Bergen op Zoom

De Zeeland

onderbouwing verplaatsing ALDI Holleweg naar De Zeeland

identificatie

projectnummer:

0112073.20181725

projectleider:

drs. J.H.M. Seerden

auteur(s):

ing. R.G.M. Louwes
M.G.M.C. Geerts, MSc.

planstatus

datum:

18-11-2019

opdrachtgever:

Aldi Roosendaal B.V.

Inhoud

1. Inleiding en vraagstelling 1
1.1. Aanleiding 1
1.2. Vraagstelling 1
1.3. Dienstenrichtlijn 2
1.4. Leeswijzer 4

2. De huidige boodschappenstructuur in Bergen op Zoom 5
2.1. Structuurvisie detailhandel 2016 5
2.2. Beoordeling huidige situatie boodschappengebieden 6
2.3. In de structuurvisie detailhandel opgenomen uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling van boodschappengebieden 7
2.4. De gewenste boodschappenstructuur volgens de detailhandelsstructuurvisie 7
2.5. De positie van De Zeeland in de gewenste detailhandels/structuur- structuur van boodschappencentra. 9

3. De positie en het functioneren van boodschappen-gebied De Zeeland 11
3.1. Winkelaanbod van De Zeeland 11
3.2. Herkomst bezoeker De Zeeland 11
3.3. Vervoerswijze en bezoekfrequentie bezoeker 13
3.4. Betekenis van De Zeeland in het koopgedrag 13
3.5. Conclusie koopgedrag 15
3.6. Combinatiebezoek met het centrumgebied van Bergen op Zoom 15
3.7. Waardering winkelcentrum De Zeeland t.o.v. de andere winkelcentra in Bergen op Zoom 17
3.8. Conclusie De Zeeland in relatie tot de detailhandelsstructuur van Bergen op Zoom 18

4. Ontwikkelingen sinds 2016 in de gewenste detailhandelsstructuur 19
4.1. Ontwikkelingen in het winkelaanbod 19
4.2. Ontwikkelingen in de woningbouw 20
4.3. De gewenste winkelgebiedenstructuur in Bergen op Zoom op basis van de situatie 2019 21

5. Beoordeling van de effecten van de verplaatsing van Aldi uit winkelcentrum De Gagel naar De Zeeland 25
5.1. Inleiding 25
5.2. Kenmerken winkelcentrum “De Gagel” 25
5.3. Functioneren winkelcentrum “De Gagel” 25
5.4. Herkomst en vervoerwijze bezoekers 25
5.5. Bezoekfrequentie en motief 26
5.6. Koopgedrag 27
5.7. Combinatiebezoek met centrumgebied Bergen op Zoom 27
5.8. Conclusie functioneren winkelgebied De Gagel 28
5.9. Effect verplaatsing Aldi naar De Zeeland 28

6. Toetsing van de beperking van de detailhandels-bestemming binnen bestemmingsplan De Zeeland aan de Dienstenrichtlijn 33
6.1. Dienstenrichtlijn 33
6.2. Bestemmingsplan ‘De Zeeland’ faciliteerde het beoogde programma 34
6.3. Vraagpunten ten aanzien van de beoogde verplaatsing van Aldi van de Holleweg (De Gagel) naar De Zeeland 34

6.4. Toetsing beperkingen bestemmingsplan De Zeeland op het gebied van supermarkten aan de Dienstenrichtlijn 34

7. Conclusie 37

Bijlage 1: resultaten consumentenonderzoek De Zeeland 39

Bijlage 2: Overzicht beschikbare ruimte bij de winkelgebieden in Bergen op Zoom 45

Bijlage 2: Staat van Branches van PDV en GDV 49

1. Inleiding en vraagstelling

1.1. Aanleiding

De Gagel en Het Glacis
De gemeente Bergen op Zoom heeft in de structuurvisie detailhandel (vastgesteld juli 2016) vastgelegd dat de winkelcentra Het Glacis en De Gagel op termijn niet levensvatbaar zijn en transformatie behoeven. Deze winkelcentra zijn:

- te klein om toekomstbestendig te zijn (De Gagel aan de Holleweg) of
- hebben de afgelopen periode door ontwikkelingen in het boodschappenaanbod hun marktgebied kleiner zien worden c.q. zien verdwijnen, waardoor het boodschappengebied niet meer toekomstbestendig is (Het Glacis aan de Erasmuslaan).

In deze twee winkelcentra zijn de enige twee Aldi-discounters van Bergen op Zoom gevestigd. Omdat deze Aldi's van belang zijn voor de compleetheid van het supermarktaanbod van Bergen op Zoom, is Aldi, indachtig de visie van de gemeente, op zoek gegaan naar alternatieve vestigingslocaties voor de vestigingen.

Vestigingslocatie sluit aan op boodschappenstructuur
Conform het geformuleerde beleid is hierbij aansluiting gezocht bij de bestaande boodschappenstructuur van Bergen op Zoom. Aldi wenst haar vestiging aan De Gagel te verplaatsen naar het boodschappengebied De Zeeland en te vergroten naar een moderne maat voor een Aldi (circa 1.550 m² bvo). In dit winkelgebied, dat vanaf 2016 is ontwikkeld, is de benodigde ruimte beschikbaar en kan aansluiting worden gevonden bij een bestaand boodschappengebied. Hier kan een zeer toekomstbestendig boodschappengebied ontstaan van 2 supermarkten met aanvullende vers-speciaalzaken (de Versmarkt) en aanvullende huishoudelijke en fast moving consumer-good-winkels (Action en Big Bazar), dat klanten trekt uit de hele regio en bestand is tegen de toenemende internetaankopen voor supermarktgoederen.

Versterking centrumgebied
Bovendien ligt het boodschappengebied De Zeeland aansluitend aan het centrumgebied. Daardoor is combinatiebezoek mogelijk. Hierdoor kunnen meer bezoekers van buiten Bergen op Zoom worden verleid het centrum te bezoeken voor met name de horeca en recreatief en doelgericht winkelen. Dit versterkt het functioneren van het centrumgebied van Bergen op Zoom als recreatief winkelgebied.

