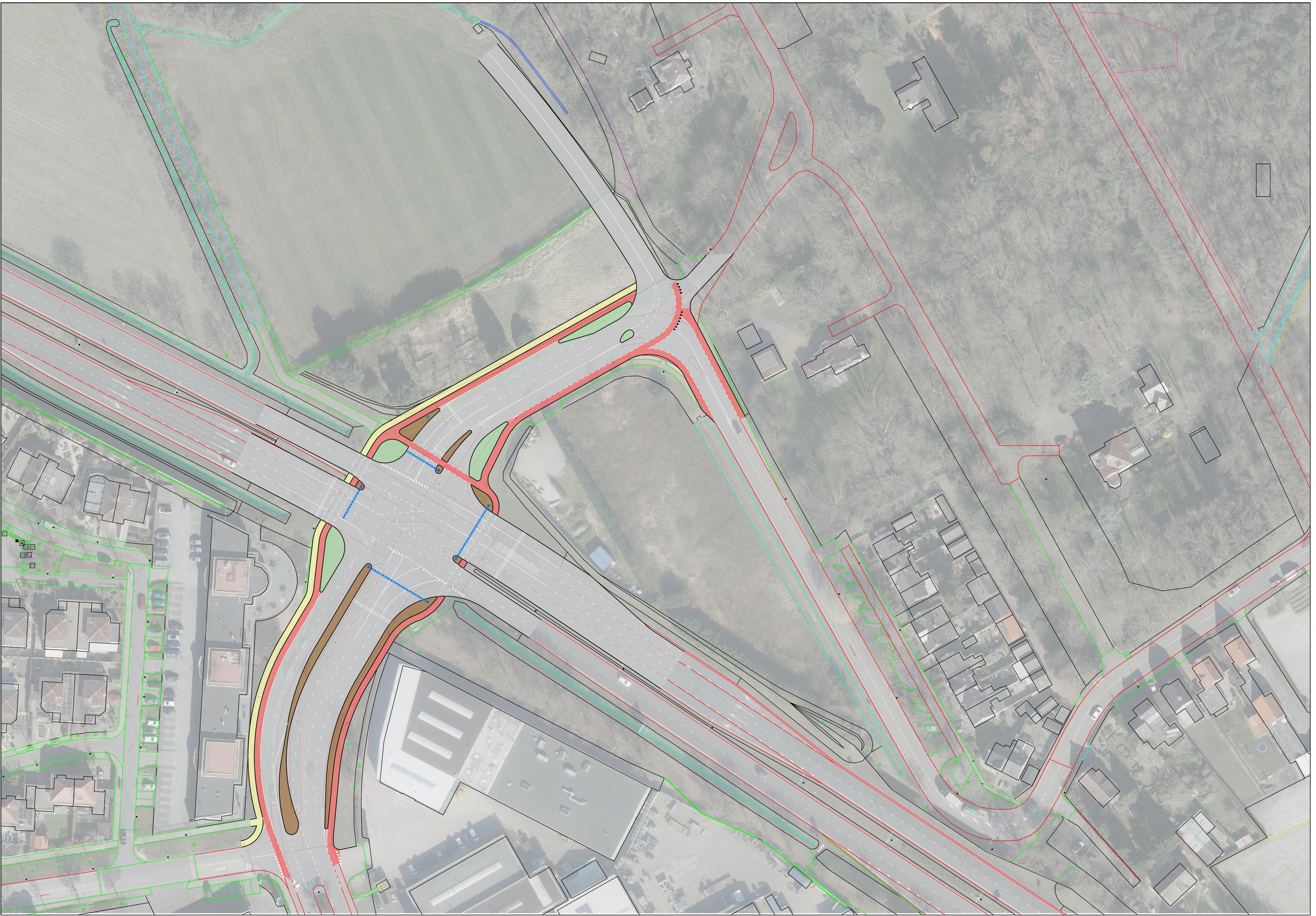
*Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland*

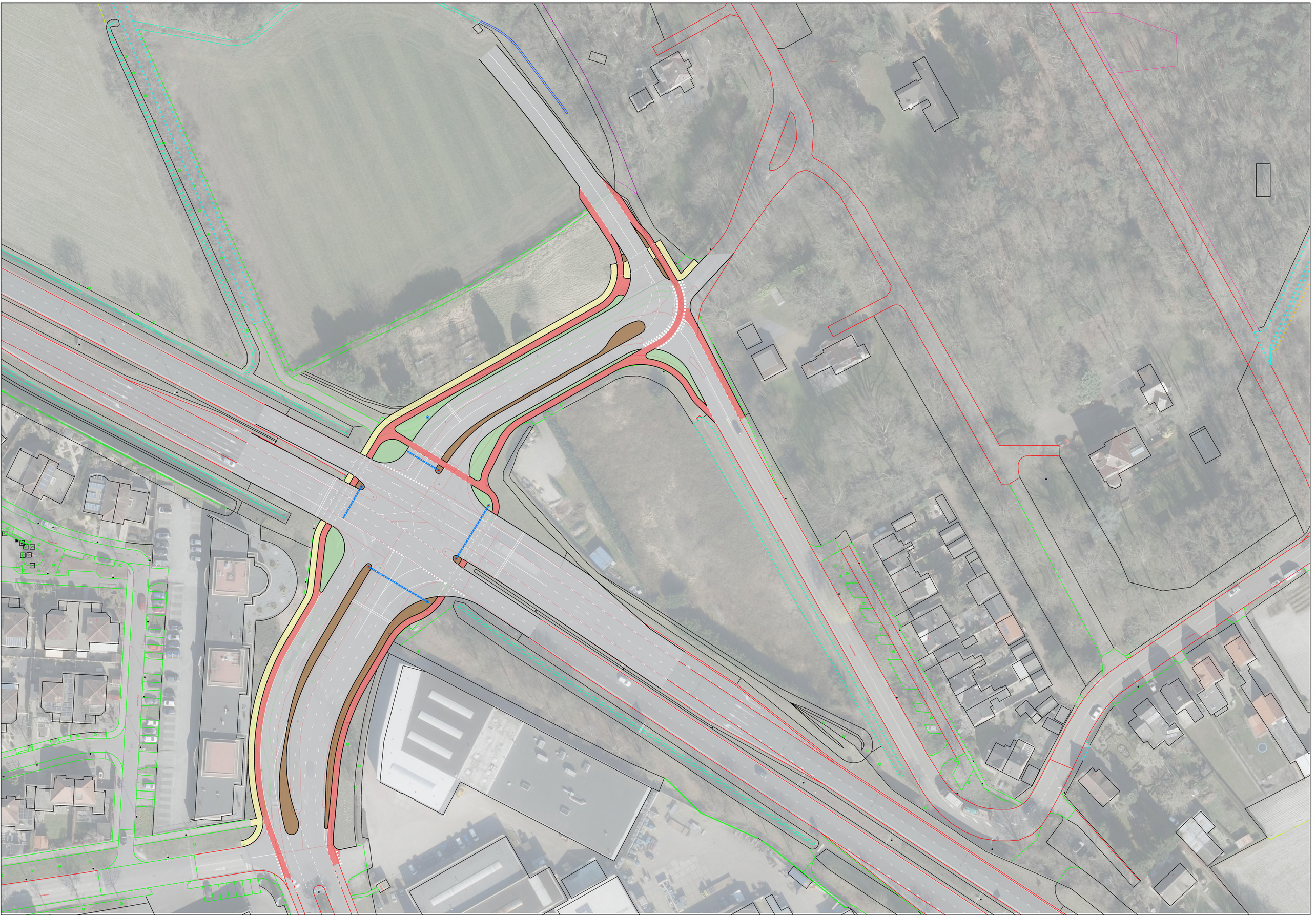
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32





# Parkeeronderzoek Landgoed Vrederust Bergen op Zoom

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

| | |
|---|---|
| Opdrachtgever | GGZ WNB Westelijk Noord-Brabant |
| Titel rapport | Parkeeronderzoek Landgoed Vrederust<br>Bergen op Zoom |
| Kenmerk | 016570.20240123.R1.04 |
| Datum publicatie | 30 januari 2024 |
| Projectleider Goudappel | Samir Ajanovic |
| Status | Definitief |

© Copyright Goudappel BV 30 januari 2024

# Inhoudsopgave


**1. Inleiding** **1**

1.1 Aanleiding 1

1.2 Functieprogramma 2

1.3 Leeswijzer 2

**2. Parkeernormen conform gemeentelijk beleid** **3**

**3. Passende parkeernormen** **4**

3.1 Uitgangspunten 4

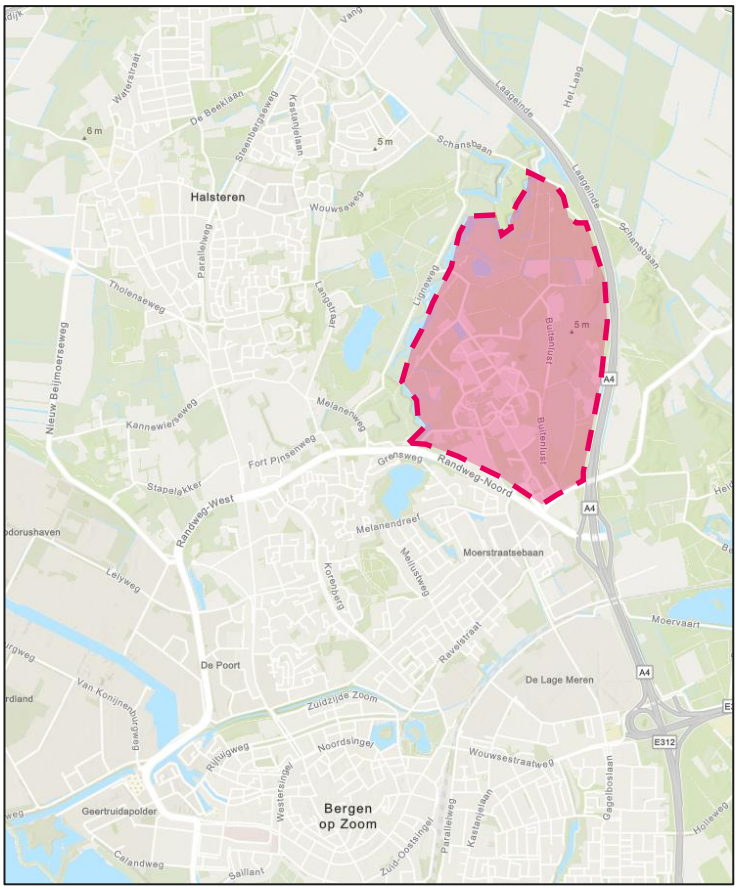
3.2 Autobezit omliggende buurten 5

**4. Conclusie** **8**

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

GGZ Westelijk Noord-Brabant (hierna GGZ WNB) beschikt over een groot landgoed ten noordoosten van Bergen op Zoom (zie figuur 1.1). In de huidige situatie huisvest het landgoed diverse zorgfuncties. GGZ WNB is voornemens om een deel van het landgoed te ontwikkelen met circa 500 woningen, waarbij de zorgfuncties op het overige deel van het landgoed worden geconcentreerd. Ten behoeve van de ontwikkelvisie heeft GGZ WNB behoefte aan 'passende' parkeernormen. Hierdoor kan het terrein zo groen mogelijk worden ingericht, zonder daarbij parkeeroverlast te laten ontstaan. GGZ WNB heeft daarom aan Goudappel gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar welke parkeernormen passend zijn voor deze ontwikkeling, rekening houdend met de verschillende woningtypen en de locatie. In de voorliggende rapportage zijn de gehanteerde aanpak, uitgangspunten en conclusies van het onderzoek toegelicht.




*Figuur 1.1: Locatie Landgoed Vrederust*

## 1.2 Functieprogramma

Het programma is nog niet bekend maar voor de analyse is uitgegaan van de woningtypen die zijn weergegeven in tabel 1.1. Per woningtype wordt in dit onderzoek een passende parkeernorm bepaald.

| woningtype Landgoed Vrederust | oppervlakte |
|---|---|
| appartement, sociale huur | 60 m² gbo |
| appartement, sociale huur | 80 m² gbo |
| appartement, huur, middelduur | 88 m² gbo |
| appartement, huur, duur | >100 m² gbo |
| appartement, koop, middelduur | 88 m² gbo |
| appartement, koop, duur | >100 m² gbo |
| rijwoning sociale huur | 60 m² gbo |
| rijwoning sociale huur | 80 m² gbo |
| rijwoning sociale huur | 110 m² gbo |
| rijwoning, huur, middelduur | 102 m² gbo |
| rijwoning, koop, middelduur | 102 m² gbo |
| twee-onder-een-kap, koop, duur | 148 m² gbo |
| vrijstaand, duur | 185 m² gbo |
| zorgwoningen Schorre | 33-56 m² gbo |
| zorgwoningen ASVZ | n.t.b. |

*Tabel 1.1: Beoogde woningprogramma Landgoed Vrederust*

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de gemeentelijke parkeernormen per woningtype op een rij gezet. Vervolgens is in hoofdstuk 3 op basis van een analyse naar autobezit aangevuld met literatuuronderzoek een passende parkeernorm per woningtype bepaald. Deze zijn daarna tegen elkaar afgezet om te beoordelen in hoeverre er 'lucht' in de vigerende parkeernormen zit. Hoofdstuk 4 vormt de conclusie van het onderzoek.

# 2. Parkeernormen conform gemeentelijk beleid

Het aantal benodigde parkeerplaatsen, ofwel de parkeerbehoefte, wordt berekend door het aantal woningen te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm. De gemeente Bergen op Zoom heeft haar parkeernormen vastgelegd in de 'Nota parkeernormering Bergen op Zoom 2015'.

Bij de parkeernormen wordt onderscheid gemaakt in de locatie van de ontwikkeling ten opzichte van het centrum. Landgoed Vrederust ligt hierbij formeel in het buitengebied. De gemeente heeft echter aangegeven[1] dat de parkeernorm van rest bebouwde kom mag worden aangehouden. Daarom zijn in de analyse steeds de parkeernormen behorend bij rest bebouwde kom weergegeven. De vigerende parkeernormen voor de woningtypen uit het woonprogramma zijn weergegeven in tabel 2.1. Alle parkeernormen zijn inclusief een bezoekersparkeernorm van 0,3 per woning.

| woningtype Landgoed Vrederust | woningtype in beleid | parkeernorm | eenheid |
|---|---|---|---|
| appartement, sociale huur 60 m² | gestapeld 60-80 m² gbo | 1,4 | per woning |
| appartement, sociale huur 80 m² | gestapeld 60-80 m² gbo | 1,4 | per woning |
| appartement, huur, middelduur 88 m² | gestapeld 80-100 m² gbo | 1,6 | per woning |
| appartement, huur, duur >100 m² | gestapeld 100-120 m² gbo | 2,1 | per woning |
| appartement, koop, middelduur 88 m² | gestapeld 80-100 m² gbo | 1,6 | per woning |
| appartement, koop, duur >100 m² | gestapeld 100-120 m² gbo | 2,1 | per woning |
| rijwoning sociale huur 60 m² | grondgebonden <100 m² gbo | 1,6 | per woning |
| rijwoning sociale huur 80 m² | grondgebonden <100 m² gbo | 1,6 | per woning |
| rijwoning sociale huur 110 m² | grondgebonden 100-120 m² gbo | 1,9 | per woning |
| rijwoning, huur, middelduur 102 m² | grondgebonden 100-120 m² gbo | 1,9 | per woning |
| rijwoning, koop, middelduur 102 m² | grondgebonden 100-120 m² gbo | 1,9 | per woning |
| twee-onder-een-kap, koop, duur 148 m² | grondgebonden 120-160 m² gbo | 2,1 | per woning |
| vrijstaand, duur 185 m² | grondgebonden >160 m² gbo | 2,2 | per woning |
| zorgwoningen Schorre | woon- of verpleegeenheid in zorginstelling (intramurale zorg) | 0,7 | per woning |
| zorgwoningen ASVZ | woon- of verpleegeenheid in zorginstelling (intramurale zorg) | 0,7 | per woning |

*Tabel 2.1: Vigerende parkeernormen conform gemeentelijk beleid Bergen op Zoom (rest bebouwde kom)*

In hoofdstuk 3 wordt voor dezelfde woningtypen op basis van een analyse naar autobezit in de omgeving een passende parkeernorm bepaald.

[1] Conform het document '20231222 notitie Vrederust – reactie ontwikkelvisie – concept'.

# 3. Passende parkeernormen

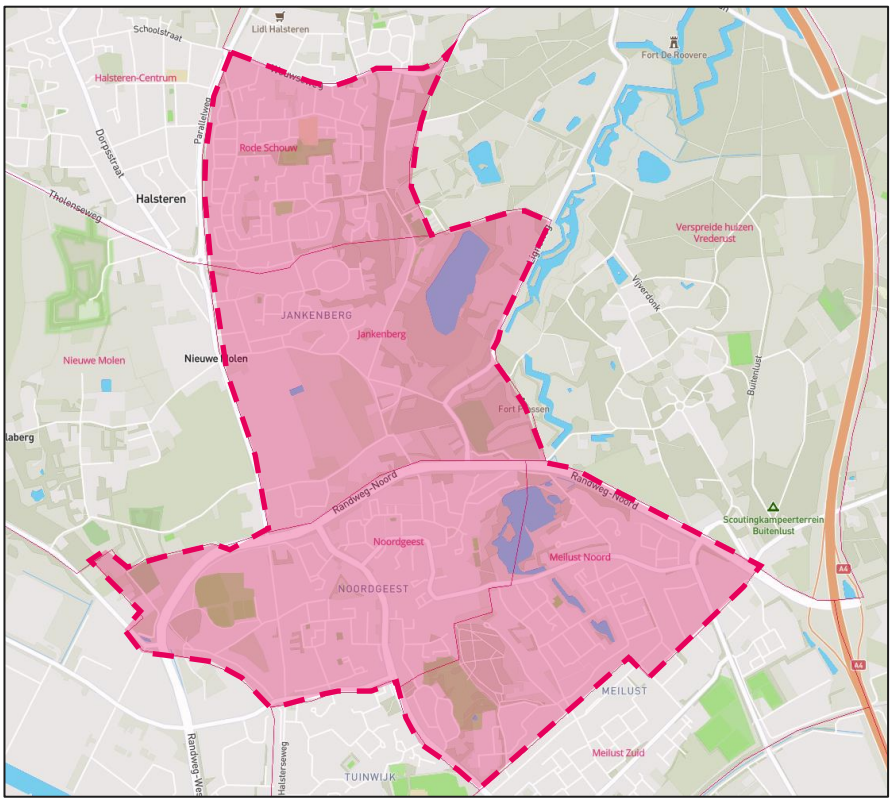
## 3.1 Uitgangspunten

Goudappel heeft de beschikking tot recente niet-openbare microdata van CBS over het gemiddelde autobezit per bewoonde woning op gemeente-, wijk- en buurtniveau. Het gemiddelde autobezit voor de betreffende woningtypes van deze ontwikkeling is hiermee geanalyseerd om te bekijken in hoeverre de vigerende parkeernorm aansluit bij het daadwerkelijke autobezit. Het autobezit is afgeleid uit de omliggende buurten (zie figuur 3.1).

De data over autobezit is gebaseerd op CBS-microdata waarbij nog wel een bewerkingsslag nodig is. Zo is in deze data nog geen rekening gehouden met de volgende zaken:

- grijze kentekens (bedrijfswagens en/of buitenlandse kentekens die niet bij het CBS op woonadressen zijn geregistreerd);
- trend in autobezit

De twee genoemde elementen worden hierna nader toegelicht.




*Figuur 3.1: Analysegebied bestaande uit omliggende buurten*

*Leaseauto's, grijze- en buitenlandse kentekens*

Er zijn auto's die niet op woonadressen staan geregistreerd bij het CBS. Dit zijn voornamelijk auto's met een buitenlands kenteken en bedrijfswagens. Voor laatstgenoemde geldt dat deze kentekens meestal beginnen met een B of V. Uit grootschalig veldonderzoek van Goudappel in woonwijken blijkt dat circa 8% van de geparkeerde auto's een bedrijfsauto is of een buitenlands kenteken heeft. Deze 8% is daarom opgeteld bij het gemiddelde autobezit van bewoners in het analysegebied zoals blijkt uit de data. De data toont aan dat het gemiddelde autobezit binnen het analysegebied 1,35 auto's per huishouden bedraagt, 8% hiervan komt neer op gemiddeld 0,11 auto's met een grijs kenteken per woning.

*Trend in autobezit*

In de microdata is verder geen rekening gehouden met bepaalde trends in autobezit. De microdata zegt iets over het huidige autobezit (anno 2022) maar zegt niks over het toekomstige autobezit. Uit een analyse van CBS-data blijkt dat het autobezit in de gehele gemeente Bergen op Zoom licht is toegenomen tussen 2018 en 2022. Waar in 2018 een gemiddeld autobezit van 1,07 auto's gemeten is, was het autobezit in 2022 circa 1,09 auto's per huishouden. Dit is een toename van circa 1,9%. Er wordt voor dit onderzoek uitgegaan dat deze trend zich doorzet, waardoor de data is opgehoogd met 1,9%.

## 3.2 Autobezit omliggende buurten

In tabel 3.1 zijn de passende parkeernormen op basis van autobezit voor het bewonersdeel van de woningen weergegeven uit de omliggende buurten. Hierin zijn de percentages voor grijze/buitenlandse kentekens (8%) en de trend in autobezit (1,2%) al inbegrepen. Voor elk woningtype is een passende parkeernorm in de tabel opgenomen. Deze parkeernormen zijn nog exclusief een bezoekersdeel.

| woning | | passende parkeernorm |
|---|---|---|
| **woningtype Landgoed Vrederust** | **woningtype (CBS-data)** | |
| appartement, sociale huur 60 m² | appartement, sociale huur 50-75 m² gbo | 0,7 pp per woning |
| appartement, sociale huur 80 m² | appartement, sociale huur 75-100 m² gbo | 0,8 pp per woning |
| appartement, huur, middelduur 88 m² | appartement, particuliere huur, 75-100 m² gbo | 0,8 pp per woning |
| appartement, huur, duur >100 m² | appartement, particuliere huur >100 m² gbo | 1,2 pp per woning[2] |
| appartement, koop, middelduur 88 m² | appartement, koop, 75-100 m² gbo | 1,1 pp per woning |
| appartement, koop, duur >100 m² | appartement, koop >100 m² gbo | 1,4 pp per woning[2] |
| rijwoning sociale huur 60 m² | rijwoning, sociale huur | 1,1 pp per woning |
| rijwoning sociale huur 80 m² | rijwoning, sociale huur | 1,1 pp per woning |
| rijwoning sociale huur 110 m² | rijwoning, sociale huur | 1,1 pp per woning |
| rijwoning, huur, middelduur 102 m² | rijwoning, particuliere huur | 1,3 pp per woning |
| rijwoning, koop, middelduur 102 m² | rijwoning, koop | 1,6 pp per woning |
| twee-onder-een-kap, koop, duur 148 m² | twee-onder-een-kapwoning, koop | 1,7 pp per woning |
| vrijstaand, duur 185 m² | vrijstaand, koop | 2,0 pp per woning |

*Tabel 3.1: Passende parkeernormen op basis van autobezit naar woningtype*

[2] Deze woningtypen komen niet voor in het analysegebied. Daarom is het autobezit voor deze woningtypen afgeleid van het autobezit op gemeenteniveau.

Binnen tabel 3.1 zijn alleen de zorgwoningen niet meegenomen. De passende parkeernorm voor een zorgwoning kan niet op basis van autobezit worden bepaald. hieraan liggen meer elementen ten grondslag zoals:

- zorgindicatie
- personeelsbezetting inclusief vervoerswijzekeuze.

Omdat hier vooralsnog niks over bekend is adviseren we om tot zover uit te gaan van de parkeernormen conform gemeentelijk beleid voor de zorgwoningen.

De passende parkeernormen uit tabel 3.1 zeggen alleen iets over de parkeerbehoefte van de bewoners van de woningen, een maatwerkbenadering voor het bezoekersparkeren is hierna toegelicht.

*Bezoekersdeel*

Al geruime tijd is binnen de verkeerskundige vakwereld de ervaring dat het ooit 'arbitrair' vastgelegde parkeerkencijfer voor bezoekersparkeren bij woningen (vaak 0,3 parkeerplaatsen per woning) te hoog is. Daar waar voor het bewonersparkeren in woonwijken onderscheid wordt gemaakt voor locatie-specifieke kenmerken bij het bepalen van het aantal parkeerplekken (zoals ligging ten opzichte van het centrum en/of openbaar vervoer), is dit voor bezoekersparkeren bij de functie wonen nog niet het geval.

Door digitalisering is steeds meer data beschikbaar gekomen over het parkeergedrag van bezoekers aan woningen. Hieruit blijkt dat de bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaatsen per woning vaak te hoog is. Dit blijkt onder andere uit onderzoeken[3] & [4] in 16 steden in Nederland. Er wordt geconcludeerd dat een waarde van 0,1 parkeerplaats per woning in stedelijk gebied vaak al voldoende is. Dit komt ook overeen met het bezoekersdeel wat in steeds meer andere gemeenten in stedelijk gebied gehanteerd wordt.

Steeds meer gemeenten passen hun bezoekersnormen ook aan naar de meest recente inzichten. Hieronder volgt een kort overzicht van enkele gemeenten die hun bezoekersnormen recent naar beneden hebben bijgesteld:

- gemeente Haarlem (2023) in een bandbreedte van 0,1 tot 0,15 parkeerplaats per woning;
- gemeente Oss (2023) in een bandbreedte van 0,1 tot 0,3 parkeerplaats per woning;
- gemeente Hilversum (2023) overal 0,1 parkeerplaats per woning;
- gemeente Oosterhout (2022) in een bandbreedte van 0,1 tot 0,2 parkeerplaats per woning;
- gemeente Geldrop-Mierlo (2022) in een bandbreedte van 0,1 tot 0,2 parkeerplaats per woning.

[3] Parkeerkencijfers voor bezoek aan bewoners: de grote onbekende, bijdrage aan CVS-congres (november 2021).

[4] A new perspective on residential parking policy, TU Delft (augustus 2021).

Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat zeker in gemeenten met een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en hoger een parkeerkengetal van 0,15 tot 0,2 parkeerplaats per woning op het maatgevende moment voldoende is om de parkeervraag voor bezoekers op te vangen. Binnen dit onderzoek is binnen de maatwerkberekening veiligheidshalve uitgegaan van een bezoekersparkeernorm van 0,2.

Hierdoor sluit de bezoekersnorm naar verwachting ook goed aan op de nieuwste (nog te verschijnen) parkeerkencijfers van CROW die begin 2024 worden gepubliceerd. Hierin wordt ook expliciet aandacht besteed aan het actualiseren van het bezoekerskencijfer bij woningen, dat nu nog vaak standaard als 0,3 parkeerplaats per woning wordt toegepast.

In tabel 3.2 zijn de passende parkeernormen inclusief bezoekersdeel weergegeven en afgezet tegen de parkeernormen conform gemeentelijk beleid (voor rest bebouwde kom).

| woningtype Landgoed Vrederust | passende parkeernorm | parkeernorm rest bebouwde kom |
|---|---|---|
| appartement, sociale huur 60 m$^2$ | 0,9 | 1,4 |
| appartement, sociale huur 80 m$^2$ | 1,0 | 1,6 |
| appartement, huur, middelduur 88 m$^2$ | 1,0 | 1,9 |
| appartement, huur, duur >100 m$^2$ | 1,4 | 2,1 |
| appartement, koop, middelduur 88 m$^2$ | 1,3 | 1,9 |
| appartement, koop, duur >100 m$^2$ | 1,6 | 2,1 |
| rijwoning sociale huur 60 m$^2$ | 1,3 | 1,6 |
| rijwoning sociale huur 80 m$^2$ | 1,3 | 1,6 |
| rijwoning sociale huur 110 m$^2$ | 1,3 | 1,9 |
| rijwoning, huur, middelduur 102 m$^2$ | 1,5 | 1,9 |
| rijwoning, koop, middelduur 102 m$^2$ | 1,8 | 1,9 |
| twee-onder-een-kap, koop, duur 148 m$^2$ | 1,9 | 2,1 |
| vrijstaand, duur 185 m$^2$ | 2,2 | 2,2 |

*Tabel 3.2: Passende parkeernormen (inclusief bezoekersdeel) afgezet tegen de vigerende parkeernormen conform gemeentelijk beleid (inclusief bezoekersdeel)*

Uit de tabel blijkt dat alle passende parkeernormen lager liggen dan de parkeernorm conform gemeentelijk beleid. Deze verschillen zijn het grootst bij de appartementen.

# 4. Conclusie

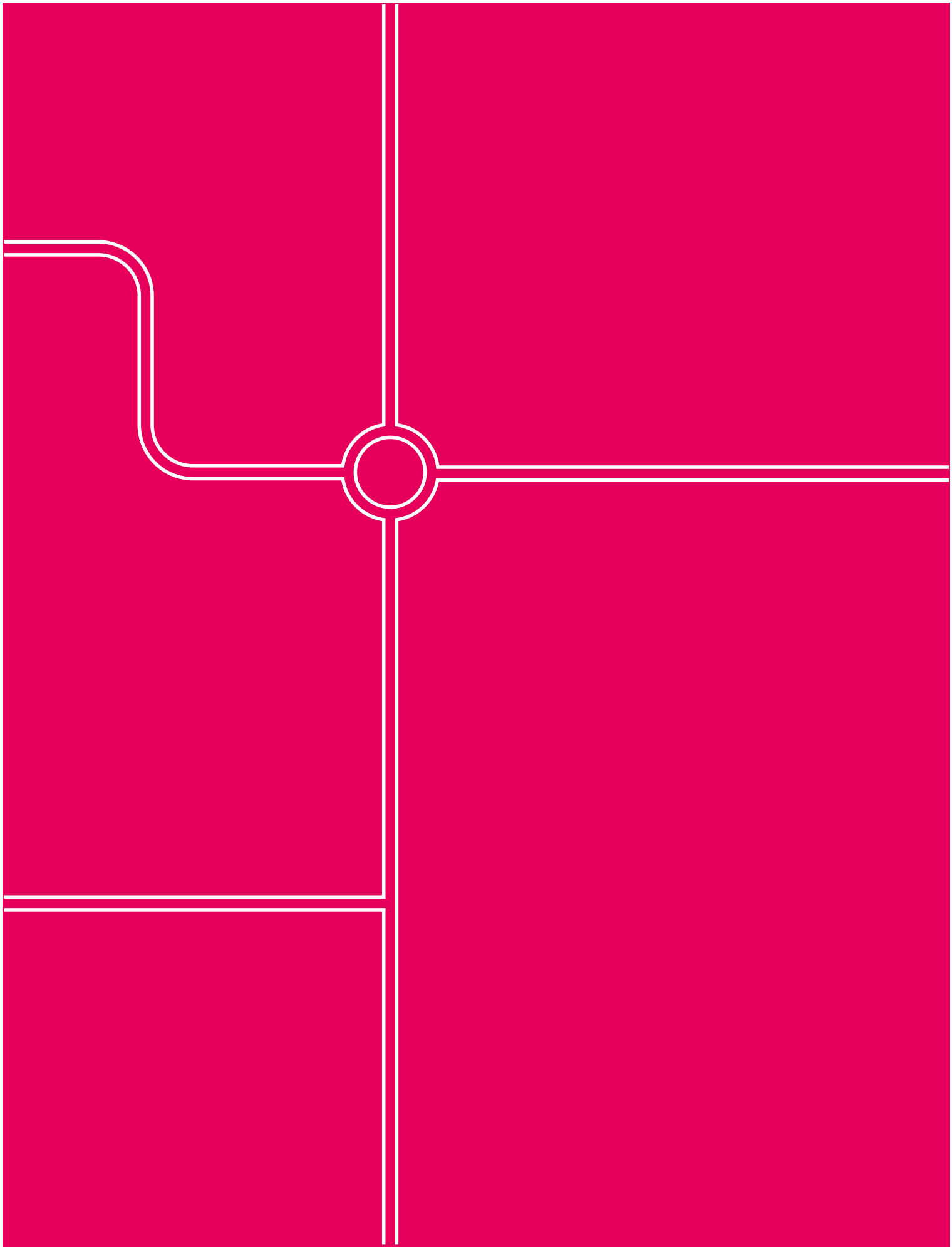
GGZ Westelijk Noord-Brabant heeft Goudappel gevraagd om een onderzoek te doen naar welke parkeernormen passend zijn voor een beoogde woningbouwontwikkeling op Landgoed Vrederust. Uit dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken

- Op basis van een analyse naar het daadwerkelijke autobezit in de omliggende buurten blijkt dat het autobezit veelal lager ligt dan de vigerende parkeernormen van Bergen op Zoom.
- Ook het bezoekersdeel kan op basis van recente onderzoeken worden verlaagd van 0,3 naar 0,2 parkeerplaats per woning.

In tabel 4.1 zijn de passende parkeernormen en de parkeernormen op basis van gemeentelijk beleid (inclusief bezoekersdeel) weergegeven per woningtype.

| woningtype Landgoed Vrederust | passende parkeernorm | parkeernorm rest bebouwde kom |
|---|---|---|
| appartement, sociale huur 60 m² | 0,9 | 1,4 |
| appartement, sociale huur 80 m² | 1,0 | 1,6 |
| appartement, huur, middelduur 88 m² | 1,0 | 1,9 |
| appartement, huur, duur >100 m² | 1,4 | 2,1 |
| appartement, koop, middelduur 88 m² | 1,3 | 1,9 |
| appartement, koop, duur >100 m² | 1,6 | 2,1 |
| rijwoning sociale huur 60 m² | 1,3 | 1,6 |
| rijwoning sociale huur 80 m² | 1,3 | 1,6 |
| rijwoning sociale huur 110 m² | 1,3 | 1,9 |
| rijwoning, huur, middelduur 102 m² | 1,5 | 1,9 |
| rijwoning, koop, middelduur 102 m² | 1,8 | 1,9 |
| twee-onder-een-kap, koop, duur 148 m² | 1,9 | 2,1 |
| vrijstaand, duur 185 m² | 2,2 | 2,2 |

*Tabel 4.1: Passende parkeernormen (inclusief bezoekersdeel) afgezet tegen de vigerende parkeernormen conform gemeentelijk beleid (inclusief bezoekersdeel)*



*Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland*

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32

**Stadlander**
Postbus 203
4600 AE BERGEN OP ZOOM
internet: www.stadlander.nl
e-mail: via www.stadlander.nl

IBAN: NL48INGB0793.6274.51
BIC: INGBNL2A

KvK: 20038082
Btw: NL 8063 81 309 B01

Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. Het college van B&W en gemeenteraad
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

**plaats:** Bergen op Zoom
**datum:** 9 februari 2026
**onderwerp:** Ontwikkeling landgoed Vrederust

Geacht college en gemeenteraadsleden,

De herontwikkeling van landgoed Vrederust is al geruime tijd een lopend dossier. Stadlander volgt dit nauw, vanuit onze maatschappelijke betrokkenheid en vooral vanwege onze rol als belanghebbende partij. Met deze brief spreken wij onze steun uit voor de planvorming die recent door het College positief is beoordeeld en op 12 februari in de beeldvormende raad wordt behandeld.

GGZ-WNB en Stadlander bedienen beide een eigen doelgroep die ondersteuning nodig heeft: GGZ-WNB op het gebied van mentale gezondheid, Stadlander voorziet in goede huisvesting voor mensen die niet in staat zijn een woning te kunnen kopen/ voor mensen met een inkomen tot € 56.910. In de samenwerking tussen wonen en zorg trekken wij al langer samen op. In 2024 hebben GGZ-WNB en Stadlander een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de herontwikkeling van het landgoed, waarin GGZ-WNB initiatiefnemer is en Stadlander medegrond-eigenaar en belanghebbende partij.

We zien de herontwikkeling als noodzakelijk: voor de continuïteit van goede zorg door GGZ-WNB én voor de realisatie van voldoende woningen in de gemeente Bergen op Zoom. Ondanks dat de volkshuisvestelijke opgave van Stadlander volledig los staat van de hulp die geboden moet kunnen worden bij mentale problematiek, zijn beide een vereiste voor een goede, gezonde leefbaarheid in de gemeente en maakt ons daarom belangrijke maatschappelijke partners.

Het voorliggende plan biedt de mogelijkheid om, naast de reeds aanwezige zorg, concreet invulling te geven aan de volkshuisvestelijke woningbouwopgave (30-40-30). Daarmee kunnen wij afspraken over uitbreiding van de sociale woningvoorraad die we lokaal hebben gemaakt in onze prestatieafspraken en de opgave voor sociale woningbouw tot 2030, zoals deze op regionaal niveau is vastgelegd in de Woondeal West Brabant, daadwerkelijk invullen. Zo blijft het niet bij het benoemen van ambities, maar worden deze omgezet in uitvoerbare plannen.

Onze beoordeling van de Ontwikkelvisie Vrederust is positief. Het plan respecteert de kwaliteit van het landgoed, benut bestaande elementen en biedt een toekomstbestendig en duurzaam perspectief. De uitgewerkte ontwikkelvelden in de proefverkaveling laten zien wat mogelijk is. Zij bieden ruimte om, naast zorg, de woningbehoefte in te vullen volgens het 30-40-30-principe, waarbij Stadlander de 30% sociale woningbouw voor haar rekening neemt. Ze maken een gezonde mix van woningtypen en prijsklassen mogelijk, wat bijdraagt aan leefbare, gemengde buurten.

Stadlander zet de samenwerking met GGZ-WNB graag voort en denkt mee over een passende verdeling van prijsklassen binnen de ontwikkelvelden. Wij gaan ervan uit dat het sociale deel conform het gemeentelijke grondprijskader wordt gerealiseerd.
Daarnaast brengen wij graag in het vervolgproces onze ervaring met omgevingsdialogen in, zoals we die op diverse locaties in de gemeente succesvol hebben toegepast.

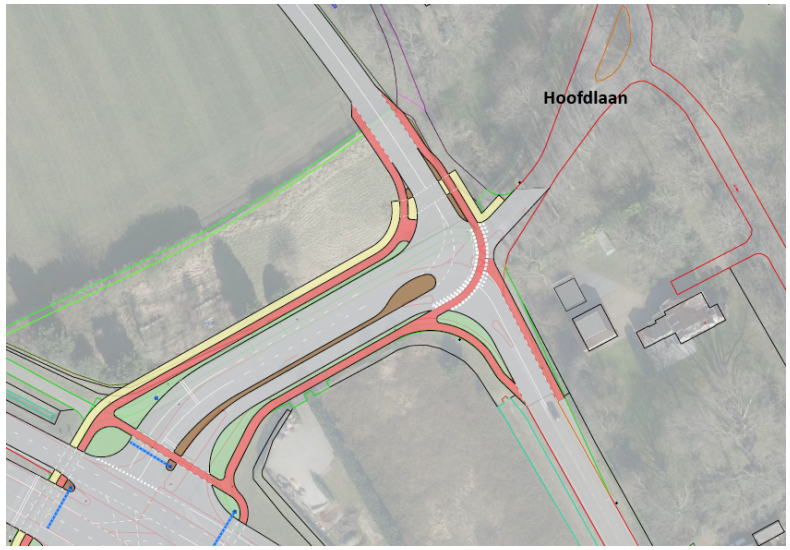
Tot slot vertrouwen wij erop dat de gemeenteraad tot dezelfde positieve conclusie komt als Stadlander. De herontwikkeling van Vrederust is essentieel voor het behoud van GGZ-zorg binnen de gemeente én om voortgang te realiseren in onze gezamenlijke opgave - voldoende betaalbare en passende woningen in Bergen op Zoom en de regio.

Met vriendelijke groet,

Stadlander

**P.A. Huijsdens**
Bestuurder

**Onderwerp: IPvE vrederust**

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| D66 | 1 | RVB25-0114 .zorgfunctie: hier wordt verwezen naar de woonzorgvisie voor “niet-geïndiceerde zorg”. In de woonzorgvisie wordt duidelijk gesteld dat de huisvesting niet voorziet in de huisvesting van de doelgroep van Domus en de Kade. Kunt u dit bevestigen! | **De Kade is geen klinische behandellocatie, maar primair een woonlocatie. Laat onverlet dat GGZ WNB wel behandeling aanbiedt. Het verblijf is WLZ wonen, behandeling is via zorgverzekeraar (zoals ambulante patiënten ook zorg van GGZ WNB kunnen ontvangen).** |
| D66 | 2 | Waar wordt de huisvesting van deze doelgroep(en) wel voorzien? | **Dit is geen onderdeel van dit raadsvoorstel en geen technische vraag.** |
| D66 | 3 | Levert de Kade “geïndiceerde” zorg? | **Nee.** |
| | 4 | Ontwikkelvisie pag. Pag 71. Proefverkaveling “nieuwe ontsluiting. Vraag past dit plaatje bij de tekst? Is er een plaatje van het ontsluitingsvoorstel of dat deze proef ondersteunt? | **Het mobiliteitsadviesbureau Goudappel heeft een studie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een veilige en overzichtelijke verkeersoplossing voor de nieuwe ontsluiting Hoofdlaan - Moerstraatsebaan. Hieruit is gebleken, dat er diverse haalbare oplossingen zijn die hiervoor kunnen zorgen. In de verdere planuitwerking dient een voorkeursoplossing nader uitgewerkt te worden.**<br><br>**Zie hieronder een voorbeeld van een uitwerking:**<br>  |

**Onderwerp:** Technische vragen Vrederust

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| Bergs Collectief | 1 | Hoe wordt gegarandeerd dat de historische hoofdlaan daadwerkelijk haar oorspronkelijke hiërarchie terugkrijgt, nu in de huidige situatie sprake is van onderbreking en parkeerdruk (p.3 en p.11)? | In de Ontwikkelvisie zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijke kaders opgenomen die kaderstellend zijn voor de toekomstige ontwikkeling. Het herstellen van de historische Hoofdlaan is opgenomen in een tweetaal kaders (p. 59, bullet 3 & p. 61, bullet 1). Hiermee is het herstellen van de oorspronkelijk hiërarchie van de Hoofdlaan qua natuur en route geborgd. Wat betreft parkeerdruk voldoet de visie aan de nieuwe nota Parkeernormen 2025. Door de omvorming van het gebied verandert ook de parkeersituatie. |
| | 2 | Wat is de concrete onderbouwing voor de nieuwe Parkway als hoofdontsluiting, en wat betekent dit verkeerskundig voor de omgeving, met name richting Moerstraatsebaan en Randweg Noord (p.14)? | Voor de ontsluiting van enkele ontwikkelvelden (i.e. veld 7 en 8) dient een nieuwe weg aangelegd te worden omdat deze gebieden momenteel nog niet ontsloten zijn. In samenwerking met stedenbouwkundig bureau Buro Lubbers en mobiliteitsadviseur Goudappel is vervolgens gekeken hoe deze weg stedenbouwkundig en verkeerskundig ingebed kan worden.<br><br>De mobiliteitsadviseur geeft aan dat het beoogde programma ontsloten kan worden via één primaire ontsluitingsroute. In de nu voorliggende Ontwikkelvisie is ervoor gekozen de nieuwe Parkway deze functie te geven. Dit heeft als voordeel dat een groot deel van het verkeer afgehandeld wordt op het voormalige agrarisch perceel (en niet op het landgoed zelf) en de Hoofdlaan juist verkeersluw wordt met een daling van het aantal vervoersbewegingen op de Hoofdlaan tot gevolg.<br><br>De nieuwe ontsluiting kan het beste worden geïntegreerd in het bestaande kruispunt Moerstraatsebaan/Hoofdlaan, waarbij de verkeersafhandeling verbeterd wordt. Hiervoor zijn diverse passende oplossingsrichtingen uitgewerkt die later nader verfijnd moeten worden. Tevens is aanpassing van de Randweg Noord/Moerstraatsebaan wenselijk (nog zonder de landgoedontwikkeling). Hiervoor zijn passende oplossingen, die nader uitgewerkt dienen te worden. |
| | 3 | Er wordt gesproken over herstel en compensatie van aangetast NNB. Hoeveel hectare NNB wordt toegevoegd en hoeveel verdwijnt per saldo? (p.13) | Samen met de Provincie Noord-Brabant is onderzoek gedaan naar de huidige status van NNB in het gebied. Hieruit blijkt dat er momenteel ca. 8,3 hectare kwalitatief NNB is, en ca. 2,7 hectare gefragmenteerd NNB. Sinds 2002 is er sprake van ca. 1,3 hectare |

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| | | | aantasting van NNB. Met de voorliggende Ontwikkelvisie wordt nieuw NNB toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie waarbij gebieden op het landgoed beter met elkaar verbonden worden, en beter verbonden zijn met omliggende NNB van Brabants Landschap. Minimale toevoeging betreft ca. 1,3 hectare. |
| | 4 | Hoe wordt voorkomen dat nieuwbouw in ontwikkelvelden 7 en 8 alsnog leidt tot aantasting van het open landschappelijke karakter? (p.15) | Het open landschappelijke karakter van ontwikkelvelden 7 en 8 wordt beschermd door de herintroductie van lijnvormige landschapselementen zoals houtwallen, singels, hagen en sloten van minimaal 10 à 15 meter breed als randvoorwaarde (Ontwikkelvisie, p. 59, bullet 9), die het coulissenlandschap vormen. Binnen deze zones mogen alleen beperkte ontwikkelkansen plaatsvinden en landschappelijke geluidsreducerende maatregelen worden toegepast, zodat het open karakter van het landschap behouden blijft.<br><br>Tevens zijn er kaders opgenomen die het open karakter langs de Randweg Noord (p. 63, bullet 5), compact bouwen (p. 63, bullet 10) en beperken van afscheidingen (p. 63, bullet 12) borgen. |
| | 5 | In de ambities wordt ingezet op natuurinclusief en klimaatadaptief ontwikkelen. Welke meetbare doelstellingen worden hieraan gekoppeld? (bijvoorbeeld waterberging in m³ of biodiversiteitsindex) (p.5, p.13) | In het iPvE zijn diverse beleidsmaatregelen en randvoorwaarden opgenomen om dit te borgen incl. meetbaarheid. Zie hiervoor respectievelijk het hoofdstuk ‘Water’ en ‘Groen en Natuur’ in het iPvE. |
| | 6 | Er is sprake van clustering van GGZ en externe zorgpartners. Wat betekent dit qua schaal, verkeersbewegingen en parkeerdruk ten opzichte van de huidige situatie? (p.15) | GGZ WNB zal haar activiteiten voortzetten binnen de twee beoogde clusters. Dit betekent dat het huidige zorgaanbod binnen deze clusters wordt voorgezet, er is geen groei of afname beoogd. Dit betekent dat er ook geen toename in schaal, verkeersbewegingen of parkeerdruk wordt verwacht m.b.t. tot de geleverde zorg t.o.v. de huidige situatie. |
| | 7 | Welke gebouwen krijgen daadwerkelijk een monumentale of beschermde status binnen het nieuwe plan, en hoe wordt transformatie van erfgoed financieel geborgd? (p.7 en p.15) | Op dit moment zijn er drie monumenten gevestigd en beschermd binnen Landgoed Vrederust. Dit betreft De Ark (gemeentelijk monument), het Hoofdgebouw (rijksmonument) en De Schorre (rijksmonument). Behoud/transformatie is geborgd middels kaders (p. 63, bullet 6 & 7). Behoud, herstel en transformatie van monumenten is vaak kostbaar, of zelfs verlieslatend. Met behoud, herstel en/of transformatie is rekening gehouden in de (financiële) haalbaarheid van het nu voorliggende integrale plan. De Schorre is reeds verkocht. |

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| | 8 | De hoofdlaan wordt geknipt voor autoverkeer. Hoe wordt de bereikbaarheid voor hulpdiensten en zorgvervoer gegarandeerd? (p.14) | In de beoogde verkeersstructuur, waarbij de Hoofdlaan als secundaire ontsluitingsroute wordt geknipt, blijft de bereikbaarheid voor calamiteiten gewaarborgd. Er zijn meerdere wegen aan de randen van het plangebied die fungeren als calamiteitenontsluiting. Hiermee behouden hulpdiensten voldoende bereikbaarheid. |
| | 9 | In de Parkboszone wordt gesproken over kleinschalige woningbouw. Hoeveel woningen zijn indicatief voorzien in het doorkijkscenario en in welk segment? (p.18 en p.20) | Het aantal woningen en segmentering per ontwikkelveld is onderdeel van de verdere planuitwerking. In het Parkbos, met veel bestaande te behouden bomen, dient de bebouwing rondom bestaande gezonde bomen en het nieuwe groen te worden gerealiseerd. Dit zorgt voor natuurlijke schaalverkleining.<br><br>Voor de indicatie van de verbeelding verwijzen wij naar de beantwoording van de technische vragen van SAMEN0164. |
| | 10 | De presentatie spreekt over “intensieve samenwerking” met provincie en Brabants Landschap. Zijn deze partijen formeel akkoord met het voorgestelde ruimtelijk raamwerk, of betreft dit nog een conceptuele afstemming? (p.13 en p.16) | Tijdens het opstellen van de Ontwikkelvisie is in samenwerking met de provincie en Brabants Landschap afgesproken om gezamenlijk de compensatieopgave voor NNB-gebieden scherp te krijgen. Deze opgave is nader geconcretiseerd en met de provincie afgestemd en voldoet aan de gestelde eisen van de provincie betreft de compensatie voor NNB. De provincie kan pas in de volgende fasen enkel op de definitieve planologische plannen haar goedkeuring geven.<br>Daarnaast is met Brabants Landschap gekeken naar de diverse voorstellen qua natuurverbetering van de Ontwikkelvisie. Hierop heeft Brabants Landschap suggesties gedaan die zijn verwerkt in de voorliggende visie. |

**Onderwerp:** Technische vragen Vrederust

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| SAMEN0164 | | Wellicht ten overvloede, tijdens de beeldvorming stelde ik aan de heer Soka, stedenbouwkundige, de vraag om de bouwdichtheid per ontwikkelgebied in het plan te delen. Hij bevestigde deze cijfers toe te zenden.<br>Ik zie ze graag tegemoet. | In de presentatie is bewust gekozen voor een vergelijking met de bebouwing van het gehele landgoed. Dit is gedaan om een reëel beeld te geven, omdat het merendeel van de ingrepen en de groenverbetering plaatsvindt buiten de ontwikkelvelden. Buiten de ontwikkelvelden bevindt zich in de plannen ca. 24 hectare groen/natuur. De ontwikkelvelden vormen daarbij een contramal, zoals ook is toegelicht; het groen is leidend in het raamwerk.<br><br>Ter controle op dit uitgangspunt is een proefverkaveling opgesteld met het maximale laadvermogen van 500 woningen (exclusief de ontwikkeling van het hoofdgebouw). Hieruit blijkt dat het verhard oppervlak beperkt toeneemt, terwijl het totale groenpercentage juist significant toeneemt met ca. 12% door o.a. introductie van nieuwe natuur binnen en buiten de ontwikkelvelden.<br><br>Zoals ook is aangegeven in de bijlage van de ontwikkelvisie kom je dan uit tot een gemiddelde dichtheid van circa 11,4 woningen per hectare. In vergelijking met andere landgoederen, zoals Landgoed De Wellen in Apeldoorn (14 woningen per hectare), Landgoed Wickevoort in Cruquius (18 woningen per hectare) en Landgoed In den Houte in Noordwijkerhout (23 woningen per hectare), ligt dit aantal op Vrederust dus lager.<br><br>Wanneer de dichtheid per ontwikkelveld uit de proefverkaveling naar benadering wordt beschouwd, ontstaat het volgende beeld:<br><br>**Boskamers (velden 2 en 4)**: |

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| | | |  <br>circa 14–15 woningen per hectare, sporadisch ingepast in het groen tussen de bestaande bomen.<br><br>**Landgoedzone (velden 1, 5 en 6):**<br>  <br>circa 45–65 woningen per hectare, dit betreffen relatief kleine percelen volledig omsloten door bos dat wegens bescherming buiten het ontwikkelveld is gehouden.<br><br>**Coulissenzone (velden 3, 7 en 8):** |

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| | | |  <br>circa 25–35 woningen per hectare, in kleinschalige woonclusters in het open landschap.<br><br>De ontwikkelvelden, met name in de Landgoedzone, zijn op een wijze ingetekend dat daaromheen maximaal ingezet kan worden op groenversterking en -behoud. Dit borgt dat de ca. 500 nieuwe woningen ook echt het maximale laadvermogen is. Hierdoor is een vergelijking op ontwikkelveldniveau niet de juiste schaal qua vergelijking. |

**Onderwerp: Vrederust**

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| GBWP | 1 | Wij hebben in de beeldvorming de plannen gehoord van GGZ WNB en wij willen graag weten met het voornemen met de planontwikkeling GGZ WNB of de gronden waarop de 500 huizen moeten komen gronden in eigendom van de gemeente of GGZ WNB zijn. | De gronden van de ontwikkeling Landgoed Vrederust zijn in eigendom van GGZ WNB. Eén perceel is in eigendom van samenwerkingspartner Woningcorporatie Stadlander. Zie hiervoor het blauw gearceerde perceel op pagina 39 van de Ontwikkelvisie. |

**Onderwerp: Vrederust**

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| CDA | 1 | Voor Vrederust ligt nu een best goed volkshuisvestelijk plan maar hoe verhoudt zich dit straks dan tot de aanwezigheid van de Kade en Domus? | GGZ WNB huisvest op landgoed Vrederust een kwetsbare groep cliënten met psychiatrische problematiek, waarvoor geen gedoogbeleid geldt. Het mengen van deze populatie met cliënten van Domus en de Kade, die veelal vol in gebruik zijn, is geen wenselijke situatie. Het contract met Domus eindigt na de winterregeling en GGZ WNB is niet voornemens om de Kade naar het landgoed te verhuizen. |
| CDA | 2 | Staat deze aanwezigheid de realisatie in de weg? Maw moet dat eerst opgelost zijn elders voordat met tot uitvoer over kan gaan? | Zie vorige vraag. Het landgoed Vrederust leent zich niet voor de opvangen van dak- en thuislozen met verslavingsproblematiek. GGZ WNB is niet voornemens om de Kade naar het landgoed te verhuizen en het contract van Domus wordt niet verlengd. Dit staat de landgoedontwikkeling dus niet in de weg. |
| CDA | 3 | Wordt in de ontsluiting/ verkeerscirculatie ook gekeken naar veilige fietsroutes voor bijv kinderen. Die moeten misschien wel een gevaarlijke rondweg dagelijks oversteken op weg naar school | In de ontwikkelvisie en het iPvE zijn diverse randvoorwaarden/kaders opgenomen om veilige routes voor langzaam verkeer te borgen, waaronder snelheidsmaatregelen en veilige inrichting van wegen. Het blijkt dat aanpassing van het kruispunt Randweg Noord/Moerstraatsebaan wenselijk en mogelijk is. Uit onderzoek blijkt tevens dat routes die door langzaam verkeer gebruikt worden, zoals de Hoofdlaan, met de nieuwe ontsluiting naar verwachting rustiger worden. Dit wordt verder uitgewerkt in de verdere planvorming waarbij ook veilige routes voor langzaam verkeer zullen worden meegenomen. |

**Onderwerp: Vrederust**

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| D66 | 1 | Is er per ontwikkelveld aan te geven wat de verwachte woningdichtheid, soorten woningen en percentage uitgeefbare grond wordt? | De daadwerkelijke invulling van de ontwikkelvelden volgt in de verdere planuitwerking (i.e. stedenbouwkundig plan). Deze informatie is daarmee momenteel niet te geven.<br><br>Zoals aangegeven in de visie zal de bebouwingsdichtheid zich aanpassen aan de landschappelijke context en bestaande bomen. Hiermee wordt verwacht dat de dichtheid in de coulissenzone een hogere dichtheid kent, dan bijvoorbeeld de parkboszone.<br><br>Voor een indicatie van woningdichtheden bij de proefverkaveling zie beantwoording technische vraag SAMEN0164 |
| | 2 | Wat gaat er gebeuren met de locatie waar nu TanteLouise zit op Vrederust? | TanteLouise is momenteel gevestigd in een tijdelijk gebouw, met een tijdelijke vergunning. In de plannen komt deze locatie beschikbaar voor woningbouw. Ook zonder de ontwikkeling dient TanteLouise op den duur het huidige gebouw te verlaten. |
| | 3 | Gaat 30/40/30 voor het totale IPVE gelden, of per ontwikkelveld? | De segmentering van de Woondeal (2025) geldt voor het gehele landgoed en niet per ontwikkelveld. De landschappelijke context van een ontwikkelveld is bepalend voor het programma dat mogelijk is, en daarmee ook deels bepalend voor de segmentering. Er wordt gestreefd naar een evenwichtige verdeling over het landgoed. |
| | 4 | Pagina 75 > Wat wordt bedoeld met sociale huur buiten grex bij de parkeernormen? | Dit betreft een tekstuele fout. De juiste tekst dient te zijn “huis sociale huur”. De normen per woningtype van ‘Bebouwde kom Halsteren’ van de Nota Parkeernormen Bergen op Zoom zijn van toepassing zoals opgenomen in het hoofdstuk Mobiliteit van het IPvE. |
| | 5 | Wat is de visie op parkeren voor de verschillende ontwikkelvelden? Wij kunnen ons voorstellen dat dit voor veld 1 anders zal zijn dan voor veld 7 | Er is sprake van één overkoepelende visie op het gebied van parkeren dat uitgaat van een passende norm per type woning, maximale loopafstanden, parkeren uit het zicht en stimuleren van dubbelgebruik van parkeerplaatsen GGZ WNB.<br><br>Opzet per ontwikkelgebied zal in een latere fase plaatsvinden met een andere uitwerking tot gevolg. Ontwikkelvelden met relatief veel eengezinswoningen zullen meer parkeren op eigen terrein hebben, |

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| | | | terwijl dit in andere ontwikkelvelden meer in geclusterde parkeervoorzieningen zal plaatsvinden. |
| | 6 | Wat is de visie m.b.t. de afstand van de woningen tot voorzieningen zoals een supermarkt of andere voorzieningen die men in het dagelijks leven nodig heeft? | In het iPvE is aangegeven dat voor voorzieningen gebruik gemaakt zal worden van bestaande voorzieningen in de omringende gebieden (p. 28, F1.1.). Hiermee wordt beoogd om deze voorzieningen naar de toekomst te behouden en te versterken. |
| | 7 | Ontwikkelveld 1/2/3 gaan mogelijk een zorgfunctie krijgen, kan nader worden aangegeven wat voor soort zorgpartijen dan aan gedacht moet worden? Het lijkt bijv. Een locatie voor een combi van woonvormen en zorg, maar onduidelijk is nog wat de specifiek visie hierbij is. | Indien er vraag is van zorgpartijen dan kunnen deze, zoals aangegeven in de Ontwikkelvisie, in de ontwikkelvelden 1/2/3 worden ingepast of, in beperkte mate, binnen de zorgeilanden van GGZ WNB.<br><br>Voor de ontwikkelvelden 1/2/3 betreft dit een combi van zorg naast regulier wonen. Een mogelijk voorbeeld is bijvoorbeeld TanteLouise. Op dit moment hebben zij echter geen interesse kenbaar gemaakt. |
| | 8 | De visie stelt dat GGZ een stabiel aantal behandelplekken verwacht. Er is sprake geweest van een mogelijke pilot met 'dwangzorg', in hoeverre zou deze effect hebben op de capaciteit van GGZWNB en het landgoed? | Er is met GGZ WNB nooit gesproken over een 'pilot dwangzorg'. Mogelijk wordt gedoeld op het voorstel dat in BN de Stem stond om mensen met een verslavingsprobleem gedwongen op te nemen binnen de psychiatrie.<br><br>GGZ WNB heeft afdoende opnamecapaciteit voor kortdurende crisisopnames, waarbij verplichte zorg kan worden ingezet. Er zijn geen plannen om het aantal klinische behandelplekken verder uit te breiden. |

**Onderwerp:** Technische vragen Vrederust

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| Lokaal Realisme en dezelfde vraag van de VVD | | Wat betekent dit voor de voetbalvereniging VV Vrederust? | VV Vrederust is op de hoogte van de plannen van GGZ WNB. Er zijn in het verleden afspraken gemaakt tussen GGZ WNB en de verenging, waarbij jaarlijks gekeken wordt naar verlenging/opzegging van de gebruikersovereenkomst.<br><br>Een belangrijke vervolgstap na het vaststellen van de Ontwikkelvisie, is het opstellen van concreet faseringsplan. Hierbij wordt samen met de huidige gebruikers in kaart gebracht op welke termijn gebieden beschikbaar kunnen komen voor ontwikkeling. Ook de voetbalvereniging zal hierbij betrokken worden. |
| | | | |

Motie Focusproject landgoed Vrederust

De gemeenteraad van Bergen op Zoom, in vergadering bijeen op 5 maart 2026 inzake RVB25-0114: Focusproject landgoed Vrederust.

Constaterende dat:

- De 30-40-30-regeling op alle nieuwbouwprojecten van toepassing is;
- Er een grote maatschappelijke opgave ligt waarbij de belangen van alle betrokkenen (GGZWNB; Stadlander; bewoners; gemeente; mogelijke toekomstige zorgaanbieders en ontwikkelaars; natuurinstanties) een zorgvuldige afweging van besluitvorming vergen;

Overwegende dat:

- Er behoefte bestaat aan een goede ruimtelijke inpassing van nieuw te bouwen woningen;
- Bewoners en omwonenden hebben aangegeven zoveel mogelijk groen te willen handhaven;
- GGZWNB al in de participatie heeft aangegeven dat de bewoners mee mogen praten over de keuzecriteria voor de projectontwikkelaar;
- Behoud en compensatie van groen een randvoorwaarde is voor verdere ontwikkeling;
- Deze locatie aansluit op bestaande infrastructuur en de hoeveelheid verkeersbewegingen verder op dit terrein, beperkt wordt;
- Concentratie van woningbouw aan de rand van het terrein versnippering van het landgoed voorkomt;
- Hiermee het historische en groene hart van Vrederust wordt ontzien;
- Het behoud van GGZWNB als belangrijke zorg-; en werkgelegenheidsfunctie afhankelijk is van financiële en ruimtelijke herontwikkeling van delen van het terrein;
- Deze motie uitsluitend ziet op woningbouw en ruimtelijke inpassing en geen uitspraken bevat over eventuele aanvullende zorgfuncties.

Verzoekt het college van B&W:

- Bij de verdere uitwerking van de Ontwikkelvisie Vrederust en het IPVE Vrederust het gebied langs de Randweg-Noord als speerpunt voor woningbouw te benoemen;
- In overleg met GGZWNB en andere partijen planvorming te ontwikkelen en daarbij de bewoners te betrekken bij de keuzecriteria voor de te selecteren projectontwikkelaar;
- Behoud en compensatie van groen als randvoorwaarde voor ontwikkelplannen mee te geven;
- De 30-40-30-regeling als uitgangspunt te behouden;

En gaat over tot de orde van de dag.

Bergen op Zoom, 5 maart 2026

CDA Bergen op Zoom Bergs Collectief

**Onderwerp: IPvE Vrederust aanvullende vraag D66**
**2 maart 2026**

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| D66 | 1 | In uw antwoord op onze artikel 34 brief U25-005263 dd 8 oktober 2025 meldt u dat<br>Citaat " Vraag 4: W_e_l_k_e_ _i_n_h_o_u_d_ _e_n_ _m_o_g_e_l_i_j_k_h_e_d_e_n_ _b_i_e_d_t_ _d_e_ _v_o_o_r_g_e_s_t_e_l_d_e_ _p_i_l_o_t_ _"v_e_r_p_l_i_c_h_t_e_ _z_o_r_g_" _w_a_a_r_a_a_n_ _o_n_z_e_ _r_e_g_i_o_ _w_i_l_t_ _meedoen?<br>Antwoord: Om verwarring te voorkomen is het van belang om te benoemen dat het geen pilot betreft die gericht is op de inzet van gedwongen zorg. Zoals hierboven genoemd is dat wettelijk gezien niet mogelijk.<br>Tijdens het werkbezoek van de ministeries is aangegeven waar wij als gemeente en (zorg)organisaties tegenaan lopen en een van de punten was de landelijke sturing op verplichtend kader. Het resultaat van het werkbezoek is dat er erkenning is voor de urgentie van deze problematiek. Op korte termijn verschijnt er een rapport vanuit Toezicht Sociaal Domein (onderdeel van ministerie van VWS) en onze regio heeft aangegeven te willen deelnemen aan een mogelijk op te richten bestuurlijke leertafel."<br><br>Vraag: is het aangekondigde rapport van TSD inmiddels verschenen en is het verzoek ingewilligd? | Ja, het rapport 'Klem in het systeem' van Toezicht Sociaal Domein is inmiddels verschenen. In de komende periode wordt besloten of de gemeente Bergen op Zoom mag deelnemen aan de bestuurlijke leertafels die georganiseerd gaan worden om met de uitkomsten aan de slag te gaan. Deze zijn nog niet opgestart. |
| | 2 | Vervolg citaat: " Wat we wel doen is inzetten op een persoonsgerichte aanpak voor deze kwetsbare en overlastgevende doelgroep onder regie van het Zorg en Veiligheidshuis de Markiezaten. Daarnaast wordt er met urgentie verder ingezet op het realiseren van een dekkend zorglandschap in samenwerking met alle financierders van zorg en betrokken zorgaanbieders."<br>Vraag: hoe ver is dit "zorgdekkend landschap" nu beter ingericht of zijn de plannen "zorgtechnisch" nu afgedekt? | Op dit moment voeren we in het district een pilot persoonsgerichte aanpak designerdrugs uit. Deze pilot loopt nog tot en met april 2026 en wordt dan geëvalueerd. Besluitvorming hierover heeft dus nog niet plaatsgevonden.<br><br>Daarnaast wordt binnen het district een uitvoeringsplan opgesteld gericht op het verbeteren van de samenwerking tussen de verschillende zorgorganisaties en het nog meer dekkend maken van het zorglandschap. Dit uitvoeringsplan is |

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| | | | deze maand gereed en zal dan uitgevoerd worden. De uitvoering loopt tot 2030.<br><br>Beide onderdelen hebben als doel om te voorkomen dat kwetsbare en overlastgevende personen uit zorg vallen, zodat overlast voorkomen wordt en deze personen de juiste ondersteuning ontvangen. |
| | 3 | Vervolg citaat Vraag 6: “Zou de oprichting van een gecentraliseerde verslavingszorgkliniek voor dubbel of triple indicaties een ontlasting zijn voor de druk op de chronische verslaafdenzorg, die in skaeve huse geleverd kan worden?<br>Antwoord: 6: Een gespecialiseerde kliniek voor mensen met een dubbele of drievoudige diagnose kan de druk op andere voorzieningen zoals Domus (een voorziening die zorg biedt aan chronisch verslaafden) en de Kade verlichten. Mensen met de zwaarste acute problematiek kunnen daar beter worden geholpen, waardoor andere voorzieningen zich meer op hun eigen doelgroep kunnen richten. Dit vraagt nader onderzoek samen met zorgaanbieders en verzekeraars. De eerste gesprekken hierover zijn inmiddels gestart.”<br><br>Vraag: wat is het stadium van deze verkenning en is een verlavingszorgkliniek voor dubbel of triple indicatie wel iets wat op Vrederust kan landen? | De verkenning, die voor westelijk Noord Brabant wordt uitgevoerd, bevindt zich nog in een vroeg stadium Op dit moment zit de verkenning nog niet in de fase dat er al conclusies te trekken zijn of een verslavingszorgkliniek dichtbij noodzakelijk is en wat dan een geschikte locatie is. |

Jovita Dorigo
Raadslid D66

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0084

**Voorlegger Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Onderwerp | : | Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 |
| Nummer voorstel | : | RVB25-0084 |
| Datum voorstel | : | 13-01-2026 |
| Portefeuillehouder(s) | : | Dhr. D.P.E. Hopmans |
| Contactpersoon | : | Dhr. L.A.M. Kuijpers MSc |
| Afdeling | : | Economie, Recreatie en Vrijetijdsbesteding |
| Contactpersoon Email | : | b.kuijpers@bergenopzoom.nl |
| Programmanummer en -naam | : | 3. Economie en werkgelegenheid, vrijetijdseconomie en onderwijs |

## Voorstel:

1. De Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vast te stellen.
2. Bij de belastingvoorstellen 2027 het tarief van OZB niet-woningen gebruikers met 45% te verlagen en gelijktijdig het tarief OZB niet-woningen eigenaren met 35% te verhogen

## Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

## Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

| | Ja | Nee |
|---|---|---|
| Zijn doelen en/of effecten beschreven | ☑ | ☐ |
| Financiële consequenties | ☑ | ☐ |
| Gevolgen voor de schuldenlast | ☐ | ☑ |
| Inspraakverordening van toepassing | ☐ | ☑ |

## Communicatieparagraaf:

Na vaststelling van dit voorstel wordt het raadsbesluit gepubliceerd via gemeentelijke kanalen en het Gemeenteblad. Bij verdere uitwerking worden pandeigenaren en ondernemers in het werkingsgebied actief geïnformeerd via een brief, waarin zij worden gewezen op de meldplicht bij een leegstand van zes maanden of langer.

## Samenvatting:

Met dit voorstel geeft het college uitvoering aan motie 70 (2019) om te komen tot een leegstandsverordening voor bedrijfspanden in het commercieel centrum en de aanloopstraten van Bergen op Zoom. Dit met als doel

het versterken van levendigheid, aantrekkelijkheid en economische dynamiek in de binnenstad, waar leegstand van commerciële panden directe impact heeft op het straatbeeld, het ondernemersklimaat en beleving. De verordening ziet nadrukkelijk niet op woningen, omdat woningleegstand een ander vraagstuk en doel kent. De leegstandsverordening biedt de gemeente een aanvullend juridisch instrument om langdurige leegstand binnen het werkingsgebied beter in beeld te brengen, in gesprek te gaan met eigenaren over het nemen van maatregelen en, waar nodig, gerichter te kunnen sturen op een oplossing. De verordening vormt een sluitstuk op het ingezette stimulerend beleid en de uitvoering van de Visie Toekomstbeeld Binnenstad. Hiermee laat de gemeente zien dat zij de leegstand in de binnenstad serieus neemt, met hulp waar mogelijk en pressie waar nodig.

**Bijlagen:** (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

| Bijlage nr. | Omschrijving | Bijgevoegd/Ter inzage |
|---|---|---|
| 1 | Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 | Bijgevoegd |
| | | |
| | | |

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0084

**Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Datum raadsvergadering | : | 05-03-2026 |
| Nummer | : | RVB25-0084 |
| Onderwerp | : | Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 |

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. De Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vast te stellen.
2. Bij de belastingvoorstellen 2027 het tarief van OZB niet-woningen gebruikers met 45% te verlagen en gelijktijdig het tarief OZB niet-woningen eigenaren met 35% te verhogen

## Inleiding

Binnen het commercieel centrum en de aanloopstraten van Bergen op Zoom staan momenteel circa 65 bedrijfspanden leeg. Dat niveau is de afgelopen jaren relatief stabiel gebleven. Een deel betreft langdurige leegstand, met name in de Lombardenstraat, Sint-Josephstraat en delen van de Wouwsestraat. Leegstand ondermijnt de levendigheid en aantrekkingskracht van de binnenstad, kan leiden tot verloedering van gevels en openbare ruimte, verzwakt de economische dynamiek en gaat ten koste van de beleving en verblijfskwaliteit. Binnen de Visie Toekomstbeeld Binnenstad is vastgesteld dat leegstand actief wordt teruggedrongen. Dit als onderdeel van de transitie naar een compacter en toekomstbestendig commercieel centrum met meer functiemenging en als belangrijke stap richting een leefbare, aantrekkelijke en economisch vitale BeLeefstad. Met de opnieuw vastgestelde Beleidsregels Binnenstad (2025) zijn ontwikkel- en transformatiekansen voor eigenaren verruimd. Daarnaast wordt gewerkt aan aanvullende kaders en maatregelen binnen de bredere aanpak, waaronder de Impulsaanpak Winkelgebieden, de brancheringsstrategie en het Afwegingskader commerciële voorzieningen.
In de opvolging van de motie in 2019 waarin de raad verzocht stimuleringsmaatregelingen te onderzoeken die leegstand van bedrijfspanden tegen te gaan, is toegezegd om een voorstel voor een leegstandverordening uit te werken. Met dit raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan die toezegging en kan dit het sluitstuk vormen op de bredere aanpak.
Het werkingsgebied bestaande uit het commercieel centrum en de aanloopstraten sluit aan bij de afbakening uit de Visie Toekomstbeeld Binnenstad: juist in dit gebied heeft leegstand een directe impact op uitstraling, loop en beleving van de binnenstad. De verordening ziet op bedrijfspanden (niet-woningen) binnen dit gebied; woningen vallen buiten de reikwijdte.

## Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het tegengaan van leegstand is een belangrijke stap richting een leefbare, aantrekkelijke en economisch vitale binnenstad: een herkenbare BeLeefstad. De leegstandverordening vormt het juridisch sluitstuk op de ingezette leegstandsaanpak en de uitvoering van de Visie Toekomstbeeld Binnenstad Bergen op Zoom. Daarmee laat de gemeente zien dat zij de leegstandsaanpak serieus neemt en beschikt zij over een instrument om waar nodig zwaarder te kunnen sturen.
Met de leegstandverordening beoogt de gemeente vooral grip te krijgen op langdurige leegstand waar vrijwillige medewerking niet vanzelfsprekend is. De verordening helpt om structureel in gesprek te komen met eigenaren, ook wanneer betrokkenheid beperkt is of actie uitblijft. Door de meldplicht en registratie verbetert de informatiepositie van de gemeente: leegstand, eigendom, gebruik en achterliggende oorzaken en dynamiek worden beter zichtbaar. Deze informatie wordt benut om gerichter te sturen en waar nodig het bredere maatregelenpakket bij te stellen. Daarnaast biedt de verordening een duidelijk pressiemiddel richting onwillige of afwachtende eigenaren wanneer voortgang uitblijft.
Succes wordt primair afgemeten aan een versterkte informatiepositie en structurele gesprekslijnen en – op termijn – het doorbreken van langdurige leegstand. De verordening wordt als pilot voor drie jaar ingevoerd en na drie jaar geëvalueerd; bij bewezen effectiviteit wordt bezien of voortzetting wenselijk is.

## Uitwerking voorstel

Met dit raadsvoorstel wordt de Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vastgesteld, op grond van artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet. De verordening geldt voor leegstaande bedrijfspanden (niet-woningen) binnen het aangewezen werkingsgebied in het commercieel centrum en de aanloopstraten; het gebied is vastgelegd in de bijlage.
De verordening werkt via een getrapte aanpak. Kern is dat leegstand vanaf zes maanden gemeld moet worden bij de gemeente, waarna de gemeente met de eigenaar in overleg treedt over hergebruik, tijdelijke invulling of transformatie en het vastleggen van vervolgstappen. Wanneer medewerking uitblijft of voortgang onvoldoende is, biedt de verordening de mogelijkheid om op te schalen via een leegstandsbeschikking en in uiterste gevallen een zwaardere stap richting ingebruikname, zoals binnen het huidig wettelijk kader een voordracht van een gebruiker.

*Landelijke wijziging Leegstandwet*
Landelijk wordt gewerkt aan wijziging van de Leegstandwet. Dit kan met name gevolgen hebben voor onderdelen zoals de voordracht van een gebruiker. De verordening is opgesteld op basis van het huidige kader en wordt zo nodig geactualiseerd.

## Consequenties van het voorstel

De uitvoering van de leegstandverordening vraagt structurele inzet voor het voeren van leegstandsgesprekken met eigenaren, het signaleren en stimuleren van hergebruik of transformatie. Daarnaast dient het meldingsportaal en het leegstandsregister te worden beheerd en het afgeven van beschikkingen en eventuele handhavingsbesluiten. De totale structurele inzet wordt begroot op € 120.000 (1,1 fte).

Voorgesteld wordt om de structurele kosten te dekken door het tarief voor de OZB niet-woningen voor gebruikers te verlagen met 45% (van 0,2405% naar 0,1305%) en gelijktijdig het OZB-tarief voor de niet-woningen eigenaren te verhogen met 35% (van 0,3094% naar 0,4194%). Bij leegstand kan er geen aanslag OZB niet-woningen gebruikers worden opgelegd. Wel de OZB-aanslag niet-woningen eigenaren. Door deze verschuiven stijgt de OZB-opbrengst vanaf 2027 met € 120.000.
Dit voorstel om een gedeelte van het OZB-tarief te verschuiven van niet-woningen gebruikers naar niet-woningen eigenaren sluit aan bij uw motie uit 2019 “Stimuleringsmaatregel om leegstand van bedrijfspanden tegen te gaan” en krijgt hiermee een dubbel repressief effect: enerzijds wordt hiermee voorzien in structurele dekking van de benodigde uitvoeringscapaciteit, anderzijds versterkt de verschuiving de prikkel voor eigenaren tot actief beheer en het tegengaan van langdurige leegstand.
Voor 2026 worden de kosten eenmalig geraamd op € 75.000 – € 90.000. Deze middelen zijn o.a. bedoeld voor de inrichting van de benodigde systemen, communicatiemiddelen en opstarturen. In het 1e Concernbericht 2026 wordt teruggekomen op deze dekking. Daarbij wordt bezien of incidentele middelen binnen het programma 4 Economie beschikbaar zijn of dat de kosten voor 2026 t.l.v. het begrotingssaldo dienen te komen.
Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd en worden meldproces/registratie en communicatie richting eigenaren ingericht, zodat de verordening per 1 juli 2026 in werking kan treden.
Juridische verwijzingen en standaardteksten worden daarbij gecontroleerd en waar nodig geactualiseerd.

## Duurzaamheid

-

## Risico paragraaf

*Geïdentificeerde risico’s*

| Risico-onderdelen | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|---|---|---|---|---|
| 1. Realiseren maatschappelijke effecten | | | | x |
| 2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak | | | x | |
| 3. Imago gemeente | | | x | |
| 4. Algemene en externe omgeving | | | x | |
| 5. Veiligheid | x | | | |
| 6. Financiën | | | x | |
| 7. Juridisch | | | | x |
| 8. Planning | | x | | |
| 9. Kwaliteit uitvoering | | | x | |
| 10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners | | | | x |

*Beheersmaatregelen risico's hoog*

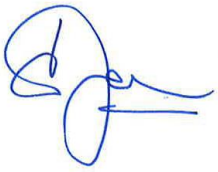
| Risico | Effect | Beheersmaatregel | Verantwoordelijke |
|---|---|---|---|
| Realiseren maatschappelijke effecten | De verordening heeft vooral effect bij 'onwillige' eigenaren. Verordening heeft mogelijk beperkt resultaat als leegstand vooral markttechnisch is (huurprijs, ruimtevraag retail en horeca). | Combineren met stimulerend, flankerend beleid en vooral postioneren als sluitstuk binnen een bredere aanpak (druk waar nodig, hulp waar kan). | Afdeling ERV |
| Juridisch | Kans op bezwaar en beroep bij beschikkingen bij onvoldoende onderbouwing; risico op disproportionele inbreuk op eigendomsrecht | Primair inzetten op constructieve stimulering tot herinvulling. Alleen overgaan tot formele besluiten bij duidelijke noodzaak, met zorgvuldig opgestelde motivering. | Afdeling RO&V & ERV |
| Capaciteit organisatie en samenwerking partners | Om de uitvoering goed te doen, kunnen de uitvoeringslasten hoog uitvallen. Dit kan druk geven op de begroting en ambtelijke capaciteit bij RO&V en Economie. | Borging capaciteit en structurele evaluatie. | Afdeling RO&V & ERV |

**Alternatieven**
Geen leegstandverordening vaststellen en de aanpak voortzetten via vrijwillige gesprekken en ondersteuning, zonder verplichte melding/registratie en zonder juridisch instrument achter de hand richting onwillige eigenaren.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



mr. C.G. Jacobs

De loco-burgemeester,



D.P.E. Hopmans MSc.

RVB25-0084

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 13 januari 2026, nr. RVB25-0084;

gelet op artikel 149, 216, 220 tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet

**BESLUIT:**

1. De Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vast te stellen.
2. Bij de belastingvoorstellen 2027 het tarief van OZB niet-woningen gebruikers met 45% te verlagen en gelijktijdig het tarief OZB niet-woningen eigenaren met 35% te verhogen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

| | |
|---|---|
| De griffier, | De voorzitter, |
| drs. E.P.M. van der Meer | drs. M. Mulder MSc. |

# Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Meer, L. (Lenneke) van der
L.vanderMeer@bergenopzoom.nl
20-05-2026 08:18
c0685f933755b71a18f0b5ede0b723ca3a5a2419ca2b86cf928638f0061895b0



Mulder, M. (Margo)
m.mulder@bergenopzoom.nl
05-21-2026 05:57
af165b747cf80b1132bac9ac12f4a0088702bd8e086018aa4d555760542b9d00



Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0084

**Voorlegger Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Onderwerp | : | Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 |
| Nummer voorstel | : | RVB25-0084 |
| Datum voorstel | : | 13-01-2026 |
| Portefeuillehouder(s) | : | Dhr. D.P.E. Hopmans |
| Contactpersoon | : | Dhr. L.A.M. Kuijpers MSc |
| Afdeling | : | Economie, Recreatie en Vrijetijdsbesteding |
| Contactpersoon Email | : | b.kuijpers@bergenopzoom.nl |
| Programmanummer en -naam | : | 3. Economie en werkgelegenheid, vrijetijdseconomie en onderwijs |

## Voorstel:

1. De Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vast te stellen.
2. Bij de belastingvoorstellen 2027 het tarief van OZB niet-woningen gebruikers met 45% te verlagen en gelijktijdig het tarief OZB niet-woningen eigenaren met 35% te verhogen

## Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

## Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

| | Ja | Nee |
|---|---|---|
| Zijn doelen en/of effecten beschreven | ☑ | ☐ |
| Financiële consequenties | ☑ | ☐ |
| Gevolgen voor de schuldenlast | ☐ | ☑ |
| Inspraakverordening van toepassing | ☐ | ☑ |

## Communicatieparagraaf:

Na vaststelling van dit voorstel wordt het raadsbesluit gepubliceerd via gemeentelijke kanalen en het Gemeenteblad. Bij verdere uitwerking worden pandeigenaren en ondernemers in het werkingsgebied actief geïnformeerd via een brief, waarin zij worden gewezen op de meldplicht bij een leegstand van zes maanden of langer.

## Samenvatting:

Met dit voorstel geeft het college uitvoering aan motie 70 (2019) om te komen tot een leegstandsverordening voor bedrijfspanden in het commercieel centrum en de aanloopstraten van Bergen op Zoom. Dit met als doel

het versterken van levendigheid, aantrekkelijkheid en economische dynamiek in de binnenstad, waar leegstand van commerciële panden directe impact heeft op het straatbeeld, het ondernemersklimaat en beleving. De verordening ziet nadrukkelijk niet op woningen, omdat woningleegstand een ander vraagstuk en doel kent. De leegstandsverordening biedt de gemeente een aanvullend juridisch instrument om langdurige leegstand binnen het werkingsgebied beter in beeld te brengen, in gesprek te gaan met eigenaren over het nemen van maatregelen en, waar nodig, gerichter te kunnen sturen op een oplossing. De verordening vormt een sluitstuk op het ingezette stimulerend beleid en de uitvoering van de Visie Toekomstbeeld Binnenstad. Hiermee laat de gemeente zien dat zij de leegstand in de binnenstad serieus neemt, met hulp waar mogelijk en pressie waar nodig.

**Bijlagen:** (geef aan of een bijlage is bijgevoegd of ter inzage is gelegd; benoem en nummer deze bijlagen)

| Bijlage nr. | Omschrijving | Bijgevoegd/Ter inzage |
|---|---|---|
| 1 | Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 | Bijgevoegd |
| | | |
| | | |

Gemeente Bergen op Zoom

RVB25-0084

**Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Datum raadsvergadering | : | 05-03-2026 |
| Nummer | : | RVB25-0084 |
| Onderwerp | : | Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 |

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. De Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vast te stellen.
2. Bij de belastingvoorstellen 2027 het tarief van OZB niet-woningen gebruikers met 45% te verlagen en gelijktijdig het tarief OZB niet-woningen eigenaren met 35% te verhogen

## Inleiding

Binnen het commercieel centrum en de aanloopstraten van Bergen op Zoom staan momenteel circa 65 bedrijfspanden leeg. Dat niveau is de afgelopen jaren relatief stabiel gebleven. Een deel betreft langdurige leegstand, met name in de Lombardenstraat, Sint-Josephstraat en delen van de Wouwsestraat. Leegstand ondermijnt de levendigheid en aantrekkingskracht van de binnenstad, kan leiden tot verloedering van gevels en openbare ruimte, verzwakt de economische dynamiek en gaat ten koste van de beleving en verblijfskwaliteit. Binnen de Visie Toekomstbeeld Binnenstad is vastgesteld dat leegstand actief wordt teruggedrongen. Dit als onderdeel van de transitie naar een compacter en toekomstbestendig commercieel centrum met meer functiemenging en als belangrijke stap richting een leefbare, aantrekkelijke en economisch vitale BeLeefstad. Met de opnieuw vastgestelde Beleidsregels Binnenstad (2025) zijn ontwikkel- en transformatiekansen voor eigenaren verruimd. Daarnaast wordt gewerkt aan aanvullende kaders en maatregelen binnen de bredere aanpak, waaronder de Impulsaanpak Winkelgebieden, de brancheringsstrategie en het Afwegingskader commerciële voorzieningen.
In de opvolging van de motie in 2019 waarin de raad verzocht stimuleringsmaatregelingen te onderzoeken die leegstand van bedrijfspanden tegen te gaan, is toegezegd om een voorstel voor een leegstandverordening uit te werken. Met dit raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan die toezegging en kan dit het sluitstuk vormen op de bredere aanpak.
Het werkingsgebied bestaande uit het commercieel centrum en de aanloopstraten sluit aan bij de afbakening uit de Visie Toekomstbeeld Binnenstad: juist in dit gebied heeft leegstand een directe impact op uitstraling, loop en beleving van de binnenstad. De verordening ziet op bedrijfspanden (niet-woningen) binnen dit gebied; woningen vallen buiten de reikwijdte.

## Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

Het tegengaan van leegstand is een belangrijke stap richting een leefbare, aantrekkelijke en economisch vitale binnenstad: een herkenbare BeLeefstad. De leegstandverordening vormt het juridisch sluitstuk op de ingezette leegstandsaanpak en de uitvoering van de Visie Toekomstbeeld Binnenstad Bergen op Zoom. Daarmee laat de gemeente zien dat zij de leegstandsaanpak serieus neemt en beschikt zij over een instrument om waar nodig zwaarder te kunnen sturen.
Met de leegstandverordening beoogt de gemeente vooral grip te krijgen op langdurige leegstand waar vrijwillige medewerking niet vanzelfsprekend is. De verordening helpt om structureel in gesprek te komen met eigenaren, ook wanneer betrokkenheid beperkt is of actie uitblijft. Door de meldplicht en registratie verbetert de informatiepositie van de gemeente: leegstand, eigendom, gebruik en achterliggende oorzaken en dynamiek worden beter zichtbaar. Deze informatie wordt benut om gerichter te sturen en waar nodig het bredere maatregelenpakket bij te stellen. Daarnaast biedt de verordening een duidelijk pressiemiddel richting onwillige of afwachtende eigenaren wanneer voortgang uitblijft.
Succes wordt primair afgemeten aan een versterkte informatiepositie en structurele gesprekslijnen en – op termijn – het doorbreken van langdurige leegstand. De verordening wordt als pilot voor drie jaar ingevoerd en na drie jaar geëvalueerd; bij bewezen effectiviteit wordt bezien of voortzetting wenselijk is.

## Uitwerking voorstel

Met dit raadsvoorstel wordt de Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vastgesteld, op grond van artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet. De verordening geldt voor leegstaande bedrijfspanden (niet-woningen) binnen het aangewezen werkingsgebied in het commercieel centrum en de aanloopstraten; het gebied is vastgelegd in de bijlage.
De verordening werkt via een getrapte aanpak. Kern is dat leegstand vanaf zes maanden gemeld moet worden bij de gemeente, waarna de gemeente met de eigenaar in overleg treedt over hergebruik, tijdelijke invulling of transformatie en het vastleggen van vervolgstappen. Wanneer medewerking uitblijft of voortgang onvoldoende is, biedt de verordening de mogelijkheid om op te schalen via een leegstandsbeschikking en in uiterste gevallen een zwaardere stap richting ingebruikname, zoals binnen het huidig wettelijk kader een voordracht van een gebruiker.

*Landelijke wijziging Leegstandwet*
Landelijk wordt gewerkt aan wijziging van de Leegstandwet. Dit kan met name gevolgen hebben voor onderdelen zoals de voordracht van een gebruiker. De verordening is opgesteld op basis van het huidige kader en wordt zo nodig geactualiseerd.

## Consequenties van het voorstel

De uitvoering van de leegstandverordening vraagt structurele inzet voor het voeren van leegstandsgesprekken met eigenaren, het signaleren en stimuleren van hergebruik of transformatie. Daarnaast dient het meldingsportaal en het leegstandsregister te worden beheerd en het afgeven van beschikkingen en eventuele handhavingsbesluiten. De totale structurele inzet wordt begroot op € 120.000 (1,1 fte).

Voorgesteld wordt om de structurele kosten te dekken door het tarief voor de OZB niet-woningen voor gebruikers te verlagen met 45% (van 0,2405% naar 0,1305%) en gelijktijdig het OZB-tarief voor de niet-woningen eigenaren te verhogen met 35% (van 0,3094% naar 0,4194%). Bij leegstand kan er geen aanslag OZB niet-woningen gebruikers worden opgelegd. Wel de OZB-aanslag niet-woningen eigenaren. Door deze verschuiven stijgt de OZB-opbrengst vanaf 2027 met € 120.000.
Dit voorstel om een gedeelte van het OZB-tarief te verschuiven van niet-woningen gebruikers naar niet-woningen eigenaren sluit aan bij uw motie uit 2019 “Stimuleringsmaatregel om leegstand van bedrijfspanden tegen te gaan” en krijgt hiermee een dubbel repressief effect: enerzijds wordt hiermee voorzien in structurele dekking van de benodigde uitvoeringscapaciteit, anderzijds versterkt de verschuiving de prikkel voor eigenaren tot actief beheer en het tegengaan van langdurige leegstand.
Voor 2026 worden de kosten eenmalig geraamd op € 75.000 – € 90.000. Deze middelen zijn o.a. bedoeld voor de inrichting van de benodigde systemen, communicatiemiddelen en opstarturen. In het 1e Concernbericht 2026 wordt teruggekomen op deze dekking. Daarbij wordt bezien of incidentele middelen binnen het programma 4 Economie beschikbaar zijn of dat de kosten voor 2026 t.l.v. het begrotingssaldo dienen te komen.
Na vaststelling door de raad wordt de verordening gepubliceerd en worden meldproces/registratie en communicatie richting eigenaren ingericht, zodat de verordening per 1 juli 2026 in werking kan treden.
Juridische verwijzingen en standaardteksten worden daarbij gecontroleerd en waar nodig geactualiseerd.

## Duurzaamheid

-

## Risico paragraaf

*Geïdentificeerde risico’s*

| Risico-onderdelen | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|---|---|---|---|---|
| 1. Realiseren maatschappelijke effecten | | | | x |
| 2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak | | | x | |
| 3. Imago gemeente | | | x | |
| 4. Algemene en externe omgeving | | | x | |
| 5. Veiligheid | x | | | |
| 6. Financiën | | | x | |
| 7. Juridisch | | | | x |
| 8. Planning | | x | | |
| 9. Kwaliteit uitvoering | | | x | |
| 10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners | | | | x |

*Beheersmaatregelen risico's hoog*

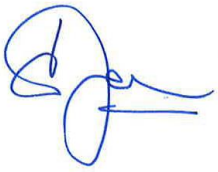
| Risico | Effect | Beheersmaatregel | Verantwoordelijke |
|---|---|---|---|
| Realiseren maatschappelijke effecten | De verordening heeft vooral effect bij 'onwillige' eigenaren. Verordening heeft mogelijk beperkt resultaat als leegstand vooral markttechnisch is (huurprijs, ruimtevraag retail en horeca). | Combineren met stimulerend, flankerend beleid en vooral postioneren als sluitstuk binnen een bredere aanpak (druk waar nodig, hulp waar kan). | Afdeling ERV |
| Juridisch | Kans op bezwaar en beroep bij beschikkingen bij onvoldoende onderbouwing; risico op disproportionele inbreuk op eigendomsrecht | Primair inzetten op constructieve stimulering tot herinvulling. Alleen overgaan tot formele besluiten bij duidelijke noodzaak, met zorgvuldig opgestelde motivering. | Afdeling RO&V & ERV |
| Capaciteit organisatie en samenwerking partners | Om de uitvoering goed te doen, kunnen de uitvoeringslasten hoog uitvallen. Dit kan druk geven op de begroting en ambtelijke capaciteit bij RO&V en Economie. | Borging capaciteit en structurele evaluatie. | Afdeling RO&V & ERV |

**Alternatieven**
Geen leegstandverordening vaststellen en de aanpak voortzetten via vrijwillige gesprekken en ondersteuning, zonder verplichte melding/registratie en zonder juridisch instrument achter de hand richting onwillige eigenaren.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



mr. C.G. Jacobs

De loco-burgemeester,



D.P.E. Hopmans MSc.

RVB25-0084

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 13 januari 2026, nr. RVB25-0084;

gelet op artikel 149, 216, 220 tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet

**BESLUIT:**

1. De Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026 vast te stellen.
2. Bij de belastingvoorstellen 2027 het tarief van OZB niet-woningen gebruikers met 45% te verlagen en gelijktijdig het tarief OZB niet-woningen eigenaren met 35% te verhogen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

| | |
|---|---|
| De griffier, | De voorzitter, |
| drs. E.P.M. van der Meer | drs. M. Mulder MSc. |

# LEEGSTANDVERORDENING GEMEENTE BERGEN OP ZOOM 2026

**Besluit van de raad van de gemeente Bergen op Zoom tot vaststelling van de Leegstandverordening gemeente Bergen op Zoom 2026**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 januari 2026,

Overwegende:

- dat al geruime tijd langdurig leegstaande gebouwen in de binnenstad van Bergen op Zoom en aanloopstraten een negatief effect hebben op de uitstraling, de aantrekkelijkheid en de leefomgeving van het gebied;
- dat het tegengaan van leegstand een belangrijke stap is richting een leefbare, aantrekkelijke en economisch vitale binnenstad;
- dat de leegstandverordening het juridisch sluitstuk vormt op de ingezette leegstandsaanpak en de uitvoering van de Visie Toekomstbeeld Binnenstad Bergen op Zoom

en gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 2 van de Leegstandwet

besluit de volgende verordening vast te stellen: **Leegstandverordening Gemeente Bergen op Zoom 2026**.

**Artikel 1 Definities**
In deze verordening wordt verstaan onder:

a. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom;
b. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een gebouw of woning;
c. gebouw: gebouw, of een gedeelte daarvan als bedoeld in artikel 1, lid 1 van de Woningwet, te weten elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
d. gebruiker: een of meer natuurlijke personen of rechtspersonen, voorgedragen door burgemeester en wethouders als gebruiker van een daartoe aangewezen gebouw of woning;
e. leegstand: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn van een gebouw alsmede een gebruik van een gebouw dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze verordening;
f. leegstandlijst: de lijst bedoeld in artikel 4 van deze verordening;
g. werkingsgebied: een door de raad aangewezen gebied of delen daarvan, binnen de gemeente, met per categorie aangegeven gebouwen of woningen waarvan leegstand moet worden gemeld overeenkomstig de regels van deze verordening;
h. wet: de Leegstandwet;
i. woning: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, die een zelfstandige woongelegenheid vormt.

**Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied**
Deze verordening geldt voor de door de raad aangewezen delen van de gemeente zoals aangegeven op de kaart van Bergen op Zoom met de lijst van postcodes in Bijlage 1, en is van toepassing op alle gebouwen en/of woningen in dit gebied.

**Artikel 3 Plicht tot leegmelding**
1. De eigenaar van een gebouw of woning gelegen in het werkingsgebied binnen de gemeente Bergen op Zoom is verplicht de leegstand van het gebouw, een gedeelte daarvan of een woning te melden aan het college, zodra die leegstand langer dan zes maanden duurt.
2. De leegmelding conform artikel 3 lid 1 van deze verordening is ook van toepassing op gebouwen of woning die door een leegstandbeheerbedrijf worden beheerd.

3. Voor de leegmelding wordt gebruik gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld papieren of digitaal formulier.
4. Bij de leegmelding worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
    a. naam en adres van de eigenaar;
    b. adres van het gebouw of de woning;
    c. kadastrale aanduiding van het gebouw of de woning;
    d. aantal te verhuren vierkante meters van het gebouw of de woning;
    e. aantal leegstaande vierkante meters van het gebouw of de woning;
    f. bouwjaar van het gebouw of de woning;
    g. laatste gebruiksbestemming;
    h. ingangsdatum van de leegstand;
    i. reden van de leegstand;
    j. bouwkundige staat en de staat van onderhoud van het gebouw of de woning.
5. Het college kan aanvullende gegevens en bescheiden verlangen onverminderd artikel 3 lid 4 van deze verordening.
6. In afwijking van het eerste lid is de eigenaar verplicht de leegstand van het gebouw of de woning binnen vier weken te melden, wanneer het gebouw of de woning na een verplichtende voordracht als bedoeld in artikel 8 van deze verordening binnen één jaar weer leeg komt te staan.

**Artikel 4 Leegstandlijst**
1. Het college houdt een leegstandlijst bij waarin de volgende gebouwen of woningen worden opgenomen:
    a. overeenkomstig artikel 3, eerste lid, van deze verordening gedane leegmeldingen door de eigenaar;
    b. gebouwen of woningen waarvan ambtshalve geconstateerd is dat deze leegstaan en waarvan de leegstand overeenkomstig artikel 3, eerste lid, van deze verordening gemeld had moeten worden door de eigenaar.
2. De leegstandlijst bevat de gegevens en bescheiden als bedoeld in artikel 3, vierde lid, van deze verordening voor zover deze beschikbaar zijn en de datum van inschrijving van het gebouw of de woning in de leegstandlijst.
3. De opname van het gebouw of de woning in de leegstandlijst wordt door het college aan de eigenaar bekendgemaakt.

**Artikel 5 Actueel houden leegstandlijst en beëindiging inschrijving**
1. Het college kan ambtshalve en op aanvraag van de eigenaar, de inschrijving doorhalen indien het gebouw of de woning niet langer leegstaat. Het college maakt de doorhaling bekend aan de eigenaar.
2. De inhoud en de datum van de doorhaling worden in de leegstandlijst aangetekend.
3. De inschrijving wordt geacht te zijn doorgehaald, indien het gebouw of de woning sinds de leegmelding meer dan één jaar in gebruik is geweest.
4. De beëindiging van de inschrijving wordt in de leegstandlijst geregistreerd.

**Artikel 6 Overleg met eigenaren**
Het college voert binnen drie maanden na ontvangst van de leegmelding als bedoeld in artikel 3, eerste lid, dan wel een ambtshalve melding als bedoeld in artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, overleg met de eigenaar over het gebruik van het gebouw of de woning.

**Artikel 7 Leegstandbeschikking**
1 Het college kan na het overleg als bedoeld in artikel 6, of indien de eigenaar geen medewerking verleent aan dit overleg een leegstandbeschikking vaststellen.
2. Het college kan, indien de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg bedoeld in artikel 6, een leegstandbeschikking vaststellen.
3. In de leegstandbeschikking wordt bepaald of het gebouw of een gedeelte daarvan dan wel de woning geschikt of ongeschikt is voor gebruik.
4. Het college kan de eigenaar verplichten om binnen een door het college te bepalen termijn de door het college aan te geven voorzieningen te treffen als het gebouw of de woning noodzakelijke voorzieningen nodig heeft om weer op redelijke wijze tot gebruik te kunnen dienen.
5. Het college kan naast hetgeen in het derde lid is aangegeven andere voorwaarden stellen aan de uitvoering van het bepaalde in de leegstandbeschikking.

**Artikel 8 Voordracht gebruiker**
1. Het college kan een gebruiker voordragen aan de eigenaar indien het gebouw of het leegstaand gedeelte daarvan of de woning in een leegstandbeschikking is aangewezen als geschikt voor gebruik en als de leegstand langer duurt dan twaalf maanden.
2. De eigenaar is verplicht de gebruiker(s) als bedoeld in het eerste lid binnen drie maanden na de voordracht, een overeenkomst aan te bieden tot ingebruikname van het gebouw, een gedeelte daarvan of de woning.
3. Het tweede lid is niet van toepassing indien de eigenaar binnen drie maanden na de voordracht een overeenkomst is aangegaan met (een) ander(e) gebruiker(s), die het gebouw een gedeelte daarvan of de woning binnen een redelijke termijn in gebruik neemt/nemen.
4. Het college kan voorwaarden stellen aan de uitvoering van het eerste lid.

**Artikel 9 Leegstandbeheer**
Het college kan kwalitatieve eisen stellen aan een leegstandbeheerder van een gebouw of een gedeelte daarvan dan wel de woning die een eigenaar als bedoeld in artikel 3 lid 2 laat beheren.

**Artikel 10 Bestuurlijke boete**
1. Het college kan een bestuurlijke boete opleggen voor een overtreding van artikel 3 lid 1 en lid 6 en voor een overtreding van artikel 8 lid 2 van deze verordening overeenkomstig de in Bijlage 2 opgenomen boetetabel.
2. Het bedrag in bijlage 2 wordt geïndexeerd overeenkomstig de actuele boetemaxima uit artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

**Artikel 11 Toezichthouders**
De door het college aangewezen personen zijn belast met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde.

**Artikel 12 Bevoegdheid tot het stellen van nadere regels**
Het college kan nadere regels vaststellen.

**Artikel 13 Inwerkingtreding en citeertitel**
1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2026.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Leegstandverordening Bergen op Zoom 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 5 maart 2026

de griffier, de voorzitter,

# Artikelsgewijze toelichting Leegstandverordening

**Artikel 1 Definities**

*Eigenaar*

In de Leegstandverordening is de strikt juridische definitie van ‘eigenaar’, namelijk degene die als zakelijk gerechtigde in de kadastrale legger en aan de hypothecaire schuldeisers bekend staat, verbreed tot degene die bevoegd is over het gebouw of de woning te beschikken. Onder ‘eigenaar’ valt derhalve niet alleen de privaatrechtelijke eigenaar maar ook degene die een gebouw of woning in gebruik mag geven. Dit kan een (leegstand)beheerder of makelaar zijn.

*Gebouw*

Gebouw volgens artikel 1, eerste lid, van de Woningwet: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Volgens de wetgeschiedenis wordt bij gebouwen gedacht aan kantoor-, bedrijfs-, winkel- en praktijkruimte en ruimtes ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

Gedeeltelijk leegstaande gebouwen vallen onder de meldingsplicht. In deze verordening is gelijkgesteld aan het begrip gebouw een gedeelte van het gebouw. Onder gedeeltelijk leegstaande gebouwen verstaan we die gebouwen die naar de aard en inrichting als afzonderlijk te verhuren bedrijfsruimte gebruikt kunnen worden, met een eigen toegang. Een voorbeeld hiervan is een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw.

*Leegstand*

Van leegstand is sprake als een gebouw of afzonderlijk gedeelte daarvan niet door een huurder of andere gebruiker feitelijk wordt gebruikt en het betreffende gebouw of gedeelte daarvan geschikt is of gemaakt kan worden voor feitelijk gebruik. Panden waarvoor leegstandsbeheer is geregeld worden niet aangemerkt als leegstand. Bij leegstandsbeheer is namelijk sprake van gebruik krachtens een persoonlijk recht. Tot slot is sprake van leegstand als het gebruik de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van de Leegstandwet of deze verordening.

De meldingsplicht voor eigenaren geldt na een termijn van zes maanden leegstand. Dit is de eerste stap naar de getrapte besluitvorming die daarop kan volgen. Na de melding gaat de gemeente binnen drie maanden in overleg met de eigenaar van het gemelde pand. Dit leegstandoverleg kan uit meerdere gesprekken bestaan. Na het leegstandoverleg kan het college in een leegstandbeschikking vaststellen dat een woning of gebouw, of een gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik. Tot slot kan het college, als de leegstand langer duurt dan tenminste twaalf maanden, een verplichtende voordracht doen aan de eigenaar, waarbij een gebruiker wordt voorgedragen. Deze voordracht heeft voor de eigenaar een verplichtend karakter, dat wil zeggen dat de eigenaar uiteindelijk een overeenkomst moet sluiten voor ingebruikname van het pand. Op het niet-naleven van de meldingsplicht en de verplichtende voordracht staan sancties gesteld.

*Woning*

Het begrip ‘gebouw’ in de Leegstandwet omvat ook woonruimte. Het begrip ‘woning’ is in de Leegstandverordening afzonderlijk gedefinieerd. Daarmee wordt duidelijk dat de Leegstandverordening betrekking kan hebben op zowel gebouwen als op woningen. De Leegstandwet bepaalt dat alleen zelfstandige woningen kunnen vallen onder de Leegstandverordening.

**Artikel 2 Aanwijzing werkingsgebied**

De Leegstandverordening geldt voor een gedeelte van het grondgebied van Bergen op Zoom en voor alle gebouwen en woningen daarin. Er is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om specifieke gebieden of specifieke gebouwen aan te wijzen.

In dit artikel wordt geregeld dat de raad categorieën gebouwen aanwijst, gelegen in bepaalde aangewezen gedeelten van de gemeente waarvoor deze verordening van toepassing is. De reikwijdte van de verordening is hiermee afgestemd op de lokale behoefte om leegstand in kaart te brengen.

De aanwijzing van het gebied van de verordening is opgenomen in Bijlage 1 bij deze verordening. Het betreft in Bergen op Zoom winkel- en bedrijfsruimten, praktijkruimten, kantoren en ruimtes voor maatschappelijke doeleinden in de in Bijlage 1 opgenomen straten.

**Artikel 3 Plicht tot leegmelding**
Eigenaren van woningen en gebouwen moeten op grond van deze verordening leegstand melden bij de gemeente. Onder eigenaar valt niet alleen de privaatrechtelijke eigenaar maar ook degene die een gebouw of woning in gebruik mag geven. Dit kan een (leegstand)beheerder of makelaar zijn.

De leegmeldingsplicht betreft alle gebouwen en woningen binnen het gebied (Bijlage 1) die zes maanden of langer leegstaan. Ook panden die door een leegstandbeheerbedrijf (anti- kraakbedrijf) worden beheerd, moeten worden gemeld in het kader van deze meldingsplicht. Dit omdat een pand dat op basis van anti-kraak wordt beheerd, dikwijls nog als gedeeltelijk leegstaand kan worden gekwalificeerd.

De eigenaar doet de melding op een door het college vastgesteld aanvraagformulier, bij voorkeur digitaal. Dit formulier bevat de gegevens die de eigenaar minimaal moet aanleveren bij een melding.

De eigenaar wordt onder meer gevraagd de reden van de leegstand aan te geven. Hiermee krijgt de gemeente inzicht in de redenen van leegstand. Renovatie kan een reden van leegstand zijn.

Er bestaat ook een meldingsplicht voor eigenaren als een gebouw of woning dat in gebruik genomen is met een voordracht van de gemeente of een eigen kandidaat, wederom leegkomt. Dan moet de eigenaar de leegmelding binnen vier weken doen. Deze termijn geldt niet als het gebouw of de woning na de voordracht langer dan één jaar in gebruik is geweest. In die gevallen moet weer na zes maanden leegstand worden gemeld.

**Artikel 4 Leegstandlijst**
Ingevolge artikel 3, tweede lid, van de Leegstandswet dient het college een lijst bij te houden van gebouwen en woningen. Voorts wordt hierin geregeld op welke wijze de eigenaar van wijzingen van inschrijvingen op de hoogte wordt gehouden, respectievelijk hoe de eigenaar daar zelf aan kan bijdragen. Bijvoorbeeld als er onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt. Of als er een wijziging is in de gebruikersstatus van het gebouw of de woning waarvoor leegstandmelding is ontvangen dan wel waar leegstand ambtelijk is geconstateerd.

**Artikel 5 Actueel houden lijst en beëindiging inschrijving**
Dit artikel regelt de bevoegdheid van het college om de leegstandlijst actueel te houden. Voorts wordt hierin geregeld op welke wijze de eigenaar van wijzingen van inschrijvingen op de hoogte wordt gehouden, respectievelijk hoe de eigenaar daar zelf aan kan bijdragen. Bijvoorbeeld als onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt. Of als er een wijziging is in de gebruikersstatus van het gebouw of de woning komt. Een inschrijving wordt geacht ingetrokken te zijn, indien het gebouw of de woning meer dan één jaar in gebruik is sinds de leegstandmelding.

**Artikel 6 Overleg met eigenaren**
Wanneer een eigenaar voldoet aan de meldingsplicht wordt binnen drie maanden na de melding van de leegstand een leegstandoverleg gehouden met de eigenaar (of een beheerder namens hem) van het gebouw of de woning. Een dergelijk overleg vindt eveneens plaats wanneer de eigenaar een leegstaand gebouw, een gedeelte daarvan of een woning niet meldt terwijl hij daartoe wel verplicht is. Het leegstandoverleg kan meerdere gesprekken omvatten. In het leegstandoverleg bespreken partijen alle omstandigheden van die leegstand. Aan de hand van dit overleg zal het college moeten beoordelen of in redelijkheid van de eigenaar gevergd kan worden dat hij/zij het gebouw, respectievelijk een gedeelte daarvan, of de woning in gebruik geeft. Het gesprek zal niet in alle gevallen binnen drie maanden afgerond zijn. En het zal ook niet altijd het geval zijn dat het overleg blijft bij één gesprek. In de praktijk zal het overleg een redelijke voortgang hebben en binnen een bepaalde tijd met een redelijke termijn in beslag nemen. Tijdens het leegstandoverleg worden alle omstandigheden van de leegstand besproken. In ieder geval zal aan de orde komen hoe het gebouw of de woning weer in gebruik kan worden genomen. Van belang hierbij is onder meer de weging van het publieke belang (zoals de leefbaarheid van het gebied; de veiligheid van een gebied) waaronder de leegstandbestrijding en de last die het opheffen van

leegstand voor de eigenaar met zich meebrengt. Hierbij kan gedacht worden aan de investeringen die redelijkerwijs van de eigenaar kunnen worden gevraagd om het pand overeenkomstig de bestemming opnieuw te gebruiken.

**Artikel 7 Leegstandbeschikking**
De uitkomst van het leegstandoverleg tussen het college en de eigenaar kan in een leegstandbeschikking worden neergelegd waarbij kan worden vastgesteld of het (gedeeltelijk) leegstaande gebouw dan wel de leegstaande woning geschikt is voor gebruik. Een leegstandbeschikking kan ook worden vastgesteld als de eigenaar geen medewerking verleent aan het overleg.

In een leegstandbeschikking wordt vastgesteld of een gebouw overeenkomstig de bestemming kan worden gebruikt. Als dat niet het geval blijkt, kan de vraag aan de orde komen of het wellicht wenselijk is om de bestemming (tijdelijk) te wijzigen. Het kan zijn dat er investeringen nodig zijn om weer tot gebruik te komen overeenkomstig de bestemming. Van de eigenaar mogen investeringen die binnen het redelijke noodzakelijk zijn om het leegstaande (gedeelte van het) gebouw of de leegstaande woning overeenkomstig de bestemming te kunnen gebruiken worden gevraagd.

Bij woningen gaat het om de mogelijkheid weer te komen tot gebruik als woning. Daarvoor dienen de voor wonen wezenlijke voorzieningen aanwezig te zijn en te functioneren of functionerend te kunnen worden gemaakt. Als woningen die ernstig verwaarloosd of beschadigd zijn, kan het zijn dat bevorderen van herstel buiten deze verordening valt. Het ligt dan voor de hand om in het kader van de woningwetgeving op te treden

**Artikel 8. Voordracht gebruiker**
Als uiterste middel bij het tegengaan van leegstand heeft de gemeente de bevoegdheid om een gebruiker voor te dragen voor het leegstaande gebouw of een gedeelte daarvan of de woning. De eigenaar moet binnen drie maanden en redelijke overeenkomst omtrent gebruik aan de voorgestelde gebruiker aanbieden.

Het college kan aan de eigenaar van een leegstaand gebouw of een gedeelte daarvan of aan de eigenaar van een woning, verplichtend een gebruiker voordragen zodra die leegstand langer duurt dan twaalf maanden en in de leegstandbeschikking is vastgesteld dat de woning, het gebouw of een gedeelte daarvan geschikt is voor gebruik overeenkomstig de bestemming. Bovendien geldt dat de voordracht pas wordt gedaan als de eigenaar geen medewerking verleent aan het leegstandoverleg dan wel hetgeen is overeengekomen tijdens een dergelijk overleg niet nakomt.

Een gebruiker kan één of meer natuurlijke personen of een rechtspersoon zijn. Als voor gebruik van het gebouw of de woning voorzieningen nodig zijn om weer op redelijkerwijze tot gebruik te kunnen dienen, kan het college bij de voordracht een termijn aangeven waarbinnen de eigenaar door hen aan te geven voorzieningen moet treffen.

De verplichtende voordracht vervalt indien de eigenaar binnen de hierboven genoemde drie maanden een overeenkomst is aangegaan met een andere huurder of gebruiker, die de woning, het gebouw of gedeelte daarvan binnen een redelijke termijn, dat wil zeggen twee maanden nadat die overeenkomst tot stand is gekomen, in gebruik neemt. De eigenaar bepaalt binnen redelijke grenzen zelf de vorm en inhoud van de overeenkomst met de nieuwe gebruiker.

Wanneer een gebruiker wordt voorgedragen die het gebouw of de woning niet overeenkomstig de bestemming gaat gebruiken en als hiervoor extra voorzieningen nodig zijn, dan zal in redelijkheid worden beoordeeld wie de kosten (van deze investeringen) hiervan moet dragen. De financiële positie van de eigenaar en de voorgedragen gebruiker alsmede de hoogte van de overeen te komen huurprijs worden hierbij meegewogen.

**Artikel 9 Leegstandbeheer**
Het college kan beleidsregels opstellen voor leegstandbeheer van een gebouw of het leegstaand gedeelte daarvan of een woning, om op een maatschappelijk verantwoorde wijze van leegstandbeheer de positie van de gebruikers te versterken.

**Artikel 10 Bestuurlijke boete**
De verordening geeft het college de bevoegdheid om bij overtredingen van artikel 3 lid 1 en lid 6 en van artikel 8 lid 2 van deze verordening een bestuurlijke boete op te leggen. Een boete heeft een onvoorwaardelijk karakter. Dit wil zeggen dat als de boete is opgelegd, de eigenaar deze moet betalen.

De bestuurlijke boete bedraagt € 10.300,- (peil januari 2024), overeenkomstig artikel 23 lid 4, van het Wetboek van Strafrecht voor een boete van de derde categorie.

Naast een boete kan de gemeente voor overtredingen van de andere verbods- en gebodsregels in de verordening een last onder dwangsom opleggen op grond van artikel 125 Gemeentewet in samenhang met artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht.

De last onder dwangsom heeft een voorwaardelijk karakter; de overtreder krijgt gedurende een termijn de gelegenheid om de overtreding ongedaan te maken. Wordt daaraan voldaan, dan hoeft hij de dwangsom niet te betalen.

Ook bij het opleggen van een last onder dwangsom speelt het evenredigheidsbeginsel een rol. Dit betreft zowel de hoogte van de dwangsom als de termijn waarbinnen de overtreding ongedaan moet worden gemaakt.

De boete bij het niet-leegmelden kan worden opgelegd in combinatie met een last onder dwangsom. Ook kan bij niet-leegmelden alleen een last onder dwangsom worden opgelegd.

**Artikel 11 Toezichthouders**
Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van de Leegstandverordening zijn de door het college aangewezen personen belast. Bij het opleggen van een bestuurlijke boete is op grond van titel 5.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), ter zake van deze overtredingen de zogenoemde zware procedure van toepassing. Dat betekent dat de overtreder in de gelegenheid moet worden gesteld, zijn zienswijze te geven en dat altijd een rapport moet worden opgemaakt.

Voor het vaststellen van overtredingen zijn waarnemingen en andere handelingen door het college nodig. De door het college aangewezen toezichthouder heeft daartoe de beschikking over de bestuursrechtelijke toezichtbevoegdheden van titel 5.2 van de Awb.

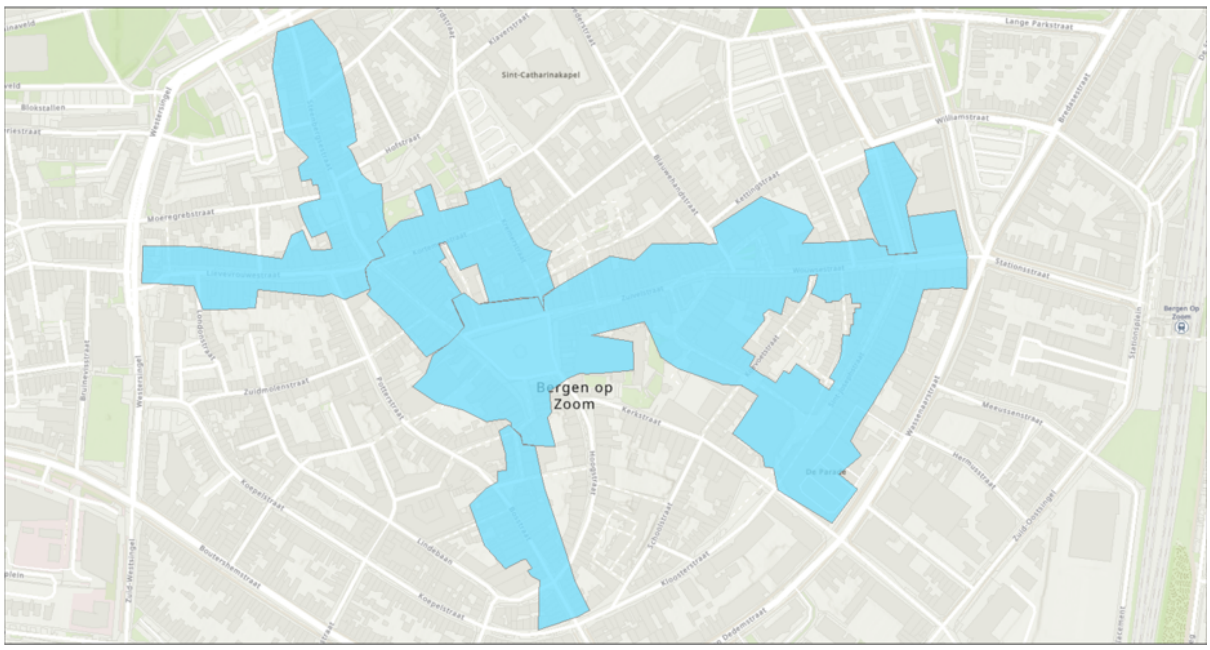
De verplichting om een rapport op te stellen ten aanzien van het niet melden van leegstand (nadat het gebouw of de woning meer dan zes maanden heeft leeggestaan), volgt uit artikel 5:48 juncto 5:53 van de Awb. Artikel 5:53 van de Awb stelt het opmaken van een rapport verplicht indien de bestuurlijke boete meer dan € 340 bedraagt.

**Artikel 12 Bevoegdheid tot het stellen van nadere regels**
-

**Artikel 13 Inwerkingtreding en citeertitel**
In artikel 3, derde lid, van de Leegstandwet is bepaald dat de termijnen, bedoeld in artikel 3, eerste lid, en artikel 8, eerste lid van deze verordening aanvangen op de dag na de datum van inwerkingtreding van de Leegstandverordening. De meldingsplicht voor eigenaren gaat derhalve pas in, nadat de termijn genoemd in artikel 3, eerste lid, van deze verordening is verstreken, ook al stond een gebouw of woning op het moment van inwerkingtreding van de Leegstandverordening leeg. Hiermee wordt voorkomen dat de meldingsplicht feitelijk met terugwerkende kracht wordt ingevoerd. Een voordracht kan niet eerder worden gedaan nadat de leegstand van een gebouw dat of woning die als geschikt voor gebruik is aangewezen langer duurt dan twaalf maanden, na de inwerkingtreding van de Leegstandverordening.

# Bijlage 1 – Kaart werkingsgebied met adressen

Het werkingsgebied betreft het blauwe gedeelte met daarbinnen de onder de uitsnede vermelde adressen.




| STRAAT | HUISNR | HUISNRTOEV | POSTCODE | GEMEENTE |
|---|---|---|---|---|
| Beursplein | 7 | | 4611JG | Bergen Op Zoom |
| Beursplein | 5 | | 4611JG | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 23 | | 4611NB | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 42 | | 4611ND | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 34 | | 4611ND | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 15 | | 4611NA | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 14 | | 4611NC | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 36 | | 4611ND | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 22 | | 4611ND | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 26 | | 4611ND | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 6 | | 4611NC | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 8 | | 4611NC | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 9 | | 4611NA | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 11 | | 4611NA | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 2 | | 4611NC | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 20 | | 4611NC | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 21 | | 4611NB | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 29 | | 4611NB | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 3 | -5 | 4611NA | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 31 | -33 | 4611NB | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 32 | | 4611ND | Bergen Op Zoom |
| Bosstraat | 10 | | 4611NC | Bergen Op Zoom |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Bosstraat | 27 | | 4611NB | Bergen Op Zoom |
| Burg Van Hasseltstraat | 1 | | 4611BG | Bergen Op Zoom |
| Burg Van Hasseltstraat | 3 | | 4611BG | Bergen Op Zoom |
| Burg Van Hasseltstraat | 5 | | 0000 | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 1 | | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 4 | -6 | 4611NN | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 8 | | 4611NN | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 23 | | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 28 | | 4611NP | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 9 | -11 | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 19 | | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 3 | | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 15 | | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 20 | | 4611NP | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 17 | | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 13 | | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 25 | -27 | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 26 | | 4611NP | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 21 | | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 18 | | 4611NP | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 7 | | 4611NM | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 10 | | 4611NN | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 24 | | 4611NP | Bergen Op Zoom |
| Fortuinstraat | 12 | | 4611NN | Bergen Op Zoom |
| Gouvernementsplein | 25 | -26 | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Gouvernementsplein | 1 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Gouvernementsplein | 29 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Gouvernementsplein | 27 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 19 | | 4611NS | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 33 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 5 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 20 | | 4611NS | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 32 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 12 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 3 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 6 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 7 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 8 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 9 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 11 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 15 | | 4611NS | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 16 | | 4611NS | Bergen Op Zoom |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Grote Markt | 23 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 25 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 26 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 27 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 28 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 29 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 30 | A | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 31 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 34 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 17 | | 4611NS | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 4 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 13 | | 4611NS | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 1 | | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 36 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 35 | | 4611NT | Bergen Op Zoom |
| Grote Markt | 1 | A | 4611NR | Bergen Op Zoom |
| Koepelstraat | 4 | | 4611LT | Bergen Op Zoom |
| Korte Bosstraat | 5 | | 4611MA | Bergen Op Zoom |
| Korte Bosstraat | 9 | | 4611MA | Bergen Op Zoom |
| Korte Bosstraat | 1 | | 4611MA | Bergen Op Zoom |
| Korte Bosstraat | 2 | | 4611MA | Bergen Op Zoom |
| Korte Bosstraat | 3 | | 4611MA | Bergen Op Zoom |
| Korte Bosstraat | 11 | | 4611MA | Bergen Op Zoom |
| Korte Bosstraat | 12 | | 4611MA | Bergen Op Zoom |
| Korte Bosstraat | 8 | | 4611MA | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 17 | | 4611TK | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 30 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 6 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 29 | | 4611TL | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 19 | | 4611TL | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 27 | | 4611TL | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 8 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 22 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 3 | | 4611TK | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 1 | | 4611TK | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 5 | | 4611TK | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 9 | | 4611TK | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 26 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 16 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 14 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 2 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 13 | | 4611TK | Bergen Op Zoom |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kortemeestraat | 12 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 35 | | 4611TL | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 25 | | 4611TL | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 18 | | 4611TM | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 7 | | 4611TK | Bergen Op Zoom |
| Kortemeestraat | 21 | | 4611TL | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 4 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 18 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 24 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 19 | | 4611TP | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 11 | | 4611TP | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 13 | | 4611TP | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 10 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 22 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 12 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 2 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 20 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 7 | | 4611TP | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 6 | -8 | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 9 | | 4611TP | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 16 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 14 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 25 | | 4611TP | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 17 | | 4611TP | Bergen Op Zoom |
| Kremerstraat | 30 | | 4611TR | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 34 | | 4611JL | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 31 | | 4611JJ | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 4 | | 4611JK | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 27 | | 4611JJ | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 50 | | 4611JL | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 7 | | 4611JH | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 18 | | 4611JK | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 42 | | 4611JL | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 29 | | 4611JJ | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 39 | | 4611JJ | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 3 | | 4611JH | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 12 | -14 | 4611JK | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 1 | | 4611JH | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 60 | | 4611JL | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 5 | | 4611JH | Bergen Op Zoom |
| Lievevrouwestraat | 41 | | 4611JJ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 2 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Lombardenstraat | 34 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 4 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 9 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 14 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 12 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 8 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 5 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 1 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 13 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 17 | | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Lombardenstraat | 19 | -21 | 4611VZ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 15 | -17 | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 18 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 4 | A | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 45 | | 4611MK | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 12 | A | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 24 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 19 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 2 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 26 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 27 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 4 | B | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 31 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 37 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 35 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 7 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 6 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 1 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 4 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 43 | | 4611MK | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 8 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 23 | -25 | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 10 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 72 | -74 | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 39 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 21 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 20 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 9 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 29 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 5 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 53 | | 4611MK | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 7 | A | 4611MJ | Bergen Op Zoom |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Sint-Josephstraat | 14 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 33 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 49 | | 4611MK | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 41 | | 4611MK | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 70 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 68 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 58 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Sint-Josephstraat | 57 | | 4611MK | Bergen Op Zoom |
| Stationsstraat | 12 | | 4611CC | Bergen Op Zoom |
| Stationsstraat | 10 | | 4611CC | Bergen Op Zoom |
| Stationsstraat | 12 | A | 4611CC | Bergen Op Zoom |
| Stationsstraat | 6 | -8 | 4611CC | Bergen Op Zoom |
| Stationsstraat | 2 | | 4611CC | Bergen Op Zoom |
| Stationsstraat | 1 | | 4611CA | Bergen Op Zoom |
| Stationsstraat | 4 | | 4611CC | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 15 | | 4611TC | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 30 | | 4611TG | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 44 | | 4611TG | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 1 | | 4611TC | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 5 | | 4611TC | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 8 | | 4611TE | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 45 | | 4611TD | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 38 | | 4611TG | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 10 | | 4611TE | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 12 | | 4611TE | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 40 | | 4611TG | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 42 | | 4611TG | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 50 | | 4611TG | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 39 | | 4611TD | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 7 | | 4611TC | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 3 | | 4611TC | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 9 | | 4611TC | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 2 | | 4611TE | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 13 | | 4611TC | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 6 | | 4611TE | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 16 | | 4611TE | Bergen Op Zoom |
| Steenbergsestraat | 20 | -22 | 4611TE | Bergen Op Zoom |
| Van der Rijtstraat | 3 | | 4611PN | Bergen Op Zoom |
| Van der Rijtstraat | 5 | | 4611PN | Bergen Op Zoom |
| Van der Rijtstraat | 10 | | 4611PR | Bergen Op Zoom |
| Van der Rijtstraat | 25 | | 4611PP | Bergen Op Zoom |
| Van der Rijtstraat | 1 | | 4611PN | Bergen Op Zoom |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Van der Rijtstraat | 11 | | 4611PN | Bergen Op Zoom |
| Van der Rijtstraat | 7 | | 4611PN | Bergen Op Zoom |
| Voetboog | 2 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Voetboog | 3 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Voetboog | 1 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Voetboog | 5 | | 4611ML | Bergen Op Zoom |
| Voetboog | 4 | | 4611MJ | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 48 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 42 | -44 | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 10 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 24 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 27 | | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 18 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 22 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 46 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 28 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 32 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 7 | | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 40 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 16 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 30 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 14 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 20 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 9 | -11 | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 21 | | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 13 | -15 | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 12 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 19 | | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 34 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 26 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 36 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 38 | | 4611PM | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 8 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 17 | | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 2 | | 4611PL | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 23 | | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 3 | | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Wouwsestraat | 5 | | 4611PK | Bergen Op Zoom |
| Zuivelplein | 2 | | 4611NX | Bergen Op Zoom |
| Zuivelplein | 4 | | 4611NX | Bergen Op Zoom |
| Zuivelplein | 3 | | 4611NX | Bergen Op Zoom |
| Zuivelplein | 5 | | 4611NX | Bergen Op Zoom |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Zuivelplein | 6 | | 4611NX | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 45 | -47 | 4611PG | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 20 | | 4611PJ | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 33 | A | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 9 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 23 | | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 27 | | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 25 | | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 51 | | 4611PG | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 6 | | 4611PH | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 22 | | 4611PJ | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 7 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 37 | | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 31 | | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 16 | | 4611PJ | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 26 | | 4611PJ | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 35 | | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 29 | | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 8 | | 4611PH | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 43 | | 4611PG | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 13 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 21 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 4 | | 4611PH | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 17 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 11 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 10 | | 4611PH | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 2 | | 4611PH | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 3 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 12 | | 4611PH | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 14 | | 4611PH | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 19 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 1 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 15 | | 4611PD | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 49 | | 4611PG | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 39 | | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 22 | D | 4611PJ | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 2 | | 4611PH | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 18 | | 4611PJ | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 33 | B | 4611PE | Bergen Op Zoom |
| Zuivelstraat | 26 | | 4611PJ | Bergen Op Zoom |

## Bijlage 2 – Boetetabel behorend bij artikel 10

| (Boete artikel 3 lid 1 en artikel 7 lid 1 en lid 3 van de Leegstandswet) | |
|---|---|
| **Boetebedrag per gebouw, een gedeelte daarvan en per woning per overtreding van artikel 3 lid 1 en lid 6 en artikel 8 lid 2 van deze Verordening** | **€ 10.300,--** |

**Onderwerp:**

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| Lokaal Realisme | | RVB25-0084 Leegstandsverordening BoZ: welk gebied heeft het college voor ogen? Graag een overzicht van de straatnamen. | Het gebied waarop de Leegstandsverordening van toepassing is, staat in de verordening zelf: zie bijlage bij het voorstel. Hier is zowel een kaart van het gebied als een lijst met alle betrokken adressen opgenomen. |

**Onderwerp:** Technische vragen Leegstandverordening

| Vragensteller | Nr. | Vraag | Antwoord |
|---|---|---|---|
| D66 | 1 | Is er voor de leegstandsverordening feedback/participatie gevraagd van de ondernemersvereniging en wat was het resultaat? | Ja, de ondernemersvereniging is betrokken geweest bij de totstandkoming van de leegstandsverordening. Ondernemersvereniging Sterck heeft meermaals expliciet verzocht om de leegstandsverordening (LV) in te voeren. Daarbij zijn krantenartikelen aangeleverd ter onderbouwing en is dit positieve standpunt ook benoemd tijdens bestuurlijke overleggen. |

Gemeente Bergen op Zoom

RVB26-0002

**Voorlegger Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Onderwerp | : | Uitvoering visie Toekomstbeeld Binnenstad en Impulsaanpak |
| Nummer voorstel | : | RVB26-0002 |
| Datum voorstel | : | 13-01-2026 |
| Portefeuillehouder(s) | : | Dhr. D.P.E. Hopmans |
| Contactpersoon | : | de heer L.A.M. Kuijpers MSc |
| Afdeling | : | Economie, Recreatie en Vrijetijdsbesteding |
| Contactpersoon Email | : | b.kuijpers@bergenopzoom.nl |
| Programmanummer en -naam | : | 3. Economie en werkgelegenheid, vrijetijdseconomie en onderwijs |

## Voorstel:

1. Krediet beschikbaar te stellen voor:
   - de uitvoeringsagenda *De Groene Gids ad.* € 1.200.000,-
   - de verbetering van parkeergarage De Parade ad; € 3.050.000,-
   - en voor het aandeel van de gemeentelijke benodigde investeringen van de gemeente ad. € 2.600.000,- hiervoor een dekkingsreserve te vormen vanuit de Algemene Reserve.
2. Een budget beschikbaar te stellen ad. € 450.000,- ten behoeve van inzet Subsidiegelden Geveltransformatie St. Josephstraat en herstel historische winkelpuien waarbij de gemeentelijke bijdrage € 300.000,- bedraagt.
3. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging

## Type voorstel:

☑ Kaderstellend
☐ Controlerend
☐ Rest

## Zijn in het voorstel één of meer van de volgende aspecten van toepassing?

| | Ja | Nee |
|---|---|---|
| Zijn doelen en/of effecten beschreven | ☑ | ☐ |
| Financiële consequenties | ☑ | ☐ |
| Gevolgen voor de schuldenlast | ☑ | ☐ |
| Inspraakverordening van toepassing | ☐ | ☑ |

## Communicatieparagraaf:

De conceptvoorstellen zijn in november 2025 ter consultatie voorgelegd aan de gemeenteraad. De ontvangen vragen en opmerkingen zijn verwerkt binnen de verschillende deelprojecten.

Het college heeft de subsidieregelingen vastgesteld en is in afwachting van het raadsbesluit. Na een positief raadsbesluit worden de subsidieregelingen gepubliceerd en treden deze in werking. Voor beide subsidieregelingen is een communicatieplan opgesteld. Bekendheid onder belanghebbenden is een

randvoorwaarde voor een succesvol gebruik van de subsidieregelingen. In dit kader wordt onder meer gedacht aan het organiseren van een inloopmiddag voor vastgoedeigenaren in de Sint-Josephstraat en het ontwikkelen van een (digitale) flyer voor beide regelingen. De HUB! Binnenstad kan hierbij worden ingezet als informatiepunt voor inloopmiddagen en spreekuren over de subsidieregelingen.

Voor de uitvoering van de Groene Gids wordt participatie van bewoners, ondernemers en overige belanghebbenden als randvoorwaarde gehanteerd. Per straataanpak wordt daarom een afzonderlijk participatie- en communicatieplan opgesteld. De omvang van de straat of het plein, het gebruik en de ruimtelijke context bepalen de mate en vorm van participatie. Bij elke herinrichting worden minimaal de standaard participatiestappen doorlopen. Van iedere participatieronde wordt een reactiedocument opgesteld waarin wordt vastgelegd hoe de opgehaalde inbreng is gewogen en verwerkt. Transparantie vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt. Daarnaast wordt een informatieve folder ontwikkeld voor vastgoedeigenaren in de binnenstad die, vooruitlopend op een toekomstige straataanpak, interesse hebben in het aanleggen van een geveltuin of het toepassen van klimplanten.