1.2. Vraagstelling

Het winkelgebied De Zeeland is ontstaan door herontwikkeling van de voormalige suikerfabriek De Zeeland in Bergen op Zoom. Voor deze herontwikkeling is het bestemmingsplan 'De Zeeland' op 19 september 2013 vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn, binnen de daarin opgenomen bestemming Gemengd (artikel 5), diverse beperkingen opgenomen. Dit betreft onder meer de beperking dat binnen het gebied ten hoogste één supermarkt is toegestaan, waarvan de oppervlakte minimaal 2.500 m^2 bvo en maximaal 3.000 m^2 bvo bedraagt.
Deze beperking in het bestemmingsplan maakt dat de verplaatsing van de Aldi van de Holleweg (het te transformeren boodschappencentrum De Gagel) naar het boodschappencentrum De Zeeland uitsluitend

mogelijk is, wanneer wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan danwel gebruik wordt gemaakt van de in de bestemming opgenomen wijzigingsbevoegdheid (artikel 5 lid 4).

Het toestaan van de Aldi op deze locatie past in het gemeentelijk beleid en handelen. Ook de Versmarkt én de vestiging van Scapino zijn mogelijk gemaakt via het afwijken van het bestemmingsplan of door het verschuiven van bestemmingen binnen het gebied. Daarbij is steeds in de afweging betrokken dat de detailhandelsstructuur van Bergen op Zoom zou worden versterkt en de binnenstad hier geen nadelige gevolgen van zou ondervinden.

Het realiseren van de Aldi-supermarkt op de locatie van De Zeeland past, zoals gesteld, niet in het bestemmingsplan. Aan het college wordt verzocht medewerking te verlenen op basis van de afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^{o} Wabo. Daarmee wordt buitenplans van het bestemmingsplan De Zeeland afgeweken. Een voorwaarde daarbij is, dat de afwijking wordt gebaseerd op een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze notitie voorziet hierin voor wat betreft de ruimtelijk-economische effecten. In deze notitie wordt onderzocht en onderbouwd of en op welke gronden het benutten van de afwijkingsmogelijkheid in ruimtelijk-economisch opzicht mogelijk is voor het verplaatsen van de Aldi van de Holleweg (De Gagel) naar boodschappencentrum De Zeeland, dit in combinatie met het uitbreiden van circa 720 m² bvo naar circa 1.550 m² bvo.

1.3. Dienstenrichtlijn

Afwijkingen van bestemmingsplannen worden getoetst aan het beginsel van goede ruimtelijke ordening. Voor detailhandelsontwikkelingen is daar recent de Dienstenrichtlijn als extra toetsingskader aan toegevoegd. Dit vraagt een nadere toelichting omdat het om een zeer recente ontwikkeling in jurisprudentie gaat.

Arrest Hof van Justitie 30 januari 2018
Het Europese Hof van Justitie heeft in het arrest van 30 januari 2018[1] gesteld dat detailhandel een dienst is zoals bedoeld in de Dienstenrichtlijn die is ingevoerd in 2006. De Dienstenrichtlijn van de Europese Unie beoogt het bevorderen van diensten en het zo veel mogelijk tegengaan van beperkingen die worden gesteld.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in 2013 was de Europese Dienstenrichtlijn van toepassing. De bestemmingsregeling en de daarin opgenomen beperkingen zijn destijds niet getoetst aan de Dienstenrichtlijn. Dat kwam onder meer omdat de Afdeling bestuursrechtspraak in uitspraken stelde dat detailhandel geen 'dienst' is in de zin van de Dienstenrichtlijn. Daaruit is afgeleid dat beperkingen voor detailhandel in een bestemmingsplan niet hoeven te voldoen aan de Dienstenrichtlijn. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 25 juni 2014[2]. In het arrest van het Hof van Justitie 30 januari 2018 wordt duidelijk aangegeven dat detailhandel een 'dienst' is als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Dit is bevestigd in de Appingedamse einduitspraak van 24 juli 2019.[3] Daardoor is toetsing aan de Dienstenrichtlijn vereist. Besluiten in afwijkingsprocedures moeten ook aan de Dienstenrichtlijn voldoen.

Toetsing aan Dienstenrichtlijn
Nu de Dienstenrichtlijn van toepassing is op detailhandel moeten, wanneer in een bestemmingsplan beperkingen worden gesteld aan detailhandel, die beperkingen worden getoetst aan artikel 15, derde lid, van de Dienstenrichtlijn. Gemeenten mogen zelf bepalen waar detailhandelsbestemmingen worden toegekend. Echter, wanneer aan detailhandel beperkingen (eisen) worden gesteld, moeten deze worden getoetst aan de Dienstenrichtlijn.

[1] HvJ, arrest Visser-Vastgoed, 30 januari 2018, ECLI:EU:C:2018:44
[2] ABRvS uitspraak Veldhoven, 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2286
[3] ABRVS uitspraak Appingedam, 24 juli 2019, ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:2569

Drie voorwaarden voor het opnemen van een beperking
Toetsing vindt plaats aan drie voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 15, derde lid van de Dienstenrichtlijn.

a. Non-discriminatie
   Eisen die geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van de statutaire zetel.
b. Noodzakelijkheid
   De door decentrale overheden gestelde eisen aan dienstverleners zijn gerechtvaardigd vanwege een dwingende reden van algemeen belang. Hierbij zijn bij het vrij verrichten van diensten de dwingende redenen van algemeen belang beperkt tot de openbare orde, openbare veiligheid, volksgezondheid en milieu.
c. Evenredigheid
   De door decentrale overheden gestelde eis aan dienstverleners is geschikt om het nagestreefde doel te bereiken én gaat niet verder dan strikt genomen noodzakelijk is.

Jurisprudentie toetsing aan de drie voorwaarden
Op basis van diverse uitspraken (zie hiervoor) is duidelijk op welke wijze de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de toetsing van de evenredigheid vorm geeft.[4] Eén van de cruciale elementen is dat een aanvraag op een gedegen wijze en goed uitgewerkt is onderbouwd.[5]

Onderbouwing en besluitvorming
Uit een uitspraak in een kwestie in Tilburg[6] (ECLI:NL:RVS:2018:3471) blijkt dat de aanvrager voor afwijking van een bestemmingsplan moet zorgdragen voor een motivering. De overheid heeft vervolgens als taak het besluit goed te motvieren en bij een weigering specifiek aan te geven waarom tot weigering wordt overgegaan gelet op het bepaalde in artikel 3:46 Awb (Decathlon Schiedam[7]). Daarbij is het nodig dat wordt aangetoond dat de afwijking inderdaad tot gevolg heeft dat de ruimtelijke ordeningsdoelstellingen zeker niet worden gehaald. Dan kan een verzoek tot afwijking worden geweigerd. Wanneer de effecten niet zo ingrijpend zijn, ligt medewerking aan een afwijkingsverzoek in de rede.

Opzet bestemmingsplan De Zeeland
Het winkelgebied De Zeeland is ontstaan door herontwikkeling van de voormalige suikerfabriek De Zeeland in Bergen op Zoom. Voor deze herontwikkeling is het bestemmingsplan 'De Zeeland' op 19 september 2013 vastgesteld. In het bestemmingsplan zijn binnen de daarin opgenomen bestemming voor detailhandel beperkingen opgenomen, waaronder een limitatieve brancheringslijst en de beperking dat binnen het gebied ten hoogste één supermarkt is toegestaan, waarvan de oppervlakte minimaal 2.500 m^2 bvo en maximaal 3.000 m^2 bvo bedraagt. De beperkingen komen voort uit de één-op-één-vertaling van het destijds beoogde programma. De noodzaak en evenredigheid zijn logischerwijs niet onderzocht noch onderbouwd. De vraag is derhalve of de opgenomen beperking tot één

[4] ABRvS tussenuitspraak Appingedam, 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2062; ABRvS uitspraak Tilburg, 24 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3471; ABRvS tussenuitspraak Maastricht, 19 december 2019, ECLI:NL:RVS:2018:4195; ABRvS tussenuitspraak Schijndel, 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4196; ABRvS uitspraak Amsterdam, 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4173; ABRvS tussenuitspraak Zuid-Holland, 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:965; ABRvS uitspraak Arnhem, 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1262; ABRVS uitspraak Appingedam, 24 juli 2019, ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:2569; ABRvS uitspraak Súdwest-Fryslân, 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2939; ABRvS uitspraak Franeker, 25 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3269
[5] ABRVS uitspraak Appingedam, 24 juli 2019, ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:2569; ABRvS uitspraak Súdwest-Fryslân, 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2939; ABRvS uitspraak Franeker, 25 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3269
[6] ABRvS uitspraak Tilburg, 24 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3471
[7] ABRvS tussenuitspraak Zuid-Holland, 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:965

supermarkt voldoet aan artikel 15, derde lid van de Dienstenrichtlijn en dus of deze beperkingen voor detailhandel na toetsing houdbaar zijn. Tegelijkertijd is de vraag actueel hoe de toetsing van een verzoek voor afwijking van het bestemmingsplan of een weigering hiervan, aan de drie voorwaarden van de Dienstenrichtlijn uitpakt.

1.4. Leeswijzer

In dit rapport zal eerst de actuele detailhandelsstructuur van Bergen op Zoom in het algemeen en de boodschappenstructuur in het bijzonder in beeld worden gebracht. Vervolgens zal worden ingegaan op het in de Structuurvisie detailhandel Bergen op Zoom 2016 geformuleerde beleid en de daarbij gehanteerde uitgangspunten voor de boodschappencentra en supermarkten. Om dit in het juiste kader te zetten wordt vervolgens aandacht besteed aan de ontwikkelingen die sinds het opstellen van de detailhandelsstructuurvisie zijn gefaciliteerd en hebben plaatsgevonden.

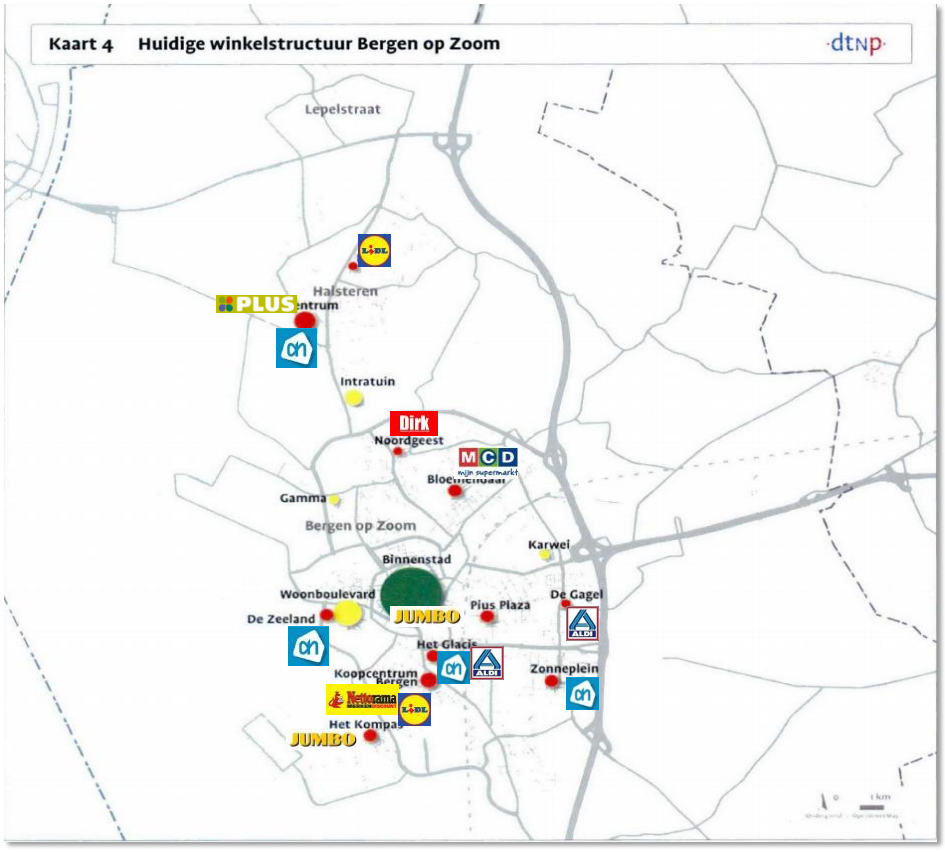
Ten tijde van de detailhandelsstructuurvisie 2016 was het winkelgebied De Zeeland nog zeer beperkt en in ontwikkeling. Er was destijds geen beeld van het toekomstige functioneren van dit winkelgebied.