## Samenvatting:

Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van vier samenhangende deelprojecten binnen de visie Toekomstbeeld Binnenstad. Met deze middelen kan uitvoering worden gegeven aan eerder vastgestelde ambities uit het Toekomstbeeld Binnenstad (2023) en aan de richtinggevende bespreking van de raadsmededeling op 19 november 2025. De deelprojecten maken het mogelijk om, mede dankzij rijksmiddelen uit de Impulsaanpak Winkelgebieden, concreet en zichtbaar te investeren in een aantrekkelijke, leefbare en toekomstbestendige binnenstad.

## Bijlagen:

| Bijlage nr. | Omschrijving | Bijgevoegd/Ter inzage |
|---|---|---|
| 1 | Oplegger projectonderdelen – Samen maken we de stad | Bijgevoegd |
| 2 | De Groene Gids | Bijgevoegd |
| 3 | Memo Verbetering Parkeergarage de Parade | Bijgevoegd |
| 4 | Memo Geveltransformatiesubsidie Sint-Josephstraat | Bijgevoegd |
| 5 | Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat | Bijgevoegd |
| 6 | Memo Subsidieregeling Herstel historische winkelpuien Bergen op Zoom | Bijgevoegd |
| 7 | Subsidieregeling Herstel historische winkelpuien Bergen op Zoom | Bijgevoegd |
| 8 | Begrotingswijziging | Bijgevoegd |

Gemeente Bergen op Zoom

**Raadsvoorstel**

| | | |
|---|---|---|
| Datum raadsvergadering | : | 05-03-2026 |
| Nummer | : | RVB26-0002 |
| Onderwerp | : | Uitvoering visie Toekomstbeeld Binnenstad en Impulsaanpak |

Aan de gemeenteraad,

## Voorstel

1. Krediet beschikbaar te stellen voor:
   - de uitvoeringsagenda *De Groene Gids ad.* € 1.200.000,-
   - de verbetering van parkeergarage De Parade ad; € 3.050.000,-
   - en voor het aandeel van de gemeentelijke benodigde investeringen van de gemeente ad. € 2.600.000,- hiervoor een dekkingsreserve te vormen vanuit de Algemene Reserve.
2. Een budget beschikbaar te stellen ad. € 450.000,- ten behoeve van inzet Subsidiegelden Geveltransformatie St. Josephstraat en herstel historische winkelpuien waarbij de gemeentelijke bijdrage € 300.000,- bedraagt.
3. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging

## Inleiding

Met dit raadsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan het Toekomstbeeld Binnenstad (2023) en aan de richtinggevende bespreking van de raadsmededeling Uitvoering Visie Binnenstad en Impulsaanpak (RMD25-0040) tijdens de commissievergadering van 19 november 2025. Tijdens deze behandeling hebben de aanwezige raadsleden unaniem het belang en de meerwaarde van de voorgestelde deelprojecten onderschreven, waarmee duidelijk is dat deze projecten een essentiële bijdrage leveren aan een toekomstbestendige, aantrekkelijke en levendige binnenstad.

De tijdens de behandeling gemaakte opmerkingen en vragen zijn betrokken bij en verwerkt in de nadere uitwerking van de deelprojecten, zodat deze nog beter aansluiten bij de behoeften van bewoners, ondernemers en bezoekers. Dit voorstel richt zich primair op het beschikbaar stellen en autoriseren van de benodigde financiële middelen, waarmee de uitvoering van deze projecten daadwerkelijk mogelijk wordt. Dankzij de inzet

van rijksmiddelen uit de Impulsaanpak Winkelgebieden kan de gemeente een kwalitatieve impuls geven aan het centrum, die de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en economische vitaliteit van de binnenstad versterkt

## Beoogd maatschappelijk effect/doelstelling

De uitvoering van de deelprojecten draagt bij aan het realiseren van een aantrekkelijke, leefbare en toekomstbestendige binnenstad. Door gerichte investeringen in de openbare ruimte, vergroening, bereikbaarheid, functiemenging, erfgoed en infrastructuur worden de volgende effecten nagestreefd:

1. Verhoging van verblijfskwaliteit: De binnenstad wordt een prettige plek om te wonen, werken, winkelen en recreëren, met meer groen, ontmoetingsplekken en een prettige openbare ruimte.
2. Klimaat- en milieuwinst: Vergroening, waterinfiltratie en duurzame maatregelen dragen bij aan klimaatbestendigheid, hittestressreductie en biodiversiteit.
3. Veilige en gastvrije bereikbaarheid: Voor bezoekers en bewoners wordt de toegang tot en het gebruik van de binnenstad, bijvoorbeeld via parkeergarage De Parade, veiliger, overzichtelijker en aantrekkelijker.
4. Versterking van het economisch en sociaal functioneren: Door investeringen te combineren met stimulansen voor pandeigenaren (zoals gevelsubsidies) wordt functiemenging bevorderd, leegstand tegengegaan en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers gecreëerd.
5. Behoud en versterking van historische en ruimtelijke kwaliteit: De projecten dragen bij aan het behoud van erfgoed en de identiteit van de binnenstad, terwijl de inrichting aansluit bij historische elementen en tegelijkertijd modern, groen en multifunctioneel is.
6. Sociale cohesie en leefbaarheid: Door het creëren van ontmoetingsplekken en kwalitatieve verblijfsruimtes wordt sociale interactie gestimuleerd en de leefomgeving voor bewoners verbeterd.

Kortom, de deelprojecten dragen bij aan een toekomstbestendige, aantrekkelijke, groene en sociaal-economisch vitale binnenstad, waarin zowel bewoners, bezoekers als ondernemers optimaal profiteren van de verbeterde leefomgeving.

## Uitwerking voorstel

Het voorstel bestaat uit het beschikbaar stellen van financiële middelen voor vier samenhangende deelprojecten binnen de visie Toekomstbeeld Binnenstad en de Impulsaanpak. De deelprojecten zijn eerder besproken met de gemeenteraad tijdens de behandeling van de raadsmededeling op 19 november 2025. De raad onderschreef daarbij de noodzaak van de voorgestelde aanpak. De tijdens die behandeling gemaakte opmerkingen en gestelde vragen zijn verwerkt in de verdere uitwerking van de deelprojecten, zoals opgenomen in de bijlage. Hieronder wordt kort ingegaan op de vragen en adviezen vanuit de gemeenteraad per deelproject.

*Uitvoering De Groene Gids € 1.200.000*
Met de uitvoering van De Groene Gids wordt invulling gegeven aan de ambitie om de binnenstad te transformeren van niet alleen een *place to buy* naar ook een *place to be*, waarbij verblijfskwaliteit centraal staat. Vergroening draagt bij aan leefbaarheid, ontmoeting en klimaatadaptatie en sluit aan bij de Visie Toekomstbeeld Binnenstad. De openbare ruimte moet een plek zijn voor jong en oud, waarbij er ook aandacht is voor speel- en zitgelegenheid. Voor de uitvoering is een gemeentelijke cofinanciering van € 850.000 benodigd, aangevuld met € 350.000 aan rijksmiddelen uit de Impulsaanpak Winkelgebieden. Hiermee kan een samenhangende kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

Per locatie wordt een participatietraject doorlopen waarbij bewoners, ondernemers en andere stakeholders vanaf de start worden betrokken, conform de uitgangspunten zoals beschreven in de Groene Gids. Omdat de openbare ruimte schaars en intensief gebruikt is, wordt per locatie zorgvuldig gekeken hoe bestaande functies ook in de toekomst mogelijk blijven, zoals evenementen, de weekmarkt, bereikbaarheid voor hulpdiensten, laden en lossen en bestaande loop- en fietsroutes. De herinrichting vraagt maatwerk, met aandacht voor goede routing en met oog voor de functies van de locatie en de omliggende bebouwing. Bestaand beleid en eerder onderzoek, zoals het Pleinenplan, worden hierbij betrokken.

Het havengebied valt buiten de Groene Gids vanwege lopende herinrichtingsprojecten. De focus ligt op de middeleeuwse kern. Overgebleven straten in het havengebied kunnen in een latere fase worden meegenomen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de principes uit de Groene Gids. In de Groene Gids is aandacht besteed aan de beheerskosten van vergroening ten opzichte van verharding en is een globale kostenindicatie opgenomen. Definitieve ontwerpkeuzes, zoals het type boombakken en type beplanting, worden in een later stadium gemaakt met aandacht voor duurzaamheid, verplaatsbaarheid en onderhoud. Tot slot wordt een informatieboekje opgesteld voor geveltuinen, met praktische informatie en plantadvies.

.

*Verbetering Parkeergarage De Parade € 3,050,000*

De parkeergarage De Parade vormt een belangrijke entree tot de binnenstad, maar kampt met structurele problemen op het gebied van veiligheid, gebruikservaring en uitstraling. De voorgestelde investering richt zich op het verbeteren van de fysieke inrichting, sociale veiligheid en verbinding met het centrum. Voor dit deelproject is **€ 1,750. miljoen** aan gemeentelijke middelen benodigd, naast **€ 1. Miljoen** aan rijksbijdrage en € 0,3 miljoen bijdrage derden. Hiermee wordt een integrale kwaliteitsverbetering gerealiseerd van een belangrijke toegang tot de binnenstad.

De aanpak draagt bij aan het creëren van een prettigere en veiligere plek om te parkeren, waarbij onveiligheid en ongewenst verblijf worden ontmoedigd. Door meer openheid in het nieuwe trappenhuis, betere zichtlijnen, duidelijke looproutes en het afsluitbaar maken van kwetsbare ruimten (zoals afsluiting van de noodtrap) wordt voorkomen dat de parkeergarage fungeert als ontmoetingsplek voor ongewenst gebruik. Meer bezoekersstromen en een logische routing zorgen bovendien voor extra sociale controle, wat leidt tot meer veiligheid en minder overlast.

Er wordt nadrukkelijk rekening gehouden met veranderend autogebruik en toekomstbestendigheid. Het toenemend aandeel elektrische en grotere auto's vraagt om een heroverweging van de maatvoering van parkeerplaatsen. Waar mogelijk worden ruimere parkeervakken gerealiseerd en wordt de infrastructuur aangepast om het gebruik door grotere voertuigen comfortabel en veilig te maken. De constructie van het gebouw heeft helaas zijn beperkingen waardoor de meeste bochten niet breder kunnen worden gemaakt. In combinatie met de voorgenomen verduurzaming, waaronder de mogelijkheid tot extra laadpunten, blijft de parkeergarage aansluiten bij actuele mobiliteitstrends.

De investering in parkeergarage De Parade wordt nadrukkelijk bezien in samenhang met andere parkeervoorzieningen, zoals de toekomstige parkeerhub Plein 13 en de uitwerking van de Nota Mobiliteit (2025). Specifiek voor het centrum wordt het parkeren in 2026 herzien: 'Staan de juiste parkerende doelgroepen nog op de juiste parkeerplek?' De parkeergarage is uitsluitend bedoeld voor bezoekers van de stad en mogelijk in de toekomst voor inwoners (bij uitgifte parkeerabonnementen) van de binnenstad. Daarbij is de parkeerhub op Plein 13 voornamelijk bedoeld voor de bewoners en bezoekers van Plein 13. Door een duidelijke

differentiatie in functie en gebruik, en door heldere bewegwijzering voor automobilisten richting parkeergarage de Parade vanuit de uitvalswegen, ontstaat een logisch en leesbaar parkeersysteem voor bezoekers. Dit draagt bij aan een betere spreiding van bezoekersstromen en een betere bereikbaarheid van het centrum.

De parkeeropbrengsten in de parkeergarage zijn na de coronaperiode niet teruggekeerd naar het oude niveau. De verwachting is dat door het doorvoeren van de verbeteringen in parkeergarage De Parade het gebruik van de parkeergarage zal toenemen en daarmee ook de parkeeropbrengsten zullen stijgen. Op basis van de 60% stijging bij de Grote Markt parkeergarage komt een geprognotiseerde parkeeropbrengst voor de parkeergarage de Parade uit op 595K.

Parkeerbeheer fungeert momenteel als de 'portier' van de parkeergarages. Zij verzorgen de toegang van klanten, de uitgaande stroom, het betalingsproces en dragen zorg voor een bezemschoon onderhoud van de garage. Voor de toekomst wordt onderzocht of ook de exploitatie van de parkeergarages bij Parkeerbeheer kan worden ondergebracht. Voordat hierover een besluit wordt genomen, worden eerst de voor- en nadelen in kaart gebracht. Momenteel is een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van kracht. Na afronding van de verbouwing zal dit MJOP worden geactualiseerd. Het plan heeft uitsluitend betrekking op het gemeentelijk eigendom, te weten de parkeerdekken en de oprit. Onderdelen die onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) vallen, maken geen deel uit van dit MJOP en worden opgenomen in een afzonderlijk MJOP dat door de VvE-beheerder wordt opgesteld. Het beheer en onderhoud van het pand vindt plaats vanuit de afdeling Vastgoed, in de rol van eigenaar.

*Subsidieregeling geveltransformatie Sint-Josephstraat € 300.000*
De subsidieregeling voor geveltransformaties in de Sint-Josephstraat stimuleert de transformatie van winkelpanden naar wonen. De subsidie heeft een stimulerend karakter en is bedoeld voor situaties waarin sprake is van een aantoonbare onrendabele top. Aanvragers dienen inzichtelijk te maken dat de transformatie van de gevel zonder subsidie financieel niet of onvoldoende haalbaar is, zodat publieke middelen doelmatig worden ingezet. Hiermee wordt het aantal vierkante meters detailhandel verminderd en de ruimtelijke kwaliteit van een belangrijke aanloopstraat versterkt. Voor deze regeling wordt **€ 150.000** aan gemeentelijke middelen ingezet, aangevuld met **€ 150.000** aan rijksmiddelen.

*Subsidieregeling Herstel Historische Winkelpuien € 150.000*
Met de subsidieregeling Herstel Historische Winkelpuien wordt ingezet op het versterken van de historische identiteit en het straatbeeld van het commercieel centrumgebied. Voor deze regeling wordt **€ 150.000** aan gemeentelijke middelen beschikbaar gesteld. De subsidieregeling richt zich op het commercieel centrumgebied van de binnenstad. Aanloopstraten zijn bewust buiten de regeling gelaten, zoals de gemeenteraad heeft geadviseerd, zodat het beschikbare budget doelgericht kan worden ingezet op het gebied met de grootste ruimtelijke en economische impact. Voor de uitvoering van de regeling wordt eenmalig een subsidieplafond van € 150.000,- vastgesteld. Zodra dit plafond is bereikt, wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd en kan worden bezien of voortzetting of aanpassing van de regeling wenselijk is.

De regeling is van toepassing op panden die ouder zijn dan vijftig jaar. Deze leeftijdsgrens biedt een duidelijke en objectief toetsbare afbakening en sluit aan bij eerder gehanteerde erfgoedcriteria. Alternatieven, zoals beoordeling op basis van kwaliteit of historische betekenis, zijn inhoudelijk voorstelbaar, maar leiden in de praktijk tot een minder eenduidige en moeilijk objectiveerbare toetsing en zijn daarom niet gekozen.

De subsidieregeling bevat geen formele instandhoudingsverplichting voor een vaste periode. De instandhouding van de herstelde kwaliteit wordt geborgd via het bestaande vergunningenstelsel door het Beschermde Stadsgezicht. Wijzigingen aan winkelpuien zijn vergunningplichtig. In individuele gevallen kan worden onderzocht of een herstelde winkelpui in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk monument, hetgeen aanvullende juridische bescherming en toegang tot bestaande instandhoudingssubsidies kan bieden.

De regeling richt zich uitsluitend op de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van winkelpuien en staat los van het leegstandsbeleid. Leegstand wordt gereguleerd via afzonderlijke instrumenten, waaronder de Leegstandsverordening. Het stellen van aanvullende subsidievoorwaarden met betrekking tot gebruik of leegstand wordt niet wenselijk geacht, mede omdat verbetering van de gevelkwaliteit kan bijdragen aan het verminderen van leegstand.

Bij de uitvoering van de regeling wordt gestreefd naar maximale transparantie over de toekenning van subsidies. In de verantwoording wordt inzichtelijk gemaakt welke panden subsidie ontvangen, op basis van welke criteria en hoe de bijdrage bijdraagt aan de doelstellingen van de regeling.

## Consequenties van het voorstel

Voor de uitvoering van de vier deelprojecten (Groene gids, Parkeergarage de Parade, Geveltransformatiesubsidie, Historische winkelpuiensubsidie) is cofinanciering vanuit de gemeente noodzakelijk. Een deel van de kosten kan worden gedekt uit de subsidie van het Rijksprogramma Impulsaanpak Winkelgebieden (Spuk-IW). De totale investering in de binnenstad bedraagt € 4.7 miljoen.

| | Inzet subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden / Bijdrage Derden (€) | **Benodigde gemeentelijke financiering (€)** |
|---|---|---|
| | | |
| Uitvoering de Groene gids | 350.000 | **850.000** |
| Verbetering Parkeerparkeergarage de Parade | 1.300.000 | **1.750.000** |
| Geveltransformatiesubsidie Sint-Josephstraat | 150.000 | **150.000** |
| Subsidieregeling herstel historische winkelpuien | | **150.000** |
| | | |
| Totaal benodigde financiering | 1.800.000 | **2.900.000** |

Met het vaststellen van de begroting 2026 is met bovenstaande investeringen in het uitvoeringsplan 2026-2029 geen rekening gehouden. In de begroting is echter wel de verbetering van Parkeergarage De Parade als zodanig benoemd waarbij aangegeven is dat de exacte kosten nog berekend moesten worden.

Met dit voorstel benutten we 1,5 miljoen Impulsgelden en 0,3 miljoen bijdrage van de private partij ter verbetering van de binnenstad. Hiervoor zetten we 0,3 miljoen cofinanciering in ten behoeve subsidie geveltransformatie en herstel historische winkelpuien en investeren we in de uitvoering Groene gids en verbeteren van parkeergarage de Parade. Deze investeringen nemen we op in het uitvoeringsplan. Voor de benodigde jaarlijkse kapitaallasten ad. € 136.500 (bij gereedkoming van het totale project) vormen we een

dekkingsreserve. Er is voor een dekkingsreserve gekozen omdat dit het minste effect heeft op het saldo van de begroting.

De beoogde investering betekent wel dat de schuld stijgt met de omvang van de investering met 2.6 miljoen. De schuldquote stijgt hierdoor met 0,8%. De solvabiliteit blijft onveranderd omdat een kapitaallastenreserve ook tot het Eigen Vermogen wordt gerekend. Het weerstandsvermogen neemt af met 2,6 miljoen en daarmee ook de weerstandratio maar deze zit op een dermate hoog niveau dat deze nog steeds ruimschoots als uitstekend gekwalificeerd wordt.

## Duurzaamheid

De uitvoering van de Groene Gids, de verbetering van parkeergarage De Parade en de geveltransformaties in de Sint-Josephstraat leveren een belangrijke bijdrage aan een duurzame en toekomstbestendige binnenstad. Duurzaamheid wordt hierbij integraal benaderd, met aandacht voor klimaatadaptatie, leefkwaliteit, energie en zorgvuldig ruimtegebruik.

Vergroening vormt een centraal onderdeel van deze aanpak. Door het toevoegen van geveltuinen, bomen en groenzones wordt hittestress verminderd, ontstaat meer ruimte voor waterberging en -infiltratie en wordt de biodiversiteit in de binnenstad versterkt. Deze maatregelen dragen bij aan een klimaatbestendige inrichting en vergroten tegelijkertijd de verblijfskwaliteit en gezondheid van gebruikers van de binnenstad. Bij herinrichtingen in de openbare ruimte wordt uitgegaan van een duurzaam gebruik van materialen en een inrichting die toekomstgericht en beheersbaar is. De Groene Gids biedt hiervoor een kader, waarin de historische basis wordt gerespecteerd en gecombineerd met groene en multifunctionele oplossingen. De inzet op vaste planten en groenconcepten met onderhoudsniveaus vergelijkbaar met verharding draagt bij aan duurzaamheid in beheer en exploitatie.

De geveltransformatiesubsidie stimuleert eigenaren om bij functiewijzigingen te investeren in kwalitatieve en duurzame gevels. Waar mogelijk worden verduurzamingsmaatregelen geïntegreerd, zoals verbetering van isolatie en materiaalgebruik, wat bijdraagt aan een vermindering van de energievraag en een langere levensduur van gebouwen.

Ook de aanpak van parkeergarage De Parade draagt bij aan duurzaamheid door het verbeteren van bestaande infrastructuur in plaats van nieuwbouw. Door het optimaliseren van de gebruikservaring en het toevoegen van elektrische laadvoorzieningen wordt ingespeeld op veranderende mobiliteitsbehoeften, terwijl hergebruik en groot onderhoud bijdragen aan een efficiënte inzet van grondstoffen.

## Risico paragraaf

*Geïdentificeerde risico's*

| Risico-onderdelen | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|---|---|---|---|---|
| 1. Realiseren maatschappelijke effecten | | | x | |
| 2. Politiek-bestuurlijk en draagvlak | | | x | |
| 3. Imago gemeente | | | x | |
| 4. Algemene en externe omgeving | | | x | |

| Risico-onderdelen | NvT | Laag | Neutraal | Hoog |
|---|---|---|---|---|
| 5. Veiligheid | | | x | |
| 6. Financiën | | | | x |
| 7. Juridisch | | | x | |
| 8. Planning | | | x | |
| 9. Kwaliteit uitvoering | | | x | |
| 10. Capaciteit organisatie en samenwerking partners | | | x | |

*Beheersmaatregelen risico's hoog*

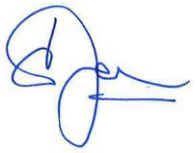
| Risico | Effect | Beheersmaatregel | Verantwoordelijke |
|---|---|---|---|
| Kostenoverschrijding door hogere bouwkosten en hogere ambities in de openbare ruimte. | Extra aanspraak op gemeentelijke middelen, bezuinigingen elders. | Strakke projectbeheersing, reserveren risicobudget. Gemeenteraad elk jaar informeren over voortgang Groene Gids en beschikbare middelen. | Afdeling ERV |

## Alternatieven

1. Gefaseerde uitvoering: starten met één of twee deelprojecten (bijv. vergroening en gevelsubsidie) en andere onderdelen later oppakken als er meer financiële ruimte of draagvlak is.
2. Focus op kleinere ingrepen: in plaats van grote investeringen in de parkeergarage, inzetten op kleinschalige verbeteringen in meerdere straten en pleinen door uitvoering van de Groene Gids.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.
Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

De secretaris,



mr. C.G. Jacobs

De loco-burgemeester,



D.P.E. Hopmans MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

**Raadsvoorstel**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom;

gezien het voorstel van het college van 13 januari 2026, nr. RVB26-0002;

**BESLUIT:**

1. Krediet beschikbaar te stellen voor:
   - de uitvoeringsagenda *De Groene Gids ad. €* 1.200.000,-
   - de verbetering van parkeergarage De Parade ad; € 3.050.000,-
   - en voor het aandeel van de gemeentelijke benodigde investeringen van de gemeente ad. € 2.600.000,- hiervoor een dekkingsreserve te vormen vanuit de Algemene Reserve.
2. Een budget beschikbaar te stellen ad. € 450.000,- ten behoeve van inzet Subsidiegelden Geveltransformatie St. Josephstraat en herstel historische winkelpuien waarbij de gemeentelijke bijdrage € 300.000,- bedraagt.
3. In te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 maart 2026

De griffier,

drs. E.P.M. van der Meer

De voorzitter,

drs. M. Mulder MSc.

Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Bijlage 1 **Oplegger SAMEN MAKEN WE DE STAD**
D.d. 28 december 2025

---

Per deelproject is een korte samenvatting, met de voor- en nadelen van het deelproject en risico's beschreven..

**Uitvoering de Groene Gids**
Bij de transformatie van de binnenstad van niet alleen een place to buy maar ook een place to be staat verblijfskwaliteit centraal. De binnenstad ontwikkelt zich tot een aantrekkelijke en leefbare omgeving waar bewoners, bezoekers en ondernemers zich prettig voelen, kunnen ontmoeten en verblijven. Vergroening speelt hierin een sleutelrol: het versterkt de beleving, draagt bij aan een gezonde leefomgeving en ondersteunt de klimaatopgave. De raad heeft in de Visie Toekomstbeeld Binnenstad vastgesteld dat de binnenstad groener, klimaatbestendiger en energetisch duurzamer wordt ingericht. Door geveltuinen, bomen en groenzones toe te voegen ontstaat meer verkoeling, ruimte voor waterinfiltratie en een rijkere biodiversiteit, terwijl de verblijfskwaliteit wordt versterkt. Om deze ambitie te realiseren is de Groene Gids ontwikkeld: een ontwerpleidraad met ontwerpprincipes per type ruimte die richting geeft aan toekomstige herinrichtingen. De gids is geen blauwdruk, maar een kader dat ruimte laat voor maatwerk en participatie per locatie. Het uitgangspunt is dat we een historische basis hebben in zowel de gevels als de bestrating. Hier voegen we 'groen' en functies aan toe volgens de ontwerpprincipes uit 'De Groene Gids'.

Argumenten vóór
- Versterkt de verblijfskwaliteit en maakt de gehele binnenstad aantrekkelijker voor inwoners, bezoekers en ondernemers.
- We laten zien aan ondernemers en pandeigenaren dat we zichtbaar investeren in de binnenstad. Dit geeft de motivatie om ook te gaan investeren in hun eigen pand of deze nog aan te kopen. Het draagt bij aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven.
- Creëert meer ontmoetingsplekken en draagt bij aan sociale cohesie en een prettige leefomgeving.
- Draagt bij aan een klimaatbestendige en hittebestendige binnenstad, in lijn met de wereldwijde opgave voor klimaatadaptieve steden.
- Zorgt voor samenhang en kwaliteit in herinrichtingen, in aansluiting op vastgestelde Visie Toekomstbeeld Binnenstad en het Beeldregieplan Sint-Josephstraat
- Binnen het plangebied van de Impulsaanpak Winkelgebieden kunnen we de subsidie inzetten voor een deel van de aanlegkosten.
- Vergroening vraagt om structureel onderhoud en beheer, wat kan leiden tot extra gemeentelijke lasten op het gebied van beheer. De beheerskosten van het vastenplantenconcept zijn echter gelijkwaardig aan het onderhoud van verharding. De extra gemeentelijke lasten zijn daarom minimaal.

Argumenten tegen
- Vergroening kan ruimte vragen die nu wordt gebruikt voor parkeren, logistiek of evenementen, wat vraagt om een zorgvuldige afweging.
- Het aanpakken van de openbare ruimte levert niet direct baten op, maar is bij elkaar toch een behoorlijke investering.

**Verbetering Parkeergarage de Parade**
Bij een aantrekkelijke en gastvrije binnenstad hoort een goede bereikbaarheid en een representatieve entree voor bezoekers. Parkeergarage De Parade vervult een belangrijke functie als parkeerlocatie voor bezoekers van de binnenstad, maar kent op dit moment verschillende opgaven. Er is sprake van onderbezetting en overlast door ongewenst gebruik, wat samenhangt met zowel de fysieke opbouw van Blok 6 als de leegstand van omliggende winkelruimten. Door een afname van gebruikersstromen en minder parkeerbehoefte op deze locatie is ook de sociale controle teruggelopen. Om deze negatieve spiraal te doorbreken werken de betrokken partijen samen met de gemeente aan de herontwikkeling van Blok 6, onder de naam 'Verfraaiing Parkeergarage De Parade'. Met deze aanpak wordt ingezet op een aantrekkelijker en veiliger parkeergebied, dat beter aansluit bij de behoeften van bezoekers en bijdraagt aan de kwaliteit en beleving van de binnenstad, in lijn met de Visie Toekomstbeeld Binnenstad.

De verbetering van de parkeergarage kent de volgende doelen:

1. Verbinding met de binnenstad versterken: de parkeergarage wordt beter aangesloten op het commerciële centrum, zowel visueel als fysiek, door aanpassingen in de openbare ruimte en het omliggende vastgoed. Hiermee wordt de gebruikservaring verbeterd vanaf het moment van binnenkomst met de auto tot en met het verlaten van de garage te voet;
2. Gebruikservaring en veiligheid verbeteren: door het structureel aanpakken van overlast en ongewenst gebruik, met een herziening van de inrichting en toegangswegen. Betere afsluitbaarheid en beveiliging van ruimtes en een meer open en overzichtelijke opzet dragen bij aan meer sociale veiligheid en een prettiger verblijfsklimaat.

Om deze doelen te realiseren zijn de afgelopen jaren een aantal varianten onderzocht. Hierbij is gekozen voor een variant die bestaat uit drie samenhangende onderdelen. De transformatie ziet toe op de volgende onderdelen:
De transformatie ziet toe op de volgende onderdelen:
• Aanpassen van de entree voor gemotoriseerd verkeer door deze bochtstralen te verruimen en de opstelstrook te verlengen. Daarnaast komt er een duidelijke signing voor de parkeergarage.
• Creëren van een open en transparante doorloop van de verdiepingen van de parkeergarage naar de eerste verdieping middels een trap die zich direct bevindt in de looproute van de gebruikers van de garage. Vervolgens kan de roltrap worden gebruikt naar de begane grond. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijk alternatief voor de lift. De bestaande noodtrap kan worden afgesloten waarbij alleen in geval van nood de trap gebruikt kan worden (en hierdoor de overlast beperkt wordt).
• Het creëren van een afsluitbare ingang aan de zijde van de Sint-Josephstraat. Hiermee trekken we de looproutes meer in het openbaar gebied, wat de veiligheid en het gebruik ten goede komt.
• Investering in groot onderhoud: o.a. renovatie verdiepingsvloer 2de parkeerverdieping.
• Bij de verdere uitwerking van de verbetering wordt nadrukkelijk rekening gehouden met veranderend autogebruik en toekomstbestendigheid. Het toenemend aandeel elektrische en grotere auto's vraagt om een heroverweging van de maatvoering van parkeerplaatsen. Waar mogelijk worden ruimere parkeervakken gerealiseerd en wordt de infrastructuur aangepast om het gebruik door grotere voertuigen comfortabel en veilig te maken. De constructie van het gebouw heeft helaas zijn beperkingen waardoor de meeste bochten niet breder kunnen worden gemaakt. In combinatie met de voorgenomen verduurzaming, waaronder de mogelijkheid tot extra laadpunten, blijft de parkeergarage aansluiten bij actuele mobiliteitstrends.
• De aanpak draagt bij aan het creëren van een prettigere en veiligere plek om te parkeren, waarbij onveiligheid en ongewenst verblijf worden ontmoedigd. Door meer openheid in het nieuwe trappenhuis, betere zichtlijnen, duidelijke looproutes en het afsluitbaar maken van kwetsbare ruimten (zoals afsluiting van de noodtrap) wordt voorkomen dat de parkeergarage fungeert als ontmoetingsplek voor ongewenst gebruik. Meer bezoekersstromen en een logische routing zorgen bovendien voor extra sociale controle, wat leidt tot meer veiligheid en minder overlast

<u>Argumenten vóór</u>

- Pakt structurele problemen aan, zoals overlast, een gevoel van onveiligheid en een onvoldoende gebruikservaring.

- Verbetert de eerste indruk van bezoekers en draagt bij aan het imago van Bergen op Zoom als gastvrije en aantrekkelijke stad.
- Stimuleert gebruik door winkelend publiek en evenementenbezoekers, wat de economische vitaliteit van de binnenstad versterkt.
- Sluit aan bij de Visie Toekomstbeeld Binnenstad, waarin bereikbaarheid, gastvrijheid en verblijfskwaliteit centrale thema's zijn.
- Leidt tot een integrale kwaliteitsverbetering van een belangrijke entree tot de binnenstad, met meer veiligheid, comfort en representativiteit.

Argumenten tegen

- Er zijn alternatieve aanpakken denkbaar, zoals een kleinschalige renovatie gericht op veiligheid (bijv. verlichting, cameratoezicht)
- De uitvoering brengt risico's met zich mee op kostenoverschrijding door bouwkundige complicaties en een mogelijk negatieve publieke perceptie ("investeren in stenen en auto's").

**Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat**

De Sint-Josephstraat vormt een belangrijke aanlooproute naar het kernwinkelgebied en maakt deel uit van het plangebied van de Impulsaanpak Binnenstad. De straat kent een gemengd karakter met winkels, dienstverlening en woningen, maar staat ook voor de opgave om op termijn te komen tot een kwalitatief sterk en toekomstbestendig straatbeeld. Naar aanleiding van de gewijzigde beleidsregels voor woningtransformatie in de binnenstad is in mei een informatiebijeenkomst georganiseerd voor vastgoedeigenaren van de Sint-Josephstraat. Tijdens deze bijeenkomst kwam naar voren dat transformaties van winkelpanden naar woningen vaak financieel moeilijk rendabel zijn. Met name de aanpak van gevels werd genoemd als een aanzienlijke kostenpost, terwijl de kwaliteit van de gevel essentieel is voor zowel de uitstraling van de straat als de kwaliteit van de woning. Om gewenste kwalitatieve transformaties te stimuleren, wordt gewerkt aan een subsidieregeling voor gevelaanpassingen. Een hoogwaardige gevelaanpassing is vaak onrendabel, maar draagt aantoonbaar bij aan de doelstellingen van de Impulsaanpak Winkelgebieden: versterking van de fysieke kwaliteit, leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de historische binnenstad. Het Beeldregieplan Sint-Josephstraat biedt hierbij het inhoudelijke kader voor de gewenste beeldkwaliteit.
De subsidieregeling is gericht op:

- het versnellen van de transformatie van winkelpanden naar woningen, in lijn met de Visie Toekomstbeeld Binnenstad;
- het verbeteren van gevelbeeld en historische uitstraling;
- het integreren van verduurzamingsmaatregelen waar mogelijk..

Argumenten vóór

- Stimuleert de transformatie van winkelpanden naar woningen of gemengde functies, wat bijdraagt aan het tegengaan van leegstand en het versterken van de woonfunctie in de binnenstad.
- We kunnen gebruik maken van de Rijkssubsidie Impulsaanpak Winkelgebieden.
- Zorgt voor een kwaliteitsimpuls in een belangrijke aanloopstraat en verbetert zowel de uitstraling als de leefbaarheid van de omgeving.
- Relatief beperkte gemeentelijke investering met een groot multiplier-effect, doordat particuliere eigenaren substantieel meefinancieren.
- Sluit aan bij de Visie Toekomstbeeld Binnenstad, die inzet op een compacter winkelgebied met meer diversiteit en gemengd gebruik.
- Versnelt en versterkt de uitvoering van de nieuwe beleidsregels door een gerichte financiële stimulans die leidt tot kwalitatieve resultaten.

Argumenten tegen

- Er bestaat een risico dat de subsidie vooral ten goede komt aan eigenaren die ook zonder financiële steun tot investering zouden overgaan, wat kan leiden tot een discussie over doelmatigheid en rechtvaardigheid. Er moet echter wel worden aangetoond dat de investering onrendabel is.
- De subsidiehoogte kan ontoereikend zijn om een merkbaar verschil te maken bij grotere of complexere transformatieopgaven.

- Alternatieve instrumenten zijn denkbaar, zoals een bredere subsidieregeling voor de hele binnenstad. Hierbij kan alleen niet de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden kunnen worden ingezet.

**Subsidieregeling Herstel historische winkelpuien**

Bij een historische binnenstad als Bergen op Zoom hoort een aantrekkelijk en samenhangend straatbeeld, waarin karakteristieke winkelpuien een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit, beleving en verblijfskwaliteit van het commercieel centrumgebied. In de loop der tijd zijn veel historische puien verdwenen of aangepast, waardoor de historische uitstraling van delen van de binnenstad is verzwakt. Als onderdeel van de visie Toekomstbeeld Binnenstad is daarom gewerkt aan een Subsidieregeling Herstel Historische Winkelpuien. Deze regeling heeft als doel vastgoedeigenaren te stimuleren om te investeren in historisch verantwoorde restauratie of reconstructie van winkelpuien. Daarmee wordt gewerkt aan een meer samenhangend en herkenbaar straatbeeld. De subsidieregeling biedt naar verwachting een bijdrage voor:

- het herstel of de reconstructie van historische winkelpuien;
- het toepassen van historische kleurstellingen in schilderwerk;

De regeling richt zich op adressen binnen het commercieel centrumgebied (paars) en vormt een gerichte stimulans om de kwaliteit en aantrekkingskracht van het historische centrum te versterken. De financiële kaders en voorwaarden zijn nader uitgewerkt in de regeling.



Argumenten vóór

- Versterkt de historische identiteit en uitstraling van de binnenstad en draagt bij aan een herkenbaar en samenhangend straatbeeld.
- Stimuleert vastgoedeigenaren om te investeren in kwaliteit en erfgoedbehoud.
- Historische gevels versterken het toeristisch profiel van Bergen op Zoom en dragen bij aan de belevingswaarde voor bezoekers en bewoners.
- Het betreft een kleinschalige, uitvoerbare maatregel die relatief snel zichtbaar resultaat oplevert in het straatbeeld.
- Door een vrijwillige stimuleringsregeling te hanteren, wordt samenwerking met eigenaren bevorderd zonder verplichtend beleid, zoals aanscherping van welstandsregels.

Argumenten tegen

- De regeling heeft vooral een esthetisch effect en levert beperkt directe bijdrage aan leegstandsbestrijding of economische vitaliteit.
- Er bestaat een risico dat de subsidie ten goede komt aan vermogende eigenaren die deze investeringen ook zonder steun zouden kunnen realiseren, wat vragen kan oproepen over rechtvaardigheid en doelmatigheid.
- De focus op historische panden kan leiden tot gevoelens van ongelijkheid bij andere vastgoedeigenaren die niet in aanmerking komen, terwijl ook hun panden bijdragen aan de beeldkwaliteit.
- Bij onvoldoende kwaliteitsbewaking bestaat de kans op onevenwichtige of ‘schijnhistorisch’ resultaten.




# DE GROENE GIDS

ONTWERPLEIDRAAD LEEFKWALITEIT OPENBARE RUIMTE

Gemeente Bergen op Zoom


INSTINCT
SALE
SALE
OMODA
SALE



# INHOUDSOPGAVE

AANLEIDING EN DOEL
HUIDIGE STAAT VAN DE BINNENSTAD
ONTWERPPRINCIPES
UITVOERINGSAGENDA
UITVOERINGSTRAJECT + PARTICIPATIE

# AANLEIDING EN DOEL

**Bergen op Zoom is gebouwd op geschiedenis.** Eeuwenlang was de stad een vesting, beschermd door muren, grachten en wallen. Die geschiedenis is vandaag nog altijd zichtbaar in de structuur van de binnenstad: een compacte, middeleeuwse kern met veel charme, maar ook sterk versteend. Binnen de singels bestaat maar liefst 92% van de openbare ruimte uit verharding. Groen en ruimte liggen vooral aan de randen, waar ooit de vestingwerken lagen. Die inrichting past niet meer bij de wereld van nu. Het klimaat verandert. Zomers worden warmer en droger, terwijl regenbuien korter en heviger zijn. In de smalle straten van de binnenstad blijft hitte hangen en regenwater vindt moeilijk zijn weg. Dat leidt tot hittestress en wateroverlast.

Tegelijkertijd verandert de manier waarop we onze binnenstad gebruiken en beleven. Waar het centrum vroeger vooral een place to buy was, is het steeds meer een place to be. Een plek om te ontmoeten, te wonen en te verblijven. Mensen komen niet alleen voor winkels, maar voor sfeer, beleving en het verhaal van de stad.

Bergen op Zoom is bovendien een stad van stoet en spel. Evenementen, optochten, markten en festivals zijn diep verweven met de identiteit van de binnenstad. Ze zorgen voor levendigheid, ontmoeting en verbondenheid. Bij het vergroenen en herverdelen van de openbare ruimte moet daarom altijd ruimte blijven voor deze tradities en activiteiten. Dat vraagt om slimme oplossingen en een zorgvuldige balans tussen groen, verblijfskwaliteit, bereikbaarheid en gebruik tijdens evenementen.

Een aantrekkelijke, groene en klimaatbestendige binnenstad ontstaat niet vanzelf. Dat vraagt om visie, samenwerking en de durf om anders naar onze openbare ruimte te kijken. Meer ruimte voor groen betekent ook meer ruimte voor mensen — voor schaduw, rust en ontmoeting — maar altijd in samenhang met de andere functies die de binnenstad zo levendig maken. In de Visie Toekomstbeeld Binnenstad (2023) is het vergroenen van de binnenstad benoemd als één van de vijf grote ambities. Met deze Groene Gids geven we daar richting aan.

De gids is geen blauwdruk, maar een kompas. Geen vastomlijnd plan per straat, maar ontwerpprincipes die helpen bij het maken van keuzes — passend bij het karakter, de geschiedenis en de toekomst van iedere plek. Daarbij zoeken we expliciet naar meervoudig ruimtegebruik: plekken die op gewone dagen groen en uitnodigend zijn, en bij evenementen kunnen meebewegen met stoet en spel.

De Groene Gids is daarmee een uitnodiging om samen te werken aan de binnenstad van morgen. Met bewoners, ondernemers, organisatoren van evenementen, ontwerpers en bezoekers. In gesprek met alle belanghebbenden verkennen we hoe we die balans per straat en plein het beste kunnen vormgeven.

Zo ontstaat een historische binnenstad die meebeweegt met het klimaat van de toekomst. Waar bomen verkoeling bieden en evenementen kunnen blijven bloeien. Een binnenstad die haar geschiedenis eert, maar klaar is voor de toekomst. Een binnenstad die weer ademt.



Middeleeuwse kern (paarse omlijning)










Beleidsstukken die dienen als inspiratiedocument: Vestingvisie (2019-2026), Pleinenplan (2009), Visie Toekomstbeeld Binnenstad (2023)

# HUIDIGE STAAT VAN DE BINNENSTAD

We willen met de herinrichting van de binnenstad een aantal opgaven intergraal aanpakken. Om te komen tot het gewenste resultaat starten we met het analyseren van de huidige staat van de openbare ruimte.

In opdracht van de gemeente Bergen op Zoom en Stadlander is er een onderzoek gedaan naar de 'Leefbaarheid in Bergen op Zoom 2024'. 'Lemon, de leefbaarheidsmonitor, is een instrument om de beleving van leefbaarheid van de woonomgeving te meten en te presenteren. Leefbaarheid is een verzamelterm voor een reeks van factoren die gezamenlijk bepalen hoe mensen hun woon- en leefomgeving waarderen. Leefbaarheid kan dan ook worden gedefinieerd als de mate waarin de omgeving aansluit bij de wensen en behoeften van de mensen die er wonen. In augustus en september 2024 heeft voor de vijfde keer een vervolgmeting plaatsgevonden. De meting wordt gehouden per wijk, waarbij ook het centrum een aparte wijk is.

Door het LEMON-rapport kunnen we de subjectieve kant van de huidige inrichting laten zien. Daarnaast hebben we ook objectieve meetgegevens. Deze objectieve en subjectieve gegevens definiëren de opgave zoals wij die kennen. Daarnaast biedt het houvast om doelen te definiëren voor verbetering en kunnen we deze ook meten in de loop der jaren. Hebben de ingrepen het gewenste resultaat?

BELEVING

'Groenvoorzieningen vormen een belangrijk aspect van de woonomgeving, omdat ze een belangrijke belevingswaarde en gebruikswaarde hebben. Over het algemeen hebben groenvoorzieningen een positieve invloed op de beleving van leefbaarheid. Slecht onderhouden groen kan echter een negatieve invloed hebben op het veiligheidsgevoel.'

In het LEMON-rapport wordt het aanbod van groenvoorzieningen in het centrum gescoord met een 5,2. Ook het onderhoud is met een 5,2 beoordeeld. In 2019 was dit nog een 6,6. De subjectieve beleving van het groen in de binnenstad is dus verslechterd.

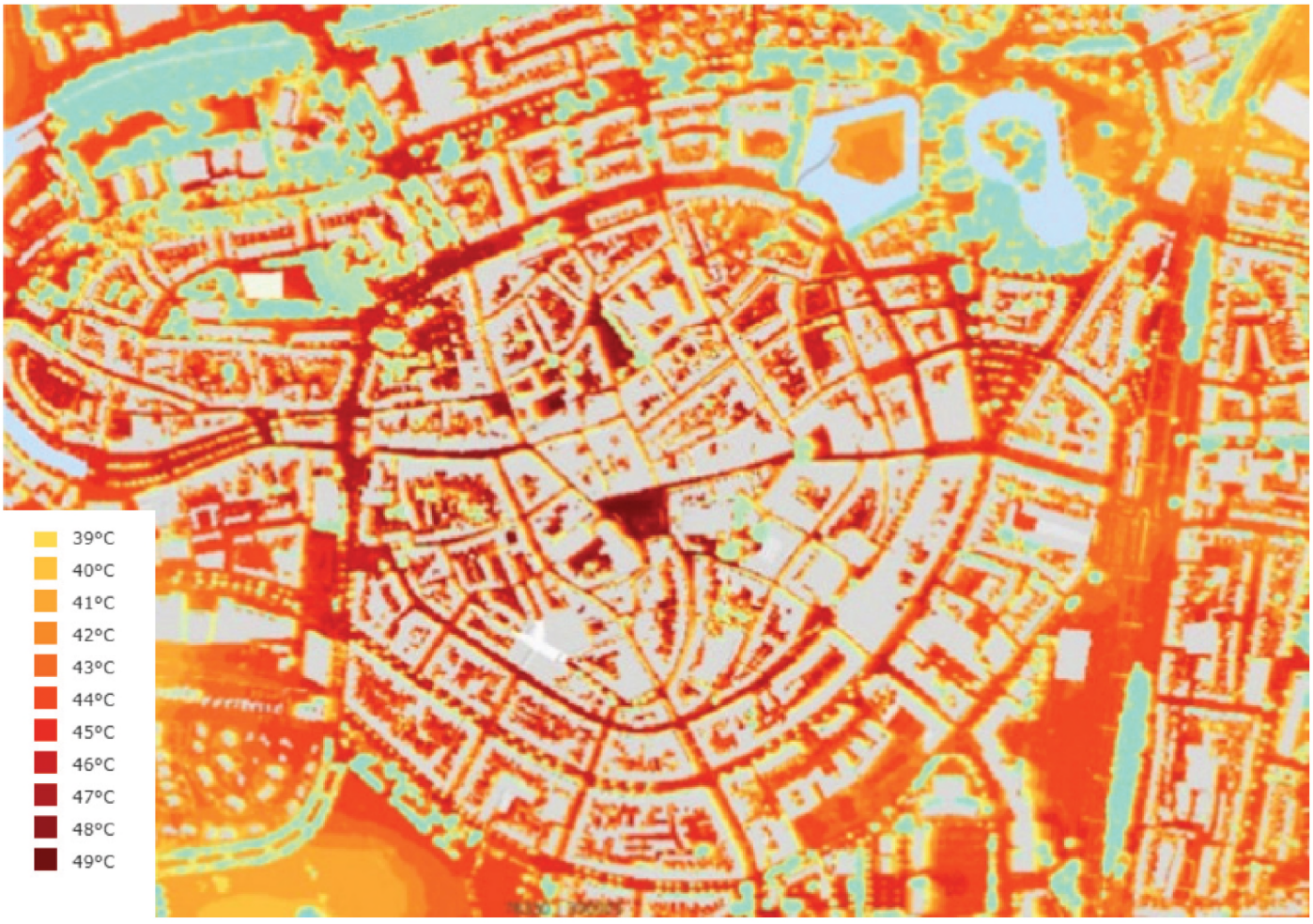
HITTESTRESS

Hitte is één van de duidelijkste effecten van klimaatverandering die gevolgen heeft voor de gezondheid. Doordat het aantal tropische dagen en warme nachten toeneemt, krijgen mensen vaker last van hittestress. Als het meerdere dagen achter elkaar warm is, kun je last krijgen van hittestress. Je kunt je dan moeilijker concentreren, krijgt sneller hoofdpijn en wordt eerder moe of duizelig. Door warme nachten kunnen mensen vaak ook minder goed slapen, waardoor ze minder alert zijn, de arbeidsproductiviteit minder wordt en mensen zelfs agressief kunnen worden. Hittestress kan in milde en ernstige vorm voorkomen. De mate van hittestress is afhankelijk van verharding, beplanting en (natuurlijke) schaduw. Hoe meer verharding en minder schaduw, hoe warmer de gevoelstempratuur en langer de hitte blijft hangen.

33% van de correspondenten van het LEMON-onderzoek ervaart hittestress in het centrum. Daarnaast hebben we een objectieve meting van de hitte. De hittestress-kaart geeft voor de binnenstad van Bergen op Zoom de gevoelstemperatuur weer op een hete zomerdag. In tegenstelling tot oppervlaktetemperatuur is

| THEMA | AREALEN | TYPE (are = 100m2) | PERCENTAGE |
|---|---|---|---|
| Groen | | | |
| Bomen | 14,7 | are | (147 stuks) |
| Sierplantsoen | 11 | are | |
| Grasvelden | 37 | are | |
| Totaal groen | 62,7 | are | 8% |
| | | | |
| Verharding | | | |
| Gesloten verharding | 29 | are | |
| Open verharding | 721 | are | |
| half verharding | 5 | are | |
| Totaal verharding | 755 | are | 92% |
| | | | |
| Water | | | |
| Watervlakte | 0 | are | |
| Totaal | 0 | are | 0% |
| | | | |
| AREAAL TOTAAL | 817,7 | are | 100% |

Oppervlakte Openbare Ruimte Binnenstad Bergen op Zoom




Hittestress-kaart binnenstad Bergen op Zoom

gevoelstemperatuur een goede indicator voor hittestress. Veel van de straten en pleinen van de binnenstad kleuren donkerrood.

WATEROVERLAST

Door de klimaatverandering krijgen we in Nederland meer te maken met grote piekbuien. Deze piekbuien kunnen wateroverlast vooroorzaken. Op de onderstaande kaart zie je de mogelijke hoeveelheid water dat op straat kan komen te staan na een hevige bui. Hoe donkerder de kleur hoe dieper het water in die straat. De kaart is gemaakt met een rekenmodel. Voor het model is een regenbui gebruikt die in het huidige klimaat eens per 100 jaar voorkomt. De Wouwsestraat, Lievevrouwestraat en Geweldigerstraat lichten op als plekken met de meeste kans op overlast.

De meeste schade door hoosbuien treedt op wanneer het water (over de stoepen) gebouwen instroomt. Als vervuild water op straat blijft staan, kan regenwater zich mengen met water dat terugkomt uit het riool. Dit kan ziektes veroorzaken.

Wateroverlast is te voorkomen door de opvang van regenwater in groenvakken of ondergrondse infiltratiesystemen waar water wordt opgevangen voordat het langzaam het riool instroomt.

BIODIVERSITEIT

Biodiversiteit zorgt voor een gezond en zelfregulerend stedelijk ecosysteem: het ondersteunt natuurlijke processen zoals bestuiving, vermindert de noodzaak van beheer en dure ingrepen, en verhoogt op een kostenefficiënte manier de kwaliteit en waarde van de leefomgeving

In de maanden juli en augustus 2025 is er een onderzoek gedaan naar de biodiversiteit in de binnenstad. Uit de inventarisaties blijkt dat de binnenstad vooral wordt bewoond door de ‘usual suspects’: algemene stadsvogels zoals kauwen, houtduiven, zilvermeeuwen en gierzwaluwen. Deze soorten voelen zich thuis in een versteende omgeving en maken handig gebruik van gebouwen, voedselresten en het open water in de buurt van het centrum. Dit laat zien dat er weinig ruimte is voor soorten die meer specifieke eisen stellen aan hun leefomgeving.
Toch zijn er ook enkele verrassingen gevonden. Zo werden ringmussen, zwarte roodstaarten, putters, grauwe vliegenvangers en vinken waargenomen. Deze vogels zijn sterk afhankelijk van groenstructuren en duiken vooral op bij plekken zoals het Anton van Duinkerkenpark, het Ravelijn op den Zoom (Pielekeswater) en in het bouwblok tussen de Londonstraat en Potterstraat. Daar zorgen groene achtertuinen en bomen voor meer variatie in leefgebied, waardoor deze soorten er een plek vinden.

Bijzonder is dat er tijdens de inventarisaties slechts één vlindersoort is gezien: het klein geaderd witje. Dat is opvallend, zeker omdat de weersomstandigheden gunstig waren. Dit wijst waarschijnlijk op een tekort aan nectarplanten en bloemrijke vegetatie in de binnenstad. Tegelijkertijd laat het grote aantal gierzwaluwen zien dat er wél voldoende vliegende insecten aanwezig zijn: één gierzwaluw eet er per dag tienduizend.

Een ander duidelijk patroon is de sterke aanwezigheid van gierzwaluwen, zilvermeeuwen en kauwen – soorten die typisch zijn voor grotere steden en watergebieden. Kleine zangvogels, zoals pimpel- en koolmezen, huismussen en ringmussen, komen daarentegen maar weinig voor. Vooral de afwezigheid van de koolmees valt op. Zulke soorten hebben struiken en dichte beplanting nodig, en die zijn in de binnenstad vrijwel afwezig. In de richting van het Anton van Duinkerkenpark neemt het aantal en de variatie van kleine zangvogels wel weer toe, wat het belang van stedelijk groen onderstreept.



Wateroverlast-kaart binnenstad Bergen op Zoom



Meest voorkomende soorten binnenstad Bergen op Zoom (onderzoek juli/augustus 2025)

De biodiversiteit in de binnenstad wordt nu vooral gedragen door algemene stadsvogels die goed uit de voeten kunnen in een stenige omgeving. Soorten die afhankelijk zijn van groen komen maar op een paar plekken voor, zoals bij parken en groene achtertuinen. Het beperkte aantal vlinders en kleine zangvogels wijst bovendien op een gebrek aan bloemrijke en struikrijke vegetatie. Door meer groen toe te voegen – vooral struiken en bloeiende planten – kan de biodiversiteit in de binnenstad flink versterkt worden en ontstaat er ruimte voor een veel breder scala aan soorten.

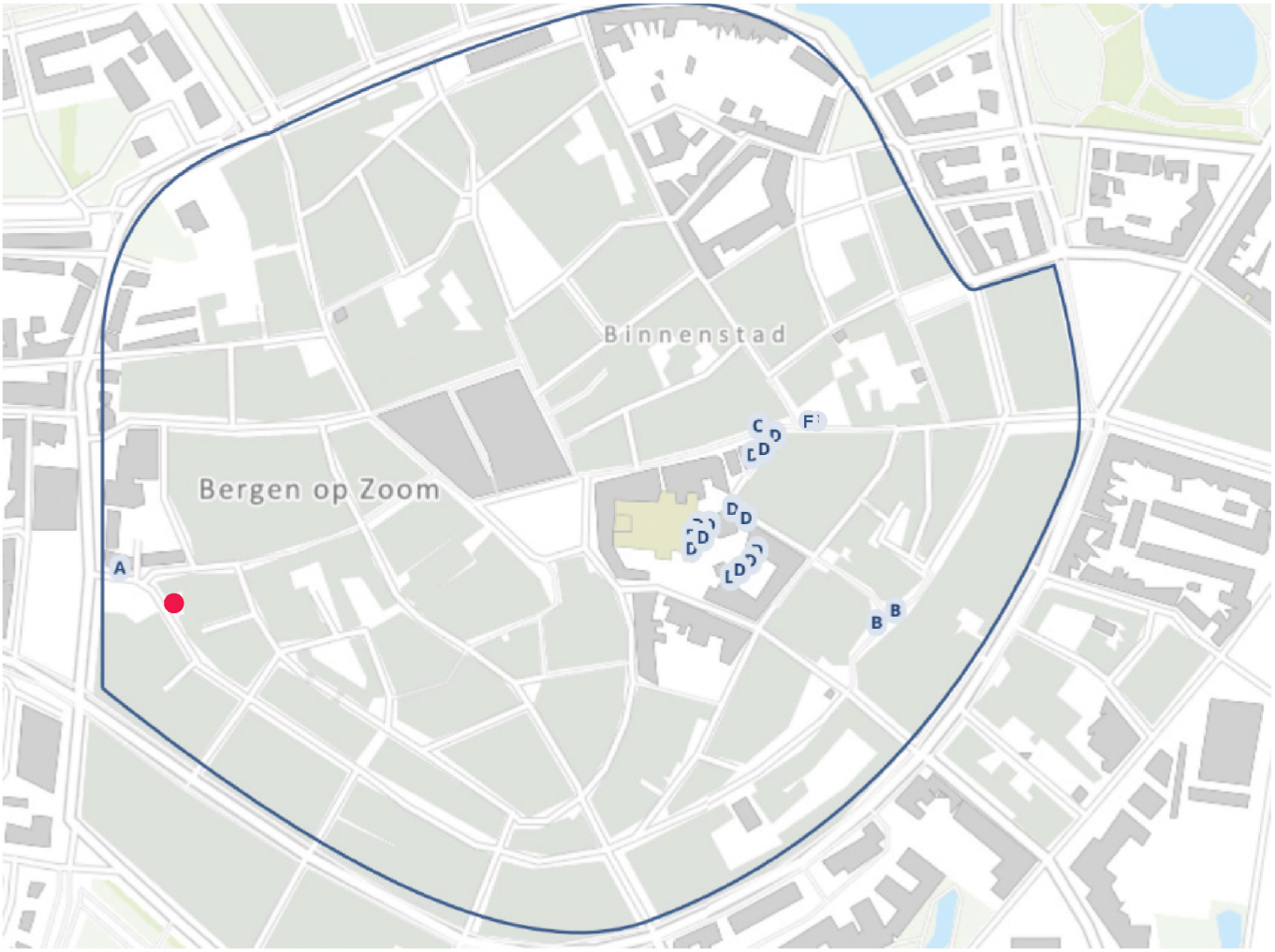
VERBLIJFSVOORZIENING
Op de kaart staan alle type banken van de openbare Ruimte in de Binnenstad. Deze staan met name in de Parade en aan de randen van het Centrum zoals het Bleekveldje en Koepelstraat en buiten de centrumring in de parken, zoals het Anton van Duinkerkenpark, Bolwerk, Rijtuigweg en Kijk in de Pot. In het verleden stonden er veel meer banken in de Binnenstad door overlast van dakloze mensen die op de banken sliepen zijn veel banken in de loop der tijd verdwenen. Om verblijf te stimuleren en een inclusieve openbare ruimte te maken zijn plekken waar je kan zitten essentieel.

SPEELVOORZIENING
Het centrum krijgt voor speelvoorzieningen een waardering van een 3,6 in het LEMON-rapport. Dit is het laagste cijfer van de gemeente. Dit komt door het ontbreken van echte speeltuinen in de binnenstad. Aan de noordelijke kant van de binnenstad liggen in de parkenzone van het Bolwerk en op het Wilhelminaveld grotere speelplekken. De enige echte speelplek in de Centrumring ligt aan de Koepelstraat. Het advies is deze plek te vergroten en te vergroenen. In de binnenstad is het door Stoet en Spel lastig om grote speelplekken te creëren. Daarom is het een vereiste om plekken multifunctioneel in te zetten. en niet alleen te kijken naar een traditioneel speeltoestel. Een waterfontein is zowel voor de hittenstress goed en het dient als speelaanleiding.

FIETSVOORZIENING
Bergen op Zoom is een echte fietsstad. In het verleden zijn op veel plaatsen de fietsenrekken vervangen door fietsnietjes, mede door het massale gebruik van elektrische fietsen die niet in de bestaande fietsenrekken konden staan. Daarnaast waren de oude fietsenrekken ook moeilijker schoon te houden, doordat blad, zwerfvuil en onkruid zich hier verzamelden. De grotere fietsvoorzieningen vinden we op de Grote Markt, Lievevrouwetraat, Moeregrebstraat, Gouvernementsplein, Kloosterplein en Sint Catharinaplein.

Bezoekers mogen in de gehele binnenstad hun fiets parkeren. Deze worden op dit moment ook overal in de straat, nabij de winkels, geparkeerd. Bij het herinrichten van de openbare ruimte is het daarom goed om rekening te houden met bepaalde opstelplekken. Waar willen we wel of geen fietsen als het gaat om verblijfskwaliteit?

Per 2 januari 2026 wordt de bewaakte fietsenstalling op het Pastoor Joorenplein heropend. Deze fietsenstalling is gratis en is geopend tijdens winkeltijden.




Inventarisatie verblijfs- en speelvoorzieningen in Bergen op Zoom



Verblijfsvoorziening Type D



Verblijfsvoorziening Type C



Verblijfsvoorziening Type B




Verblijfsvoorziening Type F



Verblijfsvoorziening Type A + speelvoorziening (rood)

# AMBITIES

Het plan resulteert in een toekomstbestendige historische binnenstad met een stevige groenstructuur, zonder afbreuk te doen aan het karakter van de stad en het gebruik van de openbare ruimte. In de straten van de binnenstad kunnen inwoners en bezoekers prettig verblijven, passend bij het type straat en de bijbehorende functies.

We hanteren daarbij een hoge ambitie om het aandeel groen in de openbare ruimte uiteindelijk te vergroten naar 30%. Om dit doel gericht te kunnen realiseren, werken we met duidelijke en meetbare doelen die richting geven aan de uitvoering en het mogelijk maken om de voortgang te volgen en waar nodig bij te sturen.

Tegelijkertijd kiezen we bewust voor een realistische benadering. Bij herinrichting kijken we naar een evenwichtige verdeling en het meervoudig gebruik van de openbare ruimte. De binnenstad moet ruimte blijven bieden aan vergroening en verblijf, maar ook aan evenementen, optochten en andere activiteiten die passen bij Bergen op Zoom als stad van stoet en spel. We sturen daarbij niet uitsluitend op het aantal vierkante meters groen, maar nadrukkelijk ook op kwaliteit, effect en flexibiliteit van de openbare ruimte

VERGROENEN
De openbare ruimte in de binnenstad vergroenen van 8% groenoppervlak naar 16% groenoppervlak in 2030 (inclusief bomen):
- Minimaal 130m$^2$ per jaar
- Of 650m$^2$ over 5 jaar

GEBRUIK EN BELEVING
We kunnen de gebruiks- en beleefwaarde van de binnenstad alleen meten in subjectieve data door middel van een enquete onder de bezoekers/gebruikers. Ons doel is om:
- Bewonerswaardering voor groen (LEMON): Van 5,2 naar ≥7,5 in 2030
- Bewonerswaardering voor spelen (LEMON): Van 3,6 naar ≥6,5 in 2030
Dit doen we door het toevoegen van meer speelgelegenheid, zitgelegenheid en fietsvoorzieningen.

KLIMAATADAPTATIE
Klimaatadapatatie is zowel objectief als subjectief te meten:
- Minimaal 40m$^3$ aan toegevoegde waterberging over 5 jaar
- Bewonerswaardering: ‘In hoeverre ervaart u hinder in uw woning of woonomgeving bij verschillende extreme weersomstandigheden?’ (LEMON): van 33% naar ≤20% in 2030
- Bewonerswaardering: ‘In hoeverre zijn in uw woonomgeving voldoende mogelijkheden om verkoeling op te zoeken op warme dagen?’ (LEMON): van 5,1 naar ≥7,5 in 2030

BIODIVERSITEIT EN LEEFMILIEU
In 2030 is de biodiversiteit in de binnenstad versterkt, met een toename van minimaal 30% in het aantal soorten hommels en een vervijfvoudiging van het aantal soorten vlinders ten opzichte van 2025.




## 01.

**Gericht op ontmoeten, verblijven en beleven**

## 02.

**Een binnenstad die ademt: twee keer zoveel groen in 2030**





## 03.

**Verblijfsplekken voor de mens én voor de natuur**

## 04.

**Samen met de omgeving plannen maken, voor nu én voor morgen**



# ONTWERPPRINCIPES

## ALGEMEEN: VERGROENING IN DE BINNENSTAD

In de middeleeuwse binnenstad van Bergen op Zoom was van oudsher weinig openbaar groen aanwezig, zoals we dat tegenwoordig kennen. De stad was ingesloten door stadsmuren en daardoor dichtbebouwd, met smalle straten en weinig ruimte voor tuinen of parken. Wel beschikten gebouwencomplexen zoals het Markiezenhof en het Gouvernement, evenals enkele rijke burgers, over besloten tuinen of kruidentuinen. Ook kwamen er soms boomgaarden of moestuinen voor net buiten de stadsmuren. De openbare pleinen waren doorgaans verhard en dienden als locatie voor markten of bijeenkomsten, niet voor recreatie of natuurbeleving.

De natuur bevond zich buiten de stadsmuren en werd destijds vaak als 'woest' of 'gevaarlijk' beschouwd. De opgave om de openbare ruimte klimaatadaptief te maken, is pas in de laatste decennia een actueel thema geworden binnen de stedenbouw. Het centrum van Bergen op Zoom is van oorsprong dan ook niet ontworpen om groene plekken te bevatten.

Nieuwe groene plekken kunnen zeker worden aangelegd, maar moeten met respect voor de historische context en de ruimtelijke samenhang van de binnenstad worden ingepast.

## INDELING OPENBARE RUIMTE

Het stratenpatroon van de middeleeuwse binnenstad kan worden onderverdeeld in verschillende typen ruimtes. De grootte en ligging van deze ruimtes zeggen iets over de functie die zij oorspronkelijk hadden bij de aanleg. In de loop der tijd hebben sommige ruimtes, zoals pleinen, een andere functie gekregen. Met de komst van de auto veranderden bijvoorbeeld diverse pleinen in verkeerspleinen of parkeerplaatsen.

Door deze verschillende soorten ruimtes afzonderlijk te bekijken en per type een aantal standaard ingrediënten voor vergroening te formuleren, kan een consistent beeld ontstaan van een groene inrichting. Deze inrichting sluit aan bij de bestaande huisstijl en standaard inrichtingselementen van de binnenstad. Hiervoor hebben we bij veel steden inspiratie opgedaan.

## DE VERANDERENDE FUNCTIE VAN DE BINNENSTAD

Naast de opgave om de binnenstad klimaatadaptief te maken, staat Bergen op Zoom voor een andere transformatie: die van winkelgebied naar verblijfsgebied.

Gerichte vergroening van strategische plekken kan bijdragen aan een betere beleving van de binnenstad, waardoor bezoekers er langer verblijven en de leefkwaliteit toeneemt.

Vergroening kan bovendien helpen bij de herprogrammering van straten. Een concreet voorbeeld hiervan is de Sint-Josephstraat, die recent is aangewezen voor transformatie van winkelstraat naar stadsstraat, waar ook wonen op de begane grond mogelijk wordt. In dit geval kan vergroening worden ingezet om zowel een aangenamer leefklimaat te creeren als de overgang tussen publieke en private ruimte beter vorm te geven. Hierdoor wordt wonen op de begane grond aantrekkelijker. Geveltuinen en klimgroen kunnen hierbij een belangrijke rol spelen.



Grote Markt te Bergen op Zoom, 1583 (Hans bol). Er is geen groen te zien in de binnenstad, wel zijn er bomen te zien, die buiten de stadsmuren staan.



Transformatie Sint-Josephstraat (Visie Toekomstbeeld Binnenstad, 2023)

# STADSRADIAAL



AI-impressie Lievevrouwestraat

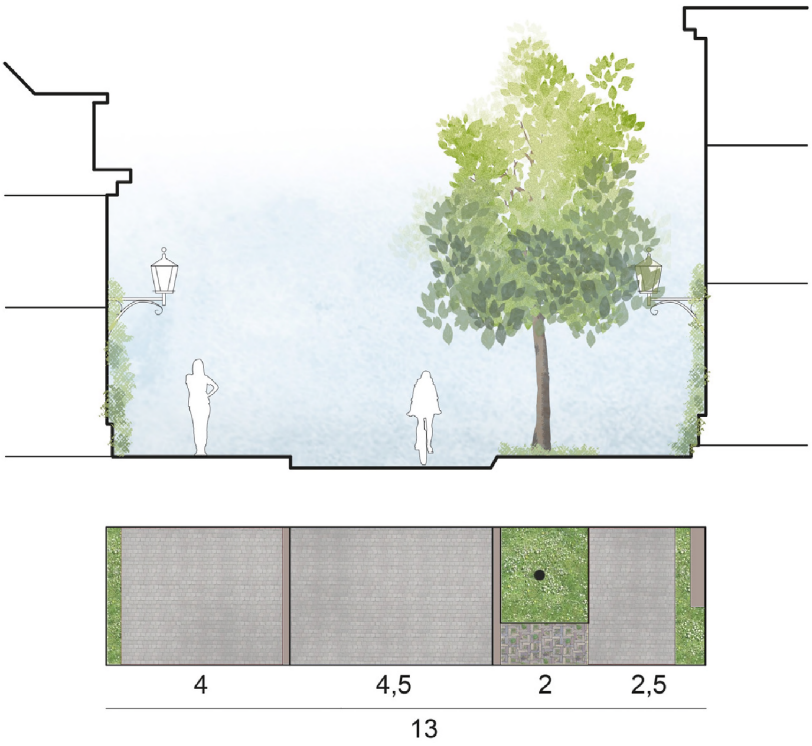
KENMERKEN

Radialen zijn straten in de middeleeuwse kern van de stad die vroeger van de stadspoorten naar het midden van de stad liepen. Ze hebben een besloten beeld dat ontstaan is door het licht verbogen verloop en de hoogteverschillen in de straten. Naar mate ze dichter bij de Grote Markt komen, versmalt het profiel.

**STADSRADIAAL**
- Bosstraat
- Fortuinstraat
- Lievevrouwestraat
- Potterstraat
- Steenbergsestraat
- Wouwsestraat
- Zuivelstraat



## NIEUWE SITUATIE






ONTWERPPRINCIPES
Plant/boomvakken, geveltuin, opgaand groen

MEEKOPPELKANSEN
Speelvoorziening, verblijfsvoorziening

AANDACHTSPUNTEN
- Weekmarkt
- Evenementen
- Toegankelijkheid veiligheidsdiensten/ autoverkeer

## REFERENTIES









# VERBLIJFSPLEIN




AI-impressie Sint-Josephplein

KENMERKEN

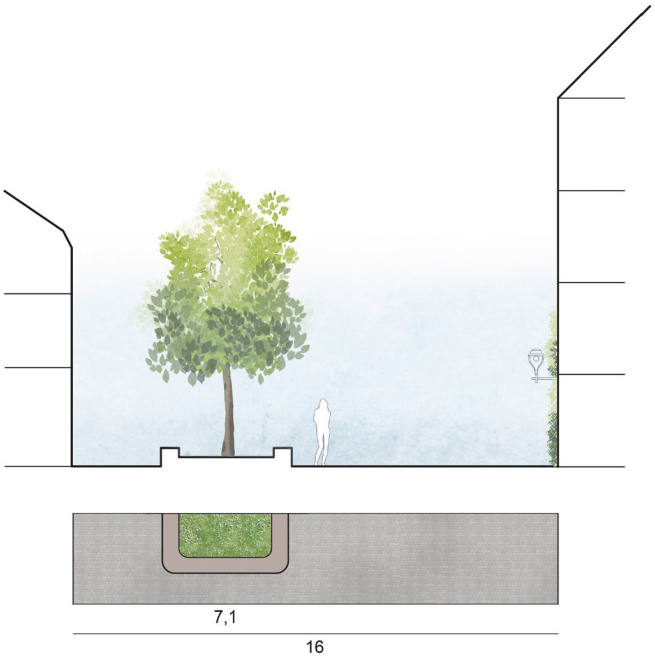
Pleinen in de stad zijn met hun open ruimtes een welkome aanvulling op het stadsweefsel die zeker in het middeleeuwse gedeelte van de stad een nauw profiel hebben. Doordat de ruimte zich opent, kan de aandacht gevestigd worden op markante gebouwen aan het plein, zoals het Stadhuis op de Grote Markt en het Markiezenhof op het Beursplein.

**VERBLIJFSPLEINEN**

- Beursplein
- Bleekveld
- Gouvernementsplein
- Grote Markt
- Korenbeursplein
- Mozes de Hesplein
- Sint-Josephplein
- Thaliaplein
- Zuivelplein



## NIEUWE SITUATIE




ONTWERPPRINCIPES
Plantsoen, waterberging, plant/boomvakken, geveltuin

MEEKOPPELKANSEN
Speelvoorziening, verblijfsvoorziening

AANDACHTSPUNTEN
- Evenementen
- Toegankelijkheid veiligheidsdiensten/ autoverkeer

## REFERENTIES








# VERKEERSPLEIN



AI-impressie Sint-Catharinaplein

KENMERKEN

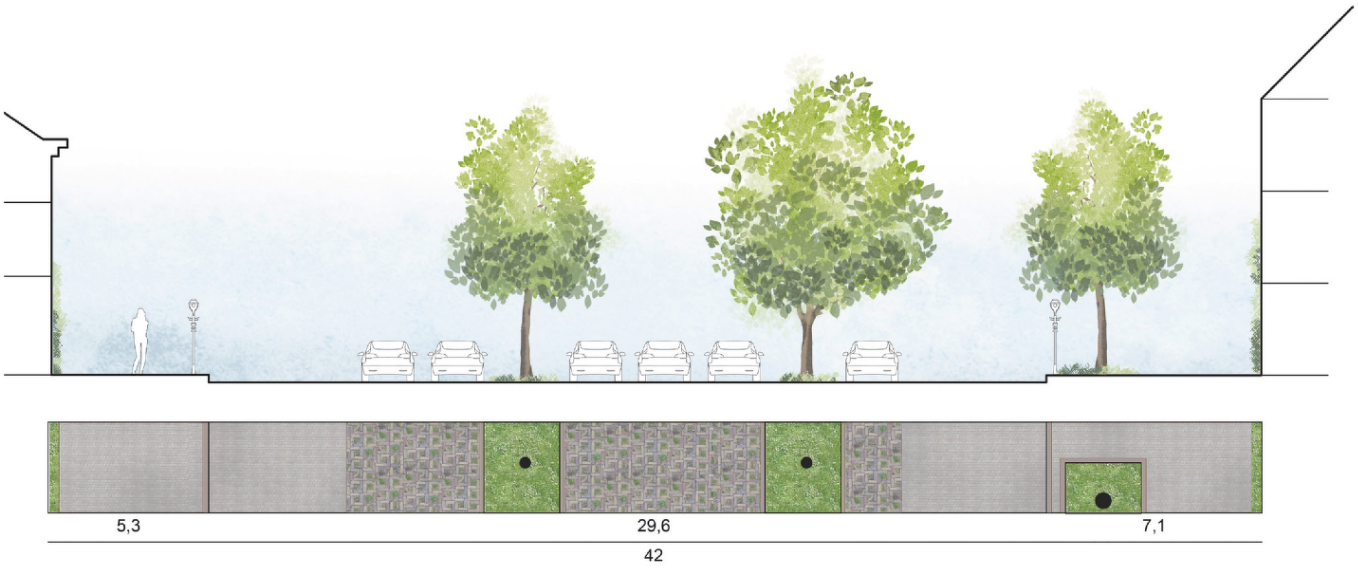
Verkeerspleinen zijn vaak aangelegd of ontstaan om de auto in de binnenstad te faciliteren, bijvoorbeeld als parkeerplaats. Hiervoor is bebouwing gesloopt, of gebruik gemaakt van open ruimte in de stad die eerst een andere functie had.

**VERKEERSPLEINEN**

- Achter London
- Achter de Koevoet
- Achter de Luxor
- Kloosterstraat
- Korenmarkt
- Mineurplein
- Sint-Catharinaplein



## NIEUWE SITUATIE




ONTWERPPRINCIPES
Plantsoen, waterberging, plant/boomvakken, geveltuin

## REFERENTIES






# MIDDELEEUWSE STADSSTRAAT



AI-impressie Moeregrebstraat

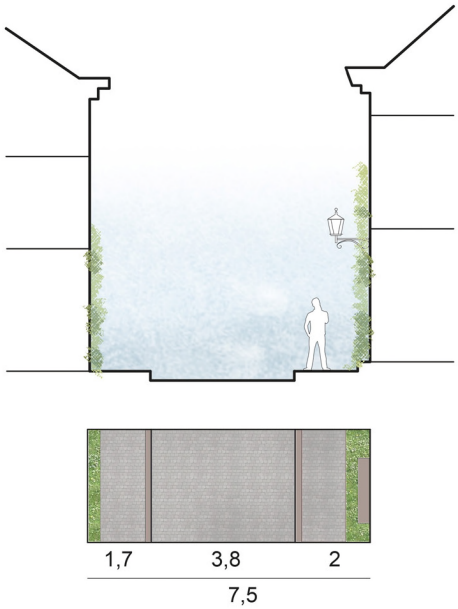
KENMERKEN

Tussen de radialen liggen minder lange rechte minder belangrijke straten. Samen met de radialen vormen ze een onregelmatig stratenpatroon dat kenmerkend is voor middeleeuwse binnensteden. Vaak zijn de ze aan de randen bebouwd met gesloten bouwblokken. Dit maakt dat de straten er meestal erg stenig uitzien.

**MIDDELEEUWSE STADSSTRAAT**

- Artilleriestraat
- Blauwehandstraat
- Cromwielstraat
- Engelsestraat
- Fluwelenbroekstraat
- Franciscusberg
- Geweldigerstraat
- Gieterij
- Goudenbloemstraat
- Hofstraat
- Hoogstraat
- Huijbergsestraat
- Kerkstraat
- Kettingstraat
- Klaverstraat
- Kleine Kerkstraat
- Koevoetstraat
- Korenbeursstraat
- Korte Bosstraat
- Kortemeestraat
- Kremerstraat
- Londonstraat
- Lombardenstraat
- Minderbroederstraat
- Moeregrebstraat
- Molstraat
- Morganstraat
- Mosselstraat
- Nieuwstraat
- Pastoor Lancrietstraat
- Penstraat
- Rozemarijnstraat
- Scholiersberg
- Schoolstraat
- Singeltje, Het
- Sint-Annastraat
- Sint-Antoniusstraat
- Sint-Josephstraat
- Voetboog
- Vlaszak
- Weverskat
- Wijngaardstraat

## NIEUWE SITUATIE




ONTWERPPRINCIPES
Geveltuin, klimgroen, opengewerkte bestrating

AANDACHTSPUNTEN
- Toegankelijkheid veiligheidsdiensten/ autoverkeer

## REFERENTIES







# STEEG



AI-impressie Koningstraat

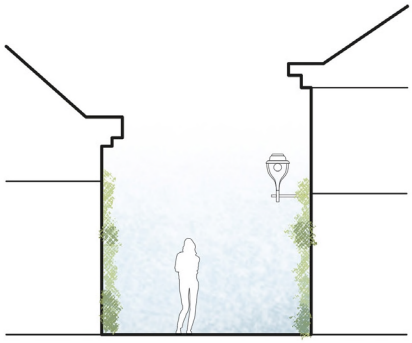
KENMERKEN

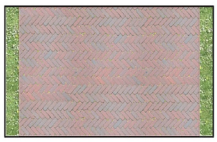
Stegen zijn smalle openbare ruimtes tussen bouwblokken, die vaak de binnen- en buitenkant (de straatzijde en tuinzijde) van een bouwblok verbinden. Ze hebben een informeel karakter en zijn vooral bedoeld als functionele ruimte. Vaak hebben ze een beperkte lichtinval.

STEGEN
- Dumontsdreef
- Frans de Looijpoort
- Franse Sortie
- Gevangenpoortstraat
- Hofstraat
- Hooghuisstraat
- Keizerstraat
- Klinkerstraatje
- Koeveringsepoort
- Koningstraat
- Roskamstraat
- Wolzakstraat
- Zuidmolenstraat



## NIEUWE SITUATIE





4,8

ONTWERPPRINCIPES
Geveltuin, klimgroen

## REFERENTIES







# UITVOERINGSAGENDA INCLUSIEF INDICATIEVE KOSTENRAMING

Op basis van de ontwerpprincipes is een eerste raming gemaakt van de kosten voor vergroening en herinrichting van de binnenstad. De daadwerkelijke inrichtingskosten kunnen afwijken, afhankelijk van keuzes in uitvoering, schaal en materialen.

Uit de huidige cijfers blijkt dat het onderhoud en beheer van groen vergelijkbaar is met dat van verharding. Een are groen met bijvoorbeeld twee bomen vergt qua dagelijks onderhoud, groot onderhoud en reservering voor vervanging ongeveer hetzelfde budget als een are verharding. Dit betekent dat het toevoegen van groen financieel goed te verantwoorden is: er is geen structureel extra beheersbudget nodig.

| Soort | Dagelijks onderhoud | Groot onderhoud | Reservering vervanging | Totaal per are |
|---|---|---|---|---|
| Groen (beplanting + 2 bomen) | € 217,02 | € 71,11 | € 47,32 + € 14,23 | ± € 349,00 |
| Verharding (natuursteen) | € 29,28 | € 114,45 | € 319,42 | € 463,15 |

**2025**

STEEG
Lombardenstraat-Voetboog
Aanbrengen van klimgroen, 12 stuks
Raming €15.000,-
(Onderdeel van Impulsaanpak Winkelgebieden)

Kortemeestraat-Kremerstraat
Aanbrengen van klimgroen, 16 stuks
Raming €15.000,-



Totale geschatte kosten: €30.000,-
- waarvan €15.000- gefinancierd door Impulsaanpak Winkelgebieden
Wordt binnen regulier vergroening/onderhoudsbudget opgevangen.

**2026**

VERBLIJFSPLEIN
Zuivelplein
Vervangen van 1 boom in verhoogde plantenborder á 28 m2
Raming €50.000,-
(Onderdeel van Impulsaanpak Winkelgebieden)

Sint-Josephplein
Verplaatsen van 1 boom en aanbrengen van verhoogde plantenborder á 150 m2 inclusief speelaanleiding en verblijfsplekken
Raming €170.000,-
(Onderdeel van Impulsaanpak Winkelgebieden)

MIDDELEEUWSE STADSSTRAAT
Hoogstraat/Kerkstraat
Plaatsen van 1 boom in verhoogde plantenborder a 40 m2
Raming €17.500,-

**RADIAAL**
Steenbergsestraat
Plaatsen van 10 boombakken en gevelgroen
Raming €25.000,-

Fortuinstraat
Plaatsen van 10 boombakken en gevelgroen
Raming €25.000,-

---

Totale geschatte kosten: €287.500,-
- waarvan €110.000,- gefinancierd door Impulsaanpak Winkelgebieden
Gevraagd dekking €177.500,-



**2027**

MIDDELEEUWSE STADSSTRAAT
Sint-Josephstraat
Aanbrengen van grondgebonden plantenborders á 400 m2
Raming €220.000,-
(Onderdeel van Impulsaanpak Winkelgebieden)

Molstraat
Aanbrengen van klimgroen, 5 stuks
Raming €5000,-

RADIAAL
Wouwsestraat
Aanbrengen verhoogde plantenborders met bomen á 4 x 50 m2
Raming €200.000,-
(Onderdeel van Impulsaanpak Winkelgebieden)

Zuivelstraat
Plaatsen van 10 boombakken
Raming €25.000,-

VERKEERSPLEIN
Korenbeursplein
Vergroenen plein 300 m2 en aanplanten 14 bomen
Raming €50.000,-



---

Totale geschatte kosten: €500.000,-
- waarvan €210.000,- gefinancierd door Impulsaanpak Winkelgebieden
Gevraagd dekking €290.000,-

**2028**

MIDDELEEUWSE STADSSTRAAT
Moeregrebstraat
Aanbrengen van grondgebonden plantenborders inclusief nieuwe bomen
á 100 m2
Raming €25.000,-

Hoogstraat
Aanbrengen van klimgroen, 20 stuks
Raming €17.000,-

Potterstraat
Aanbrengen van klimgroen, 20 stuks
Raming 17.000,-

Bosstraat
Aanleggen verhoogde plantenborder
met bomen á 30 m2
Raming €15.000,-

Kerkstraat
Aanbrengen van klimgroen, 7 stuks
Raming €6000,-

RADIAAL
Lievevrouwestraat
Aanbrengen van verhoogde plantenborders met bomen a 3 x 33 m2
Raming €47.500,-



---

Totale geschatte kosten en gevraagde dekking: €127.500,-

**2029**

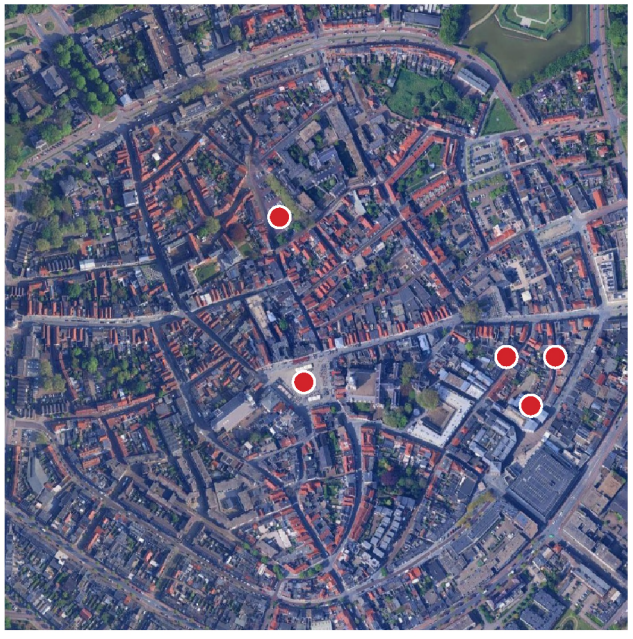
VERBLIJFSPLEIN
Grote Markt
Plaatsen van 1 boom in de verharding, 10 boombakken en 3 klimgroen poorten
Raming €30.000,-

VERKEERSPLEIN
Sint-Catharinaplein
Aanplant van 44 bomen in verharding
Raming €110.000,-

Achter de Koevoet
Aanbrengen heestervakken totaal 100 m2
Raming €20.000,-

MIDDELEEUWSE STADSSTRAAT
Rozemarijnstraat
Aanbrengen klimgroen, 10 stuks
Raming €8.500,-

Koevoetstraat
Aanbrengen van klimgroen, 15 stuks
Raming €12.750,-



---

Totale geschatte kosten en gevraagde dekking: €181.250,-

# VERVOLG UITVOERINGSAGENDA

**2029-2030**

Engelsestraat
Klimgroen

Nieuwstraat
Klimgroen

Hofstraat
Geveltuintjes

Mosselstraat
Klimgroen

Sint-Antoniusstraat
Gevelgroen en Klimgroen

Londonstraat
Klimgroen

Achter London
Bomen en groen parkeren

**2030-2031**

Kaatsbaan
Boombakken

Lindebaan
Boombakken

Johannesstraat
Gevelgroen

Weverskat
Boomspiegels leilindes vergroten

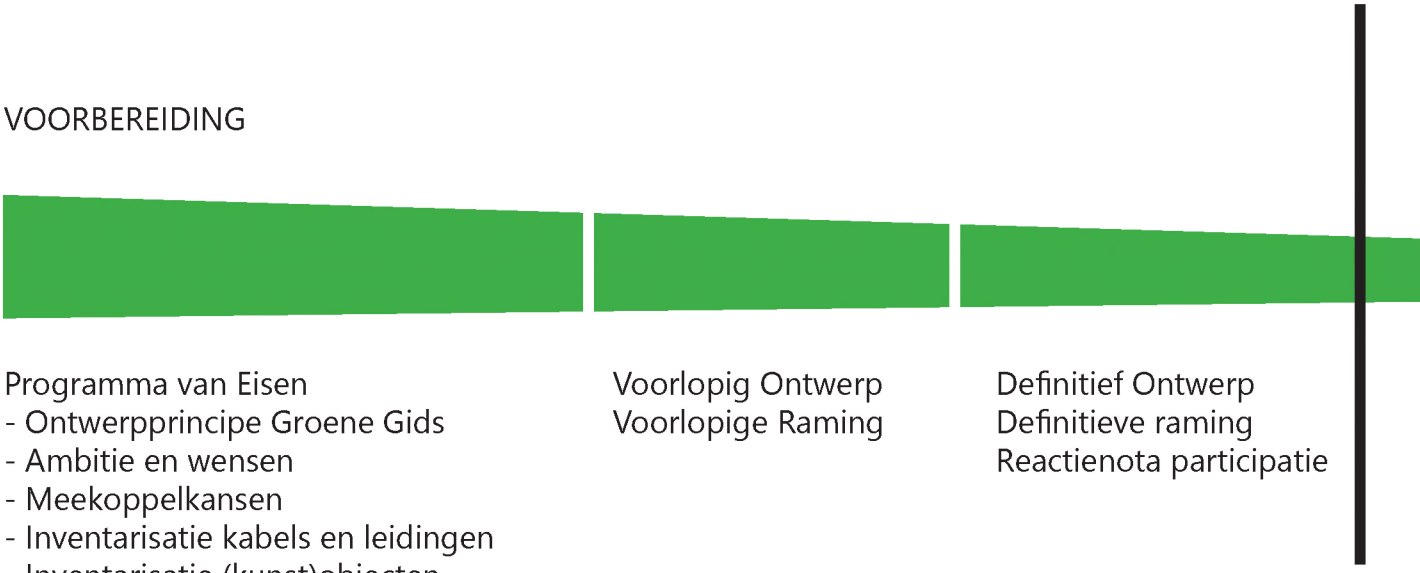
Goudenbloemstraat
Grondgebonden groen

Dumontsdreef
Gevelgroen

Pastoor Lancrietstraat
Gevelgroen

# UITVOERINGSTRAJECT + PARTICIPATIE

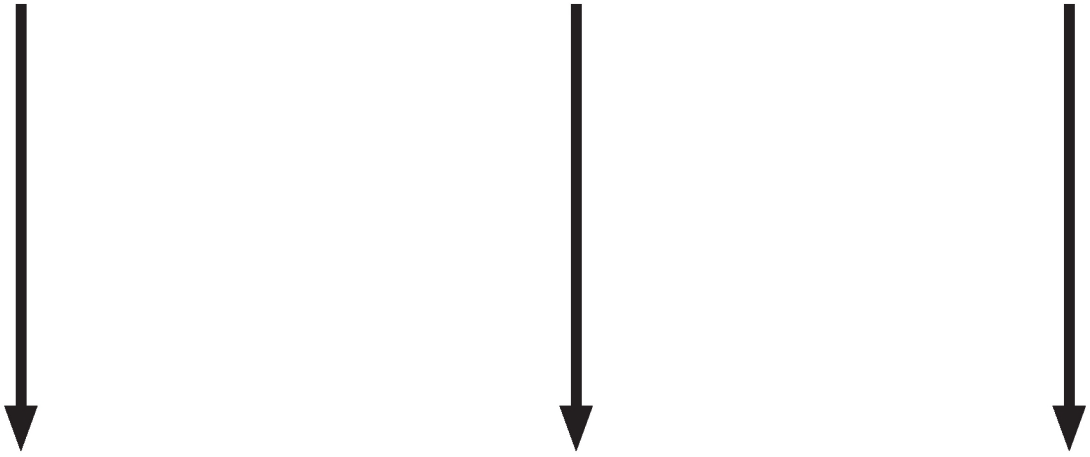
VOORBEREIDING



Programma van Eisen
- Ontwerpprincipe Groene Gids
- Ambitie en wensen
- Meekoppelkansen
- Inventarisatie kabels en leidingen
- Inventarisatie (kunst)objecten

Voorlopig Ontwerp
Voorlopige Raming

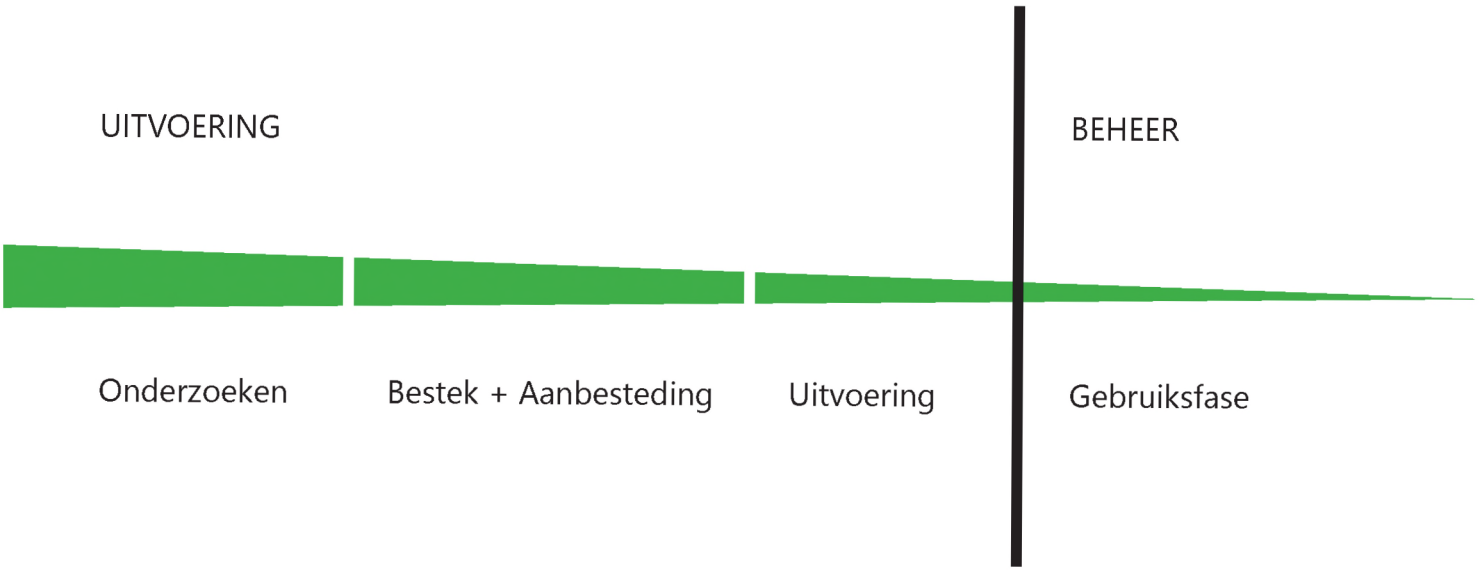
Definitief Ontwerp
Definitieve raming
Reactienota participatie



Participatie Stap 1
(Afhankelijk van de schaal en maat van de herinrichting zal een vorm van participatie worden gekozen)

Participatie Stap 2
(Afhankelijk van de schaal en maat van de herinrichting zal een vorm van participatie worden gekozen)

Participatie Stap 3
Communiceren definitief ontwerp en reactienota


UITVOERING
BEHEER
Onderzoeken
Bestek + Aanbesteding
Uitvoering
Gebruiksfase


Nu tot € 319 voordeel
Specsavers




# COLOFON

8 OKTOBER 2025
GEMEENTE BERGEN OP ZOOM

PJOTR BROUWERS
LIESE-LOTTE FRANKEN
LUNA HEUPERMAN
REMON MULDER
ERIK VERBOGT

Wouwsestraat, juli 2025



Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Bijlage 3 **Memo Verbetering parkeergarage de Parade**
D.d. 23 december 2025

---

## Inleiding

Parkeergarage De Parade is één van de parkeerlocaties voor bezoekers van de binnenstad. De parkeergarage heeft te maken met een aantal opgaven, zoals onderbezetting en hinder van ongewenste personen (overlast). Dit is deels te herleiden tot de fysieke opbouw van het pand Blok 6, maar komt ook door de leegstand van de detailhandelsruimtes rondom de parkeergarage. De afgelopen jaren is er minder gebruikersverkeer en minder behoefte om op deze locatie te parkeren. Hierdoor is er ook minder sociale controle. Met de herontwikkeling van Blok 6, eerder ook wel genoemd *'Verfraaiing Parkeergarage De Parade'*, proberen de betrokken partijen samen met de gemeente deze problematiek op te lossen, in lijn met de visie *Toekomstbeeld Binnenstad (2023)*.

## Opgave

Op dit moment kent de parkeergarage een aantal aandachtspunten:

- Krappe toegang met de auto tot de parkeergarage (auto's kunnen elkaar niet passeren);
- De autotoegang is onduidelijk en moeilijk vindbaar;
- Geen inzicht in het aantal vrije plaatsen;
- De voetgangersentree is onduidelijk;
- Het noodtrappenhuis is niet ingericht als normale ontsluiting. Het is niet-transparant waardoor kan het trappenhuis worden misbruikt voor andere doeleinden;
- De parkeergarage is tot 11 uur s 'avonds voor iedereen vrij toegankelijk.
- De voetgangersuitgang van de parkeergarage is niet gericht op het commercieel centrumgebied. Hierdoor is er geen natuurlijke verbinding met het winkelgebied en moet je zoeken waar je heen moet.



*Figuur 1 Autotoegang parkeergarage de Parade*



*Figuur 2 Voetgangerstoegang parkeergarage de Parade*

De fysieke aandachtspunten zorgen ervoor dat de parkeergarage niet de meest geliefde plek is om te parkeren als men op bezoek gaat in de binnenstad. De parkeergarage kampt de laatste jaren dan ook met een afname in de bezetting. De afname in de parkeergarage zorgt voor minder bezoekerstraffic en hierdoor is er meer ruimte voor ongewenst gebruik. Hoe zorgen we ervoor dat de parkeergarage weer een fijne plek wordt om te parkeren dat past bij de ambitie als beleefstad?

**Doelen**

De verbetering van de parkeergarage kent de volgende doelen:

1. Het verbinden van de parkeergarage aan het commerciële centrum (visueel en/of fysiek) met de daarbij benodigde aanpassingen in de openbare ruimte en aan het vastgoed. Hierbij verbeteren we de gebruikservaring in de garage bij binnenkomst met de auto tot het verlaten van de garage te voet;
2. Verbeteren van de gebruikservaring door overlast van ongewenste personen structureel aan te pakken. Dit is aan te pakken door verbeterde inrichting en opzet van de toegangswegen en daarmee verbeterde afsluitbaarheid en beveiliging van ruimtes. Daarnaast moet er een meer open karakter komen wat de sociale veiligheid vergroot.

Om deze doelen te realiseren zijn de afgelopen jaren een aantal varianten uitgewerkt. Met één van deze varianten zijn ook de subsidiegelden Impulsaanpak Winkelgebieden aangevraagd. We hebben vooral geprobeerd het ontwerp sober en doelmatig te houden waarbij wel de doelen worden gerealiseerd en we ons ook committeren aan de ambitie uit de Visie Toekomstbeeld Binnenstad. Hierbij wordt het gevoel van veiligheid en comfort vergroot en zorgt het voor een representatieve entree tot de binnenstad. Daarbij draagt het sterk bij aan het imago van Bergen op Zoom als aantrekkelijke stad om te winkelen, verblijven en ondernemen.

**Aanpak**

De transformatie ziet toe op de volgende onderdelen:

• Aanpassen van de entree voor gemotoriseerd verkeer door deze bochtstralen te verruimen en de opstelstrook te verlengen. Daarnaast komt er een duidelijke bebording/bewegwijzering voor de parkeergarage.

• Creëren van een open en transparante doorloop van de verdiepingen van de parkeergarage naar de eerste verdieping middels een nieuwe trap die zich direct bevindt in de looproute van de gebruikers van de garage. Vervolgens kan de roltrap worden gebruikt naar de begane grond. Hierdoor ontstaat er een aantrekkelijk alternatief voor de lift. De bestaande noodtrap kan worden afgesloten waarbij alleen in geval van nood de trap gebruikt kan worden (en hierdoor de huidige overlast in het trappenhuis beperkt wordt).

• Het creëren van een afsluitbare ingang aan de zijde van de Sint-Josephstraat. Hiermee trekken we de looproutes meer richting het commercieel centrumgebied. Daarnaast kan de inrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw helpen om de looproutes richting het centrum te accentueren.

• Investering in groot onderhoud: o.a. renovatie verdiepingsvloer 2de parkeerverdieping.

• Bij de verdere uitwerking van de verbetering wordt nadrukkelijk rekening gehouden met veranderend autogebruik en toekomstbestendigheid. Het toenemend aandeel elektrische en grotere auto's vraagt om een heroverweging van de maatvoering van parkeerplaatsen. Waar mogelijk worden ruimere parkeervakken gerealiseerd en wordt de infrastructuur aangepast om het gebruik door grotere voertuigen comfortabel en veilig te maken. De constructie van het gebouw heeft helaas zijn beperkingen waardoor de meeste bochten niet breder

kunnen worden gemaakt. In combinatie met de voorgenomen verduurzaming, waaronder de mogelijkheid tot extra laadpunten, blijft de parkeergarage aansluiten bij actuele mobiliteitstrends.
• De aanpak draagt bij aan het creëren van een prettigere en veiligere plek om te parkeren, waarbij onveiligheid en ongewenst verblijf worden ontmoedigd. Door meer openheid in het nieuwe trappenhuis, betere zichtlijnen, duidelijke looproutes en het afsluitbaar maken van kwetsbare ruimten (zoals afsluiting van de noodtrap) wordt voorkomen dat de parkeergarage fungeert als ontmoetingsplek voor ongewenst gebruik. Meer bezoekersstromen en een logische routing zorgen bovendien voor extra sociale controle, wat leidt tot meer veiligheid en minder overlast.

De komst van de sportschool Gymone op de eerste etage is een eerste stap in het genereren van meer traffic en het omzetten van detailhandel naar een andersoortige functie (omzetting van 2290m² detailhandel). Op het moment dat alle onderdelen worden uitgevoerd zal de parkeergarage een aangename uitstraling krijgen, van aankomst tot vertrek. Hierbij wordt het gevoel van veiligheid en comfort vergroot en zorgt het voor een representatieve entree tot de binnenstad. Daarbij draagt het sterk bij aan het imago van Bergen op Zoom als aantrekkelijke stad om te winkelen, verblijven en ondernemen.

**Context**
De investering in parkeergarage De Parade wordt nadrukkelijk bezien in samenhang met andere parkeervoorzieningen, zoals de toekomstige parkeerhub Plein 13 en de uitwerking van de Nota Mobiliteit (2025). Specifiek voor het centrum wordt het parkeren in 2026 herzien: ‘Staan de juiste parkerende doelgroepen nog op de juiste parkeerplek?’ De parkeergarage is uitsluitend bedoeld voor bezoekers van de stad en mogelijk in de toekomst voor inwoners (bij uitgifte parkeerabonnementen) van de binnenstad. Daarbij is de parkeerhub op Plein 13 voornamelijk bedoeld voor de bewoners en bezoekers van Plein 13. Door een duidelijke differentiatie in functie en gebruik, en door heldere bewegwijzering voor automobilisten richting parkeergarage de Parade vanuit de uitvalswegen, ontstaat een logisch en leesbaar parkeersysteem voor bezoekers. Dit draagt bij aan een betere spreiding van bezoekersstromen en een betere bereikbaarheid van het centrum.

**Financiële onderbouwing**
Hieronder is een overzicht opgenomen van de verwachte kosten van de aanpak. De voorgenomen kosten zijn geraamd op basis van een schetsontwerp (prijspeil december 2025). De definitieve kosten kunnen afwijken, afhankelijk van het vergunningstraject met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, het aanbestedingstraject en de uitwerking van het definitieve technische ontwerp. In de raming is rekening gehouden met een risicobandbreedte van 20% en met indexering naar 2027, de verwachte uitvoeringsdatum.

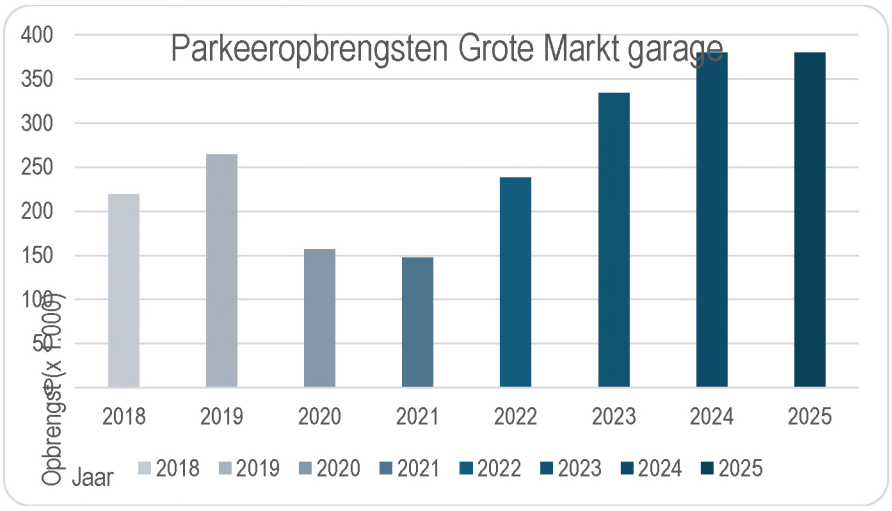
Voor het onderdeel *Voetgangersentree* draagt mede-eigenaar Krabbegat Vastgoed bij naar rato van het eigendom, conform de VvE-verdeling. Daarnaast vindt een herverdeling van eigendommen binnen het complex plaats. Deze afspraken worden vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst met mede-eigenaar Krabbegat Vastgoed. Voor dit project kan een subsidie van € 1.000.000 worden ingezet vanuit de *Impulsaanpak Winkelgebieden*. Hierdoor worden de gemeentelijke kosten voor de totale aanpak van de parkeergarage geraamd op € 1.540.000. Na indexering naar 2027 komt dit neer op een geraamde investering van € 1.750.000, zoals opgenomen in het raadsvoorstel.

De verduurzaming van de parkeergarage is in deze kostenraming niet meegenomen. Deze kan worden opgepakt binnen de bredere verduurzamingsopgave van de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

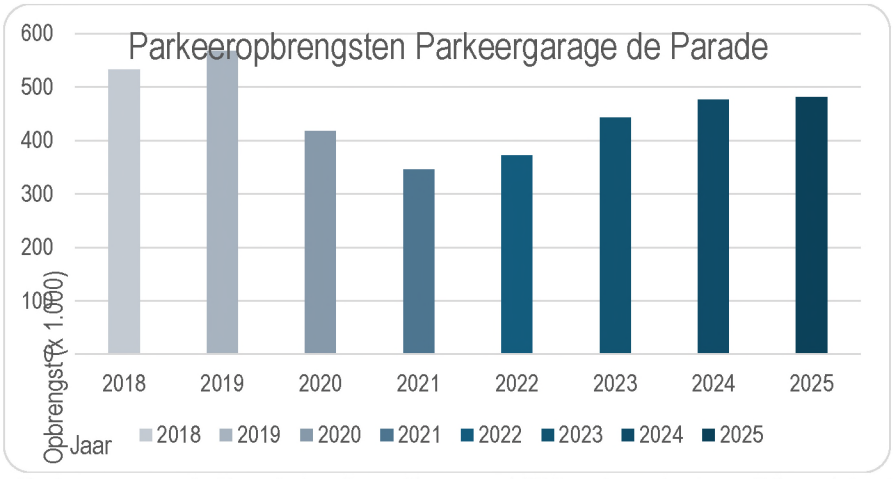
| Onderdelen | Omschrijving | Private partij (€) | Inzet subsidie Impulsaanpak (€) | Benodigde cofinanciering vanuit de gemeente (€) | Totalen 2025 (€) | Indexering 2027 (€) BDB |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aanpak auto entree + Parkeergarage intern | Bochtstraal verruimen en gevelaanpak + interne onderhoudswerkzaamheden o.a. renovatie 2de verdiepingsvloer | ** | 500.000 | 750.000 | 1.250.000 | |
| Aanpak Voetgangersentree | Nieuwe open trappartijen + nieuwe ingang naar Sint-Josephstraat en gevelaanpak | 330.000* | 500.000 | 790.000 | 1.620.000 | |
| In totaal (€) | | | | **1.540.000** | 2.870.000 | **3.030.000** |

*Indicatief bedrag
**Voor de aanpak auto-entree moeten er eigendommen worden uitgeruild met de partijen binnen de VVE van Blok 6.

**Exploitatie/Opbrengsten**
De ingrijpende wijzigingen aan de parkeergarage Grote Markt, waaronder de verplaatsing van de in- en uitgang, zijn in 2021 gerealiseerd. Sindsdien komen bezoekers direct uit in de Pestraat, wat de looproute naar de Grote Markt aanzienlijk heeft verbeterd. In datzelfde jaar is een stijging van de parkeeropbrengsten ingezet.
Tussen 2022 en 2024/2025 is sprake van een procentuele toename van circa 60%. Dit wijst erop dat de investeringen in de parkeergarage Grote Markt hebben geleid tot hogere opbrengsten, mede als gevolg van de doorgevoerde aanpassingen.




*Toelichting grafiek*
- Parkeergarage Grote Markt heeft 150 parkeerplaatsen.
- 2020-2021 Corona-periode
- In 2018 en 2022 zijn de parkeertarieven verhoogd.'




- Parkeergarage de Parade heeft op dit moment 375 parkeerplaatsen. Dit aantal zal worden gereduceerd na de verbouwing vanwege nieuwe routering en realiseren van grotere plekken.

De parkeeropbrengsten zijn na corona niet meer terug op het oude niveau. De verwachting is dat door het doorvoeren van de verbeteringen in parkeergarage De Parade het gebruik van de parkeergarage zal toenemen en daarmee ook de parkeeropbrengsten zullen stijgen. Op basis van de 60% stijging bij de Grote Markt parkeergarage komt een geprognotiseerde parkeeropbrengst voor de parkeergarage de Parade uit op 595K. Flankerende maatregelen op straatparkeren gaan tevens zorgen voor een hoger gebruik van de parkeergarage de Parade. We kunnen deze flankerende maatregelen op straat pas gaan uitvoeren op het moment dat de parkeergarage is aangepakt.

**Onderhoud**
Een belangrijk aandachtspunt is het actueel houden van de parkeergarage na realisatie. Dit vereist duidelijke afspraken over beheer, onderhoud en exploitatie. In dit kader wordt de rol en positie van het parkeerbedrijf expliciet meegenomen.

*Rol parkeerbeheer*
Parkeerbeheer fungeert momenteel als de 'portier' van de parkeergarages. Zij verzorgen de toegang van klanten, de uitgaande stroom, het betalingsproces en dragen zorg voor een bezemschoon onderhoud van de garage. Voor de toekomst wordt onderzocht of ook de exploitatie van de parkeergarages bij Parkeerbeheer kan worden ondergebracht. Voordat hierover een besluit wordt genomen, worden eerst de voor- en nadelen in kaart gebracht.

*MJOP*
Momenteel is er een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van kracht. Dit MJOP zal na afronding van de verbouwing worden geactualiseerd. Het plan heeft uitsluitend betrekking op het gemeentelijk eigendom, te weten de parkeerdekken en de oprit. Onderdelen die onder het VvE-gedeelte vallen, maken geen deel uit van dit MJOP en worden opgenomen in een afzonderlijk MJOP dat door de VvE-beheerder wordt opgesteld. Vanuit Vastgoed wordt het pand als eigenaar beheerd en onderhouden.

**Voorstel**
De huidige staat van Parkeergarage De Parade vormt een knelpunt voor de aantrekkelijkheid en beleving van de binnenstad. Door de krappe en onduidelijke toegang, het gebrek aan transparantie bij de noodtrap en lift en de beperkte sociale controle wordt de parkeergarage op dit moment weinig gebruikt. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de bezettingsgraad, maar ook voor de veiligheid en het imago van de stad.

Met de voorgestelde verbetering wordt de parkeergarage getransformeerd tot een open, veilige en uitnodigende entree tot het centrum. Bezoekers ervaren straks een logische, prettige en overzichtelijke route van aankomst tot vertrek. Daarmee wordt de garage weer een volwaardige schakel in de binnenstadstructuur.

De investering past binnen de gemeentelijke ambitie om de binnenstad te versterken als aantrekkelijke beleef- en verblijfslocatie. De maatregelen dragen bij aan:

- een betere verbinding tussen parkeren en het commerciële hart van de stad;

- vergroting van de sociale veiligheid door meer openheid en gebruik;
- een representatieve uitstraling van de entree tot de binnenstad.

Daarnaast is het financieel een aantrekkelijk moment om te investeren. Dankzij de rijksbijdrage vanuit de *Impulsaanpak Winkelgebieden* wordt de gemeentelijke bijdrage van € 1,75 miljoen bijna verdubbeld. Door nu te investeren in de verbetering van Parkeergarage De Parade, kiest de gemeente niet alleen voor beter parkeren, maar vooral voor een sterkere, veiligere en levendigere binnenstad.

**Planning**

Fase 1: Analyse en Voorbereiding (2023-2024)

- Aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden collegebesluit juni 2024
- Intentieovereenkomst met o.a. Krabbegat Vastgoed juni 2024

Fase 2: Conceptontwikkeling & Planvorming (2024-2026)

- Collegebesluit met gekozen aanpak en investeringsindicatie 13-1-2026
- Samenwerkingsovereenkomst aanpak garage met Krabbegat (verwachting maart 2026)

Fase 3: Definitief Plan, Aanbesteding & Vergunningen (2026)
Doel: Het plan juridisch en technisch verankeren.
Activiteiten:

- Technische uitwerking van het plan (bouwkundig, installaties, energie).
- Vergunningen aanvragen (bouw, milieu, gebruik).
- Aanbestedingstraject doorlopen
- Vastgoedtransacties

Fase 4: Uitvoering / Realisatie (2027)
Doel: Implementatie van het plan volgens planning, budget en kwaliteit.
Activiteiten:

- Selectie en contractering van aannemers/leveranciers.
- Projectmanagement en uitvoering van werkzaamheden.
- Kwaliteits- en voortgangscontrole.

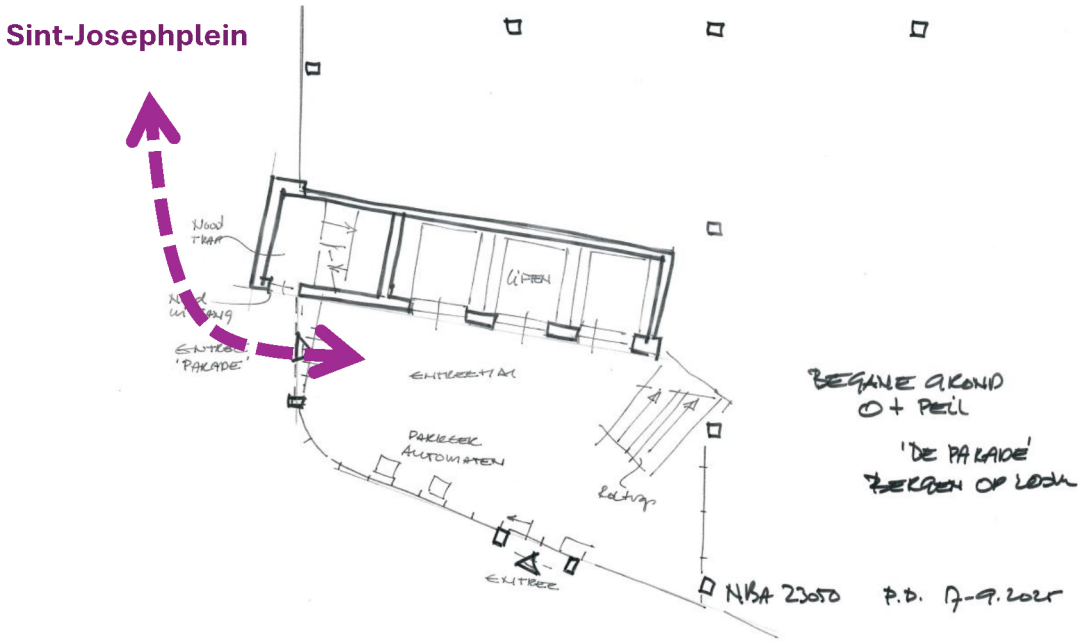
**Verbeeldingen**



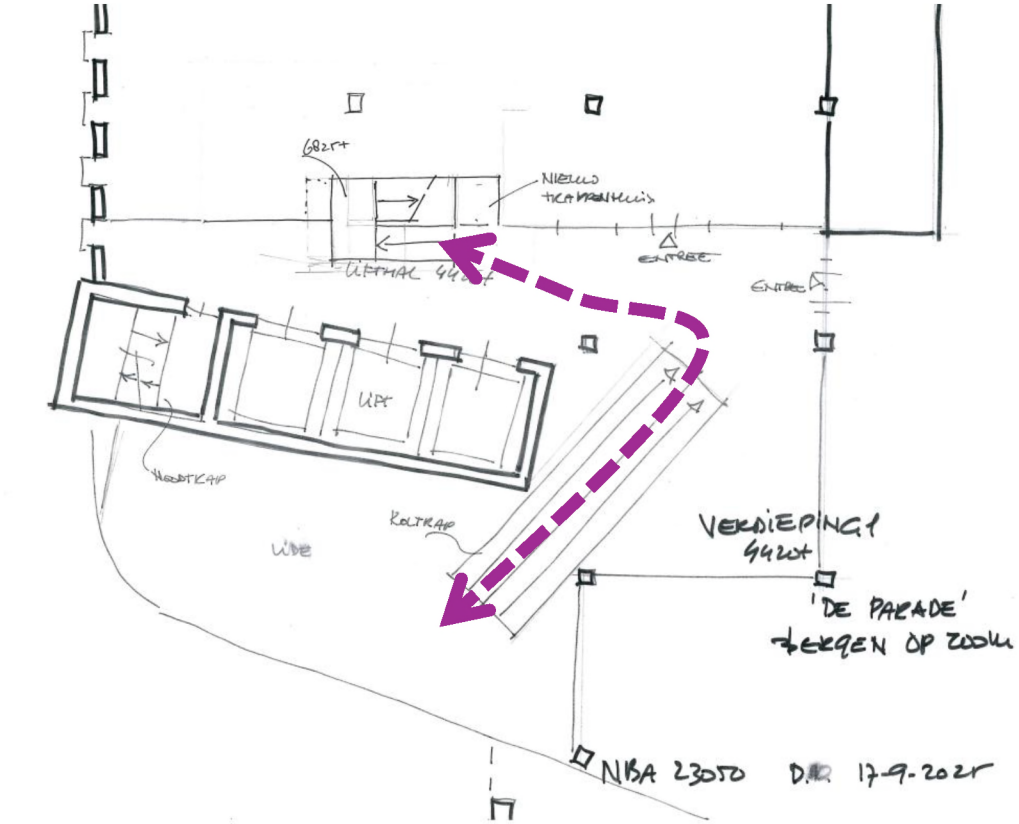
*Figuur 3 Impressie nieuwe toegang voetgangersentree*



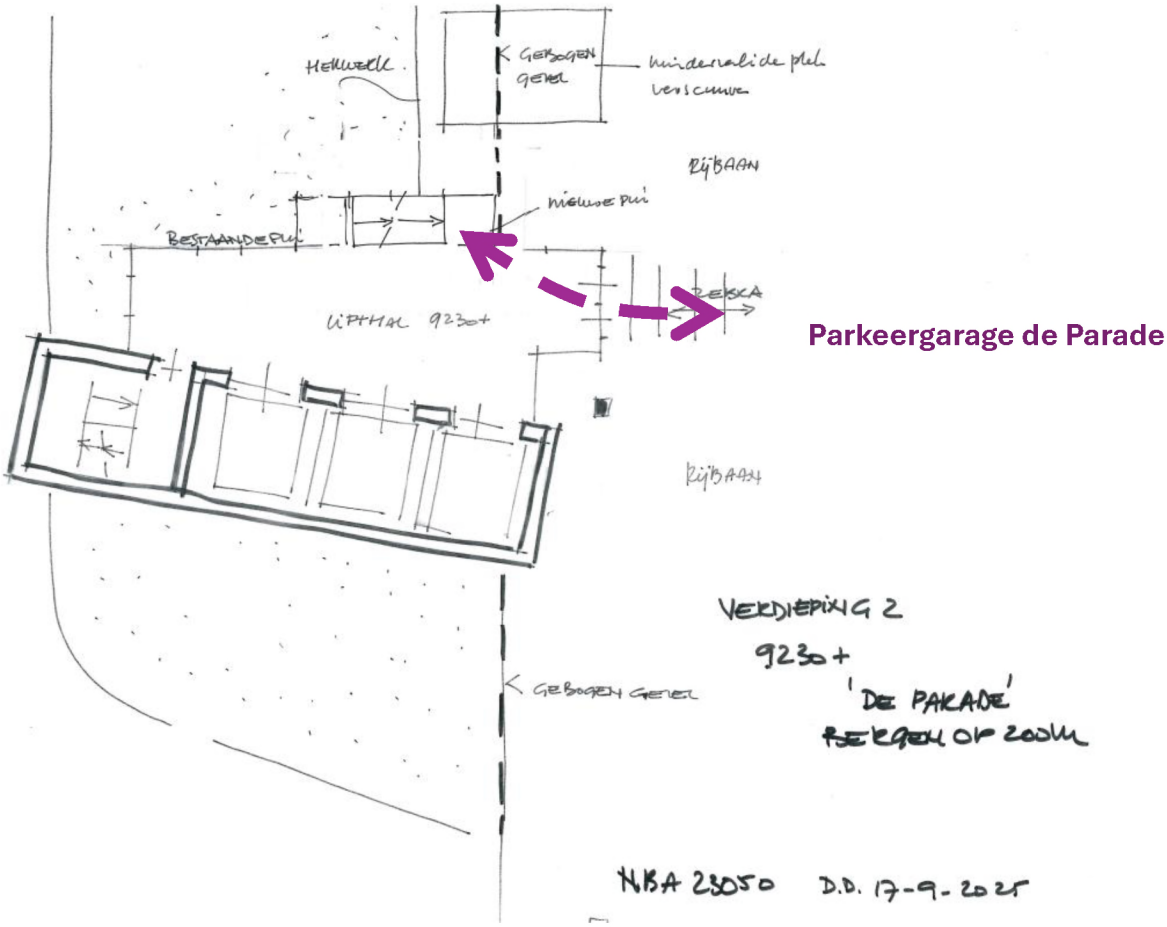
Figuur 4 Impressie nieuwe voetgangersentree vanuit Sint Josephplein



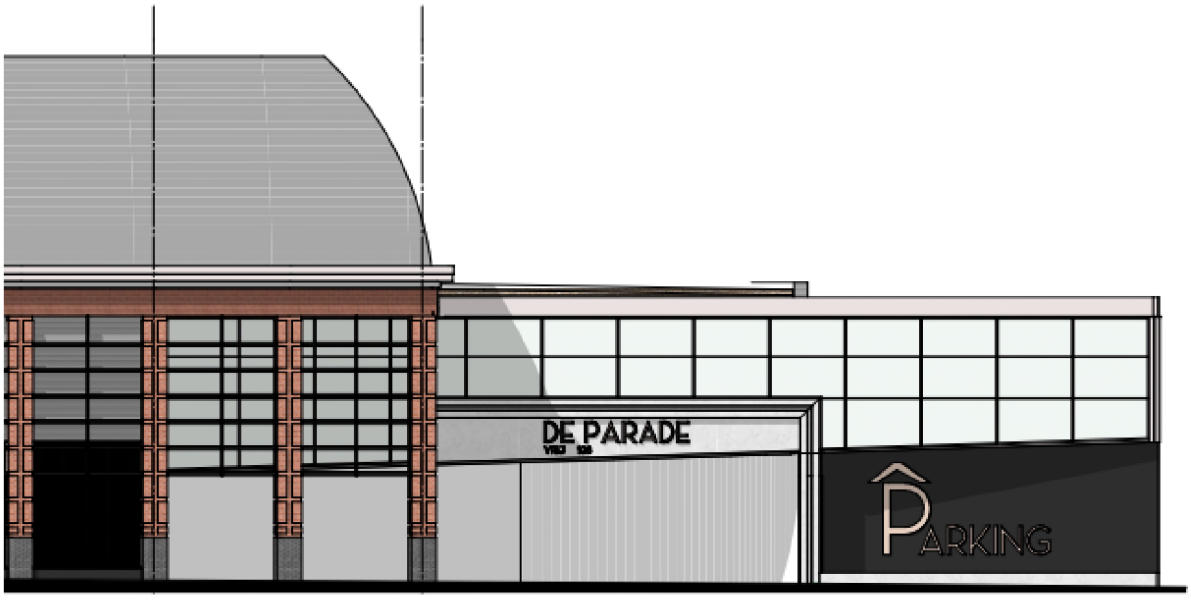

*Figuur 8 Begane grond, nieuwe voetgangersentree richting binnenstad*



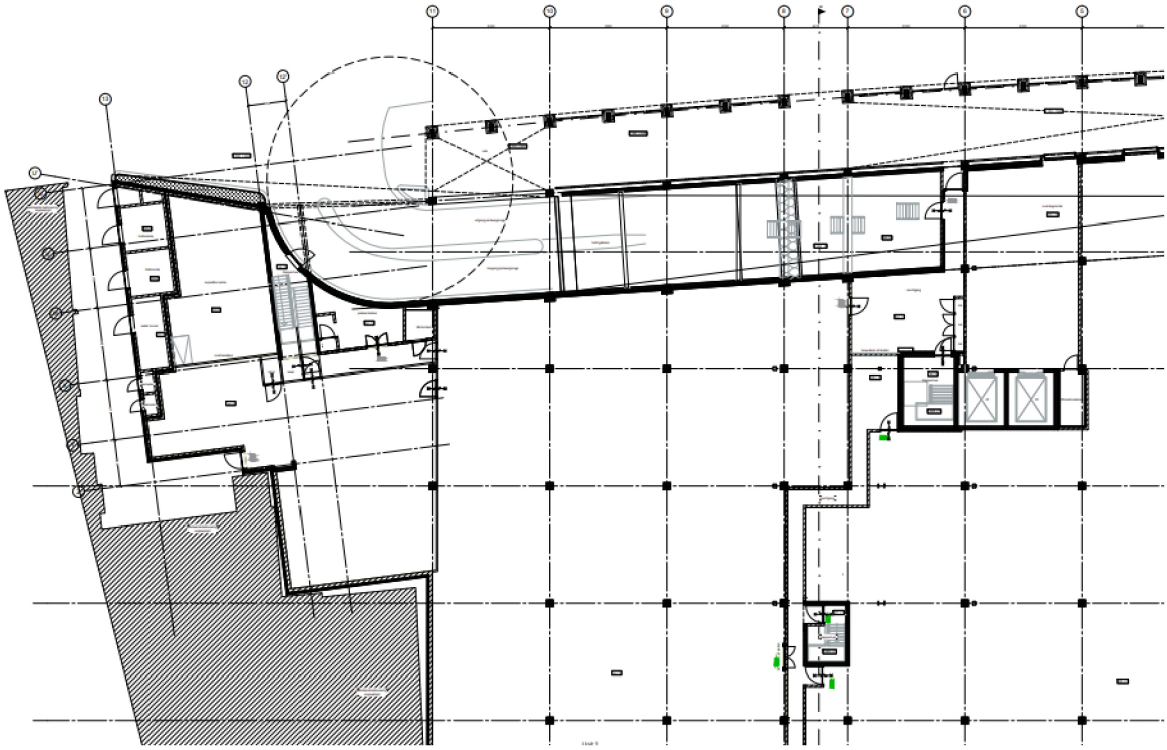

*Figuur 9 Eerste verdieping, nieuwe trap van en naar parkeergarage via roltrap*




*Figuur 10 Tweede verdieping, entree parkeergarage met nieuw trappenhuis*




*Figuur 11 Impressie nieuwe entree autoverkeer*



*Figuur 12 Verruiming bochtstraal auto entree*




*Figuur 13  Impressies auto entree*

Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Bijlage 4 **Memo Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat**
D.d. 30 december 2025

---

In 2024 is via de Impulsaanpak Winkelgebieden een rijksbijdrage van € 3,05 miljoen toegekend voor het centrumgebied-oost. Eén van de onderdelen van de oorspronkelijke subsidieaanvraag betrof de aankoop en transformatie van de begane grond van het pand Anno52. Door gewijzigde omstandigheden na het raadsbesluit van januari 2025 blijkt dit onderdeel niet langer uitvoerbaar. In overleg met de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is verkend op welke wijze de toegekende subsidie alsnog doelmatig kan worden ingezet, met behoud van de beoogde kwaliteitsverbetering voor het centrumgebied. Deze notitie vormt een eerste aanzet hiertoe. Na goedkeuring door het college en de gemeenteraad zal de verdere uitwerking van de subsidieregeling in samenspraak met de RVO plaatsvinden.

**Voorstel**
Afgelopen mei heeft de gemeente een informatiemiddag georganiseerd voor alle vastgoedeigenaren van de Sint-Josephstraat. Het doel van deze bijeenkomst was om betrokken partijen te informeren over de beleidsregels en het nieuwe beeldregieplan. Tijdens deze middag is tevens nadrukkelijk het gesprek aangegaan over de kansen en knelpunten bij de transformatie van bestaand vastgoed naar wonen. Uit de gesprekken met vastgoedeigenaren kwam naar voren dat de transformatie met moeite financieel rendabel is. Met name de aanpak van de gevel werd genoemd als een aanzienlijke kostenpost. Tegelijkertijd werd benadrukt dat de kwaliteit van de gevel juist van groot belang is, zowel voor de uitstraling naar de straat als voor de belevingswaarde en kwaliteit van de woning zelf. Door deze signalen zijn we gaan zoeken naar mogelijkheden voor een gevelsubsidie. Een kwalitatieve gevel is namelijk vaak onrendabel en hierdoor past zo'n aanpak in de gedachtegoed en voorwaarden van de Impulsaanpak Winkelgebieden.

Een gerichte subsidieregeling voor gevelaanpassingen bij transformatie van detailhandel naar woningen kan de fysieke kwaliteit en de leefbaarheid aanzienlijk verbeteren en pandeigenaren stimuleren tot kwalitatieve investeringen. Het beeldregieplan Sint-Josephstraat is hierbij een inspiratiedocument voor transformatie van de winkelpuien naar een goed functionerende en kwalitatieve woongevel.

Met de subsidieregeling willen we:
- de transformatie van detailhandel naar woningen versnellen;
- het gevelbeeld en de historische uitstraling verbeteren;
- verduurzamingsmaatregelen integreren waar mogelijk.

**Verankering van de subsidie in de Visie Toekomstbeeld Binnenstad**
De Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat sluit nauw aan bij de ambities zoals verwoord in de visie Toekomstbeeld Binnenstad:
- De visie zet sterk in op het terugdringen van winkelleegstand en het compacter maken van het winkelgebied. Dit vraagt om transformatie van leegstaande of moeilijk verhuurbare panden naar nieuwe functies, met name wonen. De gevelsubsidie ondersteunt deze beweging door eigenaren en ontwikkelaars financieel te stimuleren om noodzakelijke gevelaanpassingen te realiseren die de transformatie mogelijk maken.

- Daarnaast draagt de regeling bij aan de wens om de woonfunctie in de binnenstad te versterken. Het stimuleren van nieuwe woningen in de Sint-Josephstraat past bij de bredere ambitie om de binnenstad te ontwikkelen tot een aantrekkelijke mix van functies.
- De regeling is bovendien van betekenis voor het herstel van de historische identiteit en de beeldkwaliteit van de stad. In de visie wordt het belang benadrukt van een herkenbare en karakteristieke binnenstad, waarin historische gevels en panden beleefbaar zijn. De subsidie stelt eisen aan de beeldregie en erfgoedwaarden, waardoor iedere geveltransformatie direct bijdraagt aan de versterking van het historische karakter.
- Daar komt bij dat de gemeente inzet op verduurzaming en klimaatadaptatie. De subsidie stimuleert eigenaren om bij gevelaanpassingen ook energiemaatregelen te treffen, zoals isolatie of het toepassen van hoogwaardig glas. Daarmee draagt de regeling bij aan de verduurzamingsopgave van de binnenstad.
- Tot slot versterkt de subsidieregeling de leefbaarheid en verblijfskwaliteit. De binnenstad moet zich ontwikkelen van een “place to buy” naar een “place to be”: een plek waar mensen graag wonen, verblijven en elkaar ontmoeten. Nieuwe woningen met verzorgde en historisch passende gevels dragen direct bij aan de aantrekkelijkheid en vitaliteit van de Sint-Josephstraat en daarmee aan de binnenstad als geheel.

Daarmee gaat de subsidie verder dan alleen een financiële steun voor vastgoedeigenaren. De meerwaarde zit op meerdere vlakken.

**Voorwaarden voor de subsidie**

- Gevelaanpassing noodzakelijk voor woonfunctie.
- Aansluiting bij Beleidsregels, Beeldregieplan en Welstandsnota.
- Benodigde omgevingsvergunningen verkregen of aangevraagd.
- Combinatie met verduurzaming wordt nadrukkelijk aangemoedigd.
- Investering in de gevel moet onrendabel zijn en worden onderbouwd door middel van een Taxatie/waardebepaling.

**Financiële kaders**

- Subsidieplafond: Het voorstel is om eenmalig €300.000,- euro beschikbaar te stellen voor de subsidieregeling. Als de subsidiepot volledig is benut kan worden bekeken of het nodig is om opnieuw een bedrag beschikbaar te stellen of de regeling aan te passen.
- Subsidiehoogte: Maximaal 70% van de subsidiabele kosten, met een maximum van €25.000
  Met een subsidieplafond van €300.000,- kunnen maximaal 10 historische winkelpuien worden aangepakt.
  Dit zijn 12 panden die we kunnen subsidiëren bij inzet van het maximale bedrag (van de 33 die mogen transformeren naar wonen op de begane grond)

**Aandachtspunt**

Dit voorstel behelst alleen een subsidie voor de Sint-Josephstraat waarbij het om transformatie gaat naar wonen op de begane grond. Er ligt nog een ander subsidievoorstel voor herstel van historische winkelpuien in het commercieel centrumgebied. Hierbij gaat het specifiek om het herstel van de gevel vanuit de belevingswaarde en erfgoed. In het voorstel van de Sint-Josephstraat ligt de meerwaarde vooral in de stimulering van vastgoedeigenaren om te transformeren naar een kwalitatief plan.

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom;

Overwegende dat het gewenst is om transformatie van detailhandel naar wonen in de Sint-Josephstraat te stimuleren en de beeldkwaliteit van de gevels te verbeteren;

Gelet op artikel 3, eerste lid; artikel 4, artikel 6, artikel 7, artikel 8 en artikel 9 van de Algemene subsidieverordening Bergen op Zoom;

Besluit:

Vast te stellen de volgende regeling:

**Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat**

**Artikel 1. Begripsomschrijvingen**
In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

a. Aanvrager: eigenaar (gemeente uitgesloten) of diens gemachtigde van een pand in de Sint-Josephstraat dat wordt getransformeerd naar wonen op de begane grond.
b. ASV: Algemene Subsidieverordening gemeente Bergen op Zoom.
c. Beeldregieplan: door de gemeente vastgesteld plan voor beeldkwaliteit Sint-Josephstraat.
d. Geveltransformatie: bouwkundige en esthetische aanpassing van een gevel ten behoeve van de wijziging van de gebruiksfunctie van detailhandel naar woonfunctie.
e. Onrendabele top: het aantoonbare financiële tekort dat ontstaat wanneer de totale noodzakelijke investeringskosten voor de transformatie van een pand van detailhandel naar wonen – waaronder begrepen bouwkundige kosten, gevelkosten, ontwerp- en advieskosten en vergunningkosten – hoger zijn dan de marktwaarde van het pand na transformatie, zoals vastgesteld door een onafhankelijke en erkende taxateur.
f. Erkend taxateur: een taxateur die is ingeschreven bij een erkend register (zoals NRVT) en onafhankelijk is van de aanvrager en uitvoerende partijen.
g. Subsidiabele kosten: kosten voor gevelaanpassing noodzakelijk voor woonfunctie, inclusief verduurzamingsmaatregelen.