- Het functioneren van boodschappengebied De Zeeland is in beeld gebracht door middel van een bezoekersenquête (hoofdstuk 3).
- In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de ontwikkelingen binnen Bergen op Zoom sinds het opstellen van de detailhandelsstructuurvisie in 2016 en de consequenties daarvan op de detailhandelsstructuur – de boodschappenstructuur.
- Hoofdstuk 5 brengt de effecten in beeld van het verplaatsen van de Aldi van De Gagel naar De Zeeland. Hiertoe wordt eerst, wederom op basis van onderzoek, een beeld geschetst van het functioneren van De Gagel.
  Het boodschappengebied De Gagel is aangeduid als een gebied zonder toekomstperspectief onder andere door het te kleine primaire verzorgingsgebied. Het beleid is gericht op het transformeren van dit gebied, waarbij de winkelfunctie dient te verdwijnen.
- Vervolgens worden conclusies getrokken ten aanzien van de vraag in hoeverre het verplaatsen van de Aldi van De Gagel naar De Zeeland een gewenste ontwikkeling en daarmee voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Als dat zo is, is het volgen van een afwijkingsprocedure de aangewezen weg voor besluitvorming.

2. De huidige boodschappenstructuur in Bergen op Zoom

2.1. Structuurvisie detailhandel 2016

De gemeente Bergen op Zoom heeft in 2016 een detailhandelsstructuurvisie vastgesteld. Ten behoeve van deze structuurvisie heeft een analyse van het aanwezige aanbod plaatsgevonden en een korte enquête onder het burgerpanel van de gemeente Bergen op Zoom. Destijds heeft geen uitgebreid onderzoek plaatsgevonden.
In de structuurvisie is een beschrijving opgenomen van de winkelstructuur in het algemeen en de boodschappenstructuur in het bijzonder. Deze structuur is, aangevuld met de supermarktformules weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1. Winkelstructuur Bergen op Zoom 2016

Bergen op Zoom kende in 2016 een structuur met 9 boodschappengebieden en 1 solitaire supermarkt (Lidl), inmiddels uitgebreid met een tweede solitaire Lidl in de Markiezaten.

2.2. Beoordeling huidige situatie boodschappengebieden

In de structuurvisie is een beoordeling gegeven van de sterke en zwakke punten van de winkelgebieden en is aangegeven welke winkelgebieden een grote en een kleine toekomstwaarde hebben. Ten aanzien van de boodschappengebieden zijn de volgende conclusies getrokken.

1. **Binnenstad:** Gericht op winkelen, gericht kopen en toeristisch-recreatief winkelen. Het boodschappenaanbod draagt ook bij aan een aantrekkelijke binnenstad. De aanwezigheid van één á twee supermarkten is gewenst. De binnenstad is een historische binnenstad waar weinig of geen grootschalige panden in combinatie met parkeren beschikbaar zijn of kunnen komen. Parkeren en bereikbaarheid zijn zwakke punten van de binnenstad.
2. **Koopcentrum Bergen** is het meest complete wijkwinkelcentrum van de stad. Opzet en aanbod passen bij de boodschappenfunctie. Het Koopcentrum heeft een sterke positie in de wijkwinkelstructuur, maar het verzorgingsgebied vertoont overlap met andere centra (o.a. Het Glacis). De meeste panelleden vinden de uitstraling van panden en de openbare ruimte van Koopcentrum Bergen matig. Verder zijn ze doorgaans tevreden.
3. **Het Zonneplein** is een goed functionerend winkelgebied (geen leegstand) en heeft een logisch verzorgingsgebied (Warande). Het centrum is compact, overzichtelijk en efficiënt opgezet, passend bij de dagelijkse boodschappenfunctie. De parkeercapaciteit op het plein is ontoereikend. De uitstraling wordt door panelleden als matig beoordeeld.
4. **Bloemendaal** wordt voor de voorzieningen in Noord in relatie gezien met Dirk van de Broek in Noordgeest. De grote supermarkt (MCD), drogist, lectuurzaak en slijter zijn de compacte basis. De meeste panelleden zijn tevreden over het winkelgebied. Met name over de kwaliteit van de aanwezige winkels zijn respondenten te spreken.
5. **Noordgeest:** Het voormalige buurtwinkelcentrum bestaat uit de supermarkt Dirk van de Broek en wordt in relatie met Bloemendaal gezien. Mede door de formule functioneert de supermarkt op dit moment goed. Het aanbod sluit aan bij de behoefte vanuit de wijk. De zichtbaarheid/vindbaarheid, parkeercapaciteit, omvang en ruimtelijke inpassing/opzet van de locatie zijn suboptimaal voor een groter boodschappencentrum, maar volstaat voor het huidige aanbod.
6. **Pius Plaza** is het boodschappencentrum voor Gageldonk-West. Het winkelaanbod sluit aan bij de boodschappenfunctie en bij de samenstelling van een deel van de bevolking (o.a. buitenlandse levensmiddelenwinkels en horeca). De supermarkt is te klein om aan de wensen van consumenten (ruim assortiment) te kunnen voldoen (is inmiddels gesloten). Action is een belangrijke publiekstrekker. Het draagvlak in Gageldonk is voldoende groot voor een wijkwinkelcentrum.
7. **Het Kompas** is het boodschappencentrum voor Bergse Plaat. Het winkelaanbod is in aantal en omvang beperkt. Een deel van de inwoners van deze wijk richten zich bij het doen van boodschappen echter primair op De Zeeland (grotere supermarkt) en Koopcentrum Bergen (completer aanbod). Het draagvlak in Bergse Plaat is voldoende voor een wijkwinkelcentrum.
8. **Het Glacis** is een efficiënt opgezet supermarktencentrum. Op het eigen terrein kunnen klanten direct bij de supermarktentree parkeren. Een logisch verzorgingsgebied voor Het Glacis ontbreekt door een sterke overlap met andere centra (o.a. Koopcentrum en Jumbo binnenstad), maar weet door het sterke supermarktenaanbod voldoende klanten te trekken. Veel panelleden missen andere winkels en vinden het gebied lelijk.
9. **De Gagel** is een incompleet boodschappencentrum in Gageldonk-oost. De discountsupermarkt is te klein en het overig aanbod is zeer beperkt. Het draagvlak (Gageldonk-Oost) is te beperkt voor een meer compleet aanbod. Inwoners van Gageldonk-oost zijn momenteel naar verwachting vooral op het Zonneplein, Pius Plaza en Koopcentrum Bergen georiënteerd.
10. **De Zeeland**: Door de omvang van de supermarkt, de bovenwijkse ontsluiting en het parkeergemak is De Zeeland een interessante boodschappenlocatie voor een relevant deel van de stad. Met name inwoners van de binnenstad en Bergse Plaat weten het complex te vinden. Het bovenwijkse boodschappenaanbod is recent uitgebreid met Action en Big Bazar. Hierna is de Versmarkt nog toegevoegd.

Bij de gewenste ontwikkeling van de boodschappenstructuur zijn de ruimtelijke mogelijkheden van de verschillende winkelgebieden in Bergen op Zoom van belang. Een winkelgebied moet zich verder kunnen ontwikkelen om zo te blijven voldoen aan de veranderende wensen van de consument en om de

concurrentie met andere winkelgebieden (buiten Bergen op Zoom) én met internet (bezorgen) aan te kunnen.

2.3. In de structuurvisie detailhandel opgenomen uitgangspunten voor de gewenste ontwikkeling van boodschappengebieden

In de detailhandelsstructuurvisie wordt een aantal algemene conclusies getrokken over de huidige boodschappenstructuur en wordt een aantal uitgangspunten benoemd voor de gewenste toekomstige boodschappenstructuur.

Analyse

- *Het functioneren van meerdere supermarkten komt onder druk te staan indien ze komende jaren niet substantieel kunnen vergroten.*
- *Koopcentrum Bergen, Pius Plaza, Noord, Zonneplein en Het Kompas: wijkverzorgend boodschappencentrum met één of twee supermarkten van moderne omvang als basis, afhankelijk van de omvang van het verzorgingsgebied, met aanvullend (semi-) dagelijks winkelaanbod.*
- *Naar verwachting komen enkele van deze locaties (op termijn) in aanmerking voor transformatie doordat (het aanbod op) deze locaties niet meer aansluiten bij de wensen van consumenten of doordat een voldoende robuust verzorgingsgebied ontbreekt.*

Gewenste structuur

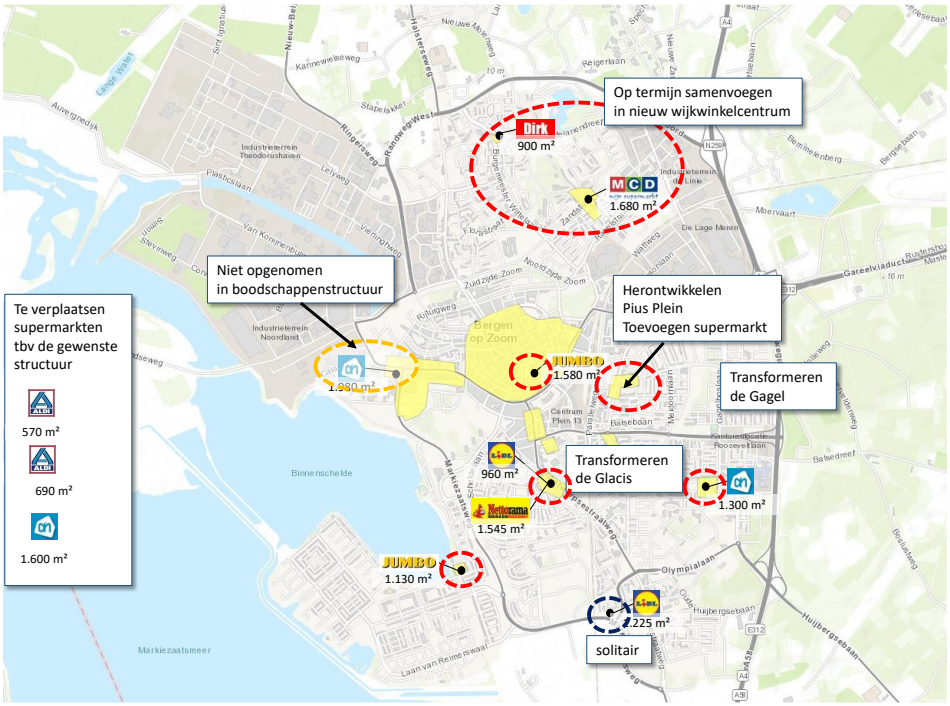
- *Consumenten hebben steeds meer behoefte aan een compleet, eigentijds aanbod op één locatie (gemak, efficiëntie). Clustering in het boodschappenaanbod biedt kansen een divers aanbod te behouden. In de wijkwinkelstructuur zal gezocht moeten worden naar enige opschaling, zodat een nieuwe balans ontstaat waarbij centra met een voldoende compleet boodschappenaanbod en andere wijkgerichte voorzieningen op voldoende korte afstand van inwoners van de verschillende wijken aanwezig zijn.*
- *Het winkelprogramma van een eigentijds boodschappencentrum bedraagt circa 4.000 m^2 wvo (twee supermarkten, verszaken en enkele overige boodschappenformules, zoals drogist, huishoudelijk en bloemist) en heeft verzorgingsgebied van 10.000 à 15.000 consumenten (inwoners) nodig.*
- *Door clustering van potenties op een beperkt aantal kansrijke locaties blijven er kansen op behoud van een divers winkelaanbod (bundeling bezoekersstromen) en wordt winkeliers een gezond ondernemersklimaat geboden en worden marktpartijen gestimuleerd juist op deze locaties te (blijven) investeren.*
- *Gemeente Bergen op Zoom kiest voor behoud en kwalitatieve versterking van de binnenstad als kooplocatie en sfeer- en belevingscentrum. Daarnaast wordt gekozen voor een structuur met meerdere boodschappencentra, evenwichtig gespreid over de gemeente (balans tussen voldoende nabij en voldoende kritische massa en draagvlak). Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht op de bestaande structuur.*

2.4. De gewenste boodschappenstructuur volgens de detailhandelsstructuurvisie

Op basis van de informatie die ten tijde van het opstellen van de detailhandelsstructuurvisie (begin 2016) beschikbaar was én de op basis hiervan uitgevoerde analyse die beschikbaar was, is in de detailhandelsstructuurvisie gekozen voor de volgende structuur.