**Artikel 2. Doel van de regeling**
1. Versnellen van transformatie van detailhandel naar woningen in de Sint-Josephstraat
2. Verbeteren van gevelbeeld en historische uitstraling
3. Stimuleren van verduurzaming

**Artikel 3. Reikwijdte**
Van toepassing op panden in de Sint-Josephstraat die op de begane grond worden getransformeerd naar wonen en voldoen aan het Beeldregieplan en Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

**Artikel 4. Subsidiabele activiteiten**
Het college verleent subsidie voor de volgende activiteiten:

1. Bouwkundige aanpassingen aan puien voor woongebruik.
2. Herstel metsel-, voeg- en schilderwerk.
3. Verwijderen van niet-passende reclame of bekleding.
4. Isolatiemaatregelen direct achter de gevel.
5. Kosten voor duurzame ingrepen gelijktijdig met gevelaanpassing (HR++/triple glas, kierdichting, spouwisolatie).
6. Voorbereidingskosten in de vorm van een voor-taxatie en/of waardebepaling door een erkend taxateur, uitsluitend indien deze noodzakelijk is voor de subsidieaanvraag en het aantonen van onrendabiliteit.
    a. Maximaal subsidiabel bedrag: € 1.500 per pand.
    b. Alleen subsidiabel als het rapport gelijktijdig met de subsidieaanvraag wordt ingediend.

**Artikel 5. Voorwaarden**

1. Het winkelpand ligt in de Sint-Josephstraat en mag transformeren naar een woning op de begane grond conform de Beleidsregels Binnenstad Bergen op Zoom 2025.
2. Omgevingsvergunningen verkregen of aangevraagd
3. Investering in de gevel is onrendabel (onderbouwd met taxatie)
4. Aansluiting bij Beleidsregels, Beeldregieplan en Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

**Artikel 6. Subsidieplafond en hoogte**

1. Het subsidieplafond bedraagt eenmalig € 300.000,-.
2. Subsidieaanvragen worden in volgorde van indiening behandeld en zo lang het subsidieplafond toereikend is.
3. Subsidiehoogte: maximaal 70% van subsidiabele kosten, tot een maximum van €25.000,- per pand.

**Artikel 7. Weigeringsgronden**

Het college van burgemeester en wethouders weigert het verzoek om subsidie in ieder geval indien:

1. De subsidieaanvraag niet wordt gebruikt voor de geveltransformatie.
2. Er geen sprake is van een transformatie naar wonen op de begane grond.
3. Er geen sprake is van een onrendabele top.
4. De aanvrager onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt;
5. Er reeds een aanvang is gemaakt met de werkzaamheden voor de beslissing op de aanvraag, tenzij voorafgaande schriftelijke toestemming is verleend door het college;
6. Voor de kosten waarvoor subsidie wordt gevraagd reeds subsidie is of wordt verstrekt;
7. De benodigde omgevingsvergunning niet is verleend;
8. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit negatief adviseert over het plan;
9. De aanvraag om subsidie wordt geweigerd als dit zou leiden tot overschrijding van het voor deze subsidieregeling vastgestelde subsidieplafond

**Artikel 8. Indieningsvereisten**

1. Volledig ingevuld aanvraagformulier
2. Tekeningen en foto’s van bestaande en nieuwe situatie
3. Gespecificeerde werkomschrijving en offerte
4. Taxatie ter onderbouwing onrendabele investering door een erkend taxateur

**Artikel 9. Beslistermijn**
Het college beslist binnen 8 weken na ontvangst van een volledige aanvraag, met mogelijkheid tot verlenging.

**Artikel 10. Uitvoering en verantwoording**

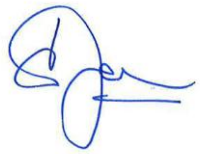
1. De subsidie wordt verleend onder de voorwaarde dat de uitvoering van het project binnen 12 maanden na de toekenning wordt gestart.
2. Na uitvoering van het project volgt eerst de gereedmelding met de financiële eindverantwoording door de aanvrager. Dit dient uiterlijk 24 maanden na de subsidieverlening plaats te vinden.
3. De financiële eindverantwoording bestaat uit facturen en betaalbewijzen van de gemaakte subsidiabele kosten voor het project.
4. Na de gereedmelding volgt inspectie of het project conform de in de subsidiebeschikking en in de regeling gestelde voorwaarden is uitgevoerd.
5. Onverminderd artikel 4:46 van de Algemene wet bestuursrecht kan de subsidie in ieder geval lager dan de verlening worden vastgesteld indien werkzaamheden waarvoor subsidie is verleend, zijn verricht in strijd met het bij of krachtens de wet bepaalde.
6. De gereedmelding vindt plaats door middel van een door het college vastgesteld gereedmeldingsformulier (bijlage II).

**Artikel 11. Hardheidsclausule**
Het college kan in bijzondere gevallen afwijken van bepalingen indien strikte toepassing leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

**Artikel 12. Slotbepalingen**
Deze regeling wordt aangehaald als ‘Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat 2026’ en treedt in werking na bekendmaking.

Bergen op Zoom, 13 januari 2026

secretaris



mr. C.G. Jacobs

loco-burgemeester



D.P.E. Hopmans MSc.

**Bijlage I: Aanvraagformulier Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat**

**Bijlage II: Gereedmeldingsformulier Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat**

*Verzendadres:*
Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. afdeling Economie, Recreatie en Vrijetijdsbesteding
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

# *Aanvraag* ***Subsidie Geveltransformatie Sint-Josephstraat***

## 1 Gegevens van de aanvrager

1a. Naam en voorletters :
……

1b. Correspondentieadres in Nederland :
……

1c. Postcode en plaats :
……

1d. Telefoon overdag :
……

1e. E-mailadres :
……

1f. Natuurlijk persoon/ Rechtspersoon: ☐ Natuurlijk persoon BSN-Nummer: ……
☐ Rechtspersoon KvK-Nummer:……

1h. Rekeningnummer : ……

## 2 Gegevens van de gemachtigde

2a. Naam en voorletters :
……

2b. Correspondentieadres in Nederland :
……

2c. Postcode en plaats :
……

2d. Telefoon overdag :
……

2e. E-mailadres :
……

2f. Natuurlijk persoon/ Rechtspersoon: ☐ Natuurlijk persoon BSN-Nummer: ……
☐ Rechtspersoon KvK-Nummer:……

## 3 Lokale en kadastrale aanduiding van het betreffende bouwwerk/perceel

3a. Straat en huisnummer :
……
Postcode en plaats :
……
3b. Kadastrale aanduiding
Gemeente :
……

Sectie en nummer : ……..

## 4 De werkzaamheden waarvoor subsidie wordt aangevraagd

Geef een korte omschrijving van de werkzaamheden:

……

……

……..

……..

## 5 In te dienen documenten t.b.v. subsidieaanvraag

| ✓ | | |
|---|---|---|
| | Ingevuld aanvraagformulier | |
| | Afschrift verleende omgevingsvergunning | |
| | Taxatierapport ter onderbouwing dat de gevelaanpak onrendabel is | |
| | Uitgebreid beeldmateriaal (kleurenfoto's) van bestaande winkelpui en gevel | |
| | Ontwerp gewenste nieuwe situatie | |
| | Offertes / kostenraming voor transformatie | |

## 6 Handtekening

***Hierbij verklaar ik het formulier naar waarheid te hebben ingevuld, dat de gehele aanvraag zal voldoen aan voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in de Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat en dat ik tevens kennis heb genomen van de toelichting behorende bij deze aanvraag.***

9a. Aanvrager : …….

Datum : …….

Handtekening aanvrager :…….

9b. Gemachtigde : …….

Datum : …….

Handtekening gemachtigde : ……..

*Verzendadres:*
Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. afdeling Economie, Recreatie en Vrijetijdsbesteding
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

# *Gereedmelding* ***Geveltransformatie Sint-Josephstraat***

## 1 Gegevens van de gereedmelder

1a. Naam en voorletters :

……

1b. Correspondentieadres in Nederland :

……

1c. Postcode en plaats :

……

1d. Telefoon overdag :

……

1e. E-mailadres :

……

1f. Natuurlijk persoon/ Rechtspersoon: ☐ Natuurlijk persoon BSN-Nummer: ……

☐ Rechtspersoon KvK-Nummer:……

1h. Rekeningnummer : ……

## 2 Lokale en kadastrale aanduiding van het betreffende bouwwerk/perceel

2a. Straat en huisnummer:

……..

Postcode en plaats:

……...

2b. Kadastrale aanduiding

a. Gemeente :
……

b. Sectie en nummer :
……

## 3 Gereedmelding werkzaamheden

3a. Besluit tot toekenning subsidiebijdrage — Datum : ……
Kenmerk : ……

3b. Gereedmelding werkzaamheden — Datum voltooiing : ……

## 4 Handtekening

***Hierbij verklaar ik het formulier naar waarheid te hebben ingevuld, dat de gehele aanvraag zal voldoen aan voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in de Subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat en dat ik tevens kennis heb genomen van de toelichting behorende bij deze aanvraag.***

4a. Aanvrager : ……

Datum : ……

4b. Handtekening aanvrager : ……

Gemeente Bergen op Zoom

Memo

Bijlage 5 **Memo Subsidieregeling Herstel Historische Winkelpuien Bergen op Zoom**
D.d. 30 december 2025

---

**Inleiding**
De subsidieregeling *Herstel Historische Winkelpuien Bergen op Zoom* is bedoeld om eigenaren van panden in het commercieel centrumgebied te stimuleren te investeren in het herstel of de reconstructie van historische winkelpuien. De regeling geeft uitvoering aan de Visie Toekomstbeeld Binnenstad, waarin de gemeenteraad heeft vastgelegd dat de binnenstad zich ontwikkelt tot een historisch herkenbare, aantrekkelijke en leefbare stadskern.

Een samenhangend en kwalitatief hoogwaardig straatbeeld is van groot belang voor een historische stad als Bergen op Zoom. Karakteristieke winkelpuien leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit, beleving en verblijfskwaliteit van het centrum. Door verbouwingen en functiewijzigingen zijn in de loop der tijd veel oorspronkelijke puien verdwenen of ingrijpend gewijzigd, waardoor de historische uitstraling van delen van de binnenstad is verzwakt. Met deze regeling wordt beoogd deze kwaliteit gericht en stapsgewijs te herstellen.

**Doel en inhoud van de regeling**
De regeling heeft tot doel de historische uitstraling van het commercieel centrumgebied te versterken en daarmee de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het gebied te verbeteren. De subsidieregeling richt zich op particuliere vastgoedeigenaren of hun gemachtigden.

Subsidie kan worden verstrekt voor:
- restauratie of reconstructie van historische winkelpuien;
- toepassing van historisch verantwoorde kleuren en materialen;
- ondersteunend bouwhistorisch of kleurhistorisch onderzoek.

Regulier onderhoud komt niet voor subsidie in aanmerking.

De regeling is van toepassing op panden die ouder zijn dan vijftig jaar. Deze leeftijdsgrens biedt een duidelijke en objectief toetsbare afbakening en sluit aan bij eerder gehanteerde erfgoedcriteria. Alternatieven, zoals een beoordeling op basis van kwaliteit of historische betekenis, zijn inhoudelijk voorstelbaar maar leiden in de praktijk tot een minder eenduidige en moeilijker objectiveerbare toetsing.

Gemeentelijke monumenten komen uitsluitend in aanmerking als de winkelpui/onderbouw in de redengevende omschrijving is uitgesloten van de monumentenbescherming. Rijksmonumenten komen uitsluitend in aanmerking bij reconstructie, aangezien rijksmonumentensubsidies deze kosten niet dekken. Aanvragen moeten vergezeld gaan van een vooraf opgesteld en goedgekeurd herstelplan en worden beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Alleen aanvragen met een positief advies komen voor honorering in aanmerking. De voorwaarden en weigeringsgronden zijn vastgelegd in de subsidieregeling.

**Instandhouding en borging**
De subsidieregeling bevat geen formele instandhoudingsverplichting voor een vaste periode. In de praktijk blijken dergelijke verplichtingen moeilijk te handhaven, met name bij eigendomsoverdracht. De instandhouding van de herstelde kwaliteit wordt primair geborgd via het vergunningenstelsel. Wijzigingen aan de winkelpui zijn vergunningplichtig en worden opnieuw getoetst aan de geldende welstands- en erfgoedcriteria, waardoor aantasting van de herstelde pui wordt voorkomen.

Daarnaast kan in individuele gevallen worden onderzocht of de herstelde winkelpui in aanmerking komt voor aanwijzing als gemeentelijk monument. Een dergelijke aanwijzing biedt een sterkere juridische bescherming tegen sloop of ingrijpende wijzigingen en geeft de eigenaar toegang tot de bestaande instandhoudingssubsidie voor monumenten. Monumentaanwijzing is geen automatisme, maar kan worden beschouwd als een passende erkenning van de geleverde investering en kwaliteitsverbetering.

**Financiële kaders**

- Subsidieplafond: Voor de regeling wordt eenmalig een bedrag van €150.000,- beschikbaar gesteld. Zodra het subsidieplafond is bereikt, wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd en kan worden bezien of voortzetting of aanpassing van de regeling wenselijk is.
- Subsidiehoogte: De subsidie bedraagt maximaal 30% van de subsidiabele kosten, met een maximum van €14.000,- per pand. Met dit budget kunnen naar verwachting circa tien historische winkelpuien worden hersteld.

**Beleidskader en afweging**

De regeling sluit aan bij de Visie Toekomstbeeld Binnenstad (2023), waarin het versterken van de historische identiteit en de verblijfskwaliteit van de binnenstad als belangrijke ambitie is benoemd. Door middel van financiële stimulering wordt de investeringsbereidheid van particuliere eigenaren vergroot en wordt samenwerking tussen gemeente en vastgoedeigenaren bevorderd. De subsidieregeling is vrijwillig van aard en vormt een aanvullende stimulans naast bestaande welstands-, erfgoed- en vergunningenkaders. De regeling richt zich uitsluitend op de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van winkelpuien en staat los van het leegstandsbeleid. Leegstand wordt gereguleerd via afzonderlijke instrumenten, zoals de Leegstandsverordening. Het stellen van subsidievoorwaarden met betrekking tot gebruik of leegstand wordt daarom niet wenselijk geacht.

Transparantie vormt een belangrijk uitgangspunt bij de uitvoering. Subsidies worden toegekend op basis van vooraf vastgestelde criteria en een zorgvuldig en inzichtelijk beoordelingsproces. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de benutting van het subsidieplafond en de resultaten van de regeling.

De maatregel is relatief kleinschalig, goed uitvoerbaar en levert op korte termijn zichtbare kwaliteitsverbeteringen in het straatbeeld op. Tegelijkertijd biedt de regeling ruimte voor evaluatie en eventuele bijstelling op basis van opgedane ervaringen.



*Figuur 1 Binnen de oranje arcering ligt het Commercieel centrumgebied.*

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom;

Overwegende dat historische winkelpuien de omgevings- en verblijfskwaliteit van de binnenstad versterken en het gewenst is behoud en herstel hiervan te stimuleren;

Gelet op artikel 3, eerste lid; artikel 4, artikel 6, artikel 7, artikel 8 en artikel 9 van de Algemene subsidieverordening Bergen op Zoom;

Besluit:

Vast te stellen de volgende regeling:

## Subsidieregeling Herstel Historische Winkelpuien Bergen op Zoom 2026

### Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

a. Aanvrager: de eigenaar (gemeente uitgesloten) of diens gemachtigde, van een historisch pand, historisch object of historische winkelpui gelegen in het commercieel centrumgebied, zoals opgenomen op de kaart bij deze regeling (bijlage I);
b. ASV: Algemene Subsidie Verordening gemeente Bergen op Zoom;
c. Beschermd monument: een gemeentelijk monument, zoals bedoeld in artikel 1 van de Erfgoedverordening gemeente Bergen op Zoom 2024 of een rijksmonument, zoals bedoeld in artikel 3.3 van de Erfgoedwet;
d. Bouwhistorisch onderzoek: onderzoek naar de bouw, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis van gebouwen of complexen van gebouwen in hun ruimtelijke samenhang, aan de hand van de vorm, de constructies, de gebruikte materialen en de afwerking. Het onderzoek brengt, onder andere aan de hand van bouwsporen, in kaart hoe de oorspronkelijke situatie was, welke veranderingen er in de loop der tijd zijn aangebracht, en het beschrijft de bestaande situatie als uitkomst van die eerdere processen;
e. College: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen op Zoom;
f. Historische winkelpui: onderste gedeelte van een gevel van een historisch pand die oorspronkelijk ontworpen is ten behoeve van een winkel-, bedrijfs- of horecafunctie en vanuit architectuur- of cultuurhistorisch oogpunt van waarde is, dit ter beoordeling door de afdeling Erfgoed;
g. Historisch pand: een pand ouder dan 50 jaar;
h. Kleurhistorisch onderzoek: (stratigrafisch) onderzoek waarbij aanwezige historische verflagen inzichtelijk worden gemaakt en worden onderzocht;
i. Reconstructie: het terugbrengen van een historische, maar inmiddels verdwenen, winkelpui op basis van een bouwhistorisch onderzoek.

### Artikel 2. Doel van de subsidieregeling

1. De regeling heeft tot doel het herstel van het historisch straatbeeld door de reconstructie, het herstel en de verbetering van historische winkelpuien te ondersteunen.
2. De subsidie staat niet ten doel van reguliere onderhoudswerkzaamheden.

**Artikel 3. Reikwijdte**

Deze subsidieregeling is van toepassing op de adressen binnen het commercieel centrumgebied, zoals opgenomen op de kaart bij deze regeling (bijlage I). Beschermde monumenten komen niet in aanmerking voor deze regeling, tenzij:

1. Het een rijksmonument betreft, waarbij sprake is van volledige reconstructie;
2. Het een gemeentelijk monument betreft, waarbij de winkelpui/onderbouw in de redengevende omschrijving is uitgesloten van de monumentenbescherming.

**Artikel 4. Subsidiabele activiteiten**

Het college verleent subsidie voor de volgende activiteiten:

1. Het college kan op aanvraag subsidie verlenen voor het herstel of reconstructie van een historische winkelpui zoals bedoeld in artikel 1 onder b voor deze valt binnen de reikwijdte, zoals omschreven in artikel 3.
2. De volgende kosten komen voor subsidie in aanmerking, uitsluitend indien het project wordt gerealiseerd:
    a. De historisch verantwoorde restauratie of reconstructie van een historische winkelpui zoals bedoeld in artikel 1 sub f;
    b. de historisch verantwoorde toepassing van historische kleuren in het schilderwerk van het historisch exterieur van een historische winkelpui, zoals bedoeld in artikel 1 sub f;
    c. het laten verrichten van bouw- en/of kleurhistorisch onderzoek;
    d. het maken van een ontwerp;
    e. de uitvoering van de werkzaamheden.
3. Als de aanvrager btw-plichtig is, maakt de btw geen deel uit van de subsidiabele kosten. De btw maakt alleen deel uit van de subsidiabele kosten als deze niet kan worden teruggevorderd door de aanvrager.

**Artikel 5. Subsidieplafond**

1. Het subsidieplafond bedraagt € 150.000,- voor de looptijd van de regeling.
2. Subsidieaanvragen worden in volgorde van indiening behandeld en zo lang het subsidieplafond toereikend is.

**Artikel 6. Hoogte van de subsidie**

De subsidie bedraagt maximaal 30% van de totale subsidiabele kosten en bedraagt ten hoogste € 14.000,-.

**Artikel 7. Weigeringsgronden**

1. Het college van burgemeester en wethouders weigert het verzoek om subsidie in ieder geval indien:
    a. De subsidieaanvraag niet wordt gebruikt voor de restauratie of reconstructie van een historische winkelpui;
    b. Er voorafgaand aan de werkzaamheden geen herstelplan is overgelegd;
    c. De aanvrager onjuiste of onvolledige gegevens verstrekt;
    d. Er reeds een aanvang is gemaakt met de werkzaamheden voor de beslissing op de aanvraag, tenzij voorafgaande schriftelijke toestemming is verleend door het college;
    e. In een periode van 10 jaar voorafgaand aan de aanvraag voor hetzelfde pand of object subsidie is verleend voor hetzelfde doel als waarvoor deze regeling bedoeld is;
    f. Voor de kosten waarvoor subsidie wordt gevraagd reeds subsidie is of wordt verstrekt;
    g. De benodigde omgevingsvergunning niet is verleend;
    h. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit negatief adviseert over het plan;

i. De aanvraag om subsidie wordt geweigerd als dit zou leiden tot overschrijding van het voor deze subsidieregeling vastgestelde subsidieplafond

**Artikel 8. Indieningsvereisten**

1. Subsidie wordt aangevraagd voorafgaand aan de werkzaamheden door middel van een door het college vastgesteld aanvraagformulier (bijlage II).
2. Bij de aanvraag dient de aanvrager de volgende gegevens te overleggen:
    a. Een volledig ingevuld aanvraagformulier;
    b. Tekeningen en foto's van het te herstellen of te onderzoeken object;
    c. Tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie waaruit de werkzaamheden te herleiden zijn;
    d. Een gespecificeerde werkomschrijving van het herstel of onderzoek, waarin duidelijk staat welke materialen, technieken en afwerkingen worden toepast;
    e. Een gespecificeerde offerte of begroting van het herstelwerk of onderzoek;
    f. Een bouw- en/of kleurhistorisch onderzoek;
    g. Een definitief ontwerp voor het herstel of verbetering van de historische winkelpui;
    h. Machtiging indien aanvrager niet de eigenaar is.

**Artikel 9. Beslistermijn**

1. Het college neemt binnen 8 weken na ontvangst van de volledige aanvraag een besluit op de aanvraag.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 9, eerste lid, kan de beslissing op een aanvraag tot subsidieverlening eenmalig met 8 weken worden verlengd. Een dergelijke verlenging wordt medegedeeld aan de aanvrager.

**Artikel 10. Gereedmelding en eindverantwoording**

1. De subsidie wordt verleend onder de voorwaarde dat de uitvoering van het project binnen 12 maanden na de toekenning wordt gestart.
2. Na uitvoering van het project volgt eerst de gereedmelding met de financiële eindverantwoording door de aanvrager. Dit dient uiterlijk 24 maanden na de subsidieverlening plaats te vinden.
3. De financiële eindverantwoording bestaat uit facturen en betaalbewijzen van de gemaakte subsidiabele kosten voor het project.
4. Na de gereedmelding volgt inspectie of het project conform de in de subsidiebeschikking en in de regeling gestelde voorwaarden is uitgevoerd.
5. Onverminderd artikel 4:46 van de Algemene wet bestuursrecht kan de subsidie in ieder geval lager dan de verlening worden vastgesteld indien werkzaamheden waarvoor subsidie is verleend, zijn verricht in strijd met het bij of krachtens de wet bepaalde.
6. De gereedmelding vindt plaats door middel van een door het college vastgesteld gereedmeldingsformulier (bijlage III).

**Artikel 11. Hardheidsclausule**

Het college kan in zeer bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager afwijken van de bepalingen in deze subsidieregeling.

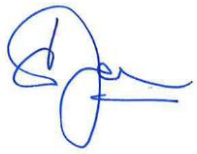
**Artikel 12. Slotbepalingen**

1. Het college kan in bijzondere gevallen ten gunste van de aanvrager gemotiveerd afwijken van een of enkele artikelen van deze regeling voor zover toepassing leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.
2. Deze regeling kan worden aangehaald als “Subsidieregeling Herstel Historische Winkelpuien Bergen op Zoom 2026”.
3. Deze subsidieregeling wordt na vaststelling door het college bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Deze subsidieregeling treedt de dag na bekendmaking in werking.

Bergen op Zoom, 13 januari 2026

secretaris



mr. C.G. Jacobs

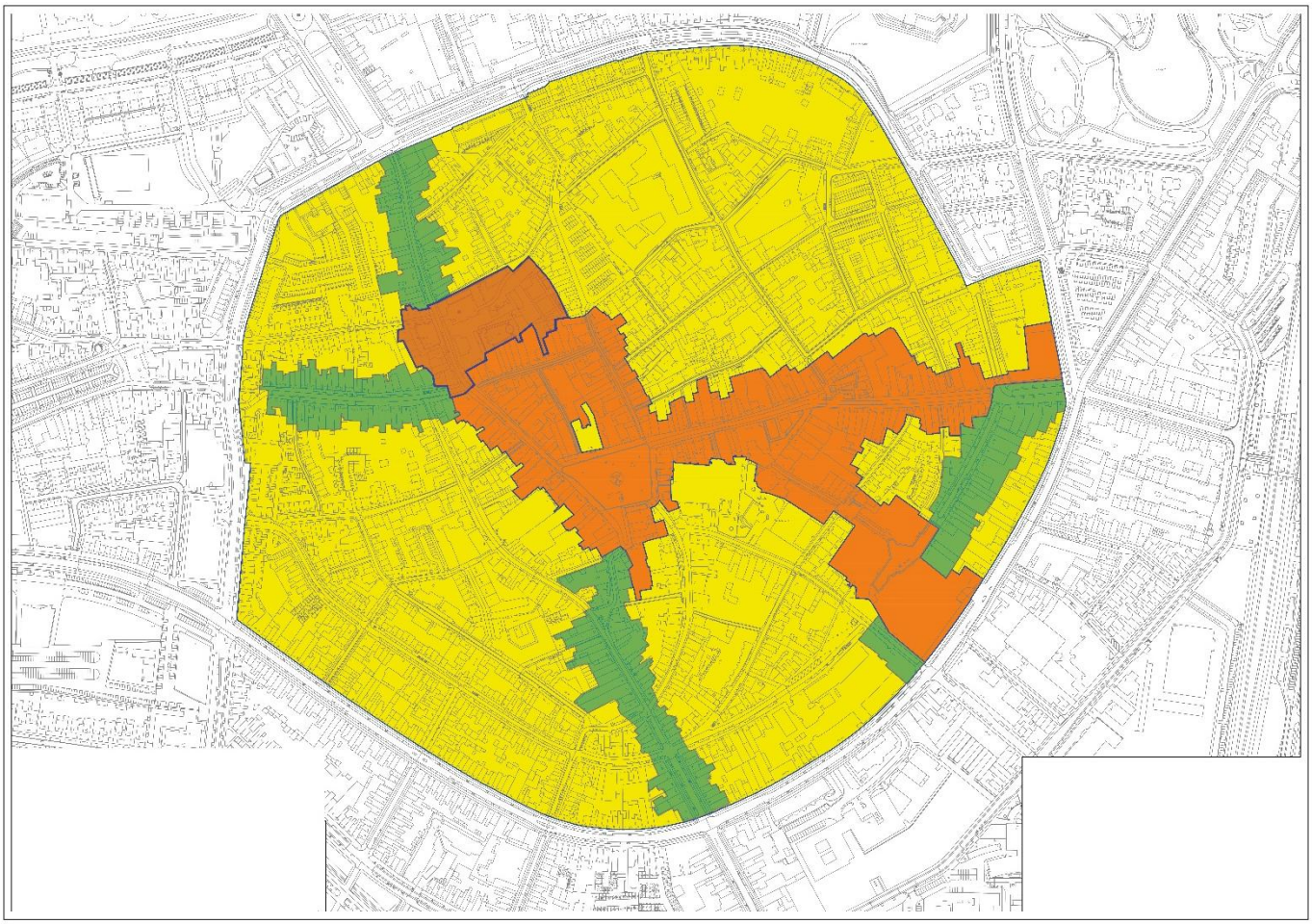
loco-burgemeester



D.P.E. Hopmans MSc.

**Bijlage I**

De binnenstad van Bergen op Zoom waarbij het commercieel centrumgebied oranje is gearceerd.



**Bijlage II**

**Bijlage III**

*Verzendadres:*
Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. afdeling Economie, Recreatie en Vrijetijdsbesteding
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

# *Aanvraag* ***Subsidie Historische winkelpuien Bergen op Zoom***

## 1 Gegevens van de aanvrager

1a. Naam en voorletters :

……

1b. Correspondentieadres in Nederland :

……...

1c. Postcode en plaats :

……...

1d. Telefoon overdag :

……...

1e. E-mailadres :

……...

1f. Natuurlijk persoon/ Rechtspersoon: ☐ Natuurlijk persoon BSN-Nummer: ……

☐ Rechtspersoon KvK-Nummer:……

1h. Rekeningnummer : ……

## 2 Gegevens van de gemachtigde

2a. Naam en voorletters :

……...

2b. Correspondentieadres in Nederland :

……...

2c. Postcode en plaats :

……...

2d. Telefoon overdag :

……...

2e. E-mailadres :

……...

2f. Natuurlijk persoon/ Rechtspersoon: ☐ Natuurlijk persoon BSN-Nummer: ……

☐ Rechtspersoon KvK-Nummer:……

## 3 Lokale en kadastrale aanduiding van het betreffende bouwwerk/perceel

3a. Straat en huisnummer :

……..

Postcode en plaats :

……

3b. Kadastrale aanduiding

Gemeente :

……..

Sectie en nummer : ……..

3c. Type pand/object
☐ Rijksmonument, nr. ……
☐ Gemeentelijk monument
☐ Winkelpand (niet beschermd) binnen commercieel centrumgebied

## 4 De werkzaamheden waarvoor subsidie wordt aangevraagd

Geef een korte omschrijving van de werkzaamheden:

……

……

……...

……..

## 5 In te dienen documenten t.b.v. subsidieaanvraag

| ✓ | | |
|---|---|---|
| | Ingevuld aanvraagformulier | |
| | Afschrift verleende omgevingsvergunning | |
| | Historisch beeldmateriaal | Ansichtkaart / oude foto |
| | Bouwhistorische informatie | Historische bouwdossiers / archieven |
| | Basis (historisch)kleuronderzoek | Kleurcodering / kleurnamen |
| | Uitgebreid beeldmateriaal (kleurenfoto's) van bestaande winkelpui en gevel | |
| | Ontwerp gewenste nieuwe situatie | |
| | Offertes / kostenraming voor herstel of reconstructie | |

## 6 Handtekening

***Hierbij verklaar ik het formulier naar waarheid te hebben ingevuld, dat de gehele aanvraag zal voldoen aan voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in de Subsidieregeling Historische winkelpuien Bergen op Zoom en dat ik tevens kennis heb genomen van de toelichting behorende bij deze aanvraag.***

9a. Aanvrager : …….

Datum : …….

Handtekening aanvrager :…….

9b. Gemachtigde : …….

Datum : …….

Handtekening gemachtigde : ……..

*Verzendadres:*
Gemeente Bergen op Zoom
t.a.v. afdeling Economie, Recreatie en Vrijetijdsbesteding
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom

# *Gereedmelding* ***Historische winkelpuien Bergen op Zoom***

## 1 Gegevens van de gereedmelder

1a. Naam en voorletters :

……

1b. Correspondentieadres in Nederland :

……

1c. Postcode en plaats :

……

1d. Telefoon overdag :

……

1e. E-mailadres :

……

1f. Natuurlijk persoon/ Rechtspersoon: ☐ Natuurlijk persoon BSN-Nummer: ……

☐ Rechtspersoon KvK-Nummer:……

1h. Rekeningnummer : ……

## 2 Lokale en kadastrale aanduiding van het betreffende bouwwerk/perceel

2a. Straat en huisnummer:

……..

Postcode en plaats:

……...

2b. Kadastrale aanduiding

a. Gemeente :
……

b. Sectie en nummer :
……

2c. Type pand/object

a. ☐ Rijksmonument, nr …….
b. ☐ Gemeentelijk monument
c. ☐ Winkelpand (niet beschermd) binnen commercieel centrumgebied

## 3 Gereedmelding werkzaamheden

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3a. | Besluit tot toekenning subsidiebijdrage | Datum | : …… |
| | | Kenmerk | : …… |
| 3b. | Gereedmelding werkzaamheden | Datum voltooiing | : …… |

## 4 Handtekening

***Hierbij verklaar ik het formulier naar waarheid te hebben ingevuld, dat de gehele aanvraag zal voldoen aan voorwaarden zoals deze zijn vastgelegd in de Subsidieregeling Historische winkelpuien Bergen op Zoom en dat ik tevens kennis heb genomen van de toelichting behorende bij deze aanvraag.***

| | | |
|---|---|---|
| 4a. | Aanvrager | : …… |
| | Datum | : …… |
| 4b. | Handtekening aanvrager | : …… |

# Programmawijziging

| Gemeente | Provincie | Dienstjaar | Nummer |
|---|---|---|---|
| Bergen op Zoom | Noord-Brabant | 2026 | 2 |

## Uitvoering visie Toekomstbeeld Binnenstad en Impulsaanpak

**Wijziging programmabegroting:** | **Betreft programma('s): 3 / 4 / 10**

**Initiërende afdelingen**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Directie R&E | | Control en Audits | | Directie S&V | |
| Vastgoed en Grondzaken | | Concernstaf | | Maatschappelijke Ontwikkeling | |
| Ruimtelijke ontwikkeling en Vergunningv | | Inkoop, faci.dienstv. En secr.onders | | WMO, Jeugd en Gezin | |
| Ruimtelijke en civiele projecten | | HRM, Juridische zkn en communicatie | | Openbare orde en Veiligheid | |
| Economie, Recr. En Vrijetijdsbeste | X | Informatisering en automatisering | | Participatie ISD | |
| Beheer openbare ruimte | | Financiën en Control | | Inkomen ISD | |
| Buitendienst | | Burgerzaken en Contactcentrum | | Backoffice ISD | |
| Cultuurbedrijf | | | | Zorg- en Veiligheidshuis | |

**Te behandelen in commissie's:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Mens, Maatschappij, Vrije tijd | | Bestuur, Veiligheid en Samenwerking | | Ruimte, Duurzaamheid en Economie | |

**Toelichting:**

Met dit voorstel benutten we 1,5 miljoen Impulsgelden en 0,3 miljoen bijdrage private partij ter verbetering van de binnenstad. Hiervoor zetten we 0,3 miljoen cofinanciering in ten behoeve subsidie geveltransformatie en herstel historische winkelpuien.en investeren we in de uitvoering Groene gids en verbeteren van parkeergarage de Parade. Deze investeringen nemen we op in het uitvoeringsplan.

**VOORBEREIDING**

| Medewerker FI | Financieel adviseur | |
|---|---|---|
| Naam | Naam | |
| C. van Vliet | W. Brouwers | |
| 07-01-2026 | ;07-01-2026 | |

**BESLUIT COLLEGE**

Het college besluit de productenraming voor bovengenoemd dienstjaar, onder bovengenoemde nummering en omschrijving te wijzigen als hierna aangegeven.
Aldus ondertekend,

Portefeuillehouder(s)

datum

**BESLUIT RAAD**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom besluit dat de programmabegroting voor bovengenoemd dienstjaar, met goedkeuring van bovengenoemde commissies, onder bovengenoemde nummering en omschrijving te wijzigen als hierna aangegeven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van

**de griffier**
Mevr. E.P.M. van der Meer

**de voorzitter van de raad**
Mevr. M.Mulder

Ingevolge artikel 192 van de gemeentewet ter kennisneming gezonden aan Gedeputeerde Staten op:

**Verwerkt na goedkeuring**
Naam en paraaf

datum

Begrotingswijziging 2026 nr. 2

Uitvoering visie binnenstad en Impulsaanpak

| 2026 | | 2026 | | | | 2027 | | | | 2028 | | | | 2029 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | lasten | | baten | | lasten | | baten | | lasten | | baten | | lasten | | baten | |
| Programma | | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand |
| PT0101 | Bestuur | | 3.746.819 | | | | 3.698.320 | | | | 3.698.320 | | | | 3.698.320 | | |
| PT0102 | Burgerzaken | | 4.525.462 | | 2.066.698 | | 4.599.952 | | 2.180.861 | | 4.518.201 | | 2.056.292 | | 4.152.684 | | 1.555.515 |
| PT0103 | Mutaties reserves | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PT0104 | Overhead | | 27.583.804 | | 2.724.957 | | 27.231.800 | | 2.796.091 | | 27.095.060 | | 2.796.091 | | 26.606.931 | | 2.796.091 |
| PT0105 | Treasury | | -702.492 | | 969.187 | | -753.657 | | 974.960 | | -796.765 | | 973.716 | | -505.233 | | 972.441 |
| PT0106 | OZB Woningen | | 1.129.539 | | 9.445.834 | | 1.129.539 | | 9.445.834 | | 1.129.539 | | 9.445.834 | | 1.129.539 | | 9.445.834 |
| PT0107 | OZB niet-woningen | | 186.950 | | 10.142.694 | | 186.950 | | 10.142.694 | | 186.950 | | 10.142.694 | | 186.950 | | 10.142.694 |
| PT0108 | Belastingen overig | | | | 244.523 | | | | 244.523 | | | | 244.523 | | | | 244.523 |
| PT0109 | Uitkeringen gemeentefonds | | | | 205.648.807 | | | | 206.594.932 | | | | 203.272.743 | | | | 206.308.530 |
| PT0110 | Overige baten en lasten | | 1.093.528 | | | | 1.277.316 | | | | 2.197.136 | | | | 2.834.562 | | |
| PT0112 | Beheer overige gebouwen en gronden | | 2.573.381 | | 1.335.909 | | 2.553.590 | | 1.335.909 | | 2.548.001 | | 1.335.909 | | 2.542.412 | | 1.335.909 |
| **1** | **Besturen en Ondersteuning** | | **40.136.990** | | **232.578.610** | | **39.923.810** | | **233.715.805** | | **40.576.442** | | **230.267.803** | | **40.646.165** | | **232.801.538** |
| PT0201 | Crisisbeheersing en brandweer | | 5.926.710 | | 508 | | 5.864.233 | | 508 | | 5.804.495 | | 508 | | 5.807.353 | | 508 |
| PT0202 | Openbare orde en veiligheid | | 3.953.813 | | 592.422 | | 3.706.645 | | 342.422 | | 3.451.881 | | 92.422 | | 3.451.787 | | 92.422 |
| **2** | **Veiligheid** | | **9.880.523** | | **592.930** | | **9.570.878** | | **342.930** | | **9.256.376** | | **92.930** | | **9.259.141** | | **92.930** |
| PT0301 | Verkeer en vervoer (wegen) | | 15.498.412 | | 998.463 | | 15.675.745 | | 998.463 | | 15.640.371 | | 998.463 | | 15.754.427 | | 998.463 |
| PT0302 | Openbaar vervoer | | 228.238 | | | | 228.238 | | | | 228.238 | | | | 228.238 | | |
| PT0303 | Openbaar groen, (openlucht) recreatie | | 8.329.836 | | 174.876 | 9.319 | 8.459.507 | | 174.876 | 24.455 | 8.573.266 | | 174.876 | 30.915 | 8.662.374 | | 174.876 |
| **3** | **Beheer openbare ruimte** | | **24.056.486** | | **1.173.339** | **9.319** | **24.363.490** | | **1.173.339** | **24.455** | **24.441.876** | | **1.173.339** | **30.915** | **24.645.039** | | **1.173.339** |
| PT0401 | Economische havens en waterwegen | | 1.893.198 | | 611.957 | | 1.883.509 | | 688.982 | | 1.861.114 | | 740.332 | | 1.851.584 | | 740.332 |
| PT0402 | Economische ontwikkeling | 175.000 | 3.021.961 | 75.000 | 307.531 | 275.000 | 2.849.027 | 75.000 | 294.969 | | 2.561.097 | | 207.411 | | 2.561.063 | | 207.411 |
| PT0403 | Fysieke bedrijfsinfrastructuur | | 3.079.816 | | 3.021.905 | | 1.071.879 | | 264.823 | | 1.068.725 | | 264.823 | | 1.065.570 | | 264.823 |
| PT0404 | Bedrijvenlote en bedrijfsregelingen | | 313.554 | | 121.239 | | 313.554 | | 121.239 | | 313.554 | | 121.239 | | 313.554 | | 121.239 |
| PT0405 | Economische promotie | | 1.209.280 | | 891.065 | | 1.207.791 | | 891.065 | | 1.207.712 | | 891.065 | | 1.201.344 | | 891.065 |
| **4** | **Economie** | **175.000** | **9.517.809** | **75.000** | **4.953.697** | **275.000** | **7.325.760** | **75.000** | **2.261.078** | | **7.012.202** | | **2.224.870** | | **6.993.115** | | **2.224.870** |
| PT0501 | Openbaar basisonderwijs | | 541.001 | | | | 541.001 | | | | 541.001 | | | | 541.001 | | |
| PT0502 | Onderwijshuisvesting | | 7.589.739 | | 108.522 | | 8.441.430 | | 108.522 | | 8.465.147 | | 108.522 | | 8.767.426 | | 108.522 |
| PT0503 | Onderwijsbeleid en leerlingzaken | | 6.028.431 | | 4.189.432 | | 6.026.767 | | 4.189.432 | | 6.025.103 | | 4.189.432 | | 6.023.439 | | 4.189.432 |
| **5** | **Onderwijs** | | **14.159.171** | | **4.297.954** | | **15.009.199** | | **4.297.954** | | **15.031.251** | | **4.297.954** | | **15.331.866** | | **4.297.954** |
| PT0601 | Sportbeleid en activering | | 925.704 | | 407.831 | | 925.687 | | 407.831 | | 925.670 | | 407.831 | | 925.652 | | 407.831 |
| PT0602 | Sportaccomodaties | | 6.743.925 | | 2.657.434 | | 6.789.489 | | 2.487.879 | | 6.691.219 | | 2.583.275 | | 6.435.885 | | 2.574.446 |
| PT0603 | Cultuurpresentatie,prod,participatie | | 5.984.043 | | 1.393.818 | | 6.255.116 | | 1.393.818 | | 6.244.156 | | 1.393.818 | | 6.228.742 | | 1.393.818 |
| PT0604 | Musea | | 5.247.561 | | 1.046.370 | | 3.667.598 | | 477.960 | | 3.665.860 | | 477.960 | | 3.661.223 | | 477.960 |
| PT0605 | Cultuureel erfgoed | | 1.194.860 | | 112.649 | | 1.197.391 | | 112.649 | | 1.174.877 | | 112.649 | | 1.174.006 | | 112.649 |
| PT0606 | Media | | 1.722.598 | | 226.703 | | 1.444.108 | | 159.361 | | 1.444.108 | | 159.361 | | 1.444.108 | | 159.361 |
| **6** | **Sport, cultuur en recreatie** | | **21.818.692** | | **5.844.805** | | **20.279.389** | | **5.039.498** | | **20.145.889** | | **5.134.894** | | **19.869.618** | | **5.126.065** |
| PT0701 | Samenkracht en burgerpaticipatie | | 20.758.394 | | 6.418.212 | | 13.921.364 | | 518.212 | | 11.488.690 | | 1.818.212 | | 11.463.927 | | 1.818.212 |
| PT0702 | Toegang en eerstelijnsvoorzieningen | | 33.568.837 | | | | 33.205.028 | | | | 32.808.467 | | | | 33.735.495 | | |
| PT0703 | Maatwerkvoorziening (WMO) | | 4.427.130 | | 212.589 | | 4.427.130 | | 212.589 | | 4.427.130 | | 212.589 | | 4.427.130 | | 212.589 |
| PT0704 | Huishoudelijke hulp (WMO) | | 15.257.279 | | 739.312 | | 14.891.931 | | 739.312 | | 14.991.931 | | 739.312 | | 14.064.727 | | 739.312 |
| PT0705 | Begeleiding (WMO) | | 12.398.659 | | | | 12.398.659 | | | | 11.618.659 | | | | 11.618.659 | | |
| PT0706 | Beschermd wonen (WMO) | | 16.585.467 | | 283.668 | | 16.547.467 | | 283.668 | | 16.547.467 | | 283.668 | | 16.547.467 | | 283.668 |
| PT0707 | Maatschappelijke- en vrouwenopvang (V | | 3.758.155 | | | | 3.758.155 | | | | 3.758.155 | | | | 3.758.155 | | |
| PT0708 | Volksgezondheid | | 4.075.952 | | 618.061 | | 4.075.952 | | 618.061 | | 4.075.952 | | 618.061 | | 4.075.952 | | 618.061 |
| **7** | **WMO en Jeugd** | | **110.829.873** | | **8.271.842** | | **103.225.687** | | **2.371.842** | | **99.716.451** | | **3.671.842** | | **99.691.512** | | **3.671.842** |
| PT0801 | Inkomensregelingen | | 49.744.838 | | 35.983.032 | | 49.043.931 | | 35.983.032 | | 49.042.832 | | 35.983.032 | | 49.042.832 | | 35.983.032 |
| PT0802 | WSW en beschut werk | | 13.118.467 | | | | 12.788.838 | | | | 12.476.015 | | | | 12.134.526 | | |
| PT0803 | Arbeidsparticipatie | | 6.081.805 | | | | 6.353.251 | | | | 6.716.778 | | | | 7.053.852 | | |
| **8** | **Werk en inkomen** | | **68.945.111** | | **35.983.032** | | **68.186.020** | | **35.983.032** | | **68.235.625** | | **35.983.032** | | **68.231.210** | | **35.983.032** |
| PT0901 | Riolering | | 11.882.906 | | 16.107.270 | | 11.655.095 | | 16.162.652 | | 11.629.385 | | 16.218.035 | | 11.654.829 | | 16.273.417 |
| PT0902 | Afval | | 9.319.726 | | 12.127.980 | | 9.318.993 | | 12.127.980 | | 9.318.993 | | 12.127.980 | | 9.318.993 | | 12.127.980 |
| PT0903 | Milieubeheer | | 5.690.791 | | 3.347.369 | | 5.302.940 | | 2.759.518 | | 5.302.830 | | 2.759.408 | | 5.302.830 | | 2.759.408 |
| PT0904 | Begraafplaatsen en crematoria | | 75.257 | | 36.076 | | 75.257 | | 36.076 | | 75.257 | | 36.076 | | 75.257 | | 36.076 |
| **9** | **Milieu** | | **26.968.680** | | **31.618.695** | | **26.352.285** | | **31.086.226** | | **26.326.465** | | **31.141.499** | | **26.351.909** | | **31.196.881** |
| PT1001 | Parkeerbelasting | | | | 6.033.111 | | | | 6.033.111 | | | | 6.033.111 | | | | 6.033.111 |
| PT1002 | Parkeren | | 3.662.570 | | 39.680 | | 3.549.412 | | 39.680 | 91.875 | 3.524.327 | | 39.680 | 91.000 | 3.458.075 | | 39.680 |
| PT1003 | Wonen en bouwen | | 3.304.612 | | 1.685.000 | | 3.296.062 | | 1.685.000 | | 3.289.742 | | 1.685.000 | | 3.288.983 | | 1.685.000 |
| PT1004 | Ruimtelijke ordeing | | 2.299.317 | | 256.751 | | 2.070.982 | | 256.751 | | 2.070.982 | | 256.751 | | 2.070.982 | | 256.751 |
| PT1005 | Grondexploitatie (niet-bedrijven) | | 18.222.423 | | 21.422.423 | | 3.260.840 | | 4.630.840 | | 1.660.812 | | 1.660.812 | | -12.811.575 | | -12.811.575 |
| **10** | **Volkshuisvesting,leefomg,sted.vern** | | **27.488.922** | | **29.436.965** | | **12.177.295** | | **12.645.382** | **91.875** | **10.545.864** | | **9.675.354** | **91.000** | **-3.993.535** | | **-4.797.033** |
| | **Totaal baten en lasten** | **175.000** | **353.802.257** | **75.000** | **354.751.869** | **284.319** | **326.413.814** | **75.000** | **328.917.087** | **116.330** | **321.288.440** | | **323.663.517** | **121.915** | **307.026.040** | | **311.771.418** |
| | Mutaties reserves | 2.600.000 | 9.527.000 | 2.600.000 | 9.263.069 | | 4.370.000 | | 2.498.115 | | 3.000.000 | | 638.115 | | 3.000.000 | | 638.115 |
| PT0111 | Resultaatmutaties | -100.000 | 685.681 | | | -209.319 | 631.388 | | | -116.330 | 13.191 | | | -121.915 | 2.383.493 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Totaal generaal** | | **2.675.000** | **364.014.938** | **2.675.000** | **364.014.938** | **75.000** | **331.415.201** | **75.000** | **331.415.202** | | **324.301.632** | | **324.301.632** | | **312.409.533** | | **312.409.533** |
| | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Balans** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Investeringen* | | *uitgaven* | | *inkomsten* | | *uitgaven* | | *inkomsten* | | *uitgaven* | | *inkomsten* | | *uitgaven* | | *inkomsten* | |
| I25700-118 | De Groene Gids 2026 | 352.500 | | | | | | | | | | | | | | | |
| I25700-119 | De Groene Gids 2027 | | | | | 465.000 | | | | | | | | | | | |
| I25700-120 | De Groene Gids 2028 | | | | | | | | | 127.500 | | | | | | | |
| I25700-121 | De Groene Gids 2029 | | | | | | | | | | | | | 182.000 | | | |
| I25700-122 | De Groene Gids 2030 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Reserves* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | |
| R1000-118 | Mutaties PT0402 Algemene reserve Economisch | | | 2.600.000 | | | | | | | | | | | | | |
| R1000-100 | Mutaties PT0103 Algemene reserve algemeen in | 2.600.000 | | -100.000 | | | | -209.319 | | | | -116.330 | | | | -121.915 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Voorzieningen* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

# Programmawijziging

| Gemeente | Provincie | Dienstjaar | Nummer |
|---|---|---|---|
| Bergen op Zoom | Noord-Brabant | 2026 | 2 |

## Uitvoering visie Toekomstbeeld Binnenstad en Impulsaanpak

**Wijziging programmabegroting:** | **Betreft programma('s): 3 / 4 / 10**

**Initiërende afdelingen**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Directie R&E | | Control en Audits | | Directie S&V | |
| Vastgoed en Grondzaken | | Concernstaf | | Maatschappelijke Ontwikkeling | |
| Ruimtelijke ontwikkeling en Vergunningv | | Inkoop, faci.dienstv. En secr.onders | | WMO, Jeugd en Gezin | |
| Ruimtelijke en civiele projecten | | HRM, Juridische zkn en communicatie | | Openbare orde en Veiligheid | |
| Economie, Recr. En Vrijetijdsbeste | X | Informatisering en automatisering | | Participatie ISD | |
| Beheer openbare ruimte | | Financiën en Control | | Inkomen ISD | |
| Buitendienst | | Burgerzaken en Contactcentrum | | Backoffice ISD | |
| Cultuurbedrijf | | | | Zorg- en Veiligheidshuis | |

**Te behandelen in commissie's:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Mens, Maatschappij, Vrije tijd | | Bestuur, Veiligheid en Samenwerking | | Ruimte, Duurzaamheid en Economie | |

**Toelichting:**

Met dit voorstel benutten we 1,5 miljoen Impulsgelden en 0,3 miljoen bijdrage private partij ter verbetering van de binnenstad. Hiervoor zetten we 0,3 miljoen cofinanciering in ten behoeve subsidie geveltransformatie en herstel historische winkelpuien.en investeren we in de uitvoering Groene gids en verbeteren van parkeergarage de Parade. Deze investeringen nemen we op in het uitvoeringsplan.

**VOORBEREIDING**

| Medewerker FI | Financieel adviseur | |
|---|---|---|
| Naam | Naam | |
| C. van Vliet | W. Brouwers | |
| 07-01-2026 | ;07-01-2026 | |

**BESLUIT COLLEGE**

Het college besluit de productenraming voor bovengenoemd dienstjaar, onder bovengenoemde nummering en omschrijving te wijzigen als hierna aangegeven.
Aldus ondertekend,

Portefeuillehouder(s)

datum

**BESLUIT RAAD**

De raad van de gemeente Bergen op Zoom besluit dat de programmabegroting voor bovengenoemd dienstjaar, met goedkeuring van bovengenoemde commissies, onder bovengenoemde nummering en omschrijving te wijzigen als hierna aangegeven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van

**de griffier**
Mevr. E.P.M. van der Meer

**de voorzitter van de raad**
Mevr. M.Mulder

Ingevolge artikel 192 van de gemeentewet ter kennisneming gezonden aan Gedeputeerde Staten op:

**Verwerkt na goedkeuring**
Naam en paraaf

datum

Begrotingswijziging 2026 nr. 2

Uitvoering visie binnenstad en Impulsaanpak

| 2026 | | 2026 | | | | 2027 | | | | 2028 | | | | 2029 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | lasten | | baten | | lasten | | baten | | lasten | | baten | | lasten | | baten | |
| Programma | | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand | mutatie | stand |
| PT0101 | Bestuur | | 3.746.819 | | | | 3.698.320 | | | | 3.698.320 | | | | 3.698.320 | | |
| PT0102 | Burgerzaken | | 4.525.462 | | 2.066.698 | | 4.599.952 | | 2.180.861 | | 4.518.201 | | 2.056.292 | | 4.152.684 | | 1.555.515 |
| PT0103 | Mutaties reserves | | | | | | | | | | | | | | | | |
| PT0104 | Overhead | | 27.583.804 | | 2.724.957 | | 27.231.800 | | 2.796.091 | | 27.095.060 | | 2.796.091 | | 26.606.931 | | 2.796.091 |
| PT0105 | Treasury | | -702.492 | | 969.187 | | -753.657 | | 974.960 | | -796.765 | | 973.716 | | -505.233 | | 972.441 |
| PT0106 | OZB Woningen | | 1.129.539 | | 9.445.834 | | 1.129.539 | | 9.445.834 | | 1.129.539 | | 9.445.834 | | 1.129.539 | | 9.445.834 |
| PT0107 | OZB niet-woningen | | 186.950 | | 10.142.694 | | 186.950 | | 10.142.694 | | 186.950 | | 10.142.694 | | 186.950 | | 10.142.694 |
| PT0108 | Belastingen overig | | | | 244.523 | | | | 244.523 | | | | 244.523 | | | | 244.523 |
| PT0109 | Uitkeringen gemeentefonds | | | | 205.648.807 | | | | 206.594.932 | | | | 203.272.743 | | | | 206.308.530 |
| PT0110 | Overige baten en lasten | | 1.093.528 | | | | 1.277.316 | | | | 2.197.136 | | | | 2.834.562 | | |
| PT0112 | Beheer overige gebouwen en gronden | | 2.573.381 | | 1.335.909 | | 2.553.590 | | 1.335.909 | | 2.548.001 | | 1.335.909 | | 2.542.412 | | 1.335.909 |
| **1** | **Besturen en Ondersteuning** | | **40.136.990** | | **232.578.610** | | **39.923.810** | | **233.715.805** | | **40.576.442** | | **230.267.803** | | **40.646.165** | | **232.801.538** |
| PT0201 | Crisisbeheersing en brandweer | | 5.926.710 | | 508 | | 5.864.233 | | 508 | | 5.804.495 | | 508 | | 5.807.353 | | 508 |
| PT0202 | Openbare orde en veiligheid | | 3.953.813 | | 592.422 | | 3.706.645 | | 342.422 | | 3.451.881 | | 92.422 | | 3.451.787 | | 92.422 |
| **2** | **Veiligheid** | | **9.880.523** | | **592.930** | | **9.570.878** | | **342.930** | | **9.256.376** | | **92.930** | | **9.259.141** | | **92.930** |
| PT0301 | Verkeer en vervoer (wegen) | | 15.498.412 | | 998.463 | | 15.675.745 | | 998.463 | | 15.640.371 | | 998.463 | | 15.754.427 | | 998.463 |
| PT0302 | Openbaar vervoer | | 228.238 | | | | 228.238 | | | | 228.238 | | | | 228.238 | | |
| PT0303 | Openbaar groen, (openlucht) recreatie | | 8.329.836 | | 174.876 | 9.319 | 8.459.507 | | 174.876 | 24.455 | 8.573.266 | | 174.876 | 30.915 | 8.662.374 | | 174.876 |
| **3** | **Beheer openbare ruimte** | | **24.056.486** | | **1.173.339** | **9.319** | **24.363.490** | | **1.173.339** | **24.455** | **24.441.876** | | **1.173.339** | **30.915** | **24.645.039** | | **1.173.339** |
| PT0401 | Economische havens en waterwegen | | 1.893.198 | | 611.957 | | 1.883.509 | | 688.982 | | 1.861.114 | | 740.332 | | 1.851.584 | | 740.332 |
| PT0402 | Economische ontwikkeling | 175.000 | 3.021.961 | 75.000 | 307.531 | 275.000 | 2.849.027 | 75.000 | 294.969 | | 2.561.097 | | 207.411 | | 2.561.063 | | 207.411 |
| PT0403 | Fysieke bedrijfsinfrastructuur | | 3.079.816 | | 3.021.905 | | 1.071.879 | | 264.823 | | 1.068.725 | | 264.823 | | 1.065.570 | | 264.823 |
| PT0404 | Bedrijvenlote en bedrijfsregelingen | | 313.554 | | 121.239 | | 313.554 | | 121.239 | | 313.554 | | 121.239 | | 313.554 | | 121.239 |
| PT0405 | Economische promotie | | 1.209.280 | | 891.065 | | 1.207.791 | | 891.065 | | 1.207.712 | | 891.065 | | 1.201.344 | | 891.065 |
| **4** | **Economie** | **175.000** | **9.517.809** | **75.000** | **4.953.697** | **275.000** | **7.325.760** | **75.000** | **2.261.078** | | **7.012.202** | | **2.224.870** | | **6.993.115** | | **2.224.870** |
| PT0501 | Openbaar basisonderwijs | | 541.001 | | | | 541.001 | | | | 541.001 | | | | 541.001 | | |
| PT0502 | Onderwijshuisvesting | | 7.589.739 | | 108.522 | | 8.441.430 | | 108.522 | | 8.465.147 | | 108.522 | | 8.767.426 | | 108.522 |
| PT0503 | Onderwijsbeleid en leerlingzaken | | 6.028.431 | | 4.189.432 | | 6.026.767 | | 4.189.432 | | 6.025.103 | | 4.189.432 | | 6.023.439 | | 4.189.432 |
| **5** | **Onderwijs** | | **14.159.171** | | **4.297.954** | | **15.009.199** | | **4.297.954** | | **15.031.251** | | **4.297.954** | | **15.331.866** | | **4.297.954** |
| PT0601 | Sportbeleid en activering | | 925.704 | | 407.831 | | 925.687 | | 407.831 | | 925.670 | | 407.831 | | 925.652 | | 407.831 |
| PT0602 | Sportaccomodaties | | 6.743.925 | | 2.657.434 | | 6.789.489 | | 2.487.879 | | 6.691.219 | | 2.583.275 | | 6.435.885 | | 2.574.446 |
| PT0603 | Cultuurpresentatie,prod,participatie | | 5.984.043 | | 1.393.818 | | 6.255.116 | | 1.393.818 | | 6.244.156 | | 1.393.818 | | 6.228.742 | | 1.393.818 |
| PT0604 | Musea | | 5.247.561 | | 1.046.370 | | 3.667.598 | | 477.960 | | 3.665.860 | | 477.960 | | 3.661.223 | | 477.960 |
| PT0605 | Cultuureel erfgoed | | 1.194.860 | | 112.649 | | 1.197.391 | | 112.649 | | 1.174.877 | | 112.649 | | 1.174.006 | | 112.649 |
| PT0606 | Media | | 1.722.598 | | 226.703 | | 1.444.108 | | 159.361 | | 1.444.108 | | 159.361 | | 1.444.108 | | 159.361 |
| **6** | **Sport, cultuur en recreatie** | | **21.818.692** | | **5.844.805** | | **20.279.389** | | **5.039.498** | | **20.145.889** | | **5.134.894** | | **19.869.618** | | **5.126.065** |
| PT0701 | Samenkracht en burgerpaticipatie | | 20.758.394 | | 6.418.212 | | 13.921.364 | | 518.212 | | 11.488.690 | | 1.818.212 | | 11.463.927 | | 1.818.212 |
| PT0702 | Toegang en eerstelijnsvoorzieningen | | 33.568.837 | | | | 33.205.028 | | | | 32.808.467 | | | | 33.735.495 | | |
| PT0703 | Maatwerkvoorziening (WMO) | | 4.427.130 | | 212.589 | | 4.427.130 | | 212.589 | | 4.427.130 | | 212.589 | | 4.427.130 | | 212.589 |
| PT0704 | Huishoudelijke hulp (WMO) | | 15.257.279 | | 739.312 | | 14.891.931 | | 739.312 | | 14.991.931 | | 739.312 | | 14.064.727 | | 739.312 |
| PT0705 | Begeleiding (WMO) | | 12.398.659 | | | | 12.398.659 | | | | 11.618.659 | | | | 11.618.659 | | |
| PT0706 | Beschermd wonen (WMO) | | 16.585.467 | | 283.668 | | 16.547.467 | | 283.668 | | 16.547.467 | | 283.668 | | 16.547.467 | | 283.668 |
| PT0707 | Maatschappelijke- en vrouwenopvang (V | | 3.758.155 | | | | 3.758.155 | | | | 3.758.155 | | | | 3.758.155 | | |
| PT0708 | Volksgezondheid | | 4.075.952 | | 618.061 | | 4.075.952 | | 618.061 | | 4.075.952 | | 618.061 | | 4.075.952 | | 618.061 |
| **7** | **WMO en Jeugd** | | **110.829.873** | | **8.271.842** | | **103.225.687** | | **2.371.842** | | **99.716.451** | | **3.671.842** | | **99.691.512** | | **3.671.842** |
| PT0801 | Inkomensregelingen | | 49.744.838 | | 35.983.032 | | 49.043.931 | | 35.983.032 | | 49.042.832 | | 35.983.032 | | 49.042.832 | | 35.983.032 |
| PT0802 | WSW en beschut werk | | 13.118.467 | | | | 12.788.838 | | | | 12.476.015 | | | | 12.134.526 | | |
| PT0803 | Arbeidsparticipatie | | 6.081.805 | | | | 6.353.251 | | | | 6.716.778 | | | | 7.053.852 | | |
| **8** | **Werk en inkomen** | | **68.945.111** | | **35.983.032** | | **68.186.020** | | **35.983.032** | | **68.235.625** | | **35.983.032** | | **68.231.210** | | **35.983.032** |
| PT0901 | Riolering | | 11.882.906 | | 16.107.270 | | 11.655.095 | | 16.162.652 | | 11.629.385 | | 16.218.035 | | 11.654.829 | | 16.273.417 |
| PT0902 | Afval | | 9.319.726 | | 12.127.980 | | 9.318.993 | | 12.127.980 | | 9.318.993 | | 12.127.980 | | 9.318.993 | | 12.127.980 |
| PT0903 | Milieubeheer | | 5.690.791 | | 3.347.369 | | 5.302.940 | | 2.759.518 | | 5.302.830 | | 2.759.408 | | 5.302.830 | | 2.759.408 |
| PT0904 | Begraafplaatsen en crematoria | | 75.257 | | 36.076 | | 75.257 | | 36.076 | | 75.257 | | 36.076 | | 75.257 | | 36.076 |
| **9** | **Milieu** | | **26.968.680** | | **31.618.695** | | **26.352.285** | | **31.086.226** | | **26.326.465** | | **31.141.499** | | **26.351.909** | | **31.196.881** |
| PT1001 | Parkeerbelasting | | | | 6.033.111 | | | | 6.033.111 | | | | 6.033.111 | | | | 6.033.111 |
| PT1002 | Parkeren | | 3.662.570 | | 39.680 | | 3.549.412 | | 39.680 | 91.875 | 3.524.327 | | 39.680 | 91.000 | 3.458.075 | | 39.680 |
| PT1003 | Wonen en bouwen | | 3.304.612 | | 1.685.000 | | 3.296.062 | | 1.685.000 | | 3.289.742 | | 1.685.000 | | 3.288.983 | | 1.685.000 |
| PT1004 | Ruimtelijke ordeing | | 2.299.317 | | 256.751 | | 2.070.982 | | 256.751 | | 2.070.982 | | 256.751 | | 2.070.982 | | 256.751 |
| PT1005 | Grondexploitatie (niet-bedrijven) | | 18.222.423 | | 21.422.423 | | 3.260.840 | | 4.630.840 | | 1.660.812 | | 1.660.812 | | -12.811.575 | | -12.811.575 |
| **10** | **Volkshuisvesting,leefomg,sted.vern** | | **27.488.922** | | **29.436.965** | | **12.177.295** | | **12.645.382** | **91.875** | **10.545.864** | | **9.675.354** | **91.000** | **-3.993.535** | | **-4.797.033** |
| | **Totaal baten en lasten** | **175.000** | **353.802.257** | **75.000** | **354.751.869** | **284.319** | **326.413.814** | **75.000** | **328.917.087** | **116.330** | **321.288.440** | | **323.663.517** | **121.915** | **307.026.040** | | **311.771.418** |
| | Mutaties reserves | 2.600.000 | 9.527.000 | 2.600.000 | 9.263.069 | | 4.370.000 | | 2.498.115 | | 3.000.000 | | 638.115 | | 3.000.000 | | 638.115 |
| PT0111 | Resultaatmutaties | -100.000 | 685.681 | | | -209.319 | 631.388 | | | -116.330 | 13.191 | | | -121.915 | 2.383.493 | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Totaal generaal** | | **2.675.000** | **364.014.938** | **2.675.000** | **364.014.938** | **75.000** | **331.415.201** | **75.000** | **331.415.202** | | **324.301.632** | | **324.301.632** | | **312.409.533** | | **312.409.533** |
| | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Balans** | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Investeringen* | | *uitgaven* | | *inkomsten* | | *uitgaven* | | *inkomsten* | | *uitgaven* | | *inkomsten* | | *uitgaven* | | *inkomsten* | |
| I25700-118 | De Groene Gids 2026 | 352.500 | | | | | | | | | | | | | | | |
| I25700-119 | De Groene Gids 2027 | | | | | 465.000 | | | | | | | | | | | |
| I25700-120 | De Groene Gids 2028 | | | | | | | | | 127.500 | | | | | | | |
| I25700-121 | De Groene Gids 2029 | | | | | | | | | | | | | 182.000 | | | |
| I25700-122 | De Groene Gids 2030 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Reserves* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | |
| R1000-118 | Mutaties PT0402 Algemene reserve Economisch | | | 2.600.000 | | | | | | | | | | | | | |
| R1000-100 | Mutaties PT0103 Algemene reserve algemeen in | 2.600.000 | | -100.000 | | | | -209.319 | | | | -116.330 | | | | -121.915 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| *Voorzieningen* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | | *onttrekking* | | *storting* | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

# Transactiebewijs iBabs digitale handtekening

Meer, L. (Lenneke) van der
L.vanderMeer@bergenopzoom.nl
11-03-2026 15:46
dde69ccff7321dec4f845f6d8dd6831e3b9e8320db0f83f5d08506f3c6915628



Mulder, M. (Margo)
m.mulder@bergenopzoom.nl
03-16-2026 10:36
1fb116cf332dc76bb1cad11c5b7392cce315e959c68592be27bef39259ed076f



RMD26-0001

**Raadsmededeling**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Datum | 13 januari 2026 | Nr. | RMD26-0001 |
| Van | Het college van B&W | Contactpersoon: de heer L.A.M. Kuijpers MSc<br>Email: b.kuijpers@bergenopzoom.nl | |
| Aan | De raads- en burgerleden | | |
| Portefeuillehouder(s) | Dhr. D.P.E. Hopmans | | |
| Onderwerp | Afweegkader Commerciële Voorzieningen | Doel | ☑ Oordeelsvorming/Peilen van gevoelens<br>☐ Zienswijzen/wensen en bedenkingen |

Geachte raad en burgerleden,

Graag leggen wij u het concept Afweegkader Commerciële Voorzieningen voor en vragen wij de gemeenteraad om richting te bepalen op de volgende punten:

1. De uitwerking van het Afweegkader Commerciële Voorzieningen, in het bijzonder de vertaling van de door de raad vastgestelde visies in stap 3;
2. De gewenste mate van flexibiliteit bij het vestigen van horeca in de binnenstad.

**Inleiding**

De gemeente Bergen op Zoom wil een levendige en toekomstbestendige economie stimuleren, met ruimte voor ondernemerschap en initiatieven die inspelen op de wensen van bewoners, bezoekers en de markt. In de Pijlervisie Economie (oktober 2024) is de ambitie vastgelegd om winkels, horeca en supermarkten de mogelijkheid te geven zich te ontwikkelen op basis van maatwerk. Daarbij wordt per initiatief beoordeeld of een ontwikkeling passend en wenselijk is binnen de lokale context.

*"Winkels, horeca en supermarkten krijgen de mogelijkheid om in te spelen op de wensen van gebruikers, klanten en de markt. Dit betekent dat per initiatief beoordeeld wordt of de ontwikkeling passend is (maatwerkaanpak). We maken duidelijke spelregels (afweegkader) vooraf." – Pijlervisie Economie, 2024*

Het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan de uitwerking hiervan en is het concept Afweegkader voor Commerciële initiatieven opgesteld welke is bijgevoegd als bijlage.

Wanneer een commercieel initiatief wordt ingediend, wordt dit eerst getoetst aan het geldende omgevingsplan. Indien het initiatief niet past binnen het omgevingsplan, moet worden beoordeeld of het initiatief op de betreffende locatie wenselijk en passend is. Deze beoordeling vindt plaats via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De centrale toets daarbij is of het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zoals bedoeld in de Omgevingswet. ETFAL houdt in

dat het bevoegd gezag een integrale belangenafweging maakt, waarbij wordt gekeken of een functie op een specifieke locatie in balans is met andere functies en belangen in de omgeving. Daarbij worden niet alleen ruimtelijke en milieukundige aspecten betrokken, maar ook sociale en economische belangen, voor zover deze ruimtelijk relevant zijn. Bij deze beoordeling toetsen we bijvoorbeeld ook relevant gemeentelijk beleid.

Bij de vaststelling van de Pijlervisie Economie zijn enkele concrete beleidsinstrumenten, zoals de Detailhandelsvisie en de Nota Horeca, komen te vervallen. Hierdoor ontbreekt voor een groot deel van het gemeentelijk grondgebied een specifiek beleidskader voor de beoordeling van initiatieven voor commerciële voorzieningen. De bestaande Beleidsregels BOPA en de Beleidsregels Binnenstad bieden hiervoor slechts in beperkte mate richting.

Om deze leemte te vullen is het afgelopen jaar gewerkt aan het Afweegkader Commerciële Voorzieningen. Dit afweegkader biedt zowel initiatiefnemers als de gemeente duidelijke en transparante handvatten om commerciële initiatieven te beoordelen op hun economische wenselijkheid, als onderdeel van de bredere ETFAL-afweging. Het afweegkader richt zich daarmee op de economische component van de beoordeling en draagt bij aan een consistente en uitlegbare besluitvorming.
Het Afweegkader Commerciële Voorzieningen bestaat uit drie stappen:

1. Is er binnen het betreffende voorzieningensegment voldoende marktruimte, of is sprake van (dreigend) overaanbod?
2. Sluit de voorziening aan bij de actuele of toekomstige behoefte van inwoners en bezoekers?
3. Past het initiatief binnen het vigerende beleid?

Naast deze economische beoordeling vindt altijd een afzonderlijke ruimtelijke toets plaats. Deze ruimtelijke toets maakt eveneens onderdeel uit van de ETFAL-beoordeling en ziet op de ruimtelijke en milieukundige effecten van het initiatief, zoals de inpassing in de omgeving, effecten op wonen, verkeer, parkeren, leefbaarheid en milieuruimte. Deze ruimtelijke toets valt buiten het Afweegkader Commerciële Voorzieningen, maar is noodzakelijk voor een volledige en integrale beoordeling van een initiatief.

Het Afweegkader is van toepassing op nieuwe vestigingen en uitbreidingen van commerciële voorzieningen, waaronder supermarkten, detailhandel, horeca, cultuur-, dienstverlenings- en sportfuncties, die niet passen binnen het omgevingsplan. Dit geldt zowel voor bestaande gebouwen als voor nieuwbouw en voor het gehele grondgebied van de gemeente Bergen op Zoom, inclusief de binnenstad en het buitengebied.

Tot slot is van belang dat het Afweegkader aansluit bij het bestaande gemeentelijke beleid, waaronder de Omgevingsvisie, de Pijlervisie Economie, de Visie Toekomstbeeld Binnenstad en de Visie Buitengebied. Het Afweegkader introduceert geen nieuwe beleidskaders, maar geeft een nadere uitwerking en concretisering van reeds vastgestelde beleidsdoelen. Waar nodig kan worden teruggevallen op de onderliggende beleidsdocumenten of wordt maatwerk toegepast bij initiatieven die niet expliciet in het Afweegkader zijn opgenomen. Voor initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan blijft een afwijking via een BOPA noodzakelijk, waarbij altijd een volledige ruimtelijke beoordeling plaatsvindt.

Gemeente Bergen op Zoom

RMD26-0001

Raadsmededeling

**Vraag 1**
Kan de gemeenteraad zich vinden in de uitwerking van het Afweegkader Commerciële Voorzieningen, en met name in de wijze waarop onder stap 3 de door de gemeenteraad vastgestelde visies en beleidskaders (zoals de Omgevingsvisie, Pijlervisie Economie en de visies voor binnenstad en buitengebied) zijn uitgewerkt en betrokken bij de beoordeling van commerciële initiatieven? Met deze vraag wordt u gevraagd te bevestigen dat de in het afweegkader opgenomen beleidsmatige toets aansluit bij de kaders en uitgangspunten die de raad eerder heeft vastgesteld, en dat deze op een juiste en herkenbare wijze zijn vertaald naar de dagelijkse besluitvorming over commerciële initiatieven.

**Horeca in de binnenstad**
Tijdens de behandeling en totstandkoming van de visie *Toekomstbeeld Binnenstad* speelde de coronapandemie een bepalende rol. In die periode lag de nadruk begrijpelijkerwijs op het behoud van bestaande ondernemers en het voorkomen van extra onzekerheid in een toch al kwetsbare markt. Striktere en voorspelbare regelgeving bood destijds rust en stabiliteit, zowel voor ondernemers als voor de leefomgeving. De situatie is inmiddels veranderd. De coronaperiode ligt achter ons en vanuit de markt komen positieve signalen dat er weer ruimte en behoefte is aan vernieuwing en nieuwe horecaconcepten in de binnenstad. Ook u heeft de afgelopen tijd laten merken dat er wat meer flexibiliteit mag komen rondom de regels in de binnenstad. Tegelijkertijd beschikt Bergen op Zoom al over een gezond en volwaardig aanbod aan restaurants en drankverstrekkende horeca, waardoor er voor deze marktbehoefte bijna geen ruimte is voor kwantitatieve uitbreiding. De beleidsfocus ligt daarom vooral op kwaliteit, differentiatie en aansluiting bij de actuele vraag. Horeca speelt een steeds belangrijkere rol in het versterken van het verblijfskarakter en het winkelen in de binnenstad. Met name daghoreca zoals een koffiezaak, blurring en onderscheidende concepten dragen bij aan een aantrekkelijk winkelmilieu, verlengen de verblijfsduur van bezoekers en versterken de samenhang tussen winkelen en andere vormen van vrijetijdsbesteding. Deze trend zie je terug in alle binnensteden. Deze ontwikkeling is in Bergen op Zoom niet of nauwelijks zichtbaar vanwege de huidige beperkende regelgeving voor nieuwe initiatieven. De beleidsregels Binnenstad zijn beperkend en zijn niet meer passend bij het uitgangspunt van de Pijlervisie.

**Vraag 2**
In het kader van het afweegkader commerciële voorzieningen zijn drie scenario's verkend voor de beoordeling van horeca initiatieven en daarmee de ontwikkeling van horeca in de binnenstad van Bergen op Zoom. Deze scenario's maken inzichtelijk welke beleidskeuzes mogelijk zijn en welke effecten deze hebben op economische vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Wij willen u gemeenteraad daarin vragen om een keuze te maken uit de volgende scenario's:

**Scenario A – Behouden zoals het is**
In dit scenario blijft het huidige beleid (Omgevingsplan en Beleidsregels Binnenstad) voor horeca in de binnenstad ongewijzigd. Dit beleid is in belangrijke mate gebaseerd op kwantitatieve sturing en vooraf bepaalde horecalocaties. Dit betekent dat er wordt gewerkt met vastgestelde locaties, maximale aantallen horecavestigingen en vaste categorieën. Nieuwe initiatieven en uitbreidingen worden primair beoordeeld op basis van deze kwantitatieve kaders en planologische randvoorwaarden.

Deze vorm van sturing biedt duidelijkheid en rechtszekerheid. Ondernemers weten waar horeca wel en niet mogelijk is en bewoners hebben zekerheid over de omvang en spreiding van horeca in hun omgeving. De leefbaarheid en het bestaande ruimtelijke karakter van de binnenstad blijven hiermee goed beheersbaar. Tegelijkertijd is deze benadering relatief inflexibel en verhoudt het zich in basis niet tot de doelstellingen uit de Pijlervisie Economie en de visie Toekomstbeeld Binnenstad. De markt krijgt weinig ruimte om zelf te bepalen waar horeca het beste functioneert of waar nieuwe kansen ontstaan. Wanneer bezoekersstromen verschuiven of nieuwe concepten ontstaan, sluiten de vooraf bepaalde locaties en aantallen niet altijd aan op de actuele vraag. Hierdoor kan het voorkomen dat kansrijke initiatieven niet van de grond komen, terwijl op andere plekken het horeca-aanbod stagneert. Scenario A borgt stabiliteit en is conservatief, maar beperkt de mogelijkheid om in te spelen op dynamiek en verandering.

**Scenario B – Alles loslaten**
Scenario B kiest nadrukkelijk voor het loslaten van zowel kwantitatieve sturing als vooraf vastgestelde horecalocaties. Daarmee worden de ambities voor horeca, zoals vastgelegd in de Visie Toekomstbeeld Binnenstad en de Beleidsregels Binnenstad, losgelaten. Dit betekent dat horeca niet langer primair wordt geconcentreerd rond de pleinen, hetgeen een herziening van de Visie Toekomstbeeld Binnenstad noodzakelijk maakt.

In dit scenario bepaalt de markt in hoge mate waar horeca zich vestigt en ontwikkelt. Tegelijkertijd blijft ook in dit scenario sprake van toetsing op leefbaarheid, aangezien horeca-initiatieven altijd vergunningplichtig zijn en worden beoordeeld op een acceptabel leefkwaliteit, onder meer op het gebied van geluid, veiligheid en openbare orde. De locatiekeuze en ontwikkelingsrichting van horeca worden in dit scenario grotendeels overgelaten aan ondernemers en vastgoedeigenaren. Dit geeft maximale ruimte aan marktwerking: horeca vestigt zich op plekken waar ondernemers kansen zien en waar bezoekersstromen dit ondersteunen. Nieuwe concepten kunnen snel ontstaan en succesvolle locaties versterken zichzelf, wat kan bijdragen aan de levendigheid en economische aantrekkingskracht van de binnenstad.

Hoewel leefbaarheid formeel wordt geborgd via de vergunningverlening, vindt deze toetsing voornamelijk plaats op het niveau van individuele initiatieven. Zonder aanvullende ruimtelijke of beleidsmatige regie bestaat het risico dat cumulatieve effecten onvoldoende worden betrokken. Scenario B voorziet daarmee wel in een toets op leefbaarheid per initiatief, maar biedt weinig samenhangende sturing op het totale functioneren en het gewenste totaalbeeld van de binnenstad.

**Scenario C – Afweegkader: gericht sturen met flexibiliteit**
In dit scenario wordt gekozen voor een ontwikkelgerichte benadering van horeca in de binnenstad, waarbij wordt vastgehouden aan de hoofdlijnen van de horecastructuur uit de visie Toekomstbeeld Binnenstad, maar waarin meer ruimte ontstaat voor kwalitatieve en gebiedsgerichte afwegingen (dit vereist het intrekken van de Beleidsregels Binnenstad op het gebied van horeca). Aanleiding hiervoor zijn trends en ontwikkelingen in de markt, die vragen om meer flexibiliteit dan het huidige omgevingsplan op onderdelen biedt. Binnen het Afweegkader wordt daarom gewerkt met een aangepaste horecabenadering die hierop inspeelt.

Gemeente Bergen op Zoom

RMD26-0001

Raadsmededeling

Uitgangspunt is dat Bergen op Zoom beschikt over een gezond horeca-aanbod. Er is geen noodzaak tot een substantiële uitbreiding van het aantal horecavestigingen. De sturing richt zich daarom primair op onderscheidenheid, kwaliteit en aansluiting bij vraag en aanbod, in plaats van op kwantitatieve groei. Vernieuwing wordt gezocht in differentiatie van concepten en in horeca die het winkelen en andere vormen van vrijetijdsbesteding ondersteunt.

De horeca blijft in hoofdzaak geconcentreerd rond de drie aangewezen pleinen – de Grote Markt, het Beursplein en het Gouvernementsplein met horeca-accent. Nieuwe initiatieven of uitbreidingen binnen deze gebieden zijn mogelijk, mits deze aantoonbaar bijdraagt aan de differentiatie (passend bij de gewenste horecacategorie) en kwaliteit van het bestaande horeca-aanbod. Hiermee wordt ruimte geboden voor vernieuwing, zonder dat de bestaande structuur wordt losgelaten. Binnen het gehele commercieel centrumgebied wordt daghoreca (categorie 1) toegestaan als ondersteunende functie voor detailhandel. Deze horeca richt zich primair op het winkelend publiek en kent openingstijden die grotendeels samenvallen met de winkeltijden. Andere vormen van horeca (Restaurant/kroegen/nachtclubs) blijven geconcentreerd rond de horecapleinen. Daarnaast wordt binnen de functie detailhandel ruimte geboden voor blurring en branchevervaging, mits dit past binnen het profiel en de uitstraling van het centrumgebied en binnen de kaders van de Alcoholwet.

In dit scenario blijft leefbaarheid onverminderd een harde randvoorwaarde. Alle horeca-initiatieven zijn vergunningplichtig en worden getoetst op een acceptabele leefkwaliteit. Het onderscheid met scenario A en B is dat naast deze individuele toets ook een bredere beleidsmatige afweging plaatsvindt, waarbij cumulatieve effecten en de bijdrage aan het totale functioneren van de binnenstad worden meegewogen. Zo combineert scenario C marktdynamiek met publieke regie en wordt gestuurd op een toekomstbestendige, aantrekkelijke en leefbare binnenstad van Bergen op Zoom.

**Samenvattend**
De drie scenario's laten zien dat behoud van het huidige beleid (scenario A) vooral rust en voorspelbaarheid biedt, maar weinig ontwikkelruimte laat. Volledige liberalisering (scenario B) stimuleert dynamiek, maar brengt aanzienlijke risico's met zich mee voor leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Scenario C biedt een middenweg waarin gericht wordt gestuurd op kwaliteit en balans, met voldoende flexibiliteit om de horeca in de binnenstad duurzaam mee te laten groeien met toekomstige ontwikkelingen. Op basis van deze afweging gaat de voorkeur van het college uit naar scenario C, een benadering die ook is verwerkt in het Afweegkader Commerciële Voorzieningen, zodat zowel economische wenselijkheid als ruimtelijke kwaliteit geborgd worden. Wij vragen de gemeenteraad: welk scenario heeft uw voorkeur?

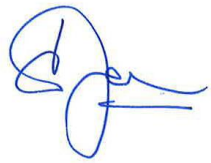
**Vervolg**
De ontvangen inbreng zal worden meegenomen in de definitieve uitwerking van het Afweegkader Commerciële voorzieningen. Het college stelt het Afweegkader vast en zal u hier nader over informeren.

**Bijlagen:**

| | | |
|---|---|---|
| Bijlage 1. | Behoefteonderzoek commerciële voorzieningen , BRO (dd 05-06-2025) | Blz. 1 |
| 1.A | SAMENVATTING BEHOEFTEONDERZOEK COMMERCIËLE VOORZIENINGEN | Blz. 37 |
| 1.B | Inventarisatie commerciële en maatschappelijke voorzieningen | Blz. 42 |
| 1.C | DPO dagelijkse sector Movares (2025) | Blz. 77 |
| 1.D | Horeca-analyse Binnenstad BRO (2024) | Blz. 100 |
| Bijlage 2 | Monitor Verblijfs- en dagtoerisme Bergen op Zoom (2025) | Blz. 163 |
| 2A | TOERISTISCH RECREATIEVE ONTWIKKELING WEST-BRABANT WEST | Blz. 193 |
| Bijlage 3 | Overzicht binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra | Blz. 246 |
| Bijlage 4 | Indeling horeca categorieën | Blz. 267 |

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris,



mr. C.G. Jacobs

loco-burgemeester,



D.P.E. Hopmans MSc.

# Afweegkader commerciële voorzieningen Gemeente Bergen op Zoom



## 1. Doel van het afweegkader

De gemeente Bergen op Zoom wil een levendige en toekomstbestendige economie stimuleren, met ruimte voor ondernemerschap en initiatieven die inspelen op de wensen van bewoners, bezoekers en de markt. In de Pijlervisie Economie (oktober 2024) is de ambitie vastgelegd om winkels, horeca en supermarkten de mogelijkheid te geven zich te ontwikkelen op basis van maatwerk. Daarbij wordt per initiatief beoordeeld of een ontwikkeling passend en wenselijk is binnen de lokale context.
*"Winkels, horeca en supermarkten krijgen de mogelijkheid om in te spelen op de wensen van gebruikers, klanten en de markt. Dit betekent dat per initiatief beoordeeld wordt of de ontwikkeling passend is (maatwerkaanpak). We maken duidelijke spelregels (afweegkader) vooraf." – Pijlervisie Economie, 2024*

Wanneer een commercieel initiatief wordt ingediend, wordt dit eerst getoetst aan het omgevingsplan. Indien het initiatief niet voldoet aan het omgevingsplan moeten we beoordelen of het initiatief op de betreffende locatie wenselijk en passend is. Deze beoordeling vindt plaats aan de hand het principe Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Bij de vaststelling van de Pijlervisie Economie is er een aantal concrete beleidsinstrumenten zoals de Detailhandelsvisie weggevallen. Hierdoor hebben we nu voor een groot deel van ons gemeentelijk grondgebied geen vast beleidskader waaraan we initatieven van commerciële voorzieningen toetsen. Alleen de beleidsregels BOPA, maar die gelden voor een beperkt aantal gevallen. Indien de beleidsregels BOPA gelden, dan vormt dit afwegingskader hierop een aanvulling.
Het Afweegkader Commerciële Voorzieningen voorziet in deze behoefte. Het biedt zowel initiatiefnemers als de gemeente duidelijke handvatten om commerciële initiatieven te kunnen beoordelen op hun **economische wenselijkheid.** Aansluitend wordt een ruimtelijke toetsing uitgevoerd om de ruimtelijke effecten van het initiatief te beoordelen. Deze ruimelijke toetsing (als onderdeel van de ETFAL) valt buiten dit Afweegkader maar is wel nodig voor een volledige beoordeling.

Het Afweegkader is opgesteld in lijn met de:

- Omgevingsvisie,
- Pijlervisie Economie,
- Visie Toekomstbeeld Binnenstad, en
- Visie Buitengebied.

Daarnaast is een aanbod- en behoefteanalyse uitgevoerd van alle commerciële voorzieningen binnen de gemeente Bergen op Zoom. Deze componenten vormen gezamenlijk de basis voor een aantal beleidsuitgangspunten en het Afweegkader, waarlangs nieuwe initiatieven kunnen worden beoordeeld.

## 2. Toepassingsbereik

Het afweegkader geldt voor:

- nieuwe vestigingen van commerciële voorzieningen (supermarkten, detailhandel, horeca, cultuur- en dienst en sportfuncties) die niet passen binnen het omgevingsplan (voor zowel bestaande gebouwen als nieuwbouw);
- uitbreidingen: het vergroten van commerciële ruimte (supermarkten, detailhandel, horeca, cultuur- en dienst en sportfuncties)

## 3. Afweegkader commerciële voorzieningen

### MARKTRUIMTE

**Stap 1: Is er voldoende marktruimte in het behorende voorzieningensegment? Of is er sprake van overaanbod?**
*(Benodigd: toetsing Bijlage 1 Aanbod-onderzoek)*
Ad. 1. Wanneer het type voorziening niet is opgenomen in 'Bijlage 1 Aanbodonderzoek', dient de initiatiefnemer door middel van een onderbouwde analyse aan te tonen hoe het initiatief zich verhoudt tot het bestaande, vergelijkbare aanbod.
Ad. 2. Initiatieven voor supermarkten dienen te worden aangeleverd met een actueel DPO-onderzoek en marktanalyse.
Ad. 3. Voor het toetsen van horeca-initiatieven is de beschrijving van het volledige concept door de initiatiefnemer noodzakelijk (Een horecaconcept is het totaalidee achter een horecazaak, waarin staat vastgelegd *wat* je aanbiedt, *voor wie* je dat doet en *hoe* je dit beleeft voor de gast).

**Stap 2: Sluit de voorziening aan bij de actuele of toekomstige behoefte van inwoners en bezoekers?**
*(Benodigd: toetsing Bijlage 1 voor Inwoners: Whize-segmenten en trenddata. Toetsing Bijlage 2 voor Bezoekers: Monitor Verblijfs- en dagtoerisme Bergen op Zoom)*

Deelvraag 1: Voor welke schaal is de voorziening bedoeld? (Buurt, wijk, stad, dorp of (boven)regionaal?)
Deelvraag 2: Is er behoefte aan de voorziening bij de doelgroep die behoort bij deze schaal?
Ad.1. Als het type voorziening niet is benoemd in 'Bijlage 1 of 2' dan moet de initiatiefnemer door middel van een analyse aantonen hoe het initiatief aansluit bij de behoefte van de gewenste doelgroep.

### TOETSING BELEIDSUITGANGSPUNTEN

**Stap 3: Past het in het vigerend beleid?**
Onderstaande uitgangspunten zijn een samenvatting van vigerend beleid. Er kan altijd worden teruggrepen naar het volledige beleidsdocument voor het maken van de afweging van het initiatief.

**VOOR SUPERMARKTEN:**
Schaalvergroting: We staan positief tegenover innovatie en vernieuwing. Dit is noodzakelijk om relevant te blijven. Er zit echter een grens aan kwantitatieve groei aan meters (het DPO-onderzoek onderbouwt de marktruimte). De vernieuwing en innovatie moet vooral in kwalitatieve zin bereikt worden.
Complete centrumgebieden: We streven naar complete centrumgebieden, binnen het profiel en de verzorgingsfunctie per centrum. Dit kan gaan over verder versterken en/of verbreden van de keuzemogelijkheden binnen het boodschappenprofiel zoals het toevoegen van een discountsupermarkt bij een fullservice supermarkt.
Concentratie: Supermarkten en overig boodschappenaanbod dient geconcentreerd te worden in bestaande dorp- wijk- en buurtcentra vanwege combinatiebezoek. Door winkels te concentreren profiteren ondernemers van synergievoordelen wat goed is voor het economisch functioneren. De consument ervaart gemak en efficiëntie en kan winkels en andere voorzieningen combineren. Ook mobiliteit wordt geclusterd.

Bovenstaande uitgangspunten hebben tot gevolg dat **nieuwe supermarkten** (ook bij verplaatsing) uitsluitend worden toegestaan wanneer ze voldoen aan alle onderstaande punten:
1. zij voorzien in aantoonbare lokale behoefte (stap 1 en 2) en geen onevenredige leegstand elders veroorzaken (hiervoor dient een actueel DPO te worden overlegd).
2. zij worden gerealiseerd binnen een bestaand wijk-, dorps- of buurtcentrum of PDV-locatie 'de Zeeland'. Een solitaire supermarkt realiseren buiten bestaande centra is niet toegestaan.

3. zij complementair zijn binnen het profiel van het wijk-, dorps- of buurtcentrum of PDV-locatie 'de Zeeland' waar het initiatief wordt gevestigd.

**VOOR DETAILHANDEL:**
De positie en behoud van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit.
Compacte centrumgebieden: We streven naar compacte centrumgebieden. Dit betekent dat winkels, horeca en andere publieksgerichte voorzieningen zoveel mogelijk aaneengesloten moeten vestigen, zodat een bruisende plint ontstaat.
Concentratie: Door winkels te concentreren profiteren ondernemers van synergievoordelen wat goed is voor het economisch functioneren. De consument ervaart gemak en efficiëntie en kan winkels en andere voorzieningen combineren.
Beleefstad: Beleving toevoegen aan winkelen via evenementen, pop-ups, lokale producten en blurringconcepten.
De juiste winkel op de juiste plek: De oorsprong van perifere detailhandel (PDV) is gelegen in de aard en omvang van de artikelen. Winkels die vanwege de aard en omvang van de artikelen een groot oppervlak nodig hebben, krijgen de ruimte in de daarvoor benoemde perifere concentraties. In de reguliere winkelgebieden zijn deze type winkels niet of nauwelijks inpasbaar. Deze type winkels worden ook wel 'volumineuze detailhandel' genoemd. Binnen de perifere concentraties in de gemeente Bergen op Zoom handhaven we het beleid van strikte branchering binnen de hiervoor genoemde branches. Deze brancheringsbeperking blijft noodzakelijk om de complementariteit met de reguliere winkelgebieden te borgen en daarmee leegstand te voorkomen

Bovenstaande uitgangspunten hebben tot gevolg dat **nieuwe detailhandel** uitsluitend worden toegestaan binnen:
- het commercieel centrumgebied van de binnenstad;
- bestaande buurt, wijk- en dorpscentra;
- perifere locaties zijn uitsluitend voor **doelgerichte detailhandel met volumineuze goederen** zoals: Auto's, boten, caravans (ABC) en aanverwante artikelen; Woonwinkels, zoals meubel- en keukenzaken; Doe-het-zelfzaken, zoals bouwmarkten; Tuinartikelenzaken en tuincentra; Overige vormen in volumineuze artikelen, zoals haarden, zwembaden, aanhangwagens, zonwering, tegels, etc.

**Kleinschalige detailhandel** aan huis is toegestaan in de aanloopstraten van de binnenstad zoals aangegeven op de kaart in bijlage 3. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
1. de activiteit vindt plaats op de begane grond en aan de voorzijde, in een pand met een bestaande winkelpui;
2. de oppervlakte van de detailhandel bedraagt ten hoogste 25 $m^2$;
3. er is maximaal één vestiging per op de begane grond aanwezige woning toegestaan;
4. de woonfunctie blijft behouden.

**VOOR HORECA IN DE BINNENSTAD BERGEN OP ZOOM:**
*Let op: Vanwege trends en ontwikkelingen in de markt werken we in het Afweegkader met een nieuwe horeca-verdeling in afwijking van het omgevingsplan.*
Concentratie en beleving: Bergen op Zoom kent een gezond aanbod aan horecagelegenheden. Hierdoor moeten we behoudend zijn op kwantiteit en sturen op onderscheidenheid in relatie tot vraag en aanbod. Er is geen noodzaak tot wezenlijke uitbreidingen in de horecastructuur. Wel is de oproep voor differentiatie en ondersteuning van horeca bij het winkelen en andere vrijetijdsbesteding.
Blurring en brancheverbreding faciliteren: We willen ondernemers optimaal de ruimte geven om te kunnen ondernemen en nieuwe bijzondere concepten te realiseren. Blurring is toegestaan, mits binnen de kaders van de Alcoholwet. Brancheverbreding is wenselijk, mits passend binnen het profiel en de branchering van het centrumgebied.

**Horecapleinen**
De Horeca concentreert zich rond de twee hoofdpleinen: Grote Markt en Beursplein. Binnen deze gebieden zijn horeca-categorieën **1 t/m 4** toegestaan. Het Gouvernementsplein is een plein met horeca-accent waarbij de horeca-categorieën **1 en 2** zijn toegestaan.

- Nieuwe horeca initiatieven of uitbreiding aan deze pleinen is mogelijk, mits het horeca-concept bijdraagt aan het differentiatie van het horeca-aanbod (zie stap 1 en 2).

**Commercieel centrumgebied**

- In het commercieel centrumgebied wordt **daghoreca (categorie 1)** overal toegestaan als ondersteunende functie voor detailhandel: Denk aan lunchrooms, koffiebars, ijssalons of broodjeszaken met een sterke relatie tot het winkelend publiek. Andere soortige concepten worden niet toegestaan en dienen geconcentreerd te blijven rondom de aangewezen horecapleinen.
- Daghoreca komt niet in aanmerking voor verruiming van openingstijden na winkeltijd.

> *Horeca 1= Een horecabedrijf dat is gericht op winkelend publiek en hoofdzakelijk overdag maaltijden, consumptie-ijs en niet en/of (licht-)alcoholische dranken verstrekt vooral voor consumptie ter plaatse en daarmee ondersteunend is voor de (winkel)functie van een gebied, zoals een lunchroom, koffie/ theehuis, broodjeszaak, ijssalon en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. De bedrijfsactiviteit is gericht op het – met name overdag – al dan niet ter plaatse verstrekken en bereiden van etenswaren en dranken en de openingstijden vallen (in belangrijke mate) binnen de openingstijden van winkels. Binnen deze horecabestemming kunnen horecazaken die qua aard en uitstraling aansluiting vinden bij het winkelend publiek zich vestigen.*

- In het commercieel centrumgebied is er bij de functie detailhandel ruimte voor onderscheidende concepten in combinatie met horeca: blurring en branchevervaging (binnen de kaders van de Alcoholwet).

**Overig**

- **Hotels (categorie 6)** zijn toegestaan in of nabij de binnenstad, mits zij bijdragen aan een veelzijdige toeristische profilering (stap 1 en 2);
- **Fastservice zwaar (categorie 5)** is **niet wenselijk** in het commercieel centrumgebied vanwege verkeersaantrekkende werking en afbreuk aan verblijfskwaliteit. Deze kunnen wel in de aanloopstraten (exclusief Sint-Josephstraat, zie bijlage 3) landen mochten de ruimtelijke effecten van het initiatief aanvaardbaar zijn en er op eigen terrein of alternatieve inpandige locatie, ruimte is om de benodigde vervoersmiddelen te stallen.

**VOOR HORECA IN WIJKEN, BUURT, DORPEN EN BUITENGEBIED:**
*Let op: Vanwege trends en ontwikkelingen in de markt werken we in het Afweegkader met een nieuwe horeca-verdeling in afwijking van het omgevingsplan.*
Concentratie en beleving: Horeca buiten de binnenstad kan bijdragen aan de sociale cohesie, leefbaarheid en identiteit van wijken, dorpskernen of bijzondere plekken. De gemeente stimuleert horeca die past bij de schaal en functie van de omgeving, zonder overlast of verstoring van het woon- en leefklimaat.

**Concentratie in wijk-/buurt en dorpscentra**
Er wordt medewerking verleend aan nieuwe horeca in bestaande dorp- wijk- of buurtcentra als deze:

1. de ontmoetingsfunctie versterkt;
2. aansluit bij andere voorzieningen (supermarkt, detailhandel, diensten);
3. past binnen de **omvang en uitstraling** van het centrum.
4. passend is binnen horeca-categorie 1,2 of 5.

**Solitaire horeca**
Er wordt medewerking verleend aan nieuwe of uitbreiding van solitaire horeca en of/ verblijfsfunctie (horeca 6) buiten centra bij **aantoonbare functionele meerwaarde** onder voorwaarden dat:

1. de locatie is gelegen bij recreatievoorzieningen, sportparken of toeristische routes, erfgoedlocaties;
2. het initiatief bijdraagt aan versterking verblijfs- en ontmoetingskwaliteit;
3. de recreatieve functie van de locatie versterkt;
4. landschappelijk goed wordt ingepast;
5. de natuur- en cultuurhistorische waarden behouden blijven.
6. in het geval de voorgestelde locatie ligt in het buitengebied, moet het initiatief daarnaast ook passend zijn binnen de gestelde randvoorwaarden van de locatie in de Visie Buitengebied.

**VOOR CULTUUR EN RECREATIE:**
Beleefstad: Bergen op Zoom ontwikkelt zich als **BeLeefstad**, waar cultuur, recreatie en erfgoed bijdragen aan identiteit, toerisme en welzijn. De nadruk ligt op behoud én vernieuwing.

Nieuwe (economische) dragers **in erfgoedlocaties** zijn toegestaan onder de voorwaarden:

1. het initiatief een bijdrage levert aan de ambitie BeLeefstad en aanvullend is op het bestaande lokale aanbod (stap 1 en 2);
2. passend bij de cultuurhistorische waarden.
3. in het geval de voorgestelde locatie ligt in het buitengebied, moet het initiatief daarnaast ook passend zijn binnen de gestelde randvoorwaarden van de locatie in de Visie Buitengebied.

Er wordt medewerking verleend aan een nieuw cultureel initiatief **buiten de erfgoedlocaties** als deze:

1. Een bijdrage levert aan de ambitie Beleefstad en aanvullend is op het bestaande lokale aanbod (stap 1 en 2);
2. In of nabij de binnenstad of dorpskern wordt geconcentreerd, tenzij het initiatief gezien maat en schaal niet passend is
3. In het geval de voorgestelde locatie ligt in het buitengebied, moet het initiatief daarnaast ook passend zijn binnen de gestelde randvoorwaarden van de locatie in de Visie Buitengebied.

**VOOR SPORT EN SPEL:**
Sport is een pijler van de leefbare stad. De gemeente streeft naar inclusieve, laagdrempelige en multifunctionele sportvoorzieningen.

Er wordt medewerking verleend aan de realisatie van een nieuwe sportfunctie mits deze geen afbreuk doet aan de woon- of leefklimaat. Daarnaast moet op basis van de grootte van het initiatief rekening gehouden worden met andere ruimtelijke eisen.

- De ‘Sportfunctie' geldt voor een ruimte voor het beoefenen van sport: Onder de sportfunctie vallen bijvoorbeeld sporthallen, gymzalen en fitnesscentra. Locaties voor buitensport zoals voetbalvelden en tennisbanen vallen niet onder deze gebruiksfunctie.
- Nieuwvestiging van sportfuncties zijn niet toegestaan op bedrijventerreinen

**VOOR DIENSTEN (EXCLUSIEF KANTOREN):**

De persoonlijke en zakelijke dienstverlening in Bergen op Zoom is sterk ontwikkeld. De focus ligt op innovatie, clustering en wijkgerichtheid.

- Nieuwe dienstverlenende functies worden gerealiseerd in bestaande wijk- /buurt of dorpscentra.
- Het realiseren van een solitaire commerciële dienstverlening buiten bestaande wijk- /buurt of dorpscentra is niet wenselijk.

## STAP 4. CONCLUSIE

- Zijn stap 1 en 2 met 'ja' beantwoord en past het initiatief bij de beleidsuitgangspunten?
  - **Zo ja**, dan moet verder worden beoordeeld of de locatie passend is en aan de ruimtelijke locatie eisen voldoet. Dit is per functie afhankelijk wat benodigd is.
  - **Zo nee**, dan kan er geen medewerking worden verleend aan een BOPA
  - **Zo nee,** mits zie hieronder.

**HARDHEIDSCLAUSULE:**

1. Er kunnen bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzaken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd.
2. Als het verzoek weliswaar niet binnen het geldende beleid past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt.
3. Een verzoek weliswaar past binnen de in dit beleid neergelegde uitgangspunten maar dat, gelet op de bijzondere omstandigheden van het geval, er geen medewerking dient te worden verleend. Voorkomen dient te worden dat de in het beleid neergelegde uitgangspunten als een recht worden toegepast. Aan ieder afwijkingsbesluit gaat een belangenafweging vooraf die in een concreet geval, zelfs als het verzoek past binnen de in dit beleid opgenomen randvoorwaarden, tot weigering van het afwijkingsverzoek kan leiden. Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van beleid worden voorkomen.

## 4. Uitvoering & actualisatie

- Het Afweegkader wordt geborgd door vaststelling en publicatie en in de werkwijze bij ruimtelijke initiatieven en planbeoordeling als beleid.
- Elk jaar dient te worden overwogen of het Afweegkader opnieuw moet worden vastgesteld door het college bij majeure wijzingingen in het behoefteonderzoek.

## Bijlagen

1. Behoefteonderzoek Commerciele voorzieningen, BRO (dd 05-06-2025)
   a. Samenvatting aanbodanalyse en benchmark Bijlage
   b. Inventarisatie commerciële voorzieningen
   c. DPO-onderzoek Movares (2025)
   d. Horeca-analyse Binnenstad BRO (2024)
2. Monitor Verblijfs- en dagtoerisme Bergen op Zoom (2025)
3. Overzicht binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra
4. Indeling horeca-categorieën



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Behoefteonderzoek commerciële voorzieningen**

Gemeente Bergen op Zoom

Definitief

BRO | a movares company

# colofon

projectnaam
**Behoefteonderzoek commerciële voorzieningen**

datum
**5 juni 2025**

projectnummer
**P08097**

opdrachtgever
**Gemeente Bergen op Zoom**

BRO
projectleider
**CSe**

projectteam
**TOI - DGo**

bron kaft
**BRO**

review
**DGo**

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO | a movares company



# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 2 | Beleidsanalyse | 5 |
| 3 | Trends en ontwikkelingen | 9 |
| 4 | Interviews betrokkenen en marktpartijen | 15 |
| 5 | De aanbod analyse | 18 |
| 6 | Doelgroepenanalyse | 21 |
| 7 | Locatie-eisen en omgevingsaspecten | 31 |

Bijlage 1 - Whize segmenten

# 1 Inleiding

## Aanleiding

Het college van B&W van de gemeente Bergen op Zoom heeft de Pijlervisie Economie vastgesteld. Een van de speerpunten van de visie is dat de commerciële voorzieningen in lijn zijn met de wensen van de inwoners en bezoekers van Bergen op Zoom. Winkels, horeca en supermarkten krijgen hierdoor de mogelijkheid om in te spelen op de wensen van gebruikers, klanten en de markt. Dit betekent dat per initiatief beoordeeld gaat worden of de ontwikkeling passend is (maatwerk-aanpak).

Om te kunnen beoordelen of een initiatief passend en wenselijk is worden er vooraf duidelijke spelregels opgesteld. De gemeente Bergen op Zoom wenst een afweegkader, waarin initiatieven kunnen worden beoordeeld. Daarvoor zijn eerst uitgangspunten nodig. Het voorliggende onderzoek zal het afwegingskader met 'twee' ingrediënten voeden: een analyse van het aanbod en de locatie-eisen.

**1. Aanbod analyse**

Het commerciële aanbod wordt in beeld gebracht in de gemeente Bergen op Zoom. Ook wordt in beeld gebracht in hoeverre het huidige aanbod zich verhoudt tot het huidig aantal inwoners. Daarnaast wordt er ook een doorkijk gegeven naar de toekomst. Bergen op Zoom heeft de ambitie uitgesproken om tot 2040 circa 7.000 woningen te realiseren. Ook wordt het aanbod vergeleken met enkele benchmark gemeenten[1], en het provinciaal en landelijk gemiddelde[2].

**2. Locatie-eisen en omgevingsaspecten**

Per commerciële voorziening worden de locatie-eisen en omgevingsaspecten benoemd. Met de locatie-eisen worden elementen bedoeld die van belang zijn voor de locatie van commerciële voorzieningen. Denk aan een zichtlocatie of een goede autobereikbaarheid. Met de omgevingsaspecten worden aspecten bedoeld die impact kunnen hebben op de omgeving. Zoals geluid of geur. Op basis van de resultaten van stap 2 (zie verderop) is afweging mogelijk of een bepaalde voorziening past in een gebied.

## Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 2**: Beleidsanalyse.
- **Hoofdstuk 3**: Resultaten van de trendanalyse van invloed op de voorzieningen.
- **Hoofdstuk 4**: Resultaten van de interviews met enkele marktpartijen.
- **Hoofdstuk 5**: Resultaten van de aanbodanalyse.
- **Hoofdstuk 6**: Resultaten van de segmentatieanalyse
  Hier wordt uiteengezet welke segmenten er in Bergen op Zoom wonen en wat hun behoeften en kenmerken zijn.
- **Hoofdstuk 7**: Resultaten locatie-eisen en omgevingsaspecten

[1] De volgende gemeenten zitten in de benchmark: Breda, Deventer, Goes, Gouda, Hoorn en Roosendaal
[2] Zover deze cijfers beschikbaar zijn

# 2 Beleidsanalyse

In het volgende hoofdstuk is het vigerende beleid samengevat. Per beleidsveld zijn de beoogde doelen en tijdsplan beschreven.



## Vrijetijdseconomie

**Pijlervisie Economie Bergen op Zoom (2024)**

Dit document schetst het economische toekomstbeeld van Bergen op Zoom in 2035, waarbij de gemeente zich wil profileren als een bruisende woon-, werk- en BeLeefstad, met focus op de 'plant-based economy'. Voor de vrijetijdseconomie is vooral van belang dat de stad haar culturele en natuurlijke erfgoed wil benutten om toerisme en recreatie te stimuleren. Er wordt ingezet op een veelzijdige en duurzame vrijetijdsbesteding, waarbij cultuur een belangrijke rol speelt in de positionering van Bergen op Zoom als BeLeefstad. Dit sluit aan bij de ambitie om de stad aantrekkelijker te maken voor bezoekers en inwoners door middel van een gevarieerd vrijetijdsaanbod; retail, horeca en recreatie.

**Bestuursakkoord 2022-2026 'Samen Bergen verzetten' (2022)**

In het bestuursakkoord is een belangrijke plaats ingeruimd voor de vrijetijdseconomie. Het benadrukt de noodzaak om Bergen op Zoom aantrekkelijker te maken als toeristische bestemming door gebruik te maken van haar natuurlijke en culturele rijkdommen. Evenementen, cultuur en natuur worden gezien als belangrijke pijlers voor het versterken van de lokale economie. De coalitie zet ook in op samenwerking met regionale partners om de vrijetijdseconomie te bevorderen, bijvoorbeeld door investeringen in recreatie en in toeristische voorzieningen.

**Toekomstvisie 2035 (2022)**

De toekomstvisie positioneert Bergen op Zoom als een duurzame BeLeefstad aan de Schelde. Het document legt de nadruk op het versterken van de leefomgeving en de vrijetijdseconomie door in te zetten op natuur, recreatie, cultuurhistorie en evenementen. Er wordt gefocust op duurzaam wonen en beleven, waarbij de combinatie van natuur, water en cultuur centraal staat. De stad wil een aantrekkelijk gebied zijn waar bewoners en bezoekers recreatie en ontspanning kunnen vinden, ondersteund door investeringen in recreatieve infrastructuur en samenwerkingen met regionale en nationale partners.

**Visie Binnenstad Bergen op Zoom (2023)**

Dit document adresseert de uitdagingen van de binnenstad, zoals leegstand en veranderend consumentengedrag. De binnenstad moet een transformatie ondergaan van een 'place to buy' naar een 'place to be', waarbij ontmoetingsplaatsen, horeca en recreatie een grotere rol gaan spelen dan winkelen. De gemeente ziet kansen in de versterking van het historisch erfgoed en de transformatie van leegstaande panden voor alternatieve vrijetijdsbestemmingen. Dit is belangrijk voor de vrijetijdseconomie, omdat een aantrekkelijke binnenstad met een divers recreatief en cultureel aanbod meer bezoekers kan trekken en de verblijfsduur van toeristen kan verlengen.

**Nota toeristisch beleid Brabantse Wal 2009**

De Brabantse Wal moet een plek worden waar bewoners, bezoekers en bedrijven alle voordelen van het bijzondere landschap en unieke ligging optimaal kunnen benutten en ervaren. Ieder gebied bezit een bepaalde kwaliteit, welke wordt ondersteund door thema's per gebied: zoals water, natuur, cultuurhistorie en landschap. Door samenwerking hopen de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen en Woensdrecht te bereiken dat de bestedingen aan het toeristisch-recreatief product op de Brabantse Wal toenemen. De volgende aspecten zijn hierbij van belang:

1. toename bekendheid;
2. meer bezoekers trekken;
3. vergroten herkenbaarheid;
4. verhogen gastvrijheid;
5. verhogen toegankelijk;
6. verhogen kwaliteit verblijf;
7. verhogen samenwerkingsbewustzijn.

Deze doelstellingen vormen de basis voor concrete acties. Om deze betreffende acties uit te voeren wordt de volgende strategie gevolgd:

- **Geef voorrang aan 'quick wins'**: projecten die relatief gemakkelijk en tegen lage kosten dan wel binnen bestaand budget zijn uit te voeren
- **Geef voorrang aan gemeenschappelijke projecten**: promotie en marketing, bebording, recreatieve poorten en aanvullen routestructuren.
- **Maak gerichte product-markt-combinaties.**

**Actieagenda Vrijetijdseconomie Brabantse Wal 2024 – 2027**

Sinds 2008 werken de gemeenten Steenbergen, Bergen op Zoom en Woensdrecht samen op basis van de overeenkomst toeristische samenwerking. In mei 2023 hebben de colleges van de drie gemeenten besloten om een actieagenda Vrijetijdseconomie voor de Brabantse Wal op te stellen, waarmee ze de samenwerking vernieuwen.

De drie gemeenten maken een positieve heroriëntatie op hun eigen merk en economisch profiel, maar erkennen tegelijkertijd het belang van samenwerking binnen het vrijetijdsdomein op de Brabantse Wal. Het merk Brabantse Wal vormt de basis voor verdere gezamenlijke ontwikkeling. Daarom is ervoor gekozen om de samenwerking, naast de bestaande VVV-samenwerking, uit te breiden en projectmatig te organiseren door middel van een gezamenlijke thematische actieagenda.

## Binnenstedelijke economie

**Pijlervisie Economie Bergen op Zoom (2024)**

De binnenstad heeft te maken met een afname van winkels, waardoor de aantrekkelijkheid van het gebied is verminderd. Om dit tegen te gaan, zet de Visie Binnenstad (2023) in op een compacter winkelgebied en de transformatie van een "place to buy" naar een "place to be", met focus op ontmoeting en beleving.

De retailsector verandert door demografische ontwikkelingen (zoals vergrijzing en groei van eenpersoonshuishoudens) en de stijging van online aankopen. Klantbeleving wordt steeds belangrijker, en ondernemers zoeken naar manieren om zich te onderscheiden. Ook de horeca onder-

gaat veranderingen, met uitdagingen zoals (kost-)prijsstijgingen en personeelstekorten, maar ook een groeiende omzet en toenemende vraag naar maaltijdbezorging.

Door de leegstand in de binnenstad wordt ingezet op compacter winkelaanbod en vergroening. Tegelijkertijd zorgt de woningbouwopgave voor een groeiende vraag naar retail, horeca en supermarkten. Fysieke winkels blijven belangrijk, niet alleen voor aankopen (53% van de consumenten blijft fysiek winkelen), maar ook als sociale ontmoetingsplekken. De functie van winkels verandert, waarbij de focus verschuift van transactie naar beleving, en het aanbod beter moet aansluiten op diverse doelgroepen. De gemeente wilt dit bereiken door in te zetten op de volgende perspectieven:

- Stimuleren van initiatieven die bijdragen aan leefbaarheid, economische groei en werkgelegenheid
- Winkels, horeca en supermarkten krijgen de mogelijkheid om in te spelen op de wensen van gebruikers, klanten en de markt. Dit betekent dat per initiatief beoordeeld wordt of de ontwikkeling passend is (maatwerk-aanpak).
- De binnenstad wordt compacter en meer beleefbaar met gebruik van de historische identiteit en er wordt meer ingezet op verduurzaming en vergroening.
- De gemeente zet in op het stimuleren van een vitale wijkeconomie. Dit doet de gemeente door in te zetten op het stimuleren en/of creeren van buurtwinkelcentra.
- Bij grootschalige woningbouwprojecten (>100 woningen) wordt onderzocht of supermarkten en/of andere commerciële voorzieningen deel moeten uitmaken van de programmering voor het gebied.

## Cultuur

**Pijlervisie Sociaal & Veilig (2024)**

De pijlervisie is opgebouwd rond vier thema's, waarin de focus qua cultuur op het volgende ligt:

*Thema 1 - Meedoen*

Kunst en cultuur voor iedereen toegankelijk, aantrekkelijk en zichtbaar maken, ongeacht achtergrond of leeftijd, om de leefbaarheid te verbeteren, de sociale basis te versterken en de gemeente aantrekkelijker te maken op maatschappelijk, toeristisch en economisch gebied.

*Thema 2 - Ontwikkelen*

Het creëren van een levendige en inspirerende omgeving die talentontwikkeling in de breedte stimuleert en waarbij creativiteit optimaal wordt benut voor oplossingen bij complexe maatschappelijke opgaven.

*Thema 3 - Gezond leven makkelijk maken*

Het versterken van de verbinding tussen de sectoren zorg, welzijn en cultuur om kunst en cultuur in te zetten als (preventie) middel voor maatschappelijke opgaven, met als doel de gezondheid en het welzijn van onze inwoners te bevorderen.

*Thema 4 - Een veilige stad*

Vergroten van de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel binnen onze gemeente door hier vanuit cultuur een bijdrage aan te leveren.

**Pijlervisie Economie Bergen op Zoom (2024)**

Deze pijlervisie vertrekt vanuit de economische structuur van de gemeente. Op het gebied van cultuur wordt er het volgende gezegd:

- Op het vlak van cultuur ligt hier een focus op de **creative industry**. Dit is het brede scala van cultuuruitingen, kunstenaars en ontwerpers in de gemeente. Zij bieden kansen om creativiteit te benutten voor grotere transitie-opgaven. '

Als het aankomt op commerciële culturele voorzieningen, zijn er volgende speerpunten gedefinieerd.

- Bergen op Zoom wil zich steeds meer als BeLeefstad profileren. Cultuur is hierbij een *unique selling point*, omdat het een belangrijke drager is van de lokale identiteit en om bezoekers van binnen en buiten aan te trekken.
- Vrijetijdsaanbod, waar cultuur een onderdeel van is, is belangrijk. Niet alleen om bezoekers te trekken, maar ook om een groeiende bevolking te bedienen. Vrijetijdseconomie jaagt bovendien de lokale economie aan. De gemeente wil daarom een duurzame en veelzijdige vrijetijdsbestemming ontwikkelen.
- De gemeente zet in op triple helix-samenwerking als basis voor innovatie en arbeidsmarktgericht onderwijs. Het lokale poppodium en theater zijn onderdeel van een dergelijke samenwerking en spelen hierin een belangrijke rol.

## APV & Bijzondere wetten

**Speelautomatenverordening 2010**

Deze verordening vormt de basis van het onderliggende te maken beleidsstuk: Beleid schaarse vergunningen casino's (speelautomatenhal). Belangrijk om hier te vermelden is dat er in Bergen op Zoom vanuit deze verordening 1 speelautomatenhal is toegestaan met maximaal 90 kansspelautomaten met een duur voor maximaal 5 jaren.

**Beleid schaarse vergunningen casino's (speelautomatenhal)**

Volgens artikel 6 lid 2 van de speelautomatenverordening 2010 kan er door Bergen op Zoom slechts 1 vergunning voor een speelautomatenhal afgegeven worden. Met het oog op een transparante procedure, voor de behandeling van aanvragen voor deze schaarse vergunning, is wenselijk dat er beleidsregels worden vastgesteld die duidelijkheid bieden over de wijze van behandeling en beoordeling van aanvragen hiervoor.

**Beleid schaarse vergunningen seksinrichtingen**
Volgens artikel 3:5 lid 2 van de APV kan er door Bergen op Zoom voor in totaal ten hoogste 2 seksinrichtingen vergunning worden verleend. Met het oog op een transparante procedure, voor de behandeling van aanvragen voor deze schaarse vergunning, is wenselijk dat er beleidsregels worden vastgesteld die duidelijkheid bieden over de wijze van behandeling en beoordeling van aanvragen hiervoor.

**Beleid schaarse vergunningen standplaatsen**
Het beleid voor standplaatsen is verankerd in artikel 5:18 van de APV Met het oog op een transparante procedure, voor de behandeling van aanvragen voor deze schaarse vergunning, is wenselijk dat er beleidsregels worden vastgesteld die duidelijkheid bieden over de wijze van behandeling en beoordeling van aanvragen hiervoor.

## Sport

**Pijlervisie Sociaal & Veilig**
De gemeente heeft haar visie beschreven in de "Pijlervisie Sociaal en Veilig 2035". Dit is de uitwerking van de Toekomstvisie 2035. Deze visie vormt een integraal plan tussen de domeinen sport, cultuur, onderwijs, gezondheid, zorg & welzijn en veiligheid, waarin vier integrale thema's zijn benoemd, namelijk meedoen, ontwikkelen, gezond leven makkelijk maken en een veilige stad.

De Pijlervisie Sociaal & Veilig heeft een horizon tot 2035. Deze visie richt zich met betrekking tot sport en bewegen op de volgende speerpunten:

- iedereen kan binnen zijn of haar mogelijkheden meedoen;
- de gemeente streeft naar toekomstbestendige verenigingen;
- de meerwaarde van topsport en talent wordt beter benut;
- sport en bewegen is als een anker voor een gezonde leefstijl;
- de gemeente werkt aan kwalitatieve en duurzame sport- en beweegplekken;
- de gemeente zorgt voor een veilige sportomgeving.

# 3 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk staan de belangrijkste trends en ontwikkelingen in de detailhandel, horeca, cultuur, recreatie en sport & spel. De landelijke trends zijn waar mogelijk vertaald naar de situatie in Bergen op Zoom



## Dagelijkse detailhandel

De trends in figuur 1 gelden veelal ook voor Bergen op Zoom. Specifieke accenten zijn:

- De bevolkingsgroei zorgt voor meer besteding. Zowel supermarkten als vers speciaalzaken profiteren daarvan.
- Gemak en efficiëntie wordt voor de consument steeds belangrijker. Als dit niet op orde is, kiest de consument voor een alternatieve supermarkt waar gemak en efficiëntie wel op orde is. Randvoorwaarden uiten zich in het volgende:
  - **Maatvoering:** een grotere supermarkt is voor de consument efficiënter. Door een groter assortiment hoeft de consument niet naar meerdere supermarkten. Door het bieden van bredere gangpaden krijgt de supermarkt een overzichtelijke uitstraling, dit vindt de consument ook belangrijk.
  - **Bereikbaarheid:** over het algemeen zijn supermarkten redelijk tot goed bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen.
  - **Parkeermogelijkheden:** in de toekomst blijven goede en ruime parkeermogelijkheden met de auto belangrijk. Gratis parkeren is belangrijk voor boodschappen.
- Anno 2025, zwakt de trend van schaalvergroting in supermarktland wat af. Nieuwe reguliere supermarkten hebben doorgaans een omvang vanaf 1.000 m2 wvo en groter. Ondanks dat de trend van schaalvergroting afzwakt, neemt de gemiddelde omvang per supermarkt nog steeds toe.
- De exploitatie van supermarkten staan onder druk. Door de kostenstijging van o.a. personeel, energie en producten nemen de marges van supermarkten af. Dit heeft vooral gevolgen voor de kleine supermarkt met een klein(-er) draagvlak.




*Figuur 1: Trends in de dagelijkse detailhandel.*

## Recreatieve & doelgerichte detailhandel

De trends in figuur 2 gelden veelal ook voor Bergen op Zoom. Specifieke accenten zijn:

- Het recreatief detailhandelsaanbod (parfumerie, schoenen, warenhuis, etc.) staat onder druk en wordt veelal vervangen door horeca, diensten of ontspanning. Een belangrijke oorzaak is dat de online aankopen zijn toegenomen, maar tegelijkertijd houden mensen behoefte aan sociaal contact en een 'dagje uit'. Hiervoor gaan mensen graag naar een grotere stad, zoals Bergen op Zoom of Breda. Het is daarom van belang dat recreatief aanbod behouden blijft, maar zonder dat er overaanbod is.
- Winkels die veel online verkopen worden steeds kleiner, terwijl voornamelijk dagelijkse winkels juist vergroten om aan de uiteenlopende wensen van de consument te voldoen. Deze schaalvergroting en schaalverkleining kan ervoor zorgen dat de huidige panden van winkels op termijn niet meer aansluiten bij de wensen van de retail-ondernemers.
- In binnensteden neemt de behoefte aan winkelruimte af en komen er andere publiekfuncties, zoals horeca, leisure, diensten en winkelambachten. Ook neemt het belang van wonen in de binnensteden toe. In algemene zin worden binnensteden meer divers en weerbaarder. Ook maatschappelijke voorzieningen kunnen een nieuwe plaats gaan krijgen in binnensteden.
- De doelgerichte detailhandel (zoals wonen, doe-het-het-zelf etc.) is sterk afhankelijk van conjuncturele ontwikkelingen. Tijdens de coronajaren zijn veel bestedingen gedaan in deze sector, maar de uitgaven stabiliseren nu.




*Figuur 2: Trends in de recreatieve detailhandel*

## Horeca

De trends in figuur 3 gelden veelal ook voor Bergen op Zoom. Specifieke accenten zijn:

- De **omzet in de horeca** neemt sinds 2010 jaarlijks fors toe, tot 2020, maar kelderde tijdens de coronajaren. De branche krabbelt echter weer op en herstelt zich in rap tempo. Ondanks waarschuwingen van vooraanstaande economen, met waarschuwingen over dalend consumentenvertrouwen, zien we de horecaomzet nog niet dalen. Van belang is wel dat de omzetstijging vooral door prijsstijging veroorzaakt wordt, niet door volumestijging.
- Het **personeelstekort** in de horeca (met name vakkrachten) is voor veel bedrijven omzet remmend. Bedrijven sluiten dagdelen, of gaan eerder dicht. Het tekort beïnvloedt ook de loonkosten. Inmiddels neemt het aantal niet Nederlandstalige werknemers toe.
- De **enorme prijsstijgingen** waaronder die van **productinkoop** en **energie** maakt dat bedrijfskosten dermate stijgen dat er zelfs bedrijven moeten sluiten of openingstijden beperken.
- Coronaschulden/terugbetalingen drukken zwaar op exploitaties.
- Veel horecapanden zijn niet in eigendom van de exploitant, waardoor duurzame investeringen in **energiebesparing in het pand** vaak niet tot stand komen en huurprijzen onevenredig hoog zijn.
- Horeca is voor initiatiefnemers/ondernemers een relatief '**laagdrempelige' sector**, waardoor er altijd wel nieuwe kandidaten zijn.
- **Groei van bezorgeconomie.** Tijdens de coronaperiode is het bestellen van eenvoudige tot luxe maaltijden aan huis enorm toegenomen. Sinds de horeca weer open is, neemt dat weer af maar blijft wel in ruimere mate dan pré-corona.
- In Bergen op Zoom is de **filialisering** van horeca-concepten tot nu toe beperkt waarneembaar. Dat is enerzijds een kwaliteit (zelfstandig ondernemerschap). Anderzijds is er wel een (groeiende) doelgroep die de behoefte heeft aan dat type formule-horeca.




*Figuur 3: Trends in de horeca sector*

## Cultuur & recreatie

De trends zoals hieronder beschreven gelden veelal ook voor Bergen op Zoom. Specifieke accenten zijn:

- Culturele instellingen verbreden hun diensten. Instellingen gebruiken steeds vaker hun ruimtes voor verschillende doeleinden, zoals culturele evenementen, educatieve programma's en zakelijke bijeenkomsten. Door de ruimte flexibel in te zetten, kunnen culturele instellingen hun inkomsten verhogen en een breder scala aan doelgroepen aanspreken.
- De demografische veranderingen hebben invloed op de behoefte aan culturele instellingen doordat de interesses verschillen. Vanuit de vergrijzende bevolking neemt de vraag naar musea die gericht zijn op geschiedenis en erfgoed toe, terwijl bij jongeren culturele instellingen die 'hip' zijn, zoals een 'social mediamuseum' waar je foto's kan maken met bijzondere achtergronden.
- Musea worden steeds interactiever. Tentoonstellingen richten zich daarom vaker op beleving, zelf ontdekken en meedoen via interactieve installaties, virtual reality en workshops.
- In de huidige recreatie willen klanten leuke, innovatieve en interactieve ervaringen. Er komt ook steeds meer ruimte voor E-sport arena's en digitale recreatie.
- Grote groepsactiviteiten worden ook steeds populairder. Zoals escape rooms voor meerdere personen. Hierbij komt ook het competitieve element kijken. Activiteiten waarbij groepen tegen elkaar kunnen strijden winnen ook aan populariteit.
- Het aantal musea in Nederland nam lange tijd toe. Rond de coronapandemie stopte deze groei. Vooral kleinere musea kregen het moeilijk, terwijl grotere instellingen sneller herstelden. Sindsdien is het aantal musea redelijk stabiel.
- Het aantal bezoeken aan een casino is de afgelopen jaren toegenomen. In 2023 steeg het aantal bezoeken aan de fysieke vestigingen van specifiek Holland Casino naar 5,1 miljoen, vergeleken met 4,1 miljoen in 2022. Daarentegen neemt de gemiddelde besteding per bezoek gestaag af.
- Casino worden steeds meer een plek waar entertainment een steeds grotere rol gaat spelen. Casino's transformeren meer naar uitgaansgelegenheden met shows, restaurants, muziek en evenementen. Door de opkomst van het online gokken moeten casino's meer bieden om bezoekers aan te trekken. Dit doen zij door in te zetten op een totale ervaring/beleving.
- Bioscopen zien het publiek grotendeels terugkeren, met name bij grote commerciële releases. Innovaties zoals luxe bioscoopstoelen, dine-in concepten en eventcinema (bijvoorbeeld live sport en concertregistraties) trekken nieuw publiek. De behoefte aan beleving groeit.
- Theaters zetten sterker in op inclusiviteit en diversificatie van het aanbod, bijvoorbeeld via spoken word, urban arts en jeugdvoorstellingen. Er is een duidelijke ambitie om jongere en cultureel diverse doelgroepen aan te spreken. Tegelijkertijd blijft het vaste theaterpubliek vergrijzen. Digitale formats en hybride programmering bieden kansen, maar vragen om blijvende investeringen in techniek en vaardigheden.
- Poppodia herstellen zich goed qua publieksaantallen, vooral bij bekende acts. Tegelijkertijd zorgt inflatie voor hogere kosten en druk op programmering. De sector kampt met een tekort aan technisch personeel en vrijwilligers. Steeds meer podia fungeren als broedplaatsen voor lokaal talent en als ontmoetingsplek voor jongeren. Het belang van structurele steun en flexibele subsidies groeit, zeker voor kleinere zalen die experiment en talentontwikkeling faciliteren naast commercieel aantrekkelijk aanbod.

## Sport & spel

De trends zoals hieronder beschreven gelden veelal ook voor Bergen op Zoom. Specifieke accenten zijn:

- Kinderen hebben niet veel nodig om te spelen en gebruiken graag hun fantasie en de omgeving. Ook unieke toestellen waarin allerlei spelvormen verborgen zitten stimuleren buitenspelen.
- Interactieve speeltoestellen (met licht of geluid) zijn in opkomst. Ze zijn uniek en zorgen voor een toegevoegde waarde.
- Naast speelplekken zijn sportplekken buiten ook belangrijk. Outdoor fitness is een toegankelijke en betaalbare manier om buiten te bewegen en mensen te ontmoeten.
- Buiten fitness is bovendien uitdagend voor mensen van alle leeftijden, fitnessniveaus en achtergronden. Ook voor ouderen is het belangrijk dat zij voldoende blijven bewegen. Daarnaast hebben dit soort buiten voorzieningen ook een maatschappelijke waarde.
- Spelen in en met een natuurlijke omgeving heeft positieve effecten op de motorische, psychische, emotionele en cognitieve ontwikkeling van kinderen. Bovendien heeft groene speelnatuur ook andere positieve effecten, zoals: minder hittestress, werken aan wateropgave, meer biodiversiteit, verbetering luchtkwaliteit en gezondheid.
- Tijdens en na corona is de behoefte aan wandelen en fietsen sterk toegenomen. Mensen zoeken ontspanning, gezondheid en sociale ontmoeting in de natuur. Natuurgebieden, bossen en parken trekken sindsdien structureel meer bezoekers.
- Een slimme inrichting van de openbare ruimte kan inwoners stimuleren om meer te bewegen. Denk aan vaste wandel- of fietsroutes die verkeersluw zijn en geen verkeerslichten bevatten. Dergelijke routes nodigen uit tot dagelijks gebruik en dragen bij aan een actiever en gezonder leefpatroon.
- Mensen richten zich steeds meer op eigen behoeften en flexibiliteit. Traditionele, langdurige inzet binnen verenigingen neemt af. Dit leidt tot minder betrokkenheid bij organisatie en vrijwilligerswerk, waardoor de basis van veel verenigingen onder druk komt te staan.

- De toegenomen populariteit van natuurgebieden leidt tot overbelasting van kwetsbare natuur. Drukte veroorzaakt schade aan paden, verstoring van dieren en meer afval. Beheerders moeten steeds vaker maatregelen nemen om natuur te beschermen en de balans tussen recreatie en behoud te bewaken.
- Na een daling in ledenaantallen tijdens de coronapandemie hebben veel sportclubs in Nederland een herstel doorgemaakt. In sommige sporten zijn de ledenaantallen zelfs licht gestegen, mede dankzij de hernieuwde waardering voor gezondheid en beweging.
- Traditionele teamsporten zoals voetbal en hockey blijven populair, maar zien concurrentie van individuele sporten zoals fitness, hardlopen en wielrennen. Deze individuele sporten hebben vaak een minder formele verenigingsstructuur, wat invloed heeft op de ledenaantallen van traditionele clubs.
- Leden en ouders voelen zich minder verantwoordelijk voor de sportclub waar hun zoon of dochter lid van is. De inzet als vrijwilliger daalt, terwijl de vraag naar ondersteuning stijgt. Hierdoor ontstaat een groeiend tekort aan actieve leden en vrijwilligers.
- De toenemende culturele diversiteit vraagt van verenigingen een inclusievere aanpak. Verschillende groepen hebben andere verwachtingen van lidmaatschap en inzet. Zonder aanpassing sluiten verenigingen onbewust mensen uit en verliezen ze aansluiting bij een bredere doelgroep.

# 4 Interviews betrokkenen en marktpartijen

Om de kwantitatieve data-analyse te kunnen valideren en om kwalitatieve gegevens op te halen op gebied van de locatie-eisen en omgevingsaspecten is er gesproken met meerdere betrokkenen en marktpartijen. De rode lijn uit deze gesprekken is hieronder beschreven.



**Betrokkenheid en bereidheid van ondernemers**

- De betrokkenheid en bereidheid tot écht samenwerken van ondernemers in Bergen op Zoom is momenteel matig. Er is een gebrek aan ondernemerschap en saamhorigheid. De indruk bestaat dat veel ondernemers in detailhandel en horeca moeite hebben om financieel te overleven en (mogelijk daardoor) vernieuwingsdrang en investeringskracht ontbreekt.
- De Grote Markt baart zorgen vanwege het eenzijdig horeca-aanbod.
- De gemeente moet inzetten op het creëren van een gezamenlijk belang, vooral gezien de grote leegstand in het hele centrumgebied. De wil van de gemeente om minder te sturen en meer te faciliteren is hierbij belangrijk.

**Versnipperd eigendom van commercieel vastgoed werkt stroef**

- Samenwerking met eigenaren is moeizaam. De binnenstad van Bergen op Zoom kent circa 250 eigenaren die vaak één pand bezitten (ondernemers/eigenaren).
- Dit belemmert de mogelijkheid om substantiële gezamenlijke investeringen te doen in de verbetering van de binnenstad en vergroot het risico op langdurige leegstand.
- De transformatie van deze panden naar woningen is zeker mogelijk, maar vergt een integrale aanpak van gemeente en eigenaren.