- **In Noord** (Noordgeest en Bloemendaal) wordt beoogd om op termijn de Dirk van de Broek en de MCD samen te voegen, inclusief daarbij behorende (twee) winkels om zo te komen tot een volwaardig boodschappengebied voor deze wijk. Probleem is echter dat er in Noord geen locatie beschikbaar is van voldoende omvang en met de juiste bereikbaarheid voor het realiseren van dit boodschappengebied. Uitbreiden op de huidige locatie is op beide locaties niet mogelijk.
- **In de binnenstad** is het gewenst om 1 tot 2 supermarkten te hebben als ondersteuning voor de overige (vers-)winkels. Bergen op Zoom heeft een historische binnenstad met dichte, kleinschalige bebouwing en een beperkte bereikbaarheid. In de binnenstad is, ondanks de in de

detailhandelsstructuurvisie geformuleerde wens, geen ruimte beschikbaar voor het realiseren van een tweede supermarkt inclusief parkeren. Feitelijk functioneert de Jumbo aan de Parade als de enige supermarkt in de Binnenstad en de Albert Heijn in De Zeeland min of meer als de tweede supermarkt.



Figuur 2.1. De gewenste boodschappenstructuur voor Bergen op Zoom op basis van de detailhandelsstructuurvisie 2016

- **<u>Het winkelgebied/boodschappengebied Piusplein</u>** moet helemaal opnieuw worden herontwikkeld. Op dit moment is er hier geen full-service supermarkt gevestigd, maar wel een allochtonensupermarkt in een noodgebouw. Stadlander is voor dit gebied een plan aan het uitwerken. De verwachte insteek is dat op de locatie van de Gentiaan een nieuw winkelgebied wordt gerealiseerd waarbij naast de AK-markt (een grote allochtonensupermarkt) een tweede supermarkt wordt toegevoegd. Deze 2 trekkers moeten worden aangevuld met speciaalzaken en horeca.
- **<u>Koopcentrum Bergen</u>** is het enige complete wijkwinkelgebied met 2 supermarkten en speciaalzaken. Hoewel de uitstraling van de openbare ruimte beter kan, is dit boodschappencentrum compleet en hoeft hier niets aan gedaan te worden.
- **<u>Het Zonneplein</u>** is een boodschappengebied met maar 1 supermarkt, maar wel met een compleet aanbod aan speciaalzaken. Eén van de knelpunten van het Zonneplein is het parkeren. Dit maakt meteen duidelijk dat er op het Zonneplein geen ruimte is voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen, noch voor het toevoegen van een tweede supermarkt. Het Zonneplein is zijn positie als kwaliteits-boodschappengebied voor heel Bergen op Zoom kwijtgeraakt aan De Zeeland. Hier is de supermarkt (AH) groter, zijn de verswinkels groter en is er meer parkeren. Het Zonneplein is daardoor nu vooral een buurt/wijk winkelcentrum geworden. Dit is ook de functie binnen de gewenste boodschappenstructuur.
- **<u>Het Kompas</u>** is een buurtcentrum voor de Bergse Plaat met 1 supermarkt en een aantal speciaalzaken. Het winkelcentrum kan ruimtelijk niet substantieel uitbreiden. Het toevoegen van een tweede supermarkt is daarom niet mogelijk. Gelet op het aantal inwoners van deze wijk heeft het buurtcentrum hier toekomstwaarde als buurtcentrum.
- **<u>Boodschappencentra De Gagel</u>** is te klein en heeft een klein primair verzorgingsgebied. Transformatie is gewenst.

- **Het Glacis** heeft een te klein primair verzorgingsgebied omdat het te dicht bij De Zeeland, de Jumbo in de binnenstad en Koopcentrum Bergen ligt. Hierdoor is de omzet de afgelopen periode teruggelopen. Transformatie is gewenst.
- **Halsteren** kent een compleet centrumgebied met twee supermarkten die hetzij recent zijn uitgebreid, hetzij momenteel worden uitgebreid en daardoor een moderne maat hebben. Het centrum van Halsteren heeft een vrij compleet aanbod speciaalzaken.
- **Solitair in Halsteren en Markiezaten/Borgvliet** is een supermarkt (Lidl) van moderne maat gevestigd/in ontwikkeling, met een goede bereikbaarheid. Deze locaties worden niet verder versterkt

Het is gewenst dat beide Aldi's (hard-discounters) voor Bergen op Zoom behouden blijven, om de samenstelling van het winkelaanbod compleet te houden.

2.5. De positie van De Zeeland in de gewenste detailhandels/structuur- structuur van boodschappencentra.

In de detailhandelsstructuurvisie zoals opgenomen in de detailhandelsstructuurvisie ontbreekt vooralsnog het boodschappengebied De Zeeland in de gewenste boodschappenstructuur. Daartoe zou wel aanleiding bestaan aangezien hier de grootste supermarkt van Bergen op Zoom is gevestigd en dit gebied een veelzijdig aanbod aan vers-speciaalzaken omvat. Dat het boodschappengebied zich net aan het ontwikkelen was kan daarvoor een verklaring zijn. In beleidsmatig opzicht had De Zeeland toen nog niet de positie ingenomen zoals het nu in de dagelijkse praktijk functioneert. In het navolgende wordt het inpassen van het winkelgebied/boodschappengebied De Zeeland in de gewenste winkelstructuur van de gemeente Bergen op Zoom beoordeeld.

3. De positie en het functioneren van boodschappen-gebied De Zeeland

3.1. Winkelaanbod van De Zeeland

Het boodschappendeel van het winkelcentrum De Zeeland bestaat uit een Albert Heijn-supermarkt van circa 2.000 m² wvo en een Versmarkt waarin zijn opgenomen een bakker, slager, kaaswinkel, viswinkel, bloemenwinkel en slijter. Dit is aangevuld met een drogist (Etos). Op de eerste verdieping van het gebouw zijn een Action en een Scapino gevestigd. In aansluiting op het gebouw is een Big Bazar gesitueerd. Daarmee is het gebied een boodschappengebied met een winkelaanbod van ruim 4.000 m² wvo, een maat voor een modern boodschappengebied dat een kern verzorgende functie heeft. Dit soort centra hebben in de meeste gevallen 2 supermarkten, zoals ook bij Koopcentrum Bergen.