**Gemeente moet duidelijke keuzes maken en deze uitvoeren**

- De overheid moet duidelijke keuzes maken en deze consequent uitvoeren. Dit betekent een heldere visie op de binnenstad.
- Vanuit marktpartijen is er behoefte aan meer snelheid van de gemeente. Dat horen wij (van BRO) vaker, maar in Bergen Op Zoom kwam het opvallend vaak naar voren.

**Trek meer bestedingen naar Bergen op Zoom**

- Er is meer besteding nodig. Citymarketing speelt hierin een belangrijke rol. Veel passanten die naar Zeeland rijden passeren Bergen op Zoom. Hier ligt een kans om een deel van deze passanten te verleiden te stoppen in Bergen op Zoom. Ook het organiseren van evenementen draagt hieraan bij.
- Het is belangrijk om samen te werken met omliggende gemeenten en regio's om een breder publiek aan te trekken. Concurrentie van steden zoals Rotterdam, Breda en Antwerpen is sterk. Er liggen historische verhalen die benut kunnen worden. De Canadese begraafplaats trekt veel internationale bezoekers, maar verdient meer promotie. Dat geldt ook voor de verbinding van Bergen Op Zoom met de Brabantse Wal die eveneens bezoekers trekt.

**Ga aan de slag met citymarketing**

- Citymarketing is eerder wegbezuinigd maar essentieel om Bergen op Zoom weer op de kaart te zetten. Een sterke marketingstrategie helpt de unieke historie en kenmerken van de stad te promoten. Naamsbekendheid en verbetering van het imago is nodig.
- De VVV heeft veel potentie, dit moet meer naar een 'next level'.
- Er zijn parels in de stad, maar Bergen op Zoom heeft geen uitgesproken profiel.

**Ambtelijk apparaat een meer actieve en faciliterende rol**

- Het ambtelijk apparaat moet een meer actieve en faciliterende rol aannemen. 'Ja, mits' versus een 'nee, tenzij'. Dit betekent dat procedures sneller en efficiënter moeten verlopen en dat er meer ondersteuning moet zijn voor ondernemers. Een proactief en zichtbaar ondernemersloket met ervaren ex-ondernemers helpt hierin.
- De gemeente moet meer actief inzetten op het 'verkleuren' van verschillende straten in de binnenstad, zoals de Sint-Josefstraat. Bepaalde aanloopstraten kunnen sneller verkleuren als gemeente daarop inzet. Door bijvoorbeeld het aankopen van panden of bestemmingen te wijzigen.
- Ondanks kritiek op het ambtelijk apparaat wordt er wel positief gesproken over de ontwikkeling van de ambtenarij. Gemeente is verjongd met als gevolg een jonge ploeg die er anders instaan dan hun voorgangers. Van belang is wel te weten wie het aanspreekpunt is.

**Zet in op het aantrekken van hoogwaardige bedrijvigheid**

- Bergen op Zoom zou zich moeten richten op het aantrekken van hoogwaardige bedrijvigheid. Dit kan door het bieden van aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden en het verbeteren van de infrastructuur. Het aantrekken van innovatieve en succesvolle bedrijven kan een positieve impuls geven aan de lokale economie.
- Er is een krachtige lobby voor hoogwaardige bedrijvigheid nodig, aangezien bestaande bedrijventerreinen vol zitten en er kansen zijn voor een nieuw bedrijventerrein. Dit biedt op zijn beurt weer kansen voor bijvoorbeeld de defensie gerelateerde bedrijvigheid. Daarnaast is het inzetten op het uitbreiden van de bestaande hoogwaardige bedrijvigheid ook een kans. Door het aantrekken van hoogwaardige bedrijven volgen de inwoners met een 'grotere portemonnee'. Dit heeft een positief effect op bestedingen en daarmee het voorzieningenaanbod in Bergen op Zoom
- De gemeente heeft geen hogeschool. Inzetten op het aantrekken van opleidingen in het MBO en HBO levert op termijn ook bedrijvigheid op hoger niveau.

**Sta open voor meer soorten voorzieningen in de binnenstad**

- Dit betekent ruimte voor zowel winkels als horeca. Het is belangrijk om te kijken naar de doelgroepen en (hun) behoeften en hierop in te spelen
- Voor woningbouw moet de focus liggen op 'groen' en 'blauw' voor Randstedelingen, die zelf geen water en groene ontspanningsruimte hebben in de omvang en nabijheid waar Bergen op Zoom dit wel heeft. De ideale doelgroepen voor nieuwe woningen, die veel betaalbaarder zijn: jonge gezinnen en jongvolwassenen die hoger in de markt zitten. Ook weer gunstige voor de bestedingen. De reisafstand tot de Randstad is beperkt, de verbindingen zijn oké.
- Leegstand in de binnenstad kan o.a. worden opgelost door transformatie naar woningen. Financiële haalbaarheid vanuit eigenaars is het grootste obstakel.

- Er is behoefte aan meer diversiteit in horeca, aangezien er veel ‘van hetzelfde’ is. Blurring is wenselijk, zoals een bakker die ook een kop koffie wil schenken of lunchen bij de kaaswinkel. Blurring biedt kansen en komt tegemoet aan wensen van consumenten en ondernemers.
  Nb.: Blurringconcepten met alcoholverstrekking staat op gespannen voet met de (landelijke) Alcoholwet. Dit vraagt om zorgvuldige toetsing van nieuwe concepten.
- Het winkelbestand in de binnenstad van Bergen op Zoom zal niet meer worden ingevuld met zoveel winkels als er winkelruimte beschikbaar is. Zet ook in op andere functies. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, sport, cultuur & leisure. Ook maatschappelijke voorzieningen kunnen hierin een rol spelen. Hierbij kan gedacht worden aan zorg- of bijeenkomstfuncties.

# 5 De aanbod analyse

In het volgende hoofdstuk is per onderzochte voorziening het huidige aanbod in beeld gebracht. Vervolgens is er gekeken hoe het huidige aanbod zich verhoudt tot het huidige en toekomstige aantal inwoners.



## Aanbod analyse

Op basis van meerdere bronnen is het aanbod in beeld gebracht voor de gemeente Bergen op Zoom. Er is o.a. gebruik gemaakt van Locatus, OpenStreetMap, Mulier Instituut, Vastgoeddata en satellietbeelden. Vervolgens is het aanbod afgezet tegen het huidig aantal inwoners (circa 69.700). Daarnaast is het aanbod ook afgezet tegen het aantal inwoners in de toekomst. Het toekomstige inwonertal is gebaseerd op geambieerde woningbouwopgave (circa 7.000 woningen). Het aanbod wordt weergegeven op basis van het aanbod per 1.000 inwoners. Voor de voorzieningen zwembaden, sporthallen en cultuur en recreatie is er gekeken naar het aanbod per 10.000 inwoners. Dit is gedaan, omdat deze voorzieningen over het algemeen een grotere drempelwaarde hebben.

Vervolgens is het commerciële aanbod in Bergen op Zoom vergeleken met enkele benchmark gemeenten, het provinciaal en landelijke gemiddelde[3]. Op basis van deze cijfers kan er worden afgeleid of er van een bepaalde voorziening er veel of weinig kwantitatief aanbod is binnen de gemeente Bergen op Zoom. Hieronder zijn de resultaten per thema samengevat beschreven en op de volgende pagina de cijfermatige samenvatting. In het bijlageboek staan de uitgebreide resultaten per voorziening. De volgende gemeenten zijn opgenomen in de benchmark: Breda, Deventer, Goes, Gouda, Hoorn en Roosendaal

### Detailhandel

Over het algemeen kennen de inwoners van Bergen op Zoom meer dagelijks aanbod dan de inwoners van de benchmarkgemeenten. Dit is deels te verklaren vanuit de vele doelgroepensupermarkten die Bergen op Zoom kent. Ondanks dit gegeven, ligt het aantal vierkante meter supermarkten per 1.000 inwoners ook hoger. Ook in de komende jaren naar 2040 blijft het aanbod in Bergen op Zoom vergelijkbaar met het aanbod binnen de benchmarkgemeenten.

Het recreatief en doelgericht is minder sterk aanwezig in de gemeente Bergen op Zoom vergeleken met de benchmark gemeenten. Naar 2040 toe daalt het aanbod sterk onder het gemiddelde van de benchmark gemeenten. Daarentegen is het aanbod wel vergelijkbaar met het provinciaal en het landelijk gemiddelde.

### Horeca

Het horeca aanbod is zeer vergelijkbaar met het aanbod van de benchmarkgemeenten. Bergen op Zoom doet niet onder voor de gemeenten in de benchmark. Wat wel noemenswaardig is het hogere aanbod van drankverstrekkers in Bergen op Zoom.

### Sport en Spel

Bergen op Zoom heeft over het algemeen een goed aanbod van sport- en speelvoorzieningen, De gemeente heeft meer sporthallen en zwembaden per 10.000 inwoners dan de benchmarkgemeente. Daarentegen ligt het aanbod in de provincie en Nederland hoger. Ook zijn er relatief veel wandelroutes en fietsroutes. Sportscholen en binnenspeeltuinen zijn vergeleken met benchmarkgemeenten voldoende aanwezig. Over het algemeen biedt Bergen op Zoom een veelzijdig en toegankelijk aanbod aan sport- en speelvoorzieningen. Sport- en speelvoorzieningen zijn ruimtelijk goed verdeeld over de gemeente, waardoor kinderen en volwassenen op loop- of fietsafstand gebruik kunnen maken van het aanbod. Daarnaast zijn veel speelplekken en sportveldjes zijn vrij toegankelijk zonder lidmaatschap of betaling. Ook sluit het aanbod aan bij uiteenlopende leeftijden en vaardigheidsniveaus, van kleuterspeelplaatsen tot multifunctionele sportvelden en beweegroutes voor senioren.

### Cultuur & recreatie

Bergen op Zoom kent, als het gaat om culturele voorzieningen (musea, theaters, bioscopen, etc.), is er iets minder aanbod dan in vergelijking met de benchmarkgemeenten. Als er gekeken wordt naar de commerciele recreatieve voorzieningen is het aanbod vergelijkbaar is met de benchmarkgemeenten. In vergelijking met de provincie en Nederland kent Bergen op Zoom meer aanbod, dit is te verklaren vanuit de stedelijkheid van de gemeente.

### Diensten

Bergen op Zoom kent in vergelijking met de benchmarkgemeenten meer kappers en meer schoonheidssalons. Het aanbod van nagelstudios, kledingreparatie en tattooshop is zeer vergelijkbaar met de benchmarkgemeenten.

[3] Zover deze cijfers beschikbaar zijn

| | | Aanbod per 1.000 inwoners<br>* Aanbod per 10.000 inwoners | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Thema | Voorziening | Bergen op Zoom | Bergen op Zoom 2040 | Benchmark | Noord-Brabant | Nederland | Aanbod vergeleken met benchmark |
| Detailhandel | Supermarkten (vkp) | 0,44 | 0,37 | 0,40 | 0,34 | 0,37 | Gemiddeld |
| | Supermarkten (wvo) | 324 | 268 | 297 | 288 | 282 | Gemiddeld |
| | Overige dagelijkse voorzieningen (vkp) | 1,15 | 0,95 | 1,14 | 0,88 | 0,95 | Gemiddeld |
| | Overige dagelijkse voorzieningen (wvo) | 108 | 89 | 98 | 80 | 84 | Gemiddeld |
| | Recreatieve winkels (vkp) | 1,79 | 1,48 | 2,25 | 1,51 | 1,53 | Minder dan gemiddeld |
| | Recreatieve winkels (wvo) | 410 | 339 | 494 | 354 | 343 | Minder dan gemiddeld |
| | Doelgerichte winkels (vkp) | 1,59 | 1,32 | 1,84 | 1,49 | 1,49 | Minder dan gemiddeld |
| | Doelgerichte winkels (wvo) | 1025 | 847 | 1041 | 805 | 781 | Gemiddeld |
| Horeca | Restaurants (vkp) | 0,96 | 0,79 | 0,93 | 0,87 | 0,99 | Gemiddeld |
| | Restaurants (wvo) | 152 | 125 | 166 | 144 | 158 | Gemiddeld |
| | Fastservice (vkp) | 1,02 | 0,84 | 1,14 | 0,98 | 0,99 | Minder dan gemiddeld |
| | Fastservice (wvo) | 70 | 58 | 75 | 63 | 58 | Gemiddeld |
| | Drankverstrekkers (vkp) | 0,62 | 0,51 | 0,44 | 0,40 | 0,35 | Meer dan gemiddeld |
| | Drankverstrekkers (wvo) | 47 | 39 | 43 | 42 | 32 | Gemiddeld |
| | Hotels * | 1,15 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 1,44 | Meer dan gemiddeld |
| Sport en Spel | Zwembaden * | 0,29 | 0,24 | 0,20 | 0,36 | 0,40 | Meer dan gemiddeld |
| | Sportscholen | 0,22 | 0,18 | 0,24 | 0,21 | 0,21 | Gemiddeld |
| | Sporthal * | 0,43 | 0,36 | 0,37 | 0,88 | 0,82 | Meer dan gemiddeld |
| | Binnenspeeltuin * | 0,14 | 0,12 | 0,17 | 0,10 | 0,10 | Minder dan gemiddeld |
| | Wandelroutes | 2,52 | 2,08 | 2,07 | - | - | Meer dan gemiddeld |
| | Fietsroutes | 1,33 | 1,10 | 1,16 | | | Meer dan gemiddeld |
| | Openbare speelplekken | 0,95 | 0,78 | - | - | - | - |
| | Sportvelden | 0,96 | 0,72 | - | - | 0,96 | - |
| Cultuur en Recreatie* | Musea * | 0,43 | 0,36 | 0,45 | 0,48 | 0,62 | Gemiddeld |
| | Theaters * | 0,43 | 0,36 | 0,38 | 0,26 | 0,28 | Meer dan gemiddeld |
| | Bioscoop * | 0,14 | 0,12 | 0,20 | 0,10 | 0,10 | Minder dan gemiddeld |
| | Bibliotheken * | 0,29 | 0,24 | 0,47 | 0,37 | 0,47 | Minder dan gemiddeld |
| | Casino/amusementenhal * | 0,29 | 0,24 | 0,18 | 0,20 | 0,16 | Meer dan gemiddeld |
| | Seksinrichting * | 0,14 | 0,12 | 0,13 | 0,06 | 0,07 | Gemiddeld |
| | Escape room * | 0,29 | 0,24 | 0,15 | 0,19 | 0,13 | Meer dan gemiddeld |
| | Bowlingbaan * | 0,14 | 0,12 | 0,10 | 0,05 | 0,07 | Meer dan gemiddeld |
| | Zonnebank * | 0,43 | 0,36 | 0,28 | 0,23 | 0,23 | Meer dan gemiddeld |
| Diensten | Kapsalons | 0,96 | 0,79 | 0,85 | 0,67 | 0,70 | Meer dan gemiddeld |
| | Nagelstudios | 0,11 | 0,09 | 0,08 | 0,04 | 0,05 | Gemiddeld |
| | Schoonheidsalons | 0,42 | 0,34 | 0,23 | 0,21 | 0,23 | Meer dan gemiddeld |
| | Tatoo/piercing | 0,10 | 0,08 | 0,08 | 0,06 | 0,05 | Gemiddeld |
| | Kledingreparatie | 0,09 | 0,07 | 0,09 | 0,08 | 0,09 | Gemiddeld |

*Figuur 4: Aanbod analyse commerciële voorzieningen Bergen op Zoom*

# 6 Doelgroepenanalyse

Op basis van de Whize Guide is er een doelgroepenanalyse gemaakt voor de inwoners van de gemeente Bergen op Zoom.

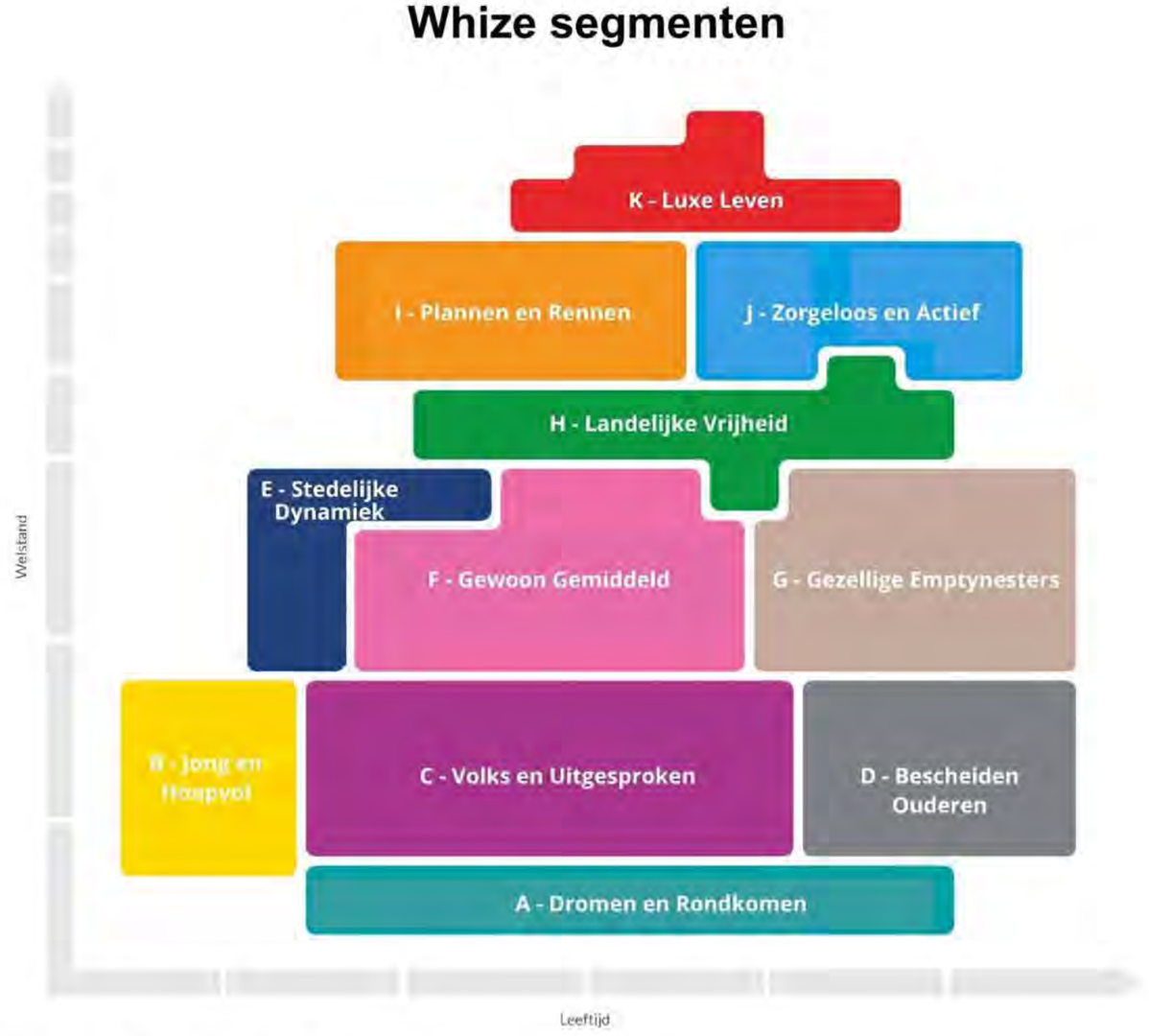


**Wat is Whize?**

BRO maakt gebruik van de doelgroepsegmentatie-tool WhizeGuide. Dit verschaft tot op buurtniveau (CBS) een breed palet aan inzichten over de kenmerken en de oriëntatie van de aanwezige doelgroepen op het vlak van o.a. demografie, economie en het gebruik van voorzieningen, functies en diensten. Denk onder andere aan de werksituatie, het inkomensniveau, autobezit, ov-gebruik, in welke mate van welk type winkels, horeca en andere voorzieningen gebruik wordt gemaakt, etc. De Nederlandse bevolking is in het segmentatiemodel onderverdeeld in 11 segmenten waarmee een duidelijk beeld geschetst wordt van de Nederlandse consument betreffende hun levensstijl, cultuur en koopgedrag. In tabel 6 staan veel voorkomende vrijetijd-activiteiten van deze segmenten. Aan welk type voorzieningen hebben de inwoners van Bergen op Zoom behoefte? In bijlage 1 staat een uitgebreide beschrijving per segment.

*Tabel 1: Veel voorkomende vrijetijd-activiteiten segmenten*

| Segment | Activiteiten |
|---|---|
| A: Dromen en Rondkomen | Darten, bioscoop, sauna, casino |
| B: Jong en Hoopvol | Festivals, sporten, pretparken, darten |
| C: Volks en Uitgesproken | Darten, snooker, pretpark, kaarten |
| D: Bescheiden Ouders | Wandelen, fietsen, casino |
| E: Stedelijke Dynamiek | Sporten, café, discotheek, concert |
| F: Gewoon Gemiddeld | Sporten, familie uitjes, pretpark |
| G: Gezellige Emptynesters | Fietsen, wandelen, museum, theater |
| H: Landelijke Vrijheid | Motorrijden, familie uitjes, theater |
| I: Plannen en Rennen | Sporten, bioscoop, restaurant, winkelen |
| J: Zorgeloos Actief | Golfen, museum, fietsen, sporten |
| K: Luxe leven | Theater, Museum, Golfen |

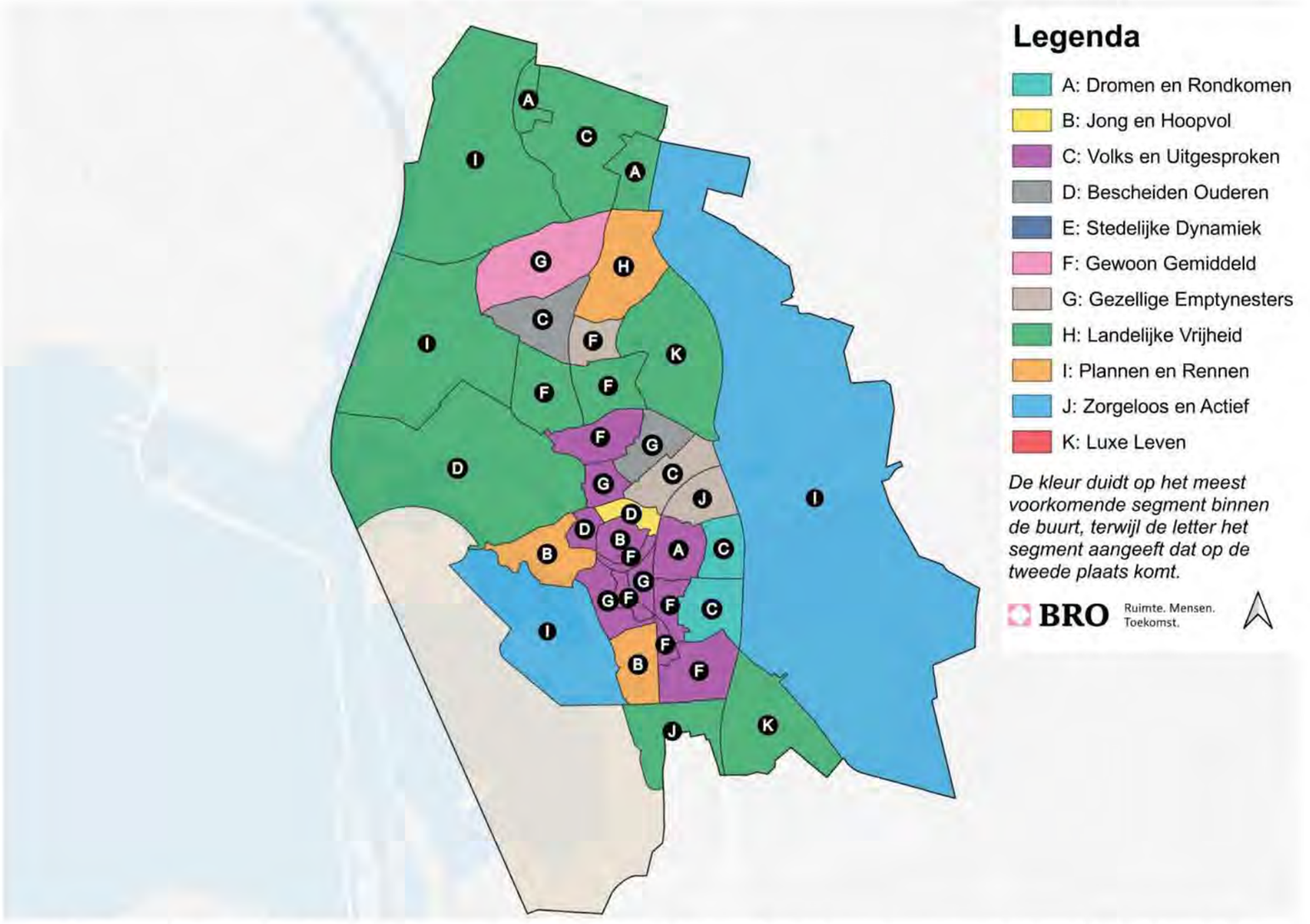



*Figuur 5: De verschillende Whize segmenten afgezet tegen leeftijd en welstand*

**Bergen op Zoom**

Voor de gemeente Bergen op Zoom is er een doelgroepenanalyse gemaakt. Hierbij valt het volgende op:

- De groep **Volks en Uitgesproken** is het grootst vertegenwoordigde segment in de gemeente. Het segment bevindt zich vooral in de binnenstad en omgeving van Bergen op Zoom. De binnenstad van Bergen op Zoom is minder gegentrificeerd dan andere grotere steden. Daardoor wonen er nog relatief veel oorspronkelijke bewoners in het centrum. Deze mensen wonen er al lang en zijn sterk verbonden met de buurt en de stad. Daarnaast kent de binnenstad van Bergen op Zoom kleinere appartementen, arbeiderswoningen of portiekwoningen. Deze woningen zijn vaak toegankelijker voor mensen met een midden of lager inkomen. Ook ten noorden en ten oosten van de binnenstad is het segment Volks en Uitgesproken het grootst.
- Het gebied ten westen van de binnenstad van Bergen op Zoom is relatief nieuw en kent daardoor een jongere bevolking. Daarnaast zijn de woningen van een hogere prijsklasse, gelet op de ligging aan het water. De segmenten die men hier vindt, zijn Plannen en Rennen (I), Zorgeloos Actief (J), Gewoon Gemiddeld (F) en Gezellige Emptynesters. Dit relatief jong stadsdeel van Bergen op Zoom is aantrekkelijk voor deze doelgroep door de recente nieuwbouw en moderne voorzieningen. Betaalbare huisvesting draagt ook bij aan de aantrekkingskracht op jonge gezinnen met een lager inkomen.
- In het noorden van de gemeente Bergen op Zoom (Halsteren en Lepelstraat) wonen mensen die vallen in het segment Landelijke Vrijheid (H). Deze mensen zoeken graag de rust op en de landelijke vrijheid. In het noorden van de gemeente kan de rust en de natuur snel worden opgezocht, wat aansluit op de behoefte van deze inwoners.




*Figuur 6: Whize segmenten per buurt in de gemeente Bergen op Zoom, de kleur geeft de het meest voorkomende segment aan, de letter de 2e. Let op: de bevolkingsdichtheid per gebied verschilt sterk, zie cirkeldiagram op pag. 25 voor de relatie tussen bevolkingsaantallen en segmenten.*

- Binnen de gemeente Bergen op Zoom valt het grootste deel van de huishoudens binnen het segment **Volks en Uitgesproken** (C), namelijk 19%. De benchmarkgemeenten laten een vergelijkbaar aandeel zien. Vergeleken met het landelijk gemiddelde zijn er in Bergen op Zoom relatief meer huishoudens binnen dit segment.
- Ook het segment **Gewoon Gemiddeld** (F) is sterk vertegenwoordigd in Bergen op Zoom, met 17% van de huishoudens. Dit aandeel ligt hoger dan in de benchmarkgemeenten én ten opzichte van Nederland. Bergen op Zoom heeft dus relatief meer huishoudens binnen het segment Gewoon Gemiddeld.
- Een vergelijkbaar beeld zien we bij het segment **Gezellige Emptynesters** (G). Dit segment vormt 16% van de inwoners. Ook hier geldt dat Bergen op Zoom relatief meer Gezellige Emptynesters kent dan de benchmarkgemeenten en Nederland.
- Het segment **Dromen en Rondkomen** (A) is in het aantal huishoudens kleiner aanwezig in Bergen op Zoom In vergelijking met de benchmarkgemeenten en Nederland komt dit type segment relatief meer voor in Bergen op Zoom dan in de benchmarkgemeenten en in Nederland. Ditzelfde patroon geldt voor het segment **Bescheiden Ouderen** (D).
- Deze vier segmenten (C, D, F en G) zijn goed voor 65% van de huishoudens in Bergen op Zoom, dit is een significant aantal. In de benchmark gemeenten is dit 60% en Nederland bestaat voor 53% uit deze vier segmenten. Ondanks dat deze segmenten qua normen en waarden en leefstijl erg van elkaar verschillen zijn er ook overeenkomsten. Over het algemeen kennen deze segmenten een gemiddeld tot laag welvaartsniveau. Ook de leeftijd van de segmenten komt deels overeen. De inwoners van deze huishoudens zijn vaak 45 jaar en ouder. De inwoners van de huishoudens in segment F zijn tussen de 30 en de 40 jaar oud.
- De segmenten I & J zijn goed voor 16% van de huishoudens in Bergen op Zoom. Deze segmenten kennen een hoger welvaartsniveau en wonen ook vaak in de nieuwbouwwijken van Bergen op Zoom. (Bergse Plaat).




*Figuur 7: Segment Volks en Uitgesproken*




*Figuur 8: Segment Bescheiden Ouderen*




*Figuur 9: Segment Gewoon Gemiddeld*




*Figuur 10: Segment Gezellige Emptynesters*

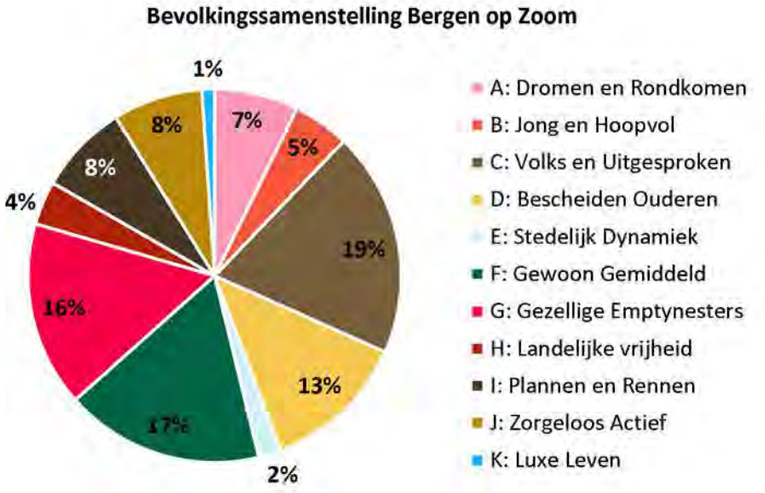
**Meest voorkomende doelgroepen**
De segmenten Volks en Uitgesproken, Bescheiden Ouderen, Gewoon Gemiddeld en Gezellige Emptynesters zijn in absolute en in relatieve zin de meest voorkomende type mensen in de gemeente Bergen op Zoom. Hieronder volgt een uitgebreide beschrijving per segment.

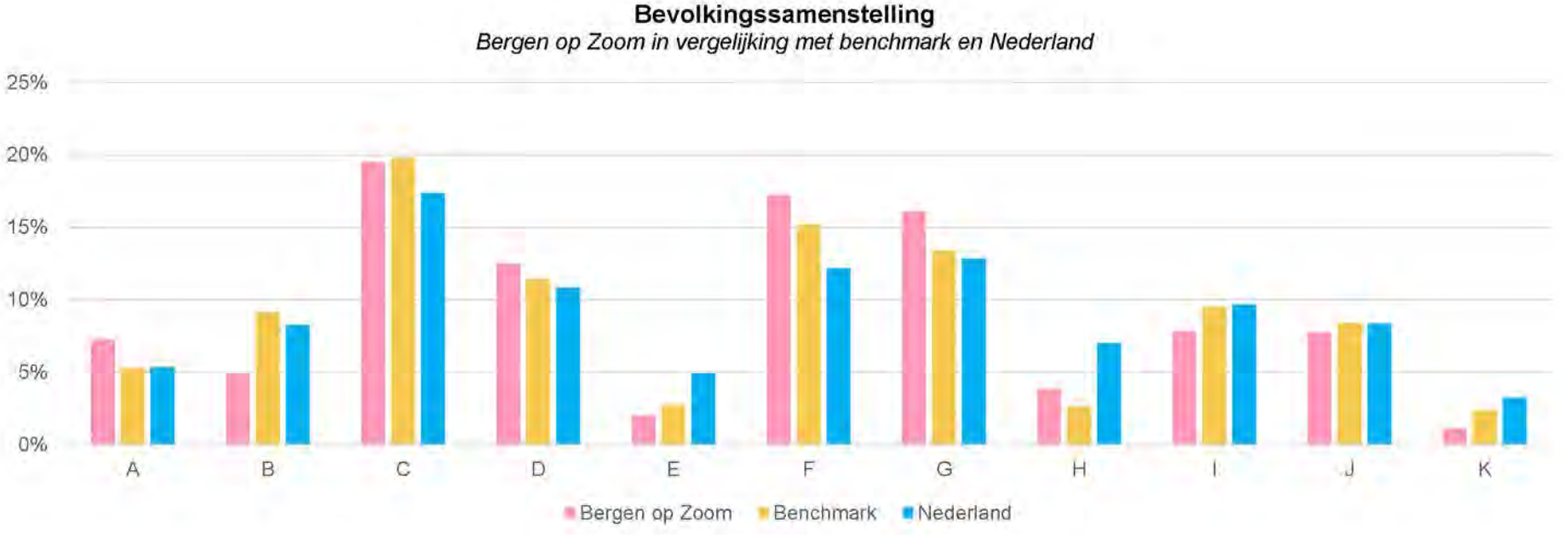
**C – Volks en Uitgesproken**
Volks en uitgesproken mensen zijn direct, nuchter en sociaal sterk verbonden met hun omgeving. Ze hechten waarde aan tradities, duidelijkheid en gezelligheid. Vaak hebben ze een praktisch opleidingsniveau en leven ze in buurten waar saamhorigheid vanzelfsprekend is. Status en luxe zijn minder belangrijk; herkenbaarheid en een no-nonsense mentaliteit des te meer. Ze zijn vaak honkvast, betrokken bij hun wijk en houden van levendigheid in de buurt. Nieuwe ontwikkelingen worden kritisch bekeken: ze houden vast aan wat vertrouwd is en waar ze zich thuis bij voelen.

**D – Bescheiden Ouderen**
Bescheiden ouderen zijn rustige, teruggetrokken bewoners die waarde hechten aan stabiliteit en vertrouwdheid. Ze leven vaak al jarenlang in dezelfde woning en buurt. Materiële zaken zijn voor hen minder belangrijk; gezondheid, veiligheid en sociale contacten staan centraal. Deze groep is nuchter, zuinig en traditioneel ingesteld. Ze volgen het nieuws en maatschappelijke ontwikkelingen, maar staan terughoudend tegenover snelle veranderingen. Bescheiden ouderen genieten van een eenvoudig, overzichtelijk leven en voelen zich het prettigst in een rustige, bekende omgeving waar men naar elkaar omkijkt.

**F – Gewoon Gemiddeld**
Gewoon gemiddeld bestaat uit doorsnee huishoudens die een stabiel en praktisch leven leiden. Ze hebben een modaal inkomen, een praktische levensinstelling en zoeken comfort zonder poespas. Woonwijken moeten functioneel, veilig en gezellig zijn. Deze groep hecht waarde aan sociale contacten, maar privacy wordt ook gewaardeerd. Ze zijn tevreden met wat ze hebben en richten hun leven in op basis van herkenbare waarden zoals werk, gezin, ontspanning en burencontact. Innovatie of verandering wordt pas omarmd als het echt een duidelijke meerwaarde biedt voor het dagelijkse leven.

**G – Gezellige Emptynesters**
Gezellige emptynesters zijn levensgenieters die na het uitvliegen van hun kinderen ruimte hebben voor zichzelf. Ze zijn actief, sociaal en hechten veel waarde aan gezelligheid en comfort. Financieel staan ze vaak redelijk stabiel en investeren ze graag in hun huis, hobby's of sociale leven. Deze groep is positief ingesteld, staat open voor nieuwe ervaringen en houdt ervan betrokken te blijven bij hun omgeving. Ze zoeken naar woonomgevingen die levendigheid combineren met rust en gemakkelijke voorzieningen. Gezondheid, vrije tijd en een goede sociale kring zijn belangrijke pijlers in hun leven.



**Behoefte per voorzieningen**

In deze paragraaf gaan we in op de behoeften aan verschillende voorzieningen per segment. Deze interesse wordt afgezet tegen het landelijk gemiddelde, waarbij het gemiddelde is weergegeven met 0%. De mate waarin het segment meer of minder geïnteresseerd is, wordt gevisualiseerd aan de hand van de hoogte of de diepte van de bijbehorende staaf.

Wanneer een doelgroep een score hoger dan 0% haalt, betekent dit dat de interesse in de betreffende voorziening bovengemiddeld is. Een score lager dan 0% duidt erop dat de doelgroep minder interesse heeft in deze voorziening.

**Detailhandel**

- Over het algemeen blijkt dat de segmenten die het meeste voorkomen in deze regio, zoals segmenten D, F en G, minder geïnteresseerd zijn in winkelen dan het gemiddelde. De segmenten zijn over het algemeen prijsbewust. Als het segment gaat winkelen, gebeurt dit vaak functioneel. De focus ligt meer op prijs en praktische overwegingen dan op de winkelervaring zelf.
- In tegenstelling tot deze segmenten hebben de segmenten A, C en I een bovengemiddelde interesse in winkelen. Deze groepen hechten meer waarde aan het winkelen als een activiteit op zich, mogelijk met een voorkeur voor grotere winkelervaringen en variëteit.
- Wat betreft supermarktbezoeken, blijkt dat de veelvoorkomende segmenten in Bergen op Zoom sterk de voorkeur geven aan discountformules zoals Aldi. Vooral de segmenten D en G tonen een sterke voorkeur voor Aldi. Dit kan gedeeltelijk verklaard worden door het relatief lagere inkomen van deze segmenten, waardoor prijs een belangrijkere factor is bij de keuze voor een supermarkt.
- De overige veelvoorkomende segmenten vertonen ook een neiging naar discountformules, hoewel deze voorkeur minder sterk is dan bij de eerder genoemde segmenten. De voorkeur voor discountformules ten opzichte van fullservice formules lijkt een algemene trend te zijn onder de veelvoorkomende segmenten. De veelvoorkomende segmenten zijn prijsbewust en zuinig. Hierdoor is de keuze voor een discountformule logisch.
- Aan de andere kant hebben de segmenten die minder vaak voorkomen in Bergen op Zoom, zoals B, E en K, vaker een voorkeur voor fullservice supermarkten, zoals Jumbo of Albert Heijn. Deze segmenten zijn vaak bereid om meer te betalen voor een breder aanbod, hogere kwaliteit en de extra services die een fullservice supermarkt biedt.
- Bovendien valt op dat de segmenten I en J de voorkeur geven aan ketens zoals Jumbo en Albert Heijn. Dit geeft aan dat gemak en efficiënte een rol speelt. Fullservice supermarkten kunnen deze segmenten beter bedienen door hun bredere assortiment, handige locatie. Voor deze segmenten moeten de dagelijkse boodschappen efficiënt gebeuren. Nabijheid van de supermarkt, gemakkelijk parkeren en een goede bereikbaarheid zijn essentieel.
- Over het algemeen sluit het dagelijkse detailhandelsaanbod goed aan op de behoefte vanuit de inwoners. Supermarkten en drogisterijen zijn goed vertegenwoordigd in Bergen op Zoom, wat aansluit bij hun behoefte.
- Ook het recreatieve aanbod sluit over het algemeen prima aan op de behoefte vanuit de inwoners, echter zijn hier nog wel enkele nuances te leggen. De segmenten die het meest voorkomen kennen over het algemeen een beperkter budget (segmenten C, F, G, en D). Hierdoor kennen deze segmenten ook een behoefte naar recreatieve winkels die zich differentiëren op prijs. Ondanks dat deze winkels wel aanwezig zijn in Bergen op Zoom, is er een blijvende behoefte. Hierbij kan gedacht worden aan discountformules en tweedehandswinkels.

**Detailhandel**

*Bezoekbehoefte ten opzichte van het gemiddelde*



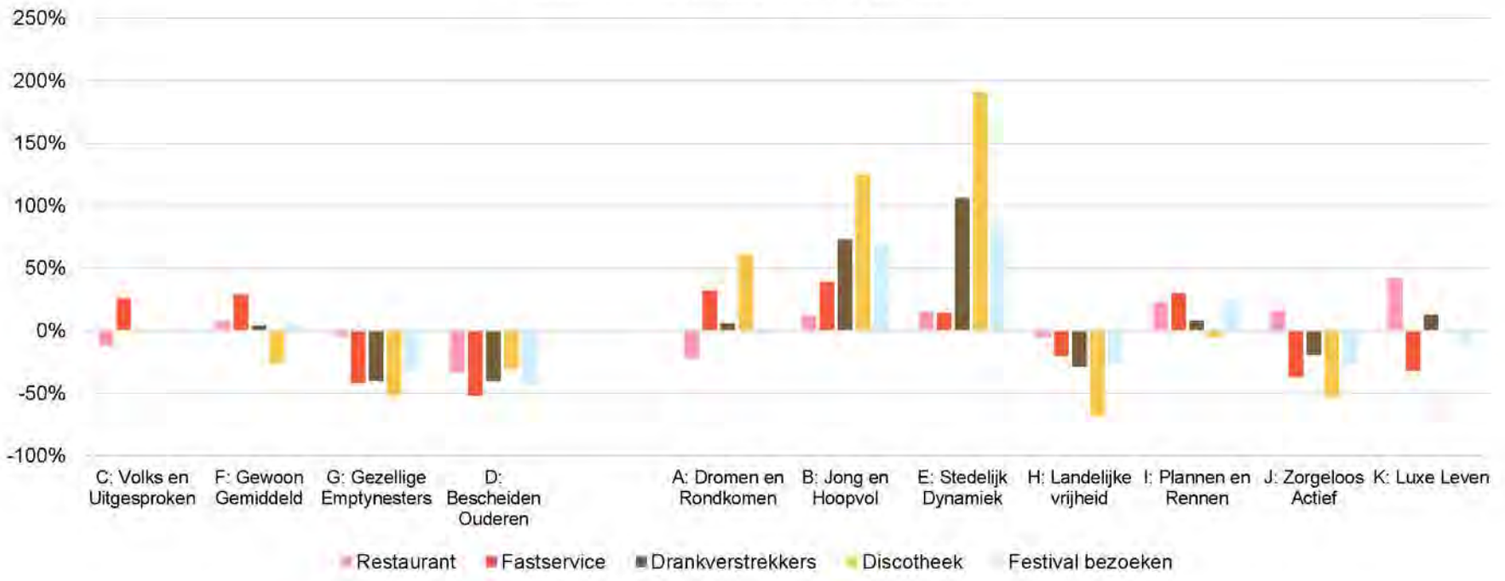
- De segmenten die minder vaak voorkomen in Bergen op Zoom kennen over het algemeen een groter budget Segmenten I en J. De behoefte vanuit deze segmenten sluit ook niet optimaal aan op het aanbod in bergen op Zoom. De segmenten zoeken gemak, efficiëntie en een breed aanbod op één plek. Het ontbreken van warenhuizen en een beperkt modeaanbod betekent dat ze voor non-food en gezinsgerichte aankopen mogelijk moeten uitwijken naar andere steden. Een uitgebreider winkelgebied met kindvriendelijke voorzieningen zou hun winkelervaring verbeteren. Naast gemak en efficiëntie is winkel vaak ook een sociale of recreatieve activiteit. Het huidige aanbod biedt daarvoor te weinig diversiteit en aantrekkingskracht. Het aantrekken van grote en populaire ketens kan hun winkelervaring versterken.
- Hoewel de basis voor dagelijkse aankopen op orde is, biedt het huidige aanbod onvoldoende diversiteit en aantrekkingskracht om alle segmenten optimaal te bedienen. Een verbreding van het winkelaanbod – met name in mode, (goedkope) recreatieve retail en gezinsgerichte voorzieningen – zou de aantrekkelijkheid van Bergen op Zoom voor een bredere doelgroep versterken.

**Horeca**

- In Bergen op Zoom hebben de veelvoorkomende segmenten over het algemeen een beperkte horeca-behoefte in vergelijking met de minder vaak voorkomende segmenten. Dit kan deels worden toegeschreven aan een beperkter besteedbaar inkomen. Segmenten zoals C, D en F hebben doorgaans een lager inkomen, wat resulteert in minder uitgaven aan horeca. De voorkeur van deze segmenten gaat vaak uit naar goedkopere horecagelegenheden, met name fastservice, waar snelheid en lage prijzen centraal staan. Deze concepten sluiten goed aan bij het prijsbewuste en zuinige gedrag van deze segmenten. Daarnaast speelt het belang van gezonde voeding en levensstijl minder bij deze segmenten. Op basis van dit gegeven kan de voorkeur voor fastservice ook worden verklaard.
- Wat betreft andere horecagelegenheden, zoals cafés, discotheken of festivals, blijkt er weinig interesse vanuit de veelvoorkomende segmenten. Segment A, hoewel in absolute zin minder vertegenwoordigd in Bergen op Zoom heeft wel interesse in discotheken en andere drankverstrekkers. Dit segment heeft echter een kleiner budget, waardoor uitgaven aan bijvoorbeeld het café of discotheek minder hoog zullen zijn.
- De segmenten I en J hebben een groter besteedbaar inkomen en geven daarom meer uit aan restaurants. Deze segmenten hechten waarde aan een unieke ervaring, maar vanwege hun drukke levensstijl vertonen ze ook een lichte voorkeur voor fastservice. Het gemak van snelle en betaalbare opties maakt dit type horeca aantrekkelijk. Ook voor mensen met een hoger inkomen die vaak weinig tijd hebben. Wel speelt het belang van gezonde voeding meer bij het segment.
- De segmenten B, E en K komen in minder mate voor in de gemeente Bergen op Zoom. De segmenten B en E hebben een sterke voorkeur voor horeca en gaan graag naar het café of naar de discotheek. Ook bezoekt het segment graag een festival.
- Segment K heeft vooral behoefte voor kwalitatief goede restaurants, er is in mindere mate sprake van behoefte naar drankverstrekkers of fastservice.

**Horeca**

*Bezoekbehoefte ten opzichte van het gemiddelde*



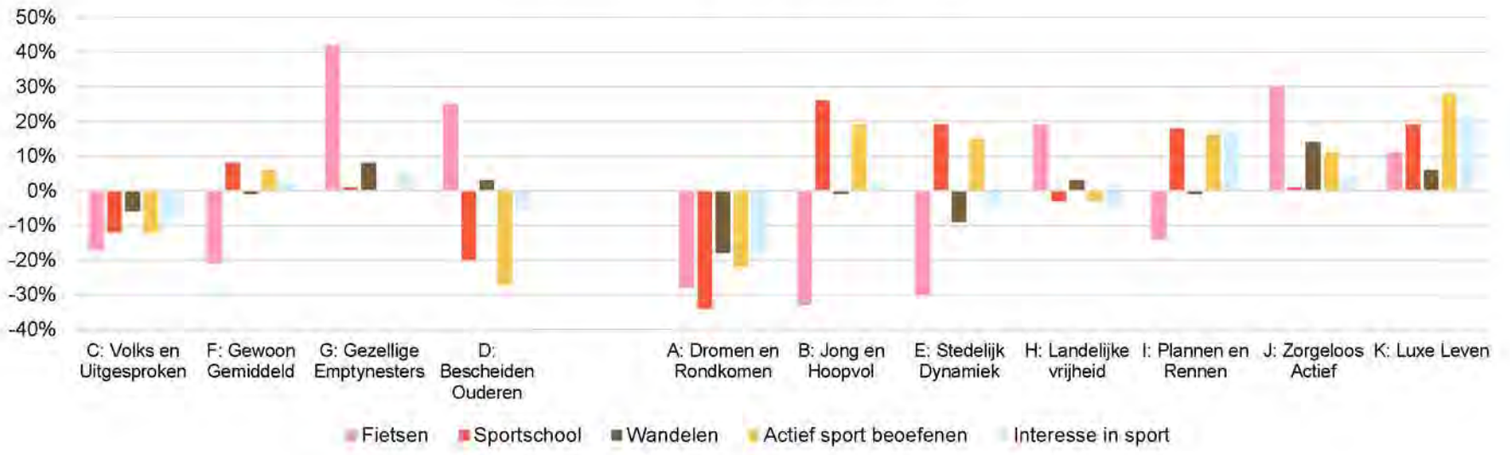
- De segmenten die vaker voorkomen binnen de gemeente Bergen op Zoom (segmenten C, F, G, en D) hebben over het algemeen behoefte aan laagdrempelige, herkenbare horeca zoals snackbars, cafetaria's en buurtcafés. Hierbij speelt gemak en efficiëntie ook een grote rol. Het aanbod aan cafés en overige drankverstrekkers is goed in evenwicht met de behoefte vanuit de inwoners. Het aanbod fastservice sluit op het eerste inzicht ook goed aan op de behoefte vanuit de inwoners, echter is hier nog wel een nuance in aan te brengen.
- De veel voorkomende segmenten hebben behoefte aan toegankelijke restaurants en snelle eetopties voor dagelijks gemak. Het aanbod in Bergen op Zoom sluit hier redelijk optimaal op aan. Daartegen ontstaat er ook een wens naar meer beleving en uniciteit. Het ontbreken van specifieke daghoreca zoals lunchrooms of koffiezaken beperkt de beleving. Meer kleinschalige, gezellige horecaconcepten zouden kan de horecasector versterken in Bergen op Zoom. Dit sluit deels op de behoefte van de veel voorkomende segmenten.
- De segmenten die in minder mate voorkomen hebben wel sterk de behoefte naar lunchrooms, koffiezaken en andere gezellige horecaconcepten. Dit heeft ook invloed op het aantal bezoekers. Bezoekers hebben ook steeds meer behoefte aan unieke, gezellige en kleinschalige horecaconcepten. Meer diversiteit in de horecasector is gewenst in Bergen op Zoom
- Het aanbod restaurants sluit goed aan op de behoefte vanuit de inwoners. Vanuit de veel voorkomende segmenten is gemak, efficiëntie en prijs van belang. Dit aanbod is in Bergen op Zoom prima aanwezig en sluit aan op de behoefte van de inwoners.
- Het horeca-aanbod in Bergen op Zoom sluit goed aan op de basisbehoeften van de veel voorkomende segmenten, al ontbreekt het aan specifieke daghoreca zoals lunchrooms en rustige eetgelegenheden. Voor een optimale aansluiting is meer variatie en toegankelijkheid gewenst, vooral gericht op sfeer, comfort en sociale beleving. Hierbij kan gedacht worden aan kleinschalige lunchrooms en koffiezaken.
- De nabijheid en toegankelijkheid is zeer van belang voor segmenten die ouder en minder ter been zijn. Het stimuleren van buurtgerichte horeca zoals cafetaria's, snackbars en kleine cafés in wijken met een hoge concentratie van deze segmenten is een wenselijk toevoeging.

**Sport**

- De veelvoorkomende segmenten in Bergen op Zoom hebben één gemeenschappelijk kenmerk als het gaat om beweging: ze fietsen graag. Specifiek segmenten D en G pakken vaak de fiets voor hun dagelijkse beweging. Andere vormen van lichaamsbeweging hebben minder de voorkeur bij deze segmenten. Fietsen lijkt voor deze segmenten de ideale manier om actief te blijven, mogelijk vanwege de lage kosten en het gemak van fietsen in de omgeving.
- Segment C heeft, in vergelijking met de andere segmenten, weinig behoefte aan sport. Als zij sportief bezig willen zijn, kiezen ze meestal voor wandelen. Verder vertoont dit segment weinig interesse in andere vormen van sport. Segment A deelt deze voorkeur voor wandelen en heeft ook weinig behoefte aan sportactiviteiten. Beide segmenten hebben doorgaans een kleiner besteedbaar inkomen, wat mogelijk invloed heeft op hun keuzes voor lichamelijke activiteit. Ook ervaren ze geen sterke urgentie om aan sport te doen, waardoor lichaamsbeweging vaak niet hoog op de prioriteitenlijst staat.
- Segment F is daarentegen meer actief. Dit segment gaat graag naar de sportschool en beoefent sport in het algemeen ook intensiever dan de andere veel voorkomende segmenten. Dit wijst op een grotere betrokkenheid bij fysieke activiteit, wat mogelijk ook te maken heeft met een andere levensstijl of een hoger niveau van welzijnsbesef.
- De segmenten I, J en K tonen ook een sterke behoefte aan sport. Deze groepen hebben veel interesse in verschillende sportactiviteiten en beoefenen meerdere sporten actief. Gezondheid en een gezonde levensstijl zijn voor deze segmenten belangrijk, en sport maakt daar een belangrijk onderdeel van uit. De segmenten vinden persoonlijke gezondheid van groot belang, een gezonde levensstijl met voldoende beweging hoort daarbij.
- De meest voorkomende segmenten (segmenten C, F, G en D) sporten minder frequent. Als zij dan toch sporten is fietsen vaak een activiteit die gedaan wordt. De vele fietsroutes binnen de gemeente sluit goed aan op de behoefte van de veelvoorkomende segmenten. Ook de wandelroutes sluiten goed aan op de behoefte.
- De veelvoorkomende segmenten hebben over het algemeen een beperkter budget. De sportvoorzieningen sluiten goed aan bij de behoefte vanuit deze segmenten. Bergen op Zoom kent een goed aanbod van gratis voorzieningen zoals wandelroutes en speelplekken. Het verder stimuleren van openbare speel en sportplekken in wijken waar de meest voorkomende segmenten veel voorkomen is zeer wenselijk.
- Voor doelgroepen die minder sterk vertegenwoordigd zijn in Bergen op Zoom, sluit het huidige sportaanbod niet optimaal aan op hun behoeften. Met name de segmenten I (Zorgeloos en Actief) en J (Luxe Leven) hebben behoefte aan luxere en meer uitgebreide sportvoorzieningen. Denk hierbij aan boutique gyms, een golfbaan of een hoogwaardige sportschool. Hoewel deze doelgroepen momenteel relatief klein zijn, is het – met het oog op de gewenste bevolkingsgroei en het aantrekken van nieuwe inwoners – wenselijk om dit type voorzieningen actief te stimuleren.
- Het huidige aanbod aan zwembaden en sporthallen is vergelijkbaar met dat van benchmarkgemeenten. Gezien de verwachte groei van het aantal inwoners is het echter aan te raden om deze voorzieningen uit te breiden. Zwembaden en sporthallen vormen laagdrempelige sportfaciliteiten die breed toegankelijk zijn en aansluiten bij de behoeften van vrijwel alle-segmenten binnen Bergen op Zoom. Specifiek in de wijken waar de doelgroepen met een kleiner budget veelvuldig voorkomen.

**Sport**

*Bezoekbehoefte ten opzichte van het gemiddelde*

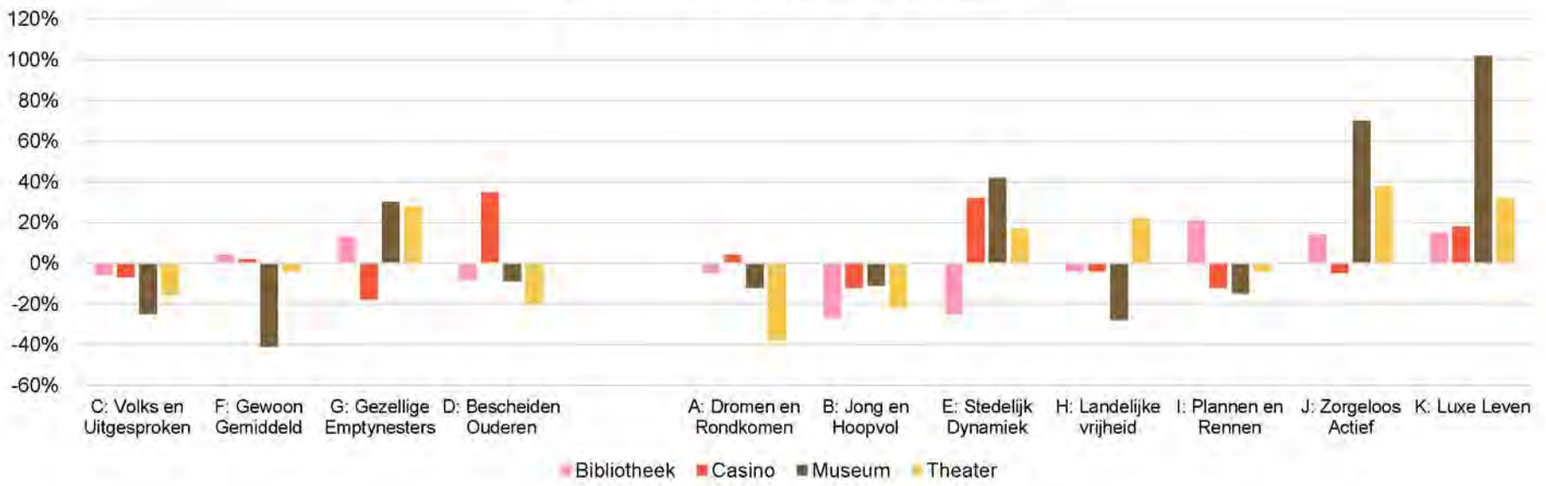


**Cultuur**

- De segmenten C, D en F tonen over het algemeen minder interesse in culturele voorzieningen dan het gemiddelde. Dit kan deels worden toegeschreven aan een beperkter besteedbaar inkomen, maar ook aan een lagere belangstelling voor culturele activiteiten.
- Casino's zijn opvallend populair bij de segmenten D en E, wat te verklaren valt door enerzijds het sociale karakter (voor ouderen) en anderzijds de stedelijke leefomgeving waarin casino's toegankelijk zijn.
- Segment G daarentegen heeft wel interesse in culturele voorzieningen. Dit segment heeft doorgaans meer vrije tijd en geniet van het bezoeken van musea en theater. Het segment hecht meer waarde aan culturele ervaringen.
  De segmenten K en J tonen een bovengemiddelde behoefte aan cultuur, met name voor musea en theaters. Dit zijn vaak hoger opgeleide en kapitaalkrachtige groepen met een brede culturele interesse en meer vrije tijd of flexibiliteit om deel te nemen aan culturele activiteiten.
- Daarentegen hebben segmenten F en A een beduidend lagere behoefte aan cultuur. Mogelijke verklaringen zijn financiële beperkingen, beperkte mobiliteit of een minder sterke binding met cultuur.
- Theater scoort goed bij de segmenten K, J en G, terwijl het sterk onder gemiddeld scoort bij jongeren- en lagere inkomenssegmenten zoals A, B en C.
- Bibliotheken zijn redelijk gelijkmatig verdeeld, maar met een lichte oververtegenwoordiging bij G, I, J en K Bibliotheken fungeren voor deze groepen mogelijk als laagdrempelige plekken voor ontmoeting en informatie.
- Er kan in het algemeen worden gesteld dat naarmate de leeftijd en het inkomen stijgen, de interesse in culturele voorzieningen ook toeneemt. De segmenten J en K vertonen een sterke bovengemiddelde interesse in musea en theater. Dit wijst op een grotere waardering voor culturele uitjes en ervaringen. In tegenstelling tot deze segmenten hebben de segmenten A en C nauwelijks interesse in dit soort activiteiten, wat mogelijk te maken heeft met hun lagere inkomen en minder beschikbare tijd
- De veelvoorkomende segmenten hebben behoefte aan laagdrempelige, toegankelijke betaalbare cultuurvoorzieningen. Het culturele aanbod is goed aanwezig in Bergen op Zoom en sluit ook goed aan op de behoefte vanuit de inwoners.
- Over het algemeen hebben de veel voorkomende segmenten mindere behoefte aan culturele voorzieningen. Dit heeft vaak de maken met toegankelijkheid en het beperkte budget vanuit deze segmenten. Gratis of goedkope culturele voorzieningen of evenementen zouden hierbij geholpen zijn.
- De bibliotheek is een van de weinige culturele voorzieningen waar gebruikt van wordt gemaakt door de veel voorkomende segmenten. Het aantal bibliotheken in Bergen op Zoom is in vergelijking met de benchmark goed. Hierdoor is het versterking van bibliotheekfuncties als ontmoetingsplek en als leercentrum een groter kans dan het toevoegen van nieuwe bibliotheken.
- Voor de segmenten die minder voorkomen in de gemeente met een groter budget sluit het aanbod niet optimaal aan op de behoefte. Er is te weinig hoogwaardig cultuuraanbod aanwezig binnen de gemeente.

**Cultuur**

*Bezoekbehoefte ten opzichte van het gemiddelde*



# 7 Locatie-eisen en omgevingsaspecten

In het volgende hoofdstuk zijn er per voorzieningen de locatie-eisen en omgevingsaspecten in beeld gebracht.



## Locatie-eisen en omgevingsaspecten

Dit hoofdstuk doet en voorzet op locatie-eisen en omgevingsaspecten. Figuur 11 vat dit indicatief samen. Zie deze figuur als een denkkader. Er kunnen voorzieningen, locatie-eisen of omgevingsaspecten worden toegevoegd, geschrapt of gesplitst. Het is vooral een toetsingsschema om een eerste afweging te maken welk type voorziening wel of niet geschikt is per deelgebied. Nadere plantoetsing met meer ruimte voor nuance blijft altijd nodig. De informatie is afkomstig uit de bureau-analyse en de interviews met marktpartijen en stakeholders.

**Detailhandel**

- Veel winkels en diensten zijn sterk afhankelijk van het eigen verzorgingsgebied. Zij vestigen zich bij voorkeur in of nabij voorzieningencentra, op een goede zichtlocatie met veel passanten (langzaam verkeer). Er is veel wisselwerking tussen binnen en buiten. Relevante locatie-eisen zijn o.a.: ruimte voor etalage, breedte-diepte verhouding, logistiek, uitstraling, voordeur aan straatkant, etc. Aantrekkelijke etalages trekken (meer) bezoekers. Daarom is voldoende breedte en hoogte van de pui nodig.
- Afvalinzameling in de directe omgeving is eveneens nodig. Etages worden niet benut, dat biedt steeds vaker de kans voor wonen daarboven. Nieuwe grote formules zien momenteel weinig kans in Bergen op Zoom, wel is er kans voor kleinschalige zelfstandigen die aansluiten op de lokale behoefte.

**Horeca (locatie, locatie, locatie)**

- Horeca vestigt zich bij voorkeur op een zichtlocatie met ruimte voor zonnig terras (zuiden). Horeca vestigt zich zowel in voorzieningencentra als op solitaire locaties. Winkel ondersteunende horeca (koffiezaakjes, broodjes, etc.) zitten vooral in 'de loop'. Meer speciale concepten, zoals restaurants met een eigen aantrekkingskracht, kunnen ook solitair vestigen.
- Voldoende parkeergelegenheid in de buurt is van belang voor de grotere horecagelegenheden. Bereikbaarheid voor langzaam verkeer is essentieel. Ook voor horeca geldt: een goede wisselwerking tussen binnen en buiten. Denk aan puien die volledig open kunnen en voldoende terrasruimte (afhankelijk van concept).
- Voor horeca is goede afzuiging (ontgeuringsinstallatie en vetvangput is bij bedrijfskeukens essentieel). Voor de afzuiging is schachtruimte nodig door heel het pand, dat kan problematisch zijn (onverhuurbaar oppervlak, betonnen plafonds etc.). Ook voldoende plafondhoogte is nodig (3,5 a 4 meter).

**Diensten**

- Dienstverlenende bedrijven vestigen zich over het algemeen op een zichtlocatie met goede bereikbaarheid en parkeervoorziening met verschillende modaliteiten. Ondanks dat deze voorzieningen vaak op afspraak werken, is de doorloop en de wisselwerking tussen binnen en buiten zeer van belang.
- Deze dienstverlenende bedrijven kunnen goed uit de voeten met een klein oppervlak, waar winkels en horeca minimale maten nodig hebben en andere aspecten, kunnen dienstverlenende bedrijven zich zeer makkelijk vestigen.
- Dit brengt (bij bepaalde type voorzieningen) ook het risico op ondermijning met zich mee. De effecten van dienstverlenende bedrijven op de omgeving zijn over het algemeen zeer beperkt.

**Sport en Spel**

Voor deze categorie is relevant dat we onderscheid maken in gebouwde voorzieningen (zoals een sporthal) en niet gebouwde voorzieningen zoals fiets- of wandelroutes. Dit vergt bij uitwerking nog finetuning.

- Ook sportvoorzieningen hebben net als detailhandel baat bij voldoende zichtbaarheid, goede bereikbaarheid, parkeren etc. Enkele van deze voorzieningen worden dan ook ingepast in voorzieningencentra. Zoals sportscholen. Een sportschool trekt over het algemeen een specifiek publiek.
- Andere sportvoorzieningen zijn over het algemeen groter in oppervlak. Denk aan zwembaden, sporthallen en sportvelden. Vaak worden deze voorzieningen met de auto bezocht. Bereikbaarheid en parkeergelegenheid is daarmee zeer van belang, specifiek op de piekmomenten en in het weekend. Ook de fietsbereikbaarheid is van belang voor dit soort sportaccommodaties.
- Ook is de toegankelijkheid voor minder mobiele mensen van belang. Toegankelijke ingangen, rolstoelvriendelijke kleedkamers en tilliften voor het zwembadwater zorgen ervoor dat iedereen kan deelnemen aan zwemactiviteiten, ongeacht mobiliteitsbeperkingen.

**Cultuur en recreatie**

- Voor cultureel vastgoed is voldoende hoogte, geluid, isolatie, laden en lossen en omvang belangrijk. Verder moet de bereikbaarheid op orde zijn, via verschillende modaliteiten. Ook een goede laad- los-voorziening is essentieel (producties, apparatuur, instrumenten, etc.), bij poppodia en theaters ook in nachtelijke uren.
- Verder is het karakter van het gebied belangrijk. Dat hoeft niet in architectuur of omvang te zitten, maar kan ook voortkomen uit inrichting, samenstelling, aankleding. Herkenbaarheid en aantrekkingskracht voor bezoekers.
- Voor leisure gelden deze functie- en locatiecondities op hoofdlijn ook, maar is uiteraard afhankelijk van type voorziening, omvang en locatie (in centrum of solitair).
- Ook bij culture en recreatieve voorzieningen is ook is de toegankelijkheid voor minder mobiele mensen van belang. Musea bieden rolstoeltoegankelijke ingangen, liften, aangepaste toiletten en zitplekken. Hierdoor kunnen mensen met een beperking ook geniet van het museum of het theater.

| | | | Omgevingspaspecten, impact op | | | Locatiecondities, belang van | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Thema | Voorziening | Gemiddelde omvang (m²) | Verkeersbewegingen | Geuroverlast | Geluidsoverlast | Zichtlocatie | Aantrekkelijk verblijfsklimaat | Bereikbaarheid langzaam verkeer | Bereikbaarheid auto | Bereikbaarheid OV | Do |
| Detailhandel | Supermarkten | 500-2000 | Hoog | Middel | Middel | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | Laag | M |
| | Overige dagelijkse voorzieningen | 250 | Middel | Middel | Laag | Middel | Hoog | Hoog | Hoog | Laag | M |
| | Recreatieve winkels | 250 | Middel | Laag | Laag | Middel | Hoog | Hoog | Hoog | Laag | H |
| | Doelgerichte winkels | 750 – 2500 | Hoog | Middel | Hoog | Hoog | Middel | Laag | Hoog | Laag | M |
| Horeca | Restaurants | <250 | Middel | Middel | Middel | Hoog | Hoog | Middel | Middel | Middel | H |
| | Restaurants | >250 | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | Middel | Middel | Middel | H |
| | Fastservice | <100 | Middel | Hoog | Hoog | Middel | Middel | Hoog | Middel | laag | M |
| | Fastservice | >100 | Middel | Hoog | Hoog | Middel | Middel | Hoog | Middel | laag | M |
| | Drankversterkkers | <250 | Middel | Hoog | Hoog | Middel | Middel | Hoog | Middel | laag | M |
| | Drankverstrekkers | >250 | Hoog | Hoog | Hoog | Middel | Hoog | Hoog | Laag | Middel | H |
| | Hotels | <2500 | Middel | Middel | Middel | Middel | Hoog | Hoog | Laag | Middel | H |
| | Hotels | >2500 | Hoog | Middel | Middel | Hoog | Hoog | Laag | Hoog | Middel | M |
| Sport en spel | Zwembaden | 3500 | Middel | Laag | Laag | Middel | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | L |
| | Sportscholen | 1000 | Hoog | Laag | Middel | Laag | Laag | Middel | Hoog | Laag | M |
| | Sporthal | >2500 | Hoog | Laag | Laag | Middel | Middel | Hoog | Hoog | Middel | L |
| | Binnenspeeltuin | >2500 | Hoog | Middel | Laag | Middel | Middel | Hoog | Hoog | Hoog | L |
| | Wandelroutes | - | Hoog | Laag | Laag | Laag | Hoog | Hoog | Middel | Hoog | L |
| | Fietsroutes | - | Hoog | Laag | Laag | Laag | Hoog | Hoog | Middel | Hoog | L |
| | Openbare speelplekken | 100 | Laag | Laag | Middel | Laag | Hoog | Hoog | Laag | Laag | L |
| | Sportvelden | >2500 | Hoog | Laag | Middel | Middel | Hoog | Hoog | Hoog | Middel | L |
| Cultuur en ontspanning | Musea | 250 - 1000 | Hoog | Laag | Laag | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | H |
| | Theaters | >1000 | Hoog | Laag | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | H |
| | Bioscoop | >1000 | Hoog | Laag | Laag | Hoog | Middel | Hoog | Hoog | Hoog | M |
| | Bibliotheken | 1000 | Hoog | Laag | Laag | Middel | Middel | Hoog | Middel | Middel | L |
| | Casino/amusementenhal | >1000 | Hoog | Laag | Middel | Hoog | Hoog | Middel | Hoog | Middel | M |
| | Seksinrichting | >1000 | Laag | Laag | Laag | Laag | Laag | Laag | Hoog | Laag | L |
| | Escape room | 500 | Middel | Laag | Middel | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | Hoog | M |
| | Bowlingbaan | 1000 | Hoog | Middel | Middel | Middel | Middel | Hoog | Hoog | Middel | M |
| | Zonnebank | 250 | Middel | Laag | Laag | Laag | Laag | Middel | Hoog | Laag | M |
| Diensten | Kapsalons | 100 | Laag | Laag | Laag | Middel | Middel | Middel | Middel | Middel | L |
| | Nagelstudios | 100 | Laag | Laag | Laag | Middel | Middel | Middel | Middel | Middel | L |
| | Schoonheidsalons | 100 | Laag | Laag | Laag | Middel | Middel | Middel | Middel | Laag | L |
| | Tatoo/piercing | 100 | Laag | Laag | Laag | Middel | Middel | Middel | Middel | Laag | L |
| | Kledingreparatie | 100 | Laag | Laag | Laag | Laag | Middel | Middel | Middel | Laag | L |

*Figuur 11: Locatie-eisen en omgevingsaspecten commerciële voorzieningen Bergen op Zoom*

# Bijlage 1 - Whize segmenten

Een nadere beschrijving op de segmenten.

BRO



Whize levert consumentensegmentatiedata. Deze data wordt gebruikt bij het implementeren van micromarketingstrategieën of vergelijkbare onderzoeken. De Nederlandse bevolking is het segmentatiemodel onderverdeeld in 11 segmenten waarmee een duidelijk beeld ontstaat van de Nederlandse consument betreft hun socio-demografie, levensstijl, cultuur en koopgedrag. Hieronder volgt een korte beschrijving van de 11 segmenten:

**A: Dromen en Rondkomen**
Een groep met een laag welvaartsniveau, vaak woonachtig in stedelijk gebied. De leeftijd van deze groep ligt vaak tussen de 30 en 50 jaar en vervullen vaak eenvoudige functies.

**B: Jong en Hoopvol**
Alleenstaanden onder de 30 jaar (ook studenten) waarvan de toekomst nog open ligt. Ze hebben nog niet de middelen voor een koopwoning, dus huren ze vaak een klein appartement in grote steden.

**C: Volks en uitgesproken**
Uitgesproken groep met het zwaartepunt tussen de 45 en 60 jaar, vaak alleenstaand of samenwonend zonder kinderen. De groep is vaak praktisch opgeleid en zit regelmatig zonder werk thuis.

**D: Bescheiden Ouderen**
65-plusser met een beperkt inkomen, vaak woonachtig in een appartement of eenvoudig rijtjeshuis in een dorp of kleine stad.

**E: Stedelijke Dynamiek**
Druk, ambitieus en sociale groep veelal hoogopgeleide mensen tussen de 20 en 50 jaar. Groot deel is alleenstaand of heeft een gezin met jonge kinderen en woonachtig in vooroorlogse appartementen in grotere steden.

**F: Gewoon Gemiddeld**
Deze groep staat midden in het leven, heeft kinderen en bezit een rijtjeshuis. Het gezin heeft een modaal inkomen omdat beide ouders werken. De groep heeft vaak een koopwoning in de vorm van een rijtjeshuis.

**G: Gezellige Emptynesters**
Actieve 60-plussers die van knusheid en traditie houden en geen verplichtingen meer hebben. Ze wonen in een rijtjeshuis of twee-onder-een kap in dorpen of kleine steden.

**H: Landelijke Vrijheid**
Hardwerkende mensen tussen de 45 en 80 jaar die genieten van het buitenleven. Ze hebben vaak een vrijstaande koopwoning met veel grond eromheen in perifere dorpen.

**I: Plannen en Rennen**
Carrière gedreven gezinnen tussen de 30 en 55 jaar met kinderen in alle leeftijden en een druk leven. Veelal tweeverdieners en een groep die vaak is verhuisd en hebben per levensfase een bijpassend huis.

**J: Zorgeloos en Actief**
50-plussers met alle tijd en middelen voor een onbezorgd leven. De kinderen zijn het huis uit, hebben geen hoge kosten meer en wonen zowel in kleine dorpen als grote steden.

**K: Luxe Leven**
Groep van 45 tot 75 jaar die het materieel gezien goed heeft en soms ook al in luxe geboren zijn. Deze groep gaat vaak golfen in het weekend, gaat op dure vakanties en hebben de nieuwste auto voor de deur staan. De groep woont vaak in historische panden of luxe moderne woningen.

# Ruimte. Mensen.
# Toekomst.

**Amsterdam**
Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

**'s-Hertogenbosch**
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

**Venlo**
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO | a movares company

# SAMENVATTING BEHOEFTEONDERZOEK COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

Gemeente Bergen op Zoom (BRO 2025)

## 1. Doel & aanpak

Het behoefteonderzoek brengt het huidige aanbod (detailhandel, horeca, leisure/cultuur en sport & spel) in kaart, legt dit naast de vraag en voorkeuren van doelgroepen (Whize-methode) en beschrijft relevante consumententrends. Het onderzoek dient als basis voor het afweegkader en ruimtelijke keuzes in de stad en dorpen.

## 2. Doelgroepenprofiel (Whize) & ruimtelijke spreiding

Er zijn vier opvallende constateringen met betrekking tot doelgroepen per wijk:

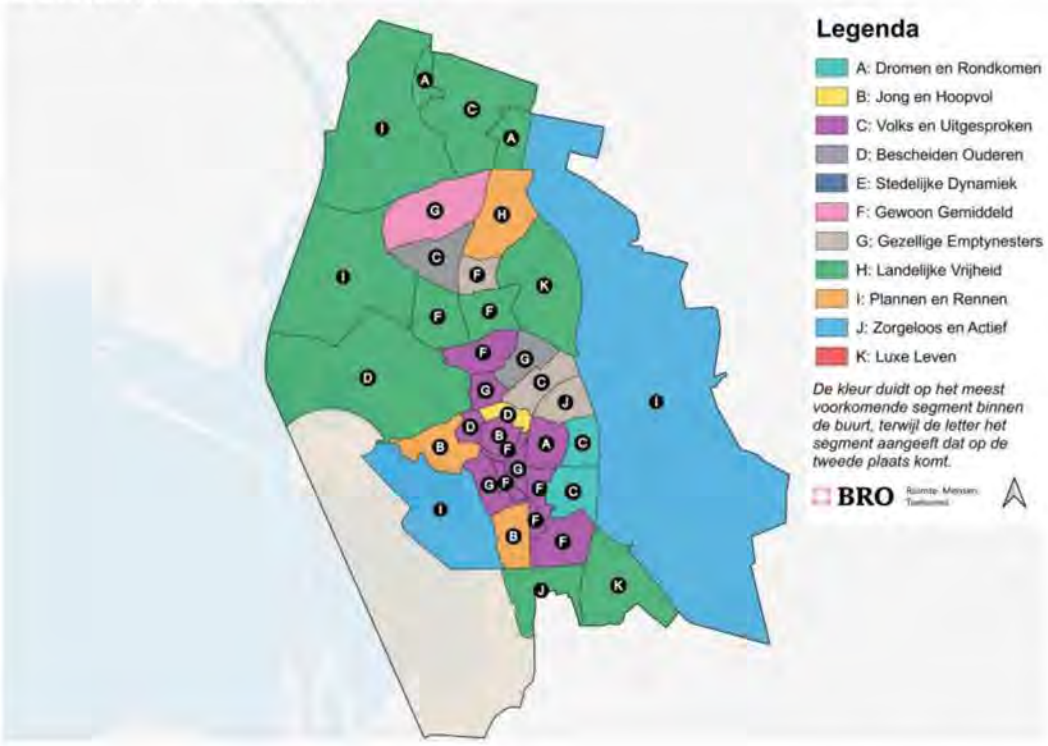
• Binnenstad en randen: relatief veel prijsbewuste huishoudens met sterke lokale oriëntatie (Volks en Uitgesproken).

• West: mix van tweeverdieners, gezinnen en actieve senioren in een stedelijk woonmilieu (Nieuwbouwwijken: duidelijk vermogende doelgroepen).

• Halsteren en Lepelstraat: overwegend landelijk georiënteerde huishoudens met voorkeur voor rust, basisvoorzieningen en natuur (Landelijke vrijheid).

•Oost (stedelijk gebied): overwegend laag welvaartsniveau met weinig interesse in sport en cultuur (dromen en rondkomen)

Hieronder is een overzicht van alle doelgroepen per wijk. Op de volgende pagina is er een beschrijving per doelgroep.



| SEGMENT | BESCHRIJVING | VOORKEUREN | VRIJETIJD-ACTIVITEITEN |
|---|---|---|---|
| C - Volks en uitgesproken (19%) | - Tussen 45 en 65 jaar<br>- Vaak alleenstaand of samenwonend zonder kinderen<br>- Laaggeschoold / soms werkloos | - Interesse in winkelen als activiteit<br>- Lidl / Aldi<br>- Direct en lokaal georiënteerd.<br>- Kiezen voor herkenbare, betaalbare formules.<br>- Voorkeur voor fastservice, tweedehands en nabijheid.<br>- Snackbar, buurtcafé, cafetaria's | - Darten, snooker, pretpark, kaarten<br>- Weinig behoefte aan sport<br>- Minder interesse in cultuur |
| F - Gewoon gemiddeld (17%) | - Tussen 30 en 40 jaar<br>- Gezin<br>- Rijtjeshuis<br>- Modaal inkomen<br>- Tweeverdieners | - Prijsbewust, functioneel winkelen<br>- Voorkeur voor full-service supermarkten, fastservice, praktische retail, familiehoreca.<br>- Jumbo / Lidl<br>- Snackbar, buurtcafé, cafetaria's | - Sporten, familie uitjes, pretpark<br>- Grote behoefte aan sport<br>- Minder interesse in cultuur |
| G - Gezellige emptynesters (16%) | - 60-plussers<br>- Woont in dorp of kleine stad<br>Levensgenieter<br>Rijtjeshuis of twee-onder-een kap woning | - Prijsbewust, functioneel winkelen<br>- Aldi<br>- comfortgericht.<br>- Zoeken sfeer, daghoreca, cultuur 'om de hoek' en kwalitatieve services.<br>- Snackbar, buurtcafé, cafetaria's | - Fietsen, wandelen, museum, theater<br>- Wel bewegen, geen sport<br>- Veel interesse in cultuur |
| D - Bescheiden ouderen (13%) | - 65-plussers<br>- Stadsinwoner of woonachtig landelijk gebied<br>- Appartement / eenvoudig rijtjeshuis | - Prijsbewust, functioneel winkelen<br>- Aldi<br>- Senioren met beperkt budget.<br>- Waarderen nabijheid, toegankelijkheid, rust en duidelijke dienstverlening.<br>- Vraag naar basisvoorzieningen, zorg en laagdrempelige horeca.<br>- Snackbar, buurtcafé, cafetaria's | - Wandelen, fietsen, casino<br>- Wel bewegen, geen sport<br>- Minder interesse in cultuur |
| J – Zorgeloos actief (8%) | - 50-plussers<br>- Kinderen uit huis<br>- Onbezorgd leven | - Albert Heijn<br>- Gemak en efficiëntie<br>- Restaurants (kwaliteit, gezond)<br>- Gezonde fastservice | - Golfen, museum, fietsen, sporten<br>- Grote behoefte aan sport<br>- Veel interesse in cultuur |
| I – Plannen en Rennen (8%) | - Carrière gedreven<br>- Tussen de 30 en 55 jaar met kinderen<br>- Tweeverdieners | - Interesse in winkelen als activiteit<br>- Albert Heijn / Jumbo<br>- Gemak en efficiëntie<br>- Kindvriendelijk<br>- Restaurants (kwaliteit, gezond)<br>- Gezonde fastservice | - Sporten, bioscoop. Restaurant, winkelen<br>- Grote behoefte aan sport<br>- Minder interesse in cultuur |
| A – Dromen en Rondkomen (7%) | - Laag welvaartsniveau<br>- Tussen 30 en 50 jaar<br>- Eenvoudige functies | - Interesse in winkelen als activiteit<br>- Lidl / Aldi<br>- Discotheek | - Darten, bioscoop, sauna , casino<br>- Weinig behoefte aan sport<br>- Minder interesse in cultuur |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Woonachtig in stedelijk gebied | | | | |
| **B: Jong en hoopvol (5%)** | - | Alleenstaand onder de 30 jaar (ook studenten) | - | Albert Heijn / Jumbo | - | Festivals, sporten, pretparken, darten |
| | - | Huren kleine appartementen | - | Interesse in winkelen als activiteit | - | Grote behoefte aan sport |
| | | | - | Café | - | Minder interesse in cultuur |
| | | | - | Discotheek | | |
| | | | - | Festival | | |
| | | | - | Drankverstrekkers | | |
| **H: Landelijke vrijheid (4%)** | - | Hardwerkende mensen tussen 45 en 80 jaar | - | Aldi | - | Motorrijden, familie uitjes, theater |
| | - | Genieten van buitenleven | - | In combinatie met Jumbo en Lidl | - | Wel bewegen, geen sport |
| | - | Vrijstaande koopwoning met veel grond | - | Ze houden niet van winkelen in een stedelijke omgeving. | - | Gemiddelde interesse cultuur |
| **E: Stedelijke dynamiek (2%)** | - | Druk, ambitieus, en sociale groep | - | Albert Heijn | - | Sporten, café, discotheek, concert |
| | - | Hoogopgeleid | - | Café | - | Grote behoefte aan sport |
| | - | Tussen de 20 en 50 jaar | - | Discotheek | - | Veel interesse in cultuur |
| | - | Alleenstaand of jong gezin | - | Festival | | |
| | - | Vooroorlogse appartementen | - | Drankverstrekkers | | |
| **K: Luxe Leven (1%)** | - | Tussen de 45 en 75 jaar | - | Albert Heijn / Jumbo | - | Theater, museum, golfen |
| | - | Luxe levensstijl | - | Café | - | Grote behoefte aan sport |
| | - | Historische panden of luxe moderne woningen | - | Kwalitatieve restaurants | - | Veel interesse in cultuur |

## Aanbod analyse commerciële voorzieningen:

Aanbod per 1.000 inwoners
** Aanbod per 10.000 inwoners*

| Thema | Voorziening | Bergen op Zoom | Bergen op Zoom 2040 | Benchmark | Noord-Brabant | Nederland | Aanbod vergeleken met benchmark |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Detailhandel | Supermarkten (vkp) | 0,44 | 0,37 | 0,40 | 0,34 | 0,37 | Gemiddeld |
| | Supermarkten (wvo) | 324 | 268 | 297 | 238 | 282 | Gemiddeld |
| | Overige dagelijkse voorzieningen (vkp) | 1,15 | 0,95 | 1,14 | 0,88 | 0,95 | Gemiddeld |
| | Overige dagelijkse voorzieningen (wvo) | 108 | 89 | 98 | 80 | 84 | Gemiddeld |
| | Recreatieve winkels (vkp) | 1,79 | 1,48 | 2,25 | 1,51 | 1,53 | Minder dan gemiddeld |
| | Recreatieve winkels (wvo) | 410 | 339 | 494 | 354 | 343 | Minder dan gemiddeld |
| | Doelgerichte winkels (vkp) | 1,59 | 1,32 | 1,84 | 1,49 | 1,49 | Minder dan gemiddeld |
| | Doelgerichte winkels (wvo) | 1025 | 847 | 1041 | 805 | 781 | Gemiddeld |
| Horeca | Restaurants (vkp) | 0,96 | 0,79 | 0,93 | 0,87 | 0,99 | Gemiddeld |
| | Restaurants (wvo) | 152 | 125 | 166 | 144 | 158 | Gemiddeld |
| | Fastservice (vkp) | 1,02 | 0,84 | 1,14 | 0,98 | 0,99 | Minder dan gemiddeld |
| | Fastservice (wvo) | 70 | 58 | 75 | 63 | 58 | Gemiddeld |
| | Drankverstrekkers (vkp) | 0,62 | 0,51 | 0,44 | 0,40 | 0,35 | Meer dan gemiddeld |
| | Drankverstrekkers (wvo) | 47 | 39 | 43 | 42 | 32 | Gemiddeld |
| | Hotels * | 1,15 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 1,44 | Meer dan gemiddeld |
| Sport en Spel | Zwembaden * | 0,29 | 0,24 | 0,20 | 0,36 | 0,40 | Meer dan gemiddeld |
| | Sportscholen | 0,22 | 0,18 | 0,24 | 0,21 | 0,21 | Gemiddeld |
| | Sporthal * | 0,43 | 0,36 | 0,37 | 0,88 | 0,82 | Meer dan gemiddeld |
| | Binnenspeeltuin * | 0,14 | 0,12 | 0,17 | 0,10 | 0,10 | Minder dan gemiddeld |
| | Wandelroutes | 2,52 | 2,09 | 2,07 | - | - | Meer dan gemiddeld |
| | Fietsroutes | 1,33 | 1,10 | 1,16 | | | Meer dan gemiddeld |
| | Openbare speelplekken | 0,95 | 0,78 | - | | - | |
| | Sportvelden | 0,96 | 0,72 | | | 0,96 | |
| Cultuur en Recreatie* | Musea * | 0,43 | 0,36 | 0,34 | 0,40 | 0,62 | Gemiddeld |
| | Theaters * | 0,43 | 0,36 | 0,28 | 0,26 | 0,29 | Meer dan gemiddeld |
| | Bioscoop * | 0,14 | 0,12 | 0,20 | 0,10 | 0,10 | Minder dan gemiddeld |
| | Nabijheidsbiotoop * | 0,29 | 0,24 | 0,17 | 0,37 | 0,47 | Meer dan gemiddeld |
| | Gemeenschapsaccommodatie * | 0,29 | 0,24 | 0,19 | 0,20 | 0,18 | Meer dan gemiddeld |
| | Bibliotheek * | 0,14 | 0,12 | 0,13 | 0,08 | 0,07 | Gemiddeld |
| | Escape room * | 0,29 | 0,24 | 0,19 | 0,19 | 0,13 | Meer dan gemiddeld |
| | Bowlingbaan * | 0,14 | 0,12 | 0,16 | 0,05 | 0,07 | Meer dan gemiddeld |
| | Zonnebank * | 0,43 | 0,36 | 0,25 | 0,23 | 0,21 | Meer dan gemiddeld |
| Diensten | Kapsalons | 0,58 | 0,48 | 0,65 | 0,67 | 0,70 | Meer dan gemiddeld |
| | Nagelstudio's | 0,11 | 0,09 | 0,08 | 0,04 | 0,05 | Gemiddeld |
| | Fysiotherapeuten | 0,43 | 0,36 | 0,21 | 0,21 | 0,23 | Meer dan gemiddeld |
| | Tandartsen | 0,19 | 0,16 | 0,08 | 0,08 | 0,09 | Gemiddeld |
| | Kinderopvang | 0,69 | 0,57 | 0,52 | 0,56 | 0,59 | Gemiddeld |

## 3. Belangrijkste bevindingen (aanbod ↔ behoefte)

### 3.1 Dagelijkse detailhandel (supermarkten & vers)

• Bergen op Zoom heeft in totaliteit een goede basisdekking in supermarkten en verswinkels.
• De grootste opgave zit niet in méér meters, maar in de juiste spreiding per wijk en de kwaliteit/efficiëntie van bestaande locaties.
• Schaalvergroting zet nog door, maar levert niet automatisch extra meerwaarde op voor bewoners; bereikbaarheid en parkeren blijven randvoorwaardelijk.

### 3.2 Recreatieve & doelgerichte detailhandel

• Recreatieve retail (mode, cadeaus, hobby) ligt onder regionale gemiddelden.
• Binnensteden transformeren richting minder winkelmeters en meer functies met beleving; behoud wat nodig is voor aantrekkelijkheid en focus op veraangenaming voor bijvoorbeeld doelgroepen met kinderen.
• Kansen liggen in niche/ambacht, tweedehands en concepten die winkel + beleving combineren.

### 3.3 Horeca

• Totaalbeeld horeca is in balans, maar de mix is relatief eenzijdig (veel drank/fastservice). Dit past bij onze top 4 doelgroepen.
• Er is ruimte voor meer diversiteit en daggerichte concepten (koffiebars, lunchrooms, familievriendelijke restaurants) en vernieuwende kwaliteitsformules.

### 3.4 Leisure, cultuur & sport

• Sport & spel is breed aanwezig; cultuur ligt iets onder stedelijke vergelijkingen.
• Commerciële leisure is redelijk in balans; let op locatie-eisen (geluid, hoogte, laden/lossen) en piekbelasting.
• Cultuur: Versterk laagdrempelige cultuur en buitenrecreatie; borg randvoorwaarden.
• Buitenrecreatie (wandelen/fietsen) past goed bij het profiel van veel inwoners.

## 4. Aanbevelingen

1) Binnenstad compacter en beleefbaarder programmeren (minder 'place to buy', meer 'place to be').
2) Dagelijkse voorzieningen: verfijn spreiding en inzet op kwalitatieve verbetering en efficiency.
3) Recreatieve retail: selectief versterken met niche/ambacht/tweedehands en combinaties met beleving.
4) Horeca: diversifiëren en vernieuwen, met focus op daghoreca en onderscheidende concepten.
5) Leisure/cultuur: laagdrempelig en goed ingepast, gekoppeld aan erfgoed en natuur.

# Inventarisatie commerciële en maatschappelijke voorzieningen

## Gemeente Bergen op Zoom

Projectnaam
**Behoefteonderzoek commerciële en maatschappelijke voorzieningen**

Datum
**4-6-2025**

Projectnummer
**P08097**

Opdrachtgever
**Gemeente Bergen op Zoom**

BRO Projectleider
**CSe**

Projectteam
**TOI-DGo**

Review
**DGo**

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO | a movares company

# Inleiding

**Inleiding**
Voor u ligt het bijlage rapport voor de commerciële voorzieningenstudie voor de gemeente Bergen op Zoom. In het bijlage rapport is het aanbod van commerciële voorzieningen binnen Bergen op Zoom geïnventariseerd. Vervolgens is het aanbod vergeleken met het aanbod binnen een aantal vergelijkbare gemeenten, de provincie Noord-Brabant en Nederland. De cijfers zijn weergeven op basis van 1.000 inwoners. Op deze manier kan er een goede vergelijking worden gemaakt tussen verschillende gemeenten. Op basis van deze cijfers kan er opgemaakt worden of de gemeente Bergen op Zoom meer of minder van een bepaalde voorziening heeft. Per voorziening is ook een kaart bijgevoegd die de spreiden van de voorzieningen laat zien.

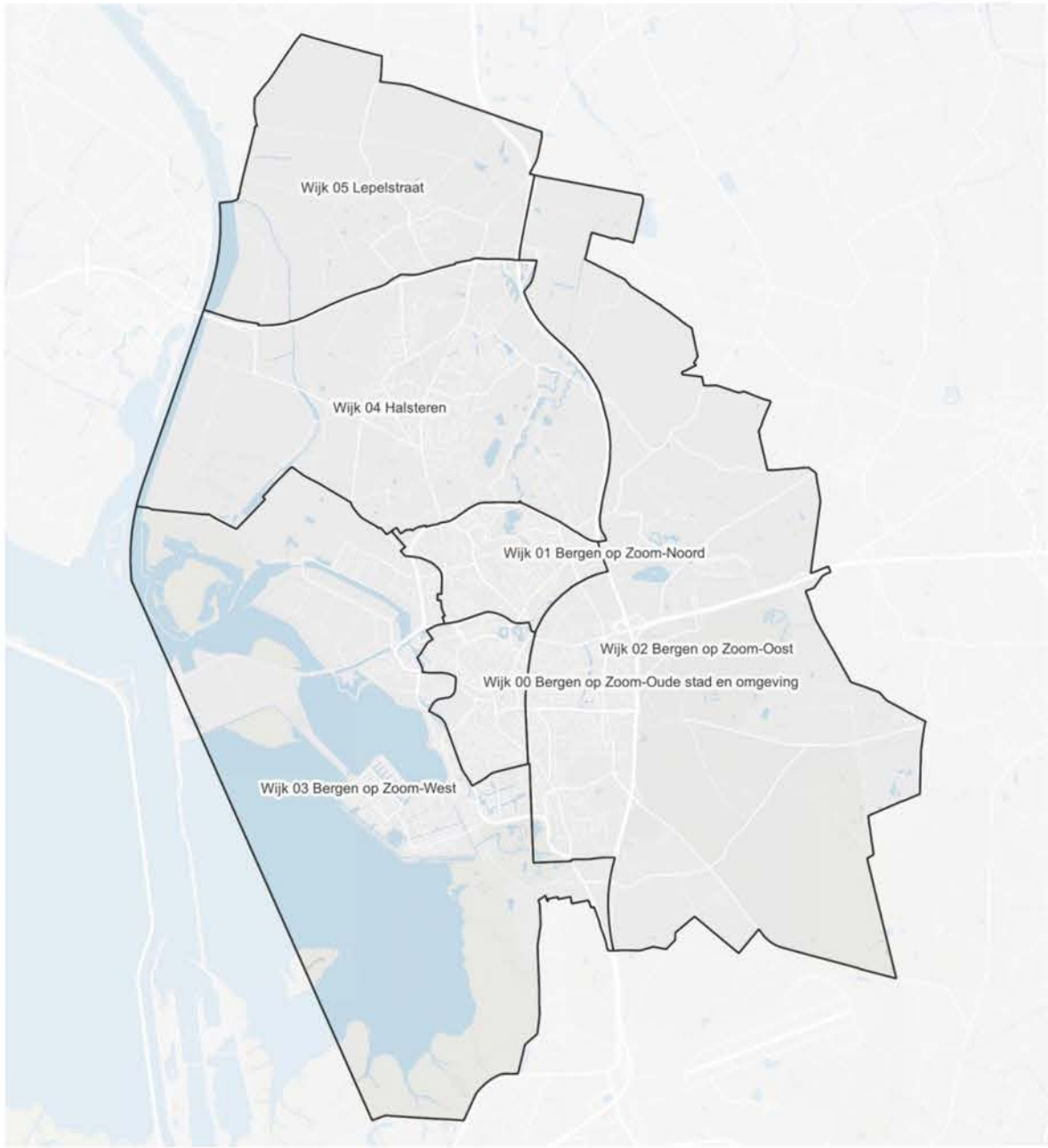
**Methodologie**
Op basis van meerdere bronnen is het aanbod in beeld gebracht voor de gemeente Bergen op Zoom. Er is o.a. gebruik gemaakt van Locatus, OpenStreetMap, Mulier Instituut, Vastgoeddata en satellietbeelden.

**Leeswijzer**
In het bijlage rapport kunnen de aanbod cijfers per voorziening worden gevonden. In de eerste rij kan het absolute aantal voorzieningen worden gevonden. Vervolgens kan het aanbod worden vergeleken met de benchmark gemeenten, het landelijk en het provinciaal gemiddelde. Ook is het aanbod weergegeven binnen de gemeente zonder het aanbod in de binnenstad. Door het aanbod zonder de binnenstad mee te nemen kunnen wijken ook onderling worden vergeleken.

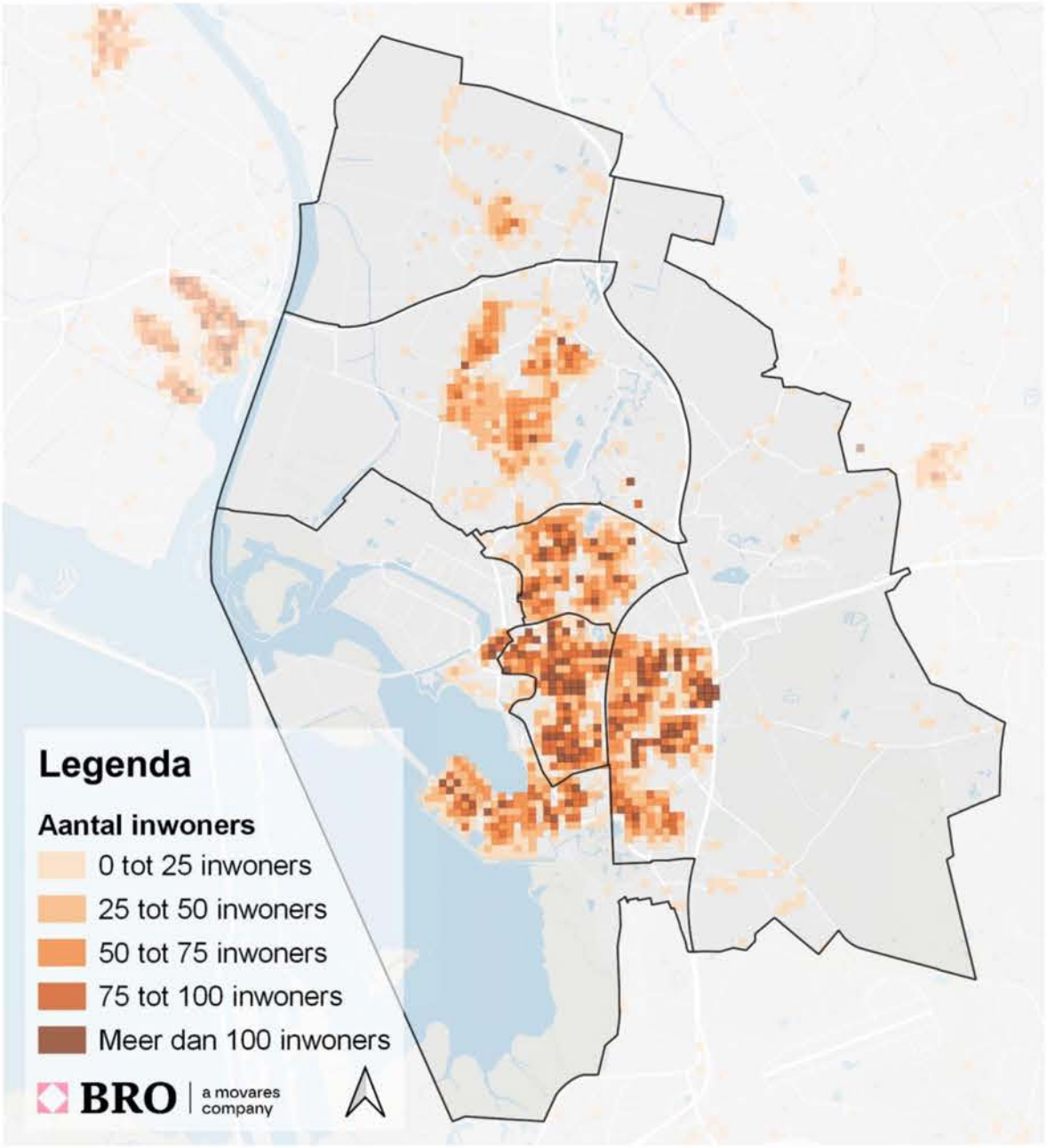
Hieronder kunnen de resultaten van de benchmark gemeenten worden gevonden en vervolgens kunnen de resultaten van de wijken worden gevonden. De tabel dient gelezen te worden van boven naar beneden.

Voor sommige voorzieningen is het aanbod voor landelijk of provinciaal niveau niet te herleiden of de cijfers zijn dermate verouderd dat deze niet meer representatief zijn. Deze waarden zijn weergeven met een n.b. (niet bekend).

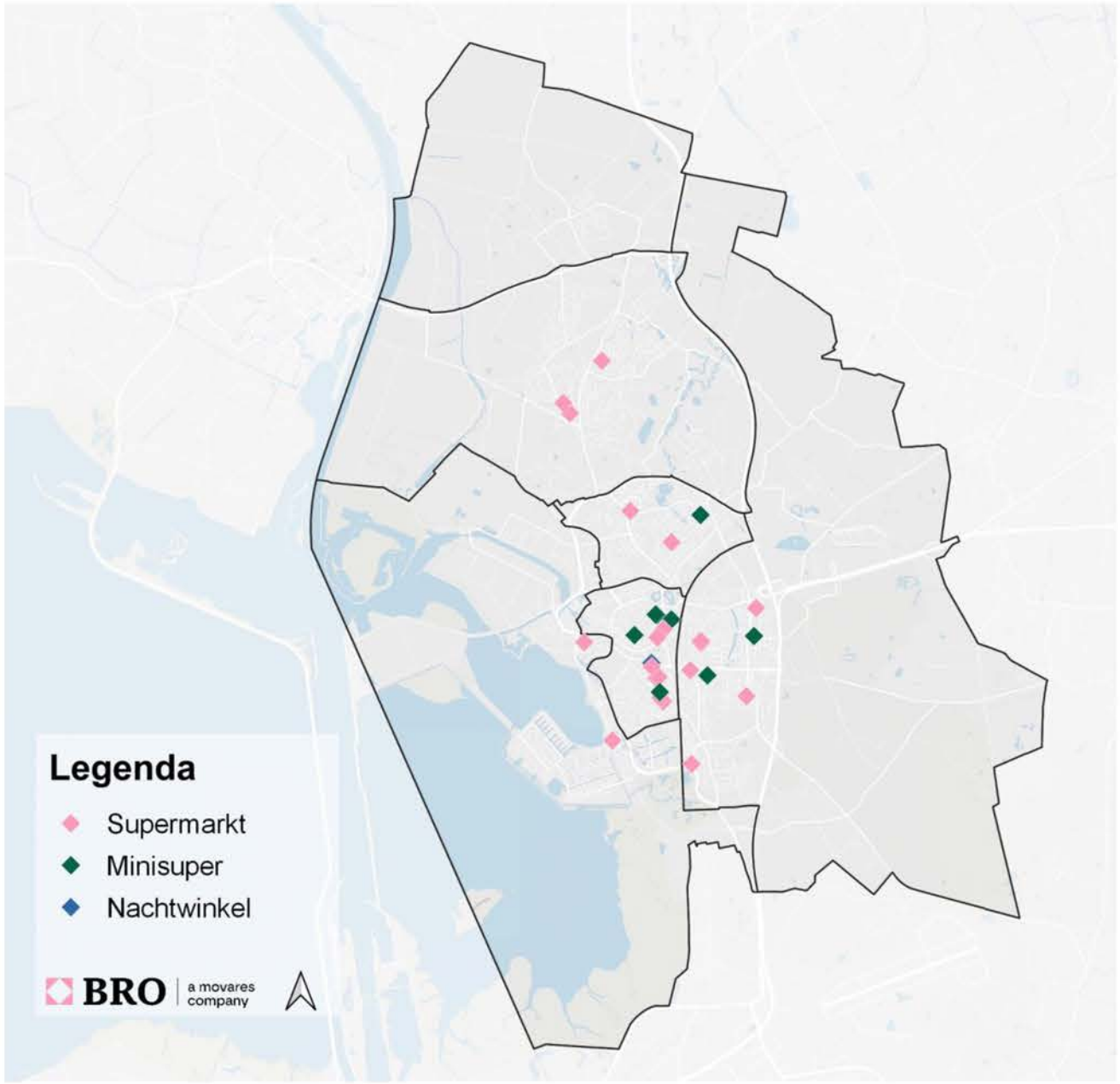
In de bijlage van dit bijlage rapport kan de sector indeling worden gevonden per voorzieningen en met de bijhorende bron.




*Bron: CBS Wijken en Buurten (2024)*



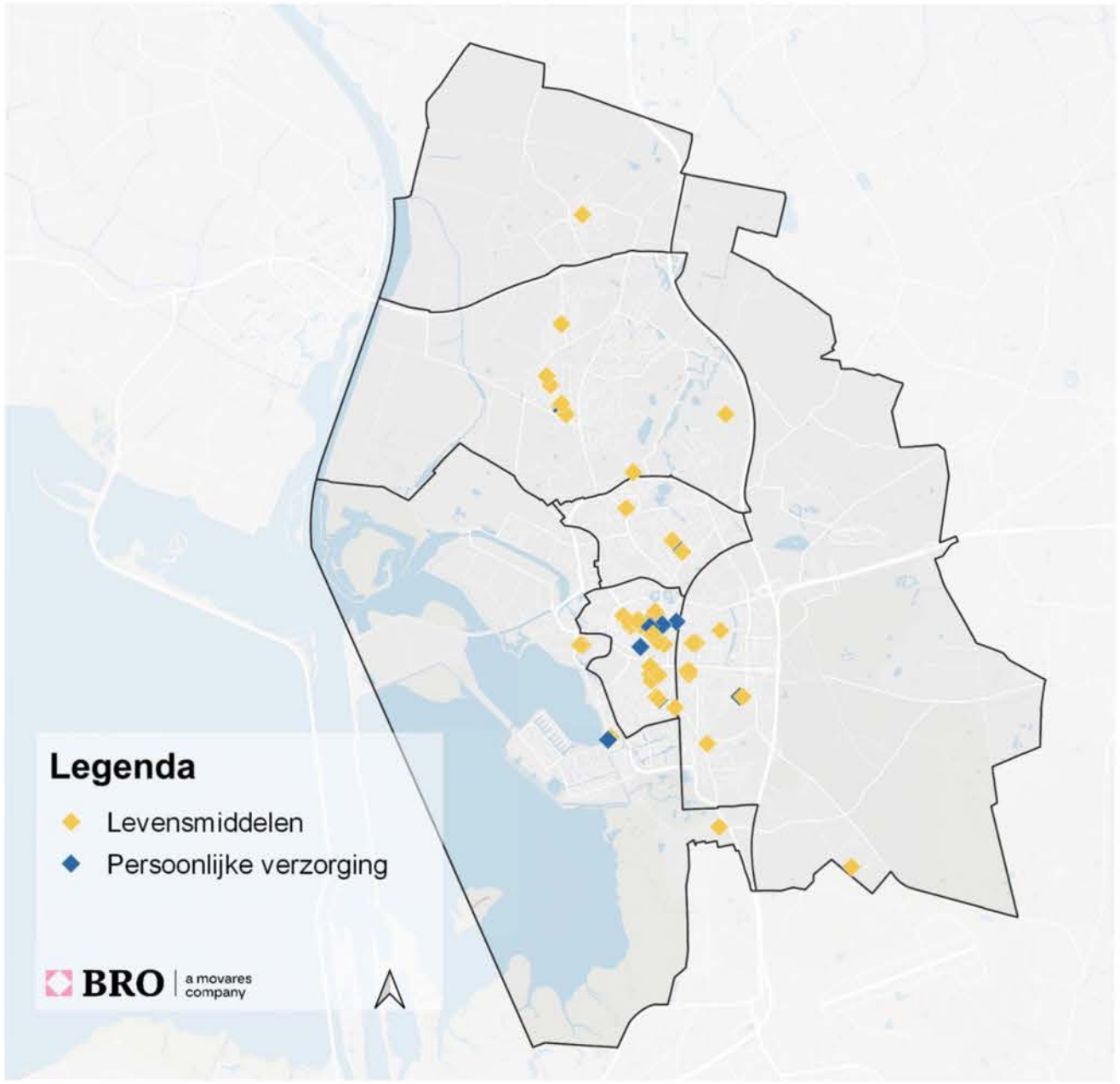

*Bron: CBS vierkantstatistieken 2023*




*Bron: Locatus (2024)*

## Supermarkten
*Per 1.000 inwoners*

| | aantal | wvo (m²) |
|---|---|---|
| | **31** | **22.577** |
| **Bergen op Zoom** | **0,44** | **324** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,31 | 271 |
| Benchmark | 0,40 | 297 |
| Noord-Brabant | 0,34 | 288 |
| Nederland | 0,37 | 282 |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | *0,36* | *288* |
| *Deventer* | *0,36* | *274* |
| *Goes* | *0,45* | *382* |
| *Gouda* | *0,48* | *288* |
| *Hoorn* | *0,34* | *304* |
| *Roosendaal* | *0,43* | *244* |
| **Wijken Bergen op Zoom** | | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | *0,98* | *530* |
| *Bergen op Zoom-Noord* | *0,29* | *251* |
| *Bergen op Zoom-Oost* | *0,46* | *282* |
| *Bergen op Zoom-West* | *0,18* | *285* |
| *Halsteren* | *0,24* | *298* |
| *Lepelstraat* | *0,00* | *0* |

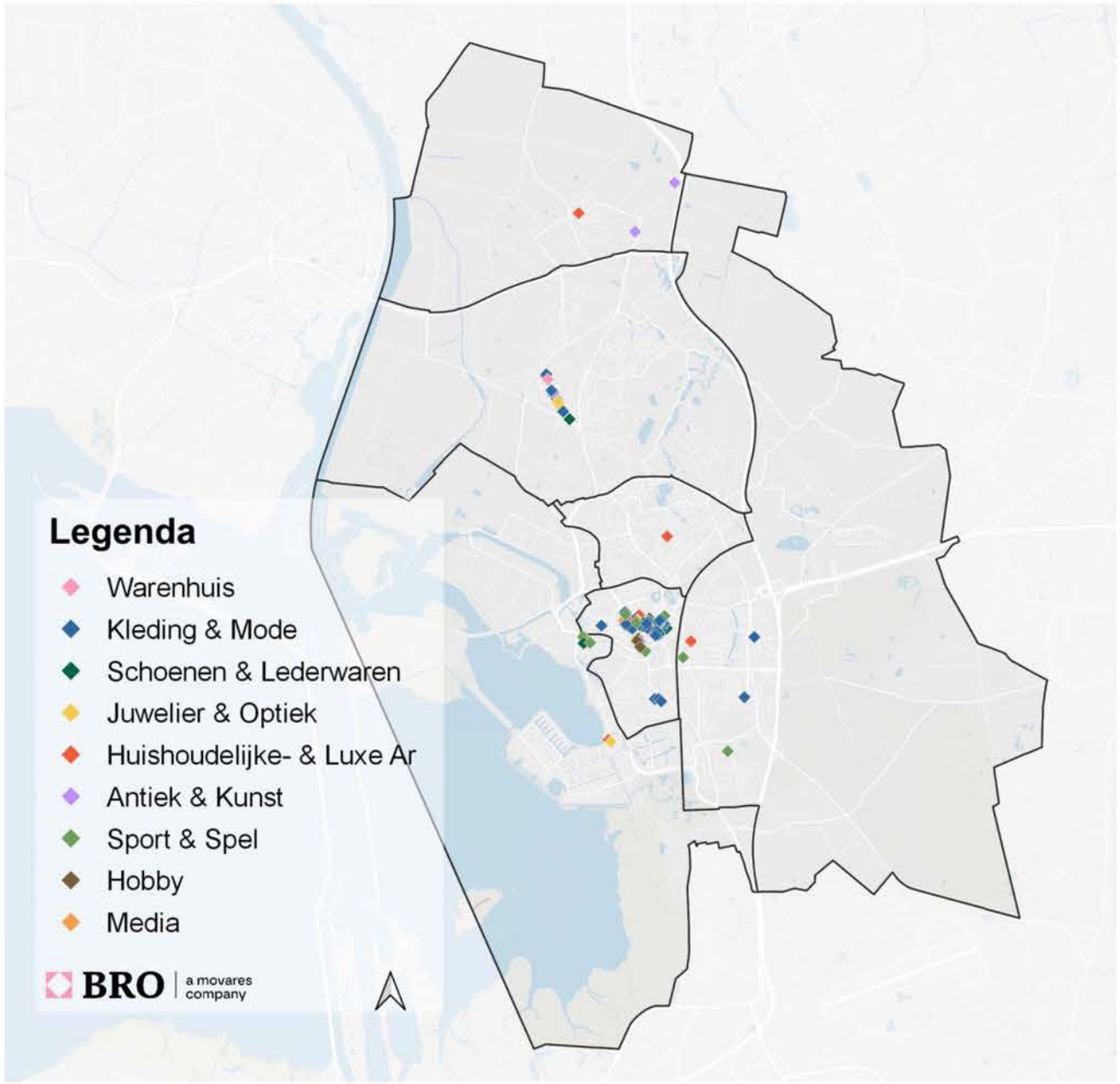



*Bron: Locatus (2024)*

## Overige dagelijkse voorzieningen

*Per 1.000 inwoners*

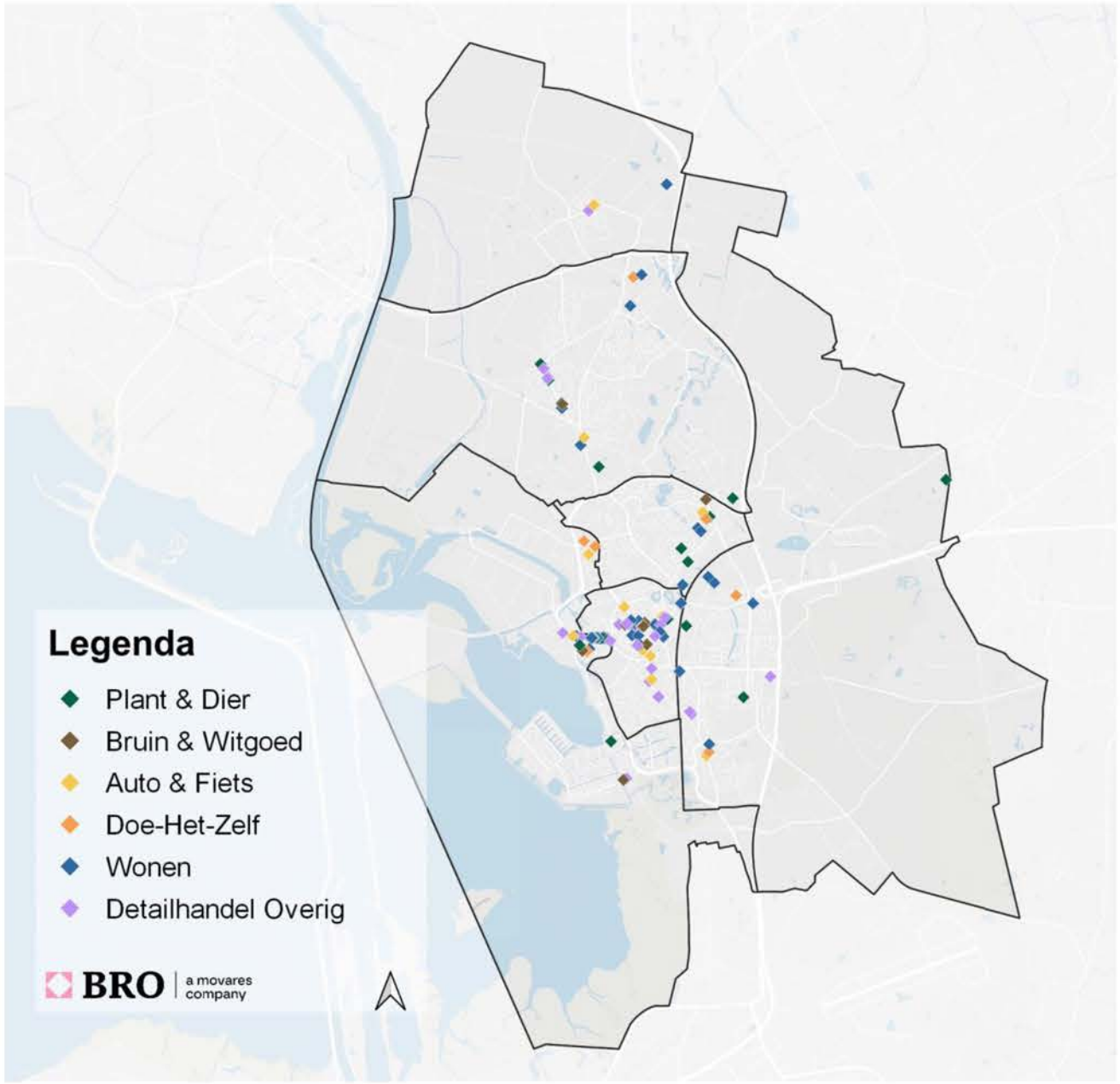
| | aantal | wvo (m²) |
|---|---|---|
| | **80** | **7.513** |
| **Bergen op Zoom** | **1,15** | **108** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,81 | 76 |
| Benchmark | 1,14 | 98 |
| Noord-Brabant | 0,88 | 80 |
| Nederland | 0,95 | 84 |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | *1,12* | *94* |
| *Deventer* | *1,09* | *95* |
| *Goes* | *1,31* | *127* |
| *Gouda* | *1,19* | *97* |
| *Hoorn* | *1,06* | *81* |
| *Roosendaal* | *1,07* | *96* |
| **Wijken Bergen op Zoom** | | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | *2,45* | *232* |
| *Bergen op Zoom-Noord* | *0,48* | *48* |
| *Bergen op Zoom-Oost* | *0,82* | *76* |
| *Bergen op Zoom-West* | *0,82* | *109* |
| *Halsteren* | *1,12* | *79* |
| *Lepelstraat* | *0,52* | *10* |




*Bron: Locatus (2024)*

**Recreatieve winkels**
*Per 1.000 inwoners*

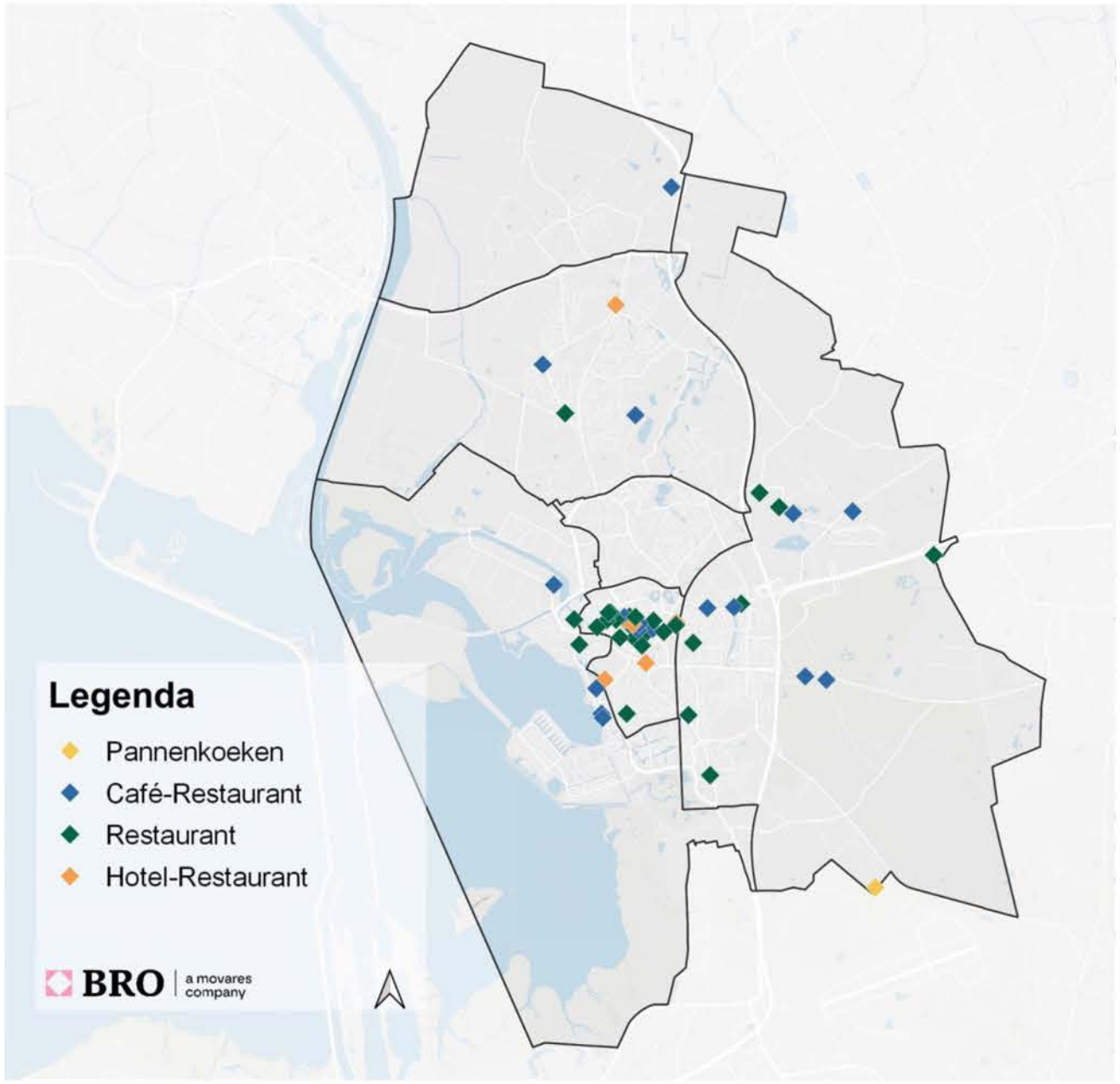
| | aantal | wvo (m²) |
|---|---|---|
| | **125** | **28.572** |
| **Bergen op Zoom** | **1,79** | **410** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,51 | 214 |
| Benchmark | 2,25 | 494 |
| Noord-Brabant | 1,51 | 354 |
| Nederland | 1,53 | 343 |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | *2,04* | *457* |
| *Deventer* | *1,93* | *392* |
| *Goes* | *3,15* | *705* |
| *Gouda* | *1,94* | *438* |
| *Hoorn* | *1,88* | *426* |
| *Roosendaal* | *2,54* | *545* |
| **Wijken Bergen op Zoom** | | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | *6,79* | *1169* |
| *Bergen op Zoom-Noord* | *0,10* | *5* |
| *Bergen op Zoom-Oost* | *0,26* | *80* |
| *Bergen op Zoom-West* | *0,64* | *469* |
| *Halsteren* | *0,96* | *145* |
| *Lepelstraat* | *1,57* | *1723* |




*Bron: Locatus (2024)*

**Doelgerichte winkels**
*Per 1.000 inwoners*

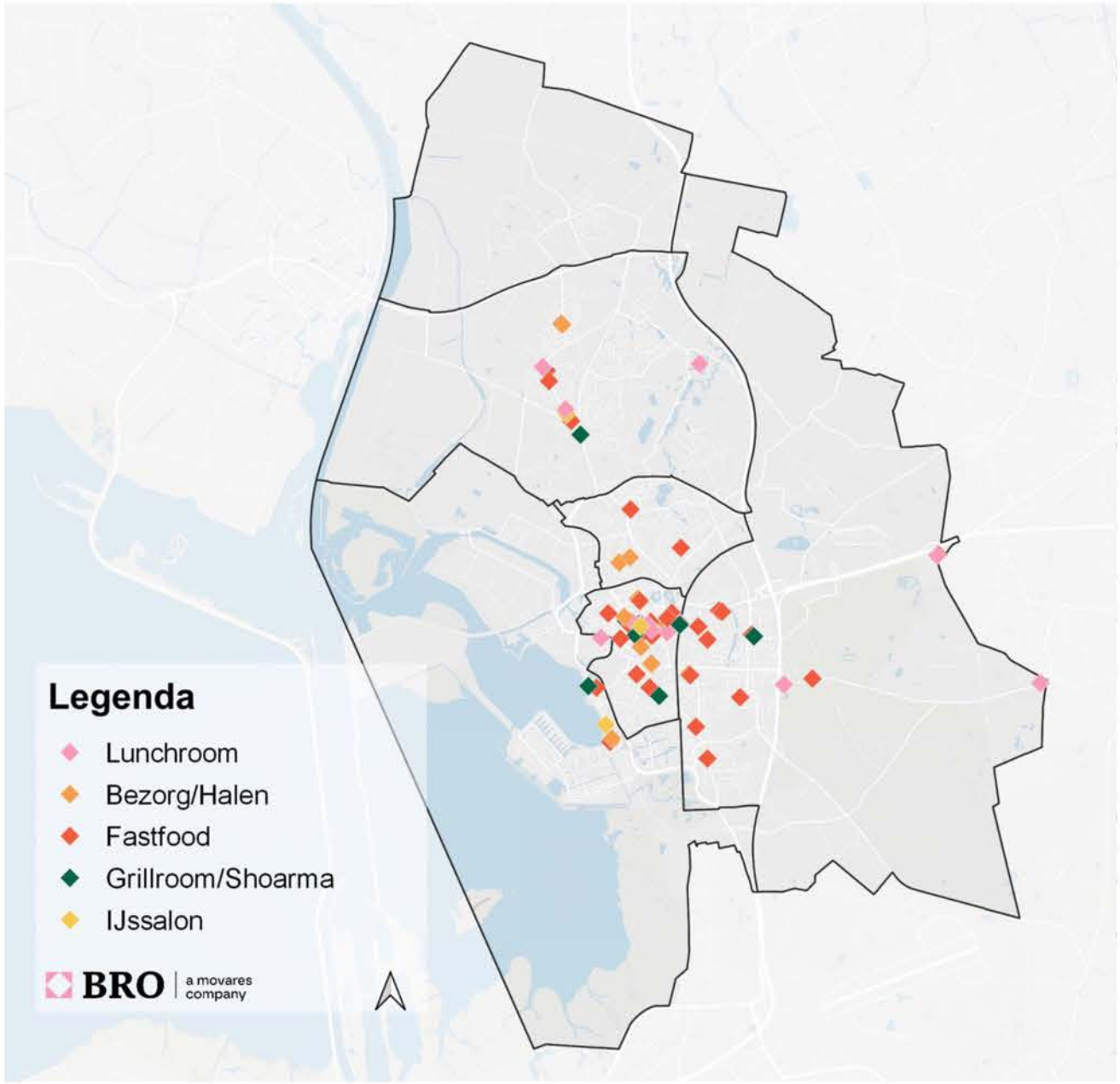
| | aantal | wvo (m²) |
|---|---|---|
| | **111** | **71.465** |
| **Bergen op Zoom** | **1,59** | **1.025** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 1,26 | 1.116 |
| Benchmark | 1,84 | 1.041 |
| Noord-Brabant | 1,49 | 805 |
| Nederland | 1,49 | 781 |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | 1,64 | 1.039 |
| *Deventer* | 1,62 | 780 |
| *Goes* | 2,62 | 1.539 |
| *Gouda* | 1,69 | 856 |
| *Hoorn* | 1,77 | 1.039 |
| *Roosendaal* | 1,70 | 996 |
| **Wijken Bergen op Zoom** | | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 2,87 | 675 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,86 | 253 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,72 | 375 |
| *Bergen op Zoom-West* | 2,65 | 2765 |
| *Halsteren* | 1,20 | 1703 |
| *Lepelstraat* | 1,57 | 149 |




*Bron: Locatus (2024)*

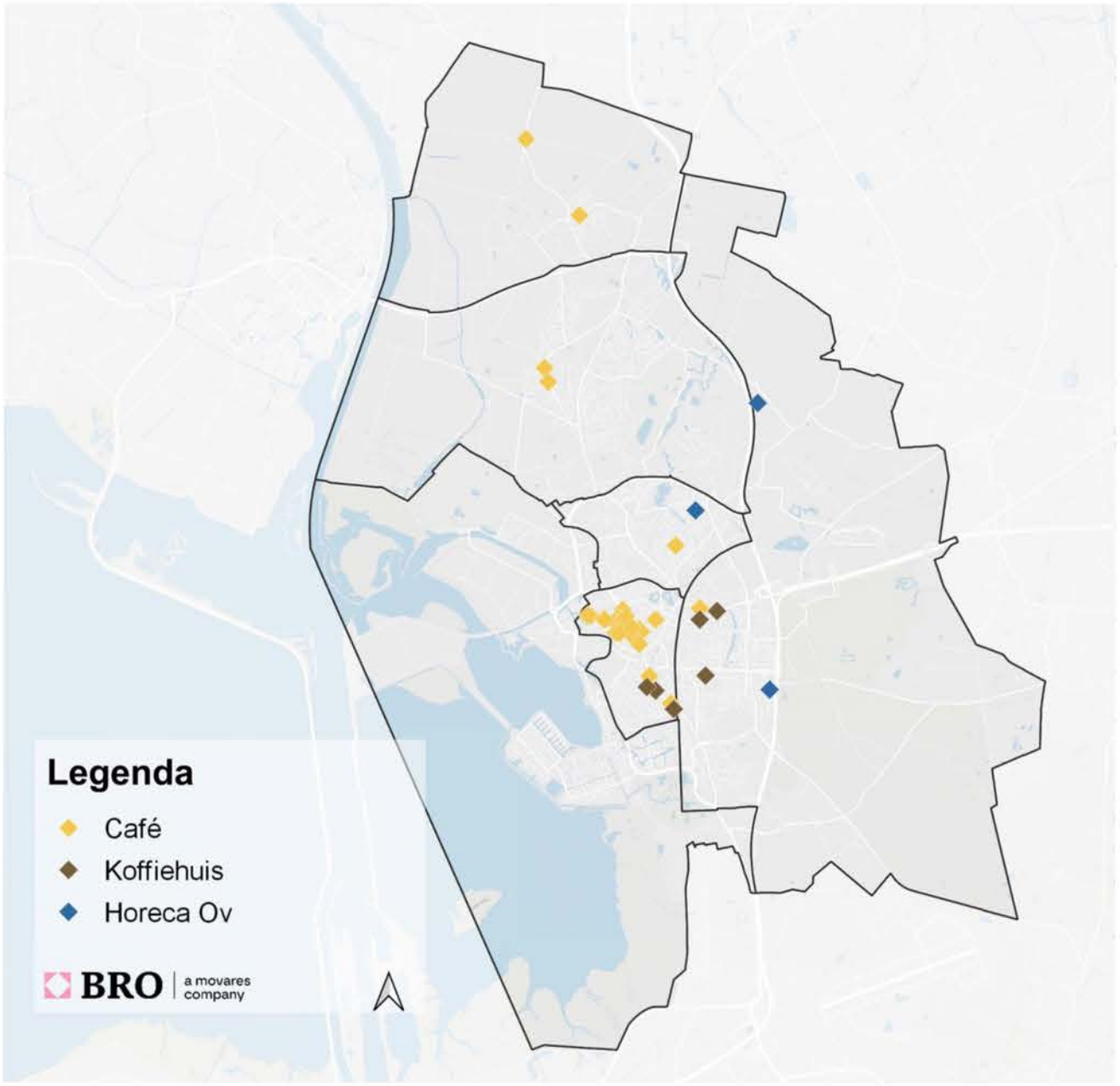
**Restaurants**
*Per 1.000 inwoners*

| | aantal | wvo (m²) |
|---|---|---|
| | **67** | **10.588** |
| **Bergen op Zoom** | **0,96** | **152** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,45 | 82 |
| Benchmark | 0,93 | 166 |
| Noord-Brabant | 0,87 | 144 |
| Nederland | 0,99 | 158 |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | 1,07 | 178 |
| *Deventer* | 0,95 | 169 |
| *Goes* | 1,16 | 221 |
| *Gouda* | 0,70 | 102 |
| *Hoorn* | 0,94 | 159 |
| *Roosendaal* | 0,75 | 167 |
| **Wijken Bergen op Zoom** | | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 2,94 | 423 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,00 | 0 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,72 | 122 |
| *Bergen op Zoom-West* | 0,55 | 131 |
| *Halsteren* | 0,32 | 54 |
| *Lepelstraat* | 0,52 | 26 |




*Bron: Locatus (2024)*

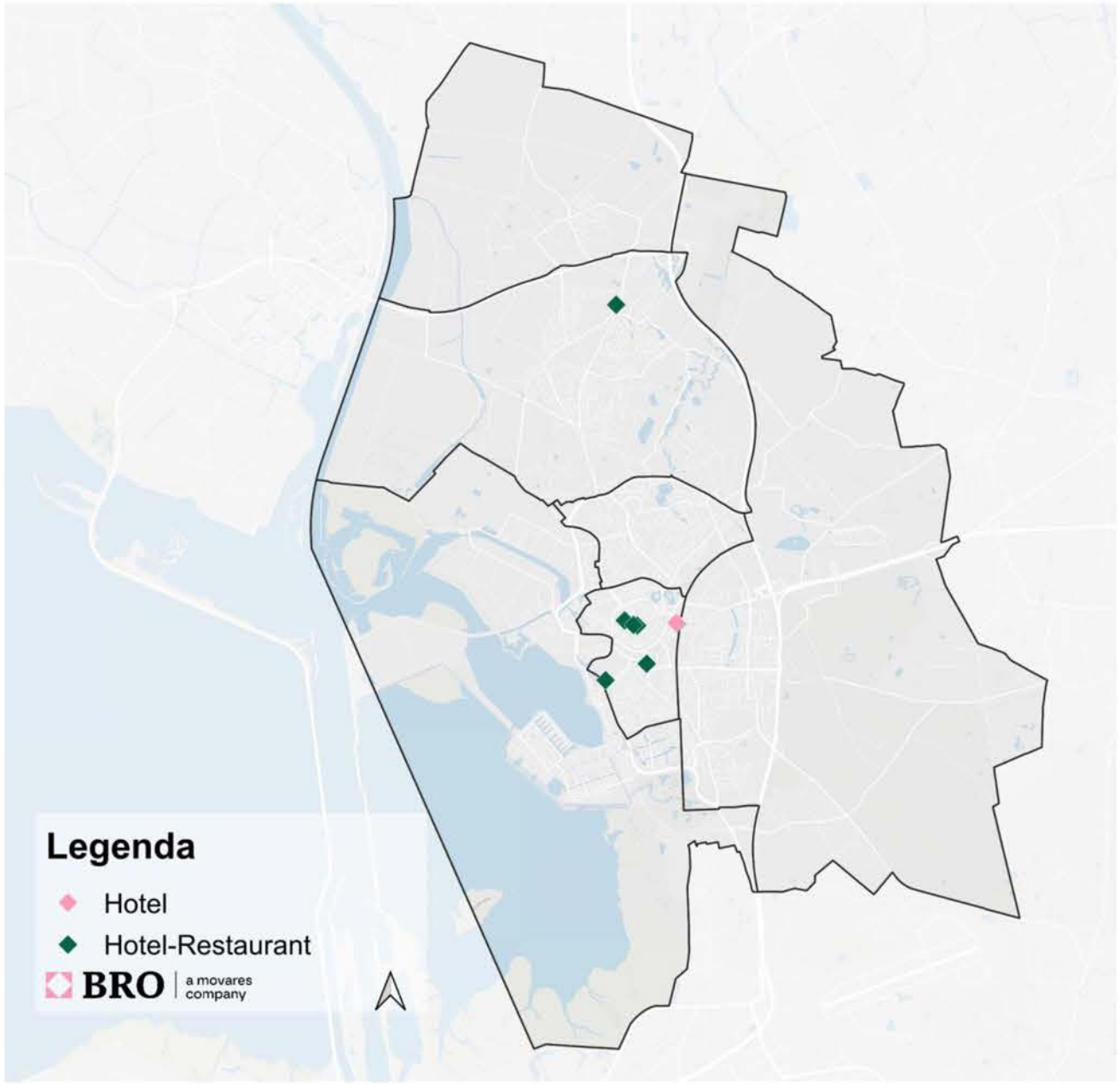
| | Fastservice<br>*Per 1.000 inwoners* | |
|---|---|---|
| | **aantal** | **wvo (m²)** |
| | **71** | **4.859** |
| **Bergen op Zoom** | **1,02** | **70** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,67 | 49 |
| Benchmark | 1,14 | 75 |
| Noord-Brabant | 0,98 | 63 |
| Nederland | 0,99 | 58 |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | 1,26 | 81 |
| *Deventer* | 1,03 | 68 |
| *Goes* | 1,29 | 93 |
| *Gouda* | 1,06 | 63 |
| *Hoorn* | 1,02 | 58 |
| *Roosendaal* | 1,22 | 89 |
| **Wijken Bergen op Zoom** | | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 2,38 | 149 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,48 | 29 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,82 | 56 |
| *Bergen op Zoom-West* | 0,55 | 65 |
| *Halsteren* | 0,80 | 50 |
| *Lepelstraat* | 0,00 | 0 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Drankverstrekkers**
*Per 1.000 inwoners*

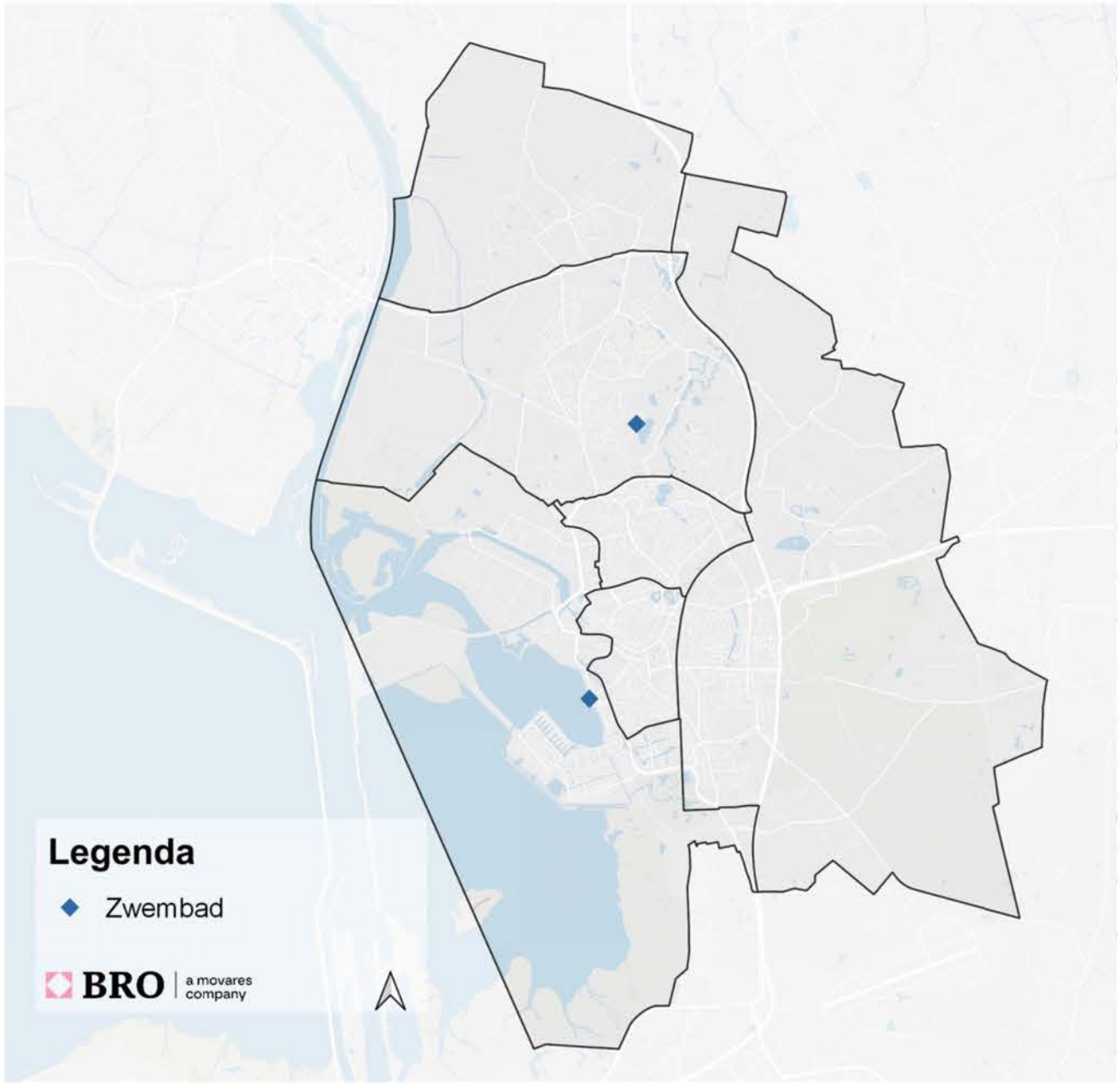
| | aantal | wvo (m²) |
|---|---|---|
| | **43** | **3.286** |
| **Bergen op Zoom** | **0,62** | **47** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,22 | 24 |
| Benchmark | 0,44 | 43 |
| Noord-Brabant | 0,40 | 42 |
| Nederland | 0,35 | 32 |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | 0,72 | 75 |
| *Deventer* | 0,28 | 27 |
| *Goes* | 0,43 | 37 |
| *Gouda* | 0,25 | 22 |
| *Hoorn* | 0,38 | 33 |
| *Roosendaal* | 0,59 | 64 |
| **Wijken Bergen op Zoom** | | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 2,38 | 139 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,48 | 36 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,82 | 34 |
| *Bergen op Zoom-West* | 0,55 | 0 |
| *Halsteren* | 0,80 | 12 |
| *Lepelstraat* | 0,00 | 63 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Hotels**
*Per 10.000 inwoners*

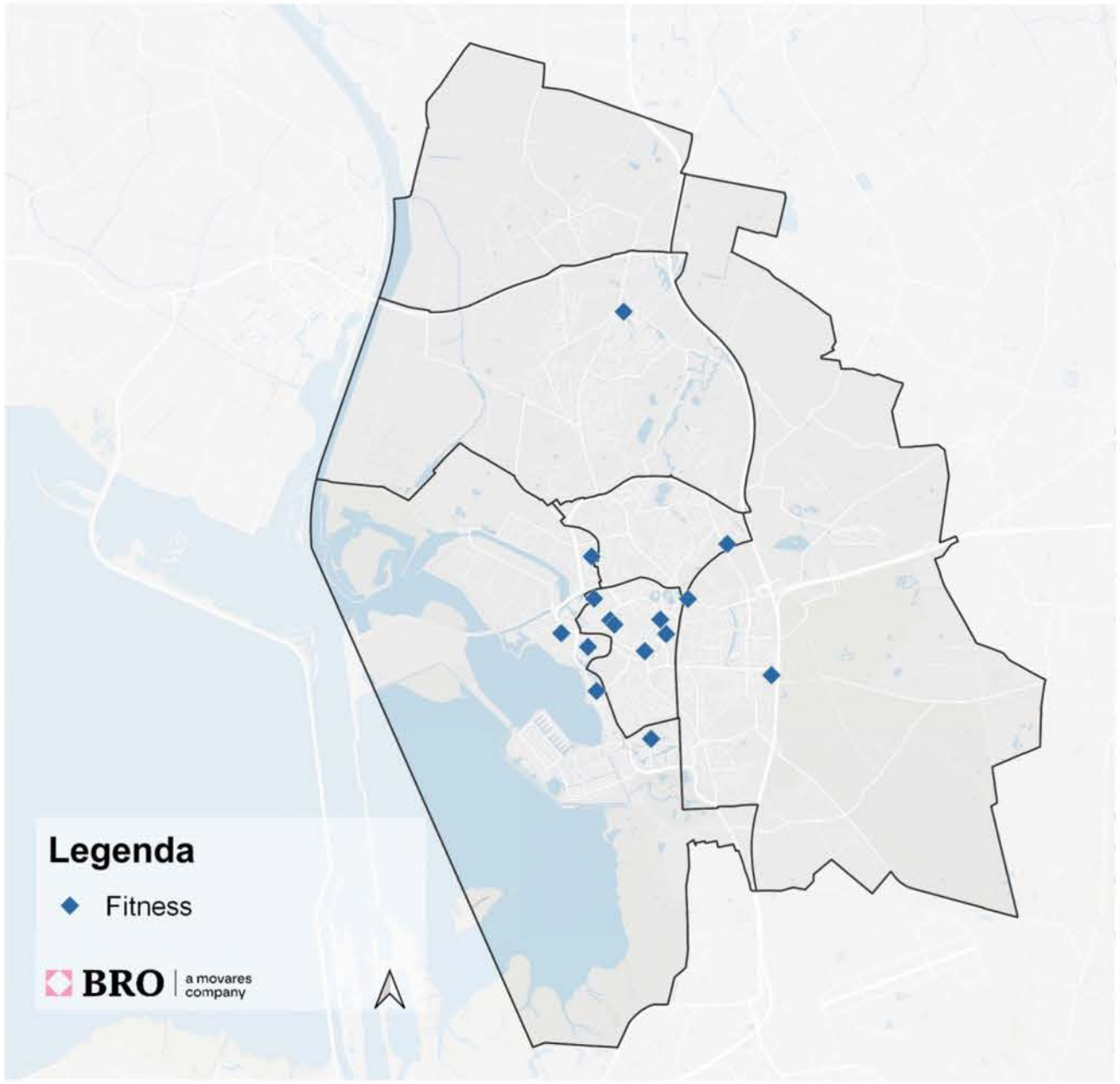
| | aantal |
|---|---|
| | 8 |
| **Bergen op Zoom** | **1,15** |
| Benchmark | 0,90 |
| Noord-Brabant | 0,85 |
| Nederland | 1,44 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 1,06 |
| *Deventer* | 1,26 |
| *Goes* | 1,01 |
| *Gouda* | 0,53 |
| *Hoorn* | 0,93 |
| *Roosendaal* | 0,64 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Zwembad**
*Per 10.000 inwoners*

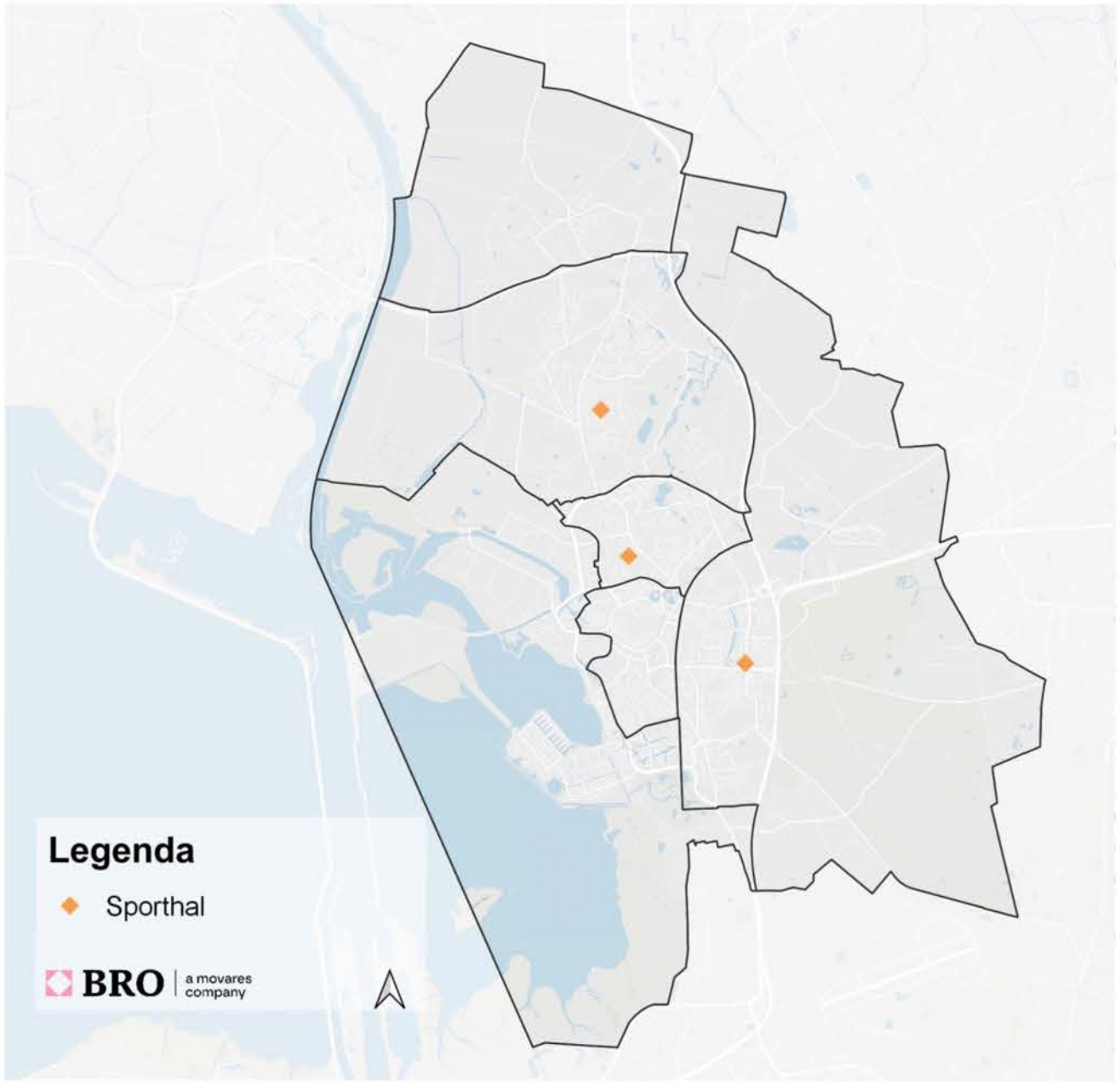
| | aantal |
|---|---|
| | 2 |
| **Bergen op Zoom** | **0,29** |
| Benchmark | 0,20 |
| Noord-Brabant | 0,36 |
| Nederland | 0,40 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,21 |
| *Deventer* | 0,19 |
| *Goes* | 0,25 |
| *Gouda* | 0,13 |
| *Hoorn* | 0,26 |
| *Roosendaal* | 0,13 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Fitness**
*Per 1.000 inwoners*

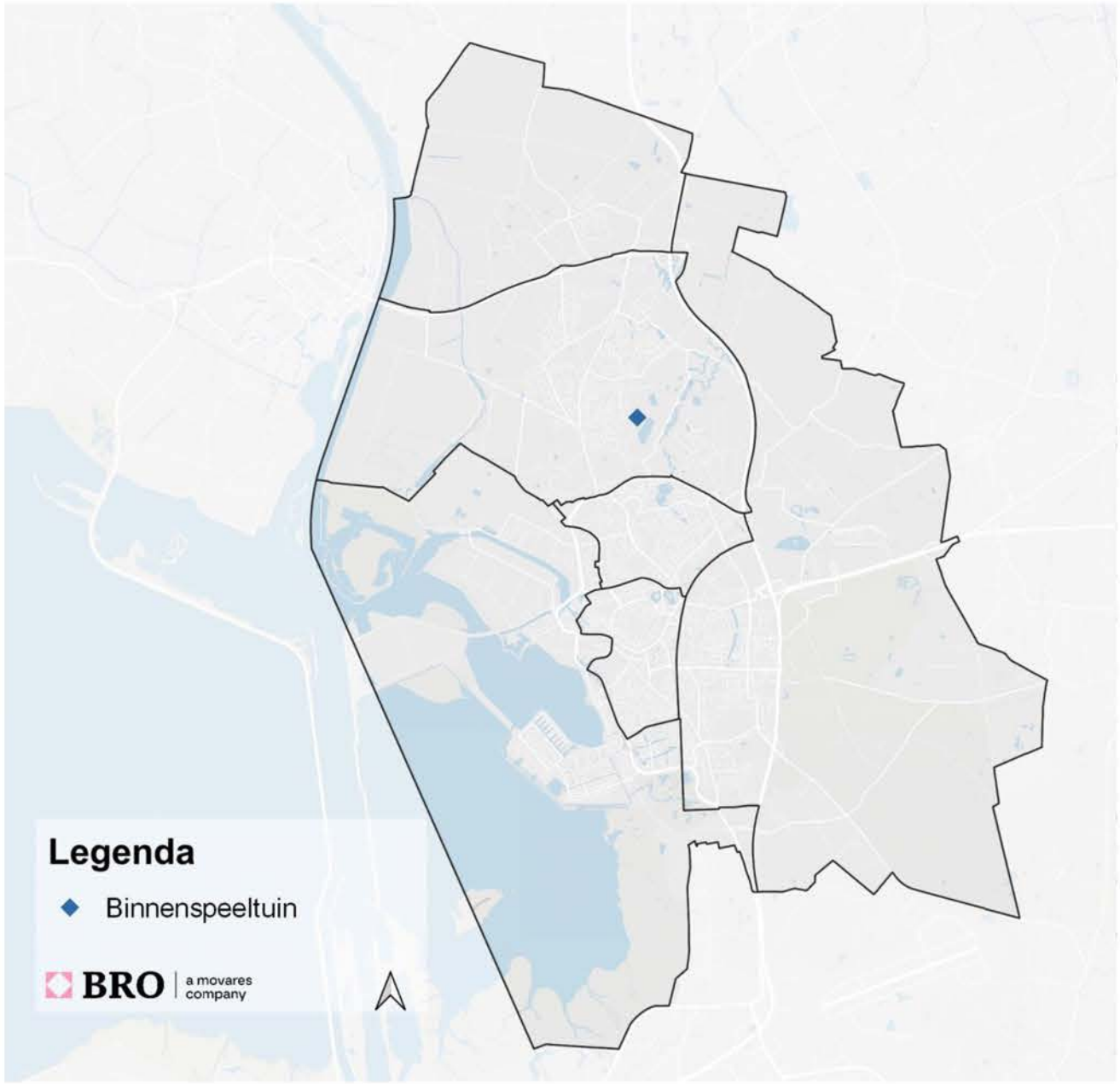
| | aantal | wvo (m²) |
|---|---|---|
| | **15** | **5.369** |
| **Bergen op Zoom** | **0,22** | **70** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,16 | 87 |
| Benchmark | 0,24 | 123 |
| Noord-Brabant | 0,21 | 84 |
| Nederland | 0,21 | 96 |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | 0,30 | 105 |
| *Deventer* | 0,25 | 161 |
| *Goes* | 0,20 | 114 |
| *Gouda* | 0,21 | 122 |
| *Hoorn* | 0,20 | 114 |
| *Roosendaal* | 0,31 | 125 |
| **Wijken Bergen op Zoom** | | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 0,42 | 39 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,10 | 76 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,10 | 28 |
| *Bergen op Zoom-West* | 0,46 | 263 |
| *Halsteren* | 0,08 | 48 |
| *Lepelstraat* | 0,00 | 0 |




*Bron: Mulier instituut (2024)*

**Sporthal**
*Per 10.000 inwoners*

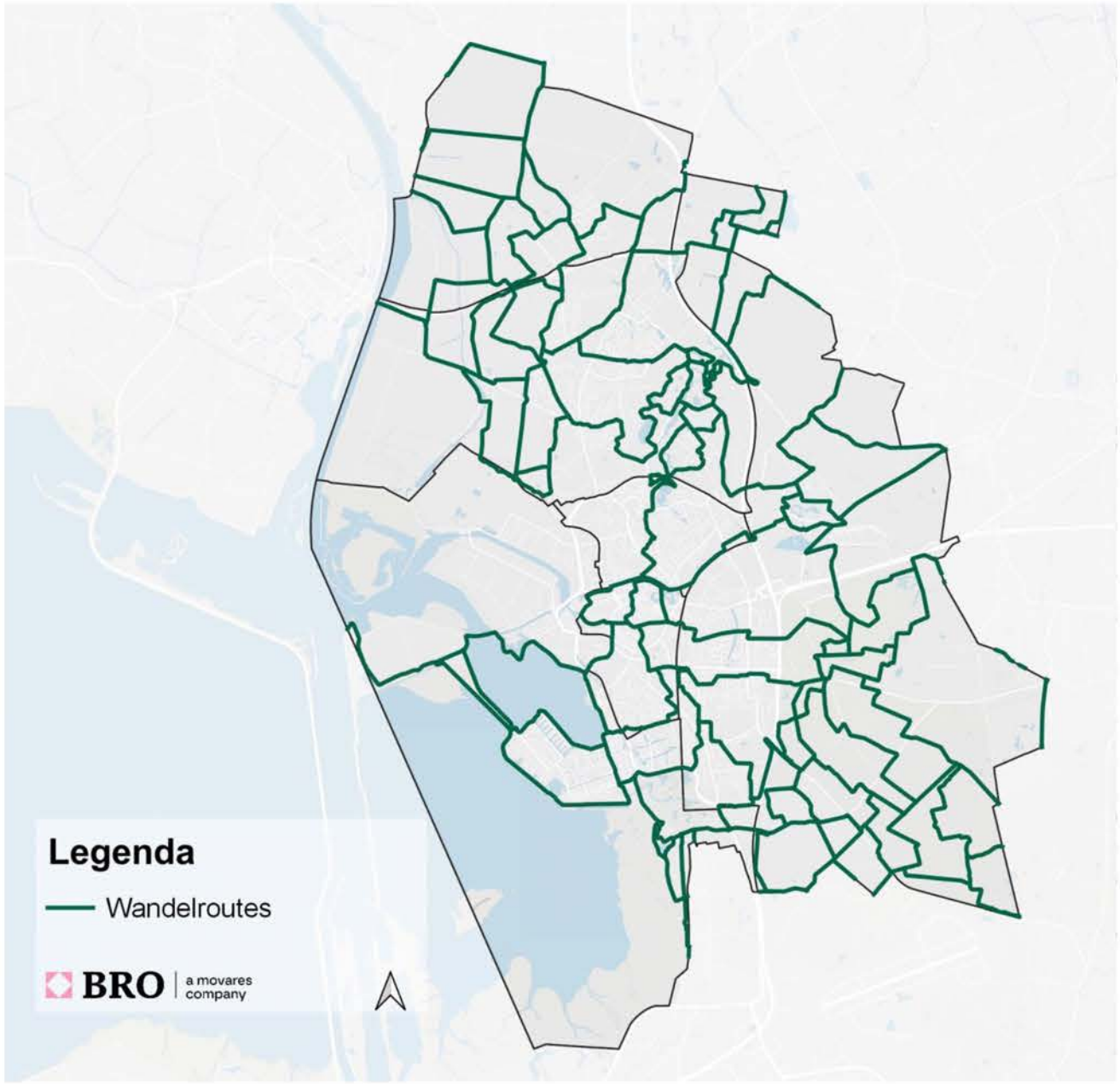
| | aantal | bvo (m²) |
|---|---|---|
| | **3** | **6.368** |
| **Bergen op Zoom** | **0,43** | **91** |
| Benchmark | 0,37 | |
| Noord-Brabant | 0,88 | n.b. |
| Nederland | 0,82 | n.b. |
| | | |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | 0,37 | n.b. |
| *Deventer* | 0,39 | n.b. |
| *Goes* | 0,25 | n.b. |
| *Gouda* | 0,40 | n.b. |
| *Hoorn* | 0,40 | n.b. |
| *Roosendaal* | 0,39 | n.b. |




*Bron: Locatus (2024)*

**Binnenspeeltuin**
*Per 10.000 inwoners*

| | aantal | bvo (m²) |
|---|---|---|
| | 1 | 2.000 |
| **Bergen op Zoom** | **0,14** | **29** |
| Benchmark | 0,17 | 12 |
| Noord-Brabant | 0,10 | 11 |
| Nederland | 0,10 | 11 |
| **Benchmark gemeente** | | |
| *Breda* | 0,11 | 16 |
| *Deventer* | 0,00 | 0 |
| *Goes* | 0,50 | 25 |
| *Gouda* | 0,26 | 20 |
| *Hoorn* | 0,13 | 9 |
| *Roosendaal* | 0,00 | 0 |

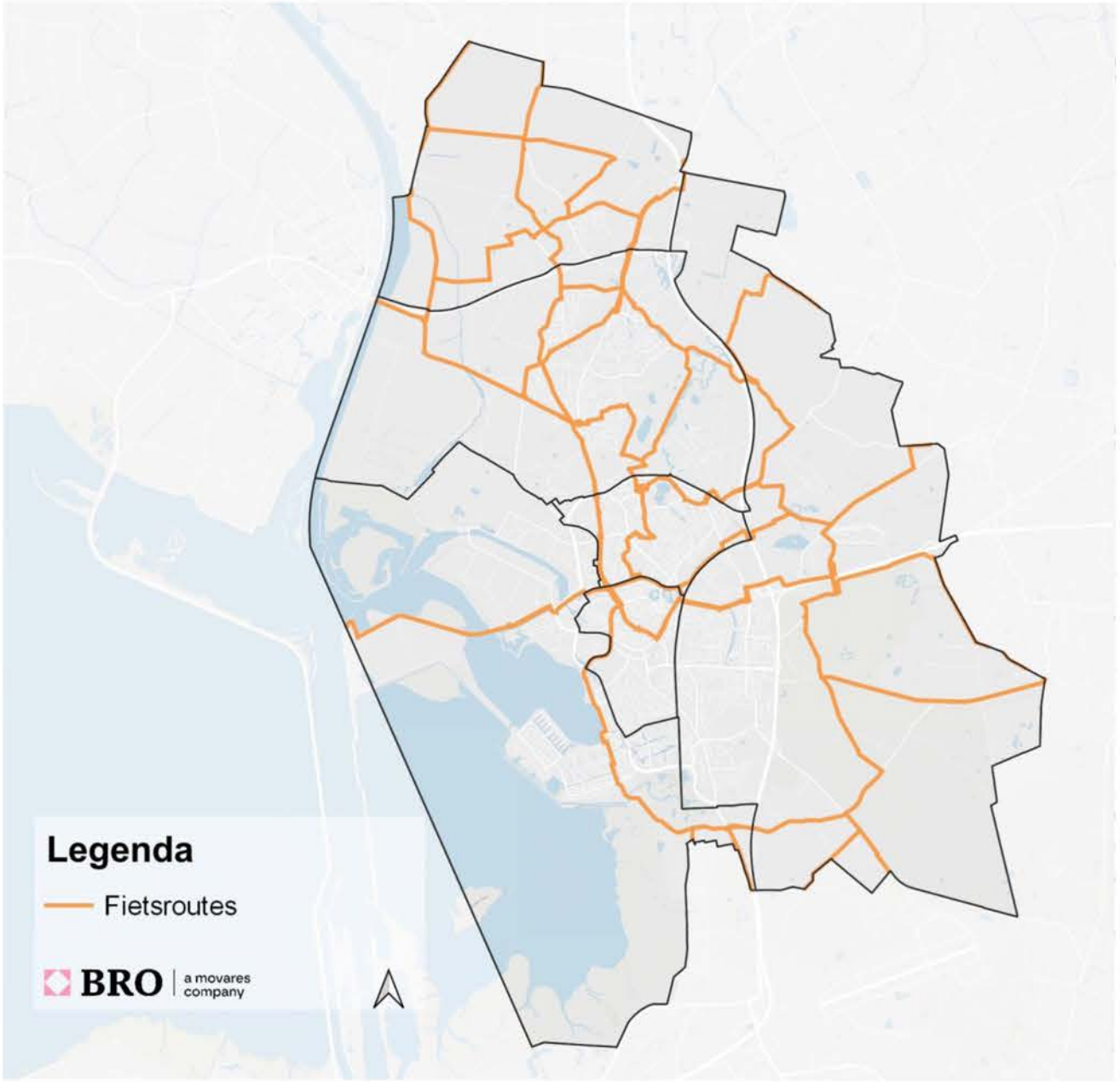



*Bron: Routedatabank (2024)*

## Wandelen

*Afstand per 1.000 inwoners*

| | Afstand (km) |
|---|---|
| | **175** |
| **Bergen op Zoom** | **2,52** |
| Benchmark | 2,07 |
| Noord-Brabant | n.b. |
| Nederland | n.b. |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 1,45 |
| *Deventer* | 2,76 |
| *Goes* | 4,34 |
| *Gouda* | 0,53 |
| *Hoorn* | 0,68 |
| *Roosendaal* | 2,62 |

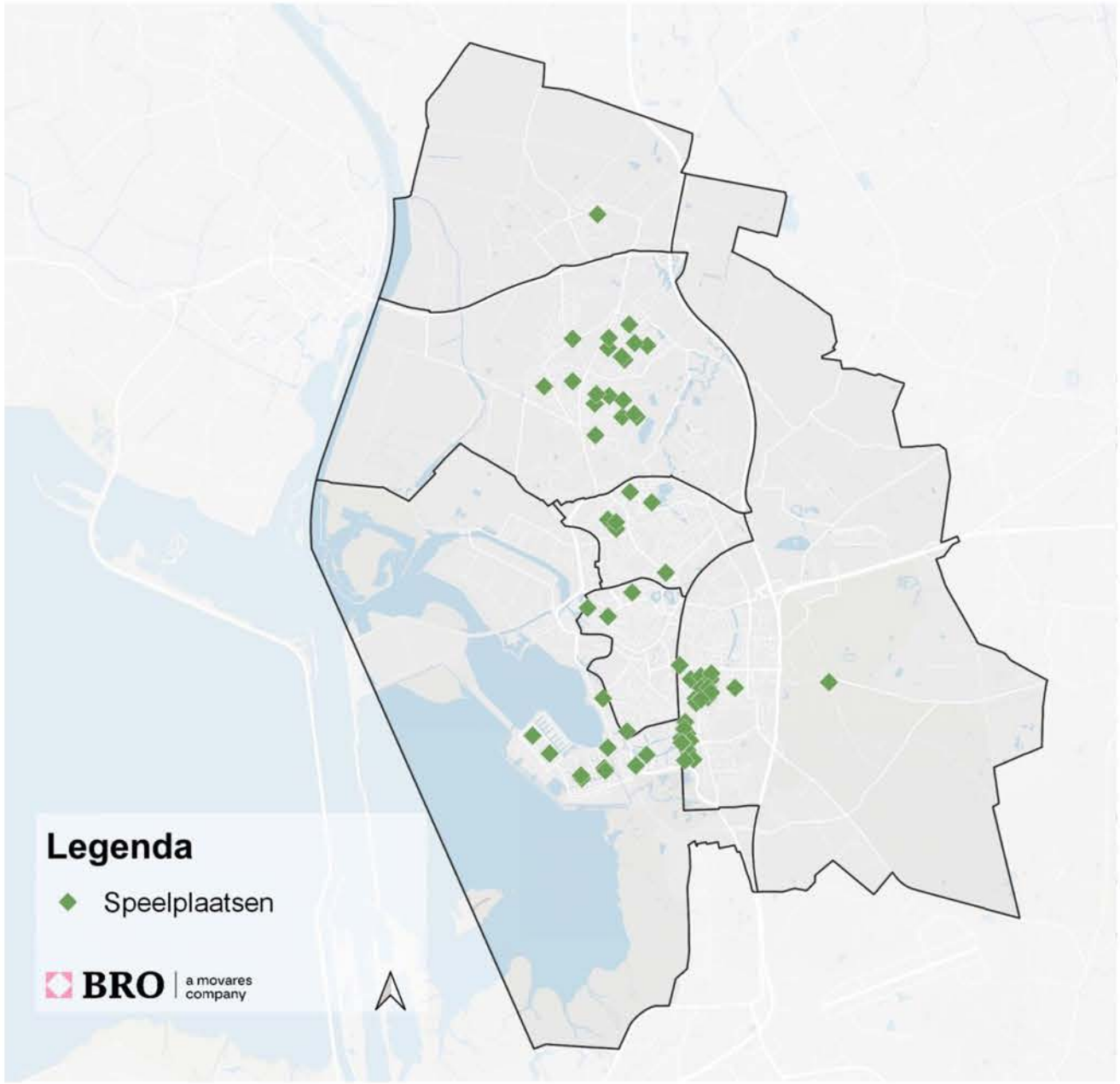



Bron: Routedatabank (2024)

## Fietsen

*Afstand per 1.000 inwoners*

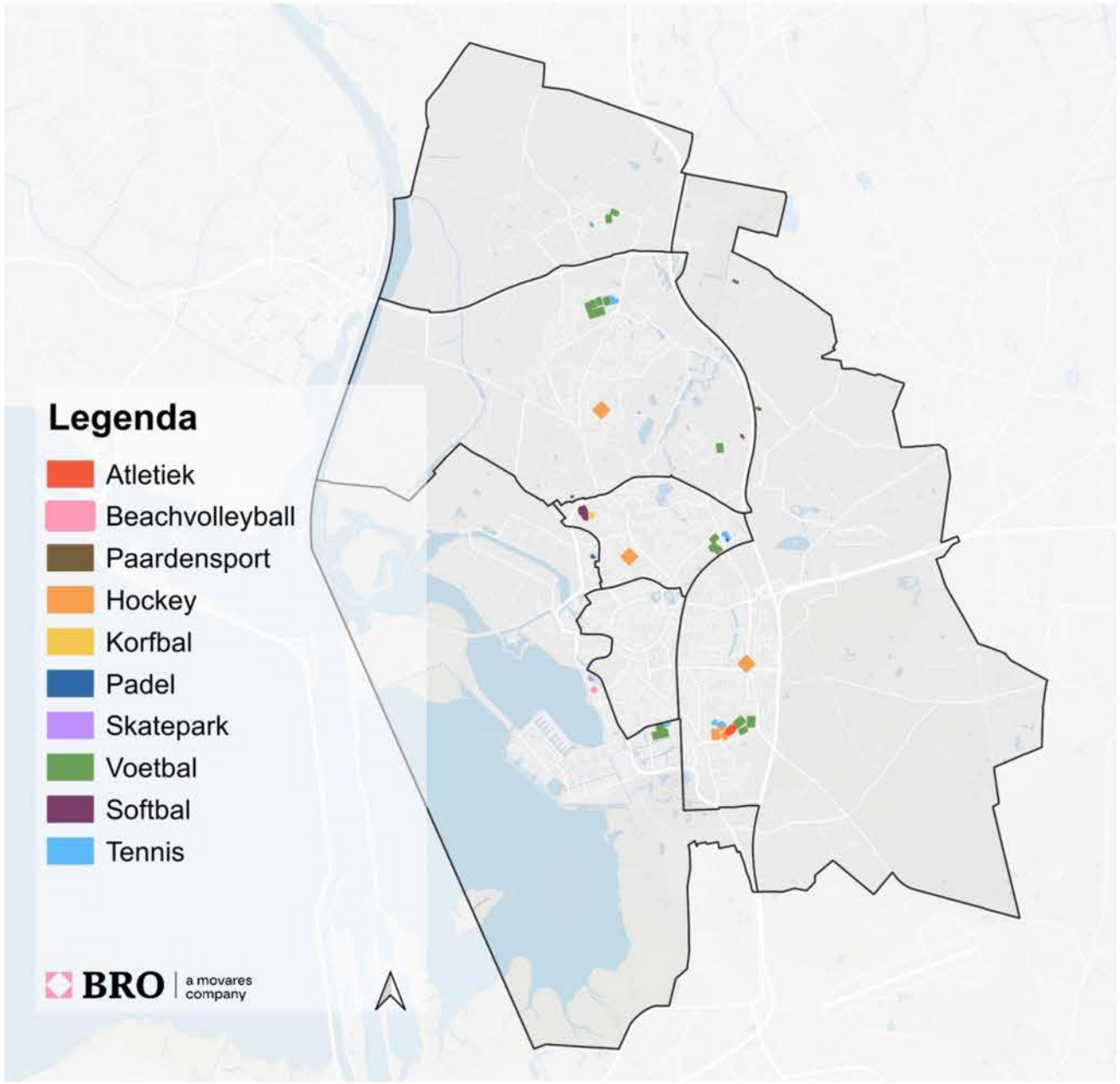
| | Afstand (km) |
|---|---|
| | **93** |
| **Bergen op Zoom** | **1,33** |
| Benchmark | 1,16 |
| Noord-Brabant | n.b. |
| Nederland | n.b. |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,82 |
| *Deventer* | 1,61 |
| *Goes* | 2,37 |
| *Gouda* | 0,30 |
| *Hoorn* | 0,28 |
| *Roosendaal* | 1,57 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Speelplekken**
*Per 1.000 inwoners*

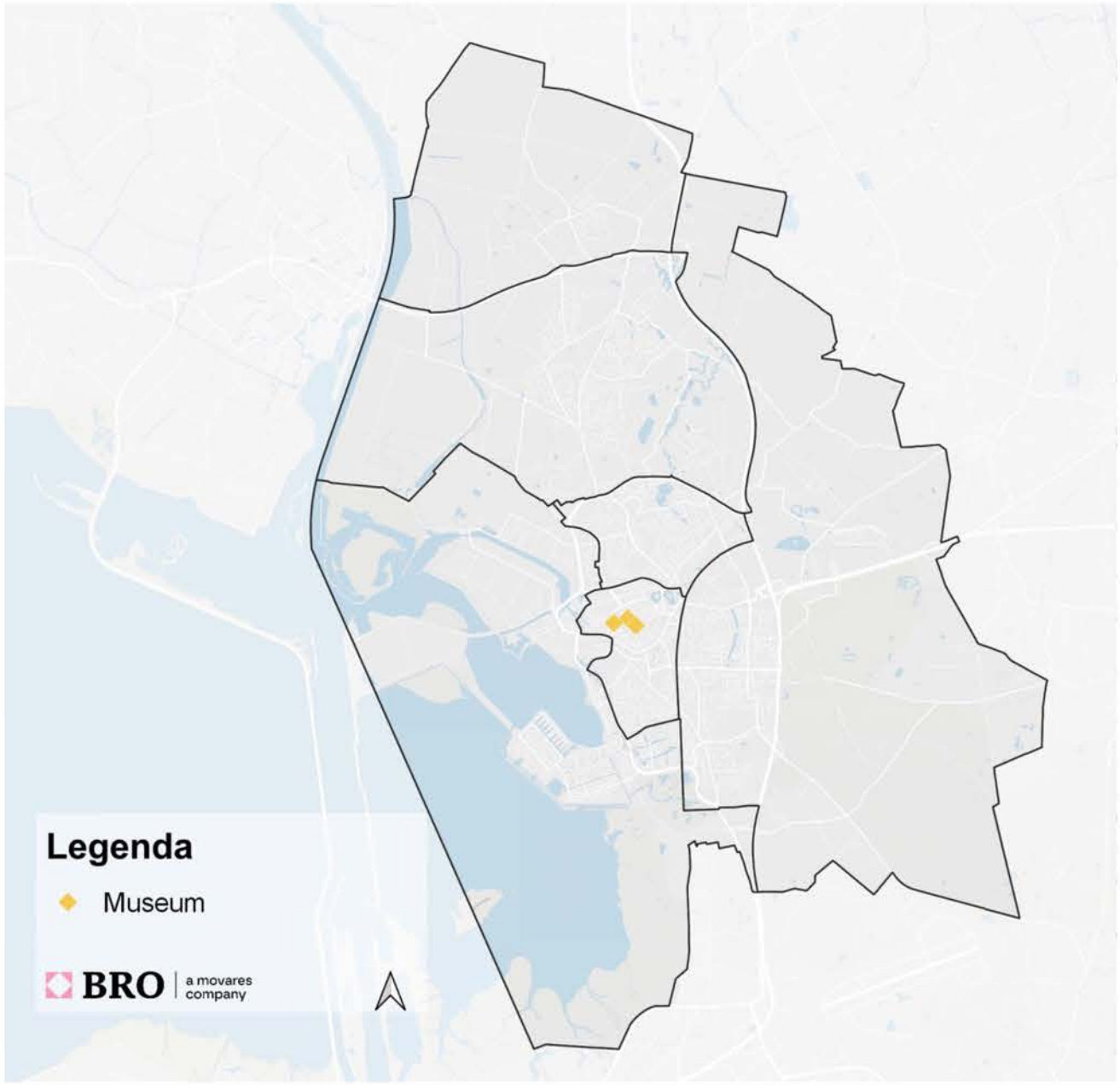
| | aantal |
|---|---|
| | 66 |
| **Bergen op Zoom** | **0,95** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 1,12 |
| Benchmark | n.b. |
| Noord-Brabant | n.b. |
| Nederland | n.b. |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | n.b. |
| *Deventer* | n.b. |
| *Goes* | n.b. |
| *Gouda* | n.b. |
| *Hoorn* | n.b. |
| *Roosendaal* | n.b. |
| **Wijken Bergen op Zoom** | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 0,28 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,57 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 1,28 |
| *Bergen op Zoom-West* | 1,10 |
| *Halsteren* | 1,44 |
| *Lepelstraat* | 0,52 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Sportvelden**
*Per 1.000 inwoners*

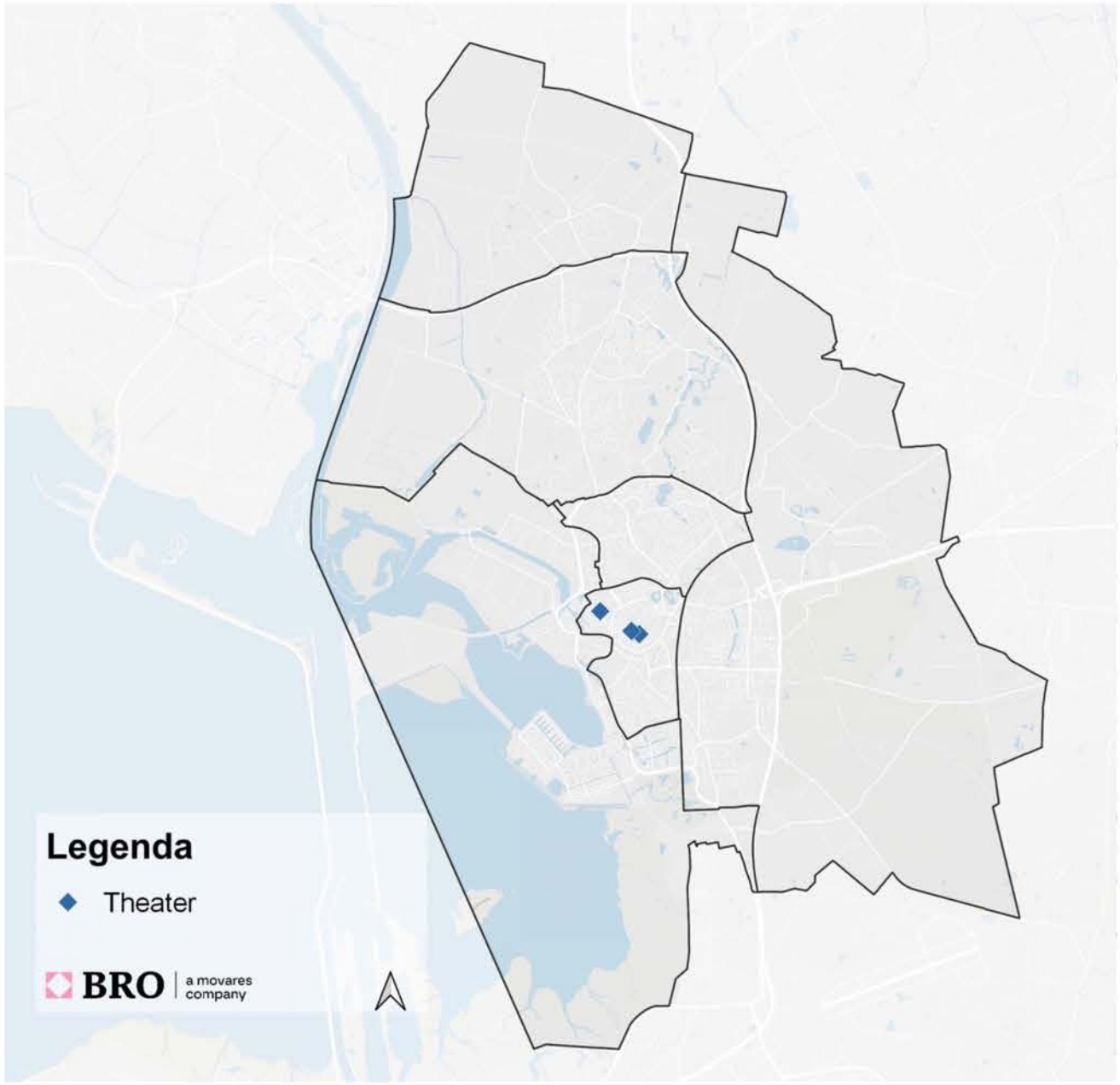
| | aantal |
|---|---|
| | 67 |
| **Bergen op Zoom** | **0,96** |
| Benchmark | n.b. |
| Noord-Brabant | n.b. |
| Nederland | n.b. |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | n.b. |
| *Deventer* | n.b. |
| *Goes* | n.b. |
| *Gouda* | n.b. |
| *Hoorn* | n.b. |
| *Roosendaal* | n.b. |




*Bron: Locatus (2024)*

**Musea**
*Per 10.000 inwoners*

| | aantal |
|---|---|
| | 3 |
| **Bergen op Zoom** | **0,43** |
| Benchmark | 0,45 |
| Noord-Brabant | 0,48 |
| Nederland | 0,62 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,32 |
| *Deventer* | 0,68 |
| *Goes* | 0,25 |
| *Gouda* | 0,66 |
| *Hoorn* | 0,40 |
| *Roosendaal* | 0,39 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Theater**
*Per 10.000 inwoners*

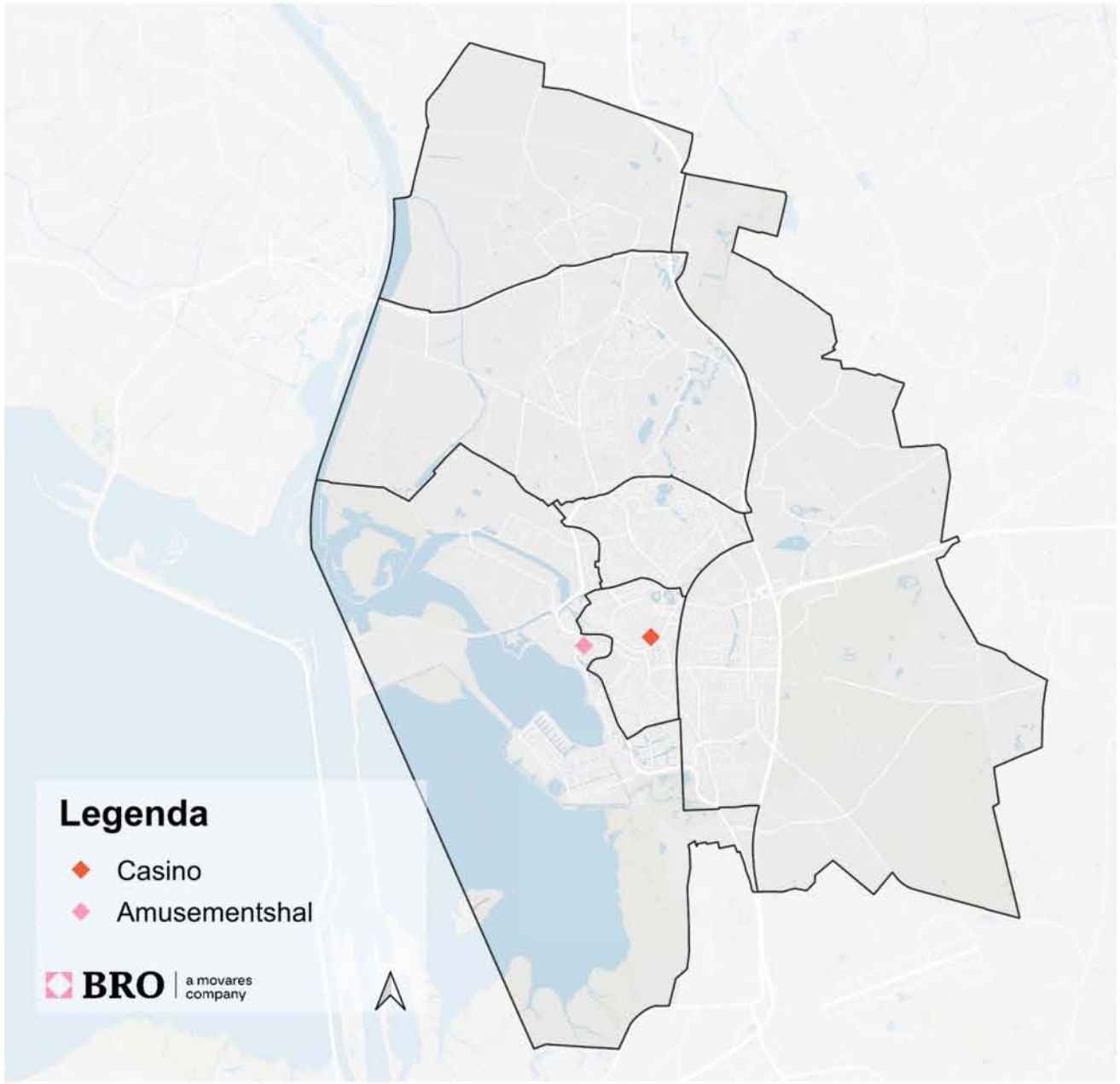
| | aantal |
|---|---|
| | 3 |
| **Bergen op Zoom** | **0,43** |
| Benchmark | 0,38 |
| Noord-Brabant | 0,26 |
| Nederland | 0,28 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,32 |
| *Deventer* | 0,39 |
| *Goes* | 0,76 |
| *Gouda* | 0,40 |
| *Hoorn* | 0,26 |
| *Roosendaal* | 0,13 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Bioscoop**
*Per 10.000 inwoners*

| | aantal |
|---|---|
| | 1 |
| **Bergen op Zoom** | **0,14** |
| Benchmark | 0,20 |
| Noord-Brabant | 0,10 |
| Nederland | 0,10 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,21 |
| *Deventer* | 0,10 |
| *Goes* | 0,25 |
| *Gouda* | 0,26 |
| *Hoorn* | 0,26 |
| *Roosendaal* | 0,13 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Casino/amusementshal**
*Per 10.000 inwoners*

| | aantal |
|---|---|
| | 2 |
| **Bergen op Zoom** | **0,29** |
| Benchmark | 0,18 |
| Noord-Brabant | 0,20 |
| Nederland | 0,16 |

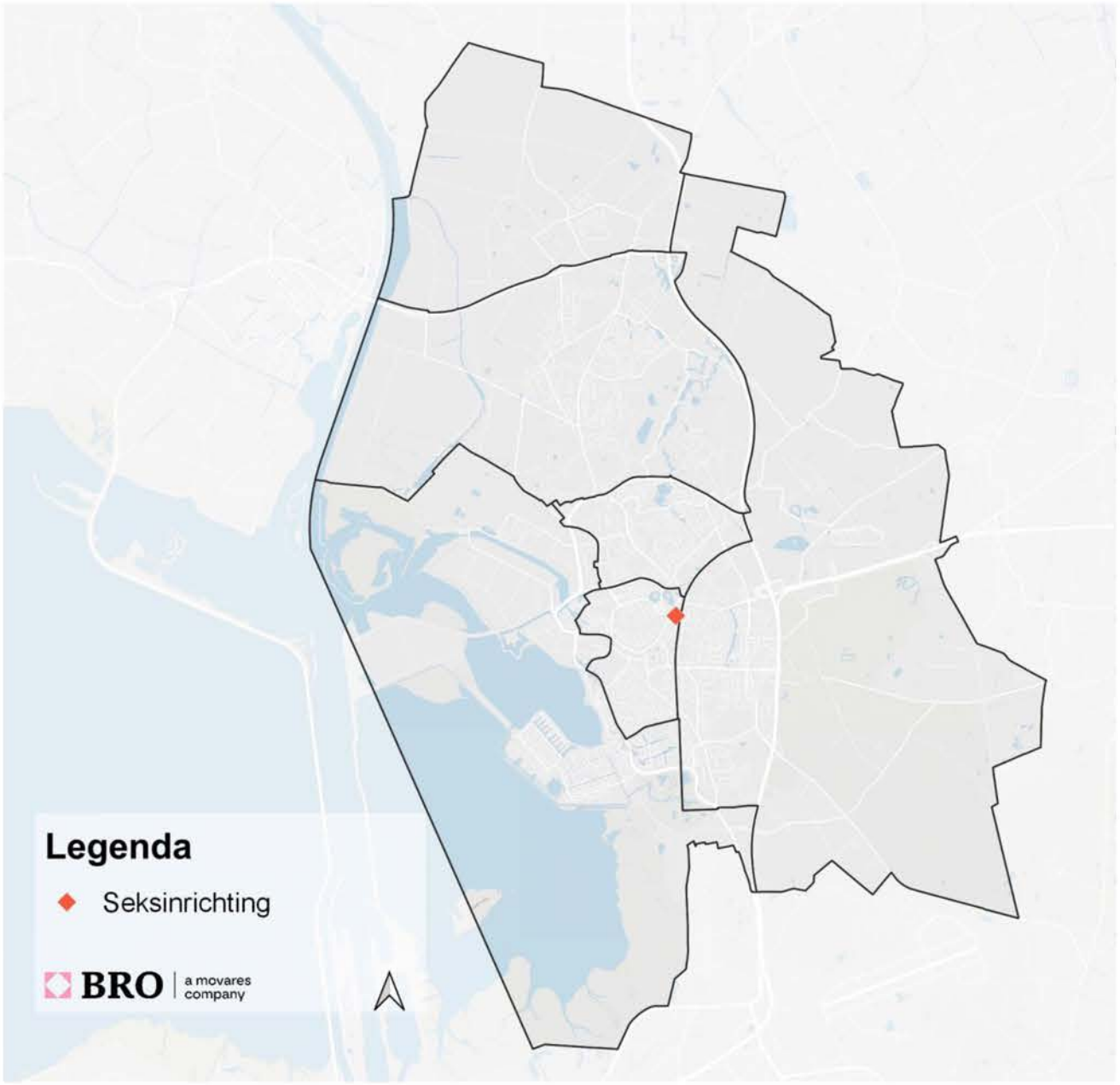
| **Benchmark gemeente** | |
|---|---|
| *Breda* | 0,32 |
| *Deventer* | 0,10 |
| *Goes* | 0,25 |
| *Gouda* | 0,13 |
| *Hoorn* | 0,13 |
| *Roosendaal* | 0,13 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Bibliotheek**
*Per 10.000 inwoners*

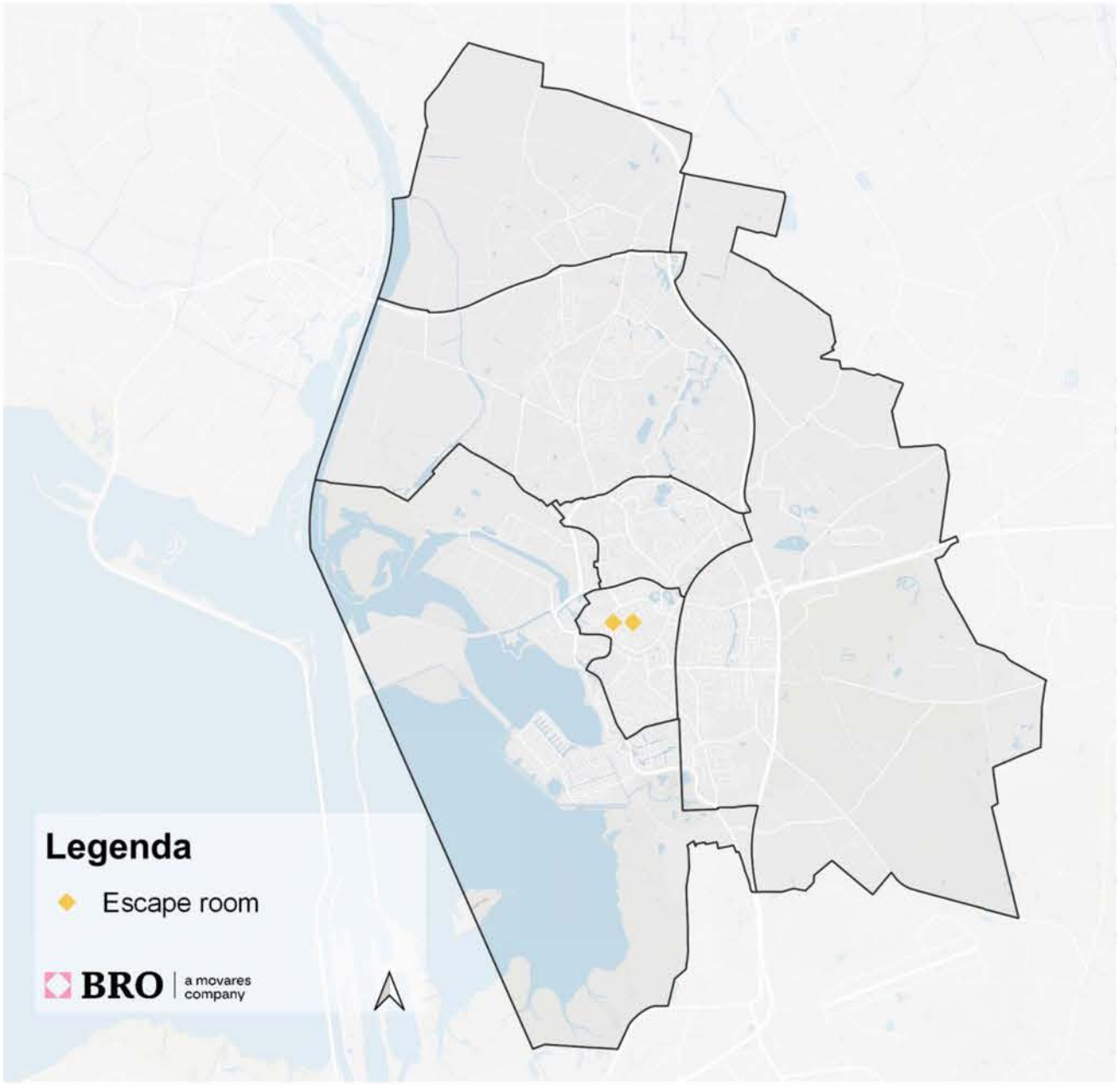
| | aantal |
|---|---|
| | 2 |
| **Bergen op Zoom** | **0,29** |
| Benchmark | 0,47 |
| Noord-Brabant | 0,37 |
| Nederland | 0,47 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,21 |
| *Deventer* | 0,77 |
| *Goes* | 0,50 |
| *Gouda* | 0,53 |
| *Hoorn* | 0,53 |
| *Roosendaal* | 0,26 |




*Bron: Locatus (2024)*

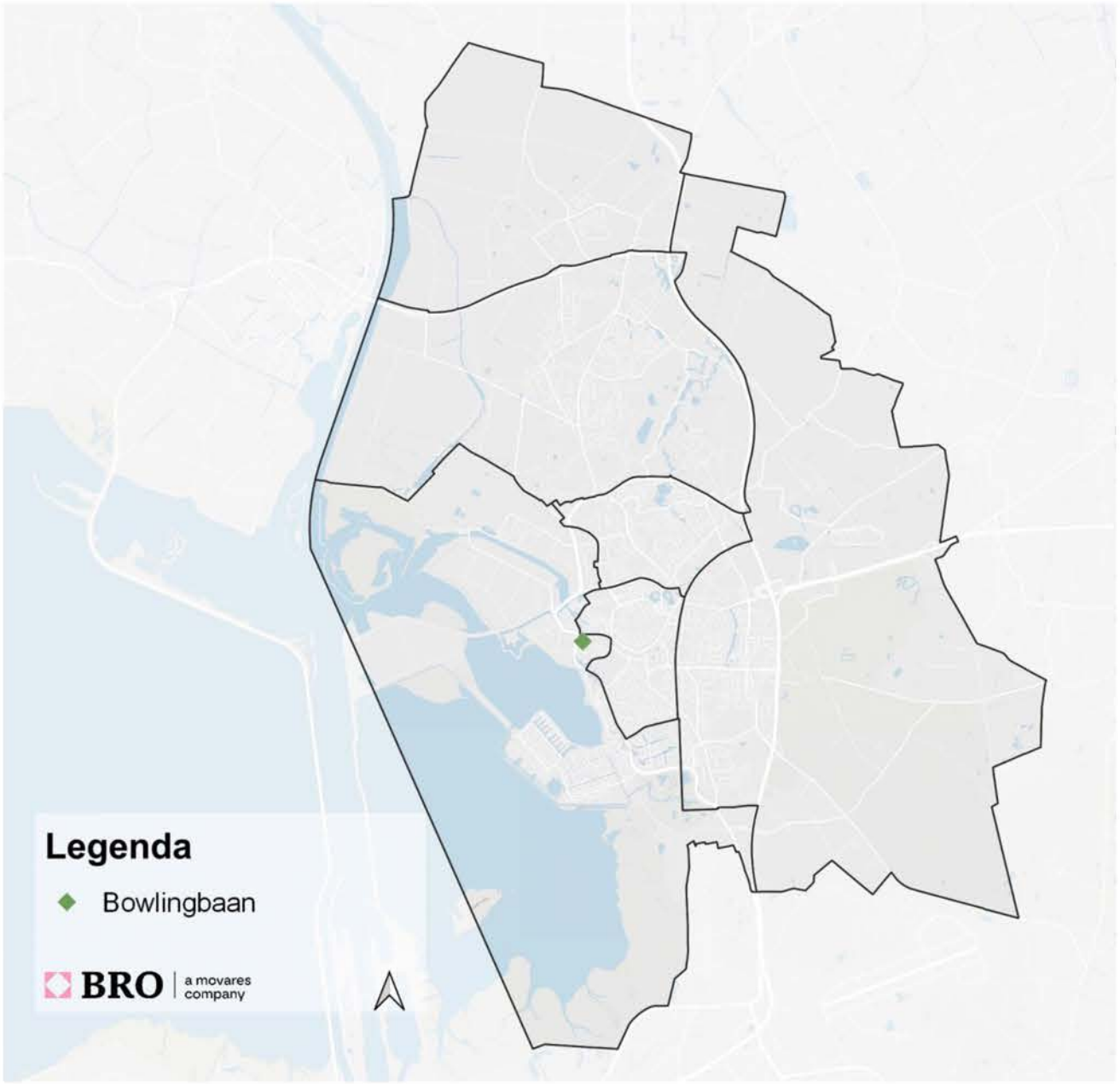
**Seksinrichting**
*Per 10.000 inwoners*

| | aantal |
|---|---|
| | 1 |
| **Bergen op Zoom** | **0,14** |
| Benchmark | 0,13 |
| Noord-Brabant | 0,06 |
| Nederland | 0,07 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,05 |
| *Deventer* | 0,19 |
| *Goes* | 0,25 |
| *Gouda* | 0,13 |
| *Hoorn* | 0,00 |
| *Roosendaal* | 0,13 |




*Bron: Locatus (2024)*

| | Escape room<br>*Per 10.000 inwoners* |
|---|---|
| | **aantal** |
| | **2** |
| **Bergen op Zoom** | **0,29** |
| Benchmark | 0,15 |
| Noord-Brabant | 0,19 |
| Nederland | 0,13 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,27 |
| *Deventer* | 0,39 |
| *Goes* | 0,00 |
| *Gouda* | 0,00 |
| *Hoorn* | 0,00 |
| *Roosendaal* | 0,26 |



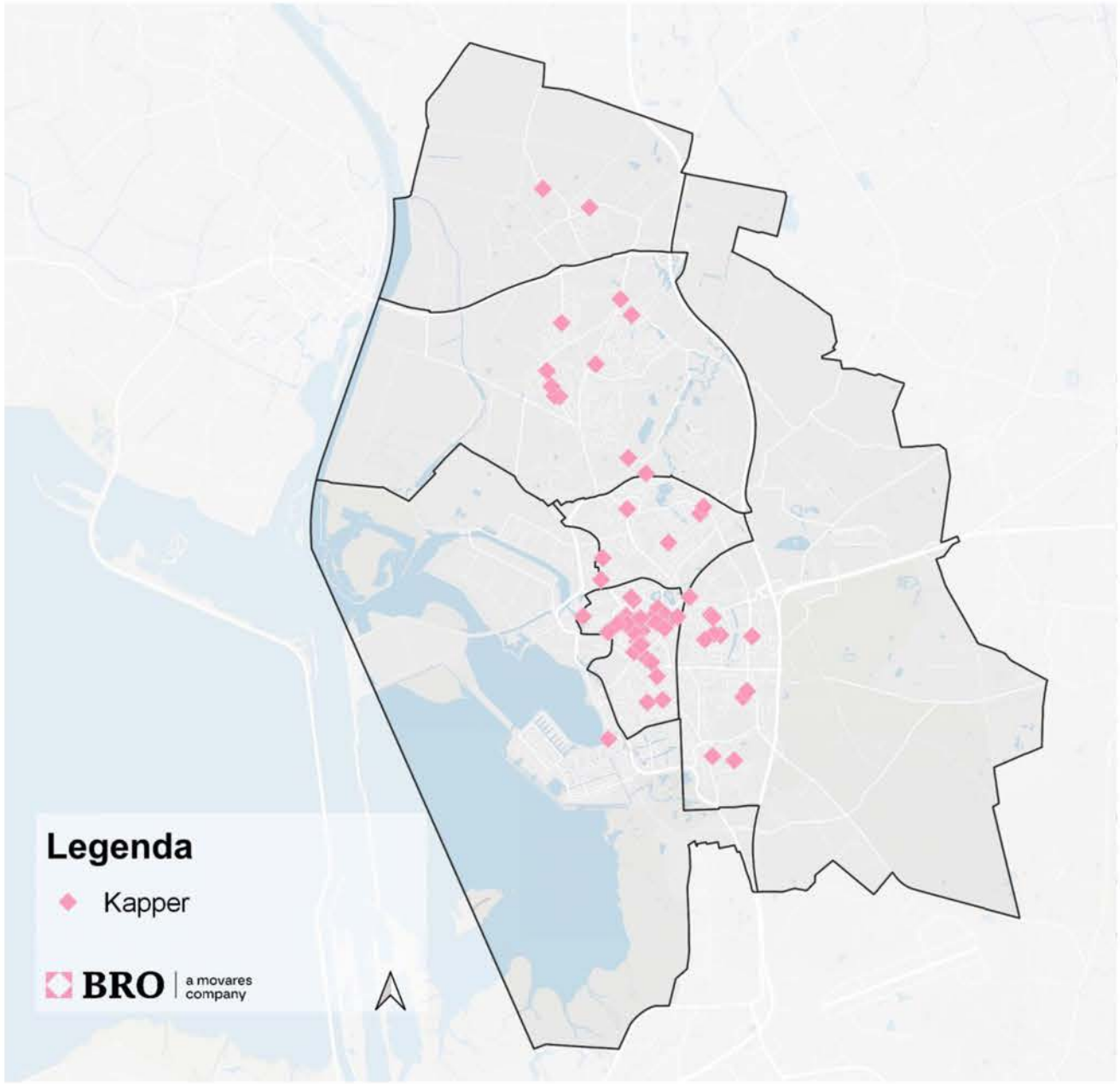

*Bron: Locatus (2024)*

| | Bowlingbaan<br>*Per 10.000 inwoners* |
|---|---|
| | **aantal** |
| | **1** |
| **Bergen op Zoom** | **0,14** |
| Benchmark | 0,10 |
| Noord-Brabant | 0,05 |
| Nederland | 0,07 |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,11 |
| *Deventer* | 0,00 |
| *Goes* | 0,25 |
| *Gouda* | 0,13 |
| *Hoorn* | 0,13 |
| *Roosendaal* | 0,00 |




*Bron: Locatus (2024)*

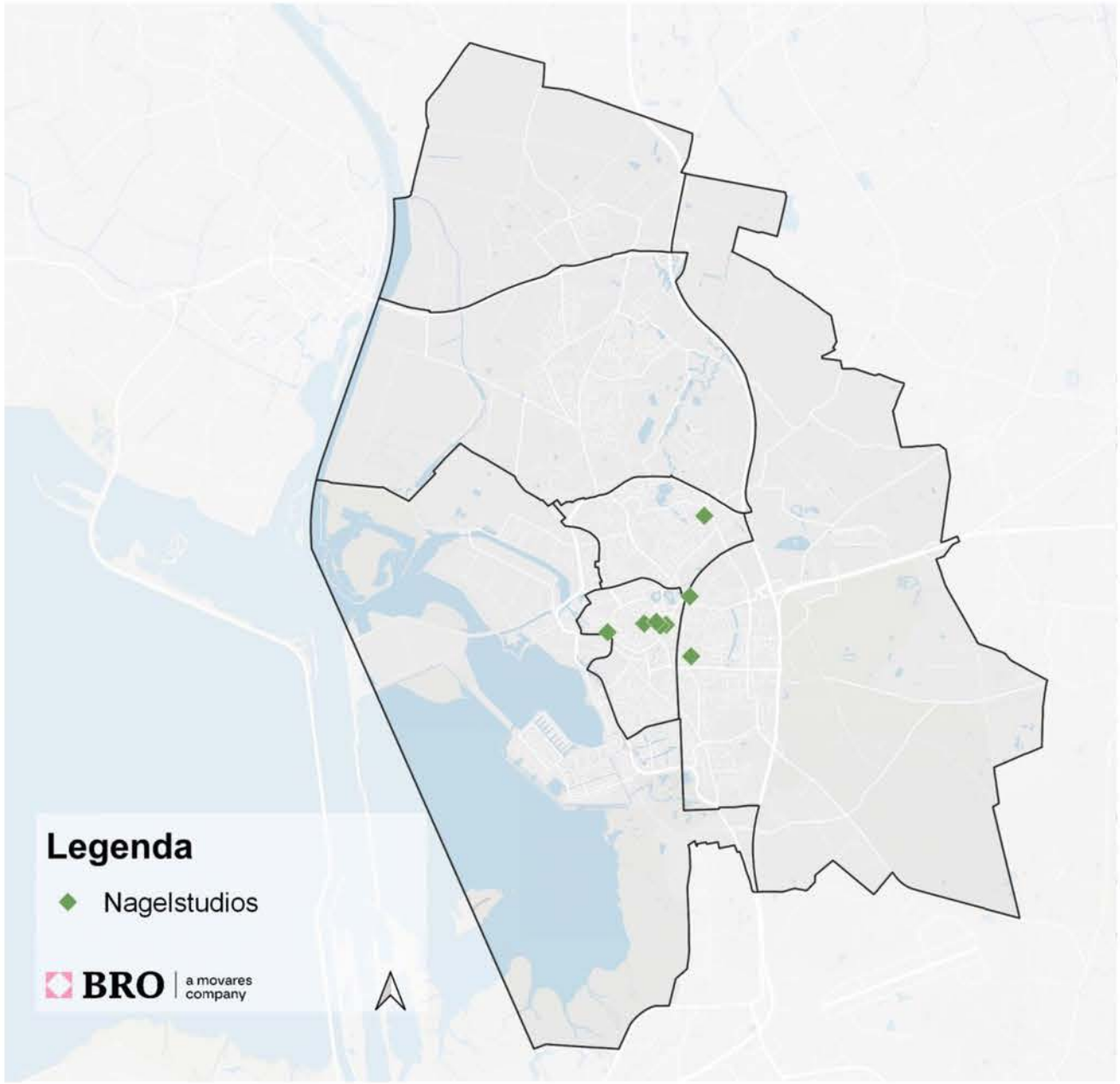
| | Zonnebank<br>*Per 10.000 inwoners* |
|---|---|
| | **aantal** |
| | **3** |
| **Bergen op Zoom** | **0,43** |
| Benchmark | 0,28 |
| Noord-Brabant | 0,23 |
| Nederland | 0,23 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,37 |
| *Deventer* | 0,29 |
| *Goes* | 0,25 |
| *Gouda* | 0,13 |
| *Hoorn* | 0,40 |
| *Roosendaal* | 0,26 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Kapsalons**
*Per 1.000 inwoners*

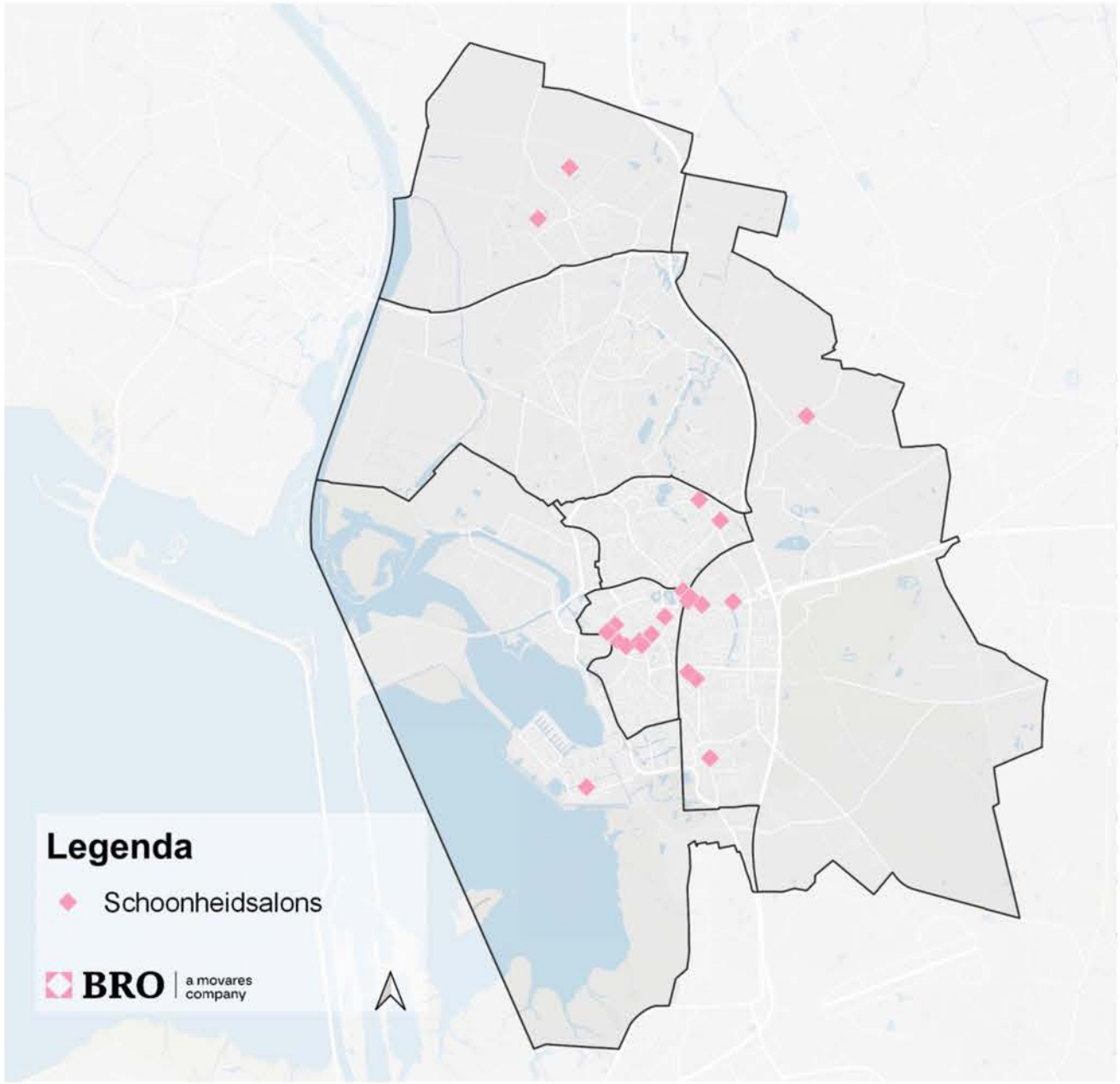
| | aantal |
|---|---|
| | 67 |
| **Bergen op Zoom** | **0,96** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,56 |
| Benchmark | 0,85 |
| Noord-Brabant | 0,67 |
| Nederland | 0,70 |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,76 |
| *Deventer* | 0,92 |
| *Goes* | 0,91 |
| *Gouda* | 0,79 |
| *Hoorn* | 0,93 |
| *Roosendaal* | 0,80 |
| **Wijken Bergen op Zoom** | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 2,52 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,48 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,62 |
| *Bergen op Zoom-West* | 0,18 |
| *Halsteren* | 0,80 |
| *Lepelstraat* | 1,05 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Nagelstudios**
*Per 1.000 inwoners*

| | aantal |
|---|---|
| | 8 |
| **Bergen op Zoom** | **0,11** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,05 |
| Benchmark | 0,08 |
| Noord-Brabant | 0,04 |
| Nederland | 0,05 |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,09 |
| *Deventer* | 0,03 |
| *Goes* | 0,03 |
| *Gouda* | 0,09 |
| *Hoorn* | 0,16 |
| *Roosendaal* | 0,06 |
| **Wijken Bergen op Zoom** | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 0,35 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,10 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,10 |
| *Bergen op Zoom-West* | 0,00 |
| *Halsteren* | 0,00 |
| *Lepelstraat* | 0,00 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Schoonheidssalons**
*Per 1.000 inwoners*

| | aantal |
|---|---|
| | **29** |
| **Bergen op Zoom** | **0,42** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,29 |
| Benchmark | 0,23 |
| Noord-Brabant | 0,21 |
| Nederland | 0,23 |
| | |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,31 |
| *Deventer* | 0,20 |
| *Goes* | 0,18 |
| *Gouda* | 0,15 |
| *Hoorn* | 0,34 |
| *Roosendaal* | 0,21 |
| | |
| **Wijken Bergen op Zoom** | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 0,91 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,29 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,51 |
| *Bergen op Zoom-West* | 0,09 |
| *Halsteren* | 0,00 |
| *Lepelstraat* | 1,05 |




*Bron: Locatus (2024)*

| | Tattoo/Piercing<br>*Per 1.000 inwoners* |
|---|---|
| | **aantal** |
| | **7** |
| **Bergen op Zoom** | **0,10** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,00 |
| Benchmark | 0,08 |
| Noord-Brabant | 0,06 |
| Nederland | 0,05 |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,11 |
| *Deventer* | 0,11 |
| *Goes* | 0,08 |
| *Gouda* | 0,07 |
| *Hoorn* | 0,08 |
| *Roosendaal* | 0,06 |
| **Wijken Bergen op Zoom** | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 0,49 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,00 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,00 |
| *Bergen op Zoom-West* | 0,00 |
| *Halsteren* | 0,00 |
| *Lepelstraat* | 0,00 |




*Bron: Locatus (2024)*

**Kledingreparatie**
*Per 1.000 inwoners*

| | aantal |
|---|---|
| | 6 |
| **Bergen op Zoom** | **0,09** |
| Bergen op Zoom (excl. Oude stad) | 0,00 |
| Benchmark | 0,09 |
| Noord-Brabant | 0,08 |
| Nederland | 0,09 |
| **Benchmark gemeente** | |
| *Breda* | 0,10 |
| *Deventer* | 0,10 |
| *Goes* | 0,10 |
| *Gouda* | 0,09 |
| *Hoorn* | 0,09 |
| *Roosendaal* | 0,05 |
| **Wijken Bergen op Zoom** | |
| *Bergen op Zoom-Oude stad* | 0,42 |
| *Bergen op Zoom-Noord* | 0,00 |
| *Bergen op Zoom-Oost* | 0,00 |
| *Bergen op Zoom-West* | 0,00 |
| *Halsteren* | 0,00 |
| *Lepelstraat* | 0,00 |

# Bijlage

# Indeling

| Thema | Voorziening | Bron | Opmerking |
|---|---|---|---|
| Detailhandel | Supermarkten | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Minisuper, Nachtwinkel en Supermarkt |
| Detailhandel | Overige dagelijkse voorzieningen | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Groente/Fruit, Bakker, Vlaaien, Toko, Chocolade, Koffie/Thee, Delicatessen, Kaas, Boerderijwinkel, Poelier, Dieet/Voedingssupplementen, Slagerij, Slijter, Tabak/Lectuur, Tabak speciaalzaak, Vis, Zoetwaren, Overige Levensmiddelen, Drogist, Parfumerie, Haarproducten |
| Detailhandel | Recreatieve winkels | Locatus | De volgende hoofdbranches zijn meegenomen: Warenhuis, Kleding & Mode, Schoenen & Lederwaren, Juwelier & Optiek, Huishoudelijke artikelen, Luxe artikelen, Antiek & Kunst, Sport & Spel, Hobby en Media |
| Detailhandel | Doelgerichte winkels | Locatus | De volgende hoofdbranches zijn meegenomen: Plant & Dier, Bruin & Witgoed, Auto & Fiets, Doe-Het-Zelf, Wonen, Detailhandel Overig |
| Horeca | Restaurants | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Pannenkoeken, Café-restaurant, Restaurant, Hotel-restaurant |
| Horeca | Fastservice | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Lunchroom, Bezorg/Halen, Fastfood, Grillroom/Shoarma, IJssalon, Crêpes/Wafels/Donuts |
| Horeca | Drankverstrekkers | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Café, Discotheek, Koffiehuis, Koffiebar, Sisha Lounge, Horeca Overig |
| Horeca | Hotels | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Hotel |
| Sport en Spel | Zwembaden | Mulier Instituut | Er zijn alleen commerciële zwembaden meegenomen (dus niet de zwembaden in hotels, campings of wellness) |
| Sport en Spel | Sportscholen | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Fitness |
| Sport en Spel | Sporthal | Mulier Instituut | Gefilterd op 'Sporthal' |
| Sport en Spel | Binnenspeeltuin | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Binnenspeeltuin |
| Sport en Spel | Wandelroutes | Routedatabank | Er is gebruikt gemaakt van de Routedatabank |
| Sport en Spel | Fietsroutes | Routedatabank | Er is gebruikt gemaakt van de Routedatabank |
| Sport en Spel | Openbare speelplekken | OSM (OpenStreetMap) | Gefilterd op 'Playground' |
| Sportvelden | Sportvelden | OSM (OpenStreetMap) | Alleen sportvelden meegenomen die aangesloten zijn bij een club of vereniging (dus niet de trapveldjes in de wijken) |
| Cultuur en Recreatie | Musea | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Musea |
| Cultuur en Recreatie | Theaters | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Theater |
| Cultuur en Recreatie | Bioscoop | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Bioscoop |
| Cultuur en Recreatie | Bibliotheken | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Bibliotheken |
| Cultuur en Recreatie | Casino/amusementshal | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Casino/amusementshal |
| Cultuur en Recreatie | Seksinrichting | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Seksclub |
| Cultuur en Recreatie | Escape room | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Escaperoom |
| Cultuur en Recreatie | Bowlingbaan | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Bowlingbaan |
| Cultuur en Recreatie | Zonnebank | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Zonnebank |
| Diensten | Kapsalons | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Kapper |
| Diensten | Nagelstudios | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Nagelstudio |
| Diensten | Schoonheidssalons | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Schoonheidssalon |
| Diensten | Tattoo/piercing | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Tattoo/Piercing |
| Diensten | Kledingreparatie | Locatus | De volgende branches zijn meegenomen: Kledingreparatie, Schoenreparatie/Sleutel |

movares smart urban engineering



# DPO dagelijkse sector

Gemeente Bergen op Zoom

Status: Concept | Datum: 13-10-2025 | Kenmerk: JBU-25012008

# Colofon

| | |
|---|---|
| **Opdrachtgever** | |
| **Datum** | 13-10-2025 |
| **Projectnummer** | P09168 |
| **Ondertekenaar** | Jochem Buurstede<br>jochem.buurstede@movares.nl |
| **Projectteam** | Robin van Lieshout, Jochem Buurstede |
| **Bron kaft** | Movares |
| **Review** | Robin van Lieshout |
| **Kenmerk** | JBU-25012008 |

# Inhoudsopgave


**Colofon** **2**

**1 Inleiding** **4**

1.1 Aanleiding 4
1.2 Verzorgingsgebied 4

**2 Trends en ontwikkelingen** **5**

**3 Vraag- aanbod analyse** **6**

3.1 Demografie 6
3.2 Inkomen 7
3.3 Koopstromen 7
3.4 Aanbod dagelijkse sector 8
3.5 Reistijdanalyse 10
3.6 Verdeling type supermarkt aanbod 11

**4 Behoefte- en effecten analyse** **12**

4.1 DPO-berekening 12
4.2 Effectenanalyse 12
4.3 De voorzieningenstructuur 15

**5 Overwegingen tot slot** **16**

**6 Bijlagen** **18**

6.1 Dagelijks aanbod Bergen op Zoom Oost 18
6.2 Dagelijks aanbod Halsteren + Lepelstraat 19
6.3 Dagelijks aanbod Bergen op Zoom West 20
6.4 Dagelijks aanbod Bergen op Zoom Noord 21
6.5 Dagelijks aanbod Oude stad en omgeving 22

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Bergen op Zoom streeft naar een toekomstbestendig voorzieningenbeleid waarin vraag en aanbod van dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, zorgvuldig op elkaar zijn afgestemd. Een goed onderbouwd beleid vraagt om inzicht in de huidige en toekomstige marktruimte. Daarom is besloten een distributieplanologisch onderzoek (DPO) uit te voeren voor de dagelijkse sector.

Een DPO biedt een modelmatige analyse waarbij de verwachte bestedingen (vraag) worden afgezet tegen het bestaande en geplande winkelaanbod. Op deze manier ontstaat inzicht in de mate van balans, over- of onderaanbod in verschillende delen van de gemeente, uitgedrukt in m² winkelverkoopvloeroppervlak. De keuze voor een DPO sluit aan bij eerdere onderzoeken die voor Bergen op Zoom zijn uitgevoerd, zoals de second opinion voor een tweede supermarkt in De Zeeland en het behoefteonderzoek commerciële voorzieningen. Dit nieuwe onderzoek gaat een stap verder: het richt zich niet alleen op de stad Bergen op Zoom, maar ook op de wijken binnen de stad en de kernen Halsteren en Lepelstraat.

## 1.2 Verzorgingsgebied

De gebiedsindeling die in dit DPO is gehanteerd, is afgestemd op de beschikbare data en sluit zo goed mogelijk aan bij de feitelijke ruimtelijke en functionele structuur van de gemeente. Op deze manier ontstaat een representatief beeld van de marktruimte en de spreiding van voorzieningen per deelgebied. Figuur 1 geeft de wijkindeling weer.



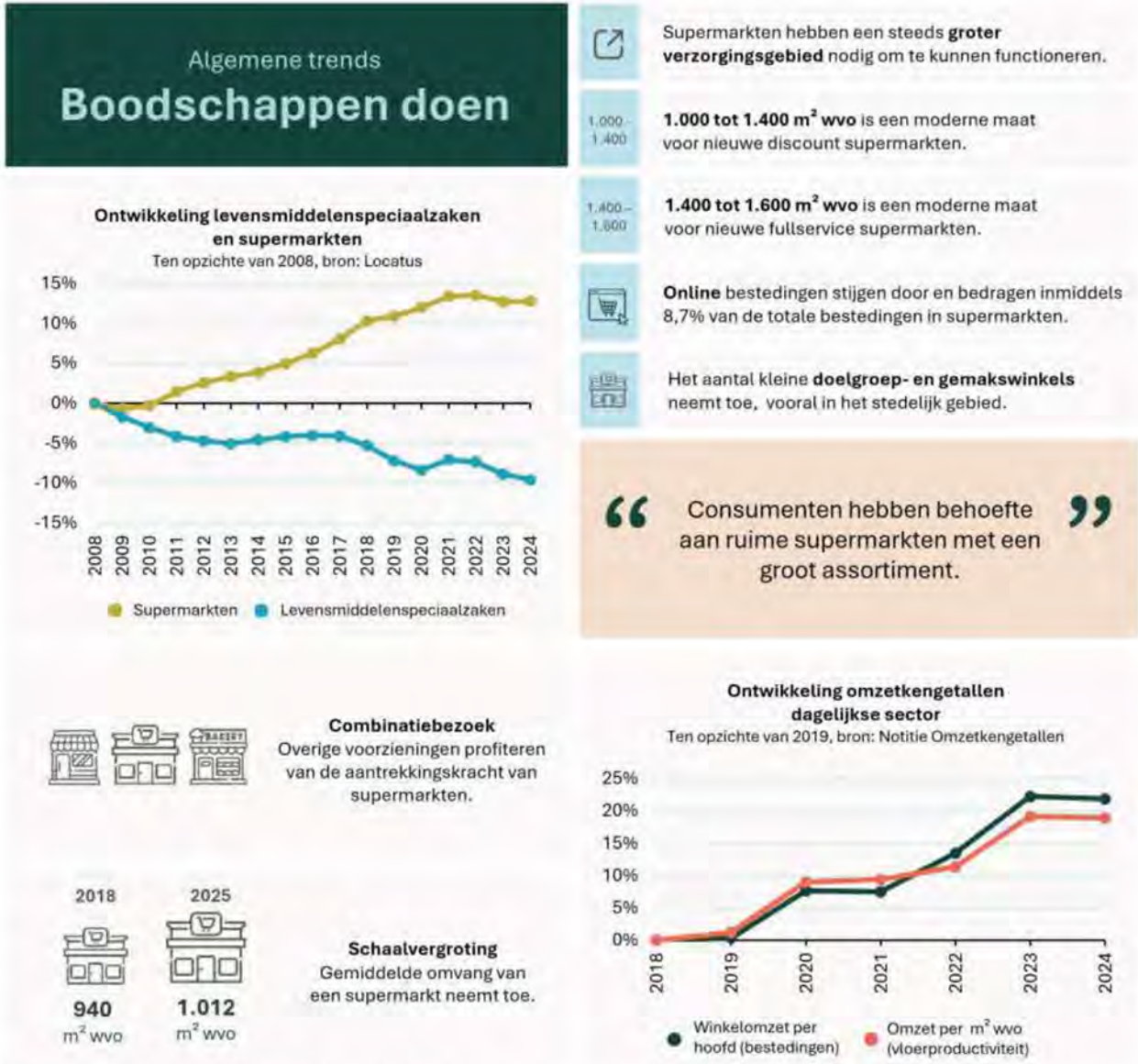

Figuur 2: Wijken/verzorgingsgebieden Bergen op Zoom

# 2 Trends en ontwikkelingen

**De manier waarop consumenten hun boodschappen doen, verandert snel. Supermarkten winnen terrein, terwijl levensmiddelengroothandels en speciaalzaken juist terrein verliezen. Consumenten hebben behoefte aan ruime supermarkten met een groot assortiment.**

**Schaalvergroting zet door, en de gemiddelde supermarkt wordt steeds groter. In 2025 is de gemiddelde omvang al opgelopen tot 1.012 m² wvo. Online bestedingen nemen eveneens toe en vormen inmiddels 8,7% van de totale supermarktuitgaven. Economisch staan supermarkten iets meer onder druk als gevolg van verlies aan tabaksinkomsten en een kritischer consument.**

**Tegelijkertijd nemen doelgroeps- en gemakswinkels toe, vooral in stedelijke gebieden. Ruimtelijke randvoorwaarden worden steeds belangrijker, denk aan parkeren, bereikbaarheid en uitstraling. Andere voorzieningen profiteren bovendien van de aantrekkingskracht van supermarkten, wat het belang van goede locatiekeuzes verder vergroot.**




*Figuur 2: Trends en ontwikkelingen boodschappen doen*

# 3 Vraag- aanbod analyse

In de analyse gaan wij in op de ontwikkelingen van het aantal inwoners in de verzorgingsgebieden, het gemiddelde inkomen, het huidige dagelijkse aanbod en de dagelijkse koopstromen. Dit zijn de benodigde ingrediënten van een DPO. De winkeldata zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner, peildatum oktober 2025.

## 3.1 Demografie

- De **gemeente** Bergen op Zoom telde op 1 januari 2025 70.220 inwoners. Op basis van bevolkingsprognoses neemt het aantal inwoners in de gemeente Bergen op Zoom de komende jaren toe. In 2035 kent de gemeente een inwonertal van circa 72.350. Dit is een toename van 3%.[1]
- Dit DPO is per wijk (verzorgingsgebied) uitgevoerd. De meest recente inwonerdata op dit niveau is afkomstig uit de Kerncijfers wijken en buurten 2024 (CBS).

*Tabel 1: Inwoners per wijken/verzorgingsgebieden Bergen op Zoom 2024*

| Wijk | Inwoners (2024) |
|---|---|
| Bergen op Zoom-West | 10.930 |
| Bergen op Zoom-Noord | 10.525 |
| Bergen op Zoom-Oost | 19.500 |
| Bergen op Zoom-Oude stad | 14.290 |
| Halsteren + Lepelstraat | 14.450 |
| **Totaal** | 69.695 |

- Vanuit de gemeente Bergen op Zoom is een overzicht van de woningbouwcapaciteit aangeleverd. Op basis hiervan kan op wijkniveau de bevolkingsprognose verder uitgewerkt worden. Deze is nu alleen op gemeenteniveau beschikbaar.
- Voor de gemeente Bergen op Zoom is de huishoudensgrootte bekend (CBS), door deze te vermenigvuldigen met het gepland aantal woningen is het extra aantal inwoners per wijk berekend.
- Uit de berekening blijkt dat de gemeente Bergen op Zoom naar verwachting groeit van circa 69.700 inwoners in 2024 naar ongeveer 74.083 inwoners in 2035. Deze groei wordt verklaard door de geplande bouw van 2.438 woningen, die samen zorgen voor een toename van ruim 4.388 inwoners.
- De grootste uitbreidingen vinden plaats in Bergen op Zoom Oude stad en Oost, waar respectievelijk 1.086 en 617 nieuwe woningen zijn voorzien.
- In Bergen op Zoom-Noord blijft de bevolking stabiel doordat hier geen woningbouw gepland is.
- De uitkomst van deze berekening sluit goed aan bij de Primos-prognose, die voor 2035 uitgaat van circa 72.350 inwoners, waarmee de tabel een realistisch en consistent beeld geeft van de verwachte bevolkingsontwikkeling. Doordat in deze berekening is uitgegaan van de gemiddelde huishoudensgrootte per wijk, is een verfijnde inschatting gemaakt in vergelijking met de meer generieke Primos-prognose.

*Tabel 2: Inwoners per wijken/verzorgingsgebieden Bergen op Zoom 2035 (gemeente Bergen op Zoom, 2025)*

| Wijk | Inwoners (2024) | Geplande woningen | Huishoudens grootte | Extra inwoners | Inwoners (2035) |
|---|---|---|---|---|---|
| Bergen op Zoom-West | 10.930 | 364 | 1.8 | 655 | 11.585 |
| Bergen op Zoom-Noord | 10.525 | 0 | 1.8 | 0 | 10.525 |
| Bergen op Zoom-Oost | 19.500 | 617 | 1.8 | 1.111 | 20.610 |
| Bergen op Zoom-Oude stad | 14.290 | 1.086 | 1,8 | 1.955 | 16.244 |
| Halsteren + Lepelstraat | 14.450 | 371 | 1.8 | 655 | 15.117 |
| **Totaal** | 69.695 | 2.438 | 1.8 | 4.388 | 74.083 |

[1] Primos 2025

## 3.2 Inkomen

- Het landelijke bestedingscijfer voor de dagelijkse sector bedraagt € 2.954,- per hoofd per jaar[2]. Het bestedingscijfers is gebaseerd op het gemiddelde landelijke inkomen van € 32.700,-.
- Het gemiddelde inkomen in de gemeente Bergen op Zoom bedraagt € 31.700 en ligt hiermee lager dan het landelijk gemiddelde. Het bestedingscijfers voor de dagelijkse sector in de gemeente Bergen op Zoom bedraagt hiermee € 2.918,- per hoofd per jaar[3], een verschil van -1,2%.
- Omdat op wijkniveau geen inkomensgegevens beschikbaar zijn, is voor alle wijken uitgegaan van hetzelfde bestedingscijfer.

## 3.3 Koopstromen

In 2021 is het koopstromenonderzoek (hierna: KSO) Nederland uitgevoerd. De gemeente Bergen op Zoom heeft deelgenomen aan dit onderzoek, hierdoor zijn er koopstromen bekend. Hieronder worden deze cijfers toegelicht:

- Van alle bestedingen die door de inwoners van de gemeente Bergen op Zoom worden gedaan in de dagelijkse sector blijft 94% gebonden aan het eigen dagelijkse aanbod (excl. online). Dit betekent dat 6% afvloeit naar elders. Deze binding is hoger dan de 93%, wat de gemiddelde binding is van kernen met eenzelfde inwonersklasse (50.000 – 100.000).[4]
- Ook worden er bestedingen gedaan in het onderzoeksgebied door mensen die niet woonachtig zijn in het onderzoeksgebied (toevloeiing). Van alle bestedingen in de dagelijkse sector die gedaan worden in de Bergen op Zoom komt 18% van buiten de gemeente.
- Per wijk (verzorgingsgebied) is ook de binding en toevloeiing voor de dagelijkse sector berekend.

*Tabel 3: Koopstromen per wijken/verzorgingsgebieden, KSO2021*

| Wijk | Binding | Toevloeiing |
|---|---|---|
| Bergen op Zoom-West | 28% | 79% |
| Bergen op Zoom-Noord | 51% | 34% |
| Bergen op Zoom-Oost | 40% | 60% |
| Bergen op Zoom-Oude stad | 61% | 60% |
| Halsteren + Lepelstraat | 87% | 25% |
| **Gemeente Bergen op Zoom** | 94% | 18% |

**Per wijk verschilt de binding en toevloeiing voor de dagelijkse sector**

- In Halsteren en Lepelstraat is de binding het hoogst (87%), wat aangeeft dat inwoners hun dagelijkse boodschappen vooral bij voorzieningen in de eigen kern doen. Dit is een patroon dat typisch is voor kleinere woonplaatsen waar de reistijd tot andere boodschappenlocaties relatief groot is. De toevloeiing is laag (25%), omdat er weinig klanten van buiten komen. Het dagelijkse winkelaanbod heeft vooral een lokale verzorgingsfunctie.
- Bergen op Zoom-Oude stad kent eveneens een hoge binding (61%) en een aanzienlijke toevloeiing (60%). Het stadscentrum vervult een regionale functie en trekt daardoor niet alleen bewoners uit andere wijken, maar ook bezoekers van buiten de gemeente aan.
- In Bergen op Zoom-West en Oost is de binding laag (28%), maar de toevloeiing hoog (79% en 60%).
- De woonboulevard in Bergen op Zoom-West fungeert naast een aankooplocatie voor doelgericht bezoek, ook als een belangrijke voorziening voor dagelijkse aankopen (Markiezaatsweg), wat zorgt voor een hogere toevloeiing van dagelijkse koopstromen uit andere wijken en omliggende gebieden.
- In Bergen op Zoom-Oost was op basis van het KSO2021 sprake van een binding van 29%. Destijds was er nog geen Jumbo (1.256 m² wvo) en Avantage (975 m² wvo). De ALDI en Akmarkt XL zijn echter vertrokken. Per saldo achten wij de binding nu op 40%, een stijging van 11% ten opzichte van 2021.
- Bergen op Zoom-Noord heeft een evenwichtiger profiel met redelijke binding (51%) en matige toevloeiing (34%).

[2] Retailinsiders, Omzetkengetallen editie 2024

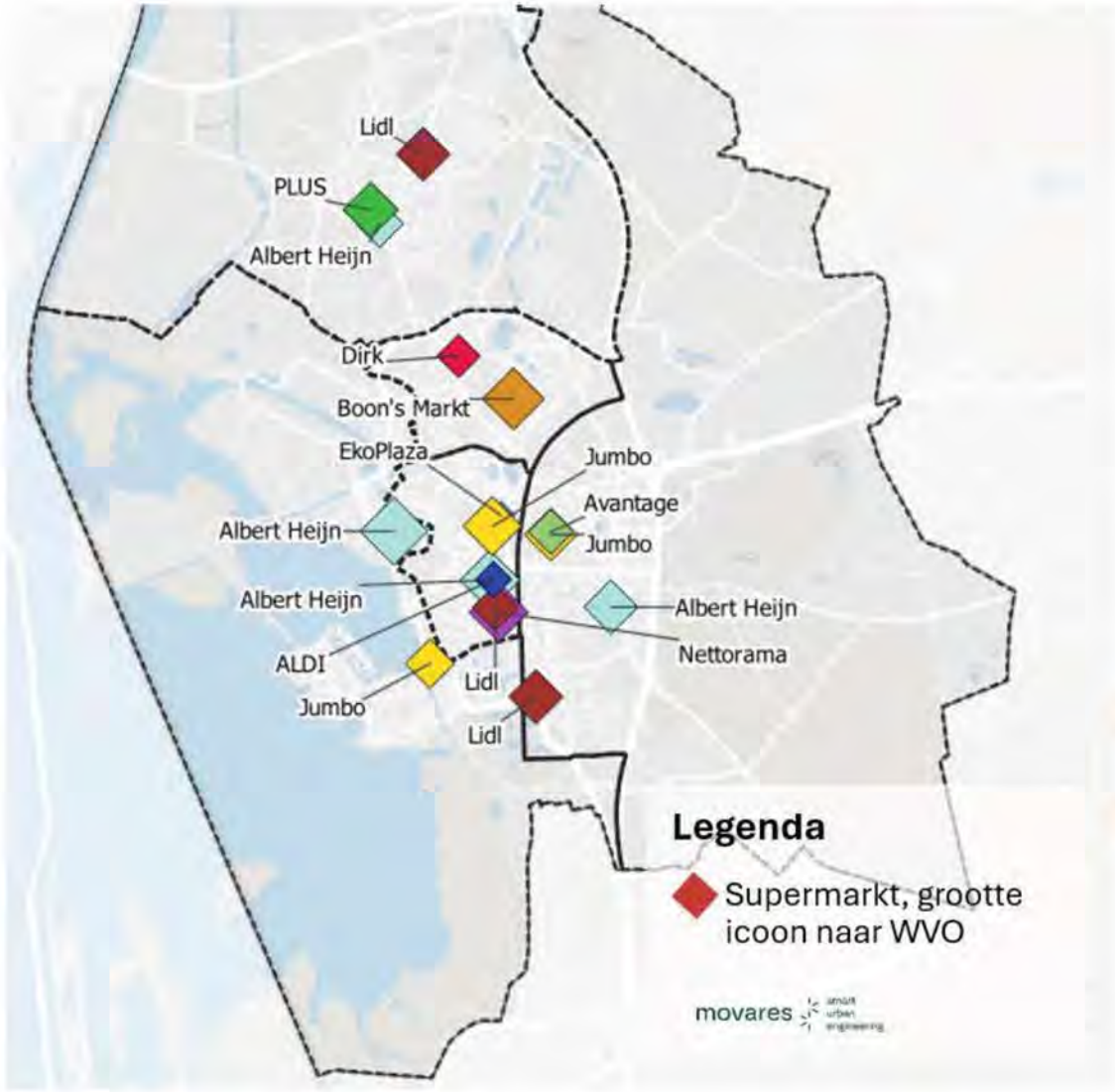
[3] Uitgaande van een gangbare prijselasticiteit van 0,4

[4] Handboek kooporiëntaties (BRO, 2023)

### 3.4 Aanbod dagelijkse sector

Figuur 3 toont het huidige aanbod supermarkten. In bijlage 1 is per wijk het dagelijks aanbod te vinden.

- In de gemeente Bergen op Zoom bevinden zich 107 zaken in de dagelijkse sector, met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 30.038 m² wvo. De gemeente kent 21 supermarkten met een gezamenlijke oppervlakte van 21.978 m² wvo. De drie grootste supermarkten zijn de Albert Heijn aan de Markiezaatsweg (1.983 m² wvo), De Boon's Markt aan de Bloemendaal (1.682 m² wvo) en de Albert Heijn aan de Glacisstraat (1.592 m² wvo). Er is een gevarierd aanbod aan full-service, discount en mini-supermarkten.
- In de gemeente zijn acht mini-supermarkten, negen full-service en twaalf discount supermarkten aanwezig (paragraaf 1.8).
- In de kern Halsteren zijn drie supermarkten, te weten: Albert Heijn (1.050 m² wvo), PLUS (1.378 m² wvo) en Lidl (1.309 m² wvo). In de kern Lepelstraat zijn geen supermarkten gevestigd.
- In de bijlagen is per wijk het dagelijks aanbod visueel weergegeven.




*Figuur 3: Supermarktaanbod Bergen op Zoom (Locatus, 2025)*

**Dagelijks aanbod binnen de gemeente Bergen op Zoom varieert**
Het aanbod aan dagelijkse voorzieningen binnen de gemeente Bergen op Zoom varieert per wijk (tabel 4). De Oude stad en omgeving kent met afstand de grootste concentratie: 45 locaties met een gezamenlijke winkelvloeroppervlakte van bijna 10.800 m² wvo. Dit komt neer op 755 m² wvo per 1.000 inwoners.

In de overige wijken ligt het voorzieningenniveau duidelijk lager, met een oppervlakte tussen 305 en 394 m² per 1.000 inwoners.

Gemeentebreed ligt het gemiddelde met 431 m² per 1.000 inwoners iets boven het landelijke niveau, wat wijst op een bovengemiddeld dagelijks winkelaanbod. Zo is het landelijk gemiddelde 391 m² per 1.000 inwoners.

**Concentratie van supermarktvoorzieningen in de Oude Stad**
De Oude stad en omgeving kent met acht supermarkten en ruim 7.000 m² wvo de hoogste concentratie binnen de gemeente. Dit komt neer op 0,6 supermarkten en 503 m² winkelvloeroppervlak per 1.000 inwoners, wat fors boven het gemeentelijke gemiddelde van 0,3 ligt.

In de overige wijken is het supermarktaanbod duidelijk beperkter, met waarden tussen 245 en 285 m² wvo per 1.000 inwoners. Halsteren en Lepelstraat beschikken gezamenlijk over drie supermarkten, wat in verhouding tot het inwonertal iets lager ligt dan in de stad.

Gemeente breed komt het gemiddelde uit op 0,3 supermarkten en 315 m² wvo per 1.000 inwoners. Dit ligt fors hoger dan het landelijk gemiddelde van 276 m² wvo per 1.000 inwoners.

**Tussenconclusie**
Zowel het totale dagelijkse winkelaanbod als het supermarktaanbod ligt in Bergen op Zoom fors boven het landelijk gemiddelde.

*Tabel 4: Aanbod dagelijkse voorzieningen Bergen op Zoom (Locatus, 2025)*

| | Aantal | m² wvo | Aantal per 1.000 inwoners | m² wvo per 1.000 inwoners | m² wvo per 1.000 inwoners Nederland |
|---|---|---|---|---|---|
| Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving | 45 | 10.796 | 3,1 | 755 m² | 391 m² |
| Bergen op Zoom-Noord | 9 | 3.215 | 0,9 | 305 m² | 391 m² |
| Bergen op Zoom-Oost | 25 | 6.989 | 1,3 | 358 m² | 391 m² |
| Bergen op Zoom-West | 11 | 4.304 | 1,0 | 394 m² | 391 m² |
| Halsteren + Lepelstraat | 17 | 4.734 | 1,2 | 328 m² | 391 m² |
| Gemeente Bergen op Zoom | 107 | 30.038 | 1,5 | 431 m² | 391 m² |

*Tabel 5: Aanbod supermarkten Bergen op Zoom (Locatus, 2025)*

| | Aantal | m² wvo | Aantal per 1.000 inwoners | m² wvo per 1.000 inwoners | m² wvo per 1.000 inwoners Nederland |
|---|---|---|---|---|---|
| Bergen op Zoom-Oude stad en omgeving | 8 | 7.191 | 0,6 | 503 m² | 276 m² |
| Bergen op Zoom-Noord | 2 | 2.576 | 0,2 | 245 m² | 276 m² |
| Bergen op Zoom-Oost | 6 | 5.358 | 0,3 | 275 m² | 276 m² |
| Bergen op Zoom-West | 2 | 3.116 | 0,2 | 285 m² | 276 m² |
| Halsteren + Lepelstraat | 3 | 3.737 | 0,2 | 259 m² | 276 m² |
| Gemeente Bergen op Zoom | 21 | 21.978 | 0,3 | 315 m² | 276 m² |

### 3.5 Reistijdanalyse

Er is een reistijdanalyse uitgevoerd met als vertrekpunt de supermarkten in de gemeente Bergen op Zoom. Op de berekende reistijden zijn de bevolkingsgegevens van het CBS geprojecteerd. Hierdoor ontstaat een duidelijk beeld van hoeveel inwoners een supermarkt binnen 10 minuten lopen, fietsen of autorijden kunnen bereiken.

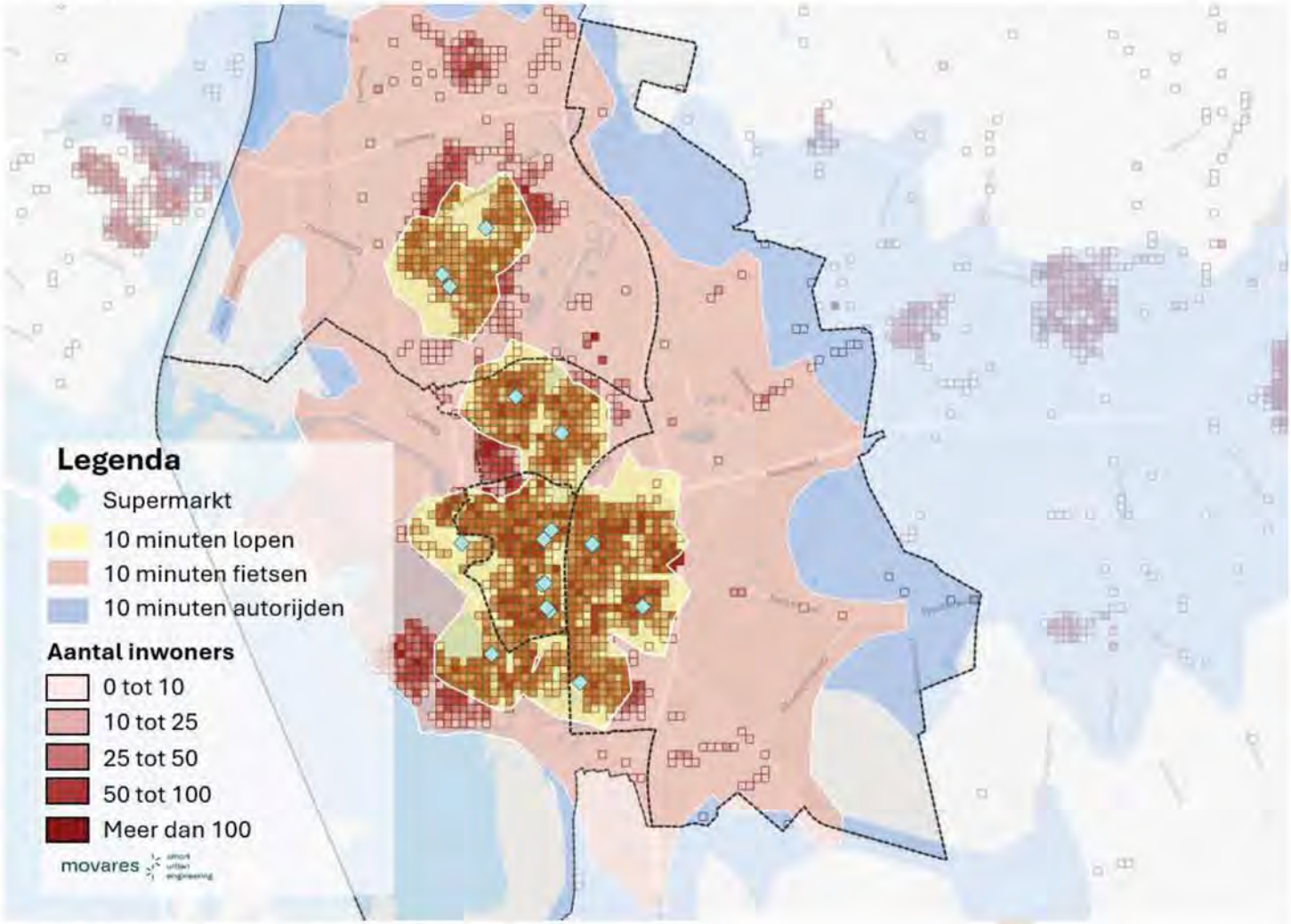
Binnen een loopafstand van 10 minuten zijn twee duidelijke clusters te onderscheiden.

- Halsteren (noordelijk deel): hier bevindt zich een concentratie van drie supermarkten die voor een groot deel van de lokale bevolking te voet bereikbaar zijn.
- Oude stad en directe omgeving: ook in dit gebied is sprake van een clustering van supermarkten, wat duidt op een goede spreiding binnen de historische kern van de stad.

Ondanks deze concentraties woont een aanzienlijk deel van de inwoners van de gemeente niet binnen 10 minuten loopafstand van een supermarkt. Met name in de buitenwijken en landelijke gebieden is de loopafstand groter, waardoor bewoners daar vaker afhankelijk zijn van de fiets of auto. Vooral in de buurt Bergse Plaat is de afstand groot. Meest nabije supermarkt is de relatief kleine Jumbo in Het Kompas. Ook inwoners in de Tuinwijk moeten gemiddeld langer lopen dan 10 minuten.

Wanneer wordt gekeken naar een reistijd van 10 minuten fietsen, blijkt dat bijna alle inwoners van Bergen op Zoom een supermarkt kunnen bereiken. De fiets blijkt dus een efficiënt vervoermiddel voor dagelijkse boodschappen.

Voor de autoreistijden geldt dat de bereikbaarheid nog groter is: de 10-minutenzones reiken zelfs buiten de gemeentegrenzen. Hierdoor kunnen ook bewoners uit omliggende dorpen zonder eigen supermarkt, zoals Heerle, gemakkelijk terecht in Bergen op Zoom voor hun boodschappen.




*Figuur 4: Reistijdanalyse vanaf supermarkten in Bergen op Zoom*

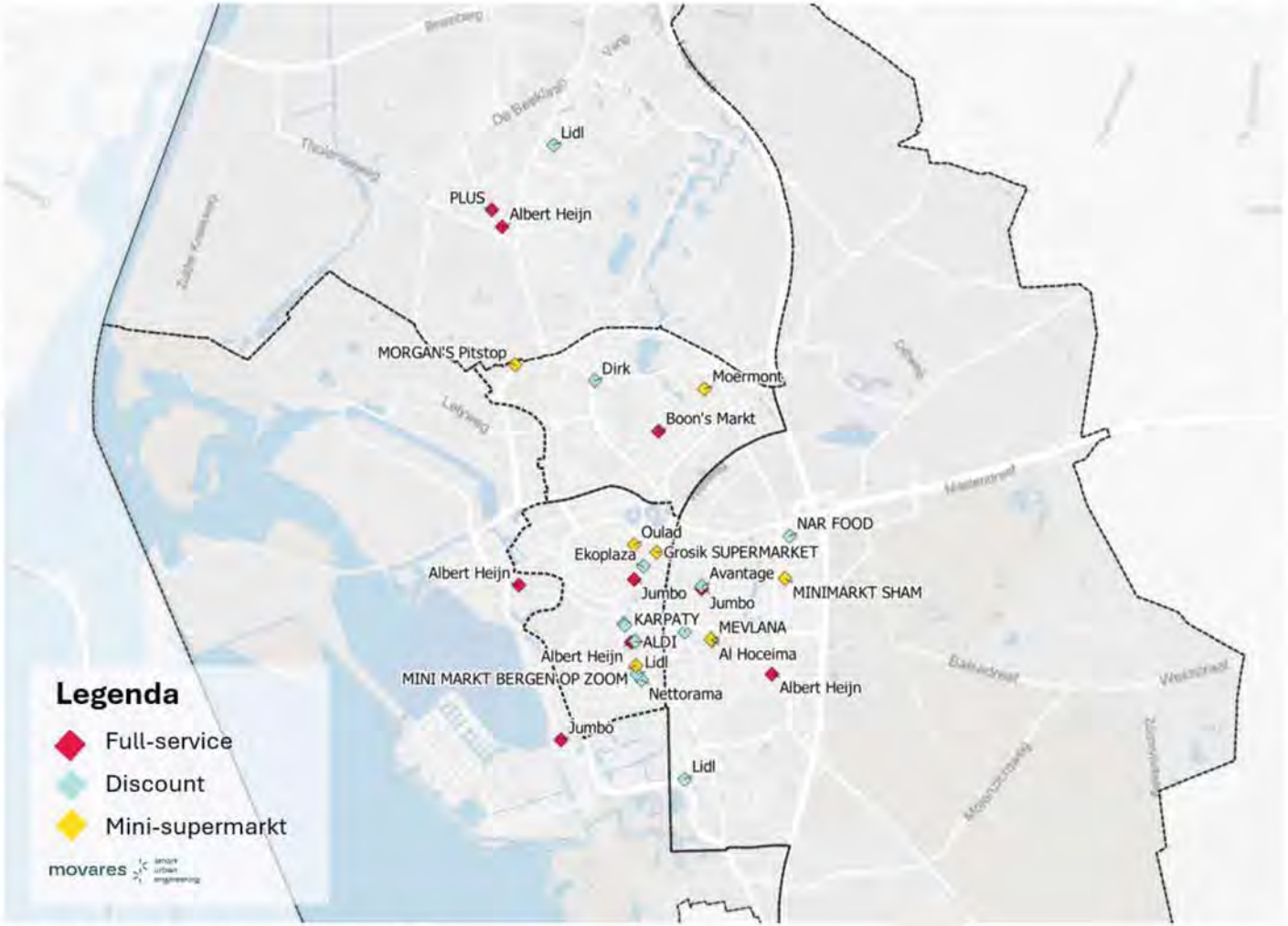
### 3.6 Verdeling type supermarkt aanbod

Er zijn drie soorten supermarkten: full-service, discount en mini-supermarkten.

- Full-service supermarkten bieden een breed assortiment, veel service en richten zich op kwaliteit en bieden vaak producten aan van een hoger prijzensegement.
- Discountsupermarkten hebben een kleiner aanbod, eenvoudige winkels en lagere prijzen, met de nadruk op voordelig winkelen.
- Mini-supermarkten zijn klein, duurder en vooral gericht op gemak en snelle aankopen.

In figuur 5 is de verdeling van deze typen voor Bergen op Zoom weer gegeven. Vrijwel iedere wijk (op Bergen op Zoom West na) kent een supermarktaanbod bestaande uit ten minste een Full-service supermarkt en discounter.

Bergen op Zoom kent ook een ruim aanbod mini-supermarkten (12). Zo is het gemiddeld aantal m² wvo per 1.000 inwoners in Bergen op Zoom 7,59, het Nederlands gemiddelde ligt op 6,78 m² wvo per 1.000 inwoners.




*Figuur 5: Type supermarkt aanbod Bergen op Zoom*

# 4 Behoefte- en effecten analyse

## 4.1 DPO-berekening

Het voorgaande vormt de basis voor de DPO-berekening die iedere wijk is opgesteld. De berekening is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. Deze methode is ook vastgelegd en toegelicht in de Notitie Omzetkengetallen 2024[5]. Movares sluit aan op de landelijke standaard en gemaakte afspraken tussen bureaus.

- De berekening is opgesteld voor de sector dagelijkse artikelen en kijkt naar de huidige situatie (2025) en de toekomstige verwachte situatie (2035)[6].
- De berekening geeft inzicht in het economisch functioneren van het bestaande aanbod in de huidige en toekomstige situatie. Dit uit zich in de totale omzet en de gemiddelde vloerproductiviteit. Ook geeft de berekening inzicht in de distributieve uitbreidingsruimte door het economisch functioneren af te zetten tegen een 'norm voor goed functioneren'. De 'norm' wisselt sterk per verzorgingsgebied. In minder stedelijke delen van Nederland (zoals Bergen op Zoom) blijkt dat aanbod op een lager niveau nog steeds goed kan functioneren, o.a. als gevolg van lagere huurlasten. Ook bestaan er grote verschillen tussen formules. Een afwijking ten opzichte van het landelijke 5-jaarsgemiddelde wil daardoor niet altijd zeggen dat het aanbod goed of slecht functioneert.
- Het DPO is gericht op algemene kengetallen en voorspelt de toekomstige situatie. Variabelen kunnen zich anders ontwikkelen dan vooraf verwacht. De berekeningen en de uitkomsten zijn daarom indicatief. De duiding en kwalitatieve nuances die Movares geeft bij de uitkomsten van de modelmatige berekening zijn daardoor minstens zo belangrijk.

## 4.2 Effectenanalyse

**Huidige situatie (2025).** De tabel toont de besteding van de inwoners van de gemeente Bergen op Zoom en de verschillende wijken.

Gemeentebreed is er geen uitbreidingsruimte.
Alleen voor de wijk Bergen op Zoom West en kernen Halsteren + Lepelstraat is er distributieve uitbreidingsruimte, respectievelijk circa 700 m² wvo en 1.000 m² wvo. In deze kernen is een dagelijks winkelaanbod aanwezig van in totaal 4.734 m² wvo, verdeeld over 17 zaken waaronder 3 supermarkten (samen 3.737 m² wvo).

In de overige wijken is er distributief gezien **geen ruimte** voor uitbreiding van het dagelijkse aanbod. Het economisch functioneren ligt daar iets onder het landelijk gemiddelde, maar de bestaande voorzieningen voldoen aan de lokale behoefte. Het feit dat er geen signalen zijn van leegstand of structurele problemen duidt erop dat vraag en aanbod momenteel redelijk in evenwicht zijn. Voor de wijken waar geen ruimte is wordt gesteld:

- De oude stad en omgeving heeft een sterke regionale functie en trekt veel bezoekers van overige wijken en bezoekers van buiten de gemeente (hoge toevloeiing). Er is sprake van een lichte overcapaciteit, wat duidt op een verzadigde markt. Het hoge aandeel dagelijkse voorzieningen, met daarin een relatief groot aantal supermarkten, zorgt voor stevige concurrentie binnen het gebied. Hierdoor ligt de nadruk op het versterken van de kwaliteit en beleving van het bestaande aanbod in plaats van uitbreiding.
- In Oost is de markt redelijk in balans, met slechts een kleine overmaat aan winkelvloeroppervlak. Bewoners doen deels hun boodschappen buiten de wijk, maar het huidige aanbod voorziet voldoende in de basisbehoefte.
- Noord kent een beperkt winkelbestand met een lichte overcapaciteit. De binding is gematigd en veel bewoners maken gebruik van voorzieningen in omliggende gebieden.

**Toekomstige situatie (2035)**
Ook in 2035 is er geen uitbreidingsruimte.
De komende jaren neemt het inwonertal in de gemeente Bergen op Zoom toe. Hierdoor groeien ook de bestedingen. Dit heeft positieve impact op het functioneren van het dagelijks winkelaanbod en de distributieve uitbreidingsruimte. Hierdoor neemt het functioneren ten opzichte van de huidige situatie toe.

Ondanks de (sterke) groei in diverse wijken blijft de koopkrachtbinding stabiel en de marktstructuur grotendeels in balans. Het totale dagelijkse winkelaanbod kan de vraag goed opvangen, maar de ruimte voor uitbreiding blijft beperkt. Alleen in Bergen op Zoom West en Halsteren + Lepelstraat is er net als in 2025 nog sprake van distributieve uitbreidingsruimte van respectievelijk 1.000 m² wvo en 1.250 m² wvo.

[5] Meest actueel, 2025.

[6] Een 10 jaarstermijn is gebruikelijk in de toets aan de Ladder

*Tabel 6: DPO Bergen op Zoom 2025*

| | Gemeente Bergen op Zoom 2025 | Bergen op Zoom Oude stad en omgeving 2025 | Bergen op Zoom Oost 2025 | Bergen op Zoom Noord 2025 | Bergen op Zoom West 2025 | Halsteren + Lepelstraat 2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aantal inwoners | 69.695 | 14.290 | 19.500 | 10.525 | 10.930 | 14.450 |
| Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€) | 2.918 | 2.918 | 2.918 | 2.918 | 2.918 | 2.918 |
| Bestedingspotentieel (€ mln.) | 203,4 | 41,7 | 56,9 | 30,7 | 31,9 | 42,2 |
| **Koopkrachtbinding** | **94%** | **61%** | **40%** | **51%** | **28%** | **87%** |
| Gebonden bestedingen (€ mln.) | 191,2 | 25,4 | 22,8 | 15,7 | 8,9 | 36,7 |
| **Koopkrachttoevloeiing** | **18%** | **60%** | **60%** | **34%** | **79%** | **25%** |
| Bestedingen door toevloeiing (€ mln.) | 42,0 | 38,2 | 34,1 | 8,1 | 33,6 | 12,2 |
| Totale besteding / omzet (€ mln.) | 233,1 | 63,6 | 56,9 | 23,7 | 42,5 | 48,9 |
| Huidig winkelaanbod (m² wvo) | 30.038 | 10.796 | 6.989 | 3.215 | 4.304 | 4.734 |
| Omzet per m² wvo (€) | 7.775 | 5.900 | 8.150 | 7.400 | 9.900 | 10.350 |
| Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€) | 8.571 | 8.571 | 8.571 | 8.571 | 8.571 | 8.571 |
| Haalbaar winkelaanbod (m² wvo) | 27.200 | 7.450 | 6.650 | 2.800 | 5.000 | 5.750 |
| **Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)** | **Geen** | **Geen** | **Geen** | **Geen** | 700 | 1.000 |

*Tabel 7: DPO Bergen op Zoom 2035*

| | Gemeente Bergen op Zoom 2035 | Bergen op Zoom Oude stad en omgeving 2035 | Bergen op Zoom Oost 2035 | Bergen op Zoom Noord 2035 | Bergen op Zoom West 2035 | Halsteren + Lepelstraat 2035 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Aantal inwoners | 74.083 | 16.244 | 20.610 | 10.525 | 11.585 | 15.117 |
| Winkelomzet per hoofd (5-jaarlijks gemiddelde) (€) | 2.918 | 2.918 | 2.918 | 2.918 | 2.918 | 2.918 |
| Bestedingspotentieel (€ mln.) | 216,2 | 47,4 | 60,1 | 30,7 | 33,8 | 44,1 |
| **Koopkrachtbinding** | **94%** | **61%** | **40%** | **51%** | **28%** | **87%** |
| Gebonden bestedingen (€ mln.) | 203,2 | 28,9 | 24,1 | 15,7 | 9,5 | 38,4 |
| **Koopkrachttoevloeiing** | **18%** | **60%** | **60%** | **34%** | **79%** | **25%** |
| Bestedingen door toevloeiing (€ mln.) | 44,6 | 43,4 | 36,1 | 8,1 | 35,6 | 12,8 |
| Totale besteding / omzet (€ mln.) | 247,8 | 72,3 | 60,1 | 23,7 | 45,1 | 51,2 |
| Huidig winkelaanbod (m² wvo) | 30.038 | 10.796 | 6.989 | 3.215 | 4.304 | 4.734 |
| Omzet per m² wvo (€) | 8.250 | 6.700 | 8.625 | 7.400 | 10.475 | 10.825 |
| Norm vloerproductiviteit (5-jaarlijks gemiddelde) (€) | 8.571 | 8.571 | 8.571 | 8.571 | 8.571 | 8.571 |
| Haalbaar winkelaanbod (m² wvo) | 28.950 | 8.450 | 7.050 | 2.800 | 5.300 | 6.000 |
| **Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo)** | **Geen** | **Geen** | **50** | **Geen** | **1.000** | **1.250** |

## 4.3 De voorzieningenstructuur

Een goede voorzieningenstructuur in Bergen op Zoom gaat over het vinden van de juiste balans tussen consumentenverzorging, voorzieningenstructuur en economisch functioneren. Deze drie onderdelen horen bij elkaar en bepalen samen hoe leefbaar en toekomstbestendig een gebied is.

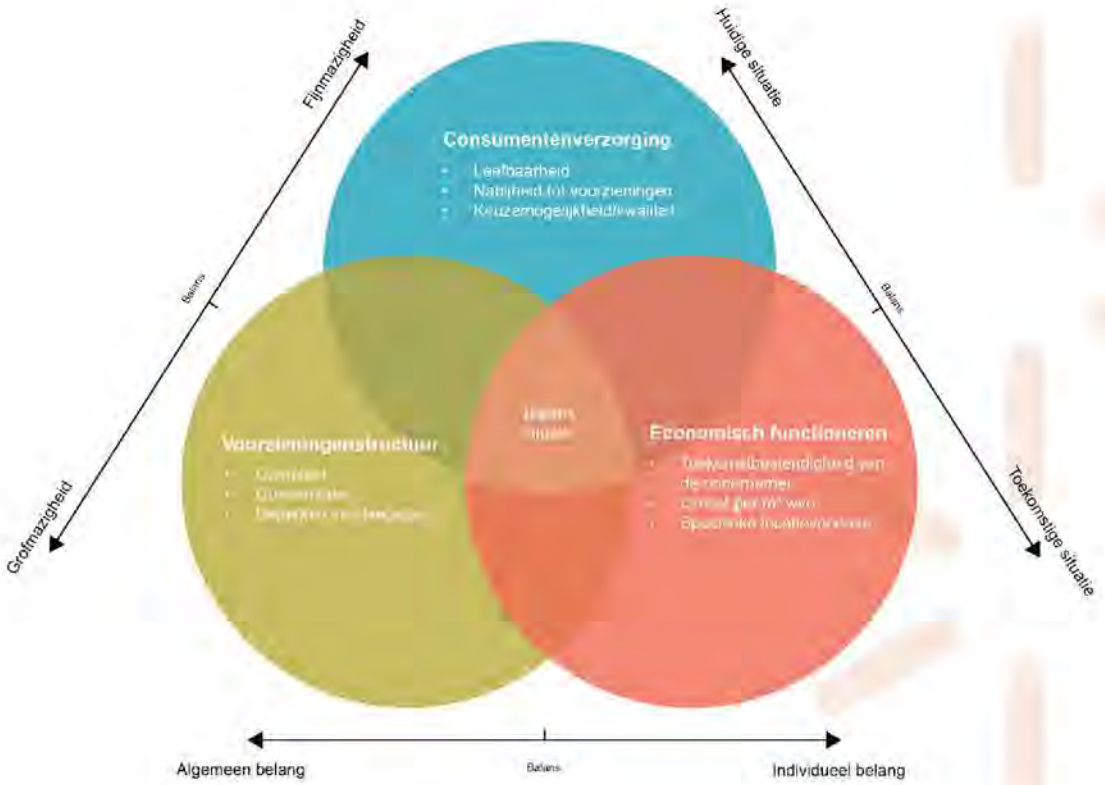
Bij **consumentenverzorging** draait het om de vraag: kunnen inwoners dichtbij huis terecht voor hun dagelijkse boodschappen? Winkels en voorzieningen zorgen niet alleen voor gemak, maar ook voor ontmoeting en levendigheid in de wijk. Een supermarkt of bakker om de hoek maakt een buurt aantrekkelijk om in te wonen. In Bergen op Zoom geldt dit vooral voor de binnenstad en Halsteren, waar bewoners veel gebruikmaken van het lokale aanbod. In wijken als Oost en Noord is dat minder het geval, waardoor mensen vaker naar andere delen van de stad gaan. Dat laat zien hoe belangrijk het is om ook daar te zorgen voor goede bereikbare voorzieningen.

De **voorzieningenstructuur** gaat over de manier waarop winkels en andere voorzieningen verspreid zijn over de stad en de kernen. In Bergen op Zoom ligt de concentratie van een groot deel van de winkels in en rond de binnenstad. Dat gebied heeft een sterke aantrekkingskracht en trekt ook bezoekers van buiten. In andere wijken is het aanbod kleiner en meer gericht op de buurt zelf. Daar is het belangrijk dat kleine winkelcentra vitaal blijven, met een compleet maar niet te groot aanbod. Te veel winkels op te veel plekken leidt al snel tot leegstand, terwijl te weinig aanbod juist de leefbaarheid kan verminderen.

Het **economisch functioneren** heeft betrekking op de economische gezondheid van het winkelgebied en de ondernemers. Winkels moeten voldoende omzet kunnen draaien om rendabel te blijven. In Bergen op Zoom is het totaalbeeld overwegend positief: het aanbod past bij de vraag. Wel zijn er plekken waar het aanbod te groot is, zoals in de binnenstad. Dat zorgt voor stevige concurrentie tussen supermarkten en andere dagelijkse winkels. In andere delen, zoals Bergen op Zoom-West en Halsteren/Lepelstraat, is juist nog wat ruimte voor uitbreiding. Belangrijk is dat nieuwe winkels echt iets toevoegen aan het bestaande aanbod en aansluiten bij de behoefte van bewoners.

De balans tussen deze drie onderdelen bewoners, structuur en economie is de kern van een toekomstbestendige voorzieningenstructuur. In Bergen op Zoom betekent dat: zorgen dat elke wijk een goed en compleet aanbod aan dagelijkse voorzieningen heeft, zonder dat er te veel winkels bijkomen. De nadruk ligt op het versterken van bestaande centra, het verbeteren van de kwaliteit en het voorkomen van leegstand.

Zo blijft Bergen op Zoom een stad waar bewoners dicht bij huis hun boodschappen kunnen doen, ondernemers een gezonde toekomst hebben en de stad als geheel leefbaar en aantrekkelijk blijft.