Om inzicht te krijgen in het functioneren van het boodschappengebied De Zeeland is een consumenten-onderzoek uitgevoerd op zaterdag 19 januari, zondag 20 januari en woensdag 23 januari 2019. Dit is ruim na Kerst en Nieuwjaar en vóór de carnavalsperiode. In het kader van dit onderzoek zijn in totaal 478 geslaagde enquêtes afgenomen, met name in de hal van gebouw De Zeeland (zie bijlage 2). Dit aantal maakt dat betrouwbare conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van de kenmerken van de bezoekers aan De Zeeland. Daarnaast zijn omzetgegevens van de in De Zeeland gevestigde winkels beschikbaar en meegenomen in de beoordeling.

3.2. Herkomst bezoeker De Zeeland

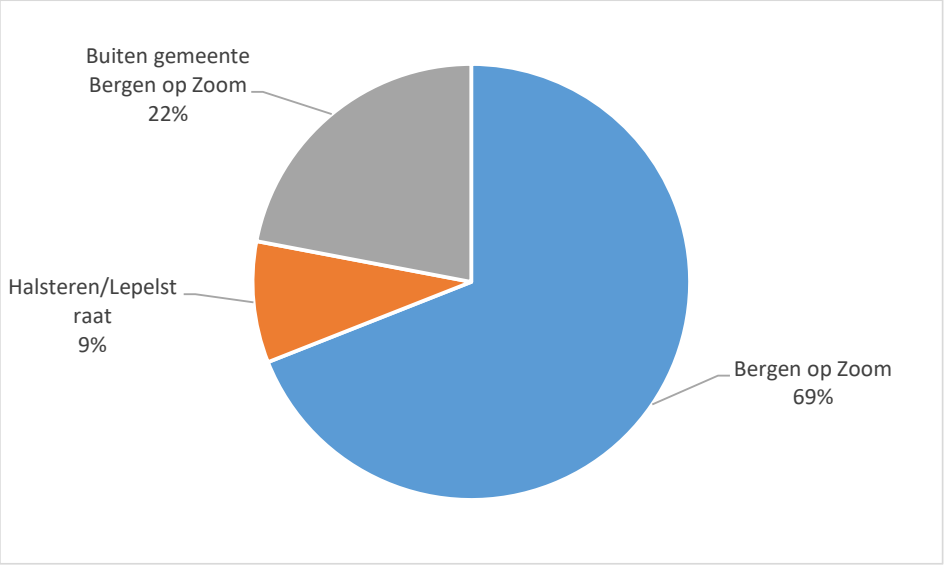
De herkomst van de bezoekers aan De Zeeland ziet er als volgt uit.

- Van de bezoekers aan De Zeeland komt in totaal 78% uit de gemeente Bergen op Zoom ofwel 69% uit de kern Bergen op Zoom en 9% uit Halsteren/Lepelstraat. De herkomst van de bezoekers varieert maar beperkt tussen de dagen. Op woensdag is het aandeel bezoekers van buiten de kern Bergen op Zoom met 26% iets groter dan op andere dagen, te weten 22%.
- Per saldo komt ruim 30% van de bezoekers van buiten de kern Bergen op Zoom en ruim 22% van buiten de gemeente Bergen op Zoom.
- Voor geheel Bergen op Zoom wordt er van uitgegaan dat circa 10-15% van de omzet in de sector dagelijkse goederen van buiten de gemeente komt. Voor De Zeeland ligt dit aandeel substantieel hoger. Daarmee zorgt De Zeeland voor een belangrijk aandeel in de bezoekers van buiten de gemeente Bergen op Zoom en is daarmee en relevante trekker.

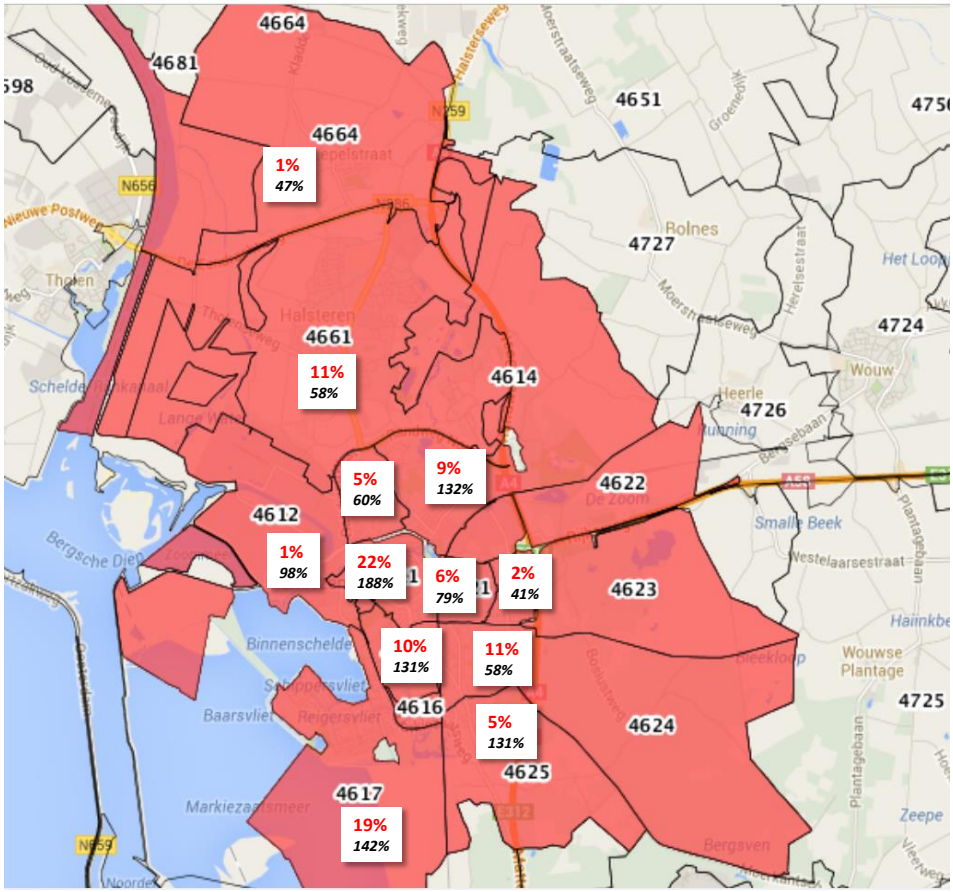
De Zeeland trekt bezoekers uit de gehele gemeente Bergen op Zoom. De verdeling binnen Bergen op Zoom is weergegeven in figuur 3.1.