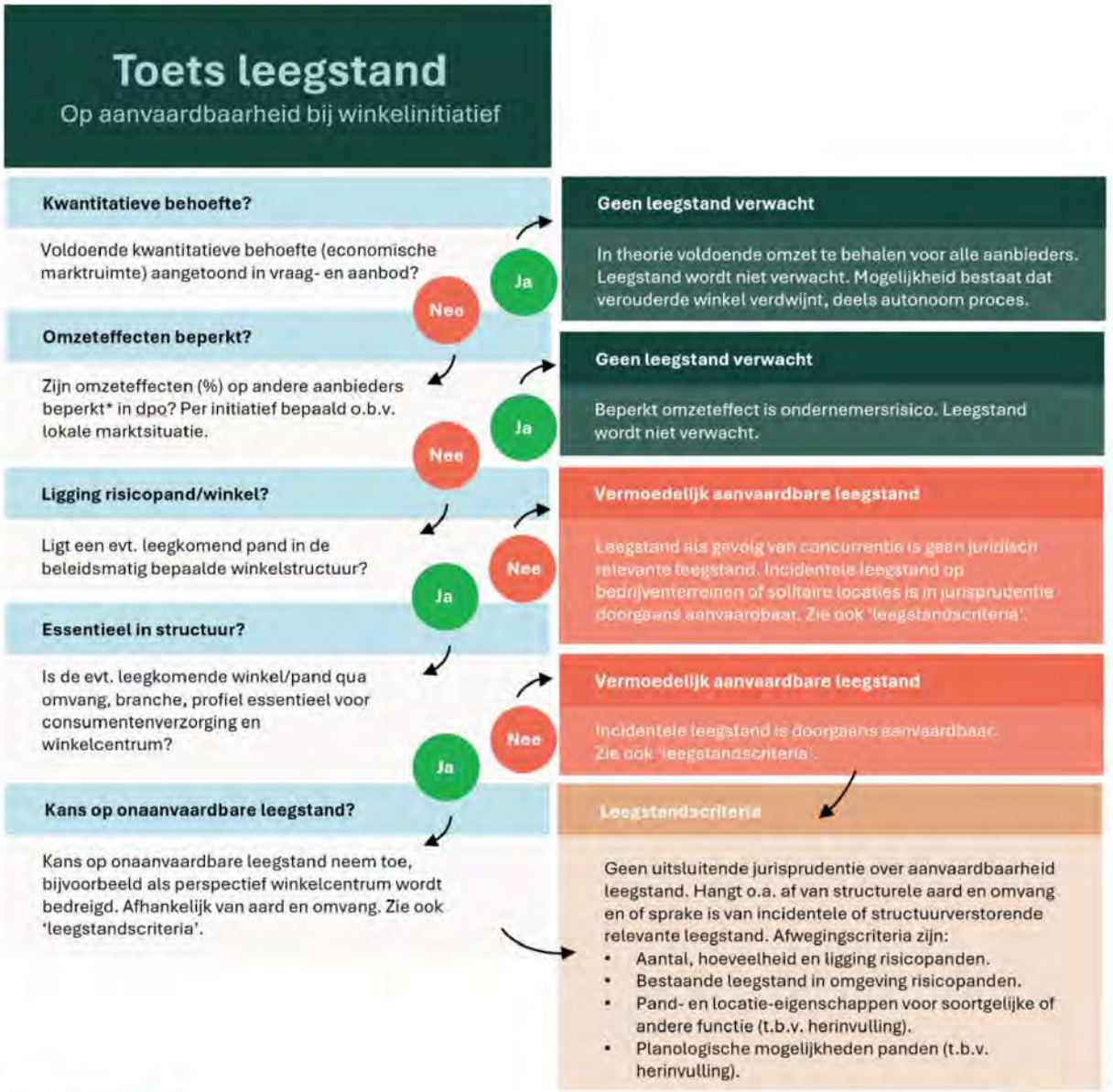



*Figuur 6: Voorzieningenstructuur*

# 5 Overwegingen tot slot

Zoals het vorige hoofdstuk aantoont is de distributieve uitbreidingsruimte in de gemeente Bergen op Zoom momenteel en in de toekomst beperkt. Er is sprake van een bovengemiddeld ruim boodschappenaanbod, specifiek supermarkten. Er is bovendien een goede verdeling naar type aanbod; full-service, discount en mini- en gemakswinkels. Alle doelgroepen worden daardoor goed bediend. De kwantitatieve distributieve context maakt dat terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van nieuwe supermarkten en/of nieuwe supermarktmeters. Wij zijn echter van mening dat kwaliteit altijd leidend moet zijn boven kwantiteit. Een versterking van de kwaliteit kan op meerdere manieren worden bereikt. Enkele voorbeelden:

- **Schaalvergroting** van supermarkten zet zich ook de komende jaren verder door. Een iets groter winkelverkoopvloeroppervlak is soms nodig om meer comfort te bieden aan de consument. Denk aan ruimere gangpaden, meer ruimte bij de kassa's of meer belevingselementen (verseilanden). Daarnaast is schaalvergroting soms nodig om meer evenwicht in de supermarktstructuur te krijgen. Idealiter zijn alle supermarkten die behoren tot de beleidsmatig wenselijke detailhandelsstructuur uiteindelijk van moderne maatvoering.

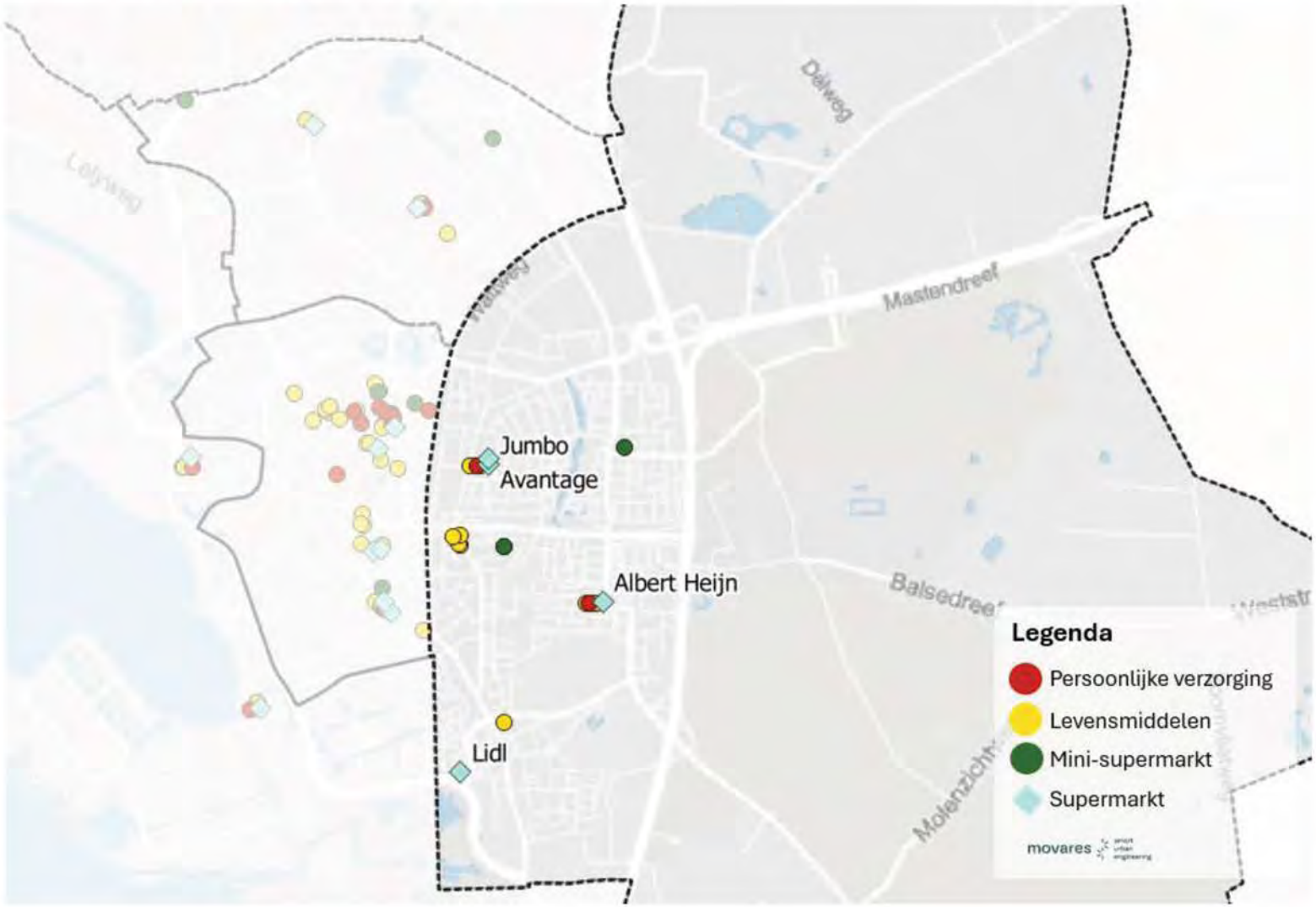



*Figuur 7: Omzeteffecten*

- **Herstructurering** of relocatie van supermarkten kan een manier zijn om ruimtelijke randvoorwaarden te verbeteren, zoals parkeren en bereikbaarheid, of schaalvergroting te kunnen realiseren. Relocatie kan wenselijk zijn, mits de toegang tot supermarkten binnen aanvaardbare reistijd (10 minuten lopen) niet achteruit gaat. Ook dient bij relocatie altijd een passende herinvulling gevonden te worden voor de achter te laten supermarktlocatie.
- Zoals de analyse laat zien zijn er bepaalde woongebieden waar de **reistijd** tot supermarktaanbod relatief groot is. Nieuw aanbod kan voor deze inwoners bijdragen aan de leefbaarheid. De economische en daarmee ruimtelijk-functionele effecten dienen echter wel goed in acht genomen te worden. Verdringing van andere supermarkten binnen de hoofddetailhandelsstructuur is niet gewenst.
- Investeren in **ruimtelijke randvoorwaarden,** zoals parkeren en bereikbaarheid, is verstandig om de kwaliteit van een aankooplocatie en/of winkelgebied te verhogen. Dit vertaalt zich doorgaans ook direct tot betere economische prestaties.

# 6 Bijlagen

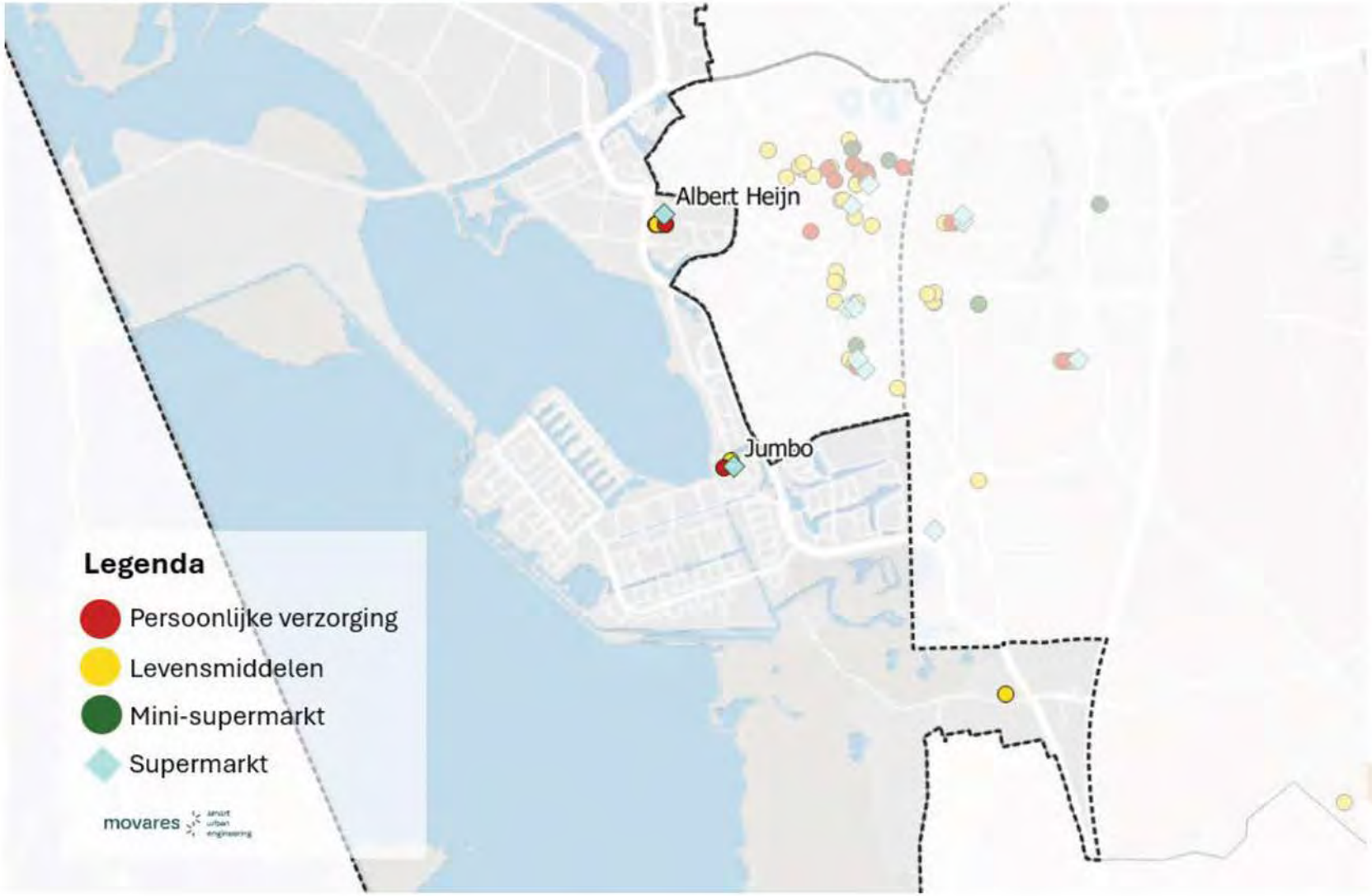
## 6.1 Dagelijks aanbod Bergen op Zoom Oost



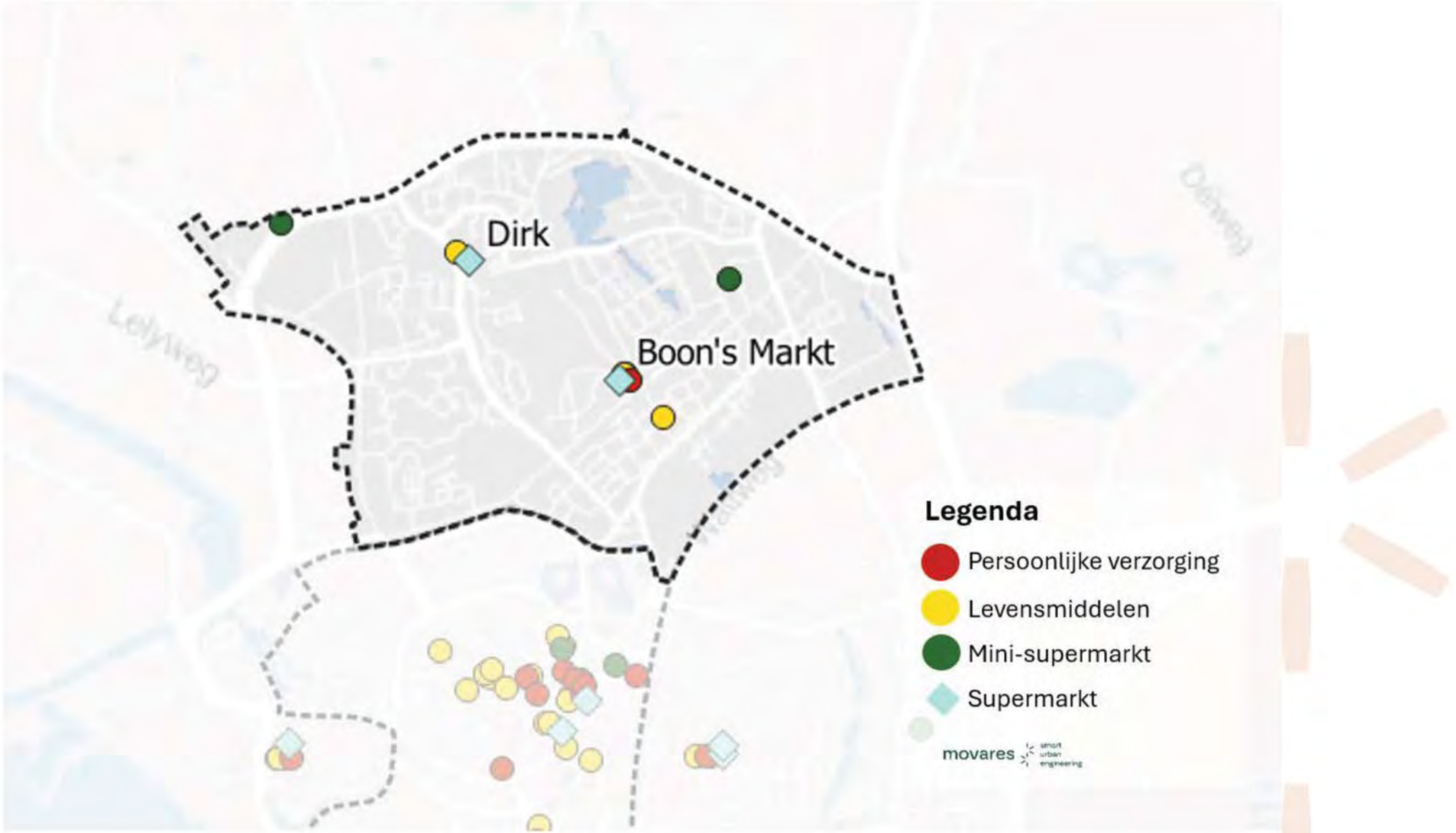
## 6.2 Dagelijks aanbod Halsteren + Lepelstraat



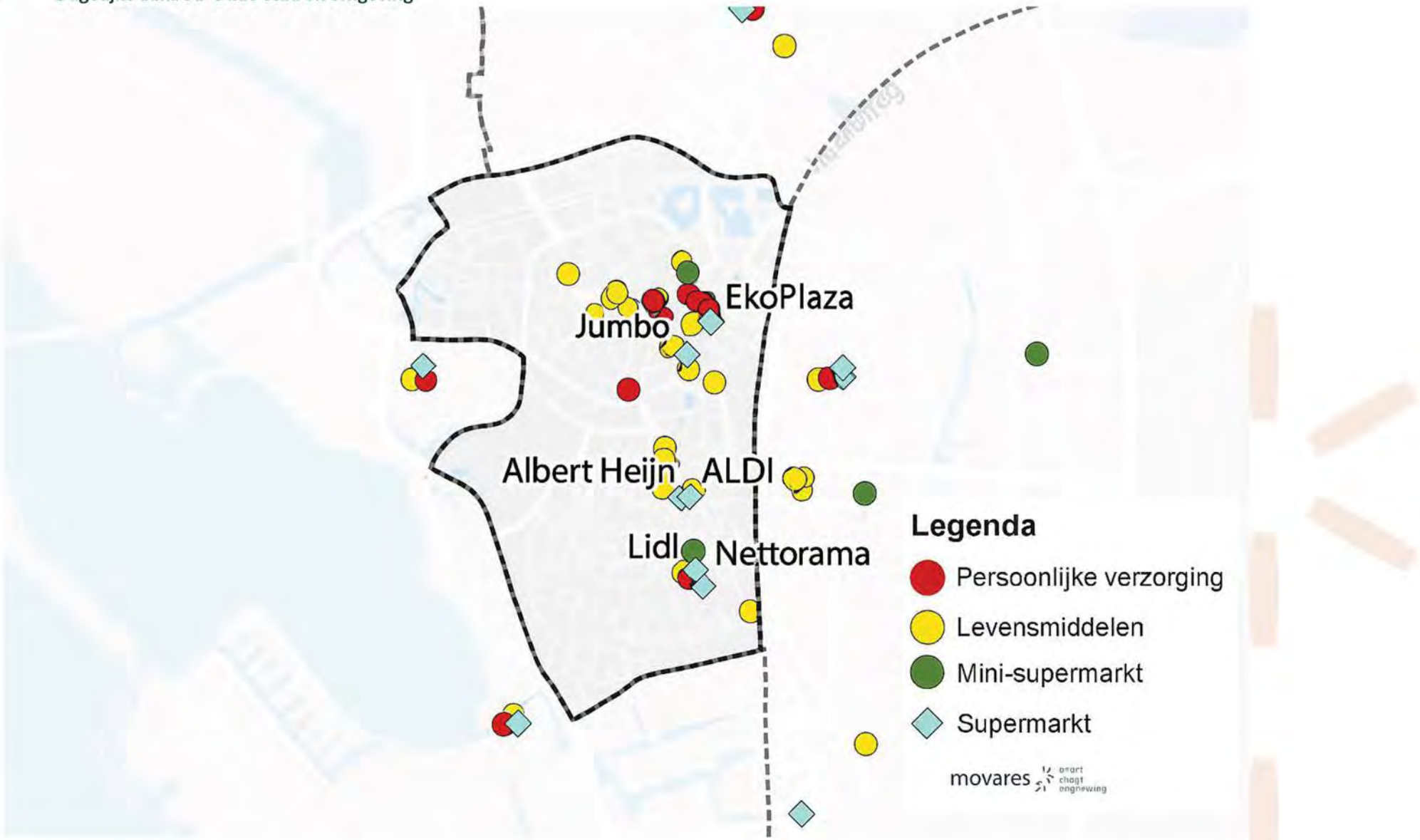
## 6.3 Dagelijks aanbod Bergen op Zoom West



## 6.4 Dagelijks aanbod Bergen op Zoom Noord



## 6.5 Dagelijks aanbod Oude stad en omgeving



movares

smart
urban
engineering



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Horeca analyse Bergen op Zoom**

Gastvrij en leefbaar

Onderzoeksrapport

BRO

# colofon

projectnaam
**Horeca analyse Bergen op Zoom**

datum
**29 juli 2024**

projectnummer
**P07295**

opdrachtgever
**Gemeente Bergen op Zoom**

BRO
projectleider
**CSe**

projectteam
**MvK**

bron kaft/colofon
**www.brabantserfgoed.nl**

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



# Inhoudsopgave


**1 Inleiding 4**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Leeswijzer 6
1.3 Verantwoording vraag- en aanbodanalyse 6

**2 Samenvatting analyse 8**
2.1 Samenvatting onderzoek 9

**3 Marktanalyse horeca; vraag en aanbod 12**
3.1 Gemeente Bergen op Zoom 13
3.1.1 Ruimtelijke spreiding 13
3.1.2 Ontwikkeling 14
3.2 Binnenstad Bergen op Zoom 15
3.2.1 Ruimtelijke spreiding 15
3.2.2 Ontwikkeling 16
3.3 Cijfers naar buurt 17
3.4 Overige vormen van horeca 18
3.4.1 Feestzalen 18
3.4.2 Paracommerciële horeca 18
3.5 Benchmark kwantitatief 18
3.5.1 Algemeen: inkomen en bevolkingsprognose 18
3.5.2 Ontwikkeling aantal horecazaken 20
3.5.3 Ontwikkeling aantal zaken per 1.000 inwoners 20
3.5.4 Horecazaken benchmarkgemeenten verdeeld naar sector 21
3.5.5 Leegstand 22
3.5.6 Ontwikkeling werkgelegenheid 23
3.5.7 Ontwikkeling omzet 23

**4 Kwalitatieve beschrijving horeca 25**
4.1 Benchmark kwalitatief 26
4.1.1 Vooraf 26
4.1.2 Algemeen 26
4.2 Koopstromen 26
4.2.1 Beoordeling binnensteden KSO 27
4.3 Gemeente Bergen op Zoom 28
4.3.1 Aanbod 28
4.3.2 Blurring 28
4.3.3 Belangrijke horecaclusters 29
4.3.4 Grote Markt 30
4.3.5 Dwaalmilieu 30
4.3.6 Beursplein en omgeving 30
4.3.7 Het Winkelgebied 31
4.3.8 Havenkwartier 31
4.3.9 Stationsgebied 31
4.3.10 Het Vierkantje 32
4.3.11 Boulevard 32
4.4 Bergen op Zoom in lijstjes 33
4.4.1 Michelin 33
4.4.2 Gault&Millau 33
4.4.3 Misset Terras Top 100 2024 33
4.5 Nachtcultuur - Veiligheid in Bergen op Zoom 33

**5 Beleidskaders 34**
5.1 Provinciaal 35
5.1.1 Omgevingsvisie 35
5.2 Regionaal 35
5.2.1 Nota toeristisch beleid Brabantse Wal (2009) 35
5.3 Gemeentelijk 35
5.3.1 Omgevingsvisie (2023) 35
5.3.2 Toekomstvisie 2035 35
5.3.3 Visie binnenstad (2023) 35
5.3.4 Detailhandelsstructuurvisie (2016) 36
5.3.5 Binnenstad Bergen op Zoom – Onderbouwing Beleidsregels (17-2-2023) RHO 36
5.3.6 Binnenstad Bergen op Zoom – Beleidsregels, advies (16-3-2023) RHO 36
5.3.7 Nota horecabeleid Bergen op Zoom 36
5.3.8 Bestuursakkoord 2022 – 2026 37
5.4 Algemene plaatselijke verordening (APV) 37
5.4.1 Terrasvergunning 37
5.4.2 Sluitingstijd Horeca 38

**6 Planologisch kader 39**
6.1 Planologische situatie 40

**7 Trends & ontwikkelingen 41**
7.1 Trends en ontwikkelingen 42
7.1.1 Trends binnensteden 43
7.1.2 Ontwikkelingen/plannen 45

**8 Behoefteonderzoek 46**
8.1 Leefstijlprofielen 47
8.1.1 Diverse samenstelling van verschillende doelgroepen 48
8.1.2 Horecabehoefte Bergen op Zoom 50
8.1.3 Behoefte naar buurt 51

**Bijlage 1 - Horeca-indeling sectoren**

**Bijlage 2 - Indicatieve Marktruimteberekening**

**Bijlage 3 - Begrippen- en definitielijst**

**Bijlage 4 - Whize Doelgroepen**

# 1 Inleiding



## 1.1 Aanleiding

Daar waar Brabant Zeeland 'kust', ligt Bergen op Zoom. Bergen op Zoom behoort tot de oudste steden van Nederland. De smalle straatjes, oude pleintjes en eigenzinnige monumenten vertellen het verhaal van een rijk en bewogen verleden. Bergen op Zoom is een historische vestingstad, gelegen aan het water en in het groen.

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2017[1] een onderzoek laten uitvoeren naar de stand van zaken van de horeca. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er in principe geen uitbreidingsruimte meer is voor horeca. Dit uitgangspunt is vervolgens verwerkt in het beleid. Doordat er in de binnenstad een terughoudend beleid wordt gevoerd ten aanzien van nieuwe initiatieven, bleef het aantal horecagelegenheden binnen de gemeente 'op peil'. Echter is de situatie in 2024 anders. De gemeente Bergen op Zoom kampt met leegstand, met name in de binnenstad. De gemeente heeft de wens dat deze panden weer gevuld zijn met voorzieningen, mogelijk (deels) met horeca.
De coronapandemie heeft ook haar impact gehad op de horecasector. De naweeën zijn daarvan nog voelbaar.

Voorafgaand aan het onderzoek heeft u BRO de volgende vragen meegegeven:

1. *Wij zouden graag willen weten of het onderzoek dat destijds is gedaan nog wel klopt.*
2. *Is het inderdaad zo dat de horecamarkt in Bergen op Zoom overvol is?*
3. *Is er geen ruimte voor nieuwe trends en ontwikkelingen op horecagebied in Bergen op Zoom?*
4. *En hoe sluit dit aan op de bestaande horeca?*
5. *Welke kansen bieden nieuwe trends en ontwikkelingen op horecagebied op de bestaande horeca?*
6. *Hoe verhoudt het beleid van de gemeente Bergen op Zoom op het gebied van horeca zich ten opzichte van andere gemeenten in Nederland?*

Het vigerende horecabeleid stamt uit 2010[2] en moet mogelijk herzien worden. In 2023 zijn er (i.v.m. leegstand) beleidsregels[3] opgesteld die ook betrekking hebben op horeca.
De gemeente Bergen op Zoom wenst inzicht te krijgen in de actuele stand van de horeca. De gemeente Bergen op Zoom heeft BRO gevraagd een analyse uit te voeren, mogelijk als voorbereiding naar een nieuwe horeca-visie. Voorliggend rapport geeft o.a. inzicht in kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling, trends en ontwikkelingen en de ruimtelijke structuur. Hieruit volgen (mogelijk) een aantal opgaven, waaronder de afweging of het wenselijk is om de huidige beleidslijn ten aanzien van 'nieuwe initiatieven' door te zetten of dat er een aanpassing nodig is. Deze horeca-analyse voor Bergen op Zoom richt zich primair op het 'reca' deel van de horeca: drank- en maaltijdverstrekkers (inclusief fastservice[4]). Logiesverstrekkers (w.o. hotels) zijn ook onderdeel van de horecasector en zijn beknopt meegenomen in de analyse. Hotels hebben veelal een regionale functie en richten zich niet primair op de lokale bevolking en dagtoerist. Met name bij grotere hotels is de vestiging veelal ingegeven op een strategische keuze (bijvoorbeeld bereikbaarheid) en beschikbare ruimte. Dit geldt ook voor de (grotere) vergader-, congres- en partycentra.

De gemeente ziet graag een breed gedragen horeca-analyse. Uiteraard heeft de horeca-analyse een bredere scope dan de binnenstad, bijvoorbeeld in de wijk- en buurtcentra en het gehele centrum. Verder heeft horeca ook een grote sociaal-maatschappelijke waarde; het verbindt mensen en zorgt voor ontspanning. Daarnaast versterkt horeca de verblijfsduur, verbindt bezoekers en bewoners aan de stad en versterkt de lokale economie. Kortom: goede horeca maakt de stad/de hele gemeente aantrekkelijk voor jong en oud!

**Voorbehoud van de onderzoekers**

Dit rapport is tot stand gekomen vanuit deskresearch, een uitgebreide schouw in Bergen op Zoom en een gesprek met enkele beleidsambtenaren. Voor een breed gedragen analyse is het van groot belang ook in gesprek te gaan met stakeholders in de gemeenten (participatie). Vanwege de politiek-bestuurlijke gevoeligheid van dit thema is ervoor gekozen dit in deze fase niet te doen. De conclusies zijn om die reden door BRO alleen besproken met beleidsambtenaren EZ maar niet met de horeca (vertegenwoordiging), de wethouder of college, politie, (vereniging van) pandeigenaren, winkeliers, cultuur, bewoners, stadpromotie, et cetera. BRO adviseert dit (na interne bespreking) alsnog te doen. Daarmee krijgen kwantitatieve aspecten (m.n. cijfers) een 'verhaal' en een betere duiding en worden kwalitatief versterkt. Hoe zijn ontwikkelingen ontstaan, waar kampen partijen mee, waar ziet men kansen, zijn er bedreigingen. Wordt er (goed) samengewerkt? Kortom het vormt een diepgaander beeld waaruit betrouwbare conclusies getrokken kunnen worden en sluit aan bij de eerdergenoemde wens van een 'breed gedragen analyse'.

[1] Opgeleverd 20 januari 20218
[2] Nota Horecabeleid Bergen op Zoom 2010
[3] Binnenstad Bergen op Zoom, Beleidsregels dd. 16 maart 2023 Rho Adviseurs
[4] Voor toelichting zie sectorindeling (bijlage1) en begrippenlijst (bijlage 4).

## 1.2 Leeswijzer

Het rapport start na deze inleiding met de samenvatting in hoofdstuk 2. De samenvatting voorziet in de belangrijkste uitkomsten van het hele proces en advies. Voor de lezer die de analyse (slechts) op hoofdlijnen wil kennen, volstaat het lezen van de samenvatting. Voor verdieping en detaillering zijn de vervolghoofdstukken en bijlagen van belang.
In hoofdstuk 3 staat de cijfermatige analyse van de horeca in Bergen op Zoom, van 2016[5] naar het heden, de benchmark en de kwalitatieve beschrijving (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 bevat een samenvatting van de relevante (aanverwante) beleidsdocumenten. Hoofdstuk 6 beschrijft beknopt de planologische situatie. In hoofdstuk 7 de horecatrends en de ontwikkelingen. Het behoeftenonderzoek is opgenomen in hoofdstuk 8.
In de bijlagen treft u verdiepende informatie aan.
In bijlage 1 de verantwoording ten aanzien van uitsplitsing horecasectoren en in bijlage 2 een indicatieve markruimteberekening. In bijlage 3 een begrippen- en definitielijst en tot slot in bijlage 4 een beschrijving van de Whize doelgroepen (hoort bij hoofdstuk 8).

## 1.3 Verantwoording vraag- en aanbodanalyse

Dit onderzoek maakt gebruik van de meest actuele, betrouwbare en uniforme data van Locatus Retailverkenner (peildatum Q3 2023, geraadpleegd maart 2024). BRO beschikt over de volledige database. Waar nodig checken we dit met gegevens van Vastgoeddata (voorheen HorecaDNA[6]).
Locatus kijkt alleen naar zichtbare en voor de consument toegankelijke horeca als hoofdactiviteit. Ondergeschikte horeca, zoals de sportkantine of de koffiecorner bij de bouwmarkt, zijn niet meegenomen, evenals paracommerciële horeca. Het aanbod is ingedeeld in drie categorieën:

- Drankverstrekkers: met name cafés en koffiezaken.
- Fastservice: vooral lunchrooms, fastfood en alles op het gebied van bezorg/afhaal economie.
- Maaltijdverstrekkers: restaurants.



*Figuur 1: Restaurant 't Spuihuis*

[5] 2016 sluit aan bij het vorige onderzoek, waarbij ook cijfers uit 2016 gebruikt zijn die in 2017 beschikbaar waren.
[6] In het onderzoek Van Spronsen is vooral van HorecaDNA gebruikt gemaakt, daar zij niet over Locatus beschikken. Locatus is fijnmaziger en wordt jaarlijks ter plaatse gecheckt. Er kunnen dus verschillen optreden in de aansluiting van data van beide onderzoeken.

De hotelsector en feestzalen hebben vaak een meer regionaal karakter en zijn slechts beknopt meegenomen in de analyse. Bars/restaurants in hotels die zich ook op niet hotelgasten/lokale bevolking richten, vallen in de focuscategorie. Zie bijlage 1 voor de exacte scope van dit onderzoek en de indeling van de sectoren.

De keuze van de benchmarksteden is tot stand gekomen in overleg met de opdrachtgever. Gekozen is om dezelfde steden te hanteren dan in het vorige onderzoek, dit om een 'eerlijk' vergelijk te maken. Daar is Deventer aan toegevoegd.



# 2 Samenvatting analyse

In deze samenvatting van het onderzoek geven wij tevens antwoord op de onderzoeksvragen.



## 2.1 Samenvatting onderzoek

**Vooraf**

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2017 een onderzoek laten uitvoeren naar de stand van zaken van de horeca. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat er in principe geen uitbreidingsruimte meer is (gewenst) voor horeca. Er was volgens de onderzoekers sprake van overaanbod. Er werd een 'richtinggevend kader' geadviseerd, in plaats van vrijgeven van de markt. Dit uitgangspunt is vervolgens verwerkt in het beleid. Echter kampt de gemeente Bergen op Zoom nu met (winkel-)leegstand, met name in de binnenstad. In 2023 zijn er beleidsregels opgesteld voor de binnenstad, ook met betrekking tot horeca.
In deze horeca-analyse zoomen we in op de huidige horeca-situatie, kwantitatief en kwalitatief. Voor een breed gedragen analyse en goede duiding is het van belang ook in gesprek te gaan met stakeholders in de gemeenten (participatie). Vanwege de politiek-bestuurlijke gevoeligheid van dit thema is ervoor gekozen dit in deze fase niet te doen.

Deze horeca-analyse voor Bergen op Zoom richt zich primair op het commerciële 'reca' deel van de horeca: drank- en maaltijdverstrekkers (inclusief fastservice[7]). Logiesverstrekkers (w.o. hotels) zijn ook onderdeel van de horecasector en zijn slechts beknopt meegenomen in de analyse. De gemeente Bergen op Zoom heeft geen recent overzicht van het aantal paracommerciële horeca-instellingen. Er zijn meerdere buurt-/gemeenschapshuizen en sportkantines, welke ook over een horeca-voorziening beschikken. Deze horeca-locaties zijn niet meegenomen in de marktanalyse.

**Huidige situatie horeca**

Verreweg de meeste horeca bevindt zich in de binnenstad van Bergen op Zoom. Het aantal horecazaken is tussen 2016 en 2023 stabiel gebleven. In de Beleidsregels binnenstad wordt een terughoudend beleid gevoerd/gecontinueerd ten aanzien van nieuwe horeca. Hierdoor zit er voornamelijk een wisseling in de type sectoren, maar niet in het aantal horecazaken. Er is voornamelijk sprake van een forse afname van het aantal drankverstrekkers, een vrijwel even forse toename van het aantal fastservicezaken. Het aantal restaurants is licht gegroeid. Deze sectorwisseling ontwikkeling sluit aan bij de landelijke trend.

**Bergen op Zoom in relatie tot benchmarkgemeenten**

Het gemiddeld inkomen in de gemeente Bergen op Zoom ligt lager ten opzichte van het landelijk gemiddelde en het gemiddelde van de benchmarksteden. Een lager inkomensniveau duidt vaak op minder bestedingen per inwoner aan horeca. Het aantal inwoners in Bergen op Zoom stijgt tot 2030, echter wordt er daarna een mogelijke daling verwacht tot 2040. Dit is in tegenstelling tot de benchmarkgemeenten. Dit kan/zal van invloed zijn op het toekomstige bestedingspotentieel.

Zoals eerder vermeld, is in de gemeente Bergen op Zoom de afgelopen jaren nagenoeg geen groei als het gaat om aantal horecazaken, slechts 1%. Dit is vooral te verklaren door het terughoudende planologisch beleid. Het gemiddelde van de benchmarksteden geeft een groei van 10,4%. Landelijke groei is 4,3%. In veel benchmarkgemeenten neemt het aantal horecabedrijven in de wijken (licht) af en stijgt dit in de centra/binnenstad. Gezien het eerder beschreven terughoudende beleid ten aanzien van nieuwe horeca in de binnenstad van Bergen op Zoom is het niet vreemd dat dit (nagenoeg) gelijk is gebleven. Het aanbod in de gemeente Bergen op Zoom per 1.000 inwoners ligt met 2,7 bedrijven iets hoger dan de benchmarkgemeenten (2,6) en het landelijk gemiddelde (2,5). Dit is in steden, en zeker in Brabant en Limburg, vaak het geval.
De onderzoeksvraag *Is het inderdaad zo dat de horecamarkt in Bergen op Zoom overvol is?'* beantwoorden wij met nee, niet overvol, min of meer vergelijkbaar in aantal met andere steden.
De vraag: *of het onderzoek dat destijds is gedaan nog wel klopt?* is breder. Over de juistheid van het onderzoek in 2017 doen wij geen uitspraak, behalve dat in het aangehaalde onderzoek gebruik is gemaakt van de database Horeca DNA, die is overgenomen door Vastgoeddata en aangepast. Destijds was er wel discussie over de juistheid van de cijfers van HorecaDNA. BRO baseert zich op de Locatus database, zowel voor de vergelijking in jaren als in benchmarksteden geeft dit een 'eerlijke' en objectieve vergelijking. Daardoor laten exacte cijfers zich niet vergelijken met het onderzoek uit 2017.
Het huidige onderzoek wijst uit dat ondanks de forse afname van drankverstrekkers deze nog steeds sterk vertegenwoordigd zijn in Bergen op Zoom ten opzichte van benchmarksteden. Fastservice is in deze gemeente kwantitatief aan de onderkant en qua restaurant-aantallen een middenmoter.
Rekening houdend met trends, ontwikkelingen en bevolkingstoename/vergrijzing is het aannemelijk dat:

- deze verschuiving nog niet stabiliseert;
- toenemende behoefte aan horeca is;
- stijging van bestedingen ontstaat;
- snellere verandering in concepten.

Al blijft voorzichtigheid geboden omdat bij een economische dip een tijdelijke teruggang vrij snel in de horeca zichtbaar is.
Op basis van de bevolkingsprognoses (rekening houdend met binding en toevloeiing) is er richting 2030 een groei te voorzien van de bestedingen in Bergse horeca. Bij een hoger bevolkingsaantal, of meer toevloeiing van buiten de gemeente neemt deze vanzelfsprekend alleen maar toe (maar bij afnamen vanzelfsprekend af). Hierdoor is er in de aankomende jaren theoretische marktruimte aanwezig, deze is in bijlage 2 indicatief in beeld gebracht. Naarmate kwaliteit van het (totaal-) aanbod stijgt, stijgt in de regel de vraag ook, met name uit de regio en neemt afvloeiing af.

**Leegstand in de binnenstad**

Het leegstandspercentage van zowel het aantal verkooppunten als het winkelvloeroppervlak (wvo, waar horeca ook onder valt) is in de gemeente Bergen op Zoom hoger dan in de benchmarkgemeenten en het

[7] Voor toelichting zie sectorindeling (bijlage1) en begrippenlijst (bijlage 4).

landelijk gemiddelde. Dit gegeven vormt mede aanleiding voor dit onderzoek. Het overgrote deel hiervan bevindt zich aan de oostzijde van de binnenstad van Bergen op Zoom. De hogere leegstand in wvo komt mede door één grote leegstaande locatie, namelijk het Anno 52 pand (voormalig V&D) aan de Stationsstraat.

**Bestedingen en beleving**

De benchmarksteden en hun stadscentra zijn opgenomen in het Koopstromenonderzoek (KSO 2021), met uitzondering van Goes. De horecabinding is voor de meeste gemeenten redelijk gelijk. Bergen op Zoom kent een relatief lage toevloeiing van horecabestedingen. Dit duidt erop dat de gemeente in mindere mate een verzorgende functie heeft voor de omringende gemeente en/of weinig toeristenbestedingen. Dit kan ook te maken hebben met het feit dat er enkele (grote) andere steden op korte afstand zitten. Er ligt hier echter wel een uitdaging voor Bergen op Zoom.

De bezoekersbeoordeling voor onder andere horeca is ook opgenomen in het KSO. De horeca in het centrum van Bergen op Zoom werd toen net onder het gemiddelde beoordeeld. Zowel de sfeer, veiligheid en bereikbaarheid scoren onder het gemiddelde. Ook hier ligt een opgave.

**Trends en ontwikkelingen**

In Bergen op Zoom is de filialisering van horeca-concepten tot nu toe beperkt waarneembaar. Dat kan gezien worden als een kwaliteit: zelfstandig ondernemerschap. Anderzijds is er wel een doelgroep die de behoefte heeft aan dat type horeca, met name formules op het gebied van (laagdrempelige) restaurants. Dit sluit ook aan bij lagere bestedingscapaciteit. Door de 'horecastop' kan deze moeilijk gerealiseerd worden in Bergen op Zoom. Ook vraagt dit type concepten vaak ruime verkoopoppervlakten. Hierdoor vindt er (helaas) slechts beperkt vernieuwing plaats (in het centrum) van nieuwe horeca-concepten. Ketens richten zich, zo is de indruk, (voorlopig) op andere gemeenten. De trend 'blurring' is de gemeente echter niet ontgaan. De tijd verandert en horecabezoek gaat steeds meer om beleven en ontmoeten.

Het toekomstperspectief van de binnenstad van Bergen op Zoom hangt samen met landelijke trends in (grotere) binnensteden in Nederland. De opgave is om de groei van de horeca in goede banen te leiden en op de juiste plek te faciliteren. De inzet op kwaliteit en diversiteit is van belang. Er komen steeds meer fastservicezaken, met soms (maar niet altijd!) een matige ruimtelijke uitstraling. Ook afhalen/bezorgen in deze categorie kent uitdagingen. De markt voor maaltijdbezorging is gegroeid mede door de coronacrisis en het consumentengedrag van millennials. In Bergen op Zoom is de groei van het aantal bezorgdiensten relatief gelijk gebleven. Het is raadzaam dit nu goed te reguleren.

Op de onderzoeksvraag: *Welke kansen bieden nieuwe trends en ontwikkelingen op horecagebied op de bestaande horeca?* met de aanverwante vraag: *en hoe sluit dit aan op de bestaande horeca?* is daarmee al een richting gegeven in bovenstaande alinea's. Dus ja, hier liggen kansen voor versterking. Het initiatief daarvoor hoort bij ondernemers. Als ondernemers ruimte krijgen, zowel in de letterlijke als figuurlijke zin, dan zijn er kansen om ook écht te innoveren. Meer van hetzelfde is niet wenselijk, en het strikt reguleren van groei kent voordelen, maar beperkt ook concurrentie en daarmee vaak ook vernieuwingen.

Middels marktconsultatie en samenwerking met ondernemers/centrumpartijen kan dit versterkt worden.

**Beleidsanalyse**

De provincie Brabant streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat er onder andere aandacht moet zijn voor de voorzieningenstructuur. De gemeente Bergen op Zoom stimuleert de concentratie van winkelvoorzieningen (eventueel gecombineerd met wonen) in de binnenstad met beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. De belangrijkste opgave in de binnenstad is leegstand tegengaan en terugdringen. Wat betreft horeca wil men dit concentreren op een drietal pleinen, zodat deze elkaar kan versterken en daarmee bijdraagt aan een levendige en aantrekkelijke binnenstad.

De gemeente kent ruime openingstijden, mits men een aanvullende vergunning aanvraagt.

Een relevante vraag is hoe ondernemers het beleid van de gemeente ervaren. Doordat er (nog) geen participatie heeft plaatsgevonden is dit niet bekend.

Het bestemmingsplan van de binnenstad gaat nog uit van 3 horecacategorieën. In de beleidsregels van 2023 is voorgesteld dit naar 7 categorieën te verruimen. Naar inzicht van BRO is het raadzaam de indeling meer in te richten naar de effecten van bedrijven op hun omgeving dan vast te houden aan type bedrijfsvoering. Dit sluit tevens aan bij het idee van de Omgevingswet, waarbij de focus ligt op het behalen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De onderzoeksvraag: *Hoe verhoudt het beleid van horeca zich ten opzichte van andere gemeenten in Nederland*? Is vrij ruim gesteld, als we dit beperken tot enkele aspecten:

Planologisch: door de stringente regeling is de indruk dat dit ontwikkelingen remt, zoals hiervoor reeds gesteld ook kwalitatief (kwantitatief is vanzelfsprekend). (Nb. De ontheffingsregeling opgenomen in het bestemmingsplan Binnenstad voldoet niet aan de Dienstenrichtlijn (§5.3.5).

Voor ondernemers en consumenten zijn ruime openingstijden welkom, en dat is het geval.

Terrassen: er is behoefte aan meer terrassen in den lande, ongetwijfeld ook (maar niet bij ondernemers kunnen verifiëren) in Bergen op Zoom. In binnensteden, met name op pleinen, is steeds vaker sprake van schaarse ruimte, dus daar is/kan sprake zijn van 'schaarse vergunningen'.

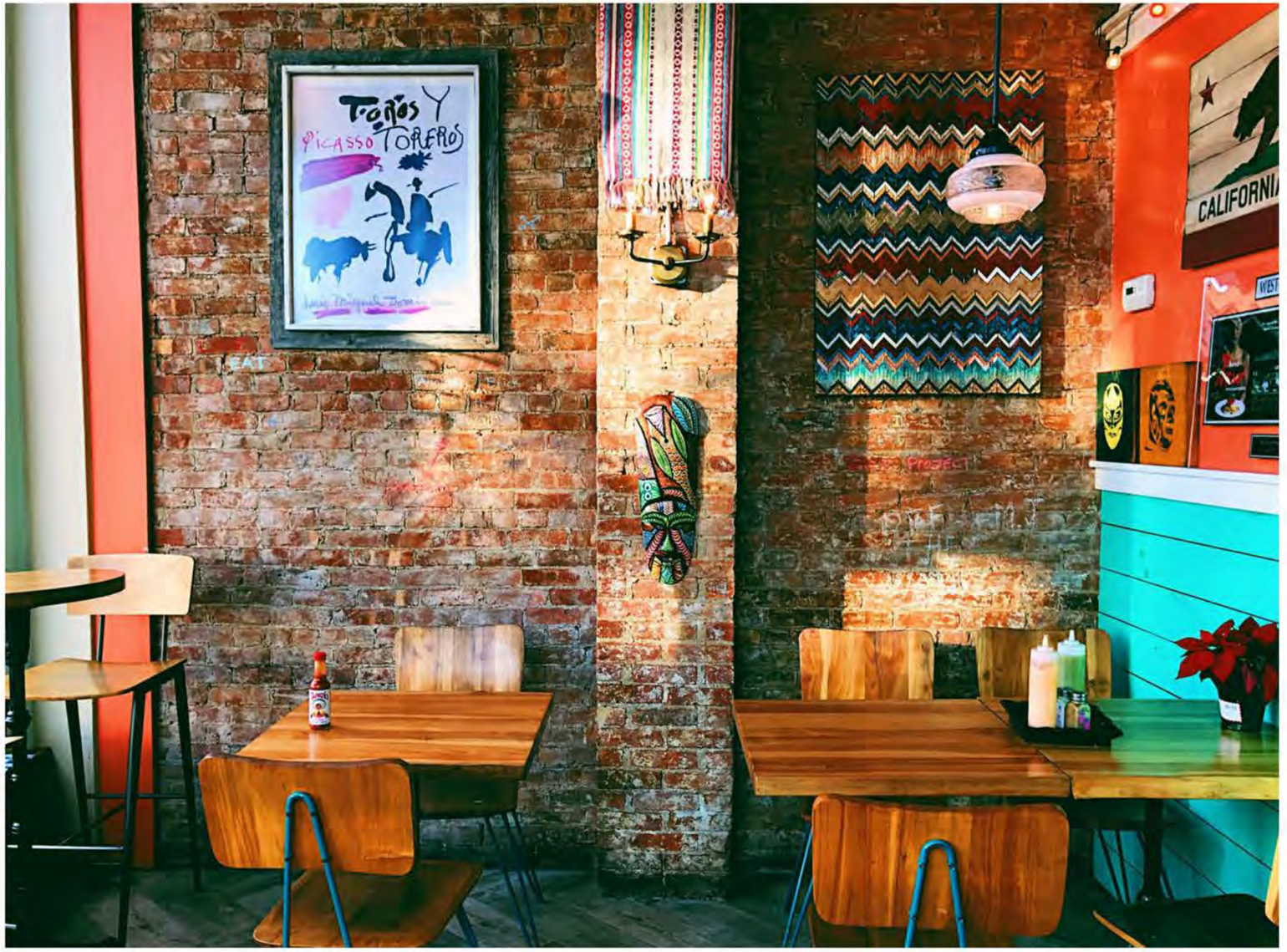
**Opgaven en advies**

De huidige markt lijkt redelijk in evenwicht, maar deze uitspraak is met de nodige voorbehoud, daar we geen marktpartijen (ondernemers, vastgoed, leveranciers, makelaars, ed.) in het onderzoek konden betrekken.

Zoals aangegeven is op basis van de bevolkingsprognoses (rekening houdend met binding en toevloeiing) er richting 2030 een groei te voorzien van de bestedingen in Bergse horeca.
Echter belemmert de 'stop' de verruiming én de vernieuwing van het (restaurant) aanbod. Er zijn potentiele locaties maar er moet nog onderzocht worden welke locatie het meest geschikt is. De voorzieningen, ook in de dorpen Halsteren en Lepelstraat, dienen behouden te blijven om de leefbaarheid in de dorpen te behouden/versterken.

Wij adviseren in een vervolgtraject deze voorzichtige uitkomsten nader te toetsen in de markt en op basis daarvan de opgaven te formuleren voor de toekomst in een beknopte horecavisie. Mogelijk is het verstandig de horecaopgaven te koppelen met de opgaven voor detailhandel in een bredere retailvisie (detailhandel, horeca en diensten). Daarbij kunnen gerichte beleidsdoelen geformuleerd worden en geconcretiseerd in heldere uitwerkingen.
Belangrijk(st)e vraag voor het visietraject: welke stad wil je zijn? Welke horeca hoort daarbij, waar, wat en hoe(-veel) en met wie realiseer je dat?

Eerste indruk van dit onderzoek is dat deze mooie stad de nodige kwaliteiten in zich heeft om (weer opnieuw) te groeien en bloeien, zowel voor inwoners als toeristen, waarmee leegstand zal afnemen, ondernemerschap versterken en de stad (economisch) groeit.




*Sfeerbeeld*

# 3 Marktanalyse horeca; vraag en aanbod

In dit hoofdstuk de ‘foto’ van de horeca in Bergen op Zoom. Deze is afgezet tegen de benchmarkgemeenten. De horecastructuur voor de hele gemeente is in beeld gebracht. Het betreft vooral een cijfermatig beeld en ontwikkeling, in hoofdstuk 4 volgt een kwalitatieve beschouwing.



## 3.1 Gemeente Bergen op Zoom

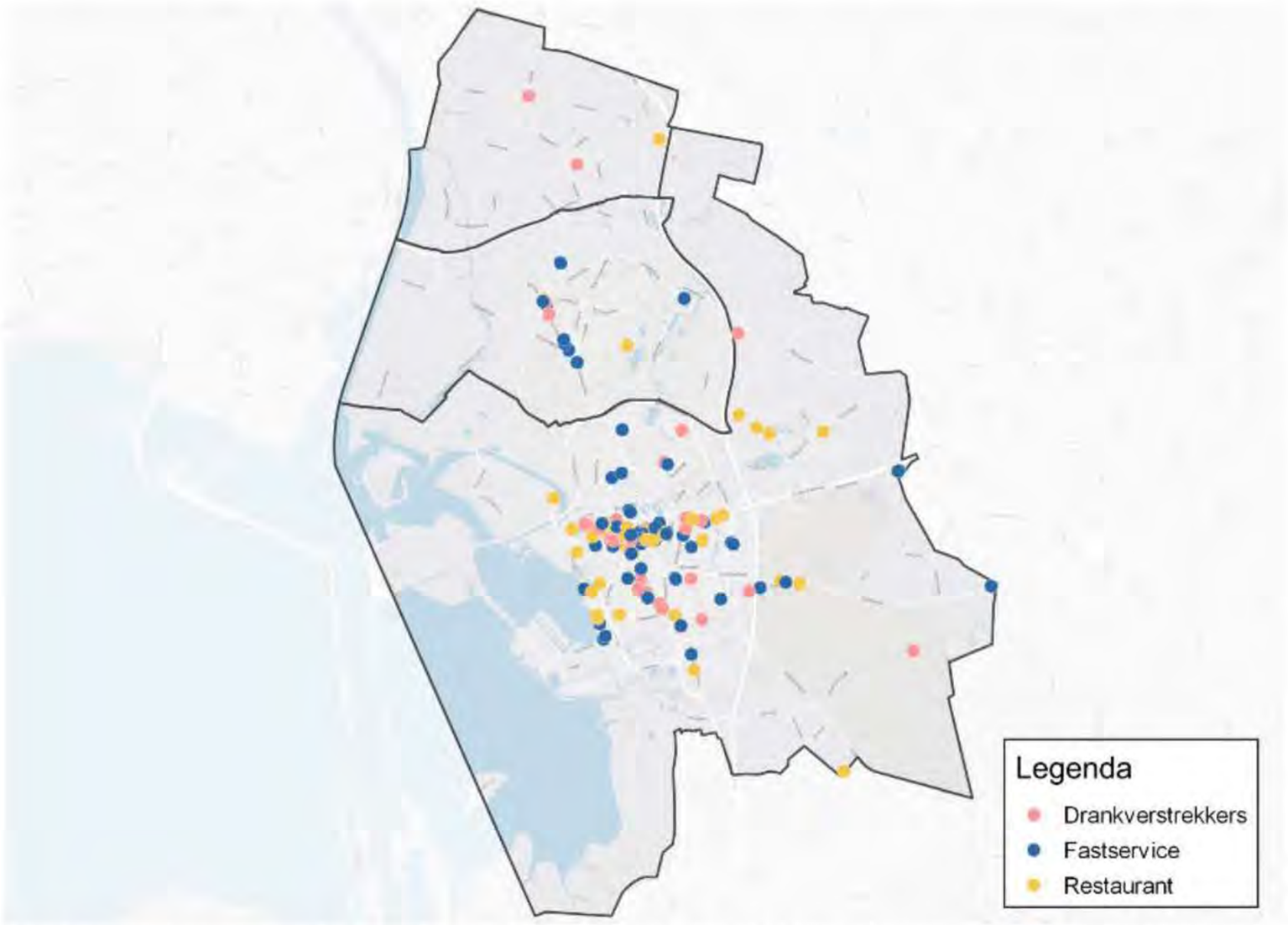
### 3.1.1 Ruimtelijke spreiding

Figuur 2 en 3 illustreren de spreiding van het (commerciële) horeca aanbod in de gemeente Bergen op Zoom. Op de kaart wordt onderscheid gemaakt tussen drankverstrekkers, fastservice en restaurants. Bij bedrijven met meerdere functies wordt de kleur(sector) van de hoofdfunctie weergegeven. Het betreft een momentopname. De indeling/ toelichting van deze sectoren is te vinden in bijlage 1 van dit rapport.

- Zoals in veel steden bevindt zich verreweg de grootste horecaconcentratie in de binnenstad. Ongeveer 43% van de horeca bevindt zich hier. In § 3.2 wordt er verder ingezoomd op de binnenstad.
- Andere noemenswaardige (kleinere) horecaconcentraties zijn: het centrum Halsteren, de Boulevard, het Havenkwartier en de natuurpoort Lievensberg.



*Figuur 2: Heatmap horeca aanbod (commercieel) gemeente Bergen op Zoom*

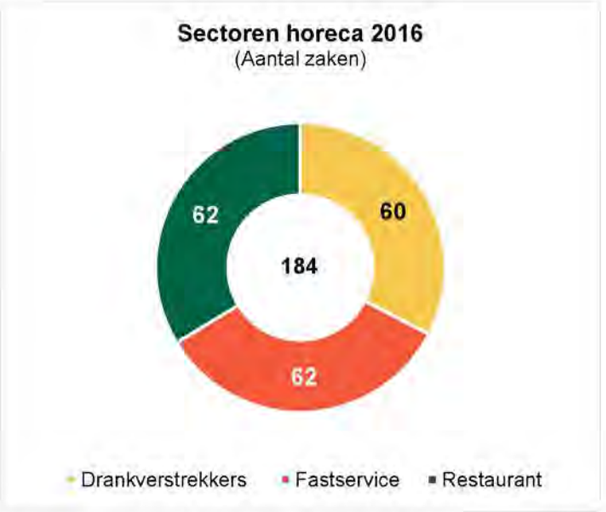



*Figuur 3: Horeca aanbod (commercieel) in de gemeente Bergen op Zoom (Bron: Locatus 2023, Q3, het betreft een momentopname conform Locatus definiëring)*

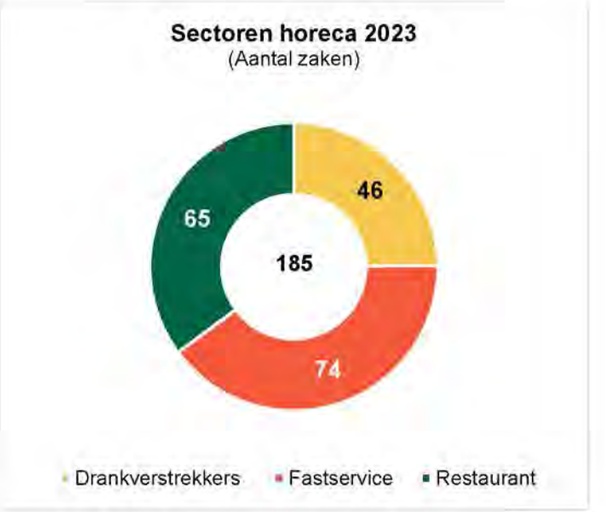
### 3.1.2 Ontwikkeling

Figuur 4, 5 en 6 geven de ontwikkeling van de horeca in de gemeente Bergen op Zoom weer. Het aantal commerciële horecazaken in de gemeente Bergen op Zoom ligt begin juli 2023 op 185.

- Het aantal horecazaken in de gemeente Bergen op Zoom is in de afgelopen 8 jaar wisselend. In 2018 kent Bergen op Zoom een groei van 3%. Vanaf 2018 is er telkens sprake van een daling die vervolgens gecorrigeerd wordt met een lichte stijging. Echter is de daling groter dan de stijging en is het aantal horecazaken gedaald tot 185 in 2023. Dit is (nagenoeg) hetzelfde als het aantal horecazaken in 2016.
- Er heeft wel een nadrukkelijke verschuiving plaatsgevonden binnen de sectoren. Het grootste gedeelte van de horecazaken in 2023 betreft fastservice (40%), gevolgd door restaurants (35%) en drankverstrekkers (25%). Nb; Fastservice-bedrijven omvat meer dan fastfood: horecaconcepten gericht op snelheid, gemak en efficiëntie. Dus ook (gezonde) lunchrooms, broodjeszaken, saladebars, ijssalons, et cetera.
- Van 2016 tot 2023 is er een daling in het aantal drankverstrekkers, circa 23%. De grootste daling heeft plaatsgevonden tussen 2019 en 2020 (-10,5%).
- Het aantal restaurants van 2016 tot 2023 is relatief gelijk gebleven. In 2017 kende de gemeente Bergen op Zoom de minste restaurants met 60 zaken. In 2023 kent de gemeente Bergen op Zoom 65 restaurants. Bijna 10% verschil.
- Het aantal fastservicezaken is gestegen in de afgelopen 8 jaar met 19%. In 2019 is er een kleine daling geweest van circa -3%. Deze is echter weer hersteld in 2020 en is het aantal fastservicezaken gestegen tot 2022. In 2023 is er echter weer sprake van een daling van 4%.
- In § 3.5.2 is de ontwikkeling van Bergen op Zoom ten opzichte van de benchmarksteden en de landelijke ontwikkeling in beeld gebracht.




*Figuur 4: Sectorverdeling gehele gemeente 2016*




*Figuur 5: Sectorverdeling gehele gemeente 2023*




*Figuur 6: Kwantitatieve ontwikkeling, gehele gemeente 2016 tot 2023*

## 3.2 Binnenstad Bergen op Zoom

### 3.2.1 Ruimtelijke spreiding

Figuur 7 illustreert de spreiding van het horeca aanbod in en rondom de binnenstad van Bergen op Zoom. De afbakening van de binnenstad van Bergen op Zoom volgt grotendeels de singels. Waar in deze analyse cijfers worden gepresenteerd over de binnenstad van Bergen op Zoom, is dit op basis van deze contour. Ten aanzien van de spreiding valt het volgende op:

- Het drankverstrekkersaanbod is voornamelijk geconcentreerd rondom de Grote Markt. Ook in de aanloopstraten richting de Grote Markt zijn enkele drankverstrekkers gevestigd. Net buiten de binnenstad zijn nog enkele cafés gevestigd. Deze zijn voornamelijk gevestigd in de Dubbelstraat.
- Fastservicezaken liggen redelijk verspreid door de binnenstad. Deze zitten grotendeels in de hoofdstraten, aanloopstraten of net buiten de binnenstad.
- Het restaurant aanbod kent een duidelijke concentratie rondom de Grote Markt en het Beursplein. Ook zijn er enkele restaurants net buiten de binnenstad gevestigd binnen het gebied Havenkwartier. Onder meer de restaurantketen 't Zusje en restaurant 't Spuihuis met een Gault&Millau notering.
- Opvallend weinig horeca is in het noordoostelijk kwadrant van de stad.

*Noot: zoals in § 1.3 is aangegeven is er een peildatum van de gebruikte data. Wijzigingen daarna (nieuwe/vervallen of gewijzigde vestingen zijn dus zeker mogelijk. Het betreft een momentopname. De figuren geven een beeld van de situatie op peildatum en de spreiding, het gaat niet zozeer om een enkele 'punt' op de kaart of cijfer in de grafieken.*

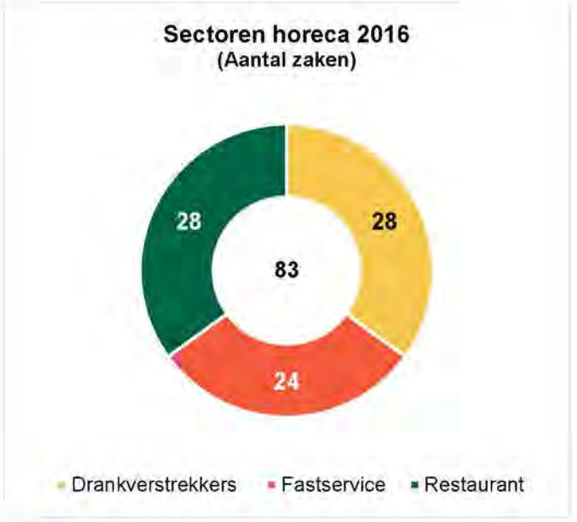



*Figuur 7: Contour binnenstad / Horeca aanbod in de binnenstad Bergen op Zoom (Bron: Locatus Q3 2023, het betreft een momentopname conform Locatus definiëring)*

### 3.2.2 Ontwikkeling

Figuren 8, 9 en 10 geven de ontwikkeling van de horeca in de binnenstad van Bergen op Zoom weer, zoals omlijnd in figuur 7. Het aantal commerciële horecazaken ligt in Q3 van 2023 op 81.

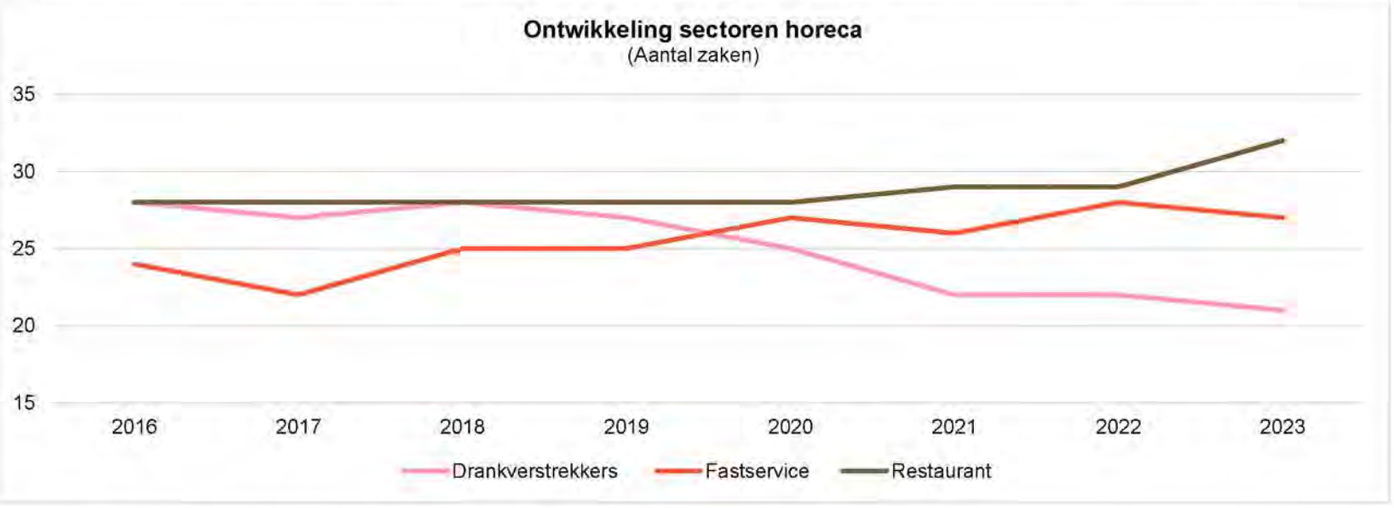
- Het grootste deel van de horecazaken betreft restaurants (40%), gevolgd door fastservice (34%) en drankverstrekkers (26%).
- Van 2018 tot 2023 is er een daling in het aantal drankverstrekkers, circa 25%. In 2021 en 2022 is het aantal zaken echter gelijk, maar in 2023 zet de dalende trend zich voort.
- Het aantal fastservicezaken is van 2017 tot 2023 toegenomen met circa 23%. Vanaf 2017 tot 2023 is er echter sprake van een stijging die vervolgens gecorrigeerd wordt met een lichte daling.
- Het aantal restaurants is relatief gelijk gebleven van 2016 tot 2020. Vanaf 2020 is er een lichte stijging in het aantal restaurants van circa 14%.
- Er kan geconcludeerd worden dat het horeca aanbod in de binnenstad van Bergen op Zoom relatief stabiel is gebleven de afgelopen jaren. In de beleidsregels binnenstad[8] wordt een terughoudend beleid gevoerd/gecontinueerd ten aanzien van nieuwe horeca. Op een beperkt aantal locaties (met name de 3 pleinen) wordt nog ruimte geboden voor nieuwe bepaalde categorieën horeca-initiatieven. In de straten is geen (extra) ruimte geboden voor horeca-ontwikkelingen, met uitzondering van daghoreca in drie kleinschalige horeca-concentraties: Bosstraat - Koningstraat, Voetboog/ Lombardenstraat en Stationsstraat/ Wouwsestraat. Hierdoor zit er voornamelijk een wisseling in de type sectoren, maar niet door veel meer of minder horecazaken.
- De verschuivingen zijn herkenbaar in veel gemeenten, landelijk is er een trend van afname van sec drankverstrekkers (discotheken zijn nagenoeg verdwenen), een toename van zowel gezonde als 'ongezonde 'fastservice. Afname/toename van restaurants is verschillend.
- Het betreft hier sec commerciële aanbieders/ zelfstandige horeca. Paracommerciële horeca is niet meegenomen.




*Figuur 8: Binnenstad Bergen op Zoom. Bron: Locatus 2017*




*Figuur 9: Binnenstad Bergen op Zoom. Bron: Locatus 2023*



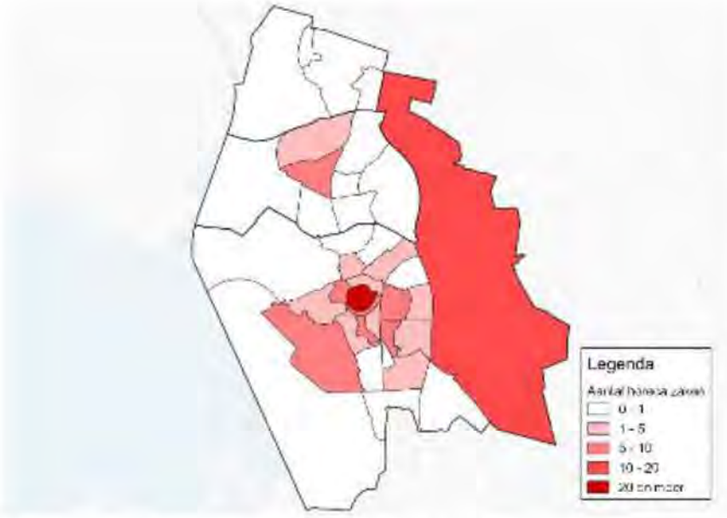

*Figuur 10: Ontwikkeling sectoren horeca binnenstad Bergen op Zoom*

[8] Binnenstad Bergen op Zoom, Beleidsregels dd. 16 maart 2023 Rho Adviseurs

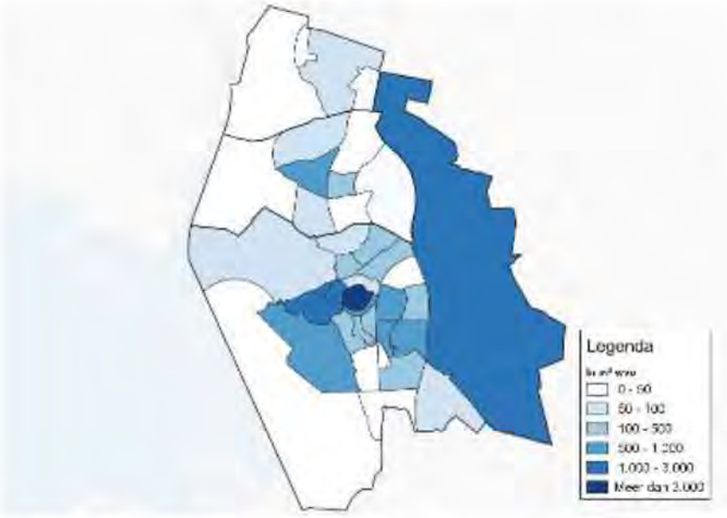
## 3.3 Cijfers naar buurt

De volgende figuren beschrijven het horeca aanbod in de gemeente Bergen op Zoom op buurtniveau. Het betreft hier de commerciële horecabedrijven.

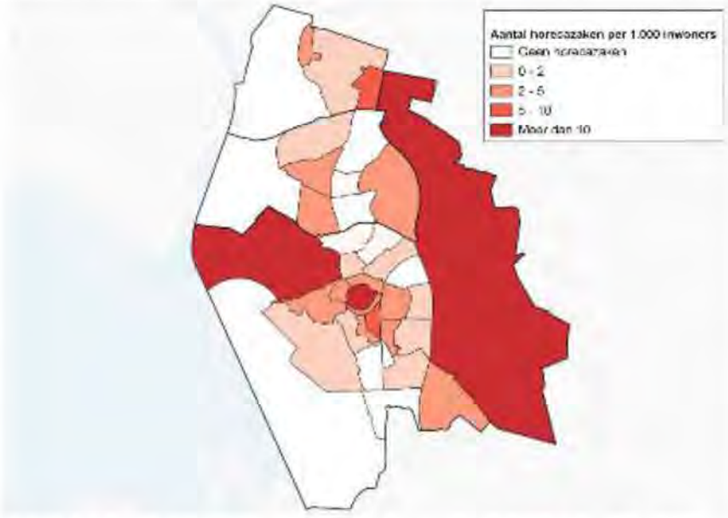
- In figuur 11 is het aantal horecazaken per buurt te zien. Wat opvalt is dat de buurt Buitengebied-Oost relatief veel horecazaken bevat. Dit betreffen voornamelijk (café-)restaurants gelegen in een natuurlijke omgeving. Verder zijn er veel horecazaken gevestigd in de binnenstad en de buurten rondom de binnenstad.
- Figuur 12 geeft de totale omvang van het horeca aanbod in de gemeente weer in 'winkelvloeroppervlak' (wvo). Hieruit valt te concluderen dat het horeca aanbod in aantal vierkante meters wvo zich voornamelijk in de binnenstad bevindt. Ook ten westen van de binnenstad en in de buurt Buitengebied-Oost is duidelijk meer horeca aanbod in aantal vierkante meters wvo.
- Figuur 13 geeft het aantal horecazaken per 1.000 inwoners weer. Het landelijk gemiddelde is 2,5 horecazaak per 1.000 inwoners. Voor de gemeente Bergen op Zoom is dit 2,8 horecazaken per 1.000 inwoners. In Bergen op Zoom heeft de binnenstad een duidelijk verzorgende functie voor de gemeente. De buurten Waterfront-industriegebied, Klutsdorp en Buitengebied-Oost kennen aanzienlijk meer horeca aanbod dan het aantal inwoners. Dit komt met name dat het aantal inwoners in deze buurten (erg) laag ligt. Dit resulteert automatisch in veel horeca aanbod per 1.000 inwoners.
- Figuur 14 geeft de gemiddelde omvang per horecazaak weer. Relatief gezien ligt de gemiddelde oppervlakte in de binnenstad lager dan in andere buurten in de gemeente. De buurt Schelde Vesting kent een relatief hoog metrage. Dit kan verklaard worden doordat in de historische binnenstad relatief veel kleine panden in gebruik zijn. De beschikbare (bouw-)ruimte in de wijken zijn vaak (veel) groter. Ook zijn de kosten daar lager, waardoor grote(-re) bedrijven (restaurants) zich daar vaker vestigen, denk ook aan zalen en vergaderlocaties.
- In § 3.5.5 is dit tegen benchmarkgemeenten/Nederland afgezet.



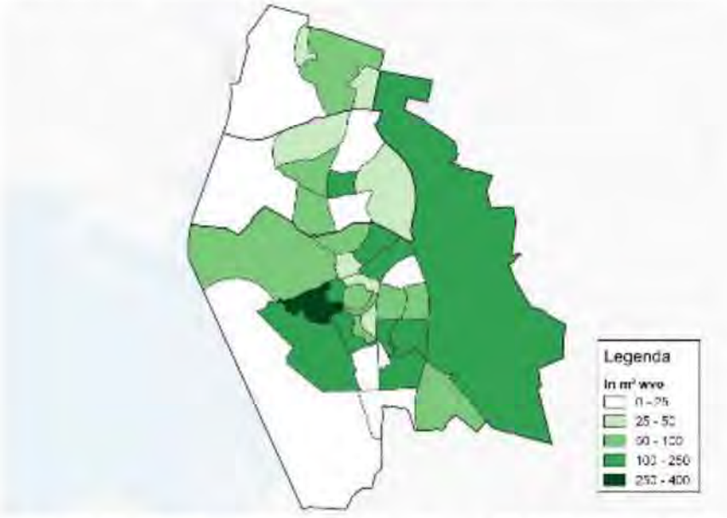

*Figuur 11: Aantal horecazaken per buurt (Locatus, 2023)*




*Figuur 12: Omvang van de horeca in m² winkelvloeroppervlak (Locatus, 2023)*




*Figuur 13: Aantal horecazaken per 1.000 inwoners per buurt (Locatus, 2023)*




*Figuur 14: Gemiddelde omvang in m² per horecazaak per buurt (Locatus, 2023)*

## 3.4 Overige vormen van horeca

### 3.4.1 Feestzalen

Feestzalen zijn er in veel verschillende soorten. Soms behoren zij tot een regulier café, soms zijn het autonome bedrijven. Ook verschillen feestzalen onderling wezenlijk qua openingstijden. De gemeente Bergen op Zoom telt momenteel 3 zelfstandige feestzalen. In de marktbehoefteraming voor de horeca in Bergen op Zoom nemen we de feestzalen mee als horeca aanbod (bijlage 2).

### 3.4.2 Paracommerciële horeca

**Wat is Paracommercie?**
Paracommerciële horeca is een horecavoorziening bij een niet-commerciële instelling (denk aan stichtingen en verenigingen) die zich in de eerste plaats richt op andere activiteiten, zoals sport, educatie, cultuur, religie, scholen, et cetera. Horeca is daar een nevenactiviteit. De horeca-activiteiten zijn zeer verschillend van omvang, kwaliteit en toegankelijkheid. Horeca is daar een nevenactiviteit.

Omdat deze instellingen vaak subsidies ontvangen, met vrijwilligers werken of andere (fiscale) voordelen genieten, worden er beperkingen opgelegd via de Alcoholwet. Denk aan beperking van schenktijden en het verbod op feesten van persoonlijke aard (verjaardagsfeestjes, bruiloften, etc.). Dit om de reguliere horeca geen oneerlijke concurrentie aan te doen. Grotere instellingen kunnen deze beperkingen 'omzeilen' door een Besloten Vennootschap (B.V.) op te richten en profiteren (in veel gevallen) van beide voordelen.

De gemeente Bergen op Zoom heeft geen recent overzicht van het aantal paracommerciële horeca-instellingen. Echter is er wel bekend dat er meerdere buurt-/ gemeenschapshuizen en sportkantines zijn.
De horeca-activiteiten zijn zeer verschillend van omvang, kwaliteit en toegankelijkheid. Deze horeca-locaties zijn niet meegenomen in de marktanalyse, en dus ook niet meegewogen in de benchmarkvergelijkingen. Ze voorzien in een zekere behoefte maar 'snoepen' vaak ook aan de omzet van de reguliere horeca.

Een landelijke trend die zeker ook in Brabant zichtbaar is, is dat, waar het voortbestaan van met name cafés steeds moeilijker wordt, zeker in buitenwijken. Dat komt door verschillende oorzaken. De aanwezigheid van paracommerciële horeca kan wel het verschil maken tussen stoppen of doorgaan voor bijvoorbeeld het buurtcafé, die voor de leefbaarheid/sociale cohesie veelal een belangrijke rol vervullen. Maar ook in het centrum ondervinden ondernemers vaker (oneerlijke) concurrentie van paracommerciële instellingen.

Veel gemeenten staan (oogluikend) toe dat verenigingen en stichtingen actief horeca aanbieden. Zowel vanuit maatschappelijk als financieel oogpunt (zodat ze minder subsidie afhankelijk zijn). Dit is in het kader van deze analyse niet onderzocht in Bergen op Zoom.

## 3.5 Benchmark kwantitatief

In de volgende paragrafen wordt de horeca in de gemeente Bergen op Zoom vergeleken met een aantal benchmarkgemeenten.
De benchmark geeft een referentiekader voor het aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Echter een hogere of lagere score op een onderdeel betekent niet per se goed of fout. Elke gemeente, stad en winkelcentrum is uniek en heeft andere (ruimtelijke) eigenschappen waar rekening gehouden mee moet worden. Door grote inwoneraantal verschillen gaat sowieso niet elke vergelijking op, een aantal aspecten zijn daarom verhoudingsgewijs omgerekend.

De benchmarkgemeenten voor dit onderzoek zijn in samenspraak met de opdrachtgever geselecteerd: Breda, Deventer, Goes, Gouda, Hoorn en Roosendaal. Deze steden zijn geselecteerd op basis van het eerder onderzoek uit 2017 'Advies ten behoeve van horecavisie gemeente Bergen op Zoom'. In samenspraak met de gemeente is Deventer extra toegevoegd.

### 3.5.1 Algemeen: inkomen en bevolkingsprognose

In tabel 1 is het gemiddelde inkomen van de benchmarkgemeenten opgenomen. Hieruit blijkt dat het gemiddelde inkomen in de gemeente Bergen op Zoom circa 3% lager ligt ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Ook ten opzichte van de benchmarksteden ligt het gemiddelde inkomen in Bergen op Zoom lager dan gemiddeld. Een lager inkomensniveau duidt vaak op minder bestedingen per inwoner aan horeca. Horeca is een 'luxe' product.

*Tabel 1: Inkomensniveau (Bron: CBS 2023)*

| Gemeente | Gem. inkomen per hoofd |
|---|---|
| Breda | € 32.900,- |
| Deventer | € 29.000,- |
| Goes | € 29.900,- |
| Gouda | € 30.700,- |
| Hoorn | € 29.600,- |
| Roosendaal | € 29.200,- |
| Gemiddelde benchmarksteden | € 30.217,- |
| Landelijk gemiddelde | € 30.800,- |
| **Bergen op Zoom** | € 29.900,- |

Ieder jaar publiceert het CBS een nationale prognose van de bevolkingsontwikkeling. De Primos-prognose (tabel 2) geeft een regionale en lokale vertaling aan deze nationale bevolkingsprognose. Daarbij wordt gekeken naar trendmatige verschillen tussen gemeenten. Onder de aanname dat deze verschillen ook in de toekomst van toepassing zullen zijn, leidt Primos tot een gemeentelijke prognose voor de bevolkingsgroei.

Er is tot 2030 sprake van een bevolkingsgroei (tabel 2). Echter, in 2040 is de prognose dat het aantal inwoners in de gemeente Bergen op Zoom is afgenomen ten opzichte van 2030. Dit in tegenstelling tot de benchmarkgemeenten waar de groei na 2030 overal doorzet: Primos voorziet

in de gemeente Bergen op Zoom (als enige) een daling van het aantal inwoners in 2040, ten opzichte van 2030. Dit kan/zal van invloed zijn op het toekomstige bestedingspotentieel.

De gemiddelde stijging in de benchmarkgemeenten bedraagt circa 9%, dat is substantieel hoger dan de 4% van Bergen op Zoom.

**Bestuursakkoord 2022 – 2026**

In het bestuursakkoord van de gemeente Bergen op Zoom wordt beschreven dat de gemeente Bergen op Zoom inzet op een groei van 500 nieuwe woningen per jaar. Uiteindelijk is de wens 7.000 nieuwgebouwde woningen in 2040. De plannen worden momenteel verder uitgewerkt. Het streven is om eind 2024 de definitieve plannen voor te leggen aan de raad. De komende jaren is er sprake van vergrijzing en een veranderde samenstelling van huishoudens. Denk hierbij aan een toename van eenpersoonshuishoudens. Dit zorgt ervoor dat er meer woningen nodig zijn zonder dat er indirect veel meer inwoners bij komen. Hierdoor neemt het aantal inwoners tot 2040 niet gelijkmatig toe met het aantal nieuwe woningen.

*Tabel 2: Bevolkingsprognose benchmarksteden (Bron: Primos prognose)*

| | 2023 | 2030 | 2040 | Bevolkingsgroei t/m 2040 |
|---|---|---|---|---|
| Breda | 186.438 | 192.890 | 195.270 | +5% |
| Deventer | 102.781 | 106.050 | 110.450 | +7% |
| Goes | 39.433 | 40.940 | 42.050 | +7% |
| Gouda | 75.316 | 83.990 | 89.770 | +19% |
| Hoorn | 75.216 | 79.420 | 83.690 | +11% |
| Roosendaal | 77.613 | 78.730 | 81.770 | +5% |
| Gemiddeld | | | | |
| **Bergen op Zoom** | 68.864 | 72.760 | 71.870 | +4% |

### 3.5.2 Ontwikkeling aantal horecazaken

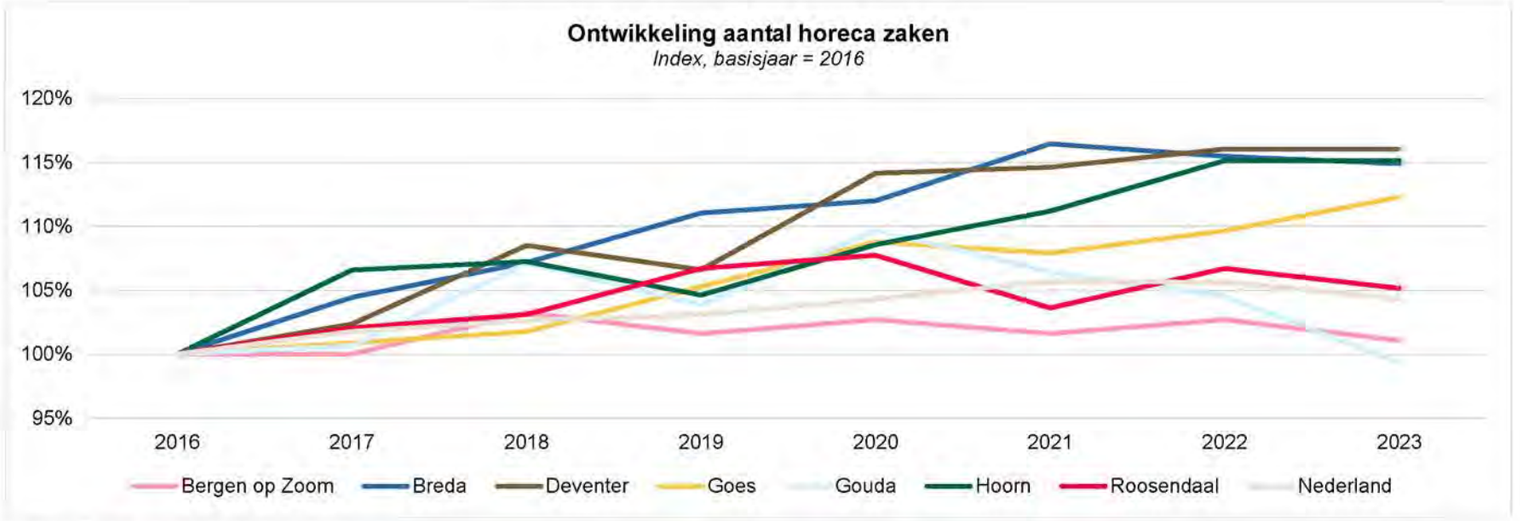
In figuur 15 is de ontwikkeling van het aantal horecazaken per stad gevisualiseerd. Er is gebruik gemaakt van een index, aangezien sommige steden een (veel) groter horeca aanbod hebben dan Bergen op Zoom. Als basisjaar is 2016 genomen. De volgende aspecten vallen op:

- De gemeente Bergen op Zoom kent de afgelopen jaren een beperkte groei als het gaat om het aantal horecazaken. De afgelopen acht jaar is het aanbod in de gemeente gegroeid met 1,1%, dit ligt lager dan het landelijk gemiddelde (+4,3%). De gemiddelde groei vanuit de benchmarksteden ligt op 10,4%. Hiermee zit Bergen op Zoom onder aan het spectrum. In veel gemeenten neemt het aantal horecabedrijven in de wijken (licht) af en stijgt dit in de centra/binnenstad. Gezien het eerder beschreven terughoudende beleid ten aanzien van nieuwe horeca in de binnenstad van Bergen op Zoom is het niet vreemd dat dit (nagenoeg) gelijk is gebleven (zie ook § 3.1.1/3.1.2). In de wijken van Bergen op Zoom is er geen daling te zien: een lichte stijging (van 101 naar 104 bedrijven).
- In de (toeristische) steden Breda, Deventer, Hoorn en Goes is het aanbod de afgelopen jaren het sterkst toegenomen. In Gouda zien we al enkele jaren een daling.

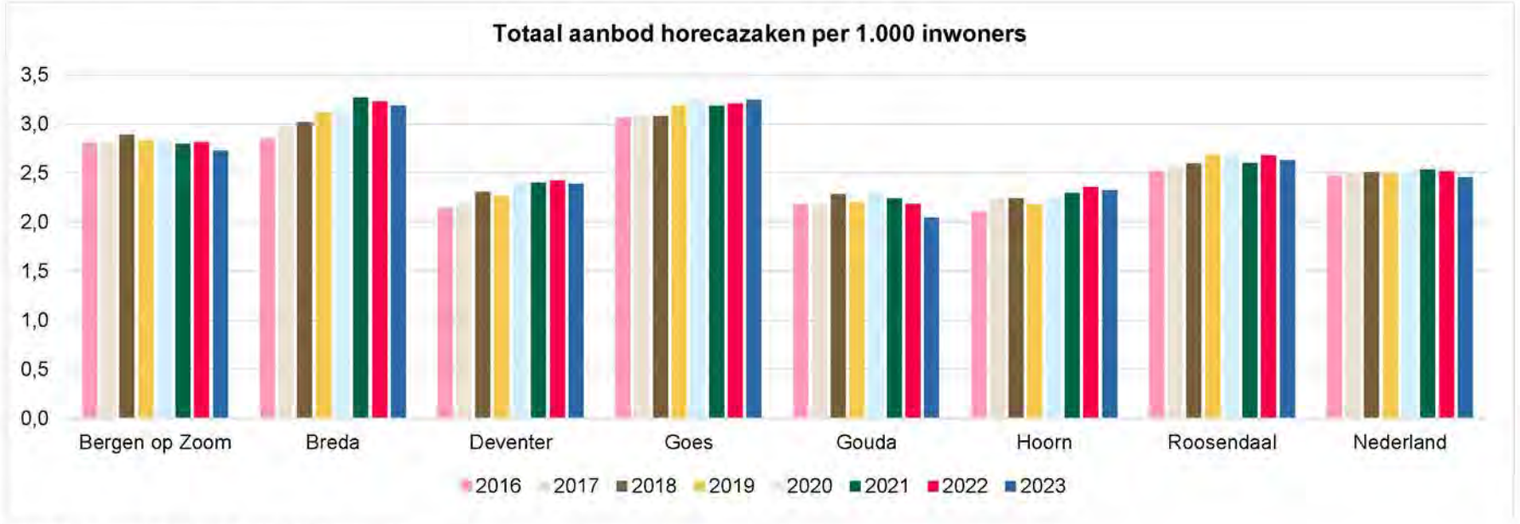
### 3.5.3 Ontwikkeling aantal zaken per 1.000 inwoners

In figuur 16 is de ontwikkeling van het aantal horecazaken per 1.000 inwoners gevisualiseerd. De volgende punten vallen op:

- Het aanbod in gemeente Bergen op Zoom per 1.000 inwoners ligt iets hoger dan de benchmarkgemeenten met uitzondering van Breda en Goes. Bergen op Zoom kent 2,7 horecazaken per 1.000 inwoners. Het aanbod is in de afgelopen jaren relatief gelijk gebleven. In 2016 waren er 2,8 horecazaken per 1.000 inwoners.
- Het gemiddelde aanbod vanuit de benchmarkgemeenten is in 2023 2,6 horecazaken per 1.000 inwoners. Het Nederlands gemiddelde ligt op 2,5 horecazaken per 1.000 inwoners. Het aanbod in Bergen op Zoom ligt hiermee hoger dan de benchmarkgemeenten in Nederland.




*Figuur 15: Ontwikkeling aantal horecazaken*

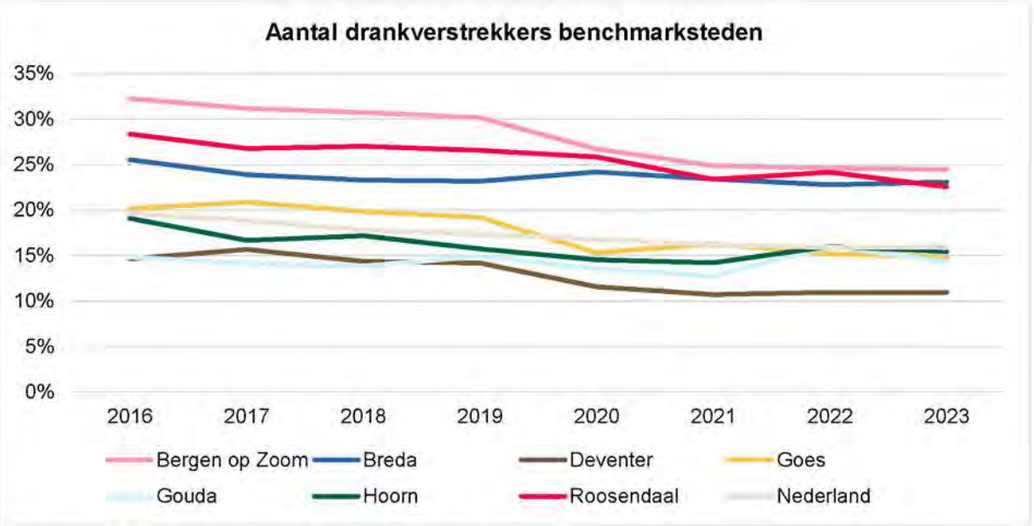



*Figuur 16: Totaal aanbod per 1.000 inwoners*

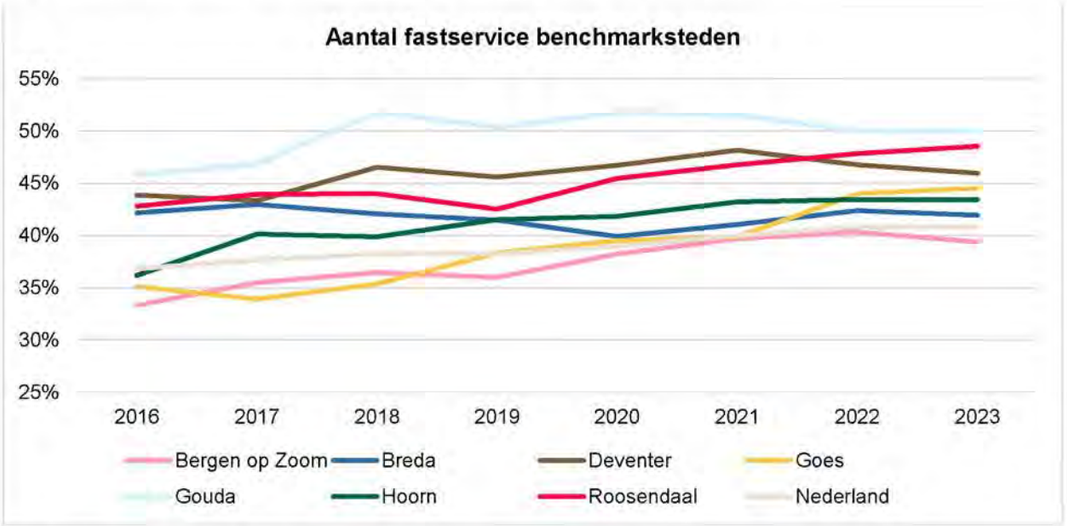
### 3.5.4 Horecazaken benchmarkgemeenten verdeeld naar sector

Figuren 17, 18 en 19 geven het aantal restaurants, fastservice en drankverstrekkers weer van de benchmarksteden in de afgelopen 8 jaar. Deze zijn ook afgezet tegen het landelijk gemiddelde.

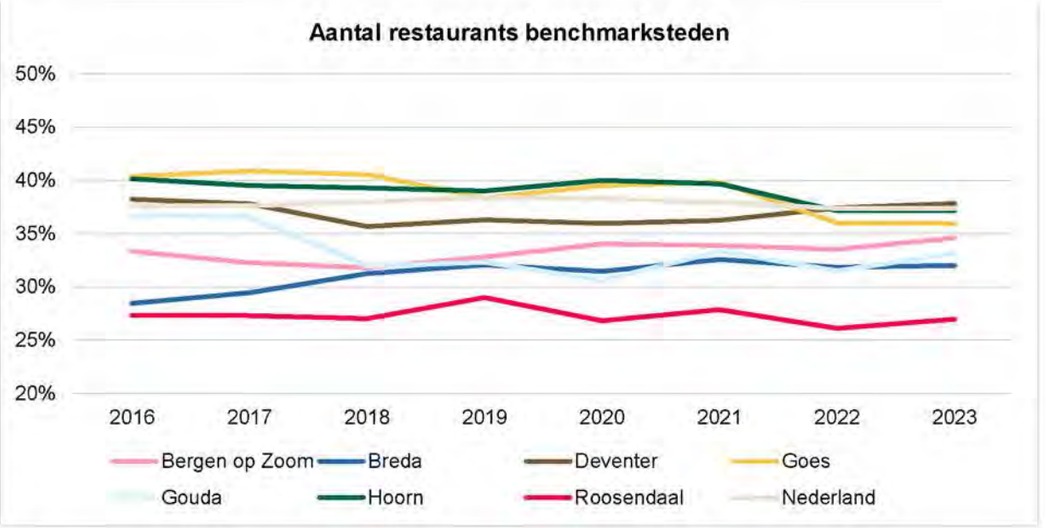
- Bergen op Zoom kent relatief weinig/minder fastservice en scoort dan ook lager dan de benchmarksteden, maar ook ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Vanaf 2019 tot 2021 is er in de meeste steden sprake van een groei van het aantal fastservice.
- De afgelopen jaren zijn het aantal drankverstrekkers in de benchmarksteden en het Nederlands gemiddelde relatief gezien afgenomen. De grootste daling heeft plaatsgevonden in Bergen op Zoom circa -7,8%. In Gouda is het aantal drankverstrekkers relatief gelijk gebleven. Er is sprake van een daling van -0,5%.
- Het aantal restaurants in Bergen op Zoom ligt lager dan het landelijk gemiddelde. In 2021 is er in de meeste benchmarksteden sprake van een daling. Corona heeft daar (waarschijnlijk) een invloed op gehad. Vanaf 2022 is dat weer aan het aantrekken.




*Figuur 17: Aantal drankverstrekkers benchmarksteden*




*Figuur 18: Aantal fastservice benchmarksteden*



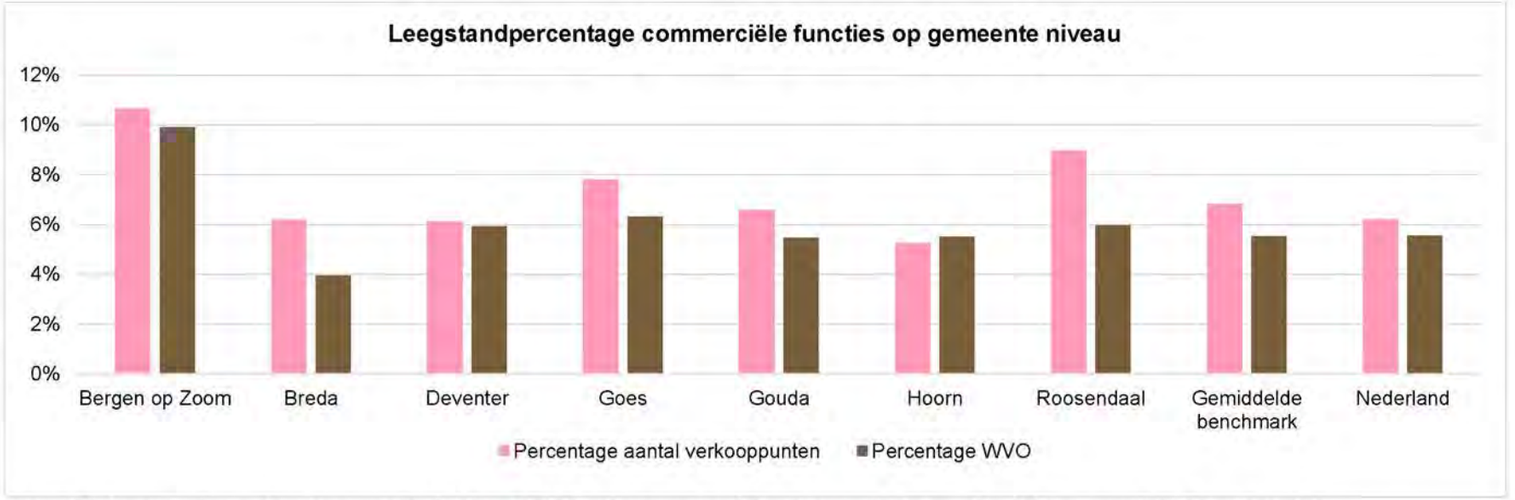

*Figuur 19: Aantal restaurants benchmarksteden*

### 3.5.5 Leegstand

- Op basis van Locatus data staan er in de gemeente Bergen op Zoom op dit moment in totaal 106 commerciële panden leeg (tabel 3) met een totaal oppervlak van 20.665 m². Dit betreft een momentopname. In 2022 stonden er 108 panden leeg, ten opzichte van 2023 is dit een afname van 2 panden.
- In de binnenstad van Bergen op Zoom staan 82 commerciële panden leeg; 24 aanvang/ frictie, 29 langdurig en 29 structureel. Het betreft voornamelijk kleinschalige panden, wat kenmerkend is voor de binnenstad (figuur 21) van de gemeente Bergen op Zoom. Het overgrote deel hiervan bevindt zich aan de oostzijde van de binnenstad van Bergen op Zoom.
- Het leegstandspercentage van zowel het aantal verkooppunten als het wvo is in de gemeente Bergen op Zoom hoger dan in de benchmarkgemeenten en het landelijk gemiddelde (figuur 20).
- De hogere leegstand in wvo komt mede door één grote leegstaande
- locatie, namelijk het Anno 52 pand (voormalig V&D) aan de Stationsstraat. Het pand is reeds getransformeerd naar een nieuw complex met op de verdiepingen appartementen. Op de begane grond is een commerciële plint gelegen ter grootte van circa 2.033 m². Deze stond in maart 2024 nog leeg (foto rechtsonder).
- Figuur 21 geeft middels stippen de spreiding aan van de leegstand, zowel in de binnenstad als een deel daarbuiten.
- Wellicht nogmaals ten overvloede: ook de leegstandscijfers betreffen een momentopname.

*Tabel 3: Leegstand Bergen op Zoom onderverdeeld*

| Typen leegstand | Aantal panden |
|---|---|
| Aanvang/ Frictie | 36 |
| Langdurig | 33 |
| Structureel | 37 |
| **Totaal** | **106** |




*Figuur 20: Leegstandpercentage commerciële functies in 2023 op basis van aantal verkooppunten en wvo (winkelvloeroppervlak) (Bron: Locatus)*




*Figuur 21: Leegstand in de binnenstad (Bron: Locatus Q3 2023)*

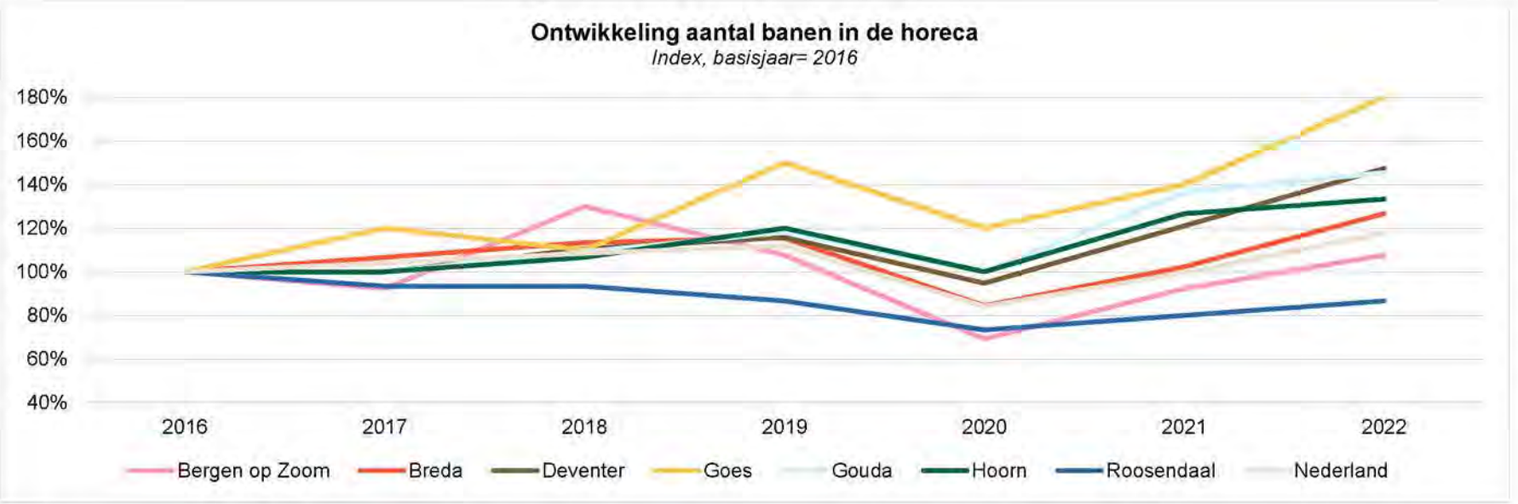



*Anno 52 pand, het voormalige V&D gebouw aan de Stationsstraat*

### 3.5.6 Ontwikkeling werkgelegenheid

In figuur 22 is de werkgelegenheid in de horeca gevisualiseerd. De bron van deze data is het CBS. Het CBS houdt de werkgelegenheid bij voor héél de sector. De volgende zaken vallen op:

- Bergen op Zoom kent een wisselende werkgelegenheid in de horeca. In de periode 2017 tot 2018 groeide de werkgelegenheid in de gemeente flink. Echter nam dit vanaf 2018 weer af, eerder dan in de benchmarkgemeenten. Tijdens de coronapandemie (2020 ev) nam het aantal banen overal sterk af in de horeca. Het aantal banen nam in deze periode het sterkst af in Bergen op Zoom, respectievelijk met 39%.
- In de periode na de coronapandemie is er een herstel te zien van het aantal banen in de horeca. De branche groeit zelfs harder dan voor de coronapandemie. Bergen op Zoom kent een goed herstel en kent nu evenveel banen als voor de coronapandemie in 2019.
- De huidige krapte op de arbeidsmarkt maakt dat bij voldoende beschikbaarheid van personeel de groei waarschijnlijk nog sterker zou zijn. Uit onderzoek elders blijkt dat horecaondernemers aangeven dat zij serieus tekort hebben aan personeel en zeker aan geschoold horecapersoneel. Wij veronderstellen dat dit ook het geval is in Bergen op Zoom.

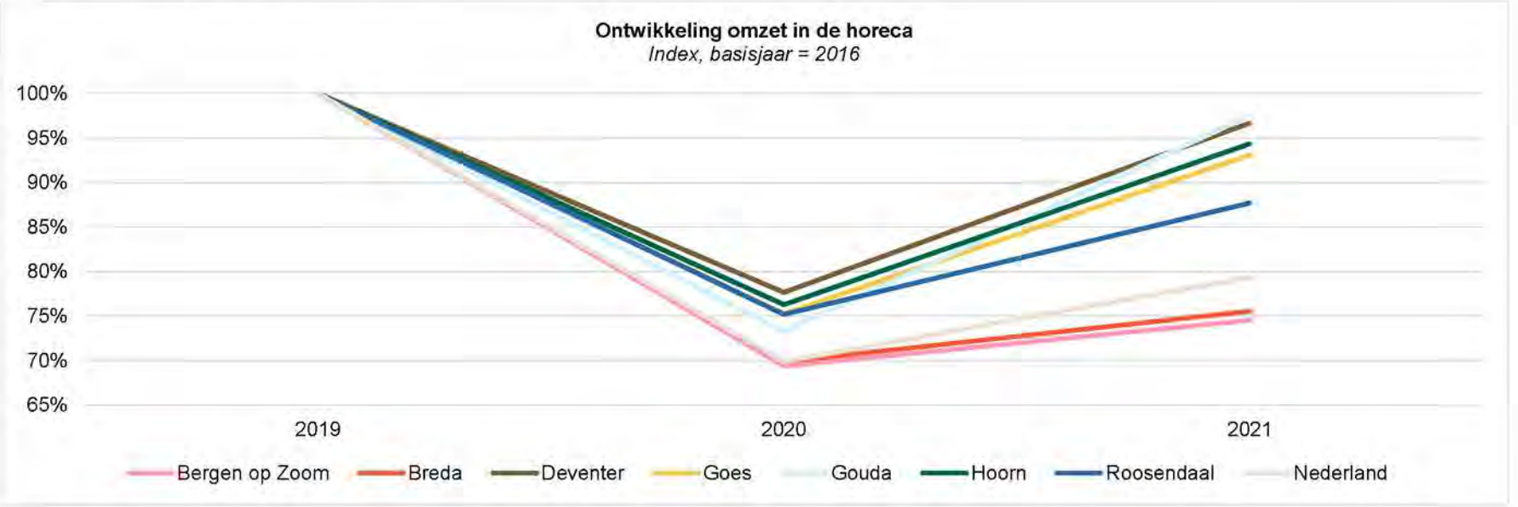



*Figuur 22: Ontwikkeling aantal banen in de horeca*

### 3.5.7 Ontwikkeling omzet

In figuur 23 is de ontwikkeling van de omzet in de horeca gevisualiseerd. De data zijn afkomstig van Retailinsiders. Omzetdata op gemeenteniveau zijn schaars. In het hoofdstuk trends en ontwikkelingen staat de landelijke ontwikkeling beschreven. De volgende aspecten vallen op:

- Tijdens de coronapandemie daalde de omzet in de horeca fors door gedwongen sluitingen. In de gemeente Bergen op Zoom daalde de omzet het meest, met circa 31%. Ook de gemeente Breda kende een flinke daling van circa 30%. De gemiddelde daling van de benchmarkgemeenten lag op circa 26%. Landelijk daalde de omzet circa 30%. Mogelijk dat de invloed van afgenomen buitenlands toerisme (België, Duitsland (op weg naar Zeeland) tijdens de coronaperiode een verklaring is voor de sterkere afname in Bergen op Zoom. Dit is niet nader onderzocht.




*Figuur 23: Ontwikkeling omzet in de horeca (Bron: Retailinsiders)*

- Er is nu weer duidelijk herstel te zien. In het tweede jaar van de coronapandemie liet de sector alweer herstel zien. Naar verwachting zal dit doorzetten.
  Omzetstijging kan twee oorzaken hebben: door volume én(/of) door verkoopprijzen. De consumentenprijs ziet de gast stijgen. Sectoreconomen van de ING Bank begroten de prijsstijgingen in de horeca (voor het derde jaar op rij) op (minimaal) 3% in 2023. Het volume prognosticeerden zij eind 2023 op een groei van 3% dat jaar. Voor 2024 verwachten zij een minimale volumegroei van 0,5%.




Bron: ING Research




*De Markies*

# 4 Kwalitatieve beschrijving horeca

De gemeente is medio maart 2024 bezocht. De binnenstad is bezocht tezamen met enkele beleidsmedewerkers en handhaving van de gemeente. Deels is dit een ‘foto van het moment’. Hoe scoort de horeca in de diverse kwaliteitslijsten. De verschillende horecagebieden worden kort beschreven en de cijfermatige ontwikkeling van de horeca staat in tabel en woord. Het kwaliteitsniveau van de horeca komt aan de orde evenals overige vormen van horeca.



## 4.1 Benchmark kwalitatief

### 4.1.1 Vooraf

Na het kwantitatieve deel volgt nu het kwalitatieve deel. Daarvoor zijn waarnemingen ter plaatse gedaan (schouw) en zijn bronnen/onderzoeken geraadpleegd die uitspraken doen over de horeca in Bergen op Zoom.

Voor de nadere duiding van bevindingen adviseert BRO nog een aanvullend participatietraject (zie 'voorbehoud' in §1.1. Inleiding).

### 4.1.2 Algemeen

Bergen op Zoom bestaat uit de stad Bergen op Zoom en de dorpen Halsteren en Lepelstraat.

In Halsteren is de Dorpstraat de 'hoofdstraat'. Een langgerekte straat met diverse winkels, diensten en horeca. Tijdens ons bezoek, overdag, was er nauwelijks horeca open.
In Lepelstraat is geen horeca meer, na sluiting van het laatste café-cafetaria in de Kerkstraat.

**Binnenstad**

De historische binnenstad heeft een aantal mooie straten pleinen met authentieke panden/monumenten met mooie gevels. De binnenstad is compact genoeg om dit te voet te doen, deels autovrij, maar een handige routing ontbreekt nog. De twee lussen (8-tje lopen) waar onze begeleiders op attenderen herken je niet zonder toelichting of bewegwijzering. Het is niet overal duidelijk waar de binnenstad begint en waar het eindigt. Hierdoor weet je niet of je straten 'mist' en waar alle (commerciele) voorzieningen zijn gevestigd. In § 4.3.3. volgt een nadere beschrijving van de horecaclusters.

## 4.2 Koopstromen

Figuur 24 geeft de horecakoopstromen weer, uit de Koopstromenonderzoeken (KSO) van 2019 en 2021 voor Bergen op Zoom en de benchmarkgemeenten. Hieruit blijkt dat de gemeente Bergen op Zoom een




*Café en terras*




*De Grote Markt*




*Waldolala Havenkwartier*

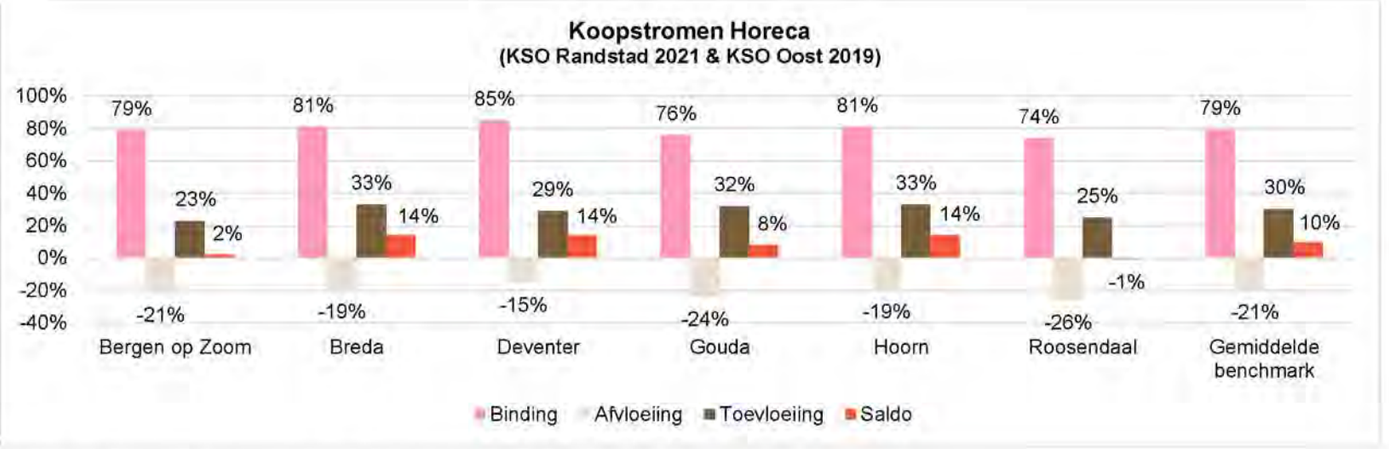


*Halsteren*

vergelijkbaar saldo heeft met het gemiddelde van de benchmarkgemeenten. De gemeente Bergen op Zoom kent echter wel een lagere toevloeiing.

- De horecabinding is voor de meeste gemeenten redelijk gelijk. De verschillen in saldo zijn voornamelijk te verklaren door de toevloeiing, dus door consumenten van buiten de gemeente die bestedingen in Bergen op Zoom doen. Dit kunnen inwoners van naastgelegen gemeenten zijn, maar ook toeristen. Bergen op Zoom kent een relatief lage toevloeiing. Dit duidt erop dat de gemeente in mindere mate een verzorgende functie heeft voor de omringende gemeente en/of weinig toeristenbestedingen. Dit is geen vreemd beeld aangezien er enkele grote andere steden zoals Roosendaal en Breda, maar denk ook aan Antwerpen, op korte afstand zitten.

Toelichting begrippen: Toevloeiing: zie bovenstaande bullet, Binding: mate waarin inwoners bestedingen binnen eigen gemeente doen, Afvloeiing = inwoners van Bergen op Zoom die bestedingen buiten de woongemeente doen.




*Figuur 24: Koopstromen horeca voor de benchmarkgemeenten*[9]

### 4.2.1 Beoordeling binnensteden KSO

De benchmarksteden en hun stadscentra zijn opgenomen in het Koopstromenonderzoek (KSO 2021 & KSO 2019), met uitzondering van Goes (zijn geen gegevens van bekend). Daarin is de bezoekersbeoordeling voor onder andere horeca opgenomen. Tabel 4 toont de uitkomsten.

- De horeca in het centrum van Bergen op Zoom wordt net onder het gemiddelde beoordeeld. Zowel de sfeer, veiligheid en bereikbaarheid scoren onder het gemiddelde in vergelijking met de benchmarksteden.
- De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is laag beoordeeld in vergelijking met de benchmarksteden.

*Tabel 4: Waardering binnensteden van de benchmarkgemeenten (KSO 2021 & KSO 2019 ) (Voor Goes zijn géén cijfers bekend)*

| | Breda | Deventer | Goes | Gouda | Hoorn | Roosendaal | Gemiddelde | Bergen op Zoom |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Horeca | 8,6 | 8,2 | x | 8,3 | 8,2 | 7,8 | 8,2 | 8 |
| Sfeer | 8 | 7,8 | x | 7,7 | 7,5 | 6,9 | 7,6 | 6,8 |
| Netheid | 7,5 | 7,5 | x | 7,1 | 7,4 | 7,2 | 7,3 | 6,6 |
| Veiligheid | 7,6 | 7,6 | x | 7,5 | 7,7 | 7,2 | 7,5 | 7,2 |
| Bereikbaarheid auto | 7,3 | 7 | x | 6,4 | 7,2 | 7,5 | 7,1 | 6,7 |
| Bereikbaarheid fiets | 8,3 | 8,4 | x | 8,4 | 8,2 | 8,4 | 8,3 | 8 |
| Bereikbaarheid OV | 8,2 | 7,4 | x | 7,5 | 7,7 | 7,8 | 7,7 | 6,8 |

[9] Doordat er gebruik is gemaakt van twee verschillende KSO, is de berekening verschillend van elkaar.

## 4.3 Gemeente Bergen op Zoom

### 4.3.1 Aanbod

Horecagelegenheden zijn verspreid over de binnenstad van Bergen op Zoom, zoals eerder aangeven wat minder in het noordoostelijke kwadrant. Ook zijn er relatief veel horecagelegenheden gevestigd in de Antwerpsestraatweg en Wouwsestraatweg. Het centrum van Halsteren kent ook verschillende horecagelegenheden. Het aanbod van verschillende typen restaurants is beperkt.
Er vindt (helaas) slechts beperkt vernieuwing plaats in het centrum van nieuwe horeca. De ambitie van de gemeente Bergen op Zoom is om een beleefstad te worden met een divers winkelaanbod en meer ruimte voor andere bedrijvigheid zoals dienstverlening, horeca en leisure. Maar ook ruimte voor woningen.

### 4.3.2 Blurring

**Wat is blurring?**

Blurring is het mengen van horeca en detailhandel/diensten. Het idee daarachter is meer beleving, veraangenamen van winkelen en nieuwe vormen van horeca en detailhandel. Dit zogenaamde 'blurren' leidt in de praktijk tot vernieuwende concepten maar soms ook tot discussie. Deze discussie begint bij het feit dat mengen van alcohol en detailhandel wettelijk gezien niet mag volgens de Alcoholwet. Daarin zijn de mogelijkheden om alcohol te schenken beperkt en met veel regels omgeven. Daarnaast is het in deze wet aan alcoholverstrekkers (horeca) verboden om aan detailhandel te doen. [10] Ook planologisch zijn er soms 'uitdagingen'.

De tijd verandert en horecabezoek gaat steeds meer om beleven en ontmoeten. Er is behoefte aan verbreding/vermenging.
De gemeente Bergen op Zoom houdt strikt vast aan de Alcoholwet.



*Café Bergen op Zoom*



*Terras Bergen op Zoom*




*Dagzaak Bergen op Zoom*




*Zalencentrum Bergen op Zoom*

[10] Enkele willekeurige voorbeelden: een kok van een restaurant mag zijn eigen boek, of bijvoorbeeld producten die hij in zijn zaak gebruikt, niet verkopen in zijn zaak. Ook het verstrekken van alcohol in bijvoorbeeld een luxe schoenenzaak is niet toegestaan.

### 4.3.3 Belangrijke horecaclusters

Op de volgende pagina's zijn de prominente horecaclusters beschreven en aan de hand van onderstaande indeling zijn de horecagebieden ingedeeld en in figuur 25 weergeven.

*Tabel 5: Overzicht straten horecagebieden*

| |
|---|
| **Grote Markt** |
| Alle horeca gelegen aan de Grote Markt. |
| **Dwaalmilieu** |
| Kloosterstraat, Korte Bosstraat, Bosstraat, Potterstraat, Penstraat, Kerkstraat en de Huijbergsestraat. |
| **Beursplein e.o.** |
| Beursplein, Moeregrebstraat, Hofstraat, Lievevrouwestraat, Steenbergstraat en Markiezenhof. |
| **Winkelgebied** |
| Zuivelstraat, Wouwsestraat, Sint Josephstraat, Voetboog, Rozemarijnstraat, Koevoetstraat, Zuivelplein, Paradeplaats, Lombardenstraat, Gouvernementsplein en gedeelte Stationsstraat. |
| **Havenkwartier** |
| Blokstallen, Spui, Dubbelstraat, Noord- en Zuidzijde Haven, Scheldevesting en Arsenaal. |
| **Stationsgebied** |
| Stationsstraat en gedeelte Stationsplein. |
| **Het Vierkantje** |
| Kremerstraat, Kortemeestraat, Sint-Annastraat en de Fortuinstraat. |
| **Boulevard** |
| Boulevard. |



*Figuur 25: Horecagebieden Bergen op Zoom*

### 4.3.4 Grote Markt

De Grote Markt wordt gezien als het oudste deel van de stad. Het is een historisch plein omringd met monumenten zoals de Sint Gertudiskerk met de toren Peperbus, theater de Maagd en het gotische Stadhuis. Tevens bevindt zich op de Grote Markt een groot aantal horecagelegenheden. Veel cafés en restaurants hebben royale terrassen op het plein, er is sprake van schaarste. Het plein bestaat voornamelijk uit steen. “Groen” is er niet te vinden met uitzondering van enkele bloembakken.

### 4.3.5 Dwaalmilieu

Het dwaalmilieu is een gemixt gebied met overwegend een horecafunctie, naast detailhandel en woonfunctie. Echter is er geen duidelijke signatuur. Zo is de horeca een mix van cafés, shoarmazaken, luxe en reguliere restaurants. Het merendeel van de horecafunctie heeft dan ook een avondfunctie. Hierdoor is het overdag geen levendig gebied. De panden in het gebied hebben een aantrekkelijke uitstraling en stralen het historische karakter uit. Het materiaalgebruik van de wegen versterkt dit historische karakter.

### 4.3.6 Beursplein en omgeving

Het Beursplein en omgeving kent zowel ‘s-avonds als overdag een sfeervol plein met terras. In het gebied is een wisselend aanbod aan horecagelegenheden. Het is een mix van aanbieders van restaurantconcepten en specialiteitencafé. De Steenbergstraat kent echter een eigen identiteit door middel van café/bar bedrijven, barbier en tattoo artist shops. Desalniettemin is er vaak sprake van ‘wild parkeren‘. Het Markiezenhof bevindt zich tegenover het Beursplein. Het Markiezenhof is het oudste stadspaleis van Nederland en kent verschillende functies zoals een museum, trouwlocatie en er worden regelmatig (theater- en dans-) voorstellingen gegeven. In het Markiezenhof is het museumcafé gevestigd waar gasten een drankje en/of gebakje kunnen nuttigen. Het museumcafé bevindt zich op de begane grond en bij goed weer kan er ook plaats worden genomen op het terras in de Franse Tuin of de Kleine Binnenplaats. Er is sprake van schaarse terrasruimte. Dit betekent dat ondernemers de ruimte met elkaar dienen te ‘verdelen’.




*Grote Markt*



*Dwaalmilieu*



*Beursplein*

### 4.3.7 Het Winkelgebied

Het Winkelgebied is een wisselend gebied met voornamelijk detailhandel, aangevuld met horeca. Op diverse schakelpunten in het winkelgebied (pleintjes, splitsingen) is horeca gelegen. Deze kleine horecazones zijn bedoeld voor daghoreca. In de praktijk blijkt het moeilijk om deze panden gevuld te krijgen/houden. Het laatste stukje van de Stationsstraat, de plek waar bezoekers vanuit het station het winkelgebied binnentreden, is niet aantrekkelijk door onder meer de leegstand van panden. Zo staat onder andere de commerciële plint in het voormalige V&D gebouw leeg. Aangrenzend aan de Wouwsestraat ligt het Gouvernementsplein. Het Gouvernementsplein heeft een groot terras, waardoor de aantrekkelijkheid van het gebied wordt vergroot. Echter staan er rondom het plein nog diverse panden leeg die het beeld niet verfraaien. Ondanks de ligging (geen zon op terras) lijken hier mogelijkheden.

### 4.3.8 Havenkwartier

Het Havenkwartier is een aantrekkelijk en historisch gebied. Dit is terug te zien in de panden en gevels. Er is een ruime parkeergelegenheid die domineert in het beeld. Er is weinig groen in het gebied, het gebied is erg versteend. Er zijn diverse horecaformules gevestigd in het Havenkwartier. Zo is er een Michelin restaurant gevestigd, maar ook meerdere cafés. Het gebied mist de aansluiting met het Beursplein en de omgeving door een slechte doorloop.

### 4.3.9 Stationsgebied

Een Stationsgebied moet zorgen voor een aangename entree van de binnenstad. De horeca, waaronder ook hotels, sluit aan op de functionaliteit van het gebied. Er is tevens een Albert Heijn to Go gevestigd voor de kleine boodschap. Echter ontbreekt de reuring in het gebied en heeft het NS-Station weinig uitstraling. Rondom het station is er voldoende parkeergelegenheid.




*Winkelgebied*




*Havenkwartier*




*Stationsgebied*

### 4.3.10 Het Vierkantje

In het Vierkantje zijn verschillende horecaformules gevestigd. Er is een sterke vertegenwoordiging van winkelondersteunende horeca. Er wordt beperkt horeca toegestaan in dit gebied.
Door de kleine panden is het voor verschillende horecaformules echter niet rendabel om hier te landen. Met name (landelijke) formules, die in een wat lager prijssegment zitten, hebben een wat ruimer aantal vierkante meters nodig om voldoende omzet te kunnen maken om winstgevend te zijn. Dat is in historische steden, met vaak kleinere panden, vaak beperkt beschikbaar. Dit kan opgelost worden door, met behoud van de historische gevel, deze panden 'door te breken'.
Mede hierdoor kent het gebied leegstand. De bewegwijzering in het gebied is minimaal, waardoor bezoekers gedesoriënteerd raken.

### 4.3.11 Boulevard

De Boulevard is volop in ontwikkeling. Momenteel zijn er verschillende moderne kiosken met horecaformules gevestigd. Het gebied kent een hippe uitstraling en biedt een andere sfeer dan de andere horecagebieden, waardoor het een uniek stukje Bergen op Zoom is. Recreatie en horeca zijn kenmerkend en horeca moet het vooral van mooi weer dagen hebben. De uitstraling in de winter oogt wat rommelig. Het gebied biedt kansen voor het organiseren van evenementen. Verder is er voldoende parkeergelegenheid.



*Het Vierkantje*




*Boulevard*

## 4.4 Bergen op Zoom in lijstjes

### 4.4.1 Michelin



De Michelin Gids Nederland, wellicht de meest bekende restaurantgids, telt in 2023 2 restaurants met 3 Michelinsterren, 20 met 2 sterren en 103 restaurants met één ster. In de provincie Noord-Brabant zijn in 2023 18 Michelin restaurants gevestigd, met bij elkaar 21 sterren. Bergen op Zoom kent geen Michelinsterren restaurant of Bib Gourmand onderscheiding.

### 4.4.2 Gault&Millau




Gault&Millau is ook een restaurantgids voor de Nederlandse gastronomie. In 2024 telt de gids 842 Nederlandse restaurants, elk beoordeeld met een maximale score van 20 punten. In de Gault&Millau gedrukte gids zijn 72 restaurants opgenomen die 16 punten of meer hebben gekregen. Vanaf 17 punten behoren restaurants tot de absolute top van Nederland.

Veel nieuwe restaurants hebben afgelopen jaar hun deuren geopend. Dit heeft geleid tot veel nieuwe restaurants die zijn opgenomen in de Gault&Millau Gids 2024, waaronder het Bergen op Zoomse restaurant Het Wolthuis. Het Wolthuis is bekroond met een score van 12.

Verder zijn er nog drie restaurants in Bergen op Zoom die zijn opgenomen in de Gault&Millau Gids 2024. Restaurant 1397 heeft in Bergen op Zoom de hoogste score van 14,5 behaald. De restaurants 't Spuihuis en Moerstede zijn ook opgenomen in de gids met een score van 13,5 en 13.

### 4.4.3 Misset Terras Top 100 2024




Ondernemers kunnen zelf inschrijven of voorgedragen worden voor de terras Top 100 van vakblad Misset Horeca. Het terras van Saus is het gestegen naar nummer 5. Nieuwkomer in de Misset Terras Top 100 voor Bergen op Zoom is Restaurant de Gouverneur (op 62).

## 4.5 Nachtcultuur - Veiligheid in Bergen op Zoom

Er is nauwelijks sprake van 'nachtcultuur' in Bergen op Zoom.
De nachthoreca is voornamelijk gevestigd rondom de Grote Markt en het Beursplein. Rondom het Beursplein zitten meer woningen.

De samenwerking tussen de politie en de veiligheidsafdeling van de gemeente is goed. Er worden vanuit de politie horecadiensten ingepland waarbij capaciteit vrijgemaakt wordt speciaal voor de horeca. Daarnaast zijn er twee Boa's toegewezen aan het centrum. Wanneer er meldingen gedaan worden van ongeregeldheden zal hier altijd op gereageerd worden. Verder worden er door de gemeente horecacontroles uitgevoerd om te zien of ondernemers zich houden aan de voorschriften vanuit de vergunningen. Ondernemers hebben onderling een WhatsAppgroep waarin zij elkaar informeren.

Voor de jeugd in Bergen op Zoom is er (te) weinig horeca aanbod. Jeugd tot 18 jaar zit vaak bij ouders/vrienden thuis of ze gaan bijvoorbeeld naar een gamehal. Horecabedrijven hebben vaak een toegangsleeftijdsgrens van 18 jaar. Dit in verband met de alcoholwetgeving. De grensdorpjes in België worden nauwelijks bezocht. Jongeren vanaf 18 jaar gaan vaak naar Antwerpen of Breda om te stappen. Roosendaal is minder in trek.

Het is raadzaam met alle partijen in gesprek te gaan om zodoende de behoefte van met name jongeren concreet te krijgen en de uitgaansmogelijkheden én veilig uitgaan te bevorderen. De gemeente kan hier een coördineerde rol in spelen.

# 5 Beleidskaders

Een ruimtelijke horeca-analyse staat niet op zichzelf, maar haakt in op andere beleidsstukken van verschillende schaalniveaus. We beschrijven de belangrijkste beleidskader in het kort, in relatie tot horeca.



## 5.1 Provinciaal

### 5.1.1 Omgevingsvisie

Er wordt gestreefd naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat er aandacht moet zijn voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en functiemenging van wonen, werken en voorzieningen dragen bij aan de ontwikkeling van nieuwe (en vernieuwing van) economische activiteiten. Ook wordt de sociale cohesie bevorderd in steden en dorpen.

## 5.2 Regionaal

### 5.2.1 Nota toeristisch beleid Brabantse Wal (2009)

De gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom en Steenbergen hebben een samenwerkingsovereenkomst ondertekend met als doel aantrekkelijker te worden voor toerist en recreant. Deze nota geeft inhoud aan de gezamenlijke opgave op het gebied van toerisme en recreatie.

De visie luidt: 'De partners werken gezamenlijk aan het verbeteren, combineren en promoten van het toeristische-recreatieve aanbod op de Brabantse Wal'. Die inspanningen leiden tot een toename van de bekendheid van, de waardering voor, het bezoek aan en de bestedingen in het gebied door de actieve recreant en (zakelijke) toerist.

De colleges van de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen en Woensdrecht hebben in 2023 besloten de samenwerking binnen het vrijetijdsdomein te hernieuwen door te werken met een dynamische actieagenda.

## 5.3 Gemeentelijk

### 5.3.1 Omgevingsvisie (2023)

In de omgevingsvisie is Bergen op Zoom onderverdeeld in vier gebieden met elk hun eigen karakteristieken en kwaliteiten. De volgende gebieden zijn relevant.

**Stedelijk leven**

- Bruisende diverse horeca en regionaal centrum van culturele activiteiten dienen te worden behouden en versterkt. Eveneens de bundeling van functies van wonen, werken en dienstverlening.
- Alle wijken doen mee in deze opgaven. Voorzieningen zo dicht mogelijk bij inwoners en laagdrempelig in krachtige wijkcentra.

**Waterrijk leven**

- In het gebied dient de Boulevard als recreatieve trekker langs het water met veel sportieve voorzieningen om bewegen én ontmoeten te stimuleren, te behouden en te versterken.
- Een ontwikkeling die hierbij aansluit, is de recreatieve/ toeristische waarde in evenwicht houden/brengen met industriële waarden.

**Landelijk leven**

- Er is een sterke wens tot behouden en bevorderen van voorzieningen in de kernen Lepelstraat en Halsteren.

Ook worden er sleutelgebieden beschreven. Sleutelgebieden zijn gebieden waar op dit moment de meeste ontwikkelkansen liggen. De volgende ontwikkellijnen zijn relevant.

- In het **gebied Waterfront** is er ruimte voor tijdelijk experimenteren. In de omgeving van de Waterschans en de Molenplaat is daar gelegenheid voor. Denk aan horeca en recreatie, slimme bedrijvigheid, maar ook nieuwe woonvormen en woon/werkvormen en energievormen.
- Het **gebied Bergse Entree** leent zich voor interactie en om ontmoetingen te versterken en te faciliteren. Denk aan een duurzame verandering: een mix van werken, wonen, leren en verblijven.

### 5.3.2 Toekomstvisie 2035

- We stimuleren concentratie van winkelvoorzieningen (eventueel gecombineerd met wonen) in de binnenstad met beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening. Actieve grondpolitiek wordt daar niet voor ingezet. Waar winkels in aanloopstraten verdwijnen, maken we wonen en dienstverlening/kantoren mogelijk. We faciliteren vesting van nieuwe horeca en Leisure in het verblijfsgebied van de binnenstad, maar niet in de woonzones.
- Horeca concentreert zich in de winkelgebieden en bij dagrecreatiezones. We bevorderen bezoek van regiobewoners (dagrecreatie) aan de binnenstad. Toerisme laten we over aan de markt.

### 5.3.3 Visie binnenstad (2023)

- De belangrijkste opgave in de binnenstad is leegstand tegengaan en terugdringen. De ambitie en ontwikkelprincipe is om **het commerciële centrum van Bergen op Zoom compacter te maken.**
- In het **nieuwe commerciële centrum in de binnenstad** wordt niet gewoond op de begane grond, wel op de verdieping, en de straten bestaan uit een mix van functies: detailhandel, dienstverlening, ambachten, maatschappelijke functies, cultuur en daghoreca.
- De **Grote Markt** is met avond- en nachthoreca het uitgaans- en evenementenplein in de binnenstad. Het **Beursplein** is door zijn formaat een intiem horecaplein dat aantrekkelijker kan worden door een koppeling te maken met het Markiezenhof als intieme horecaplek. Het **gouvernementsplein** is de plek voor vrienden en families met kinderen om te verblijven. Naast deze drie pleinen zijn er nog **drie kleine pleintjes met daghoreca** die deze structuur versterken. Dit zijn Mozes de Hesplein en de pleinen Stationsstraat en Bosstraat.
- Met de nieuwe programmatische structuur van winkelstraten, opgespannen tussen drie hoofdpleinen en een aantal kleine pleintjes, wordt **horeca ingezet om de beleving in de binnenstad te versterken**.
- Door **ongebruikte horecameters** buiten het commerciële centrum te saneren, ontstaat er ruimte voor nieuwe horeca in het commerciele centrum.
- In de winkelstraten zorgt verweving van winkels en winkel-ondersteunende-horeca voor versterking van de winkelbeleving.
- Horecaondernemers worden gestimuleerd zich te **onderscheiden en te vernieuwen**. Met nieuwe horecaplekken ontstaat er ruimte

voor een diversiteit aan onderscheidende horeca met een eigen karakter, gericht op specifieke doelgroepen.

#### 5.3.4 Detailhandelsstructuurvisie (2016)

- De **Binnenstad Bergen op Zoom**: hoofdwinkelgebied met een zo uitgebreid en divers mogelijk winkelaanbod voor inwoners gemeente en directe regio, en toeristisch-recreatieve bezoekers.
- De binnenstad wordt daartoe versterkt als **regionaal verzorgend multifunctioneel centrumgebied**, met een attractieve mix van winkels, horeca, Leisure, cultuur, warenmarkt, evenementen en overige stedelijke functies in een historische setting.

#### 5.3.5 Binnenstad Bergen op Zoom – Onderbouwing Beleidsregels (17-2-2023) RHO

Op basis van de visie voor de toekomst van de binnenstad 'Toekomstbeeld Binnenstad' zijn er beleidsregels opgesteld.
Op basis van (benchmark)analyse wordt geconcludeerd dat Bergen op Zoom een relatief negatieve(-re) ontwikkeling heeft doorgemaakt in vergelijking met andere centrumgebieden in de periode 2010-2022. Het winkelaanbod is sterker gekrompen dan elders.

In het huidige bestemmingsplan Binnenstad is vooral plancapaciteit voor horeca aanwezig op locaties waar ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan (2007-2008) horeca gevestigd was. Daarnaast bevatte het bestemmingsplan extra mogelijkheden voor horeca op de Grote Markt en een **ontheffingsmogelijkheid voor 2 vestigingen** per straat in een beperkt aantal straten. Door de huidige regeling in het bestemmingsplan is het maar beperkt mogelijk geweest om in het kernwinkelgebied (het winkel 8-tje) horeca toe te voegen, in aansluiting op de algemene trend dat horeca zich steeds meer concentreert in centrum/ winkelgebieden. Deze ontheffingsmogelijkheid zorgt voor veel discussie.

De ontheffingsregeling voor (maximaal) 2 horecavestigingen**, die dateert** van vóór de uitspraak van het Europese hof over de toepassing van de Dienstenrichtlijn voor detailhandel (en feitelijk ook horeca), **voldoet (qua onderbouwing) niet aan de eisen** die daaraan gesteld worden.

> Conclusie beleidsregels RHO
> Deze regeling leidt tot veel discussie en is, mede op basis van Europees recht/ de Dienstenrichtlijn niet langer houdbaar. Er zal daarom een ander locatiebeleid voor horeca moeten worden vormgegeven. Gelet op trends en ontwikkelingen zal dit beleid uit gaan van het meer concentreren van horeca in specifieke horeca-concentratie gebieden of locaties in aansluiting op winkel – c.q. commerciële centrumgebieden. In deze gebieden zijn extra vestigingsmogelijkheden gewenst, terwijl elders in de binnenstad en ook daarbuiten vestigingsmogelijkheden voor horeca overbodig worden en (op termijn) gesaneerd kunnen worden.

#### 5.3.6 Binnenstad Bergen op Zoom – Beleidsregels, advies (16-3-2023) RHO

Horeca wordt **geconcentreerd op een drietal pleinen**, zodat deze elkaar kan versterken en daarmee bijdraagt aan een levendige en aantrekkelijke binnenstad. Vanwege de functie van de horecapleinen is het niet wenselijk daar nieuwe afhaalzaken (categorie 6) mogelijk te maken. Dit geldt voor het hele (commercieel) centrumgebied.

- **Op de Grote Markt** en het **Beursplein** laat het huidige bestemmingsplan nu buiten horeca ook nog winkels toe. Deze mogelijkheid bij een toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan verwijderen. Voor horeca blijven categorie 1 tot en met 5 (daghoreca, restaurants, café, nachthoreca) en categorie 7 (hotel) toegestaan.
- Voor het **Gouvernementsplein-Zuivelplein** is een versterking van de horecafunctie gewenst. Met deze beleidsregels wordt een beperkte toevoeging van horeca toegestaan, op een klein deel van het plein. Het is niet gewenst om de detailhandelsfunctie te saneren. Horeca wordt toegestaan binnen categorie 1 en 2 (daghoreca en restaurants), uitsluitend op de begane grond.

Naast deze horecapleinen zijn **drie kleinschaligere horecaconcentraties** voorzien, waar daghoreca (categorie 1) kan worden toegevoegd:

- aan de Bosstraat-Koningsstraat (bij het beeldje van de Vlasbinder);
- Voetboog/ Lombardenstraat (Mozes de Hesplein);
- Stationsstraat/ Wouwsestraat.

Voor de gebieden buiten de aangewezen horecagebieden wordt via het aanpassen van de huidige planologische regeling gestreefd naar het **saneren van niet gebruikte plancapaciteit voor horeca** nadat het gebruik van het pand gedurende 2 jaar anders is geweest dan horeca (een andere functie of leegstand).

Als de hoofdzaak van de onderneming **afhalen en bezorgen** is, dan past het niet in de visie voor de binnenstad. Wanneer een afhaalmogelijkheid een voorziening is voor de bezoeker van de binnenstad en het bezoek ervan vergelijkbaar is, kan het wel bijdragen aan de verblijfswaarde van de binnenstad, ervan uitgaande dat er geen sprake is van het gebruik van voertuigen voor het afhalen.

Beleidsregels afwijken bestemmingsplan, artikel 4 Horeca:

- Horeca op horecapleinen
  a. Horeca categorie 1 en 2 is toegestaan aan de horecapleinen zoals aangewezen.
  b. Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- Horeca secundaire horecapleinen
  a. Horeca categorie 1 is toegestaan op de locaties aangewezen als secundaire horecapleinen.
  b. Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

#### 5.3.7 Nota horecabeleid Bergen op Zoom

Onderstaand zijn alle beleidsregels genoemd zoals deze zijn verwoord in de Nota Horecabeleid 2010 -2014. Dit betreffen beleidsregels waarover niet eerder besluiten zijn genomen. Beleidsregel 1 wordt beschouwd als een kernachtige samenvatting van het toekomstig horecabeleid.

- **Beleidsregel 1:** Bergen op Zoom streeft naar een evenwichtige ontwikkeling van de horeca, dit vergoot de algehele attractiviteit en leefbaarheid van de stad. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:
  - Het vestigingsbeleid voor horeca gaat uit van clustering;
  - De nieuwe uitbreidingsruimte voor de komende 5 jaar wordt zoveel mogelijk geclusterd in het stadscentrum. Hier is de ontwikkeling rondom de toekomstige as die de verbinding tussen de binnenstad en de Boulevard gaat vormen een uitzondering op;
  - De ontwikkeling van de toekomstige ontwikkellocaties vraagt om een passend kader voor horeca aanbod (categorie 1 en 2);
  - Buiten het centrum komen solitaire locaties in aanmerking voor categorie 3;
  - Woonwijken, het landelijk gebied en de door wonen gedomineerde delen van het centrum worden beschouwd als horecastiltegebieden waar geen uitbreidingsruimte wordt geboden.
- **Beleidsregel 2:** per horecaconcentratiegebied wil de gemeente geen uitbreiding van het huidige horeca aanbod.
- **Beleidsregel 3:** de gemeente wil, als daartoe een concreet en passend voorstel wordt gedaan, categorie 1 op het Sint Catharinaplein en ondersteunende horeca planologisch mogelijk maken. Daarnaast is in de kern Halsteren deze mogelijkheid voor de Dorpstraat aanwezig wanneer daar specifiek plannen voor zijn.
- **Beleidsregel 4:** de gemeente staat toe dat winkels en culturele voorzieningen als ondergeschikte nevenactiviteit horeca gerelateerde activiteiten ontplooien. Dit is toegestaan tot 10% van het wvo tot een maximum van 25 m² wvo.
- **Beleidsregel 5:** ter verbetering van de relatie tussen het kernwinkelgebied en de horecaconcentratiegebieden in de binnenstad wil de gemeente de mogelijkheden voor de vestiging van enkel categorie 1 in verbindende straten onderzoeken en eventueel planologisch mogelijk maken.
- **Beleidsregel 6:** uitgangspunt bij toekomstige ontwikkellocaties is dat de inwoners een passend horeca aanbod krijgen en dan met voor wijk overstijgende horeca terecht kan bij het aanbod in het stadscentrum van Bergen op Zoom.
- **Beleidsregel 7:** de gemeente zal zo min mogelijk meewerken aan de vesting van nieuwe horeca-panden in het buitengebied.
- **Beleidsregel 8:** de gemeente beschouwt op de bedrijven gerichte horeca op bedrijven- en kantorenterreinen als een positieve stimulans van het ondernemingsklimaat.
- **Beleidsregel 9:** de gemeente beschouwt de op- en afritten van A4 en A58 als interessante locaties voor horeca.
- **Beleidsregel 10:** de gemeente houdt vast aan de huidige regeling van de sluitingstijden, mits de burgermeester een afwijkend verplicht sluitingsuur vaststelt op grond van de openbare orde.
- **Beleidsregel 11:** opstellen van een handhavingsarrangement voor horecabedrijven.

#### 5.3.8 Bestuursakkoord 2022 – 2026

Wij willen dat het in de gemeente Bergen op Zoom fijn wonen, werken en (be-)leven is. We willen bezoekers aantrekken van binnen en buiten onze gemeente. Deze doelstelling nemen we op in de economische visie. Er zijn grote woningbouwplannen, zie §3.5.1
Inmiddels is er een concept Pijlervisie Economie (nog niet vastgesteld).

## 5.4 Algemene plaatselijke verordening (APV)

In deze paragraaf worden een aantal artikelen besproken uit de (gemeentelijke) APV die van belang zijn voor de horeca. In principe zijn de regels breder dan alleen de horeca. In Artikel 2:28b "Nadere regels horecabedrijven" wordt aangegeven dat de burgemeester in het belang van de openbare orde, het woon- en leefklimaat, de veiligheid, de zedelijkheid of de gezondheid nadere regels kan stellen voor de exploitatie van horecabedrijven.
Vooralsnog is gekozen om winkels in de zin van de Winkeltijdenwet, die als nevenactiviteit een horecagedeelte hebben, uit te sluiten. De gemeente kan – indien gewenst - het toepassingsgebied verder beperken door in het artikel eisen te stellen aan de afmetingen van de ruimte. Bijvoorbeeld deze mag maximaal 20 vierkante meter bedragen en niet meer dan 20% van het vloeroppervlak. In het model is zo'n maatvoering niet opgenomen om de gemeente de gelegenheid te geven dit lokaal te bepalen.

#### 5.4.1 Terrasvergunning

Het is verboden om zonder vergunning een terras in te richten, te exploiteren of in gebruiken geven in de openbare ruimte. Hiervoor dient een vergunning te worden aangevraagd. Hier zijn een aantal eisen aan gesteld:

- Het terras grenst direct aan of ligt in de directe nabijheid van de horeca inrichting;
- Op het trottoir of voetgangersgedeelte is tenminste 1,5 meter vrije doorgang voor het verkeer gewaarborgd. Tenzij de burgemeester van oordeel is dat vanuit verkeerstechnisch oogpunt een doorgang van minder dan 1,5 meter verantwoord is;
- Het terras mag geen gevaar opleveren voor de bruikbaarheid van de weg of voor het doelmatig beheer van de weg;
- Het terras mag niet breder zijn dan de gevelbreedte van de horecainrichting. Tenzij de burgermeester van mening is dat een afwijkende breedtemaat vereist of aanvaardbaar is, gelet op de belangen van eigenaren/ gebruikers van belenende percelen;
- Het terras mag niet op een door woningen omsloten binnenplaats of binnenterrein liggen. Tenzij de burgermeester door het verbinden van voorschriften aan de vergunning overlast voor eigenaren/ gebruikers van belenende percelen kan worden voorkomen;
- Er wordt geen terrasvergunning verleend als voor het terras ook andere vergunningen zijn vereist welke krachtens de desbetreffende wettelijke bepalingen niet kunnen worden verleend;
- De verkeersveiligheid moet gewaarborgd zijn;
- Overlast voor eigenaren/ gebruikers van belendende percelen moet voorkomen worden.

**Geldigheid terrasvergunning (nadere voorschriften, 2024))**

- Een vergunning wordt verleend gedurende de periode:
  - Gevelterras: vanaf Aswoensdag tot en met het Neuzenbal. Bij de (wekelijkse) weekmarkt of noodzakelijke situaties waarbij het terras een blokkerende of (verkeers-)onveilige factor is, moet het terras worden ingeschikt dan wel worden verwijderd. Een vrije doorgang voor hulpdiensten, voetgangers en mindervaliden moet te allen tijde worden gewaarborgd.

- Pleinterras: waarbij het plein niet is aangewezen als evenemententerrein, vanaf Aswoensdag tot en met het Neuzebal. Indien een organisatie of initiatiefnemer een evenement wil organiseren, dient deze in overleg te gaan met de betreffende horecaondernemer(s) rondom het plein.
- De burgermeester behoudt zich het recht om bij evenementen beperkingen op te leggen met betrekking tot het opstellen van terrassen en om in bijzondere omstandigheden af te wijken van de nadere voorschriften.

**Terrastijden (nadere voorschriften bij terrasvergunning (2024))**

- In de horecaconcentratiegebieden van Bergen op Zoom (Grote Markt en Beursplein) geldt een sluitingstijd van 02.00 uur;
- Voor de overige terrassen in de binnenstad, Halsteren en Lepelstraat, inclusief de terrassen gelegen in achtertuinen in de binnenstad, geldt een sluitingstijdstip van uiterlijk 23.00 uur;
- De burgemeester kan in bijzondere gevallen afwijken van de voorgaande sluitingstijden.

**Op de Grote Markt geldt tevens:**

- Een vergunning wordt verleend gedurende de periode:
  - Gevelterras: vanaf Aswoensdag tot en met het Neuzenbal.
  - Pleinterras, waarbij de Grote Markt is aangewezen als evenementterrein, vanaf Aswoensdag tot 3 dagen voorafgaand aan het begin van de herfstvakantie.
  - Indien een evenement plaatsvindt, gedurende de periode vanaf Aswoensdag tot 3 dagen voorafgaand aan het begin van de herfstvakantie, op de Grote Markt welke conflicteert met de pleinterrassen, dan mag de diepte van het pleinterras maximaal 5 meter zijn. Als het evenement meer ruimte nodig heeft, dan dient de organisator van het evenement in overleg te treden met de ondernemer(s) van de betreffende horecagelegenheid.
  - De burgermeester behoudt zich het recht om in bijzondere omstandigheden af te wijken van de geldigheid van de vergunning.
- De pleinterrassen zijn maximaal 10 meter diep.
- Het verkeersbesluit 'geslotenverklaring voor bromfietsers' inclusief situatieschets is maatgevend voor de bereikbaarheid van hulpdiensten en fietsverkeer en is ondergeschikt aan het voorgenomen verkeersbesluit LG21082023.
- Een terrasvergunning voor een terras aan de Grote Markt wordt voor maximaal 4 jaar verleend. Er kunnen geen rechten worden ontleend na afloop van de vergunde duur van de terrasvergunning qua positionering of terrasgrootte.
- De burgermeester behoudt zich het recht om in bijzondere omstandigheden af te wijken van de geldigheid van de vergunning.

**Bijzondere situaties:**

- Op een aantal specifieke locaties, te weten Grote Markt 4, 6, 11, 32, 34, zijn bijzondere afspraken van toepassing in verband met verkeersveiligheid en doorstroming (zie nadere voorschriften).
- In straten met trottoir en rijbaan op gelijk niveau in het centrum en kernwinkelgebied geldt dat terrassen uitgestald mogen worden tot de rijloper, met een vrije loopstrook van 1 meter conform in de situatieschets (bijlage 3) geduide zijde welke vrij is voor voetgangers/ mindervaliden.
- Pleinterrassen zijn toegestaan op de Grote Markt, Beursplein, Gouvernementsplein, Mozes de Hesplein en pleintje Bosstraat ('Vlaszakpleintje').
- De mogelijke omvang van de terrassen van ondernemingen aan (binnen)pleinen is per locatie verschillend en afhankelijk van de beschikbare ruimte. Het beoordelen van een terrasaanvraag van een ondernemer is maatwerk. Te allen tijde moet bij de bepaling van de omvang worden voldaan aan de voorwaarden die in de APV gesteld zijn. Iedere vergunningsaanvraag voor het opstellen of uitbreiden van een terras aan een plein wordt separaat door de stedenbouwkundige beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit.

Noot: Terrassen op pleinen zijn vaak schaars. In het kader van de Europese Dienstenrichtlijn dient hiervoor een aangepast beleid te zijn.

### 5.4.2 Sluitingstijd Horeca

In de APV zijn de sluitingstijden vastgelegd (art 2:29/2:29a).
De hoofdlijn: de sluitingstijd van een horecabedrijf bedraagt van maandag tot zondag tot 00.00 uur. Indien men een vergunning sluitingsuur heeft dan mag horeca-inrichting op vrijdagavond en zaterdagavond tot 5.30 uur open, maar na 2.30 uur mogen er geen nieuwe bezoekers toegelaten worden.
Op zondag t/m donderdagavond tot 2.00 uur open met deze vergunning.

Tijdens de Vastenavond moeten alle bedrijven om 2.00 uur dicht.

Voor broodjes- en shoarmazaken geldt dezelfde regeling (met vergunning) als horeca-inrichting tot 5.30 uur open, maar tot 3.30 uur mogen nieuwe bezoekers toegelaten worden.

# 6 Planologisch kader



## 6.1 Planologische situatie

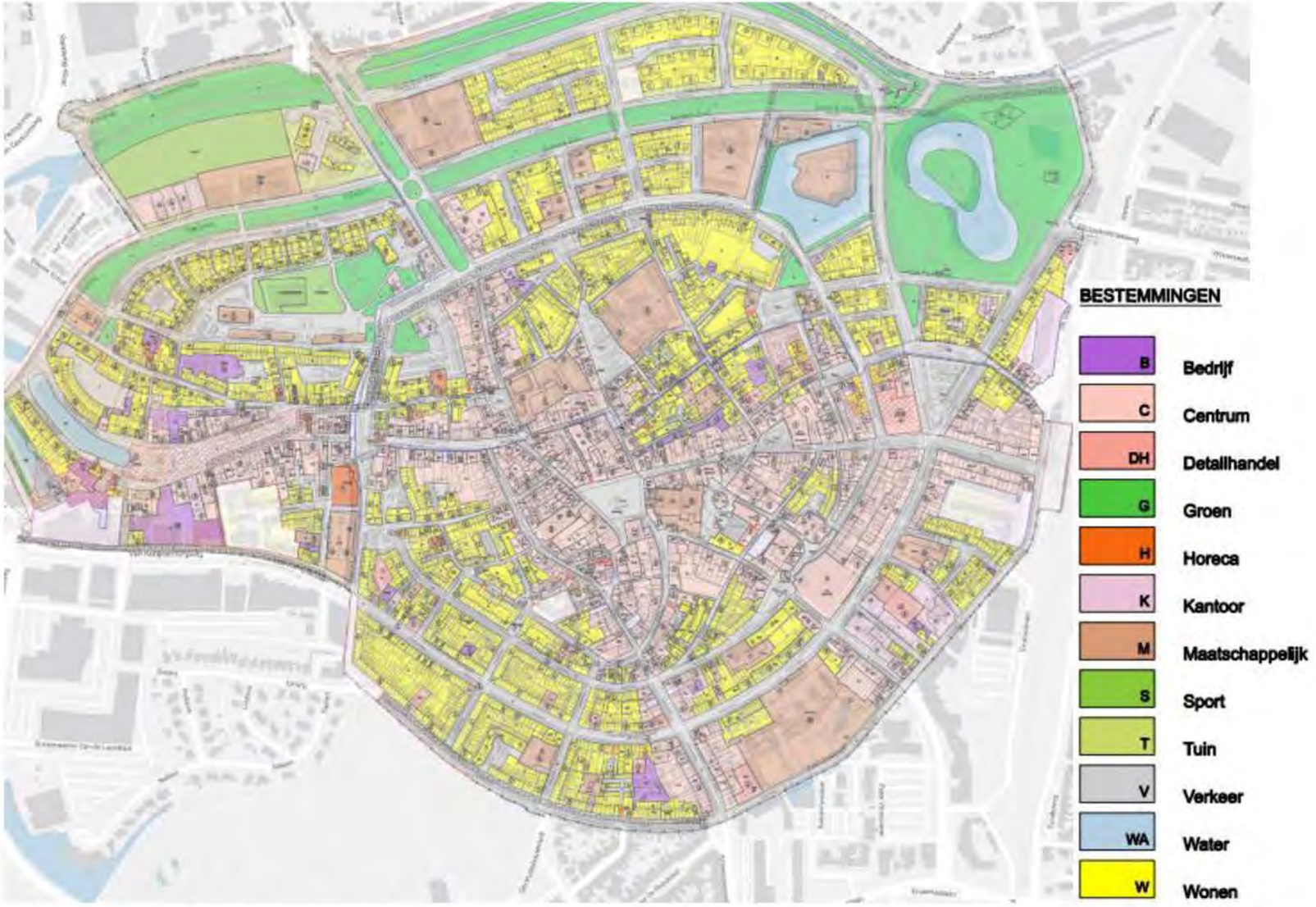
De juridisch-planologische horecamogelijkheden voor Bergen op Zoom zijn vastgelegd in meerdere bestemmingsplannen (per 1-1-2024 Omgevingsplan). Binnen deze plannen is horeca onderverdeeld in verschillende categorieën. In algemene zin valt het volgende op:

- De horecafunctie is vooral opgenomen binnen de singels en in de aanloopstraten richting de binnenstad.
- De horeca rondom de Grote Markt heeft voornamelijk de categorie 2 en 3. In tegenstelling tot de kleine pleintjes die voornamelijk bestaat uit categorie 1.

*Tabel 6: Definitie horecacategorieën bestemmingsplan binnenstad Bergen op Zoom*

| Categorieën | Beschrijving |
|---|---|
| Categorie 1 "lichte horeca" | Het betreft horeca waarin vooral maaltijden of etenswaren die ter plaatse worden genuttigd, zoals een restaurant, cafetaria/ snackbar/ afhaalrestaurant, lunchroom of koffie- of theehuis. |
| Categorie 2 "middelzware horeca" | Het betreft horeca waarin vooral (alcoholische) dranken kunnen worden genuttigd en die ook 's nachts geopend kunnen zijn. |
| Categorie 3 "zware horeca" | Het betreft horeca waarin vooral gelegenheid wordt geboden voor het luisteren van muziek, dansbeoefening of het nuttigen van (alcoholische) dranken, etenswaren of maaltijden, of een combinatie daarvan. |

Noot 1: dit bestemmingsplan gaat nog uit van 3 horecacategorieën. In de Beleidsregels[11] is voorgesteld dit naar 7 categorieën te verruimen. Naar inzicht van BRO is het raadzaam de indeling meer in te richten naar de effecten van bedrijven op hun omgeving dan vast te houden aan type bedrijfsvoering. Dit sluit tevens aan bij het idee van de Omgevingswet, waarbij de focus ligt op het behalen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Noot 2: de ontheffingsregeling in het bestemmingsplan voldoet niet aan de Europese Dienstenrichtlijn. Zie §5.3.5/ 5.3.6.




*Figuur 26: Planologische situatie binnenstad Bergen op Zoom (bestemmingsplan binnenstad 2010)*

[11] Binnenstad Bergen op Zoom, Beleidsregels, advies dd. 16 maart 2023 Rho Adviseurs

# 7 Trends & ontwikkelingen

De horecabranche is zeer dynamisch en volop in beweging. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste landelijke trends en ontwikkelingen uiteengezet, met focus op Bergen op Zoom.



## 7.1 Trends en ontwikkelingen

De horecabranche is zeer dynamisch en volop in beweging. In figuur 27 zijn de voornaamste trends en ontwikkelingen geduid. Aanvullend zijn navolgend nog een aantal specifieke zaken benoemd. Veel van deze trends en ontwikkelingen zijn grotere autonome gebeurtenissen die Bergen op Zoom 'overkomen'. De gebeurtenissen geven inzicht in de toekomst van de horeca. Sommige ontwikkelingen zijn wenselijk, andere niet. Gemeente Bergen op Zoom kan tot zekere hoogte hierop inspelen in haar beleid.

- De **omzet in de horeca** neemt sinds 2010 jaarlijks fors toe, tot 2020, maar kelderde tijdens de coronajaren. De branche krabbelt echter weer op en herstelt zich in rap tempo. Ondanks waarschuwingen van vooraanstaande economen, met waarschuwingen over dalend consumentenvertrouwen, zien we de horecaomzet nog niet dalen. Ook 2024 is goed gestart.
- Het **personeelstekort** in de horeca is voor veel bedrijven omzet remmend. Bedrijven sluiten dagdelen, gaan eerder dicht of benutten niet volledige capaciteit. Het tekort beïnvloedt ook de loonkosten. Inmiddels neemt het aantal niet Nederlandstalige werknemers toe.
- De **enorme prijsstijgingen** waaronder die van **productinkoop** en **energie** (voor bedrijven die geen langlopend (gunstig) contract hebben) maakt dat bedrijfskosten dermate stijgen dat er zelfs bedrijven moeten sluiten of openingstijden beperken.
- Veel horecapanden zijn niet in eigendom van de exploitant, waardoor duurzame investeringen in **energiebesparing in het pand** vaak niet tot stand komen.
- Horeca is voor initiatiefnemers/ondernemers een relatief **'laagdrempelige' sector**, waardoor er altijd wel nieuwe kandidaten zijn.
- **Groei van bezorgeconomie.** Tijdens de coronaperiode is het bestellen van eenvoudige tot luxe maaltijden aan huis enorm toegenomen. Sinds de horeca weer open is, neemt dat weer af maar blijft wel in ruimere mate dan pré-corona.
- In Bergen op Zoom is de **filialisering** van horeca-concepten tot nu toe beperkt waarneembaar. Dat kan gezien worden als een kwaliteit (zelfstandig ondernemerschap). Anderzijds is er wel een doelgroep




*Figuur 27: Voorname horeca trends*

die de behoefte heeft aan dat type horeca. Kanttekening: deze kan moeilijk gerealiseerd worden door de horecastop in Bergen op Zoom.

- **Branchevervaging** en blurring is een blijvend actuele trend. Dit betekent dat winkels en horeca steeds moeilijker in een hokje te plaatsen zijn. Blurring is het fenomeen waar detailhandel en diensten met horeca vermengen. Denk aan een koffietje in de boekwinkel maar in sommige gemeenten wordt ook het wijntje of biertje bij de kapper oogluikend toegelaten, ondanks dat dit strijdig is met de Alcoholwet.

### 7.1.1 Trends binnensteden

Het toekomstperspectief van de binnenstad van Bergen op Zoom hangt samen met landelijke trends in (grotere) binnensteden in Nederland. De belangrijkste kansen en opgaven vanuit landelijke trends zijn beschreven, maar ook de relatie met de specifieke context.

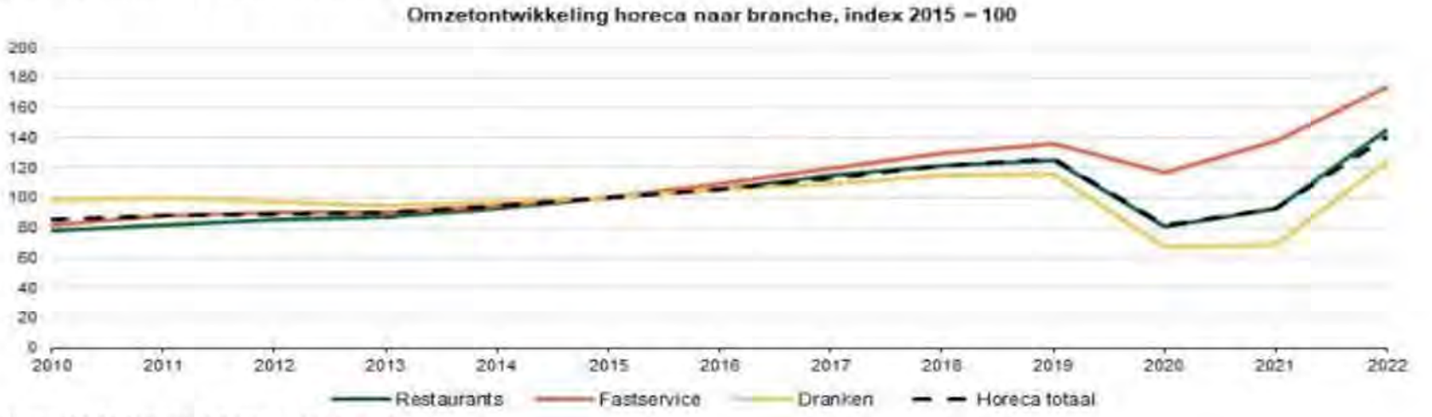
- Binnensteden veranderen **van 'koop' naar 'belevingscentra'.** Een sterkere verblijfsfunctie draagt bij aan de behoefte aan sfeer en beleving.
- De toenemende **variatie aan functies** is een kans. Functies als horeca, dienstverlening, wonen en werken vinden namelijk steeds meer hun weg naar de binnenstad. Ook voldoende reuring door bijvoorbeeld een kwalitatief goed **evenementenaanbod** draagt bij aan de levendigheid. De binnenstad is daarnaast een steeds belangrijkere **woonomgeving**. Door de woningdruk in steden is transformatie van leegstaande publieksfuncties naar wonen een veel besproken onderwerp. Transformatie naar wonen heeft echter ook een keerzijde, namelijk het (definitieve) verlies van publiek aantrekkende/economische functies en daarmee reuring. Dat geldt met name voor wonen op begane grond in winkel/horecastraten. Bovendien kunnen er belangenconflicten ontstaan (overlast versus reuring).
- Als **werklocatie** wint de binnenstad in de grote steden aan terrein, ook werkplekken in horecabedrijven. Dit is een belangrijke kans voor de dag-horeca. In studentensteden (waar we Bergen op Zoom niet onder rekenen) geldt dat ook voor studielocaties.

**Voornaamste opgaven:**
De opgaven zijn om de groei van de horeca in goede banen te leiden en op de juiste plek te faciliteren. De inzet op kwaliteit en diversiteit is van belang. Er komen steeds meer fastservice zaken, met soms (maar niet altijd!) een matige ruimtelijke uitstraling. Ook afhalen/bezorgen in deze categorie kent uitdagingen.

**Ketens versterken het aanbod, maar de opgave is ook om lokaal ondernemerschap** en (daarmee) uniek en onderscheidend aanbod te behouden.




*Figuur 28: Ontwikkeling aantal horecazaken naar sector*




*Figuur 29: Ontwikkeling horeca naar branche*

**Bezorgeconomie horeca**

De markt voor maaltijdbezorging is gegroeid mede door de coronacrisis en het consumentengedrag van millennials[12]. Er is al enkele jaren een hevige concurrentiestrijd van landelijke/internationale aanbieders gaande die maakt dan het aantal afneemt maar de overgebleven uitgroeien tot forse multinationals.

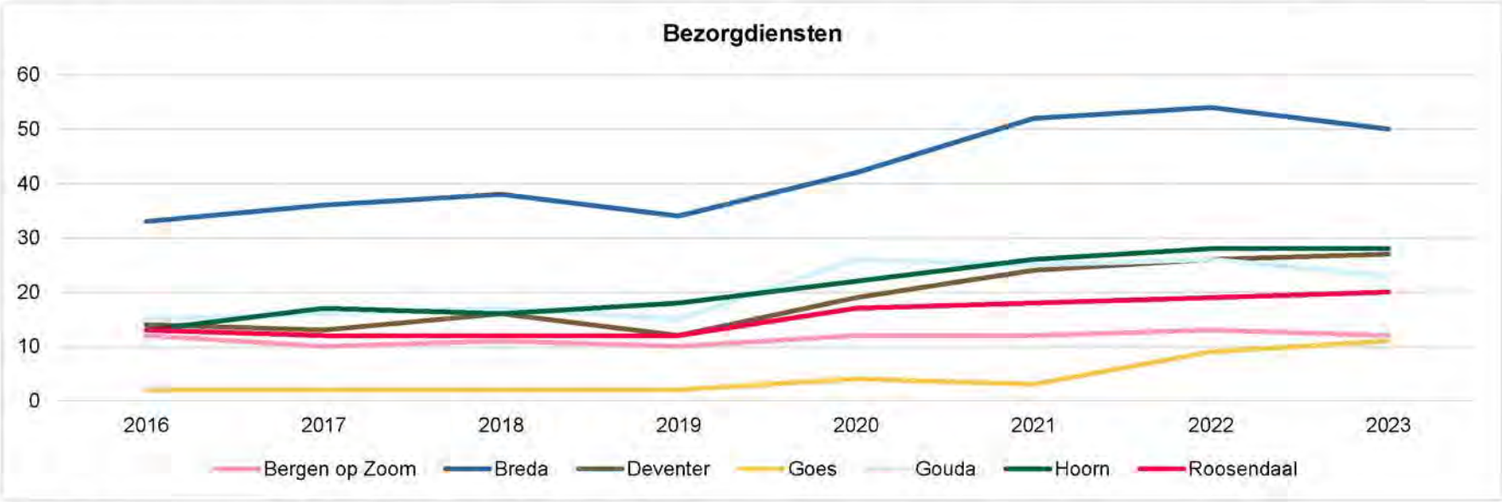
- Bezorgketens en online platforms groeiden hard en restaurants en fastservice startten, gedwongen door de lock-downs, op grote schaal met bezorging. In geringe mate hebben drankverstrekkers in de coronaperiode, met name uit klantenbinding, ook bezorging van drank- en borrelpakketten gedaan. Figuur 30.
- In 2019 reden er nog dagelijks 20.000[13] bezorgers rond op fietsen en scooters. In 2021 zijn dat er 50.000 per dag. Dat zijn voor het grootste deel maaltijdbezorgers, daarvan zijn er 40.000. Naast de bekendere bezorgdiensten als Thuisbezorgd zijn er in de coronatijd meer kleinere restaurants gaan bezorgen. En daar zijn het laatste jaar ook de flitsbezorgers bijgekomen.
- Na vier jaar ongekende groei zijn er in het afgelopen jaar minder maaltijden bezorgd[14]. In beide coronajaren zagen maaltijdbezorgers een omzetgroei van circa 40%. Het afgelopen jaar daalde de omzet met 6%. Toch was de omzet in 2022 veel hoger dan voor corona, die steeg van € 785 miljoen in 2019 naar € 1.451 miljoen.
- Deze krimp is ook te zien bij de benchmarksteden. In 2019 is er een groei van het aantal bezorgdiensten. In de meeste benchmarksteden lopen het aantal bezorgdiensten vanaf 2021 gelijk en is er vanaf 2022 sprake van een afname. Figuur 32.
- In Bergen op Zoom is de groei van het aantal bezorgdiensten relatief gelijk gebleven. Er is sprake van een groei van 2016 tot 2021. Vervolgens is er in 2022 een daling van het aantal bezorgdiensten. Figuur 31.




*Figuur 30: Omzetontwikkeling online maaltijd bezorgen*




*Figuur 31: Aantal bezorgdiensten gemeente Bergen op Zoom*




*Figuur 32: Aantal bezorgdiensten benchmarkgemeenten*

[12] Generatie Y, geboren tussen 1986-2000
[13] RTL nieuws
[14] Foodservice Instituut Nederland, De Volkskrant

De horeca in Bergen op Zoom bestaat voornamelijk uit lokale restaurants. Doordat Bergen op Zoom een historische stad is, zijn er veel kleine panden. Hierdoor kunnen horecaketens, die gebaat zijn bij grotere oppervlakten om het benodigde resultaat te halen, niet of moeilijk landen in de binnenstad. Ook worden er momenteel panden buiten het concentratiegebied met horeca-functie omgebogen tot een woonfunctie.

### 7.1.2 Ontwikkelingen/plannen

Er zijn op dit moment geen (grootschalige) plannen bekend bij de gemeente die rijp zijn voor publicatie met betrekking tot horeca-initiatieven (nieuwbouw, uitbreiding, verplaatsing, etc.).



# 8 Behoefteonderzoek

Analyse op basis van Whooz Whize Guide van de inwoners gemeente Bergen op Zoom.



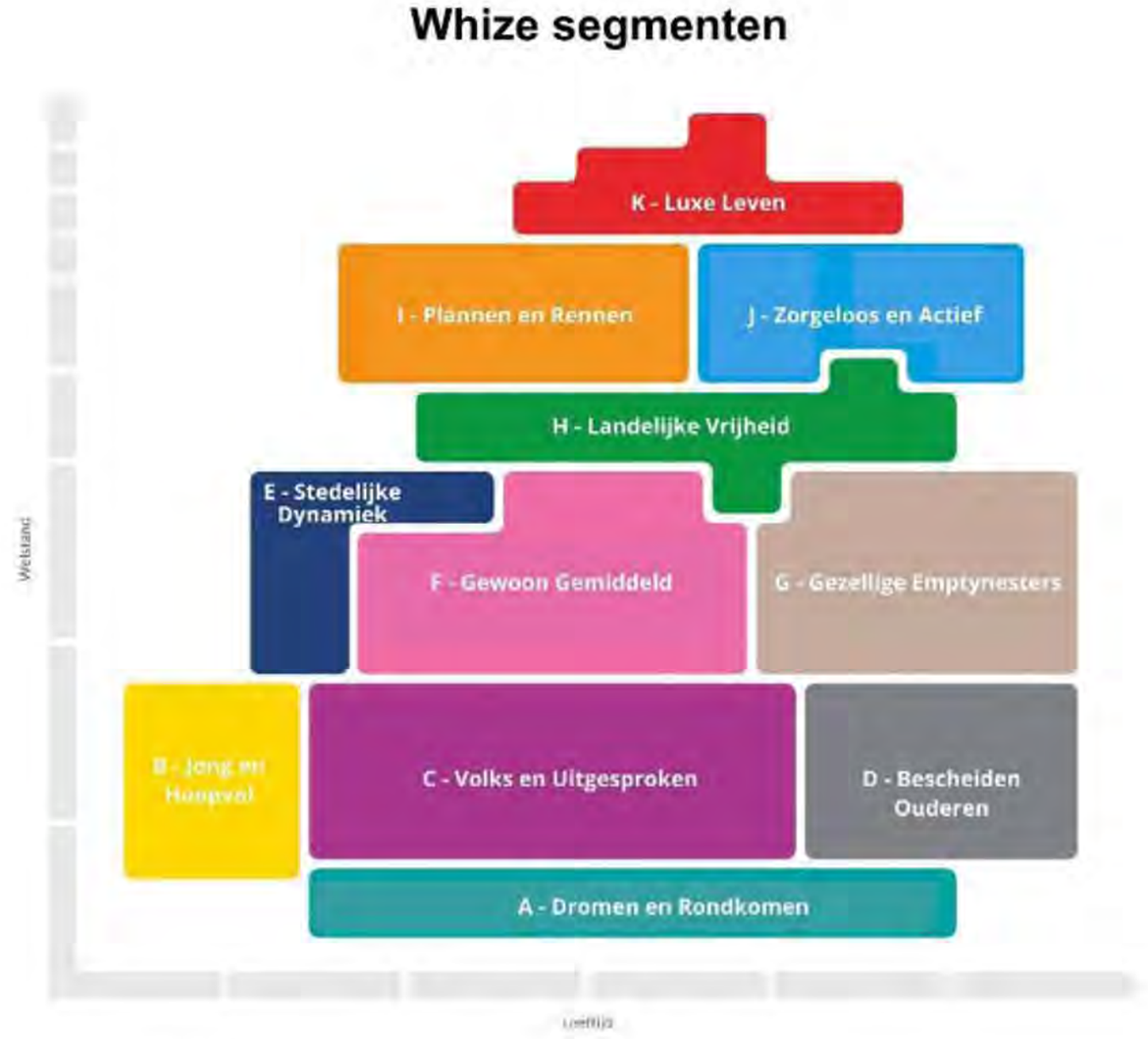
## 8.1 Leefstijlprofielen

BRO maakt gebruik van de doelgroep segmentatie-tool Whooz WhizeGuide. Dit verschaft tot op buurtniveau (CBS) een breed palet aan inzichten over de kenmerken en de oriëntatie van de aanwezige doelgroepen op het vlak van o.a. demografie, economie en het gebruik van voorzieningen, functies en diensten. Denk onder andere aan de werksituatie, het inkomensniveau, autobezit, ov-gebruik, in welke mate van welk type winkels, horeca en andere voorzieningen gebruik wordt gemaakt, etc.

De Nederlandse bevolking is in het segmentatiemodel onderverdeeld in 11 segmenten waarmee een duidelijk beeld geschetst kan worden van de Nederlandse consument betreft hun socio-demografie, levensstijl, cultuur en koopgedrag. Hiernaast, in figuur 33, de indeling van de 11 segmenten afgezet tegen leeftijden en welstand. In tabel 7 staan veel voorkomende vrijetijd-activiteiten van deze segmenten. Hierna volgt een vergelijking van de behoefte aan verschillende type horeca in Bergen op Zoom met de benchmarkgemeenten en de behoefte op wijkniveau voor

*Tabel 7: Veel voorkomende activiteiten per segmentatiegroep*

| Groep | Activiteiten |
|---|---|
| A | Darten, bioscoop, sauna, casino |
| B | Festivals, sporten, pretparken, daten |
| C | Darten, snooker, pretpark, kaarten |
| D | Vaak niet meer actief in samenleving |
| E | Sporten, café, discotheek, concert |
| F | Familie uitjes, sporten |
| G | Fietsen, winkelen, wandelen, fotograferen, tuinieren |
| H | Motorrijden, familie uitjes, discotheek, sportwedstrijd |
| I | Sporten, bioscoop, restaurant, sportwedstrijd, familie uitjes |
| J | Golfen, musea, fietsen, sporten |
| K | Theater, museum, casino, golfen |




*Figuur 33: Verbeelding/indeling profielen*

de gemeente Bergen op Zoom. In Bijlage 4 staan de uitwerkingen van de profielen.

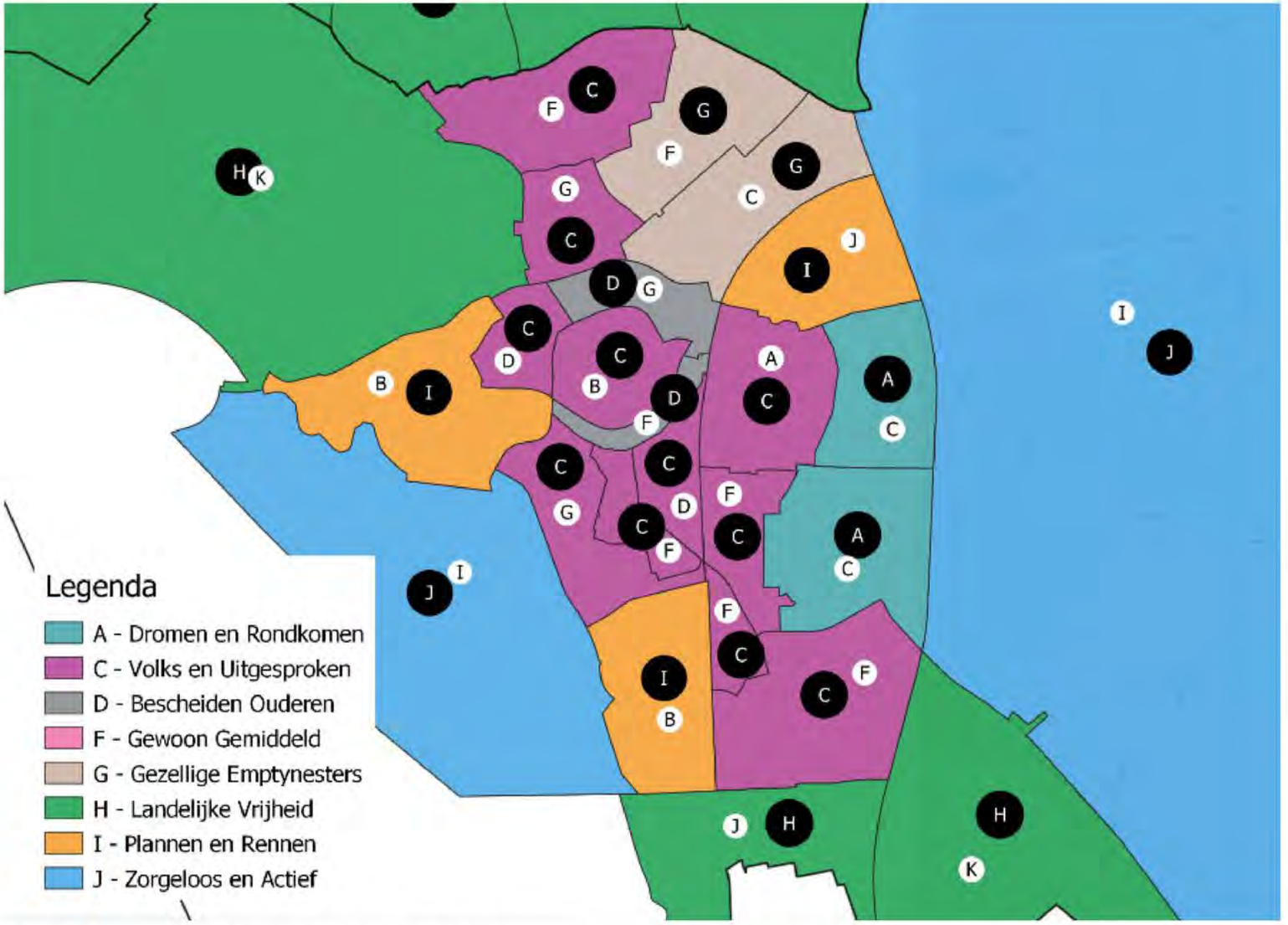
### 8.1.1 Diverse samenstelling van verschillende doelgroepen

De bevolking van de gemeente Bergen op Zoom is divers. Op basis van het Whize model zijn 6 dominante doelgroepen te onderscheiden.

*Tabel 8: Dominantste doelgroepen gemeente Bergen op Zoom*

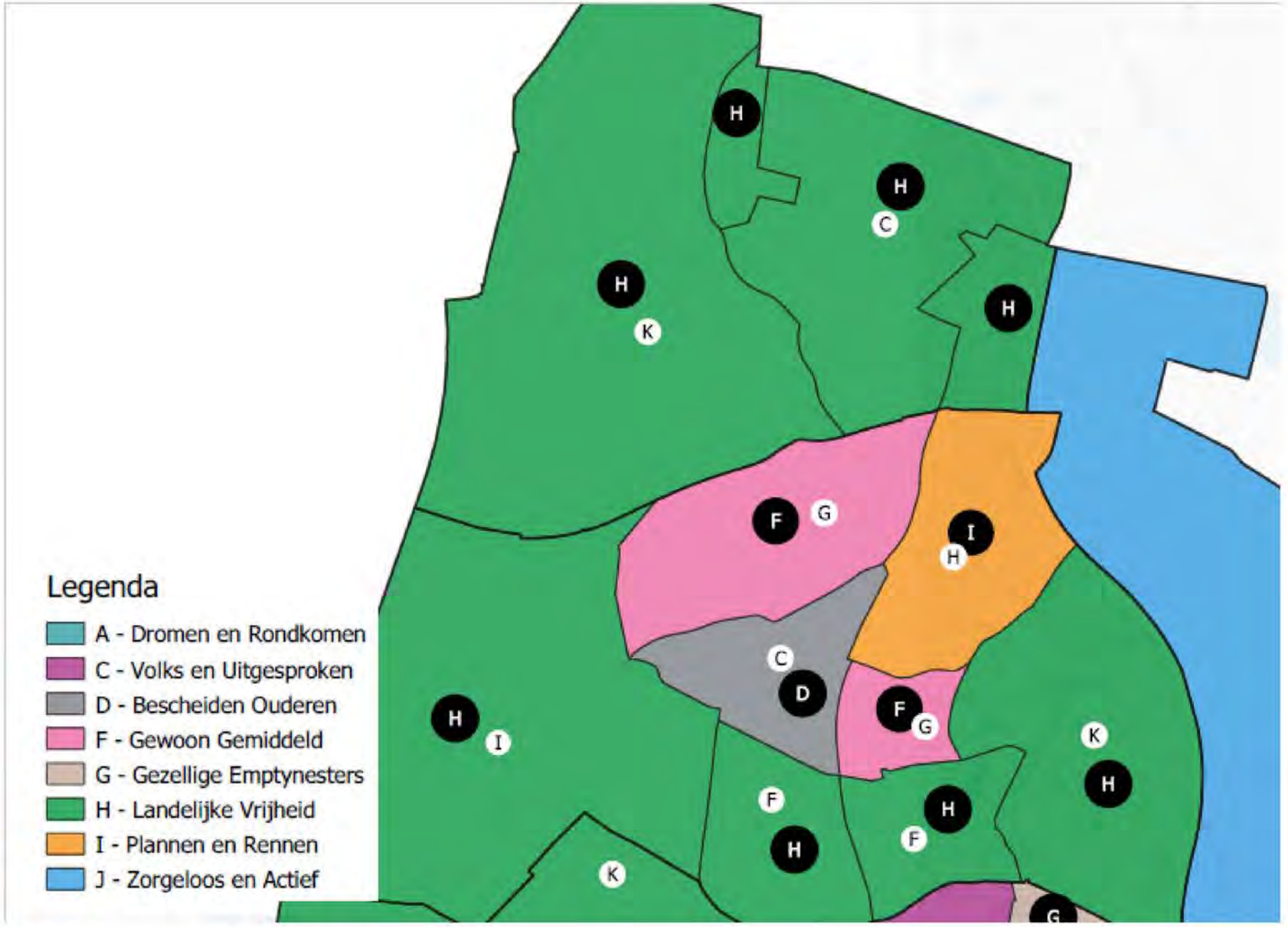
| Doelgroep | Percentage aanwezig |
|---|---|
| C – Volks en Uitgesproken | 22% |
| F – Gewoon Gemiddeld | 17% |
| G – Gezellige Emptynesters | 15% |
| D – Bescheiden Ouderen | 13% |
| A – Dromen en Rondkomen | 9% |
| J – Zorgeloos en Actief | 7% |

Op de afbeelding aan de rechterzijde (figuur 34) en op de volgende pagina is de verdeling van de dominantste doelgroepen in de buurten van gemeente Bergen op Zoom te zien. Hierbij is het grootste ronde (zwart van kleur) de meest voorkomende doelgroep. Het witte rondje is de op-1-na meest voorkomende doelgroep.




*Figuur 34: Samenstelling van dominantste doelgroepen per buurt*

- Op de afbeelding aan de rechterzijde (figuur 35) en op de vorige pagina is de meest voorkomende doelgroep per buurt weergegeven. Ook de op 1-na meest voorkomende is weergegeven (wit).
- De doelgroep C – Volks en Uitgesproken bevindt zich voornamelijk in en aan de randen van de Binnenstad. Deze groep huurt voornamelijk goedkopere rijwoningen. De leeftijd varieert van 18 tot 60 jaar, met het zwaartepunt tussen de 45 en 60 jaar.
- De doelgroep H – Landelijke Vrijheid is voornamelijk in de buitengebieden van Bergen op Zoom, Halsteren en Lepelstraat gesitueerd. Het betreffen vrijstaande woningen met veel grond. Rustige woonomgeving met veel groen en vrijheid, wat typerend is aan het buitengebied.
- Deze segmentatie kan in horeca anders uitpakken. Daar valt één individu vaak in meerdere doelgroepen. Afhankelijk van bijvoorbeeld rol, tijdstip van de dag en groepssamenstelling. Denk aan de werknemer die een zakelijk lunch heeft, met collega's op stap gaat, als ouder met zijn/haar kinderen horeca bezoekt, met vrienden/innen naar sport of met partner een romantische avond.

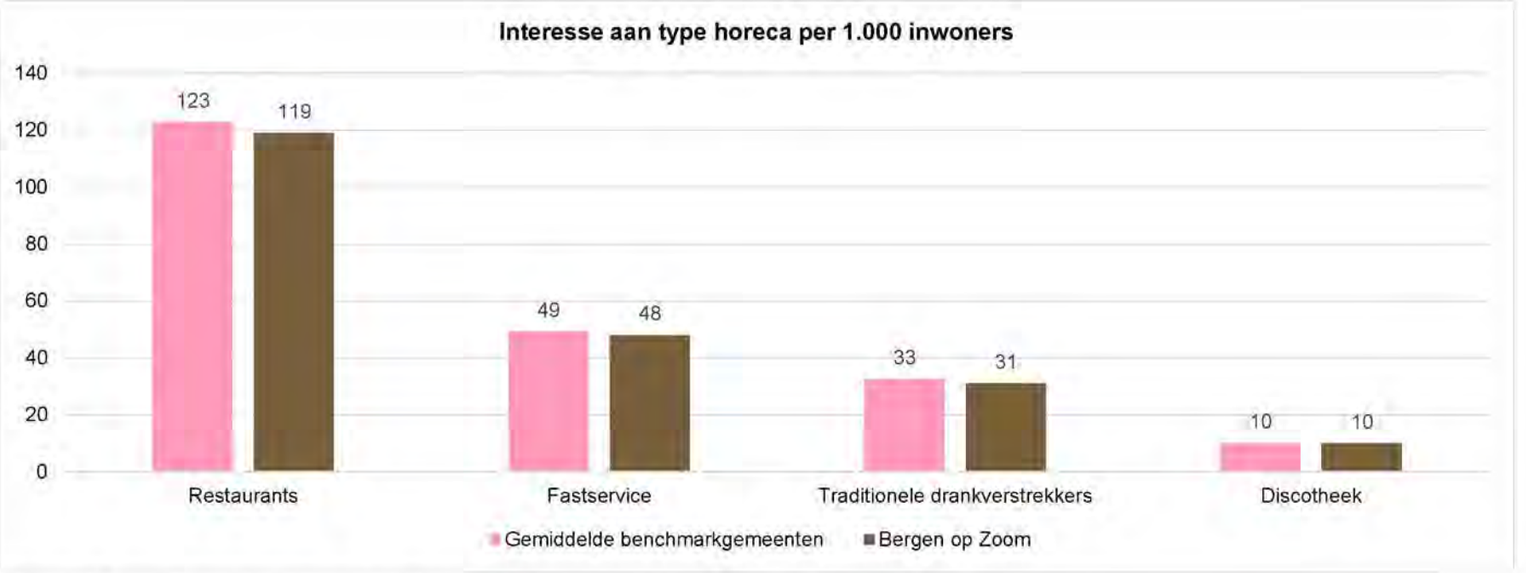



*Figuur 35: Samenstelling van dominantste doelgroepen per buurt*

### 8.1.2 Horecabehoefte Bergen op Zoom

Op basis van de Whize kerngetallen voor verschillende activiteiten is een doorrekening gemaakt voor de onder-/ oververtegenwoordiging in Bergen op Zoom betreft de vraagbehoefte voor het bezoek van verschillende soorten horeca ten opzichte van het benchmarkgemiddelde. In figuur 36 staan de resultaten. Op basis van de analyse van de Whize doelgroepensegmentatie kan worden verondersteld dat:

- Het verwachte bezoek van de Bergen op Zoomse bevolking aan fastservice, traditionele drankverstrekkers en discotheken relatief gelijk ligt aan het gemiddelde van de inwoners van de benchmarkgemeenten.
- Het verwachte bezoek aan restaurants ligt iets onder het gemiddelde van de benchmarkgemeenten. Dit kan mogelijk een verklaring zijn voor het relatief beperkte aanbod van vernieuwende/ trendy restaurants of formulebedrijven, die vaak in trek zijn bij jongeren en jongvolwassenen. Ook het lagere inkomensniveau in de gemeente kan hier op van invloed zijn.
- Van de bovengenoemde typen horeca heeft alleen fastservice een potentieel verzorgingsgebied op wijkniveau, voor de overige typen horeca zijn consumenten bereid om langer te reizen. Dit is ook terug te zien in de spreiding van horeca naar sector. De verhouding fastservice zaken ten opzichte van drankverstrekkers en restaurants is fors hoger in de buitenwijken ten opzichte van het centrum.




*Figuur 36: Behoefte naar type horeca-bezoek (bron: Whize)*

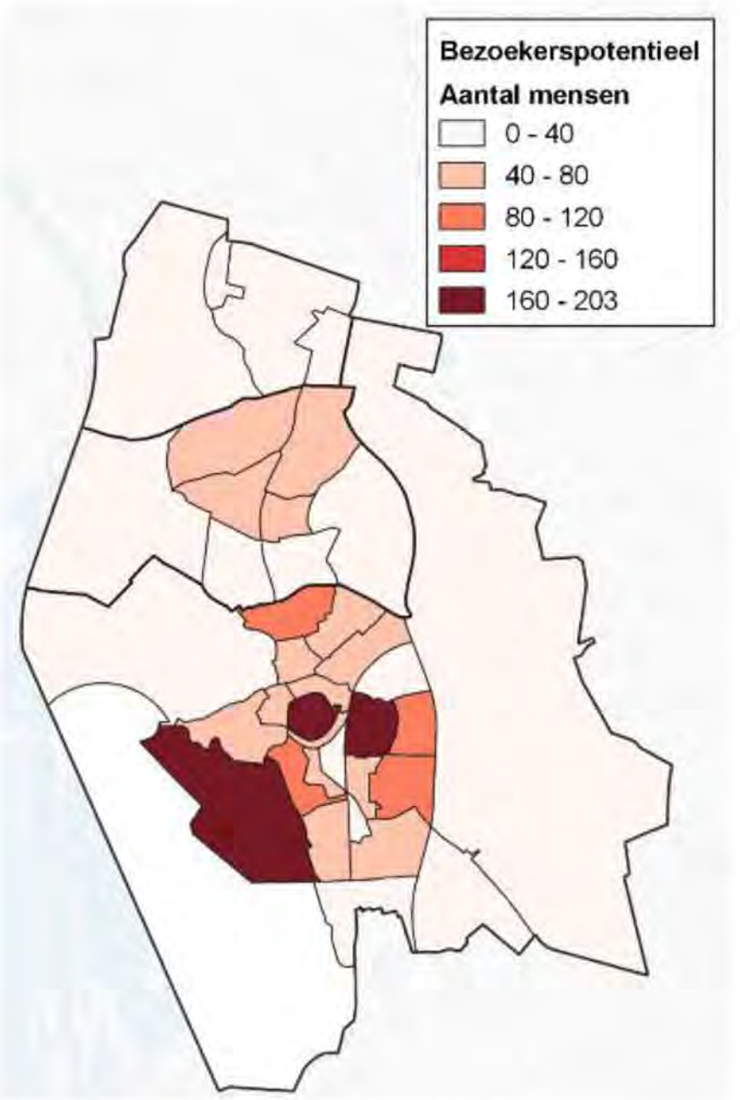
### 8.1.3 Behoefte naar buurt

In figuur 37 tot en met 40 is de doelgroepensegmentatie in Bergen op Zoom per buurt en type horeca weergegeven. De behoefte naar alle type horeca is in de buurt 'centrum' en Bergse Plaat het grootst, gevolgd door de buurten rondom het centrum. Daarnaast valt de behoefte naar een bepaald type horeca op in een aantal buurten.

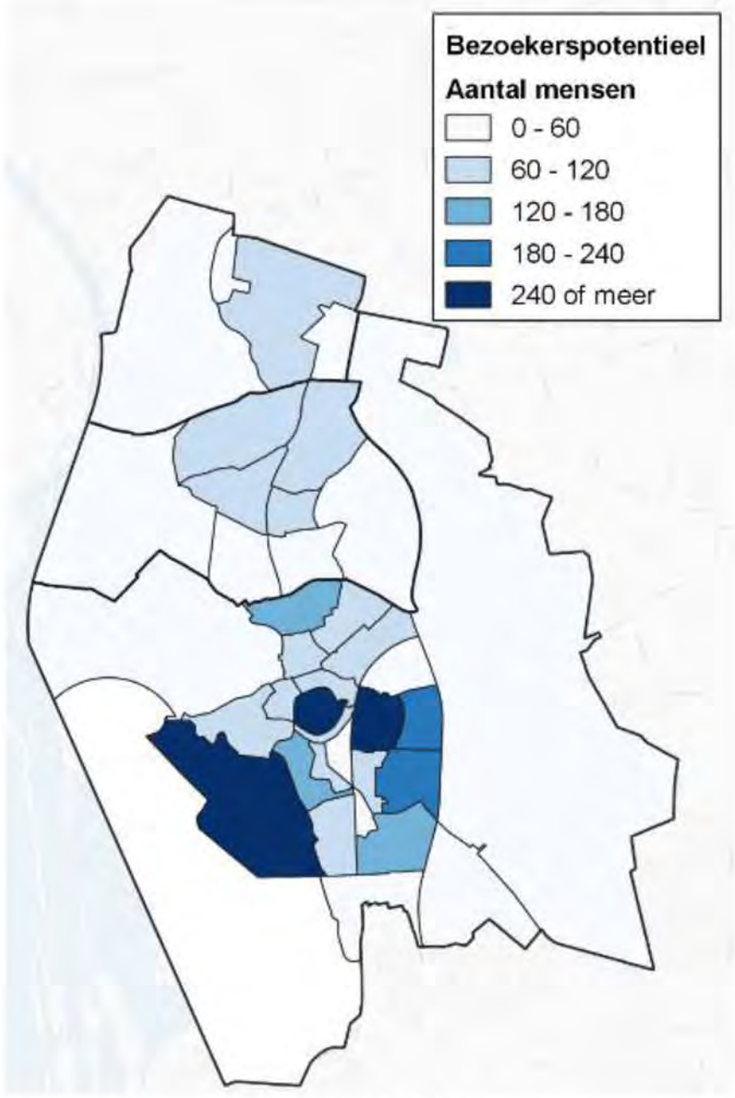
- In de buurten Binnenstad, Bergse Plaat en Gageldonk-West ligt er over het algemeen een hoog bezoekerspotentieel ten opzichte van andere buurten. In de buurten aan de randen van Bergen op Zoom ligt het bezoekerspotentieel vaak erg laag. Dit komt doordat de bevolkingsdruk in deze buurten door bijvoorbeeld natuur of industrie erg laag is.
- Het bezoekerspotentieel voor drankverstrekkers en fastservice in de buurt Bergse Plaat is het grootst van alle buurten. Het verschil qua bezoekerspotentieel op het gebied van fastservice met de opvolgende wijken is relatief groot.
- Voor restaurants ligt het over het algemeen in elke buurt een groter bezoekerspotentieel dan de andere sectoren. Mensen gaan nu eenmaal vaker naar restaurants dan naar een café of een discotheek.
- Opvallend is dat in de buurten Gageldonk-Oost en Warande-Oost er een veel hogere bezoekerspotentieel ligt in het bezoek van discotheken ten opzichte van andere sectoren.
- De meeste buurten met het hoogste bezoekerspotentieel liggen in en rond de binnenstad. Hoe meer behoefte er is aan een functie in een gebied, hoe meer draagvlak er voor deze functie is. De baten wegen zwaarder dan de 'kosten', bijvoorbeeld in de vorm van overlast.

**Wat is bezoekerspotentieel?**

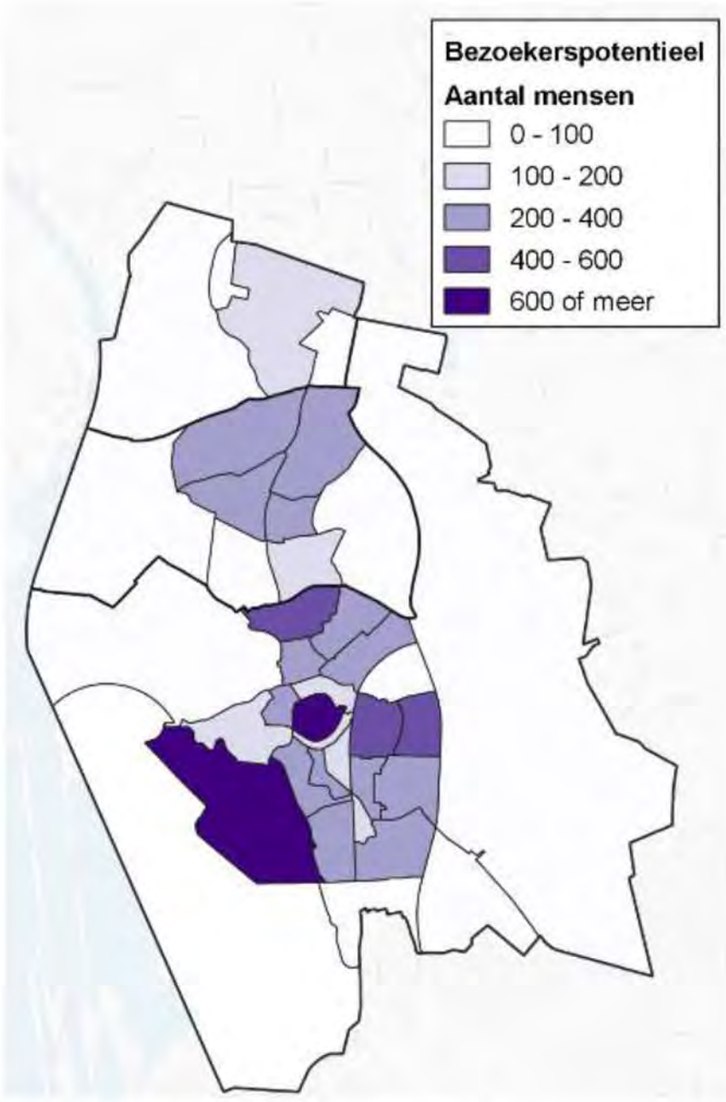
Aan de hand van de Whooz kenmerken maakt BRO een doorrekening naar de behoefte aan horeca, per type horeca en in absolute aantallen. Deze behoefte wordt ook wel het bezoekerspotentieel genoemd. Een hoog bezoekerspotentieel wijst op een meer dan gemiddelde behoefte aan een bepaald type horeca. Omdat de cijfers mede zijn berekend op landelijke kengetallen betreft deze analyse nadrukkelijk een indicatie. Bovendien is de behoefte van toeristen hierin niet meegenomen, het gaat om de inwoners.



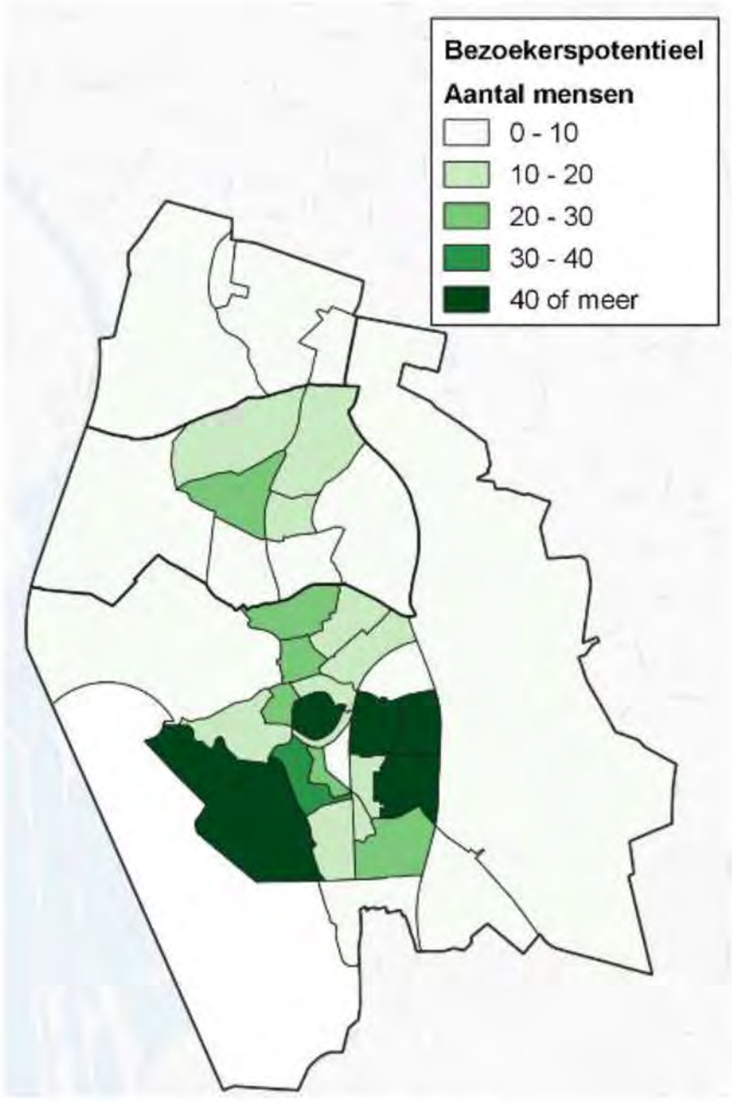

*Figuur 37: Bezoekerspotentieel drankverstrekkers per buurt*




*Figuur 38: Bezoekerspotentieel fastservice per buurt*




*Figuur 39: Bezoekerspotentieel restaurants per buurt*




*Figuur 40: Bezoekerspotentieel discotheken per buurt*

# Bijlage 1 - Horeca-indeling sectoren




BRO

Onderstaand de onderverdeling van de vier typen horeca in Locatus.

**Drankverstrekkers**
59.200.100 Café
59.200.200 Discotheek
59.500.100 Koffiehuis
59.500.400 Koffiebar
59.900.200 Sisha Lounge
59.900.300 Feestzaal
59.900.900 Horeca Overig

**Fastservice**
59.210.333 Lunchroom
59.400.100 Bezorg/Halen
59.400.200 Fastfood
59.400.300 Grillroom/Shoarma
59.500.200 IJssalon
59.500.300 Crêpes/wafels/donuts

**Restaurants**
59.210.392 Pannenkoeken
59.210.430 Café-Restaurant
59.210.434 Restaurant
59.700.200 Hotel-restaurant

**Hotels/Logiesverstrekkers**
59.700.100 Hotel

**Hotels**
Hotels zijn beknopt gespecificeerd in deze analyse. Hotels richten zich op regio (of soms nog verder) en niet op de inwoners van de gemeente, hooguit met hun restaurant of vergadermarkt.

**Feestzalen**
Feestzalen (59.900.300) zijn er in veel verschillende soorten. Soms behoren zij tot een regulier café, soms tot restaurants en soms zijn het autonome bedrijven. Ook verschillen feestzalen onderling wezenlijk qua openingstijden en toegankelijkheid. Gemeente Bergen op Zoom kent 3 feestzalen.
In enkele referentiegemeenten komen ook (haast) geen feestzalen voor. Daarom zijn feestzalen uit de voorgaande vergelijkingen gehouden. In de marktbehoefteraming voor de horeca nemen we de feestzalen wel mee als horeca aanbod.

**Congressen en vergaderlocaties**
Het onderscheid tussen congressen, seminars, symposia, etc. is niet eenduidig afgebakend, maar de definitie van een ‘congres’ is in grote lijnen als volgt: een relatief grootschalige bijeenkomst rond een bepaald thema met een sterk interactief karakter (uitgangspunt in dit kader: minimaal 100 deelnemers). Vaak georganiseerd op regelmatige basis, meerdaags en/of in internationaal verband. Vergaderlocaties zijn kleiner en hebben minder faciliteiten nodig.

**Coffeeshops**
Coffeeshop (59.900.100), in de zin van softdrugsverkoop, is geen horeca en derhalve niet opgenomen in de analyse.

# Bijlage 2 - Indicatieve Marktruimteberekening

BRO



## Indicatie toekomstige besteding horeca

- Onderstaande tabel is een indicatieve vraag- of bestedingsraming voor de Bergse horecasector. Het is een doorkijk naar 2030 waarin we met een bandbreedte de toename gemiddelde horecabesteding doorrekenen.
- Er zijn geen eenduidige gegevens voor de besteding per hoofd aan horeca. Wel zijn er omzetgegevens (indexcijfers) voor de hele horecasector beschikbaar (zie ook figuur in hst.7: Trends & Ontwikkelingen). Hieruit blijkt dat voor de hele horecasector tezamen er een omzetgroei was van circa 55% in omzet tussen 2012 en 2022.
- Uiteraard staat omzet niet gelijk aan de besteding per hoofd, maar het geeft wel een (goede) indicatie van de groei over een langere periode. Relevant hierin is dat horeca conjunctuurgevoelig is. In tijden van recessie geven consumenten naar verhouding minder uit aan horeca. Toch zagen we ook tijdens de vorige recessie (2008 - 2012) en (vanzelfsprekend) tijdens de coronaperiode dat de bestedingen eerst inzakten om vervolgens snel te stijgen. Daarbij: recessies zijn tijdelijk. Daarom rekenen we richting 2030 en 2040 met de volgende bandbreedte voor de gemiddelde horecabesteding: +10% (laag), en +20% (hoog), waarbij wij de verwachte bevolkingsstijging in Bergen op Zoom vermenigvuldigen met de gemiddelde besteding per inwoner. We gaan uit van de besteding in het jaar 2022. Ondanks de nasleep van de coronacrisis verwachten wij dat dit een representatief bestedingscijfer is. De horeca uitgaven nemen al jaren toe, dit komt o.a. ook door de inflatie. Hierdoor stijgt het bestedingscijfer per hoofd ook.
- Voor Bergen op Zoom is een lichte bevolkingsstijging voorzien tot 2030, circa 6% volgens Primos. Dit alleen al brengt een toenemende behoefte en dus besteding op gang.
- De marktvraagberekening is gebaseerd op bestedingspotentieel (inwoners maal besteding). Vanzelfsprekend zal een deel van de consumentenbestedingen buiten Bergen op Zoom plaatsvinden, anderzijds vloeit er omzet van toeristen uit de regio naar Bergen op Zoom toe. De genoemde percentages (binding en toevloeiing) zijn afkomstig uit het Koopstromenonderzoek Randstad (KSO 2021).
- Marktruimteberekeningen voor bijvoorbeeld supermarkten is veel 'harder' dan voor horeca. Bij een aantrekkelijk aanbod stijgt vaak de toevloeiing en neemt de afvloeiing in de regel af. Men gaat meer in de eigen stad/gemeente besteden en de horeca trekt consumenten van buiten de gemeente. Daardoor ontstaat meer marktruimte.

**Conclusies**

- In 2023 is de theoretische omzet op basis van bestedingen/inwoneraantal iets lager (nagenoeg gelijk) dan de omzet na correctie met binding/toevloeiing. Dit betekent dat in 2023 er geen extra marktruimte was.
- Kwalitatief goed en gevarieerd aanbod creëert zelf marktruimte.
- Tabel 9 laat zien dat er (op basis van de bevolkingsprognoses, rekening houdend met binding en toevloeiing) er richting 2030 een groei te voorzien is van de bestedingen in Bergse horeca. Bij een hoger bevolkingsaantal, of meer toevloeiing van buiten de gemeente neemt deze vanzelfsprekend alleen maar toe (maar bij afnamen vanzelfsprekend af).
- De berekening is indicatief!

*Tabel 9: Indicatieve vraagraming horeca gemeente Bergen op Zoom*

| | 2023 | 2030 | |
|---|---|---|---|
| | **Huidige situatie** | **Minimaal** | **Maximaal** |
| Ontwikkeling bestedingen 2023-2030 | | 10% | 20% |
| Aantal inwoners gemeente Bergen op Zoom | 68.864 | 72.760 | 72.760 |
| Besteding horeca per jaar per inwoner (landelijk cijfer 2022 CBS in €) | 1.132 | 1.245 | 1.358 |
| Omzet op basis van bestedingen en inwoneraantal (in mln. €) | 78 | 90,6 | 98,8 |
| Binding horeca gemeente Bergen op Zoom (%) | 79% | 79% | 79% |
| Binding horeca gemeente Bergen op Zoom (in mln. €) | 61,6 | 71,6 | 78,1 |
| Toevloeiing horeca gemeente Bergen op Zoom (%) | 23% | 23% | 23% |
| Toevloeiing horeca gemeente Bergen op Zoom (in mln. €) | 18,4 | 21,4 | 23,3 |
| Totaal theoretische omzet op basis van bestedingen (in € mln. per jaar.) | 80 | 93 | 101,4 |
| **Aantal bedrijven drank- en spijs in Bergen op Zoom (Locatus, 2023)** | **185** | | |

# Bijlage 3 - Begrippen- en definitielijst




BRO

**AirBnB**
Het voor korte duur aan derden verhuren van (delen van) de woning waar je zelf woont.

**Bestedingspotentieel**
Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

**Blurring**
De functievermenging tussen detailhandel en diensten met horeca. Denk aan het wijntje of biertje bij de kapper. Blurring is vanuit ondernemerschap wenselijk, maar wordt met name vanuit de Alcoholwet bemoeilijkt. (In § 4.3.2. staat een verduidelijking.)

**B&B**
Een vorm van toeristisch verblijf, gevestigd in een woon- of bijhuis. Zoals de naam al doet vermoeden, wordt er naast verblijf ook ontbijt aangeboden.

**Buurthub, winkelgebied of centrumgebied**
Een buurthub, winkelgebied of centrumgebied is een concentratie- c.q. centrumgebied in een buurt of wijk, waar diverse voorzieningen samenkomen die primair een functie hebben voor inwoners in de buurt of wijk. De term beschrijft bovendien het proces van verkleuring van traditionele pure winkelgebieden naar meer gemengde centrumgebieden op lokaal niveau met naast één of enkele winkels ook ambachten, diensten, horeca, zorg, maatschappelijk, etc. Op basis van de definitie van Locatus is sprake van een winkelgebied vanaf 5 winkels die min of meer aaneengesloten liggen.

**Branchering**
Het indelen van horecagelegenheden op basis van hun type, aanbod en doelgroep. Branchering kan worden gebruikt om een diversiteit aan horecaconcepten en -ervaringen in een gebied te waarborgen.

**BVO/WVO**
- **Bruto vloeroppervlak:** Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.
- **Winkelverkoop vloeroppervlak**: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.), conform de definitie van Locatus.

**Congressen en vergaderlocaties**
Het onderscheid tussen congressen, seminars, symposia, etc. is niet eenduidig afgebakend, maar de definitie van een ‘congres’ is in grote lijnen als volgt: een relatief grootschalige bijeenkomst rond een bepaald thema met een sterk interactief karakter (uitgangspunt in dit kader: minimaal 100 deelnemers). Vaak georganiseerd op regelmatige basis, meerdaags en/of in internationaal verband. Vergaderlocaties zijn kleiner en hebben minder faciliteiten nodig.

**Daghoreca**
Een horecabedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel in hoofdzaak gericht op het verstrekken van kleinere maaltijden, geringe eetwaren en niet-alcoholische dranken. De horeca sluit tegelijkertijd met de hoofdzaak.

**Detailhandel (als activiteit)**
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker.

**Detailhandel: Dagelijkse sector**
Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

**Detailhandel: Niet-dagelijkse sector**
Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat het hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen. Binnen deze sector maken we vaak onderscheid in sub sectoren.
- **Recreatief winkelen**: geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van mode, luxe en vrije tijd.
- **Doelgericht winkelen**: geredeneerd vanuit het bezoekmotief met winkels op het gebied van in/om het huis en overige detailhandel.

**Droge horeca**
Horecabedrijven die alcoholvrije dranken schenken (en mogelijk maaltijden ed.), dus niet over een Alcoholwetvergunning beschikken.

**Feestzalen**
Feestzalen zijn er in veel verschillende soorten. Soms behoren zij tot een regulier café, soms zijn het autonome bedrijven. Ook verschillen feestzalen onderling wezenlijk qua openingstijden.

**(Hoofd)detailhandelsstructuur**
De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

**Hoogdrempelige horeca (speelautomaten)**
Dit zijn cafés of restaurants die voldoen aan de volgende voorwaarden: het bedrijf is in bezit van een geldige Alcoholwetvergunning. Het bedrijf richt zich voornamelijk op gasten van 18 jaar en ouder.

**Horeca (branche)**
Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt versterkt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie.

**Horeca-concentratiegebied**
Dit zijn de beleidsmatig aangewezen horeca-gebieden waar ruimte kan worden geboden voor ontwikkeling van horeca. Het gaat hier zowel om dag, als avond/nachthoreca.

**Koopkrachtbinding**
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn. In DPO-onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, daarom is dit koopkrachtbinding exclusief online.

**Koopkrachtafvloeiing**
Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun (detailhandels-)bestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied. In DPO-onderzoek rekenen we altijd met toonbankbestedingen, daarom is dit afvloeiing exclusief online.

**Koopkrachttoevloeiing**
Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

**Koopstroomgegevens**
Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek (KSO). In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en –toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

**Laagdrempelige horeca (speelautomaten)**
Dit zijn horecabedrijven behalve cafés en restaurants. Bijvoorbeeld cafetaria's, ijssalons, lunchrooms, shoarmazaken, bowlingbanen.

**Leegstand** (op basis van Locatus)
Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. Het betreft leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

**Natte horeca**
Horecabedrijven die alcoholhoudende dranken schenken, dus met Alcoholwetvergunning.

**Ondergeschikte horeca:** Horeca ter ondersteuning van andere functies. Over het algemeen is er een maximale omvang gekoppeld aan de ondersteunende functie.

**Paracommercie**
Een horecavoorziening bij een niet-commerciële instelling (denk aan stichtingen en verenigingen) die zich in de eerste plaats richten op andere activiteiten, zoals sport, educatie, cultuur, religie, et cetera. Horeca is daar een nevenactiviteit.

**Plancapaciteit (hard)**
In principe wordt met plancapaciteit de harde plancapaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde omgevingsplan (vh. bestemmingsplannen), uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

**Retail**
Retail is de verzamelnaam voor bedrijven die goederen en diensten direct aan consumentenverkopen (inclusief diensten). Het gaat hier om zowel detailhandel, horeca als in het verlengde hiervan ook dienstverlening, ambachten en leisure in de betreffende winkel- en horecagebieden.

**Sector Drankverstrekkers**
Horecabedrijven die hoofzakelijk dranken schenken. Hieronder vallen cafés, discotheken, koffiehuizen, etc.

**Sector Fastservice**
Horecaconcepten gericht op snelheid, gemak en efficiëntie. Naast fastfood vallen hier ook gezondere concepten zoals lunchrooms onder.

**Sector Maaltijdverstrekkers**
Horecaconcepten gericht op verstrekking van maaltijden. Hieronder vallen ook café-restaurants.

**Sector Logiesverstrekkers/hotels**
Bedrijven die zich primair richten op kamerverhuur voor toeristische of zakelijke bezoekers. Meet een beperkte verblijfsduur van gasten. Hotels richten zich op regio (of soms nog verder) en niet op de inwoners van de gemeente, hooguit met hun restaurant of vergadermarkt.

**Vloerproductiviteit**
Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo).

**Verspreide Bewinkeling**
Alle verkooppunten die buiten een van de andere genoemde winkelgebieden vallen, worden tot de verspreide winkels gerekend.
**Winkel** Een fysiek verkooppunt.

## Bijlage 4 - Whize Doelgroepen



# Uitgebreide beschrijving Whize doelgroepen

In de afbeeldingen hiernaast is per doelgroep een korte beschrijving te vinden. Er wordt onder andere gekeken naar woonvoorkeuren, autogebruik, winkelvoorkeuren en demografie.




## Dromen en Rondkomen

**Wonen:** Wonen in stedelijk gebied in dichtbevolkte wijken met matige leefbaarheid.
**Auto:** Lang niet altijd een auto in bezit, wel gebruik van OV.
**Winkels:** Dirk, Zeeman, Wibra en C&A.
**Demografie:** 30-50 jaar.




## Jong en Hoopvol

**Wonen:** Wonen nabij hogescholen en universiteiten in grote steden of in de binnensteden.
**Auto:** Meestal geen auto, gebruiken bus en fiets.
**Winkels:** Coop, Ekoplaza, H&M, Zara, WE.
**Demografie:** Doorgaans onder de 30 jaar, al komen 35'ers ook nog voor.




## Volks en Uitgesproken

**Wonen:** Huurders, meestal van goedkopere rijwoningen.
**Auto:** Vaak een brommer of scooter.
**Winkels:** Bristol, Scapino, C&A.
**Demografie:** 18-60 jaar, met zwaartepunt tussen de 45 en 60. Samenwonend, overwegend zonder kinderen.




## Bescheiden Ouderen

**Wonen:** Appartement of eenvoudige rijtjeswoning, veelal gelegen in een dorp of kleine stad.
**Auto:** Vaak (elektrische) fiets, scootmobiel of rollator.
**Winkels:** Gevestigde winkels, zoals MS Mode of Wibra. Ook de opticien en audiciens worden bezocht.
**Demografie:** 65+, veelal met pensioen




## Stedelijke Dynamiek

**Wonen:** Wonen in de grotere steden, maar ook in naastgelegen stedelijke plaatsen.
**Auto:** Vooral OV, op steenworp afstand van hun huis.
**Winkels:** Dirk, Ekoplaza, Zara, Esprit en WE.
**Demografie:** Hoger opgeleide 20, 30 en 40'ers. Alleenstaand, maar ook met kinderen tot en met 11 jaar.




## Gewoon Gemiddeld

**Wonen:** Koopwoning in de vorm van een rijtjeshuis.
**Auto:** Één of twee auto's (tweedehands of lease).
**Winkels:** Esprit, H&M, Jack&Jones en Scapino.
**Demografie:** 30-55 jaar, tussen de 1 en 3 thuiswonende kinderen, meestal van iets oudere leeftijd.




## Gezellige Emptynesters

**Wonen:** Rijtjeswoning en soms een 2 kapper en locatie vooral in dorpen en kleine steden.
**Auto:** Een kleine nieuwe auto en een elektrische fiets.
**Winkels:** Gevestigde dames- of herenmodezaak.
**Demografie:** Actieve 60-plussers, vaak samenwonend, kinderen het huis uit zijn. Vaak al met pensioen.




## Landelijke Vrijheid

**Wonen:** Vrijstaande koopwoning met veel grond. Rustige woonomgeing met veel groen en vrijheid.
**Auto:** Twee tweedehands auto's voor de deur.
**Winkels:** Dichtstbijzijnde supermarkt, zoals de Aldi. Jack&Jones, Men At Word of Primoiss.
**Demografie:** 45-80 jaar. Kinderen zijn er in alle leeftijden.




## Plannen en Rennen

**Wonen:** Rijtjeswoning. Meestal in dorp of kleine stad, met voorzieningen in de buurt.
**Auto:** Minimaal twee auto's, met vaak een zakelijke
**Winkels:** leaseauto.
Vaak online bij Wehkamp en Zalando.
**Demografie:** 30-55 jaar met kinderen in alle leeftijden.




## Zorgeloos en Actief

**Wonen:** Een rijtjeswoningen, 2 kapper of zelfs vrijstaand. Ligging in zowel kleinere dorpen als grote
**Auto:** steden.
**Winkels:** Twee (nieuwe) auto's.
Plaatselijke verswinkel of Bijenkorf.
**Demografie:** Veelal 50+ en overwegend samenwonend.




## Luxe Leven

**Wonen:** Historische panden en luxe moderne woningen.
**Auto:** Minimaal twee auto's van luxe merken.
**Winkels:** In de betere winkels en winkelstraten en ook online.
**Demografie:** 45-75 jaar, vaak stellen. In het geval van kinder- en dan zijn deze minimaal 12 jaar.

# Ruimte. Mensen.
# Toekomst.

**Amsterdam**
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

**‘s-Hertogenbosch**
Willemsplein 2
5211 AK ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

**Venlo**
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

# MONITOR RECREATIE EN TOERISME GEMEENTE BERGEN OP ZOOM (2023)

Oktober 2024| 's-Hertogenbosch
Projectnummer: G-VT-24004

Opdrachtgever: Gemeente Bergen op Zoom

GINDER
komt het tot leven



# INHOUD


1 **Inleiding** 3

1.1 Aanleiding en vraagstelling 4

1.2 Opbouw en verantwoording 5

1.3 Methodische verantwoording 6

2 **Verblijfstoerisme** 7

2.1 Aanbod verblijfstoerisme 8

2.2 vraag 10

3 **Dagtoerisme** 11

3.1 Inleiding en afbakening 12

3.2 Aanbod 13

3.3 Vraag en herkomst 14

4 **Economische betekenis** 18

4.1 Bestedingen 19

4.2 Werkgelegenheid 20

5 **Conclusies** 21

6 **Bijlagen** 23

# 1 Inleiding



# 1.1 AANLEIDING EN VRAAGSTELLING

**Aanleiding**
Bergen op Zoom heeft als één van de oudste steden van Nederland een rijk aanbod van activiteiten en bezienswaardigheden op historisch gebied. Daarnaast biedt de natuurlijke omgeving ook genoeg mogelijkheden voor recreatie en ontspanning. De gemeente Bergen op Zoom heeft behoefte aan een nulmeting van de omvang van toeristisch-recreatieve sector over 2023, zodat deze als referentiepunt voor verder toeristisch recreatief beleid kan dienen. De gemeente wenst meer inzicht in het aantal toeristen in de gemeente, voor zowel dag-als verblijftoerisme, en de spreiding daarvan over tijd en gebieden, zoals de buitengebieden.

**Vraagstelling**
Het doel van het onderzoek is inzicht geven in het vrijetijdsaanbod, het gebruik hiervan en de economische betekenis van de vrijetijdssector in de gemeente Bergen op Zoom in het jaar 2023. Om te komen tot dit inzicht, dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

- Wat is de omvang (aantal aanbieders, slaapplaatsen, etc.) en structuur van het vrijetijdsaanbod?
- Hoeveel overnachtingen en dagrecreatieve bezoeken hebben er in 2023 plaatsgevonden?
- Wat is de economische betekenis van de vrijetijdssector (en deelsectoren), uitgedrukt in bestedingen, toegevoegde waarde en werkgelegenheid, in 2023?
- Hoe was de spreiding van toeristen over gebieden en tijd?

# 1.2 OPBOUW EN VERANTWOORDING

**Opbouw**

De rapportage is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 brengen we het verblijfstoerisme in beeld qua vraag, aanbod en economische betekenis.
- Hoofdstuk 3 geeft op dezelfde wijze een overzicht van het dagtoerisme.
- Hoofdstuk 4 geeft de huidige economische betekenis van het toerisme weer– uitgedrukt in bestedingen en werkgelegenheid .
- Hoofdstuk 5 sluit af met conclusies.

**Verantwoording**

- De basis voor de berekeningen en uitkomsten van dit onderzoek is afkomstig uit telefonische interviews en online enquêtes onder ondernemers.
- De respons vanuit de dagtoeristische aanbieders op de enquêtes was 70%. In deze responscijfers zijn alleen de interviews/enquêtes met volledige en bruikbare respons meegeteld.
- De respons vanuit het verblijfstoerisme was 57%. Ook hier betrekken we alleen de interviews/enquêtes met volledige en bruikbare respons in het onderzoek.
- De totale respons op de enquêtes was 62%, een relatief hoge respons.
- De berekeningen van de economische betekenis en werkgelegenheid (hoofdstuk 4) zijn uitgevoerd aan de hand van het Ginder Input-Outputmodel.

- In Bijlagen A en B wordt een nadere toelichting op dit model gegeven.

# 1.3 METHODISCHE VERANTWOORDING

**Monitor**
Ginder heeft het onderzoek uitgevoerd conform de richtlijnen die overeengekomen zijn in de Leidraad die is vastgesteld binnen de groep van economische adviesbureaus in de leisurebranche.

De afbakening van het monitoronderzoek komt tot uitdrukking in een afbakening van de categorieën van verblijfstoeristische accommodaties en dagtoeristisch aanbod die meegenomen zijn in het onderzoek. In Bijlage A worden de categorieën weergegeven.

De eerste stap van het onderzoek was de inventarisatie van het toeristisch-recreatieve aanbod. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen dagtoerisme en verblijfstoerisme. De gemeente heeft hiervoor een aanbod bestand opgesteld en aan Ginder verstrekt. Ginder heeft dit bestand vervolgens gecontroleerd en enkele aanvullingen gedaan. Vervolgens is het aanbodbestand gezamenlijk vastgesteld.

De tweede stap omvat het veldonderzoek bij de toeristische aanbieders. Vanuit de gemeente Bergen op Zoom is een aankondigingsbrief verstuurd naar de toeristische aanbieders.

Vervolgens is de vragenlijst (onze standaard vragenlijst voor dit type onderzoeken) per e-mail naar de aanbieders verstuurd. Deze vragenlijst is telefonisch opgevolgd tot de streefrespons (35%-40%) was gerealiseerd, deze was 62%.

In de laatste stap is de respons verwerkt, geanalyseerd en geïnterpreteerd. Allereerst is het definitieve aanbod vastgesteld.

Vervolgens is de omvang van de marktvraag – uitgedrukt in aantallen overnachtingen en bezoeken – op basis van de respons van het onderzoek geraamd.

Vervolgens is de economische betekenis en de toegevoegde waarde berekend. Deze is berekend op basis van het Ginder Input-Output model (zie Bijlage B).

# 2 Verblijfstoerisme



# 2.1 AANBOD VERBLIJFSTOERISME

**Aanbod**
Het verblijfsaanbod in de gemeente Bergen op Zoom verdelen we onder in de categorieën B&B's, hotels, campings, groepsaccommodaties, vakantiewoningen en jachthavens. Bijlage A bevat een nadere specificatie van de afbakening.

Tabel 2.1 geeft een overzicht in het aantal verblijfsaanbieders van gemeente Bergen op Zoom in 2023. Tabel 2.2 toont het aantal eenheden per categorie verblijfsaanbieder.

- Het verblijfstoerisme in de gemeente Bergen op Zoom bestaat uit 27 aanbieders die gezamenlijk beschikken over ca. 978 logieseenheden.
- De hotels en B&B's zorgen gezamenlijk voor een groot gedeelte van het aanbod. Fletcher Wellness-Hotel Stadspark, Hotel de Draak en City Hotel Bergen op Zoom zijn de grootste aanbieders binnen deze categorie.
- De campings in Bergen op Zoom beschikken over het de grootste capaciteit. Camping Zoomland en Camping Uit en Thuis zorgen voor het grootste deel van het aanbod en bieden gecombineerd 475 plaatsen aan. Beide campings zijn ongeveer even groot. Voor sommige campings met een beperkt toeristisch gebruik is een correctie gemaakt voor het aantal overnachtingen;
- Binnen de gemeente zijn momenteel geen plannen voor de grootschalige ontwikkelingen. Echter, in de naburige gemeente Woensdrecht zijn er grootschalige plannen voor de aanleg van een groot vakantiepark, gecombineerd met een avonturenpark rond het thema van Woezel en Pip. Aangezien dit recreatiepark vooral gezinnen met kinderen aan zal trekken, lijkt de impact op de bestaande parken in Bergen op Zoom beperkt. Sterker nog, het is aannemelijk dat het nieuwe park een positieve uitstraling zal hebben op de gehele regio.

**Tabel 2.1 Aantal aanbieders verblijfstoerisme**

| Categorie | Aantal aanbieders 2023 |
|---|---|
| Hotels | 7 |
| Bed & Breakfasts | 11 |
| Campings | 6 |
| Groepsaccommodaties & vakantiewoningen | 2 |
| Jachthavens | 1 |
| **Totaal** | **27** |

**Tabel 2.2 Aantal eenheden verblijfstoerisme**

| Categorie | Aantal eenheden 2023 |
|---|---|
| Hotels | 259 kamers |
| Bed & Breakfasts | 24 kamers |
| Campings | 585 plaatsen |
| Groepsaccommodaties & vakantiewoningen | 4 accommodaties |
| Jachthavens | 106 ligplaatsen |
| **Totaal** | **978** |

**Vergelijking met Nederland**
Op grond van het onderzoek (Hotels, vakantiewoningen, Bed- & Breakfasts, groepsacccomodaties) en gangbare normen (voor de andere categorieën) hebben we het aantal eenheden omgerekend naar het aantal slaapplaatsen (aantal bedden). Tabel 2.3. toont het aantal slaapplaatsen per categorie verblijfstoerisme. Het totaal aantal slaapplaatsen in de gemeente Bergen op Zoom is ca. 3.500.

**Tabel 2.3 Aantal slaapplaatsen verblijfstoerisme**

| Categorie | Slaapplaatsen |
|---|---|
| Hotels | 518 |
| Bed & Breakfasts | 48 |
| Campings | 2549 |
| Groepsaccommodaties & vakantiewoningen | 36 |
| Jachthavens | 371 |
| Totaal | 3522 |

Het grootste deel van het aanbod bevindt zich op de campings, waarmee het aanbod in de gemeente iets meer seizoensmatig dan jaarrond is. Hotels en vakantiewoningen kennen doorgaans het hele jaar een redelijke bezetting, terwijl de bezetting van campings zich echt concentreert in juli, augustus en enkele schoolvakanties.

We analyseerden ook de omvang van de sector in relatie tot de openbare ruimte. We zetten daarin het aantal slaapplaatsen af tegen de oppervlakte van de gemeente.

We zien dan dat de spreiding van het verblijfstoerisme in de gemeente Bergen op Zoom vergelijkbaar is met het gemiddelde van Nederland op basis van slaapplaatsen per vierkante kilometer. Het aantal slaapplaatsen per km² in Bergen op Zoom is 38, nationaal gezien ligt dit gemiddelde iets lager op 34.

Daarnaast kan het aanbod worden uitgedrukt in het aantal slaapplaatsen per 1.000 inwoners. Dit is in Nederland gemiddeld 79 in 2023. In Bergen op Zoom ligt dit gemiddelde een stukje lager, namelijk op 51. Op basis van deze vergelijking is het verblijfstoerisme in Bergen op zoom dus relatief beperkt ten opzichte van het aantal inwoners.

# 2.2 VRAAG

**Vraag**
In tabel 2.4 is de vraag van verblijfstoerisme in 2023 uitgedrukt in het aantal overnachtingen. Dit is 184.000, met nog ongeveer 26.000 overnachtingen geraamd op jaarplaatsen.

Voor hotels is de kamerbezettingsgraad een belangrijke maatstaf, dit is bij de gemeente Bergen op Zoom circa 79%. Het nationale gemiddelde ligt op 73%, de hotelbezetting is dus hoger dan het landelijk gemiddelde.

De bezetting van de reguliere campings is met 19% iets hoger dan landelijk. De bezetting van de B & B's is ook iets hoger dan landelijk. Opvallend is de relatief hoge prijs van B & B's, die gelijk is aan die van hotels (gemiddeld € 106 per kamer per nacht exclusief ontbijt).

**Herkomst**
Verblijfstoeristische aanbieders hebben op hoofdlijnen inzicht gegeven in de herkomst van hun gasten:

- Uit onderzoek blijkt dat iets meer dan de helft van de gasten uit het buitenland komt (55%). Hieruit komt het grootste deel uit Duitsland (20%), gevolgd door België (7%). De overige 28% van buitenlandse bezoekers komt uit overige landen;
- Vooral de hotels trekken veel buitenlands verblijfstoerisme aan. Bijna 80% van de overnachtingen komt van internationale gasten;
- In totaal is 45% van de overnachtingen van binnenlandse gasten. De verdeling binnen deze groep is als volgt: eigen gemeente 6% (bijvoorbeeld jaarplaatsen), overig Noord-Brabant 13% en de rest van Nederland 23%.

**Tabel 2.4 Aantal overnachtingen 2023 (excl. jaarplaatsen)**

| Categorie | Aantal overnachtingen 2023 |
|---|---|
| Hotels | 97.300 |
| Bed & Breakfasts | 4.800 |
| Campings (excl. jaarplaatsen) | 79.000 |
| Jachthavens, groepsaccommodaties & vakantiewoningen | 3.000 |
| Totaal | 184.100 |

# 3 Dagtoerisme



# 3.1 INLEIDING EN AFBAKENING

**Inleiding**
In dit hoofdstuk komt eerst de analyse van het aanbod in van dagtoerisme in de gemeente Bergen op Zoom naar voren. Vervolgens gaan we in op de vraagkant en de herkomst van de dagtoerist. Als basis is het aanbod-bestand gebruikt dat aangeleverd is door de gemeente Bergen op Zoom. Alle aanbieders zijn vervolgens door middel van een enquête (en daarna soms telefonisch) benaderd. Hierdoor kunnen we een betrouwbaar overzicht presenteren van het aanbod van dagtoerisme over 2023.

**Afbakening**
Tabel 3.1. hiernaast bevat een overzicht van de categorieën die onderdeel zijn van het dagtoerisme.

**Tabel 3.1 Afbakening dagtoerisme**

| Categorie Dagtoerisme | Toelichting |
|---|---|
| 1. Attracties en bezienswaardigheden | Attracties, dierentuinen, pretpark, kastelen, wijngaarden, molens. |
| 2. Cultuur | Theaters en poppodia |
| 3. Musea | Bezoek aan musea |
| 4. Evenementen | Bezoek aan evenementen, met een ondergrens aan 5.000 bezoekers |
| 5. Rondvaarten | Uitsluitend toeristisch gebruik, excl. regulier gebruik veerponten (overzetveren) |
| 6. Golfbanen | Golfbanen inclusief pitch & putt en midgetgolfbanen |
| 7. Routegebonden recreatie | Deelname aan dagtochten met wandelen en fietsen |
| 8. Oeverrecreatie | Bezoek aan strandbaden (niet aan zee) en zwemplassen (excl. buitenzwembaden) |
| 9. Sportieve leisure | Bowlingbanen, kano- en watersportverhuur, zelfstandige fietsverhuur (niet op stations en campings), zwembaden |

# 3.2 AANBOD

**Overzicht**
In tabel 3.2 is het overzicht van dagtoeristische aanbieders in Bergen op Zoom weergegeven. Het dagtoeristisch karakter heeft een middelgroot karakter en past bij de omvang van de gemeente.

De attracties en bezienswaardigheden bestaan vooral uit de monumenten en bezienswaardigheden die Bergen op Zoom biedt . Dat zijn er in totaal 800, waarvan met name de Gevangenpoort, Sint Gertrudiskerk, Ravelijn op den Zoom en het Markiezenhof bezocht worden.

Daarnaast zijn er ook twee molens, een grote indoorspeeltuin en twee escaperooms. Op cultureel gebied is er poppodium gebouw T en Theater de Maagd. Het Markiezenhof is het enige museum in gemeente Bergen op Zoom. Het aanbod van sportieve leisure is gevarieerd en bestaat uit verschillende fiets/e-chopperverhuur, bowling, midgetgolf, indoor ski, zwembaden en een klimbos. Daarnaast heeft de gemeente een golfbaan.

De aanbieders waren gemiddeld 236 dagen per jaar open. In principe zijn de meeste bedrijven redelijk jaarrond geopend. De monumenten zijn in de winterperiode gesloten voor bezoek (soms zijn deze nog wel te bezoeken op afspraak).

De omgeving in de gemeente Bergen op Zoom nodigt uit om te recreëren. Zoals eerder benoemd maakt de gemeente onderdeel uit van de Brabantse Wal.

De aanwezigheid van natuurrijke omgeving bij onder andere De Heide, Natuurpoort Lievensberg, en de Binnenschelde zorgen ervoor dat binnen de gemeente veel gerecreëerd kan worden op het gebied van o.a. wandelen en fietsen.

Dit zijn alleen gebieden en daarom niet in de tabel opgenomen als 'aanbieder'.

In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de bezoekersaantallen van deze gebieden.

**Tabel 3.2 Aantal aanbieders dagtoerisme**

| Type aanbieder | Aantal aanbieders |
|---|---|
| Attracties en bezienswaardigheden | 17 |
| Cultuur | 2 |
| Golf | 1 |
| Musea | 1 |
| Sportief/Outdoor | 14 |
| Totaal | 35 |

# 3.3 VRAAG EN HERKOMST

**Bezoeken**
In tabel 3.3 is het aantal dag bezoeken per categorie in 2023 weergegeven. Attracties en bezienswaardigheden, musea en cultuur en sportief/outdoor en golfbanen vormen met in totaal circa 500.000 bezoeken per jaar een redelijk groot aantal bezoeken voor de gemeente Bergen op Zoom.

De grootste vorm van dagrecreatie, op het gebied van aantal bezoeken, is veruit de natuurgebonden buitenrecreatie, met circa 1,9 miljoen bezoeken. Dat sluit aan bij de aanwezigheid van een omvangrijk buiten-/natuur-gebied en door de ligging op de Brabantse Wal (zie de volgende pagina). De evenementen zorgen voor bijna 200.000 bezoekers per jaar. De bourgondische jaarmarkt "De Krabbenfoor" is hierbij de grootste trekker met meer dan 150.000 bezoekers per jaar. De Vastenavend is hierbij buiten beschouwing gelaten omdat bezoekersaantallen hiervan moeilijk te specificeren en te meten zijn.

Het totale bezoek aan dagtoeristische accommodaties en gebieden is circa 2,4 miljoen per jaar.

**Herkomst bezoekers (excl. natuurgebonden buitenrecreatie)**
De dagrecreanten zijn met name afkomstig uit mensen uit de eigen regio (West-Brabant, 67%), de rest van Noord-Brabant (15%), overig Nederland (8%) en België (8%). Het aantal Belgen is te verklaren door de ligging van Bergen op Zoom nabij de grens. Er zijn verder, op een enkeling na, geen andere internationale dagrecreanten in de gemeente Bergen op Zoom.

**Tabel 3.3 Aantal bezoekers dagtoerisme**

| Type activiteit | Aantal bezoeken |
|---|---|
| Attracties en bezienswaardigheden | 105.000 |
| Musea en cultuur | 69.400 |
| Sportief/Outdoor en golf | 128.000 |
| Natuurgebonden buitenrecreatie | 1.922.000 |
| Evenementen (> =5.000 bezoekers) | 197.500 |
| Totaal | 2.421.900 |

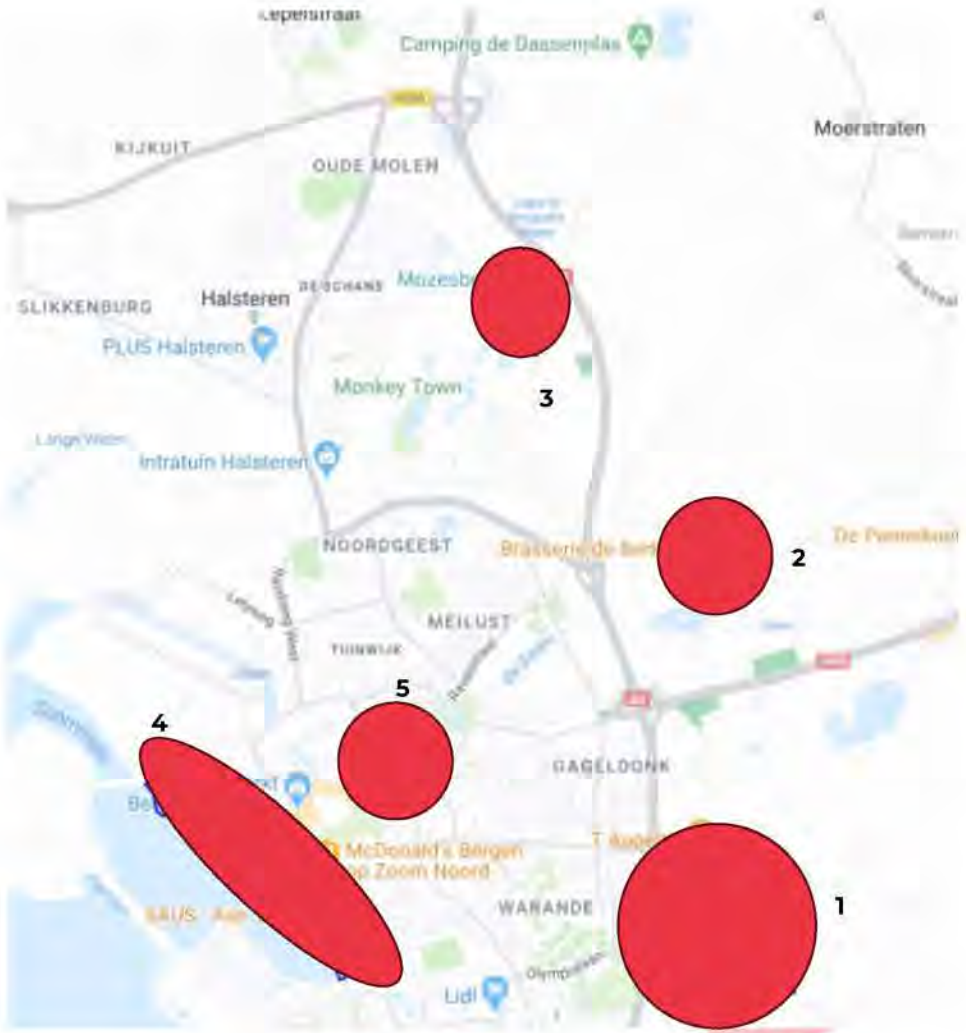
**Aantal bezoekers andere categorieën**

De bezoekersaantallen van sommige gebieden of leisure activiteiten zijn niet te achterhalen via telefonische interviews. Dit geldt ook voor natuurgebieden en wandelen/fietsen als activiteit. Het bezoek aan natuurgebieden is daarom gemeten met data van bureau Resono. Hier worden data gebruikt van een mobiel panel, waarmee we direct en doorlopend inzicht hebben in de drukte en het bezoekersgedrag op en in fysieke locaties. Bijlage C gaat verder in op de methodiek die is gehanteerd om deze data te verzamelen.

Voor de verschillende deelgebieden maakt Resono een zogenaamde hyperfence aan (afbakening van het gebied waarin bezoekers worden gemeten). Daarin zijn na overleg met de gemeente de volgende gebieden onderscheiden (naast natuurgebieden zijn ook het centrum, de Boulevard en Fort de Roovere meegenomen):

1. Natuurpoort Lievensberg
2. Bergse Heide
3. Fort de Roovere (onderdeel van de West-Brabantse Waterlinie);
4. Boulevard (Bergse Plaat)
5. Centrum (Wouwsestraat, St.-Josephstraat, St.-Josephplein. Fortuinstraat, Grote Markt, Lombardenstraat, Hofstraat, Voetboog, Beursplein, Steenbergsestraat, Zuivelstraat, Kremerstraat, Kortemeestraat, Stationsstraat. Gouvernementsplein)

Bijlage C gaat in op de methodiek van deze data. Op de naastgelegen kaart zijn de gebieden zichtbaar. De cirkels zijn indicatief voor het gebied..



In de tabel hieronder wordt het aantal bezoeken aan de gebieden weergegeven. Het betreft het aantal bezoeken. Een bezoeker kan zich per dag in meerdere gebieden begeven. We hebben daarom per gebied ook het aantal unieke bezoekers aangegeven. Het centrum telt het meeste herhalingsbezoek.

Voor de bezoekers voor natuurgebonden buitenrecreatie worden bezoekers aan het centrum en de Boulevard buiten beschouwing gelaten. De natuurgebieden en Fort de Roovere trokken in 2023 samen circa 1,9 miljoen bezoeken voor natuurgebonden buitenrecreatie.

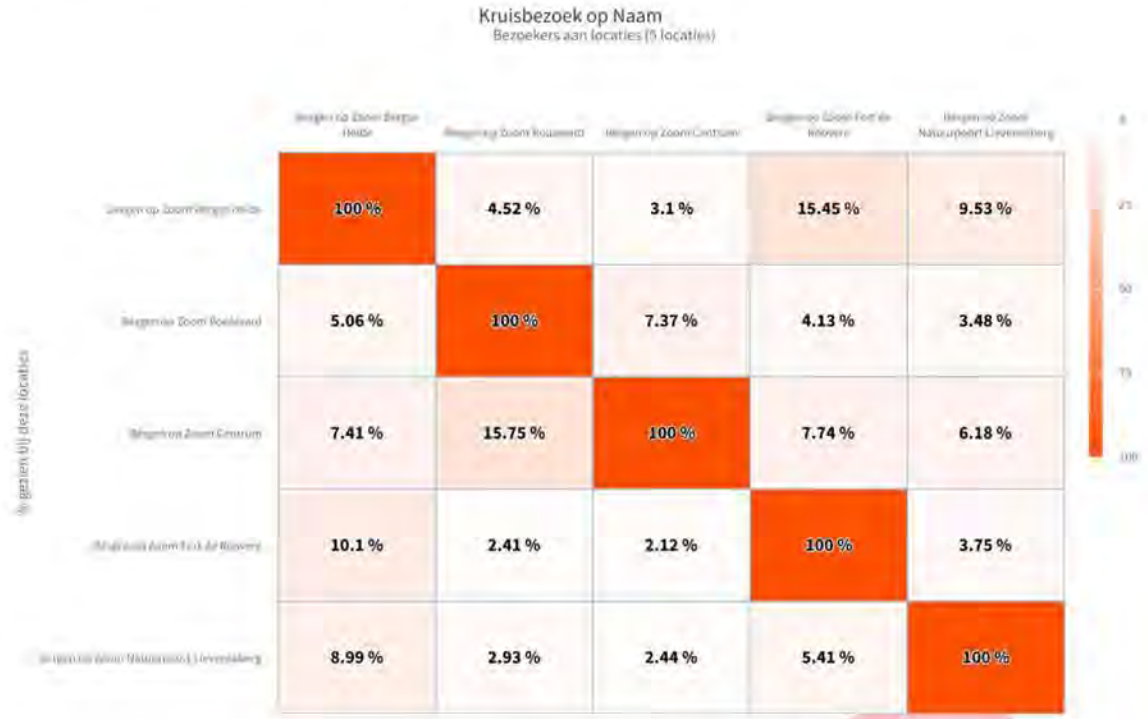
**Tabel 3.4 Aantal bezoeken en unieke bezoeken**

| Gebied | Bezoeken | Unieke bezoekers |
|---|---|---|
| Natuurpoort Lievensberg | 612.000 | 471.000 |
| Bergse Heide | 617.000 | 462.000 |
| Fort De Roovere | 693.000 | 422.000 |
| Boulevard | 2.028.000 | 483.000 |
| Centrum | 6.780.000 | 1.014.000 |

## Kruisbezoek

Uit de analyse blijkt ook het kruisbezoek. Dat is het bezoek waarbij een bezoeker op één dag meerdere gebieden bezoekt (zie de figuur hiernaast). We zien daarbij met name kruisbezoek tussen de Boulevard en het Centrum (15%) en Fort de Roovere met Bergse Heide (16%). Kruisbezoek tussen andere gebieden is beperkt.

**Tabel 3.5 Kruisbezoek**



We geven ook inzicht in de verdere herkomst van de bezoekers.

**Tabel 3.6 Aantal unieke bezoekers van buiten de gemeente**

| Gebied | Aantal unieke bezoekers |
|---|---|
| Natuurpoort Lievensberg | 337.000 |
| Bergse Heide | 327.000 |
| Fort De Roovere | 248.000 |
| Boulevard | 262.000 |
| Centrum | 617.000 |

Uit de analyse blijkt dat veel van deze gebieden worden bezocht door inwoners van West-Brabant. Ook zijn er relatief best wat bezoekers uit de Randstad, bij Lievensberg is dat zelfs 19%. Onder 'overig NL' valt ook de provincie Zeeland. Alhoewel Bergen op Zoom dicht bij Zeeland ligt, is het percentage bezoekers uit Zeeland zeer beperkt (3%-7%). Om deze reden is Zeeland niet verder uitgesplitst.

**Tabel 3.7 Herkomst (unieke bezoekers)**

| Gebied | Herkomst | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eigen gemeente | Overig West-Brabant | Randstad | Overig NL | Onbekend |
| Natuurpoort Lievensberg | 29% | 32% | 19% | 15% | 5% |
| Bergse Heide | 29% | 40% | 14% | 11% | 5% |
| Fort De Roovere | 41% | 29% | 13% | 12% | 5% |
| Boulevard | 46% | 27% | 12% | 11% | 4% |
| Centrum | 39% | 28% | 17% | 17% | 0% |

# 4 Economische betekenis



# 4.1 BESTEDINGEN

**Bestedingen**
De bestedingen van toerisme en recreatie in de gemeente Bergen op Zoom bedragen ca. € 30 miljoen euro in 2023. Dat komt overeen met een toegevoegde waarde van ongeveer € 19 miljoen zoals is berekend met het Ginder Input-Outputmodel. Iets meer dan de helft van deze bestedingen komt voort uit verblijfstoerisme (54%).Tabel 4.1 geeft de totale bestedingen per categorie weer.

**Tabel 4.1 Bestedingen per categorie (afgerond op vijfduizend euro)**

| Categorie | Bestedingen |
|---|---|
| B & B's | € 470.000 |
| Hotels | € 11.400.000 |
| Campings | € 4.090.000 |
| Jachthavens, groepsaccommodaties & vakantiewoningen | € 180.000 |
| **Totaal verblijfstoerisme** | **€ 16.140.000** |
| Attracties en bezienswaardigheden | € 1.370.000 |
| Musea en cultuur | € 1.270.000 |
| Sportief/Outdoor en golf | € 3.930.000 |
| Natuurgebonden buitenrecreatie | € 4.075.000 |
| Evenementen | € 3.060.000 |
| **Totaal dagtoerisme** | **€ 13.700.000** |
| **Totaal verblijfs- en dagtoerisme** | **€ 29.840.000** |

Bij de verdeling van verblijfstoerisme is duidelijk te zien dat hotels het grootste aandeel hebben in de totale bestedingen. Dit vanwege de relatief hoge bestedingen per overnachting, zowel binnen als buiten de accommodatie. Campings zijn ook een belangrijke bron van bestedingen. B&B's hebben minimale invloed op het totaal.

Kijkend naar het dagtoerisme is te zien dat natuurgebonden buitenrecreatie, sportief/outdoor en golf en evenementen de meeste bestedingen genereren.

**Tabel 4.2 Bestedingen per sector (afgerond op duizenden euro's)**

| Sector | Bestedingen |
|---|---|
| Logies | € 10.315.000 |
| Restaurants en cafés | € 11.015.000 |
| Detailhandel | € 3.460.000 |
| Entree | € 5.045.000 |
| **Totaal** | **€ 29.840.000** |

In Tabel 4.2 zijn de bestedingen naar sector te zien. De bestedingen van restaurants en cafés zijn hier het hoogst, op de voet gevolgd door de sector logies. De bestedingen bij de sector logies zijn voornamelijk afhankelijk zijn van de relatief sterke hotelmarkt in Bergen op Zoom. De bestedingen bij restaurants en cafés zijn daarnaast ook sterk afhankelijk van het gevarieerde aanbod van dagrecreatie.

# 4.2 WERKGELEGENHEID

**Aandeel recreatie & Toerisme in werkgelegenheid**
De werkgelegenheid in de Recreatie & Toerisme sector is vastgesteld met gegevens van stichting LISA. Uit de analyse van Stichting LISA over 2023 blijkt dat er 1.710 banen in de Recreatie & Toerisme sector in de gemeente Bergen op Zoom waren. Dat is ca. 6,4 % minder banen dan in 2019.

De toeristische werkgelegenheid in de sector als percentage van de totale werkgelegenheid in gemeente Bergen op Zoom is 5,2% (zie Tabel 4.3.).Dit is lager dan het landelijke aandeel van de sector (dat is 6,6%).

De werkgelegenheid in de Recreatie & Toerisme sector in de gemeente is licht afgenomen, de totale werkgelegenheid is daarentegen gestegen. Dit zorgt voor een daling van het aandeel werkgelegenheid R&T ten opzichte van de totale werkgelegenheid.

Deze trend is op nationaal (Nederland) en regionaal (West-Noord-Brabant) niveau vergelijkbaar. In tegenstelling tot de lichte daling in werkgelegenheid binnen de R&T sector in de gemeente Bergen op Zoom is op nationaal niveau de werkgelegenheid gestegen (+1%). Regionaal gezien is er een daling van -4%.

**Tabel 4.3 Overzicht werkgelegenheid R&T**

| Jaartal | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Werkgelegenheid R&T | 1750 | 1830 | 1780 | 1740 | 1720 | 1.710 |
| Totale werkgelegenheid | 29.460 | 30.350 | 30.320 | 31.000 | 31.730 | 32.640 |
| Aandeel R&T in totale werkgelegenheid | 5,9% | 6,0% | 5,9% | 5,6% | 5,4% | 5,2% |

# 5 Conclusies



De gemeente Bergen op Zoom is een stedelijk gemeente omringd door natuur en water. Bergen op Zoom maakt samen met de gemeenten Woensdrecht en Steenbergen onderdeel uit van de Brabantse Wal, een gebied dat opvalt door een grote verscheidenheid in landschappen.

In deze rapportage is een nulmeting uitgevoerd naar toerisme en recreatie. Deze nulmeting is door Ginder ook opgesteld voor de gemeenten Steenbergen en Woensdrecht.

**Dagtoerisme**
Binnen de gemeente Bergen op Zoom zijn relatief veel mogelijkheden voor dagtoerisme, met een combinatie van stedelijke voorzieningen en recreatieve zones in het buitengebied. Het buitengebied wordt per jaar 1,9 miljoen keer bezocht (inclusief inwoners). Dat is behoorlijk.

Wat betreft andere vormen van dagtoerisme, zoals attracties , musea en andere vormen van stedelijke leisure, is er ook een gevarieerd aanbod in Bergen op Zoom. Dat aanbod trekt circa 400.000 bezoeken wat redelijk is voor een middelgrote stedelijke gemeente. Echt grote dagrecreatieve trekkers met bijvoorbeeld meer dan 100.000 bezoeken per jaar ontbreken in de gemeente.

**Verblijfstoerisme**
Wat betreft het aanbod in verblijfstoerisme bestaat dit met name uit hotels. Daarnaast zijn er in de gemeente nog een vijftal campings met toeristisch karakter aanwezig en met name enkele B & B's en vakantiewoningen. Opvallend genoeg zijn de meeste bed- and breakfasts niet in de historische kern te vinden.

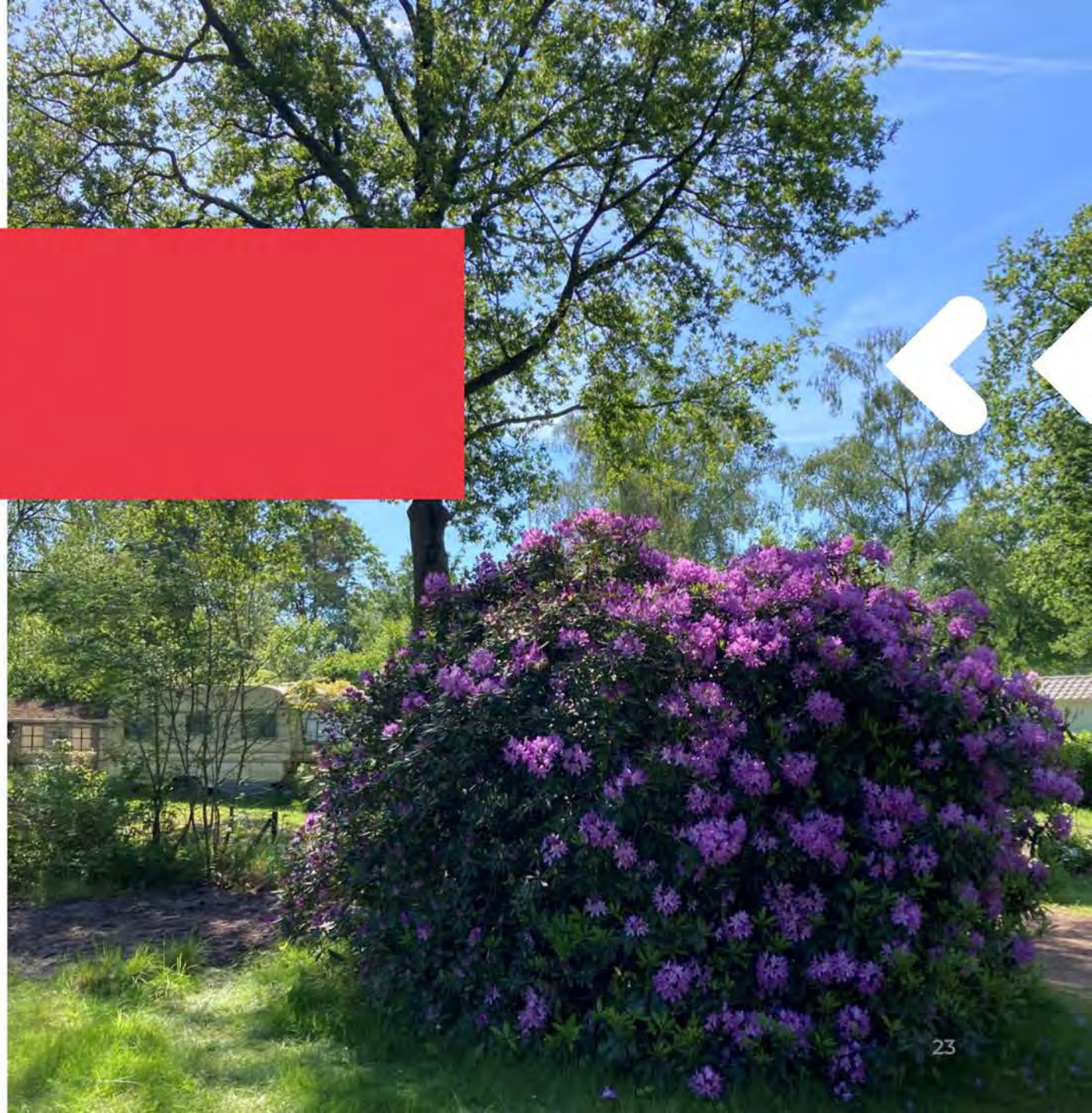
Het aantal overnachtingen is met circa 210.000 redelijk en is voor bijna de helft afkomstig van hotelgasten, met een behoorlijk zakelijk aandeel in die hotels (73%). De hotelbezetting (79%) dis beter dan landelijk (deze is 69%), terwijl de (ADR is € 105 per nacht) iets lager is dan landelijk (€ 109). Het aandeel van 27% toeristische overnachtingen in de hotels betekent dat de toeristische markt verder ontwikkeld kan worden.

We zien dat in de relatie tot de omvang van het dagtoerisme, er in de gemeente nog relatief veel overnachtingen plaatsvinden. Dit hangt deels samen met het zakelijk bezoek aan hotels en een mogelijke rol van Bergen op Zoom als uitvalsbasis voor toeristische trips in West-Brabant, België of Zeeland.

**Bestedingen**
De bestedingen zijn voor circa 54% afkomstig van het verblijfstoerisme. Deze lopen op door de relatief hoge bestedingen van hotelgasten per overnachting. De bestedingen in het dagtoerisme worden gevormd met name door het volume van het aantal wandelaars en fietsers in het buitengebied, en daarnaast de golfbaan en evenementen (beide met een relatief hoog bestedingspatroon per bezoek).

**Werkgelegenheid**
Met circa 5,4% werkgelegenheid in de toeristische sector is het aandeel van de sector in het aantal banen lager dan landelijk (dat is 6,5%).

# 6 Bijlagen



# BIJLAGE A: ONDERZOEKSVERANTWOORDING

## Totale bestedingen

Dit onderzoek beperkt zich niet tot alleen de directe bestedingen als gevolg van de genoemde activiteiten in het dag- en verblijfstoerisme, maar gaat ook in op de bestedingen die samenhangen met deze activiteiten en een directe relatie tot het bezoek hebben. Het gaat dan om bestedingen per nacht/dag, die in hetzelfde etmaal als het dag- of verblijfsbezoek plaatsgevonden hebben. De bestedingen zijn per persoon. De bestedingen zijn gelimiteerd tot de volgende categorieën:

- Logies: bestedingen in de logiesaccommodaties, die direct betrekking hebben op het verblijf;
- Detailhandel: bestedingen in de detailhandel, zowel food- als non-food, die gerelateerd zijn aan het dag- of verblijfsbezoek. Bijvoorbeeld bestedingen in de supermarkt, merchandise etc.;
- Horeca: horecabestedingen in een verblijfs- of dagtoeristische accommodatie of de horeca zelf, die gerelateerd zijn aan het bezoek/de activiteit;
- Entree: uitgaven aan betaalde entree van dagtoeristische accommodaties of locaties;
- Vervoer: uitgaven aan reis naar dag- of verblijfsbezoek, bijvoorbeeld brandstofkosten of kosten voor openbaar vervoer.

## Belang of meerwaarde?

Het onderzoek richt zich op het huidige economische belang van toerisme en recreatie in de gemeente Bergen op Zoom. Het gaat om de vraag welke bestedingen en impacts en samenhangen met de aanwezigheid van de dagtoeristische- en verblijfstoeristische aanbieders, zonder dat het gaat om de vergelijking met de situatie waarin deze er niet (langer) zouden zijn. Het doel is om in beeld te brengen wat de bijdrage is op een vastgesteld moment in de tijd. Deze keuze is gemaakt omdat het niet relevant is om te zoeken wat de situatie is als toerisme wegvalt in Bergen op Zoom. Dit onderzoek laat dus het economisch belang zien, maar doet geen uitspraken over een situatie zonder toerisme in Bergen op Zoom.

## Vaststellen van relevante bestedingen

De benodigde informatie voor deze monitor is achterhaald aan de hand van interviews en enquêtes. De omvang van het toerisme is ook vastgesteld aan de hand van enquêtes/interviews. De belangrijkste eenheden zijn in elke categorie vergelijkbaar:

- Overnachtingen (relevant voor het verblijfstoerisme);
- Bezoekaantallen (relevant voor het dagtoerisme/zakelijk toerisme).

# BIJLAGE A: ONDERZOEKSVERANTWOORDING

Ondernemers zijn vaak niet op de hoogte van het precieze aantal dagen dat gasten van vaste verblijfsaccommodaties gebruik maken. Daarom zijn bezette vaste plaatsen op basis van kengetallen omgerekend naar aantallen overnachtingen.

## Uitzonderingen op de methodiek

Voor de categorie routegebonden buitenrecreatie is een andere methodiek gehanteerd. Bezoekersaantallen van deze categorie kunnen namelijk niet of weinig betrouwbaar met enquêtes worden achterhaald.

De bestedingen in logies en dagtoerisme zijn gebaseerd op respectievelijk de logiesprijzen en entreeprijzen in de enquête. Hier wordt een gewogen gemiddelde van berekend, waarbij de weegfactor in het verblijfstoerisme het aantal overnachtingen is en in het dagtoerisme zijn dat de bezoekaantallen. Een gewogen gemiddelde doet het meest recht aan de uitkomst. Bestedingen aan horeca en retailzijn afkomstig uit het Input-Outputmodel wat beschreven wordt op de volgende pagina. De bestedingen daarin zijn gebaseerd op eerdere onderzoeken van Ginder en het NVTO van het NBTC.

## Indirecte effecten

Toerisme is een samengesteld product dat bestaat uit diverse economische sectoren. Er zijn vier sectoren benoemd van directe bestedingen in onze berekeningen. Vanwege de omvangrijke toegevoegde waarde van sommige van deze categorieën ten opzichte van de bestedingen en de sterke relaties met sectoren die niet tot deze cijfers behoren (zoals de relaties tussen horeca en detailhandel met groothandel) brengen we in onze methodiek ook de indirecte (maar niet de geïndiceerde) economische effecten in kaart.

# 6.1 BIJLAGE B: GINDER INPUT-OUTPUTMODEL

## Input-Outputmodel

### Keuze Ginder Input-Outputmodel

In hoofdstuk 4 is de toegevoegde waarde berekend aan de hand van het Ginder Input-Outputmodel. Er is gekozen voor een Input-Outputmodel omdat dit de voorkeur verdient op basis van het realisme, het detailniveau van de uitkomsten en de mate van standaardisatie en flexibiliteit. Tevens kan een Input-Outputmodel de opbouw van de toegevoegde waarde op de juiste manier berekenen. Toegevoegde waarde wordt gedefinieerd als: het verschil tussen de marktwaarde van de productie en de ingekochte grondstoffen, oftewel het verschil tussen omzet (wat de consument betaalt) en de inkoop. Het Ginder Input-Outputmodel maakt het mogelijk vast te stellen in hoeverre de bestedingen aan toerisme en recreatie in de regio ook daadwerkelijk binnen de regio blijven, en dus zorgen voor toegevoegde waarde én werkgelegenheid binnen de regio. Hiervoor worden de volgende stappen gezet:

- Vertaling bestedingen tegen marktprijzen naar directe output;
- Vervaardiging van een regio-specifieke input-outputtabel;
- Vaststelling indirecte output;
- Vertaling en indirecte output in toegevoegde waarde en werkgelegenheid.

We zetten deze stappen nu verder uiteen.

Vertaling bestedingen tegen marktprijzen naar directe output.
We ramen voor zowel het verblijfs- als het dagtoerisme de toeristisch-recreatieve bestedingen. Deze bestedingen worden ook wel directe bestedingen genoemd. Dit zijn de bestedingen tegen marktprijzen. Dus de bestedingen die door bezoekers/gasten worden gedaan. Voor een input-outputanalyse is het belangrijk om tot basisprijzen te komen. Hiervoor worden de bestedingen gecorrigeerd voor de BTW en de handels- en transportmarges. BTW leidt namelijk niet tot werkgelegenheid in de regio. De directe output die resulteert is de input voor het input-outputmodel. Hierbij zijn de bestedingen ingedeeld naar de bedrijfstakken zoals het CBS deze heeft geregistreerd. Hierbij is tevens rekening gehouden met het feit dat producten worden geïmporteerd. Slechts een deel van de producten wordt in Nederland geproduceerd, en nog een kleiner deel in de regio Bergen op Zoom.

**Gerelateerde sectoren**
Het onderzoek beperkt zich niet tot de bestedingen als gevolg van de activiteiten (Bijlage A) in het verblijfstoerisme en dagtoerisme. Ook de bestedingen die samenhangen met deze activiteiten en op dezelfde dag, in directe relatie met het bezoek, hebben plaatsgevonden (en zonder het bezoek niet in die mate of niet op dezelfde dag hadden plaatsgevonden), tellen mee. Het gaat om bestedingen per dag of per nacht, die in hetzelfde etmaal als het dag- of verblijfsbezoek plaatsvinden. De bestedingen zijn per persoon.

De bestedingen zijn gelimiteerd tot de volgende categorieën:

- **Logies.** Bestedingen in de logiesaccommodaties, die direct betrekking hebben op het verblijf.
- **Detailhandel.** Bestedingen in detailhandel, zowel food- als non-food, die gerelateerd zijn aan het dag- of verblijfsbezoek. Bijvoorbeeld bestedingen in supermarkt, merchandise, etc.
- **Horeca.** Horecabestedingen in een verblijfs- of dagtoeristische accommodatie of de horeca zelf, die gerelateerd zijn aan het bezoek/de activiteit.
- **Entree.** Uitgaven aan betaalde entree van dagtoeristische accommodaties of locaties.

**Belang of meerwaarde?**
De monitor richt zich op het huidige economische belang van toerisme en recreatie in de gemeente Bergen op Zoom. Het gaat om de vraag welke bestedingen en impacts er samenhangen met de aanwezigheid van het onderzoeksobject, zonder dat het gaat om de vergelijking met de situatie waarbij het onderzoeksobject er niet (langer) zou zijn. Doel is om in beeld te brengen wat de bijdrage (voor de regio) is op een bepaald vastgesteld moment in de tijd. Deze keuze is gemaakt omdat het niet relevant is om te zoeken wat de situatie is als toerisme wegvalt in de gemeente maar om het huidige actuele economische belang aan te tonen. Het onderzoek laat dus het economische belang zien, maar doet geen uitspraken over een situatie zonder toerisme en recreatie in de gemeente Bergen op Zoom.

**Vaststellen van relevante bestedingen**
De benodigde informatie die de input vormt voor het Ginder Input-Output model is achterhaald aan de hand van enquêtes onder ondernemers. De belangrijkste eenheden zijn in elke categorie vergelijkbaar: overnachtingen (relevant voor het verblijfstoerisme) en bezoekaantallen (relevant voor de dagrecreatie/het zakelijk toerisme).

Ondernemers zijn vaak niet op de hoogte van het precieze aantal dagen dat gasten van vaste verblijfsaccommodaties gebruik maken van hun plaats. Daarom zijn bezette vaste plaatsen op basis van kengetallen omgerekend naar aantallen overnachtingen. Voor de categorieën evenementen en routegebonden recreatie is een andere methodiek gehanteerd. Dit komt omdat de bezoekaantallen van deze categorieën niet of weinig betrouwbaar met enquêtes te achterhalen zijn. Deelname aan routegebonden recreatie (wandelen en fietsen) is berekend o.b.v. de Resono-data.

Bestedingen in logies worden gebaseerd op de logiesprijzen uit de enquête en de entreeprijzen in de dagrecreatie eveneens op basis van de enquête. Hier wordt een gewogen gemiddelde van berekend, waarbij de weegfactor in het verblijfstoerisme het aantal overnachtingen is en in de dagrecreatie zijn dat de bezoekersaantallen.

Bestedingen aan horeca en retail zijn afkomstig uit het Input-Outputmodel. De bestedingen daarin zijn gebaseerd op eerdere onderzoeken van Ginder en het NVTO van het NBTC.

**Indirecte effecten**
Toerisme is een samengesteld product dat bestaat uit diverse economische sectoren. De vier eerdergenoemde sectoren (logies, detailhandel, horeca, en entree) worden meegenomen in de directe bestedingen in onze berekeningen. Vanwege de omvangrijke toegevoegde waarde van sommige van deze categorieën ten opzichte van de bestedingen en de sterke relaties met sectoren die niet tot deze vier behoren (zoals de relaties tussen horeca en detailhandel met groothandel) brengen we in onze methodiek ook de indirecte (maar niet geïndiceerde) economische effecten in kaart.

**Input-Outputmodel**
Er is gekozen voor een Input-Outputmodel omdat dit de voorkeur verdient op basis van het realisme, het detailniveau van de uitkomsten en de mate van standaardisatie en flexibiliteit. Tevens kan een Input-Outputmodel de opbouw van de toegevoegde waarde op de juiste manier berekenen.

Toegevoegde waarde wordt gedefinieerd als: het verschil tussen de marktwaarde van de productie en de ingekochte grondstoffen, ofwel het verschil tussen omzet en de inkoop.

Het Ginder Input-Outputmodel maakt het mogelijk vast te stellen in hoeverre de bestedingen aan toerisme en recreatie in de regio ook daadwerkelijk binnen de regio blijven, en dus zorgen voor toegevoegde waarde én werkgelegenheid voor de regio. Hiervoor worden de volgende stappen gezet:

1. Vertaling bestedingen tegen marktprijzen naar directe output;
2. Vervaardiging van een regio-specifieke input-outputtabel;
3. Vaststelling indirecte output;
4. Vertaling directe en indirecte output in toegevoegde waarde en werkgelegenheid.

# BIJLAGE C RESONO DATA

**Analyses op basis van Resono-data**
Voor het schatten van bezoekers is gebruik gemaakt van het Mobile Panel van Resono, waarmee direct en doorlopend inzicht is vergaard in de drukte en het bezoekersgedrag op en in fysieke locaties. Het Panel bestaat uit ca. 2 miljoen mensen uit Nederland. Voor verschillende tellocaties is een zogenaamde hyperfence (geografische afbakening van een gebied) aangemaakt. Op deze locaties kijken we voor 2023 naar het aantal bezoeken en unieke bezoekers. De hyperfence is aangemaakt voor verschillende locaties in de gemeente.

Voor het schatten van het bezoek of bepalen van drukte op een locatie past Resono een statistische analyse toe waarbij gebruik gemaakt wordt van clustermodellering en andere geavanceerde statistische methodes. Deze techniek is in de loop der jaren steeds verder door Resono ontwikkeld en verfijnd. Op basis van een classificatiemodel wordt een positief bezoek aan een locatie vastgesteld. De bezoekaantallen worden vervolgens gebruikt om het werkelijk aantal bezoeken aan de locatie te kunnen schatten. Dit schattingsmodel is gekalibreerd door dit regelmatig te vergelijken met diverse honderdprocents metingen (bv. fysieke tellingen). Op basis hiervan wordt de werkelijke drukte geschat. Doordat het tellingen betreft op basis van een steekproef kunnen afwijkingen (met name op dagniveau) plaatsvinden ten opzichte van de daadwerkelijke drukte.

Alle tellocaties hebben een betrouwbaarheidsniveau van 90%, met een betrouwbaarheidsinterval van 15%. De schattingen zijn gerund op het model GT2 van Resono. Op basis van de recente ACX-update van Resono is een correctie uitgevoerd voor de aantallen tijdens (grotere) evenementen. Deze zijn verhoudingsgewijs gecorrigeerd met de output van het GT2-model als basis.

**DEFINITIES:**
**Bezoeken**
Een bezoeker is iemand die in een locatie wordt geteld. Een bezoeker kan in een periode meerdere malen worden meegenomen in een telling. Wanneer een bezoeker een locatie verlaat en later weer terugkomt wordt kan deze twee keer worden geteld als bezoeker. Dit gebeurt niet als dat twee keer in 8 uur plaatsvindt.

**Unieke bezoekers**
Een unieke bezoeker is iemand die in een locatie één keer wordt geteld. Een unieke bezoeker wordt bij een volgend bezoek niet meer geteld.



Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

**GINDER**
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 210 02 00
E: info@wij*zijn*ginder.nl
I: wij*zijn*ginder.nl

GINDER
komt het tot leven

# TOERISTISCH RECREATIEVE ONTWIKKELING

## WEST-BRABANT WEST

Februari 2025 | 's-Hertogenbosch
Kenmerk: G-VT-24007

Opdrachtgever: Gemeente Roosendaal

GINDER
komt het tot leven



# INHOUD


1 INLEIDING 4

1.1 Inleiding: op weg naar meer synergie en draagvlak 5

1.2 Leeswijzer 6

2 ERFGOED, VERHALEN EN HELDEN 7

2.1 Het gedeelde DNA van West-Brabant West 8

2.2 Het zout, het zuur, het bitter en het zoet: het verhaal van West-Brabant West 9

2.3 Het DNA van West-Brabant West & de Vrijetijdseconomie 12

2.4 Helden van West-Brabant West 13

2.5 Verhaallijnen 14

3 AANBOD 15

3.1 Opzet analyse toerisme 16

3.2 Aanbod verblijfstoerisme 18

3.3 Ontwikkelingen verblijfstoerisme 19

3.4 Spreiding verblijfstoerisme 20

3.5 Schaal verblijfstoerisme 21

3.6 Kenmerken verblijfstoerisme 22

3.7 Aanbod dagtoerisme 24

3.8 Spreiding dagtoerisme 25

4 VRAAG 26

4.1 Vraag verblijfstoerisme 27

4.2 Vraag dagtoerisme 28

4.3 Leefstijlen - match vraag/aanbod 29

4.4 Leefstijlen - inwoners 30

5 ECONOMIE 31

5.1 Bestedingen 32

5.2 Bestedingen per gemeente 33

5.3 Werkgelegenheid 34

6 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN 35

6.1 Overkoepelende trends in recreatiesector 36

6.2 Trends in dagtoerisme 37

6.3 Trends in verblijfstoerisme 38

6.4 Trends vraagsturing en bestemmings-management 39

# INHOUD


7 **SYNTHESE** 40

7.1 Sterktes en zwaktes 41

7.2 Kansen en bedreigingen 44

7.3 SWOT-analyse (Ginder) 47

7.4 SWOT-analyse (ambtelijk) 48

7.5 Uitwerking kansen ondernemers (groep 1) 49

7.6 Uitwerking kansen ondernemers (groep 2) 50

8 **CONCLUSIE** 51

8.1 Conclusie 52

# 1 INLEIDING



# 1.1 INLEIDING: OP WEG NAAR MEER SYNERGIE EN DRAAGVLAK

De zeven gemeenten uit de regio West-Brabant West - de gemeenten Bergen op Zoom, Halderberge, Moerdijk, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Woensdrecht - willen graag blijven samenwerken aan de verdere toeristisch recreatieve ontwikkeling in de regio. De gemeenten willen met de vrijetijdseconomie impulsen geven aan de regionale economie en een aantrekkelijk leefklimaat voor de hele regio creëren. Om regionaal een 'leisurekoers' te varen zijn de gemeenten op zoek naar een gezamenlijke paraplu met een uitvoeringsagenda. Uitgangspunt is het versterken en uitbouwen van onderlinge relaties en synergie.

De gemeente Roosendaal heeft als opdrachtgever van de regio, Ginder gevraagd een onderzoek uit te voeren dat leidt tot een dergelijke koers. Ginder werkt hierbij samen met Hypolite Marketing, expert op het gebied van toeristische gebiedsontwikkeling.

De globale opzet van het onderzoek is als volgt.

### Deel 1 en 2: Research en marktanalyse

- **Nulmeting en trendanalyse:** Het onderzoek is gestart met een inleidende bespreking op ambtelijk niveau. Daarbij is door de aanwezige gemeenten input gegeven over onderscheidende elementen in het aanbod en kansen die de gemeenten zien. Op basis van de bestaande onderzoeken naar toeristisch vraag en aanbod in de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Woensdrecht, Steenbergen en Moerdijk en het door de gemeenten Rucphen en Halderberge opgestelde bestand met het toeristische aanbod, is door Ginder een analyse gemaakt van de vraag en het aanbod van toerisme. Op basis daarvan is inzicht verkregen in het functioneren en de economische waarde van het aanbod. Ginder heeft in overleg met Hypolite Marketing een concept-SWOT van toerisme in de regio opgesteld.
- **Synthese:** Deze analyse en de SWOT zijn gepresenteerd aan de ambtelijk verantwoordelijken in een bijeenkomst onder leiding van Ginder. Deze SWOT-analyse werd door hen (h)erkend. De gemeenten gaven ook input over de kansen die zij aanvullend nog zien. Deze input is meegenomen in de verdere analyse en rapportage en de SWOT is hierop aangepast. De SWOT is daarna ook gepresenteerd aan 10 ondernemers uit de regio in een vervolgbijeenkomst. Deze bijeenkomst werd geleid door Ginder en Hypolite, in aanwezigheid van de gemeenten Roosendaal en Halderberge. Daaruit resulteerden ook een aantal nieuwe kansen voor de regio. Deze lijst met kansen komt ook in de rapportage aan de orde.

### Deel 3: Koersbepalingen uitvoeringsagenda

In het vervolg is Hypolite Marketing vanaf begin 2025 aan de slag gegaan met gesprekken met stakeholders zoals bestuurders en ondernemers, om de ambitie te formuleren en te toetsen. De Leidraad Bestemmingsmanagement wordt daarbij gevolgd. De sub-stappen 1 tot en met 3 uit deze Leidraad - analyse, ambitie, ontwikkelingskader - worden daarbij uitgewerkt. De stappen 4 tot en met 7 - bestemmingsontwikkeling, vraagsturing, monitoring en organisatie - komen op hoofdlijnen aan de orde. Deze analyse wordt in maart 2025 afgerond.

### Rapportage

De resultaten van deel 1 en 2 zijn in deze rapportage weergegeven. De rapportage van deel 3 vind in maart 2025 plaats.

# 1.2 LEESWIJZER

**Opzet van de rapportage**

Deel 1 wordt verwoord in de hoofdstukken 2 tot en met 6. Deel 2 komt aan de orde in de hoofdstukken 7 en 8.

- **Hoofdstuk 2: Erfgoed, verhalen en helden.** Het ontstaan en de groei van het aanbod van toerisme in de regio zijn uiteraard verbonden met de regio zelf, het landschap, de natuur en de bevolking. Tegelijkertijd is er ook een gezamenlijke lijn te ontdekken in het regionale DNA en het aanbod. Dit hoofdstuk benoemt dat DNA.
- **Hoofdstuk 3: Aanbod** gaat in op het aanbod voor dag – en verblijfstoerisme in de regio en de spreiding daarvan.
- **Hoofdstuk 4: Vraag** gaat in op de vraag van dag- en verblijfstoerisme. Voor verblijfstoerisme ramen we de vraag in aantallen overnachtingen en gaan we in op de bezettingsgraad.
- **Hoofdstuk 5: Trends** beschrijft de trends die we zien in het toerisme in het algemeen, maar zeker ook in deze regio.
- **Hoofdstuk 6: Economie** benoemt de economische kracht van de toeristische sector.
- **Hoofdstuk 7: Synthese** duidt de toeristische sector en trekt conclusies over de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen.
- **Hoofdstuk 8: Conclusie**, als start voor deel 3..

# 2 ERFGOED, VERHALEN EN HELDEN



# 2.1 HET GEDEELDE DNA VAN WEST-BRABANT WEST

**Samenwerking op basis van gedeeld DNA en waarden**

De gemeenten van West-Brabant West willen ten behoeve van de vrijetijdseconomie de onderlinge relaties en synergie versterken en uitbouwen. Er is een bewustzijn dat niet alleen de geografische ligging deze samenwerking logisch maakt, maar er ook een cultuur-historische verwantschap is die maakt dat het DNA en de gedeelde waarden anders zijn dan verder naar het oosten van Brabant, of Zeeland en de Rijnmond.

Samenwerking op basis van dit verwantschap creëert meer mogelijkheden voor samenwerking tussen gemeenten, ondernemers, cultuur en erfgoed. Uit verschillende sessies die georganiseerd zijn, bleek bovendien dat een dergelijk narratief nog ontbrak waardoor ontwikkeling en marketing van West-Brabant West als bestemming maar moeizaam op gang komt. Als onderdeel van dit project zijn we daarom middels historische sociale, geopolitieke, economische bronnen op zoek gegaan naar de feiten, verhalen en iconen die West-Brabant West gevormd hebben en nog altijd invloed hebben. Door deze bij elkaar te brengen in het verhaal van West-Brabant West ontstaan kansen voor de gemeente-overschrijdende narratieven die nodig zijn om de destinatie onderscheidend in de markt zetten en bijpassende concepten te ontwikkelen die bijdragen aan een gezond en duurzaam toeristisch recreatief ecosysteem.




*Suikerfabriek de ram & cie.. 1904 bron : West-Brabants archief*

# 2.2 HET ZOUT, HET ZUUR, HET BITTER EN HET ZOET: HET VERHAAL VAN WEST-BRABANT WEST

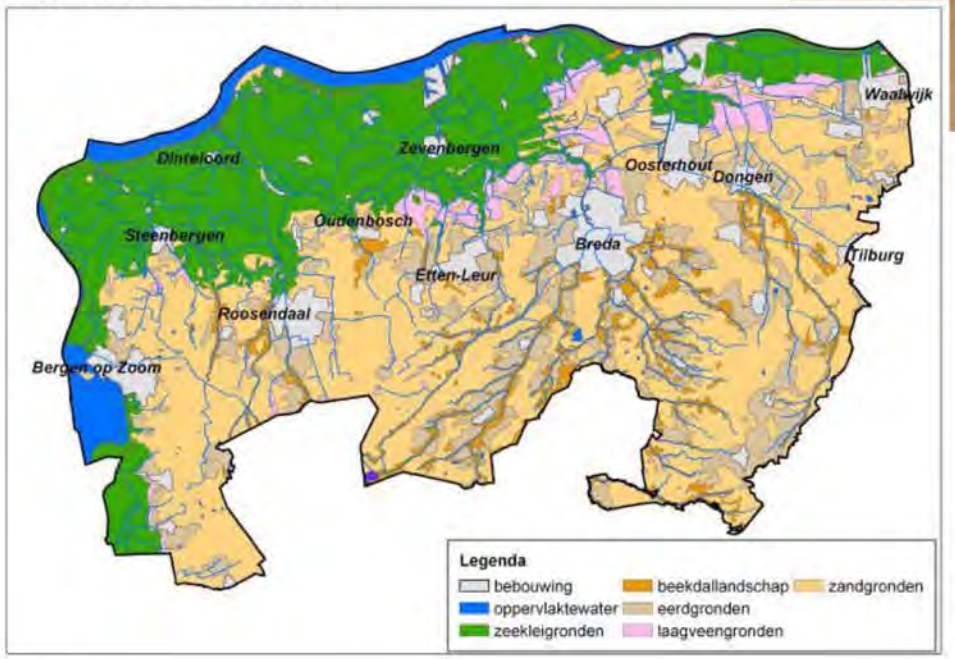
**Het zout van Brac bant: Brabant gecreëerd uit brakke grond**

West-Brabant West ligt geologisch gezien aan het einde van de delta's van de Schelde en de Merwede. Ooit was het een gebied dat bij hevige stormen deels overstroomde. In de afgelopen 1.000 jaar is het door inpoldering langzaam veroverd op zee, vanuit de hoger gelegen steden en nederzettingen op de Brabantse naad zoals Bergen op Zoom, Oudenbosch, Zevenbergen en Steenbergen. Sommige historici zeggen daarom dat hier langs de Schelde en de Merwede de oorsprong van de naam Brabant ligt. Brac bant betekent in het oud-Nederlands namelijk 'drassige streek'. We hebben het bijvoorbeeld nog altijd over brak water.

De aanleiding voor deze inpoldering was vooral economisch en leidde tot een belangrijke economische bloeiperiode waarin arbeiders op zoek naar een beter bestaan de elementen trotseerden om turf en zout te winnen uit de brakke veengrond. Zout was in die tijd een zeer exclusief product. De vele vestingen en forten die nu nog in het landschap liggen, stammen uit deze tijd van inpoldering en dienden voor het bewaken van dit *witte goud*.

Het vormt tevens de verklaring voor de prachtige diversiteit aan landschappen en natuur in West-Brabant West. Van de vlakke en weidse polderlandschappen dooraderd met kanalen en vaarten in noorden tot de bos- en heidegebieden in het zuiden.






*Boven: luchtfoto van Fort Sabina*
*Links: geologische kaart van de naad van Brabant, in groen de zeekleigronden die ingepolderd werden voor turf- en zoutwinning*

## Verdedigen en bevechten: het zuur en het bitter

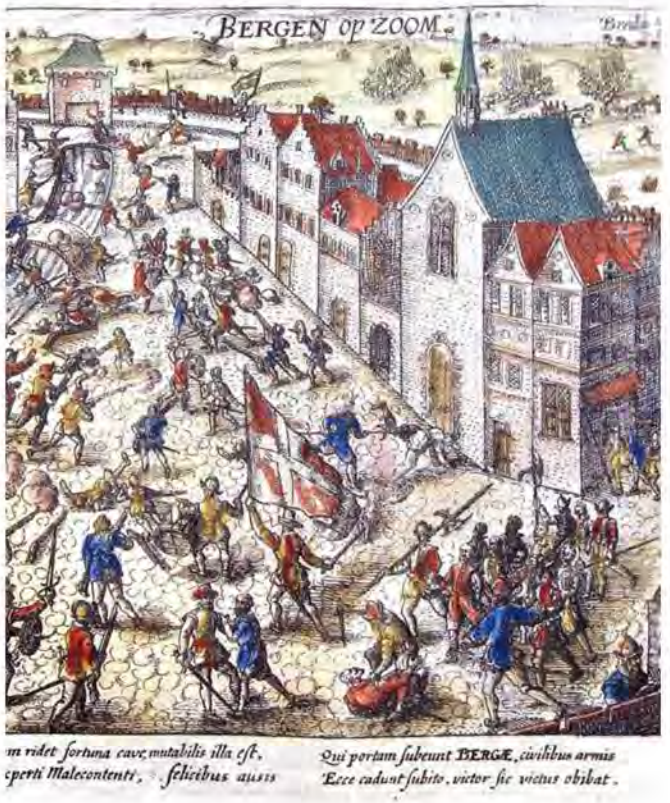
In de middeleeuwen behoorde West-Brabant West nog bij het Land van Breda, maar omdat het gebied in de middeleeuwse geopolitiek militair en economisch steeds belangrijker werd, ontstond het als een zelfstandige Heerlijkheid en later een Markiezaat (hoger in rang dan de Baron van baronie Breda).

De unieke ligging van het gebied - met Bergen op Zoom als (toen nog) bewaker van de Westerschelde monding en Willemstad (Ruigenhil) als bewaker van het Volkerak en het Hollands Diep - maakte de regio strategisch belangrijk in de 80-jarige oorlog, Engelse- en Franse oorlogen en de Tweede Wereldoorlog. Naast de eerder genoemde vestingen en forten zijn ook de Zuiderwaterlinie en de oudere Linie van de Eendracht hier getuigen van in het landschap. Samen vormden zij de verdediging van het gebied tegen verschillende vijanden. Willemstad dankt zijn naam, vesting en stadsrechten aan die verdediging.

Door hard werken en opoffering is West-Brabant West dus veroverd en heroverd op de zee en verdedigd tegen o.a. Zeeuwen, Hollanders, Engelsen, Fransen en Spanjaarden.

Het is dus geen toeval dat de hedendaagse equivalenten van deze militaire historie in West-Brabant West te vinden zijn in o.a. de kazerne van het corpscommando's in Roosendaal, vliegbasis Woensdrecht en het oefenterrein van de ME is Ossendrecht. Het zijn nog altijd plekken waar fysiek hard werken en verdediging van land en samenleving belangrijk zijn.




*Bergen op Zoom was lange tijd drager van de eretitel 'La Pucelle' (de Maagd) omdat de stad nog nooit veroverd was. Napoleon nam de stad die eretitel af en pronkte ermee op de Arc de Triomphe (links).*

## Aards en hemels: het zoet van West-Brabant West

Was West-Brabant West een Walhalla? Zeker niet! Het gebied heeft vele natuurrampen (overstromingen), stadsbranden, oorlogen, veroveraars, economische voorspoed en malaise doorgemaakt die het landschap, de dorpen en steden maar zeker ook de volksaard hebben gevormd. De turfpolders, de zoutwinning, de teelt van meekrap, de bosbouw in de Wouwse plantage en het suiker uit de vorige eeuw zijn herinneringen uit economisch goede tijden waarin je met hard werken je bestaan kon opbouwen.

We zien in het landschap naast de zoutforten, de turfvaarten, de vestingen en molens, ook sporen van de industriële revolutie waarin brouwerijen en suiker- en snoepfabrieken zorgen voor de aanleg van nieuwe havens en kanalen. Deze suikerindustrie, inclusief het intensief verbouwen van suikerbiet kan als het tweede *witte goud* van West-Brabant West gezien worden. Of het nu gaat om forten of suikerfabrieken, de turfvaarten of de kanalen, het werd allemaal aangelegd en gebouwd met noeste arbeid en beperkte hulpmiddelen.

Ieder van de economische bloeiperiodes wordt niet alleen weerspiegeld in de manier waarop bewoners het land vormden, maar ook in de prachtige bouwwerken die dienden om de gemeenschap te verbinden (bijvoorbeeld via het geloof), trots te maken en hun helden en heiligen te vereren. Denk aan Saint Louis en de Basiliek van Oudenbosch, de Pauselijke Zouaven, het Dal der Rozen en de (replica) Maria grot in St. Willibrord, maar ook aan de Markiezenhof, het Mauritshuis, en het Kasteel van Wouwse plantage.





*Boven: Saint Louis in Oudenbosch*

*Links: Bietenlossers bij Suikerfabriek Azelma in Zevenbergen. (Bron: Heemkundekring Willem van Strijen)*

# 2.3 HET DNA VAN WEST-BRABANT WEST & DE VRIJETIJDSECONOMIE




**Het zoet, het zuur, het bitter en het zout**

Zoals hiervoor beschreven heeft West-Brabant West een aantal economische bloeiperiodes doorgemaakt maar even vaak economisch terugslag gehad door veranderingen op de wereldmarkt, oorlogen en natuurrampen. Even vaak hebben bewoners het leven daarna weer opgepakt en er opnieuw het beste van gemaakt door het hard te werken voor hun gezin, hun gemeenschap en hun geloof.
In het hedendaagse vinden we daarom typische West-Brabant West volkshelden zoals Dylan Groenewegen en Frans Bauer die weten wat hard werken is maar die ook het leven vieren.

Genieten van kleine, simpele dingen is tot kunst verheven en dat illustreert misschien ook wel het verschil met de meer Bourgondische Brabanders verder naar het oosten. Na hard werken en eerlijk zweet mag je ook ontspannen en genieten. Dat mag ook gewoon op een eenvoudige manier met fietsen en wandelen, op de mountainbike, een skateboard of een SUP, met een gezellige asperge maaltijd, aardbeien bij het ontbijt en aandacht voor je gezin met een RedBand snoepje of een Liga. Daar hoort ook af en toe een uitspatting bij: op de kermis, bij Splesj, bij Rosada of tijdens de Draai van de Kaai.



*Boven: asperges van de brabantse wal*
*Links: rosada outlet center*

# 2.4 HELDEN VAN WEST-BRABANT WEST
























# 2.5 VERHAALLIJNEN



## Hemels en aards

*Religieus/ industrieel erfgoed vs. kermis, Splesj, Designer Outlet*



## Bevechten en liefhebben/ verdedigen en bevrijden?

*Geopark, militair erfgoed, dorpskernen, waterkeringen*



## Inspannen en ontspannen

*Wielrennen/ MTB/ land & fabrieksarbeid vs. kamperen, asperges, aardbeien, terras*



## Inpolderen en doorsluizen

*Waterlinies, Brabantse Wal, handelshavens vs. varen, zeilen, suppen*

# 3 AANBOD



# 3.1 OPZET ANALYSE TOERISME

Het onderzoek naar vraag en aanbod in toerisme is gebaseerd op de vijf afzonderlijke deelonderzoeken naar toeristische vraag en aanbod die deels vooraf, deels gelijktijdig, maar separaat van dit huidige onderzoek hebben plaatsgevonden. Deze zijn los van elkaar uitgevoerd in opdracht van respectievelijk de gemeenten Bergen op Zoom, Moerdijk, Steenbergen, Roosendaal en Woensdrecht. Deze onderzoeken vonden alleen in 2023/2024 plaats en hebben betrekking op de stand van zaken in het jaar 2023 voor elk van deze vijf gemeenten. Deze onderzoeken, monitors genoemd, zijn op geheel vergelijkbare wijze uitgevoerd.

Voor de gemeenten Rucphen en Halderberge heeft geen separaat onderzoek plaatsgevonden. Het toeristisch aanbod is door die gemeenten aan Ginder aangeleverd en de vraag en de bestedingen zijn voor deze twee gemeenten door Ginder geraamd op basis van gemiddelden en expertise, om een compleet beeld voor de gehele regio te creëren.

Ginder heeft de onderzoeken uitgevoerd conform de richtlijnen die overeengekomen zijn in de Leidraad die is vastgesteld binnen de groep van economische adviesbureaus in de leisurebranche. De afbakening van het monitoronderzoek komt tot uitdrukking in een afbakening van de categorieën van verblijfstoeristische accommodaties en dagtoeristisch aanbod die meegenomen zijn in het onderzoek. In Bijlage A worden de categorieën weergegeven.

De eerste stap van het onderzoek was de inventarisatie van het toeristisch-recreatieve aanbod. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen dagtoerisme en verblijfstoerisme.

De tweede stap omvat het veldonderzoek bij de toeristische aanbieders. Vanuit de vijf gemeenten is een aankondigingsbrief verstuurd naar de toeristische aanbieders. Vervolgens is de vragenlijst - onze standaard vragenlijst voor dit type onderzoeken – per mail naar de aanbieders in de vijf gemeenten verstuurd. Deze vragenlijst is telefonisch opgevolgd tot de streefrespons (35%-40%) was gerealiseerd, uiteindelijk is de respons zelfs op circa 50% geëindigd. Voor details hierover verwijzen we naar de afzonderlijke rapportages die we hebben opgesteld voor de vijf gemeenten.

In de laatste stap is de binnengekomen data verwerkt, geanalyseerd en geïnterpreteerd. Allereerst is het definitieve aanbod gecontroleerd en vastgesteld. Daarna is de omvang van de marktvraag – uitgedrukt in aantallen overnachtingen en bezoeken aan dagtoeristische accommodaties – op basis van de respons van het onderzoek berekend (voor de gemeenten Rucphen en Halderberge zijn deze geschat/geraamd). Vervolgens is de economische betekenis en de toegevoegde waarde berekend op basis van het Ginder Input-Output model (zie Bijlage C).

## Verantwoording

- De basis voor de berekeningen en uitkomsten van dit onderzoek is afkomstig uit telefonische interviews en online enquêtes onder ondernemers.
- De totale respons op de enquêtes in de vijf gemeenten was circa 50%, een relatief hoge respons.
- De berekeningen van de economische betekenis zijn uitgevoerd aan de hand van het Ginder Input-Output model. In Bijlage C wordt een nadere toelichting op het model gegeven.
- In Bijlage A wordt een uitgebreide onderzoekverantwoording beschreven.

# 3.2 AANBOD VERBLIJFSTOERISME

Het verblijfsaanbod in de regio verdelen we onder in de categorieën hotels, Bed & Breakfasts, vakantiewoningen, campings, camperpplekken, jachthavens en groepsaccommodaties.

Tabel 1 toont een overzicht van het aantal ondernemers dat verblijfs-aanbod ter beschikking stelt in de regio in 2023. Het verblijfstoerisme in de regio bestaat uit 186 aanbieders die gezamenlijk beschikken over ca. 7.700 eenheden.

**Tabel 1** Aantal aanbieders verblijfstoerisme 2023

| Categorie | Aantal aanbieders |
|---|---|
| Hotels en pensions | 40 |
| Bed & Breakfasts | 76 |
| Campings | 38 |
| Vakantiewoningen | 13 |
| Groepsaccommodaties | 3 |
| Jachthavens | 16 |
| Totaal | 186 |

Met name het aantal eenheden op campings in de regio is groot: bijna de helft van het aantal eenheden is op campings te vinden. Daarnaast bestaat ruim een derde van het logiesaanbod (36%) uit ligplaatsen in jachthavens. Met circa 3.300 kampeerplaatsen en bijna 2.800 ligplaatsen in jachthavens is het aanbod in de regio daarmee sterk seizoensmatig.

**Tabel 2** Aantal eenheden verblijfstoerisme 2023

| Categorie | Aantal eenheden |
|---|---|
| Hotels en pensions | 910 kamers |
| Bed & Breakfasts | 181 kamers |
| Campings | 1.763 jaar-en seizoenplaatsen |
| | 1.537 toeristische plaatsen |
| | 270 verhuuraccommodaties |
| Camperplekken | 227 plaatsen |
| Vakantiewoningen (verhuurd, excl. chalets) | 25 woningen |
| Groepsaccommodaties | 194 bedden |
| Jachthavens | 2.699 vaste ligplaatsen |
| | 66 passantenplaatsen |
| Totaal | 7.872 eenheden |

Met name verhuurde vakantiewoningen (excl. chalets) die duiden op een meer jaarrond karakter, zijn er nauwelijks in de regio. Hetzelfde geldt voor groepsaccommodaties.

Met circa 1.100 kamers in hotels en bed & breakfasts is er behoorlijk in dit type jaarronde logiesaanbod voorzien, dat ook geschikt is voor de zakelijke markt. Buiten het toeristisch (hoog)seizoen is er niet veel jaarrond logiesaanbod en keuze voor gezinnen en groepen.

# 3.3 ONTWIKKELINGEN VERBLIJFSTOERISME

### Toekomstige ontwikkelingen

In de regio zijn een aantal nieuwe plannen ontwikkeld met betrekking tot verblijfstoerisme. Deze plannen zijn bij Ginder bekend uit deskresearch en expertise, er heeft geen uitvraag plaatsgevonden bij gemeenten naar alle planvoorraad, zoals planologische ruimte voor uitbreiding in bestemmingsplannen. Deze plannen zijn als volgt:

- Landal wenst een nieuw vakantiepark te ontwikkelen in de gemeente Bergen op Zoom: Landal de Brabantse Wal, dat 107 vakantievilla's en tiny houses biedt. In het voorjaar van 2024 zijn hiervoor al funderingen gestort;
- Op de locatie van Camping de Bovensluis in Willemstad wenst een ontwikkelaar 366 vakantiewoningen realiseren. De omgevings-vergunning voor dit park is inmiddels door de gemeente Moerdijk verleend in het najaar van 2024. Tegen deze vergunning is vervolgens bezwaar ingediend;
- Op de locatie van camping Familyland in de gemeente Woensdrecht wenst Van Hoorne Entertainment het Familie Resort & Avonturenpark de Tovertuin te ontwikkelen. Dit is een dagattractie park voor jonge kinderen, in het thema van Woezel & Pip. Daarnaast worden 135 vakantiewoningen gerealiseerd. In het najaar van 2024 is de bouw begonnen.

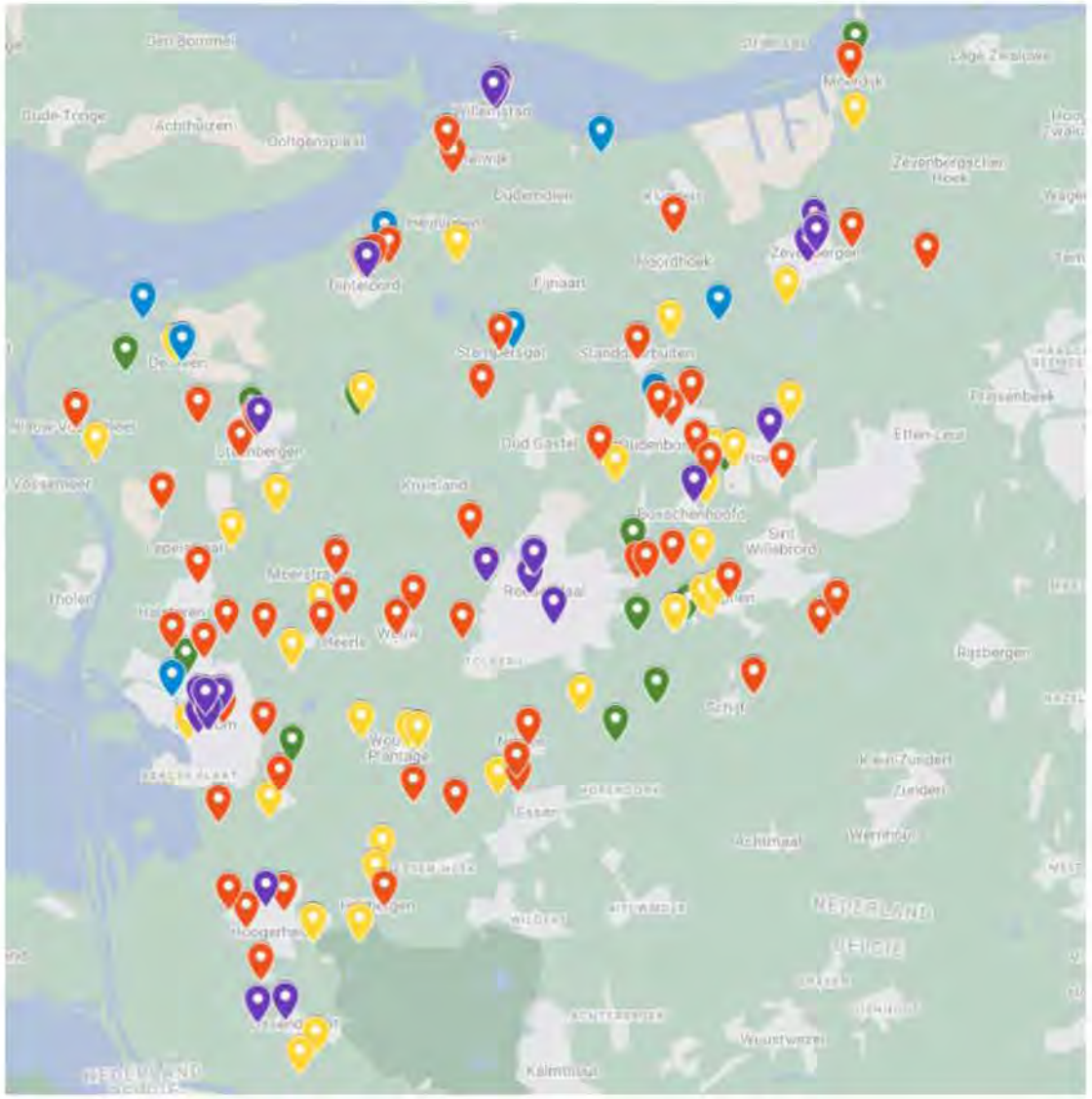
In totaal omvatten deze plannen ruim 600 vakantiewoningen en een avonturenpark. De verblijfscapaciteit in de regio wordt hiermee met 40% uitgebreid. Het gebrek aan verhuur van vakantiewoningen wordt, als de plannen doorgaan, opgeheven.

### Huidige ontwikkelingen

In september 2024 is Otium hotel Roosendaal geopend, een hotel met 127 kamers en een eigen wellnessresort (Vitae Wellnessresort). Het hotelaanbod groeit daarmee naar meer dan 1.000 kamers en krijgt dus zowel kwalitatief als kwantitatief een verbetering/uitbreiding.



# 3.4 SPREIDING VERBLIJFSTOERISME



De spreiding van het aanbod is weergegeven op de naastgelegen kaart.
Daaruit valt het volgende op:

- Het aanbod is verspreid over de hele regio, maar in de omgeving van Kruisland en Moerstraten is geen aanbod, dit is een natuurgebied waar ook nauwelijks inwoners zijn gevestigd;
- Het Bed & Breakfast aanbod is alom verspreid;
- Het aanbod van hotels concentreert zich in de steden Roosendaal, Bergen op Zoom en Zevenbergen;
- Campings concentreren zich aan de zuidrand van het gebied, waar het landschap meer bosrijk is (Geopark, Rucphense Bossen, Bergse Heide);
- Jachthavens zijn het meest aan de noordrand van de regio te vinden, zoals aan het Hollandsch Diep, Volkerak en Dintel.

*Hotels*

*B&B en pensions*

*Vakantieparken en groepsaccommodaties*

*Campings*

*Jachthavens*

Verblijfstoerisme West-Brabant West - Google My Maps

# 3.5 SCHAAL VERBLIJFSTOERISME

Bij de analyse van de toeristische ontwikkeling is het ook van belang om te analyseren wat deze schaal van verblijfstoerisme betekent voor de regio. Is deze voldoende om de economische kracht van de regio te ondersteunen en past dit aanbod bij een gebied van dergelijke omvang (in oppervlakte en inwoneraantal)? Om deze redenen hebben we West-Brabant West vergeleken met een aantal andere regio's, die redelijk vergelijkbaar zijn qua omvang en type gebied (landelijk, met een aantal middelgrote steden), waarvan Ginder over de gegevens beschikt.

- **Noordoost Noord-Brabant**: zelfde provincie, omvat echter niet de stedelijke regio's rondom steden als Eindhoven en Tilburg;
- **Achterhoek:** regio die 10-15 jaar geleden beperkt toerisme kende en met veel investeringen is getransformeerd tot een regio met een omvangrijk dag- en verblijfstoeristisch aanbod;
- **Andere landelijke regio's:** provincie Groningen exclusief de gemeente Groningen en de regio Zuid-Holland-Zuid. Zuid-Holland Zuid grenst aan West-Brabant West en is daarmee een regio van waaruit ook dagbezoek aan West-Brabant West mogelijk is.

Uit deze tabel blijkt:

- Het aanbod aan hotelkamers is kleiner dan in de andere regio's. De plattelandsregio van de provincie Groningen telt méér hotelkamers dan West-Brabant West. Ook het Bed & Breakfast aanbod is ongeveer de helft van het aanbod van Zuid-Holland Zuid en de Achterhoek afzonderlijk;
- Het aanbod aan toeristische kampeereenheden, van belang voor het zomerseizoen, is ongeveer de helft van de omvang van drie van de vier andere regio's;
- Het aanbod aan vakantiewoningen is in vergelijking met andere regio's erg beperkt - er zijn hier zoals genoemd toekomstige ontwikkelingen;
- De capaciteit in ligplaatsen in jachthavens is alleen lager dan Zuid-Holland Zuid, maar veel hoger dan in andere regio's;
- Wat betreft groepsaccommodaties is er erg weinig capaciteit ten opzichte van de andere regio's;
- Samengevat, is de schaal van verblijfscapaciteit in de regio beperkt, met jachthavens als uitzondering.

**Tabel 3** Vergelijking omvang verblijfstoerisme met andere regio's

| Categorie | West-Brabant West | Noordoost Noord-Brabant | Provincie Groningen (excl. stad) | Zuid-Holland-Zuid | Achterhoek |
|---|---|---|---|---|---|
| Hotelkamers | 910 | 2.100 | 1.667 | 1.258 | 1.250 |
| B & B kamers | 181 | n.b. | 1.100 | 345 | 479 |
| Kampeereenheden (toeristisch) | 1.763 | 3.535 | 2.991 | 1.510 | 5.908 |
| Vakantiewoningen | 25 | 1.029 | 1.372 | 640 | 1.790 |
| Ligplaatsen jachthavens | 2.765 | n.b. | 1.039 | 4.814 | 836 |
| Groepsaccommodatie (bedden) | 194 | 2.058 | 2.077 | 323 | 4.011 |

# 3.6 KENMERKEN VERBLIJFSTOERISME

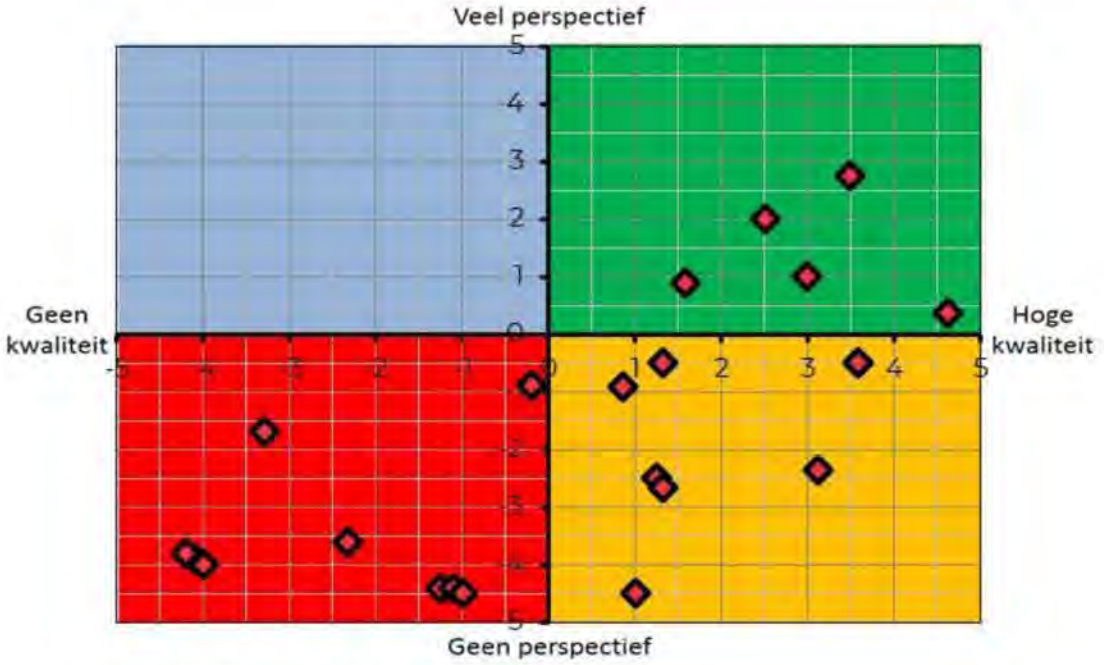
We analyseren het aanbod verder op een volgend aantal karakteristieken.

- **Schaalniveau op accommodatieniveau.** Het schaalniveau van hotels is met gemiddeld 34 kamers per hotel iets kleiner dan het landelijk gemiddelde (40-45 kamers). Het gaat vaker om kleinschalige en familie gedreven hotels. Het schaalniveau van campings is met 168 toeristische plaatsen juist een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde (50 toeristische kampeerplaatsen per camping). Het valt op dat het in de regio ook grotendeels ontbreekt aan mini-campings (minder dan 25 plaatsen), die doorgaans ontstaan als nevenactiviteit bij een agrarische hoofdactiviteit. Deze mini-campings dragen bij aan het lagere landelijk gemiddelde qua schaal, maar in deze regio is daar weinig sprake van.
- **Ketengraad.** De ketengraad van hotels is beperkt; er zijn drie hotels van Fletcher in de regio en één Bastion Hotel. Geen enkele camping heeft zich aangesloten bij een keten of samenwerkingsverband zoals Ardoer, Capfun, Europarcs of bijvoorbeeld SVR, een samenwerkingsverband van boerencampings. Gezien het landelijke karakter van de regio zou dat verwacht kunnen worden. Dit betekent een redelijk solistisch opereren van campings.
- **Volledigheid van het aanbod**. In de regio valt op dat er geen vakantieparken (meer) zijn waar vakantiewoningen worden verhuurd. Wel worden er chalets verhuurd, zoals bij camping Bosbad Hoeven. Het geheel ontbreken van vakantieparken zorgt er voor dat de jaarronde component voor gezinnen ontbreekt in deze regio. Het aanbod van verblijfstoerisme hangt uiteraard samen het dagrecreatieve aanbod, dat breed, onderscheidend en omvangrijk genoeg moet zijn voor een meerdaags verblijf (zie ook de paragraaf over dagtoerisme). Zoals hiervoor genoemd komt hier naar verwachting wel verandering in met de genoemde plannen.
- **Kwaliteit van het aanbod**. We hebben de beoordeling van alle hotels en campings in kaart gebracht op basis van beoordeling in Booking.com en Zoover, of Google voor campings. Het hotelaanbod wordt gemiddeld met een 8,0 beoordeeld. Dit klinkt goed, maar voor hotels is een 8,0 eigenlijk de ondergrens van wat in de branche pas als goed wordt beoordeeld. De helft van de hotels krijgt een beoordeling lager dan 8,0 en een kwart lager dan 7,0, wat betekent dat de kwaliteit niet meer dan redelijk is. De ketenhotels worden met een gemiddelde van 7,5 lager beoordeeld dan de (veelal kleinschaligere) niet-ketenhotels. De beoordeling van campings is op Google - met 4,2 op een schaal van 5 - goed. Ginder heeft voor de provincie Noord-Brabant onderzoek gedaan naar de toekomstbestendigheid (vitaliteit) van de campings in de hele provincie Noord-Brabant, waaronder in West-Brabant West. Dit geeft een ander beeld (zie de volgende pagina).

De vitaliteitspositie van de vakantieparken en campings in de provincie, waaronder ook in West-Brabant West, zijn in 2023 onderzocht door Ginder middels het vitaliteitsmodel. Het vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie kent twee assen: de horizontale as geeft de bedrijfsmatige recreatieve kwaliteit weer en de verticale as het recreatieve toekomstperspectief. De beoordeling op deze twee assen, die voortkomen uit een schouw uit een eerder project, leidt tot een positionering in het model (elk rood symbool stelt een afzonderlijk park voor). De beoordeling van de regio is niet erg gunstig.

## Vitaliteitspositie

- De vakantieparken en campings in West-Brabant West verschillen sterk van elkaar. De vitaliteit van enkele accommodaties is goed. Deze vallen in het groene kwadrant en hebben toeristisch een hoge kwaliteit en veel perspectief naar de toekomst toe. 23% van de parken in de regio hebben een goede vitaliteitspositie.
- Een iets hoger aantal parken doet het redelijk en valt in het gele kwadrant van het vitaliteitsmodel. Deze parken – circa 36% van het totaal aantal parken – hebben een hoge recreatieve kwaliteit maar een stuk minder perspectief. De toekomstverwachting bij deze parken is negatiever dan bij de parken in het groene kwadrant.
- De meeste parken in West-Brabant West vallen in het rode kwadrant van het vitaliteitsmodel. 40% van de parken heeft geen kwaliteit en geen toekomstperspectief. Er wordt veel permanent gewoond op deze parken. Geen van deze parken in het rode kwadrant is opgenomen in het aanbod dat op de vorige pagina's is beschreven, omdat ze niet meer als toeristisch-recreatief functioneren.




*Vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie*

# 3.7 AANBOD DAGTOERISME

De regio beschikt over 191 aanbieders, waar dagtoeristen een bezoek aan kunnen brengen. De meerderheid bevindt zich binnen de brede categorieën attracties en bezienswaardigheden en sportieve leisure.

**Tabel 4** Aantal aanbieders dagtoerisme

| Type aanbieder | Aantal aanbieders |
|---|---|
| Attracties en bezienswaardigheden | 116 |
| Musea | 15 |
| Rondvaarten | 1 |
| Sportieve leisure | 51 |
| Cultuur (theaters) | 5 |
| Golfbanen | 3 |
| Totaal | 191 |

Omdat cultureel erfgoed een belangrijk onderdeel is van het aanbod, hebben we het aanbod ook ingedeeld in wat meer inzichtelijke categorieën. Daaruit blijkt binnen de categorie attracties en bezienswaardigheden het verschil tussen culturele bezienswaardigheden enerzijds en attracties die meer zijn gericht op entertainment, anderzijds.

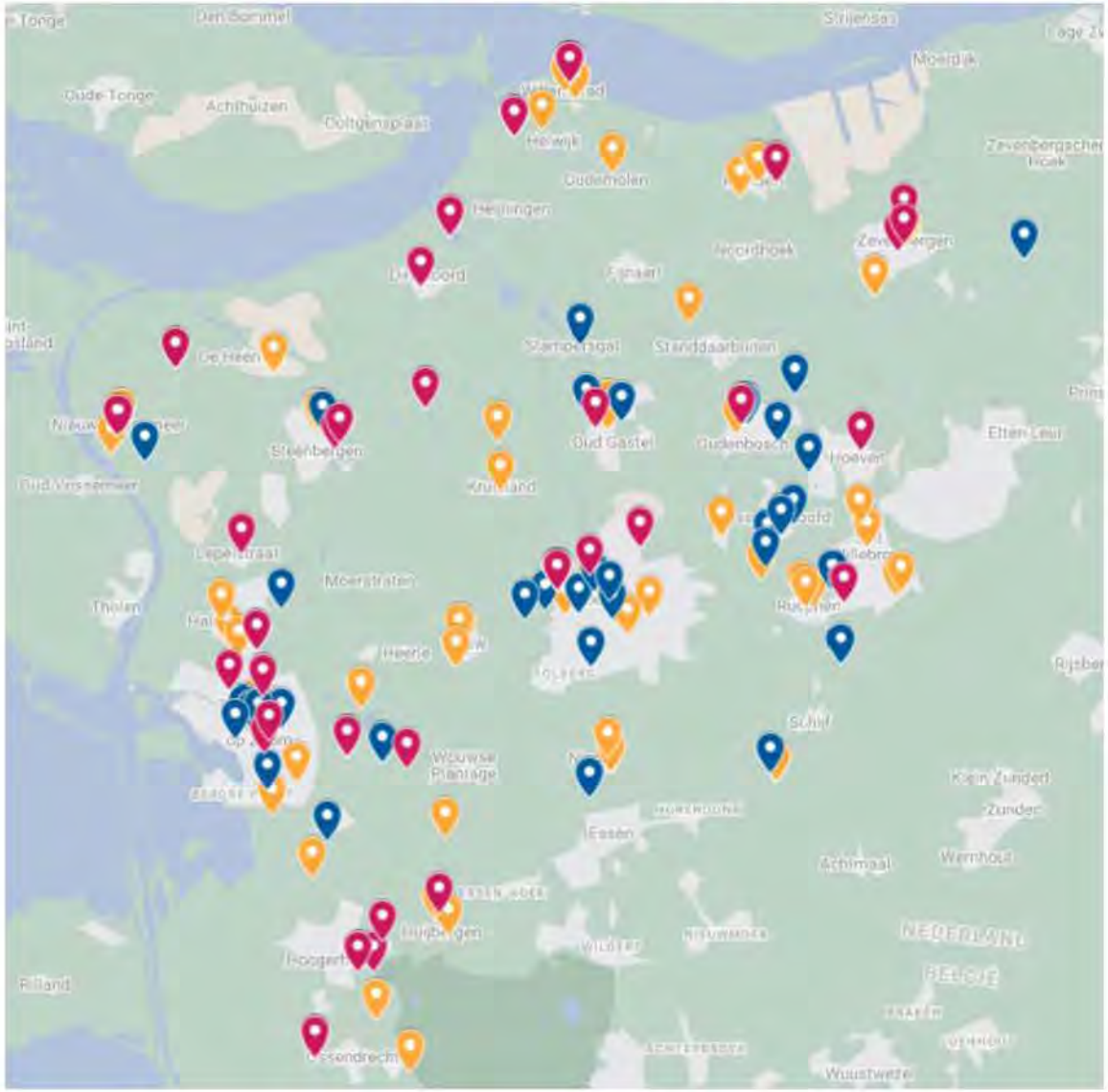
**Tabel 5** Aanbieders dagtoerisme naar categorie

| Type aanbieder | Aantal aanbieders |
|---|---|
| Cultuur en erfgoed | 88 |
| Family /urban leisure | 52 |
| Sport en gezondheid | 16 |
| Sportieve leisure | 35 |
| Totaal | 191 |

Uit deze analyse blijk dat de categorie attracties voor het grootste deel bestaat uit cultuur en erfgoed en dat de categorie urban leisure wat kleiner is in aantal aanbieders. Dit zegt nog niets over de vraag.

De categorie sportieve leisure is onderscheiden naar sportvoorzieningen voor regulier/dagelijks/ wekelijks gebruik (categorie sport en gezondheid, bijvoorbeeld padelbanen) en vormen van sportieve leisure die niet voor dagelijks gebruik te verwachten zij en vaak meer toeristen dan inwoners trekken (zoals watersportverhuur, escaperooms, avontuurlijke sporten). Deze vallen onder de categorie sportieve leisure.

# 3.8 SPREIDING DAGTOERISME




De spreiding van het aanbod is weergegeven op deze kaart. Daaruit valt het volgende op:

- Het aanbod van met name cultuur en erfgoed is verspreid over de hele regio;
- Het aanbod van sportieve leisure en gezondheid is ook verspreid over de regio, maar concentreert zich iets meer aan de west- en noordrand van de regio , deels vanwege het aanbod aan waterrecreatie dat hier onderdeel van uitmaakt;
- Binnen de categorie family & urban leisure zien we logischerwijs een concentratie in de steden Bergen op Zoom en Roosendaal, maar ook in de gemeenten Halderberge en Rucphen.

*Cultuur & erfgoed*

*Sportieve leisure & gezondheid*

*Family/ urban leisure*

Dagtoerisme West-Brabant West - Google My Maps

# 4 VRAAG



# 4.1 VRAAG VERBLIJFSTOERISME

## Vraag

In tabel 6 is de vraag naar verblijfstoerisme in de regio in 2023 uitgedrukt in het aantal overnachtingen. Dit is 577.500, exclusief ongeveer 127.000 overnachtingen geraamd op jaarplaatsen.

Voor hotels is de kamerbezettingsgraad een belangrijke maatstaf, dit is in de regio circa 72%. Het nationale gemiddelde ligt op 73%, de hotelbezetting is dus conform het landelijk gemiddelde. We zien wel sterke verschillen per gemeente, met de hoogste bezetting in de gemeente Bergen op Zoom en Moerdijk en de laagste in de gemeente Steenbergen.

De bezetting van de reguliere campings (toeristische kampeerplaatsen) is met 11% veel lager dan de landelijk +/- 18%. De bezetting van de Bed & Breakfasts is met 28% iets hoger dan landelijk.

Wat opvalt is datgene wat ook al zichtbaar was in het aanbod, namelijk het zeer beperkt aantal overnachtingen in de categorieën vakantiewoningen en groepsaccommodaties. De meerderheid van de overnachtingen vindt plaats in hotels en op campings. Met de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van vakantieparken komt hier verandering in. De vraag is daarmee behoorlijk seizoensmatig.

Ongeveer de helft van het aantal overnachtingen is afkomstig uit de hotels, waarvan de gasten voor circa 67% zakelijke gasten zijn. Dit zijn relatief vaak werknemers op bedrijventerreinen in bijvoorbeeld Moerdijk of Antwerpen. Landelijk wordt circa 40% van de kamernachten geboekt door zakelijke gasten, dus in deze regio is dat veel hoger. Het hoge percentage zakelijke gasten wordt deels veroorzaakt door de aanwezige bedrijvigheid in de regio, maar ook door het beperkt aantal toeristische gasten.

**Tabel 6** Aantal overnachtingen 2023 (excl. jaarplaatsen)

| Categorie | Aantal overnachtingen 2023 |
|---|---|
| Hotels | 286.300 |
| Bed & Breakfasts | 32.000 |
| Campings (excl. jaarplaatsen en campers, incl. chalets) | 214.200 |
| Campers | 16.400 |
| Vakantiewoningen (verhuur) | 6.300 |
| Groepsaccommodaties | 1.900 |
| Jachthavens (passanten) | 20.400 |
| Totaal | 577.500 |

# 4.2 VRAAG DAGTOERISME

**Bezoeken**

In Tabel 7 is het aantal bezoeken aan dagtoeristische accommodaties in de regio weergegeven in 2023. Dit is inclusief het relatief grote aantal natuurgebonden bezoeken bijna 10 miljoen bezoeken per jaar (zie de onderzoeksverantwoording voor de berekeningswijze hiervan). Verder blijkt uit de analyse:

- De meerderheid van de bezoeken (73%) bestaat uit natuurgebonden buitenrecreatie. Dit is bijvoorbeeld wandelen en fietsen met een minimumduur van 2 uur, inclusief bezoeken van inwoners. Dit is een fors aantal bezoekers, maar de bestedingen van deze doelgroep zijn per bezoek doorgaans beperkt.
- Binnen de categorie 'sportieve leisure' worden iets meer bezoeken dan de attracties en bezienswaardigheden gerealiseerd. Het gaat hier om grotere sportieve trekkers zoals Snowworld, aanbieders van vlieglessen, parachutespringen en outdoor recreatie. Daarnaast betreft dit ook zwembaden en aanbieders van fiets- en watersportverhuur.
- Attracties en bezienswaardigheden trekken de één na grootste groep bezoekers. Hieronder vallen een aantal grotere aanbieders, zoals de Stok in Roosendaal. Dit family- en urban entertainment is in ruime mate aanwezig in de regio. Naast dit aanbod gaat het om speeltuinen, escaperooms, maar ook bezienswaardigheden als kerken en forten. De laatste groep is doorgaans vrij en gratis toegankelijk en zijn belangrijk voor het toerisme. Deze kleinschaligere en gratis toegankelijke bezienswaardigheden trekken bezoekers die besteden in de regio, maar niet of weinig in de accommodatie zelf. De totale besteding per bezoeker is daarmee wat beperkt.
- Het aantal bezoekers van evenementen is met circa 719.000 behoorlijk, maar wordt wel voor het grootste deel gerealiseerd in de stedelijke gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal (samen 80% van de evenementenbezoekers).
- Het aanbod aan musea is beperkt, wat terug te zien is in het bezoekersaantal, terwijl er wel veel cultureel erfgoed (anders dan musea) in de regio te vinden is. Het aanbod attracties en bezienswaardigheden is te splitsen in cultureel erfgoed (circa 161.000 bezoekers) en bezoek aan urban/familiy leisure (circa 612.000 bezoekers). Binnen deze categorie hebben 'leisure' attracties dus veel meer bezoek dan culturele attracties.

**Tabel 7** Aantal bezoekers dagtoerisme

| Type activiteit | Aantal bezoeken |
|---|---|
| Attracties en bezienswaardigheden | 774.000 |
| Musea | 78.000 |
| Sportieve leisure incl. golfbanen en rondvaart | 801.000 |
| Natuurgebonden buitenrecreatie | 6.957.000 |
| Evenementen (>5.000 bezoekers) | 719.000 |
| Cultuur (theaters) | 292.000 |
| Totaal | 9.621.000 |

# 4.3 LEEFSTIJLEN - MATCH VRAAG/AANBOD

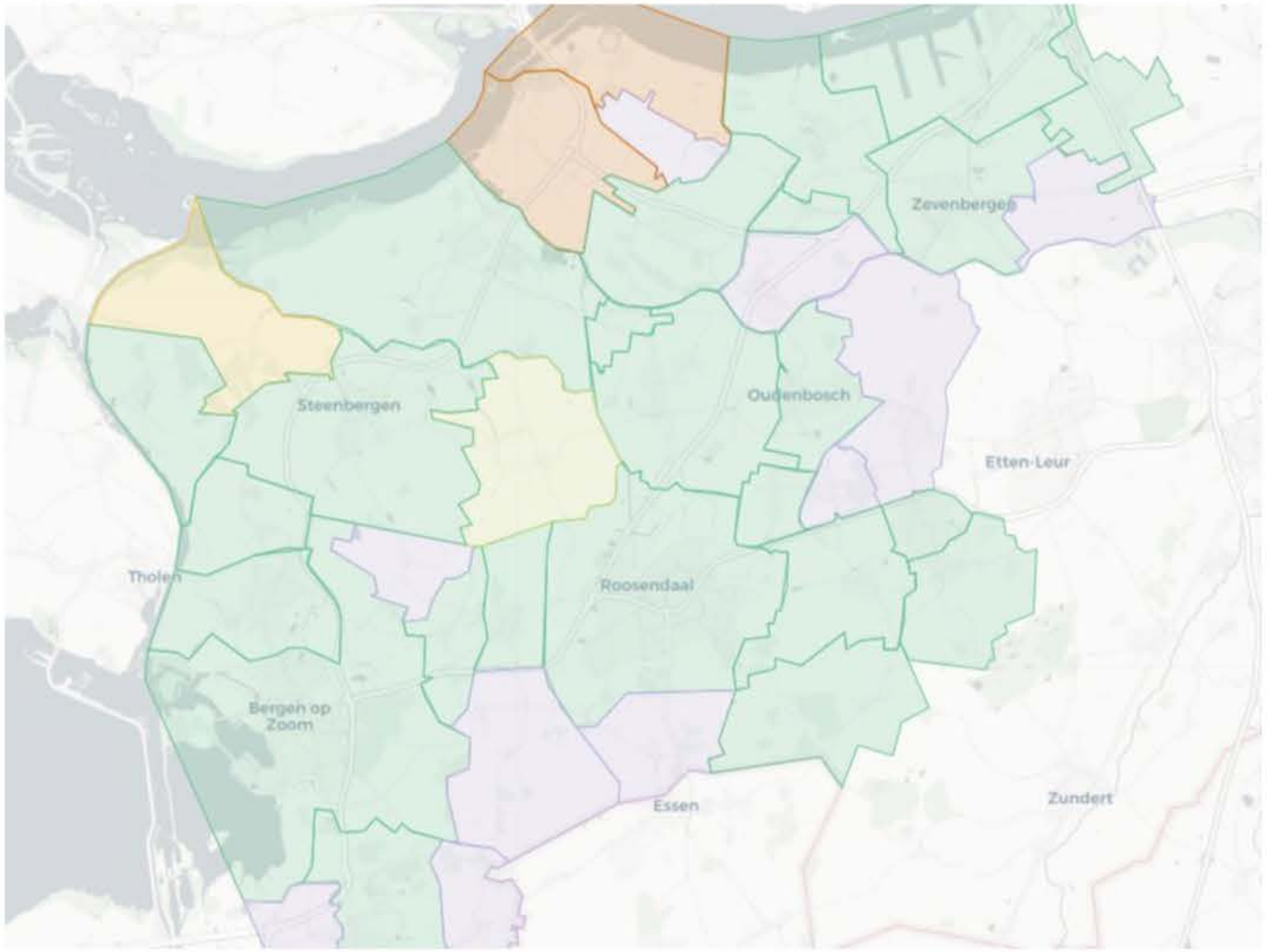
**Leefstijlen aanbod verblijfsrecreatie**
In West-Brabant West valt op dat de grootste aanbieders van verblijfsrecreatie met name bungalowparken en campings zijn. **Harmonie-** en **verbindingszoekers** kiezen vaak voor (grote) bungalowparken en campings in West-Brabant West vanwege de vele voordelen die deze locaties bieden. De rustige en natuurlijke omgeving zorgt voor een ideale plek om te ontspannen en tot rust te komen, weg van de drukte van het dagelijks leven. Daarnaast hechten deze leefstijlen veel waarde aan sociale contacten en gemeenschapsgevoel, wat versterkt wordt door de georganiseerde activiteiten en evenementen op deze parken en campings.
Deze locaties zijn ook zeer gezinsvriendelijk, met tal van faciliteiten en activiteiten voor kinderen, waardoor ze aantrekkelijk zijn voor gezinnen die samen tijd willen doorbrengen en herinneringen willen creëren. Bovendien bieden campings en bungalowparken een hoge mate van flexibiliteit en vrijheid, waardoor gasten hun verblijf kunnen aanpassen aan hun eigen behoeften en wensen. Betaalbaarheid is een andere belangrijke factor, aangezien deze accommodaties vaak goedkoper zijn dan hotels. Tot slot bieden deze parken en campings een breed scala aan recreatieve activiteiten en faciliteiten, zoals zwembaden, speeltuinen en fietsverhuur, waardoor er voor ieder wat wils is.

**Leefstijlen aanbod dagrecreatie**
De dagrecreatieve activiteiten met de meeste bezoekers in West-Brabant West zijn interessant voor verschillende leefstijlen. Er zijn meerdere opties voor de **Harmonie-** en deels de **plezierzoekers** zoals Monkeytown, Funzone en Playdome Roosendaal, Splesj en Snowworld. Al deze opties bieden een speelomgeving voor kinderen en plezier voor het hele gezin. Verder zijn Theater de Kring en de Basiliek in Oudenbosch ook interessant voor de **inzicht-** en **verbindingszoekers.** Deze twee groepen houden van inspirerende activiteiten, het bezoeken van cultuur-historische bezienswaardigheden en het genieten van een voorstelling in een theater. Hier maken ze dan ook graag tijd voor vrij. Uiteraard is natuur ook nog een belangrijk element als we kijken naar dagrecreatieve activiteiten.

**Leefstijlen passend bij de natuur**
Met name de **rust-**, **inzicht-** en **harmoniezoekers** kunnen zich goed vermaken in de natuur van West-Brabant West. Deze groepen houden van een rondje fietsen of wandelen via de gebaande paden. De **stijlzoekers** kunnen hier ook op hun eigen manier genieten van de natuur. Er zijn ook mogelijkheden voor avontuurlijke en sportieve activiteiten. Denk aan lange wandelingen door de groene landschappen en fietstochten langs historische structuren.

**Kansen dagrecreatie, behoefte inwoners**
Kijkend naar de dominante leefstijlen van de inwoners (zie volgende pagina 16) zijn met name **rustzoekers** en **stijlzoekers** woonachtig in West-Brabant West. Ongeveer 70% van de inwoners recreëert in de eigen regio. Als we deze leefstijlen vergelijken met het aanbod, zitten hier nog kansen. Denk hierbij aan het faciliteren van ervaringen zoals kunstgalerijen en culinaire tours, rustige culturele activiteiten zoals kleinschalige concerten, wellness en ontspanning zoals spa's en yoga retreats, en rustige sportieve activiteiten zoals boottochten en wandel- en fietsroutes. Deze toevoegingen kunnen het dagrecreatieve aanbod beter afstemmen op hun behoeften.

# 4.4 LEEFSTIJLEN - INWONERS




Rustzoeker

Avontuurzoeker

Stijlzoeker

Plezierzoeker

# 5 ECONOMIE



# 5.1 BESTEDINGEN

## Bestedingen

De bestedingen binnen toerisme en recreatie in de regio bedragen ca. € 146 miljoen euro in 2023. Dat komt overeen met een toegevoegde waarde van ongeveer € 92 miljoen, zoals berekend met het Ginder Input-Outputmodel.

**Tabel 8** Bestedingen per categorie in 2023 (afgerond op honderdduizenden euro's, incl. btw en overige belastingen)

| Categorie | Bestedingen |
|---|---|
| Bed & Breakfasts | € 3.500.000 |
| Hotels | € 36.100.000 |
| Vakantiewoningen, groepsaccommodaties | € 900.000 |
| Campings en camperplaatsen | € 21.100.000 |
| Jachthavens | € 6.800.000 |
| **Totaal verblijfstoerisme** | **€ 68.300.000** |
| Attracties, bezienswaardigheden | € 13.100.000 |
| Musea | € 500.000 |
| Sportieve leisure, rondvaarten en golfbanen | € 22.500.000 |
| Routegebonden recreatie | € 22.600.000 |
| Evenementen | € 12.900.000 |
| Cultuur (theaters) | € 5.600.000 |
| **Totaal dagtoerisme** | **€ 77.400.000** |
| **Totaal verblijfs- en dagtoerisme** | **€ 145.600.000** |

- Het grootste deel van de bestedingen komt voort uit het dagtoerisme (53%). Daarbij zorgen de sportieve leisure, golf en rondvaarten tezamen voor ongeveer evenveel bestedingen als de buitenrecreatie, terwijl de laatste groep een veel groter aantal bezoekers heeft. De oorzaak hiervoor ligt in het hogere bestedingsbedrag per persoon voor sportieve leisure).
- De meeste aanbieders vragen een entreeprijs om de attractie/bezienswaardigheid of sportieve leisure accommodatie bezoeken. Deze entreegelden vormen een groot deel van de inkomsten in deze categorieën. Uit de analyse valt tevens op dat de bestedingen van dagrecreatie sterk afhankelijk zijn van de categorieën sportieve leisure en buitenrecreatie. De bestedingen van bezoekers aan musea, culturele attracties en andere culturele instellingen zijn beperkt.
- Bij verblijfstoerisme komen de bestedingen voornamelijk vanuit gasten van hotels en campings;
- Qua sector komen de meeste bestedingen terecht bij de horeca, logiesaccommodaties of dagaccommodaties met entreegelden.

**Tabel 9** Bestedingen per sector (afgerond op honderdduizenden euro's, incl. btw en overige belastingen)

| Sector | Bestedingen |
|---|---|
| Logies | € 42.800.000 |
| Restaurants en cafés | € 43.500.000 |
| Detailhandel | € 23.900.000 |
| Entreegelden | € 35.400.000 |
| **Totaal** | **€ 145.600.000** |

# 5.2 BESTEDINGEN PER GEMEENTE

**Tabel 10** Bestedingen per gemeente

| Categorie | Gem. Bergen op Zoom | Gem. Halderberge | Gem. Moerdijk | Gem. Roosendaal | Gem. Rucphen | Gem. Steenbergen | Gem. Woensdrecht | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Verblijfstoerisme | € 16,1 miljoen | € 8,2 miljoen | € 11,9 miljoen | € 9,8 miljoen | € 7,8 miljoen | € 5,2 miljoen | € 9,3 miljoen | € 68,3 miljoen |
| Dagtoerisme | € 13,7 miljoen | € 10,2 miljoen | € 7,6 miljoen | € 25,2 miljoen | € 12,1 miljoen | € 6,2 miljoen | € 3,7 miljoen | € 77,4 miljoen |
| Totaal | € 29,8 miljoen | € 18,4 miljoen | € 19,5 miljoen | € 35,0 miljoen | € 19,9 miljoen | € 11,4 miljoen | € 13,0 miljoen | € 145,6 miljoen |

De totale bestedingen verschillen behoorlijk per gemeente. Het blijkt dat de gemeenten Roosendaal en Bergen op Zoom de meeste bestedingen hebben. Roosendaal is de gemeente met de hoogste totale bestedingen in dagtoerisme, deze zijn ten minste twee keer zo hoog als in de andere gemeenten. De gemeente Bergen op Zoom is de gemeente met de hoogste bestedingen in verblijfstoerisme. De gemeenten Halderberge, Rucphen en Moerdijk vormen de middenmoot met allen rond € 19 miljoen bestedingen. De gemeenten Steenbergen en Woensdrecht zijn de twee gemeenten met de laagste totale bestedingen met circa € 11,5 miljoen tot € 13,0 miljoen bestedingen. De gemeente Woensdrecht is daarbij de gemeente met de laagste bestedingen in dagtoerisme en de gemeente Steenbergen met de laagste totale bestedingen in verblijfstoerisme.

Voor meer toelichting over de bestedingen en onderliggende cijfers verwijzen we naar de afzonderlijke rapportages voor de gemeenten Bergen op Zoom, Moerdijk, Roosendaal, Steenbergen en Woensdrecht.

# 5.3 WERKGELEGENHEID

De bestedingen werken ook door in de werkgelegenheid. Daarom is in onderstaande tabel het percentage werkgelegenheid (aantal banen als % van de totale werkgelegenheid) in de toeristische sector per gemeente weergegeven. Het gemiddelde in de regio is 4,7%, terwijl dat landelijk 6,5% is. Het aandeel werkgelegenheid in de sector is dus lager dan landelijk gemiddeld.

**Tabel 11** Aandeel werkgelegenheid toeristische sector

| Categorie | Gem. Bergen op Zoom | Gem. Halderberge | Gem. Moerdijk | Gem. Roosendaal | Gem. Rucphen | Gem. Steenbergen | Gem. Woensdrecht | Totaal WBW |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| % R & T banen | 5,2% | 4,8% | 4,5% | 4,3% | 6,0% | 4,3% | 4,7% | 4,7% |

Per gemeente verschilt het percentage niet veel onderling, alleen in de gemeente Rucphen is het aandeel iets hoger.

:

# 6 TRENDS EN ONTWIKKELING EN

In dit hoofdstuk worden de trends en ontwikkelingen in de recreatiesector, specifiek in het dagtoerisme en verblijfstoerisme, en in bestemmingsmanagement beschreven.



# 6.1 OVERKOEPELENDE TRENDS IN RECREATIESECTOR

Authentieke belevingen (bijvoorbeeld via storytelling) maken het verschil



Duurzaamheid en circulariteit



Digitalisering en technologisering





Recreëren is voor iedereen; het belang van inclusie



Maatschappelijk verantwoord ondernemen



Veranderende recreatie door vergrijzing

# 6.2 TRENDS IN DAGTOERISME

**Opkomst van competitive socialising**



**Groeiende belangstelling voor cultuurhistorie en de beleving daarvan**



**Blurring van functies**





**Meer combinaties van beweging en ontspanning**



**Dagrecreatie wordt toegevoegd aan verblijfsaccommodaties en andersom**



**Slim indelen van de ruimte voor een kleinere footprint**

# 6.3 TRENDS IN VERBLIJFSTOERISME

Toenemende vraag naar luxe op vakantieparken, maar tegelijkertijd ook naar back-to-basic



Vakanties worden meer verspreid door het jaar



Kosten van personeel, energie en mogelijk BTW nemen toe: marges onder druk






Opkomst van bleisure: Business & Leisure



Krappe arbeidsmarkt en problemen met bedrijfsopvolging



Meer-generatie vakanties populair

# 6.4 TRENDS VRAAGSTURING EN BESTEMMINGS-MANAGEMENT

**Lusten en lasten staan in balans**



**Nauwe samenwerking met alle stakeholders om gewenste totaal beleving te creëren**



**Schaalniveau o.b.v. voor bezoeker herkenbaar toeristisch gebied**






**Integrale benadering als sleutelbegrip**




**Marketing en positionering gebruiken om vraag te sturen**

*Een campagne van Visit Sweden waar de hidden spots achter de bekende productnamen van IKEA worden uitgelicht.*




**Ontmoedigen specifiek type bezoek dat niet past bij bestemming**

*Artikel door Visit Greeland, Why Greenland may not be for you, om de juiste bezoekers te trekken.*

# 7 SYNTHESE



# 7.1 STERKTES EN ZWAKTES

Tijdens een eerste ambtelijke bijeenkomst op 23 september jl. hebben we op ambtelijk niveau input opgehaald met betrekking tot iconen, helden en ander aanbod. Daarna is na een interne brainstorm van Ginder een SWOT-analyse opgesteld. Deze SWOT-analyse is gedeeld met de ambtelijk betrokkenen tijdens een bijeenkomst op 12 november jl. Deze analyse werd (h)erkend door de ambtelijk betrokkenen. Naar aanleiding daarvan is de SWOT-analyse aangepast en uitgebreid.

De SWOT-analyse is vervolgens ook gedeeld met een aantal ondernemers tijdens ondernemerssessie op 25 november jl. Tijdens de bijeenkomst met de ondernemers zijn ook een aantal extra kansen geformuleerd, die in hoofdstuk 7 zijn opgenomen. De sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen worden hieronder verder uitgewerkt.

## Sterktes

**Verhalen, thematiek en erfgoed aanwezig - inspelen op beleving**
Zoals in de eerste hoofdstukken is benoemd, beschikt West-Brabant West over voldoende verhalen die een verbinding leggen tussen de geschiedenis, de identiteit en de beleefbaarheid van het gebied. Het zout, zoet, zuur en bitter vormt het verleden en de identiteit/DNA van de regio. De vier verhaallijnen maken deze identiteit beleefbaar en kunnen de basis vormen om het gebied te bezoeken.
Er is, zoals in hoofdstuk 2 is gedeeld, ook voldoende erfgoed aanwezig - zoals militair erfgoed, religieus erfgoed, cultureel erfgoed, de West-Brabantse waterlinie en de historische binnensteden Bergen op Zoom, Willemstad en Klundert. Het cultureel erfgoed in de regio heeft voldoende kwaliteit om verder ontwikkeld te worden.

**Diversiteit aan landschap en natuur - hoge kwaliteit**
Het landschap is divers en varieert van zeer waterrijk landschap (met name rondom de jachthavens aan de noordkant van het gebied), polderlandschap, bos- en natuurrijk gebied tot historische steden. De diversiteit van het landschap is goed te zien rondom de Brabantse Wal, met de vele hoogteverschillen en verspillende type landschappen. De kwaliteit is met name te zien in de erkenning door UNESCO van het grensoverschrijdende Schelde Delta gebied als UNESCO Global Geopark - het tweede (!) Geopark van Nederland.

**Veel (fysieke) ontwikkelruimte**
Voor toeristische ontwikkelingen is ruimte nodig en in vele gebieden is de ruimte beperkt of zeer schaars. Naar opgave van de West-Brabantse gemeenten zijn er relatief veel vrijkomende agrarische bedrijven in de gemeenten, die een herbestemming zoeken voor hun grond. Exacte cijfers zijn niet beschikbaar en deze situatie verandert dagelijks.

**Grootschalig urban entertainment**
Met name in Roosendaal en Bergen op Zoom is urban entertainment aanwezig. Denk hierbij aan escape rooms, kinderspeelvoorzieningen (Monkey Town, Funzone, Playdome), speeltuinen en meer sportieve voorzieningen zoals Snowworld en Indoor Skydive. Een deel van de voorzieningen heeft zelfs een (boven)regionale aantrekkingskracht. Andere concentraties van dergelijke voorzieningen zijn verder weg gelegen, zoals in Goes, Breda, Dordrecht of Rotterdam. Dit cluster in met name Roosendaal en Bergen op Zoom is een kracht van de regio.

**Variëteit aan trekkers aanwezig en nieuwe ontwikkelingen**
De regio kent naast het erfgoed, de historische binnensteden en het unieke landschap ook de grootschalige stedelijke voorzieningen. De regio biedt daarmee een variëteit aan voorzieningen die een goede basis vormt voor verdere toeristische ontwikkeling.

Naast de huidige voorzieningen zijn er plannen voor (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen op leisuregebied. Van Hoorne Entertainment wil de Tovertuin ontwikkelen, een attractiepark gebaseerd op het thema Woezel & Pip. Dit attractiepark zal daarnaast ook beschikken over een eigen verblijfspark met 135 accommodaties. Dat betekent dat de capaciteit van vakantieparken wordt uitgebreid. Dit park wordt in 2026 geopend.

Naast de Tovertuin zijn er nog twee plannen voor nieuwe vakantieparken. Landal wenst een park te ontwikkelen in de gemeente Bergen op Zoom en een investeerder heeft plannen voor een vakantiepark met 349 eenheden op het terrein van Camping de Bovensluis binnen de gemeente Moerdijk. Deze plannen zijn nog in een vroeg stadium.

## Zwaktes

**Gezamenlijke ambitie ontbreekt**
De regio West-Brabant West wil graag deels gezamenlijke opereren in de leisuresector. Elk van de gemeenten heeft een eigen coalitieprogramma en/of visie en eigen beleid, maar er is nog geen gezamenlijk regionale ambitie op het gebied van vrijetijdseconomie geformuleerd.

Om de vrijetijdseconomie verder te ontwikkelen, is een gedeelde, bestuurlijk gedragen ambitie noodzakelijk.

**Weinig verblijfsrecreatie, met beperkt toekomstperspectief**
Zoals uit hoofdstuk 3 duidelijk werd, is het aanbod aan verblijfsrecreatie (campings en vakantieparken) nu nog beperkt. Onze analyse van de vitaliteitspositie laat zien dat 40% van de campings in West-Brabant West minder kwaliteit en een minder groot toekomstperspectief heeft. Een duidelijke opgave is om dit te veranderen. Uit eerdere projecten die we in de provincie uitvoerden bleek dat verbetering van de vitaliteit door een gedegen aanpak wel degelijk mogelijk is.

**Beperkte regionale investeringskracht overheid (toerisme)**
De toeristische ontwikkeling in de regio wordt vooralsnog niet sterk ondersteund door landelijke of Europese subsidieregelingen zoals Regiodeals, LEADER+ projecten, of regelingen met een sector overschrijdend karakter. Het profiteren van dit soort regelingen vraagt tijdige gemeentelijke inzet en waar mogelijk zoeken van dwarsverbanden met andere sectoren.

**Redelijk eenzijdig aanbod in verblijfstoerisme**
De campings en jachthavens vertegenwoordigen respectievelijk bijna de helft en ruim één derde van het verblijfsaanbod. Het verblijfsaanbod heeft een sterk seizoensmatig karakter. Er is beperkt aanbod in andere verblijfsvormen: hotels, pensions, vakantiewoningen, groepsaccommodaties.

**Gericht op kort verblijf**
Omdat het aanbod met name uit campings en jachthavens en in mindere mate hotels bestaat, is de verblijfsduur iets korter dan gemiddeld. Hotels en jachthavens hebben gemiddeld de kortste verblijfsduur per gast, vakantieparken de langste.

**Bijzondere verblijfsrecreatievormen zijn er wel, maar niet in overvloed**
Er zijn weinig bijzondere logiesvormen waar het concept het primaire logiesmotief vormt in West-Brabant West. Dergelijke unieke concepten zijn er wel maar niet veel. Denk hierbij aan B&B Friendship (overnachten in een vliegtuig) of slapen op het water bij de kampeervlotten van Akkermans Leisure en Golf. Met o.a. het Woezel en Pip park in ontwikkeling komt er in de toekomst wel aanbod bij.

**Nadruk ligt op kleinschalig aanbod**
Wat betreft dagtoerisme ligt de nadruk op meer kleinschalig aanbod. Er zijn in de regio niet meer dan circa 12 accommodaties die meer dan 50.000 bezoeken per jaar trekken. Qua verblijf is de grootte van de hotels ook iets ondergemiddeld. Met name in de culturele sector is sprake van kleinschaligheid. Onder deze 12 accommodaties behoren slechts twee aanbieders tot de culturele sector.

**Visit: marketinginspanning vooral lokaal, niet regionaal, niet integraal**
Sinds 2008 werken gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen en Woensdrecht samen onder VVV Brabantse Wal. Enkele andere gemeenten hebben een eigen lokale VVV/ Visit. Een regionale samenwerking en krachtenbundeling op het vlak van de toeristische vermarketing ontbreekt.

**Geen toeristisch merk**
Ondanks de gezamenlijke identiteit en variëteit in landschap, beschreven in hoofdstuk 2, is West-Brabant West naar buiten toe geen bekend en samenhangend merk.

# 7.2 KANSEN EN BEDREIGINGEN

## Kansen

**Groei van toerisme tot 2030**
Toerisme groeit wereldwijd, zo ook in Nederland. Het is de verwachting dat deze groei de komende jaren aanhoudt. Het Nederlands Bureau voor Toerisme en Congressen (NBTC) prognosticeert een groei in het aantal overnachtingen van 2,7% per jaar tot 2030. Voor Vlaanderen wordt een vergelijkbare groei verwacht. Inkomend toerisme gaat daarbij naar verwachting binnenlands toerisme verdringen op populaire plaatsen. Nederlanders en Vlamingen zullen daardoor voor korte vakanties vaker naar alternatieven zoeken op relatief korte afstand van huis, bijvoorbeeld in West-Brabant West.

**Omvangrijk achterland - Zeeland, Rotterdam en Antwerpen**
In de nabijheid van West-Brabant West liggen stedelijke gebieden en zijn veel personen woonachtig. Rotterdam en Antwerpen zijn per auto allebei in maximaal één uur te bereiken. De eigen inwoner en regiobevolking is een belangrijke gebruiker van de dagrecreatieve voorzieningen. Dit geldt ook voor de vele toeristen die overnachten in de provincie Zeeland en op zoek zijn naar leuke activiteiten overdag. West-Brabant West kan derhalve profiteren van het omvangrijke achterland.

**Aanhaken regiodeal 2027, andere stimuleringsregelingen en (Europese) subsidies**
Samen met partners uit het onderwijs, bedrijfsleven en de lokale overheden heeft de Regio West-Brabant (RWB) de Regio Deal 'West-Brabants welvaren' afgesloten met Rijksoverheid. Het Rijk draagt € 15 miljoen bij in de uitvoering van de Regio Deal. Organisaties, gemeenten en bedrijven uit West-Brabant dragen zelf € 15 miljoen bij. In totaal is er dus € 30 miljoen beschikbaar in deze Regio Deal die van 2024 tot 2028 loopt. Ook INTERREG en OPZuid bieden kansen voor cofinanciering van ambities, maar dit vereist samenwerking en capaciteit

**Financiering andere sectoren**
Zoals genoemd is er weinig publieke investeringskracht in de toeristische ontwikkeling van de regio. Het aanhaken bij overkoepelende of sector overschrijdende regelingen kan bijdragen aan de financiering van de regionale toeristische ontwikkeling.

**Regionale promotie**
Zoals al genoemd onder de zwaktes is de toeristische marketing overwegend lokaal georganiseerd. Door regionaal de krachten te bundelen ontstaat meer slagkracht en is de kans groter om de regio als geheel te promoten.

**Professionalisering erfgoedexploitatie**
West-Brabant West heeft een aantrekkelijk en gevarieerd erfgoedaanbod. Dit is in hoofdstuk 2 beschreven. Dit aanbod heeft veelal een beperkte betaalde staf met veel (oudere) vrijwilligers. De afhankelijkheid van vrijwilligers beperkt de groeimogelijkheden. Anders gezegd, professionalisering van erfgoedexploitaties geeft een impuls aan het dagrecreatieve en culturele aanbod.

**Bijzondere verblijfsvormen**
Bijzondere accommodaties - zoals boomhutten, glampingtenten of thematische verblijven - trekken bezoekers door unieke ervaringen te bieden. Mensen kiezen bewust voor zo'n accommodatie vanwege de beleving en authenticiteit. Dergelijke accommodaties zijn beperkt aanwezig in de regio, zoals beschreven bij de zwaktes.

**Inspelen op *beleving, authenticiteit en storytelling***
We willen onze tijd zinvol invullen: veel doen in weinig tijd. Daarom willen we graag veel *belevenissen* binnen handbereik hebben waardoor culturele, toeristische-recreatieve en sportvoorzieningen bezocht kunnen worden of meer gecombineerd worden. Bovendien wordt *authenticiteit* van groter belang. Mensen vinden het belangrijker om uniek te zijn. Steeds vaker maken we écht onze eigen afweging. Ook in het kiezen van onze vrijetijdsbesteding. We vinden het leuk als een bedrijf bijzonder is en zeker geen dertien in een dozijn. Het wordt belangrijker producten te presenteren als onderdeel van een geheel en hiermee een verhaal te vertellen (*storytelling*). Verhalen zijn aantrekkelijk en vergroten de waarde van een product. Ook toeristische producten worden steeds vaker op de markt gezet aan de hand van een verhaal.

**Thematisch routenetwerk**
De consument verwacht bij elke activiteit echt iets te beleven. Niet alleen bij activiteiten met een van nature grote belevingscomponent, maar ook bij andersoortige activiteiten zoals een museumbezoek of een dagje fietsen. Thematische routes dragen hieraan bij.

**Waterrecreatie**
De regio kent een omvangrijk aanbod aan ligplaatsen in jachthavens, veelal langs de Dintel en het Volkerak. Op deze en andere locaties is het soms mogelijk om ook dagrecreatieve watersport te beoefenen, zoals sloep-, vlot-of supverhuur. Naar verhouding is dit aantal aanbieders beperkt en is de dagrecreatieve betekenis van waterrecreatie beperkt. Het is gezien de waterrijke omgeving een kans om de waterrecreatie verder te ontwikkelen.

**Inspelen op family entertainment**
Family entertainment is een groeiende vrijetijdsvorm. De focus op 'quality time met elkaar', hogere inkomens, de vraag naar bijzondere ervaringen dragen hier aan bij. Innovaties zoals Augmented of Virtual Reality maakt dit steeds aantrekkelijker. Playdôme Roosendaal, maar ook het plan voor Familie Resort & Avonturenpark de Tovertuin spelen in op deze groeitrend.

## Bedreigingen

**Ontwikkeling concurrerend aanbod omliggende regio's gaat voort incl. beleving**
In de regio Rotterdam en rondom Breda zijn veel leisure-voorzieningen gevestigd, zoals bijvoorbeeld Sportboulevards en grote voorzieningen op het gebied van leisure. Met name in de Randstad, niet ver van West-Brabant West, groeit de bevolking en dus ook het aanbod aan voorzieningen. Om te voorkomen dat eigen inwoners de regio verlaten voor hun vrije tijd, zal West-Brabant West over meer eigen (beleving volle) voorzieningen moeten beschikken die enig schaalniveau kennen.

**Minder sterke regionale economie/ koopkracht**
De regio kent een lagere bevolkingsgroei dan gemiddeld in Nederland, een iets lagere werkgelegenheid en een iets minder hoogopgeleide bevolking. Dat beperkt de mogelijkheid voor groei van bestedingen aan leisure enigszins.

**Samenwerking regio weinig geformaliseerd**
De zeven gemeenten willen blijven samenwerken op het gebied van toerisme en leisure, maar er is geen regionale, integrale of bestuurlijke samenwerking waar toerisme onderdeel van zou kunnen zijn. Dat maakt het complexer om als regio slagkrachtig te zijn.

**Veel erfgoed gedreven door (oudere) vrijwilligers/ bedrijfopvolging complex**
Onder de kansen is reeds benoemd dat veel erfgoedlocaties worden gedreven door (oudere) vrijwilligers. Dit beperkt momenteel de groeimogelijkheden en is naar de toekomst niet alleen een kans. Maar – indien dit niet verandert – nadrukkelijk ook een bedreiging voor de continuïteit van het huidige aanbod.

**Aan begin product life cyclus toerisme - ontwikkeling vraagt lange adem**
We zien in het aanbod naast enkele grote spelers ook veel kleinschalig aanbod met soms beperkte bezoekersaantallen. Dat geeft aan dat het aanbod in beperkte mate een bovenregionale aantrekkingskracht heeft. Ook is gebleken dat een deel van het culturele aanbod sterkt drijf op vrijwilligers. Tot slot zien we dat het totale schaalniveau van aanbod in verblijfstoerisme beperkt is ten opzichte van andere regio's. Dat bekent dat toerisme in de regio nog verder kan groeien, maar ook dat voor ontwikkeling een lange termijn plan noodzakelijk is.

# 7.3 SWOT-ANALYSE (GINDER)

## Sterkte

- Verhalen, thematiek en erfgoed aanwezig, inspelen op beleving
- Diversiteit aan landschap en natuur, hoge kwaliteit
- Veel (fysieke) ontwikkelruimte (o.a. VAB's)
- Cultureel erfgoed heeft kwaliteit en voldoende schaalniveau voor beleving
- Grootschalig urban entertainment is aanwezig
- Variëteit aan trekkers aanwezig
- Nieuwe ontwikkelingen: Tovertuin, Landal, Binnentuin met trekkracht, kwaliteit, landelijke uitstraling

## Zwakte

- Gezamenlijke regionale ambitie VTE ontbreekt
- Weinig verblijfsrecreatie, met beperkt toekomstperspectief
- Beperkte regionale investeringskracht overheid
- Redelijk eenzijdig aanbod in verblijfstoerisme
- Gericht op kort verblijf
- Bijzondere verblijfsrecreatievormen zijn er wel, maar niet in overvloed
- Nadruk ligt op kleinschalig aanbod
- Visit: marketinginspanning vooral lokaal, niet regionaal, niet integraal
- Geen toeristisch merk

## Kans

- Groei van toerisme tot 2030
- Omvangrijk achterland (Zeeland/ Rotterdam/ Antwerpen)
- Aanhaken regiodeal 2027
- Financiering andere sectoren
- Regionale promotie
- Professionalisering erfgoedexploitatie, wat zijn succesvolle voorbeelden
- Bijzondere verblijfsvormen
- Inspelen op beleving
- Routenetwerk thematisch
- Waterrecreatie
- Inspelen op family entertainment

## Bedreiging

- Ontwikkeling concurrerend aanbod omliggende regio's gaat voort incl. beleving
- Minder sterke regionale economie/ koopkracht
- Samenwerking regio weinig geformaliseerd
- Aan begin product life cycle toerisme, ontwikkeling vraagt lange adem
- Veel erfgoed gedreven door (oudere) vrijwilligers/ bedrijfopvolging complex

# 7.4 SWOT-ANALYSE (AMBTELIJK)

Op basis van de ambtelijke bijeenkomst op 12 november jl. werden de volgende aanvullingen gegeven op de kansen (sterktes/zwaktes en bedreigingen zijn verwerkt in de SWOT hiervoor).

## Sterkte

- Verhalen, thematiek en erfgoed aanwezig, inspelen op beleving

## Zwakte

- Gezamenlijke regionale ambitie VTE ontbreekt
- Beperkte investeringskracht
- Routenetwerk is beperkt thematisch
- Afwachtende houding

## Kans

- Verhaallijn zoet, zuur, bitter, zout koppelen aan routes
- Verhalen koppelen aan thema's, bv. waterlinie, Naad van Brabant. Zuiderwaterlinie .Verhalen verbinden
- Sterkere regionale promotie (VVV Brabantse Wal als ambassadeursfunctie)
- Subsidies voor (verblijf in) forten
- Diversiteit in landschap herkenbaar maken in promotie
- Komst Geopark
- Uniciteit WBW als VTE-regio benoemen
- Inzetten op langere verblijfsduur
- Campermarkt
- Urban Culture/jongeren
- Verbinden Urban Leisure
- Thematische arrangementen
- Strategisch ondernemerschap anders activeren
- Grootschalige aanbodontwikkelingen
- Papieren gids aanbod
- Trekkers koppelen aan regiodeal

## Bedreiging

- Beschikbaarheid voldoende professionals in arbeidsmarkt (noodzakelijk voor bedrijfsopvolging), voldoende stageplekken?
- Bedrijfsopvolging
- Voldoende vrijwilligersvergoeding/ vrijwilligersverzekering
- 'Footloose' accommodaties

# 7.5 UITWERKING KANSEN ONDERNEMERS (GROEP 1)

Op basis van de ondernemersbijeenkomst op 25 november jl. zijn in twee groepen sessies de kansen verder uitgewerkt en geclassificeerd.

Niet realiseerbaar

- Landstad de Baronie
- Passion Oudenbosch
- Roosendaal → Dozendaal bedreiging

## HOW

- Commando centrum, vliegverkeer. Militair verwoest alles!
- Haven van Antwerpen emissievrij maken (stikstofrechter!)
- Vitaliseren van de verblijfsrecreatie (flinke stap maken)
- Evenementenlocatie zoals Ahoy/ Sportpaleis → studio's zoals opnames Benelux
- Eénduidige regelgeving voor alle ondernemers (gelijke TB)
- RBC betaalt voetbal (RBC Maatschappelijk)
- 650 ha nieuwe natuur binnen gemeente Roosendaal (7 gemeenten)

Realiseerbaar

## NOW

- In 2025 beginnen met het bouwen van een sterke merknaam voor de regio's
- Historie van 80-jarige oorlog tot leven brengen, interactief op land en water
- Verbinding tussen regio's/ activiteiten/ faciliteiten → Mensen naar elkaar doorsturen, combi-deals.
- Gemeentelijke verbinding in plaats van concurrentie
- Onderlinge samenwerking en afstemming met ondernemers
- Regio brede ondernemersvereniging recreatie en toerisme, e.v.t. ondersteund door Hiswa-Recron en Visit Brabant

- Visit West-Brabant 2026-2030
- Fonds door deelnemende gemeenten
- Fietsroutes
- Beplanten laan bomen
- Voldoende pleisterplaatsen
- Belgische gasten
- TB 2026 aanwenden
- Betere facilitering bij ontwikkelingen
- Meer duidelijkheid, sneller
- <Gemeenten> adviesgroep ondernemen

## WOW!

- Alle recreatieondernemers samen bij het Bijenlandschap voor een Bijenlint
- Bovenregionale sportevenementen
- Aantrekkelijk agrarisch landschap (suikerbieten, asperges, aardbeien)
- Efteling duurzaam belevingspark op goede locatie (Oudenbosch/ Moerdijk)
- Omgevingsplannen niet te veel dichttimmeren met Natura 2000 defensie en woningbouw (zonnepanelen, windmolens)

Gewoon

Origineel

# 7.6 UITWERKING KANSEN ONDERNEMERS (GROEP 2)

Niet realiseerbaar

- Makkelijke verruiming van bestemmingsplan
- Vergunningen trajecten inzichtelijk
- Ideeën van ondernemers vergemakkelijken door gemeente (vergunning/ test pilot?)
- Snellere besluitvorming gemeente
- Veiligheid verhogen in gebieden

## HOW

- Verbetering OV! Ludieke vervoersvormen, inspelen op ecologische vormen
- Meer communicatie tussen gemeenten
- Financiering starters
- Voorzieningen blijven verbeteren
- Positionering als totaal gebied → propositie

Realiseerbaar

## NOW

- Gezamenlijke routes
- Bleisure: business combineren met leisure
- Waterpoort proef en beleef Brabant

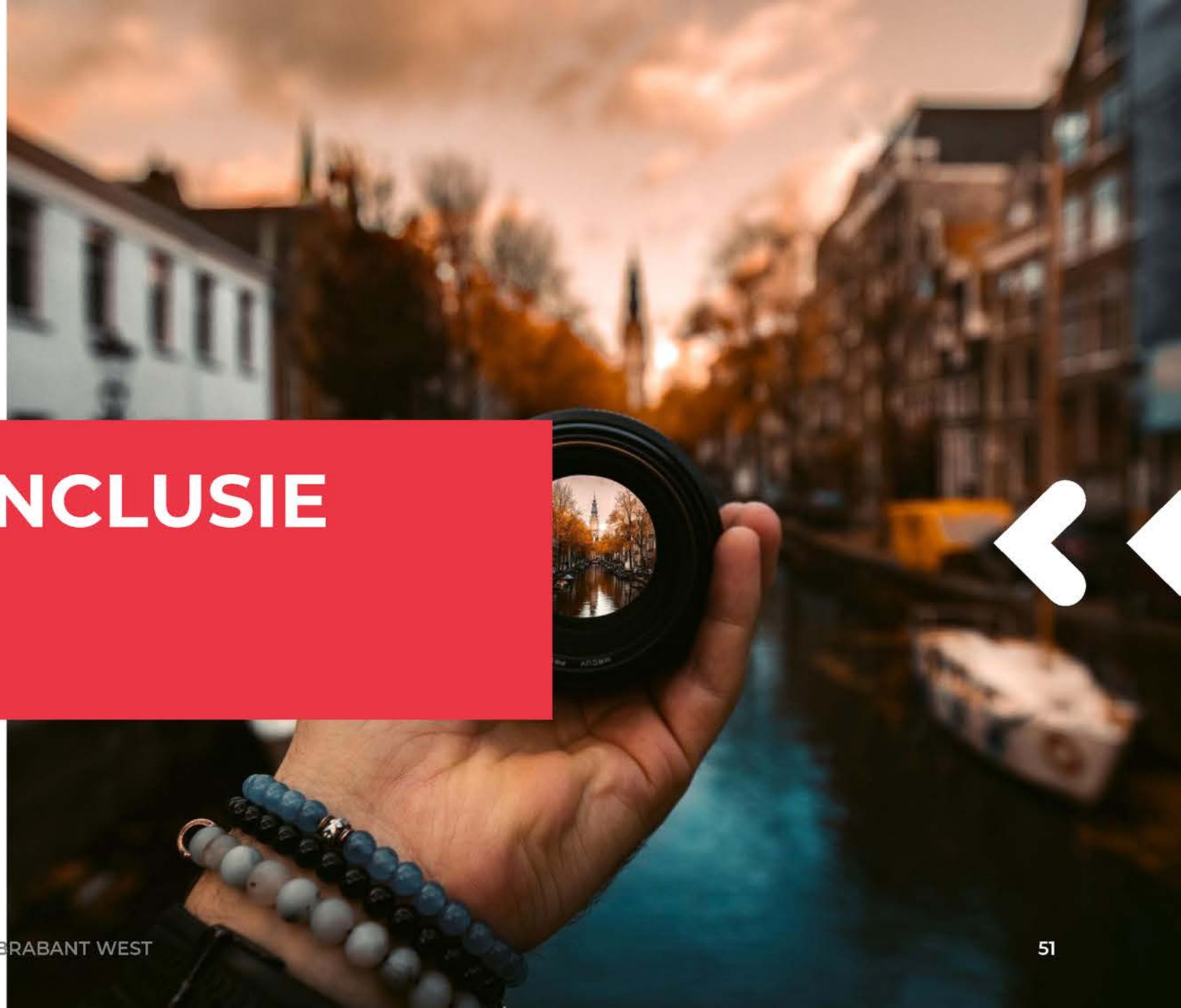
## WOW!

- Echte aandachttrekker
- “Rondje Brabant”
- Samenwerkingen bevorderen
- Netwerk inzichtelijk maken
- Jaarlijkse netwerkbijeenkomst recreatieve ondernemers → krachten bundelen
- Samenwerking tussen dagrecreatie en verblijfsrecreatie
- Nieuwe grotere thema evenementen
- Jongeren benaderen als doelgroep . Luister naar de jeugd.

Gewoon

Origineel

# 8 CONCLUSIE



# 8.1 CONCLUSIE

West-Brabant West is een gebied vol kansen voor toerisme en recreatie. De analyse van het gedeelde DNA laat zien dat er genoeg historie, verhalen, natuur en erfgoed zijn om te gaan bouwen aan een identiteit voor West-Brabant West als toeristische bestemming.

Terwijl toerisme groeit in Nederland, profiteert West-Brabant West daar maar heel beperkt van door de omvang van de sector en de beperkte samenwerking binnen de regio. Om te gaan werken aan regionaal destinatie management is bestuurlijk draagvlak nodig, net zoals netwerkvorming in en met de sector.

Dat vraagt de komende tijd om ruimte en middelen om te pionieren, om voort te bouwen op de successen en lessen van het GeoPark, de Zuiderwaterlinie en de Brabantse Wal en deze te koppelen aan de prachtige natuur, de unieke plekken en de bijzondere evenementen die regio rijk is. Iedere kern is onderdeel van dat gedeelde verhaal.

Door gezamenlijk aan de slag te gaan worden de marketing mogelijkheden versterkt maar ontstaan vooral ook kansen om op zoek te gaan naar fondsen en subsidies die het toeristische recreatieve ecosysteem kunnen helpen versterken. Dat is belangrijk om bezoekers naar de regio te trekken maar ook om West-Brabant West aantrekkelijker te maken voor bewoners, ondernemers en investeerders. Versterking van de regionale identiteit draagt bovendien bij aan trots op de eigen regio.

Gezamenlijk aan projecten werken en samen successen vieren, versterkt het onderlinge vertrouwen en het zelfvertrouwen van de sector. Dat maakt ook de stem van de regio sterker bij Visit Brabant, bij de provincie en het rijk. Het is net als in de tijd van de zout- en turfwinning: mouwen opstropen en samen aan de slag voor een mooie toekomst.



Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

**GINDER**
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 210 02 00
E: info@wij*zijn*ginder.nl
I: wij*zijn*ginder.nl

GINDER
komt het tot leven

# Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

## DEFINITIE

**Centrum**
Het winkelhart van de stad en dorp.

**Wijkcentrum groot**
Een groot wijkcentrum heeft een wijkoverstijgende verzorgingsfunctie en bestaat doorgaans uit twee (complementaire) supermarkten en een breed pakket aan overige voorzieningen. Primaire bezoekmotief is boodschappen doen met aanvullend aankopen in frequent benodigde artikelen.

**Wijkentrum klein**
Wijkcentrum klein Is vergelijkbaar met een wijkcentrum groot, echter kent een wijkcentrum klein minder winkels en is de verzorgingsfunctie uitsluitend gericht op de eigen wijk.

**Buurtcentrum**
Een buurtcentrum heeft primair een functie voor inwoners in de buurt en bestaat doorgaans uit één supermarkt met enkele overige voorzieningen, zoals een bakker, slager, kapper en snackbar.

**Buurtsteunpunt**
Er is geen sprake van een winkelconcentratie, maar van een (min of meer) solitaire supermarkt die een functie heeft in de detailhandelsstructuur.

**Grootschalige concentratie**
Een grootschalige concentratie bevat winkels die doelgericht worden bezocht, vaak grootschalig van aard zijn, volumineuze artikelen verkopen en daardoor niet inpasbaar zijn in de reguliere voorzieningenstructuur. Denk aan winkels in doe-het-zelf, wonen en tuin. Deze concentraties worden ook wel perifere concentraties of PDV-locaties genoemd.

# CENTRUM

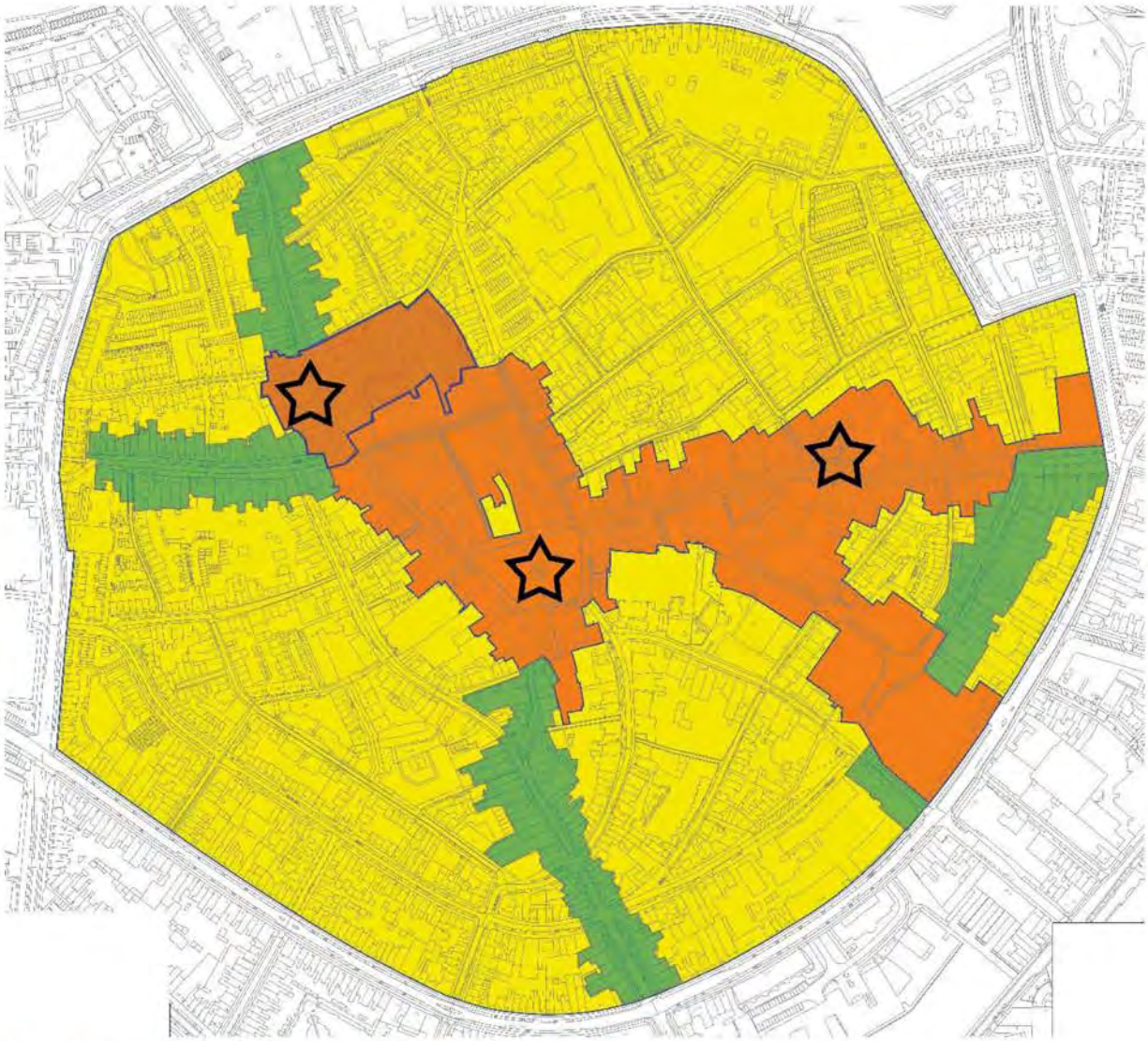
- Binnenstad Bergen op Zoom

De binnenstad van Bergen op Zoom vormt het historische hart van de stad en de Brabantse Wal-regio. Het is het knooppunt waar dagelijkse voorzieningen, cultuur, horeca en recreatie samenkomen. De binnenstad bestaat uit een compact middeleeuws centrum met monumentale panden en daaromheen verschillende straten en gebieden zoals 't Vierkantje met ieder een eigen profiel en accent. Net als veel binnensteden is het gebied volop in beweging: er wordt stevig ingezet op herontwikkeling, vergroening, nieuwe vormen van programmering en het versterken van verblijfskwaliteit. Ook de komende jaren wordt het centrum verder doorontwikkeld, onder meer door transformatie van vastgoed, het toevoegen van woningen en het verbeteren van routes en pleinen.

*Commercieel centrumgebied (Oranje)*
Het winkelgebied van Bergen op Zoom concentreert zich in een compact historisch kerngebied. De Grote Markt, Zuivelstraat vormen samen de belangrijkste winkelas van de stad. Hier wordt detailhandel zoveel mogelijk aaneengesloten gehouden om combinatiebezoek en levendigheid te versterken. De winkelfunctie is in dit deel van het centrum leidend en draagt in belangrijke mate bij aan de dynamiek en aantrekkelijkheid van de binnenstad. Buiten deze hoofdstructuur ontstaat juist een gevarieerdere functiemix. In straten zoals de Wouwsestraat, Kremerstraat, Fortuinstraat, Bosstraat en verschillende aanloopstraten worden detailhandel, horeca, dienstverlening en kleinschalige ondernemingen met elkaar verweven. Deze flexibiliteit zorgt voor een gevarieerd straatbeeld, waarbij iedere straat een eigen accent en identiteit heeft. Lokaal ondernemerschap speelt in deze omgeving een opvallend sterke rol. Kleine boetieks, speciaalzaken en ambachtelijke concepten bepalen mede het karakter van de binnenstad en geven Bergen op Zoom een uitstraling die zich onderscheidt van grotere regionale winkelsteden.
Rondom de Jumbo bevindt zich een cluster dagelijkse voorzieningen.

*Horeca (Sterren)*
Horeca vormt een belangrijke drager van de sfeer en de verblijfskwaliteit in de binnenstad. De Grote Markt is hierin het kloppende sociale hart. Dit monumentale plein is omzoomd door cafés, restaurants en terrassen en fungeert als ontmoetingsplek voor inwoners, bezoekers en toeristen. Daarnaast zijn er het Beursplein waar de nachthoreca is geprogrammeerd en Gouvernementsplein met horeca-accenten. In de omliggende straten, zoals de Bosstraat, Kremerstraat en delen van de Wouwsestraat, bevindt zich een diverse mix van lunchrooms en lokale eetgelegenheden die het winkelgebied verbinden met plekken om te verblijven. Ook kleinere clusters, zoals die rond het Gouvernementsplein of richting de Stationsstraat, dragen bij aan de spreiding van horeca en de verbreding van het aanbod, waardoor het centrum op verschillende plekken levendig blijft.

*Aanloopstraten (Groen)*
Van oudsher bevinden zich in de aanloopstraten een mix van horeca, detailhandel, diensten en sportfuncties. Langzaam verdwijnt de detailhandel en horeca en maken ze plaats voor woningen. Ook de Sint-Josephstraat is aangewezen als gemixte stadsstraat waar woningen op de begane grond mogelijk is gemaakt via de Beleidsregels Binnenstad.



*Figuur 1 Plattengrond Binnenstad Bergen op Zoom*

- Dorpskern Halsteren

De dorpskern van Halsteren vormt het sociale en dagelijkse hart van het dorp en de omliggende wijken. De kern vervult een belangrijke rol als lokale ontmoetingsplek waar winkels, voorzieningen, horeca, verenigingen en maatschappelijke functies samenkomen in een kleinschalige, herkenbare dorpsstructuur. Het centrum wordt gekenmerkt door een mix van historische elementen, groen, woonlinten en compacte clusters van voorzieningen. De komende jaren staat de dorpskern voor de opgave om deze kleinschalige identiteit te behouden en tegelijk ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen die de leefbaarheid en vitaliteit versterken.

*Detailhandel*
Het winkelaanbod in Halsteren concentreert zich voornamelijk rond het Dorpsplein, de Dorpsstraat en enkele aangrenzende straten. Dit gebied fungeert als het primaire winkel- en voorzieningencentrum van het dorp. Hier bevinden zich met name dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, bakkers, drogisterijen en versspeciaalzaken, aangevuld met een beperkt maar gevarieerd aanbod van lokale ondernemers. De schaal van het winkelaanbod sluit aan bij het dorpse karakter: functioneel, nabij, overzichtelijk en gericht op de dagelijkse behoeften van inwoners. Buiten dit centrale cluster verandert de opbouw van het aanbod en ontstaat een meer gemengde structuur waarin kleinschalige dienstverlening, lokale horeca, maatschappelijke functies en wonen elkaar afwisselen. Deze variatie draagt bij aan een vriendelijke, toegankelijke en herkenbare dorpskern.

*Horeca*
Horeca speelt in Halsteren een subtiele maar belangrijke rol in de verblijfsfunctie van de dorpskern. Rond het Dorpsplein en langs de Dorpsstraat bevinden zich cafés, restaurants en eetgelegenheden die aansluiten bij de lokale gemeenschap en het ritme van het dorp. De aanwezigheid van terrassen op en rondom het plein geeft het centrum een gastvrije uitstraling en maakt het een natuurlijke ontmoetingsplek. De horeca is kleinschalig van aard, passend bij de dorpsschaal, en vormt samen met het evenementengebruik van het plein een belangrijke drager van sociale samenhang en lokale sfeer.

**Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom**



**Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom**



# WIJKCENTRUM GROOT

- Antwerpsestraatweg

Dit gebied vormt een volwaardig wijkcentrum met meerdere supermarkten (Nettorama en Lidl), aangevuld met frequente voorzieningen zoals Kruidvat, Zeeman en een bloemenzaak. Het overdekte winkelcentrum heeft een sterke dagelijkse functie in de wijk en wordt doelgericht bezocht.



- Piusplein

Het Piusplein is een wijkcentrum met een sterke dagelijkse functie, dankzij de aanwezigheid van twee supermarkten (Jumbo en Advantage) en een aantal frequente voorzieningen, waaronder de Action. Het verzorgingsgebied is wijkoverstijgend, waardoor dit centrum een belangrijke plek inneemt binnen de detailhandelsstructuur.



# WIJKCENTRUM KLEIN

- Glaciusstraat

Het winkelgebied aan de Glacisstraat vormt een wijkcentrum met twee supermarkten (Aldi en Albert Heijn) en een klein aanvullend pakket aan dagelijkse voorzieningen, waaronder een drankverstrekker en kapper. Daarmee heeft het een wijkoverstijgende functie binnen de dagelijkse verzorgingsstructuur.



- Zonneplein

Het Zonneplein vervult de rol van wijkcentrum voor de omliggende woonbuurten. Met een supermarkt als dragende voorziening, aangevuld met kleinere winkels en dienstverlening zoals de Primera, biedt het een compleet pakket voor dagelijkse aankopen. Het gebied wordt vooral doelgericht bezocht door bewoners uit de wijk, met een duidelijke focus op boodschappen en frequente benodigdheden.

Vanwege de ligging aan de oostzijde en goede ontsluiting wordt deze supermarkt ook als uitvalsbasis gebruikt voor bewoners uit het buitengebied.



- Het Kompas

't Kompas is een belangrijk **wijkcentrum** voor de Berge Plaat en de Markiezaten. Met de Jumbo als primaire trekker, aangevuld met diverse winkels, dienstverlening en horeca, is er sprake van een compleet en goed bezocht voorzieningencluster. Het centrum wordt zowel voor boodschappen als voor frequente aankopen doelgericht bezocht en heeft door zijn schaal en mix een wijkoverstijgende aantrekkingskracht.



# BUURTCENTRUM

- Meilust Zuid

De Bones-supermarkt vormt het hart van een kleinschalig buurtcentrum dat primair gericht is op de directe woonomgeving. Met een focus op dagelijkse boodschappen vervult Bones een belangrijke basisfunctie voor de buurt. Het voorzieningenaanbod is beperkt, maar sluit goed aan op het dagelijkse gebruik en de schaal van het verzorgingsgebied.



- Noordgeest/Dirk van den Broek

De Dirk van den Broek-supermarkt vormt een belangrijke dagelijkse voorziening voor de directe buurt. Als solitaire supermarkt, soms aangevuld met enkele kleine aanvullende winkels of diensten, bedient het vooral bewoners uit de omliggende wijk voor boodschappen en frequente aankopen.



- Warande-West

Aan de Pastoor Jutenlaan ligt een klein cluster aan voorzieningen met o.a. een bakker, cafetaria, kapper, Poolse supermarkt en pakketpunt.



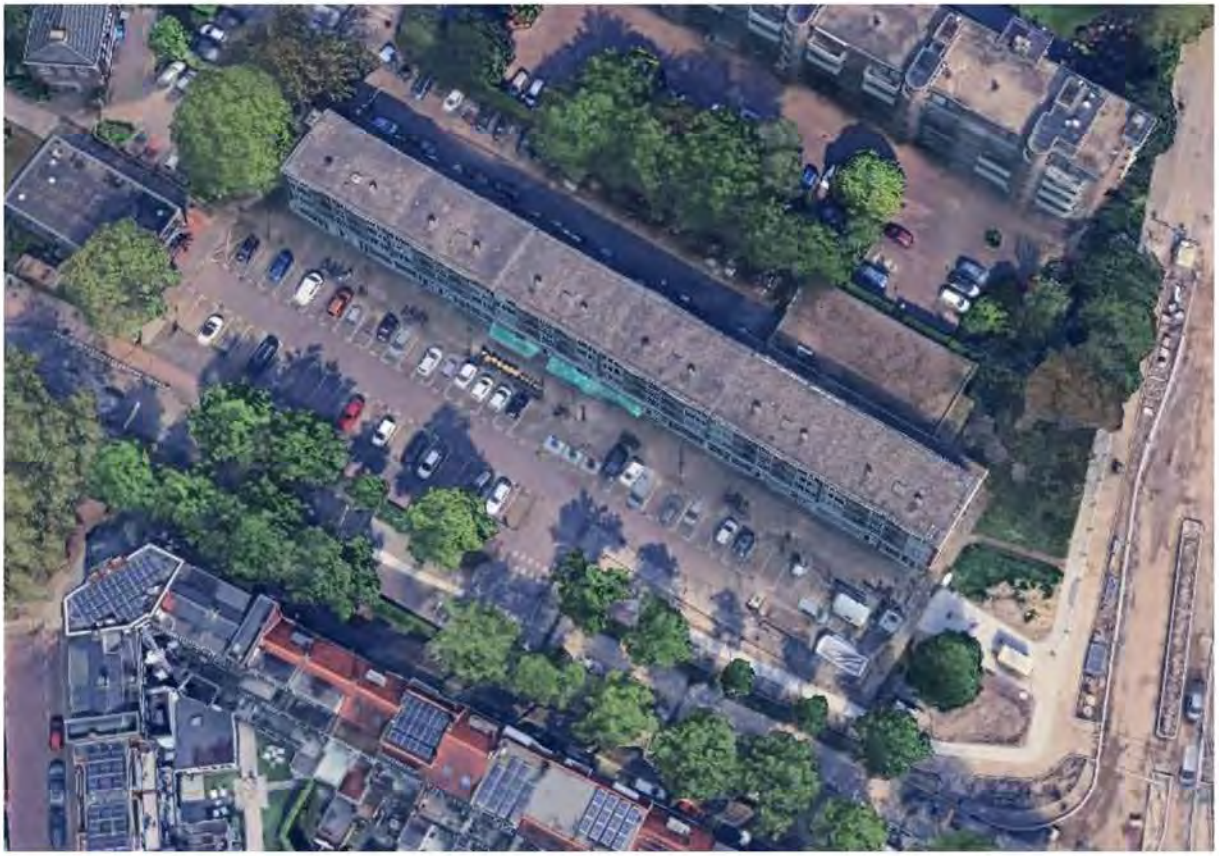
- Gageldonk-Oost

Een voorzieningencluster waar voorheen de Aldi gevestigd zat. Op dit moment zitten er nog steeds een aantal buurtvoorzieningen.



- Antwerpsestraat

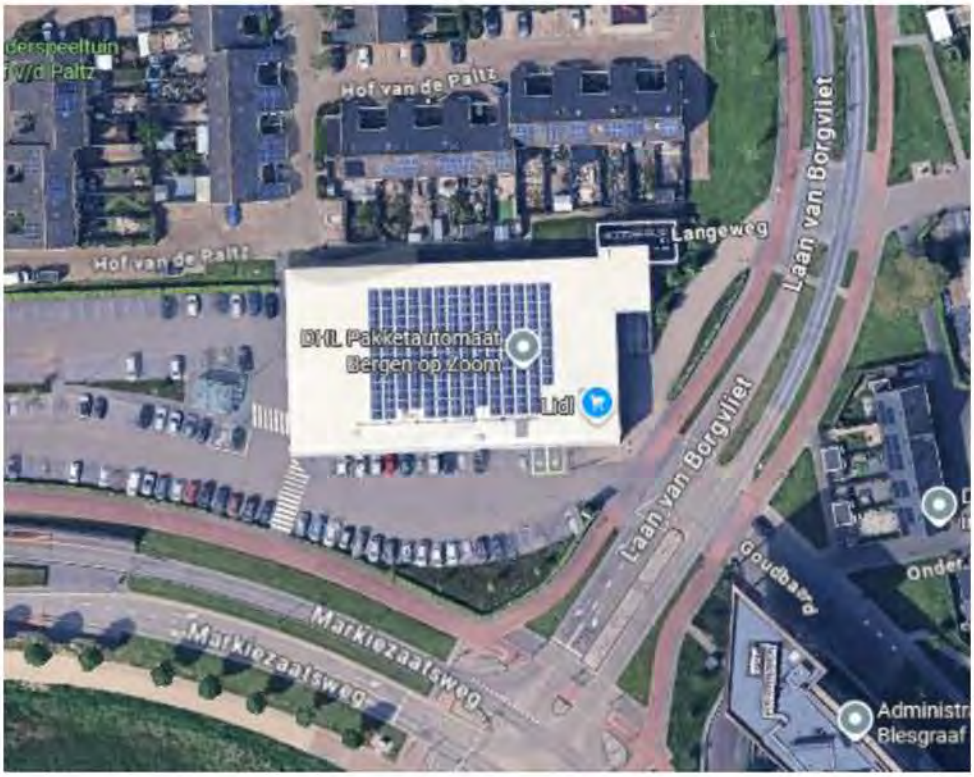
Aan de Antwerpsestraat bevindt zich in de plint van het appartementencomplex een aantal voorzieningen. Zo zijn er verschillende afhaal- en bezorgdiensten gevestigd, evenals een 24-uurs winkel. Deze voorzieningen dragen bij aan het gemak en de bereikbaarheid voor zowel bewoners van het complex als bezoekers van de omgeving. Sommige functies zijn wijkoverstijgend.



# BUURTSTEUNPUNT

- Nieuw Borgvliet

De Lidl aan de Laan van Borgvliet is een solitaire supermarkt met een verzorgingsgebied dat groter is dan de directe wijk. Het trekt bezoekers voor dagelijkse en frequente aankopen uit meerdere omliggende wijken.



- Halsteren, Steenbergseweg

De Lidl aan de Steenbergseweg functioneert als solitaire supermarkt met een verzorgingsgebied dat meerdere wijken omvat. Het is een belangrijke locatie voor dagelijkse boodschappen en frequente aankopen, waarbij de bezoekersstroom wijkoverstijgend is.



- Halsteren, Halsterseweg

Hier wordt een nieuwe Aldi-vestiging gerealiseerd.



# GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE

- Woonboulevard

Rondom De Zeeland ligt de woonboulevard, een open detailhandelsgebied met verschillende woon- en interieurzaken zoals meubel-, woonaccessoire- en tuinwinkels. Voorbeelden daarvan zijn onder andere Leen Bakker, Woonsquare | Woonwinkel Bergen op Zoom, TMC Furniture stores Bergen op Zoom, Beter Bed Bergen op Zoom, JYSK Bergen op Zoom, Kwantum en Tuinmeubelshop Bergen op Zoom. Deze woon- en interieurmerken concentreren zich op de periferie en zijn gericht op doelgericht winkelbezoek, waarbij consumenten vaak met de auto komen voor specifieke aankopen rond wonen, slapen en tuin. Door deze clustering vervult het gebied een belangrijke rol voor aanschaf van producten die buiten de historische binnenstad passen vanwege hun ruimtebehoefte en parkeereisen.

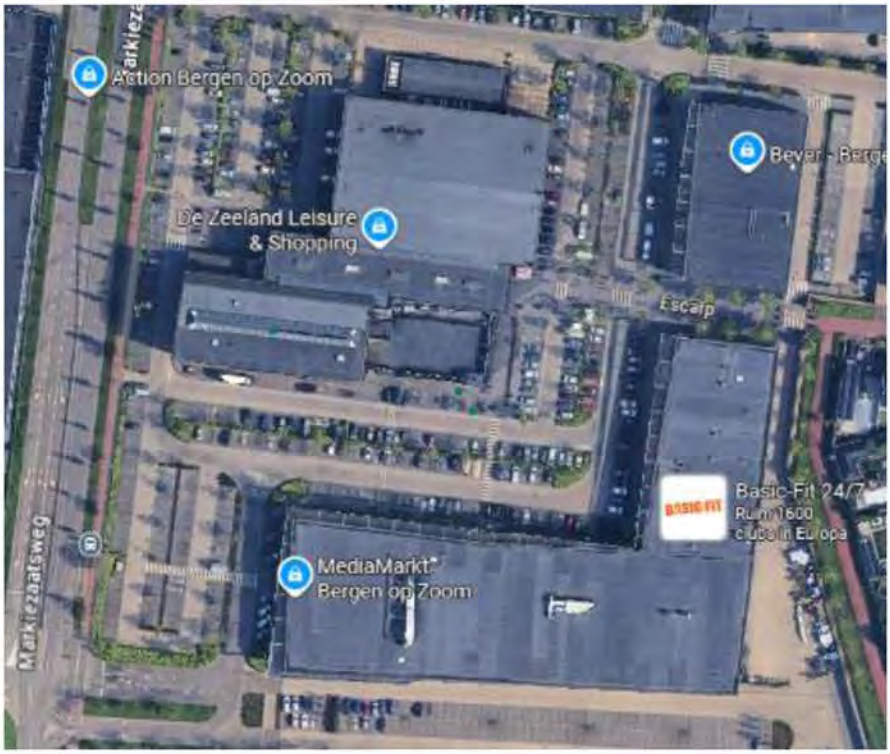


- Shoppingmall 'De Zeeland'

De locatie rond The Zeeland Leisure & Shopping en de omliggende woonboulevard vormen een belangrijke perifere functiezone ten zuidwesten van de historische binnenstad van Bergen op Zoom, met een andere focus dan het compacte centrum zelf. Waar de binnenstad vooral gericht is op dagelijkse winkelbeleving, kleinschalige detailhandel, horeca en cultuur, fungeren De Zeeland en de woonboulevard als grootschalige detailhandels- en vrijetijdsclusters met eigen aantrekkingskracht en regionale betekenis.

Het gebied rond De Zeeland is vormgegeven in een herontwikkeld industrieel monument: de voormalige suikerfabriek die een nieuwe bestemming heeft gekregen als combinatie van shoppen, dagelijkse voorzieningen en leisureactiviteiten. In dit overdekte complex zijn onder meer een grote supermarkt, een versmarkt met ambachtelijke speciaalzaken, drogisterijen en andere dagelijkse voorzieningen gehuisvest en biedt het een mix van winkels voor de dagelijkse boodschappen én enkele non-foodwinkels. Daarnaast heeft het centrum een leisurecomponent met activiteiten zoals bowling, een lounge-restaurant en een bioscoop, waardoor het aanbod verder reikt dan puur retail en tegelijkertijd aansluit op vrijetijdsbesteding voor gezinnen en vrienden.

**Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom**



# Bijlage 4 Indeling horeca categorieën

**Horeca 1 - Daghoreca**

Omschrijving: Een horecabedrijf dat is gericht op winkelend publiek en hoofdzakelijk overdag maaltijden, consumptie-ijs en niet- en/of (licht-)alcoholische dranken verstrekt vooral voor consumptie ter plaatse en daarmee ondersteunend is voor de (winkel) functie van een gebied, zoals een lunchroom, koffie/theehuis, broodjeszaak, ijssalon en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. De bedrijfsactiviteit is gericht op het – met name overdag – al dan niet ter plaatse verstrekken en bereiden van etenswaren en dranken en de openingstijden vallen (in belangrijke mate) binnen de openingstijden van winkels.
Hinder: Horeca gericht op het verstrekken en bereiden van eten en drinken gedurende de dag en/of de uitloop naar de avond en daarmee weinig overlast veroorzakend. Fastservice licht, zoals bijvoorbeeld een lunchroom, broodjeszaak, koffiezaak, ijssalon etc

**Horeca 2 – Restaurant**

Omschrijving: Een horecabedrijf waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse overdag en in de avond, in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken zoals een restaurant.
Hinder: Mogelijk enige hinder bij piek aan gasten. Geen activiteiten na restauranttijden. Horeca primair gericht op verstrekken en bereiden van maaltijden en dranken in restaurant setting (bediening aan tafel)

**Horeca 3 - Cafés en bars**

Omschrijving: Een horecabedrijf met als hoofddoel het (in de avond en nacht) verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor consumptie ter plaatse en/of het gelegenheid bieden voor dansen, al dan niet in combinatie met het verstrekken van maaltijden.
Hinder: Hinder te verwachten door muziek en komen en gaan van bezoekers. Horeca gericht op het verstrekken van dranken (dag, avond en evt. nacht open), zoals café/bar. Of een combinatie restaurant/café/bar

**Horeca 4 - Nachtzaak**

Omschrijving: Een horecabedrijf dat hoofdzakelijk in de avond en nacht geopend is voor het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken voor gebruik ter plaatse waarbij overwegend mechanische muziek wordt beluisterd en het verschaffen van dansgelegenheid een wezenlijk onderdeel vormt. Een nachtzaak is veelal tot later geopend dan een café en bar (4.00 uur in plaats van 2.00 uur).
Hinder: Veel hinder te verwachten van o.a. muziek, aantallen bezoekers en piekmomenten. Horeca gericht op verstrekken van dranken i.c.m. dansgelegenheid, zoals discotheek, danscafé, nachtclub, partycentrum, feestzaal etc.

**Horeca 5 - Fastservice (zwaar)**
Omschrijving Een horecabedrijf met als hoofddoel verstrekken van bereide kleine etenswaren, al dan niet voor consumptie ter plaatse, welke snel bereid worden en waar afname veelal ook later op de avond plaats kan vinden met hoge bezoekfrequentie en bijbehorende verkeers-/publiek aantrekkende werking zoals een snackbar, shoarma- of kebabzaak, grillroom en fastfoodrestaurants.
Hinder: Hinder te verwachten door komen en gaan gasten, incl. verkeersbewegingen en evt. parkeerdruk. Horeca gericht op verstrekken en bereiden van kleine etenswaren, geen actieve bediening, fastfood (snelle bereidingstijd/bediening), counterverkoop, dag en avond geopend. Fastservice zwaar, zoals snackbar, grillroom, fastfood restaurant, shoarmazaak, sushi, poke bowls, deliveryformules etc.

**Horeca 6 - Hotel**
Omschrijving Een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is.
Hinder: Weinig hinder te verwachten. Wel ruimtelijke impact bij grote hotels, idem verkeersbewegingen en parkeren. Horeca primair gericht op overnachten.