- Een relatief groot aandeel klanten komt uit het centrumgebied inclusief de vestinggronden, 't Fort/de Zeekant, de Plaat, Meilust-Zuid en Nieuw Borgvliet.
- Het aandeel klanten is voor het kleine gebied Scheldevesting op niveau.
- Een relatief klein aandeel bezoekers - in verhouding tot het aantal inwoners - komt uit de andere delen van Bergen op Zoom en Halsteren. Uit deze wijken komt toch nog 35% van het aantal bezoekers dat in Bergen op Zoom woont.

Op basis van deze gegevens kan worden geconcludeerd dat De Zeeland bezoekers trekt uit alle wijken van Bergen op Zoom en Halsteren/ Lepelstraat en dus een functie heeft voor de gehele gemeente Bergen op Zoom en daarbuiten.



Figuur 3.1. Herkomst bezoeker De Zeeland Bergen op Zoom per onderzoeksdag



Figuur 3.2. Herkomst bezoekers De Zeeland binnen de gemeente Bergen op Zoom

De bezoekers die niet in de gemeente Bergen op Zoom wonen, komen voor het grootste deel uit alle buurgemeenten. Ongeveer 5% van de bezoekers komt van verder weg, 2% van de bezoekers uit België.

3.3. Vervoerswijze en bezoekfrequentie bezoeker

De Zeeland is een goed per auto bereikbare locatie en ligt dichtbij enkele woonwijken. In totaal komt 78% van de bezoekers per auto. De bezoekers van buiten Bergen op Zoom komen vrijwel allemaal met de auto. Van de bezoekers die in de kern Bergen op Zoom wonen, komt 70% met de auto.
De Zeeland wordt gemiddeld ruim 1,7 keer per week bezocht. Inwoners van de kern Bergen op Zoom gemiddeld 2 keer per week, inwoners van andere kernen gemiddeld 1 keer per week.

3.4. Betekenis van De Zeeland in het koopgedrag

De Zeeland is met de Albert Heijn en de vers-speciaalzaken vooral een boodschappengebied voor de weekendaankopen en de aanvullende inkopen voor bijzondere producten. Dit past bij de betekenis van De Zeeland voor heel Bergen op Zoom en de regio als kernverzorgend boodschappengebied, aanvullend aan de andere buurt- en wijkcentra.

De bezoekers is gevraagd waarom De Zeeland wordt bezocht om te winkelen. De ondervraagden konden hierbij meerdere bezoekmotieven noemen. Het belangrijkste bezoekmotief is de kwaliteit en samenstelling van het winkelaanbod in De Zeeland. Daarnaast worden Albert Heijn, de Versmarkt en de Action vaak aanvullend genoemd. Opgeteld geeft ruim 70% van de bezoekers aan De Zeeland te bezoeken door de samenstelling en kwaliteit van het aanwezige winkelaanbod. Relatief veel bezoekers geven aan dat het winkelcentrum als fijn, gezellig, mooi aangenaam te ervaren. Slechts 25% van de bezoeker geeft dichtbij aan als één van de bezoekmotieven. Dit is een relatief gezien een klein aandeel.

Tabel 3.1. Bezoekmotief De Zeeland Bergen op Zoom

bezoekmotief	Bergen op Zoom	andere kernen	totaal
Dichtbij	31%	11%	25%
Het winkelaanbod	51%	45%	49%
De kwaliteit van de winkels	5%	1%	4%
(Grote) Albert Heijn	21%	9%	18%
De Versmarkt	9%	9%	9%
Makkelijk parkeren	7%	4%	6%
Action	6%	19%	10%
open op zondag	5%	10%	7%
gezellig	9%	19%	12%

Ook bij inwoners van Bergen op Zoom geeft slechts 31% dichtbij als bezoekmotief. Parkeren wordt maar door 6% van de bezoekers als bezoekmotief genoemd, ondanks de matige kwaliteit van het parkeren bij andere boodschappengebieden en het centrum. Opvallend is dat vooral veel bezoekers van buiten Bergen op Zoom gezellig als belangrijk motief noemen voor hun bezoek. De aanwezigheid van Action is voor deze groep belangrijker dan de aanwezigheid van Albert Heijn.

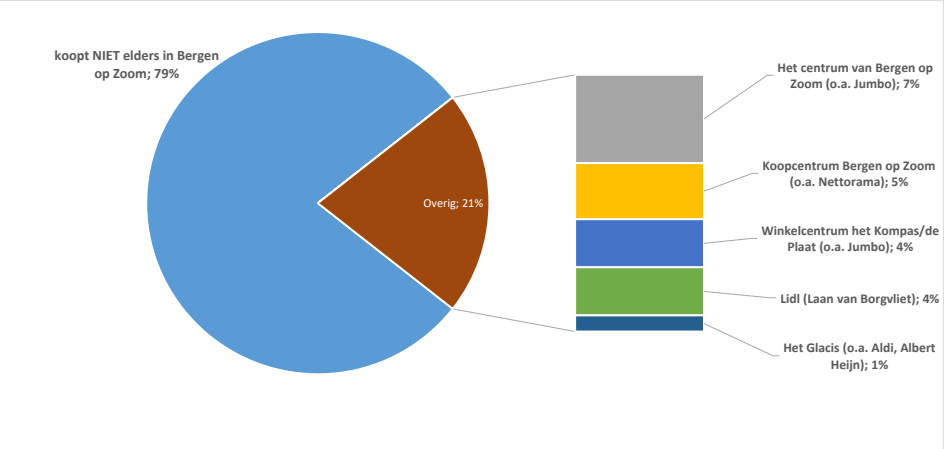
De meeste bezoekers die in De Zeeland boodschappen doen, kopen ook elders. Van de bezoekers die wonen in Bergen op Zoom doet 83% ook elders boodschappen en van de bezoekers uit andere kernen 93%.

Tabel 3.2. Aandeel bezoekers De Zeeland die behalve bij De Zeeland ook elders boodschappen doen

Doet u behalve in de Zeeland ook elders boodschappen	Bergen op Zoom	andere kernen	Totaal
wel elders kopen	83%	93%	86%
niet elders kopen	17%	7%	14%
totaal	**100%**	**100%**	**100%**

De bezoekers aan De Zeeland die in Bergen op Zoom wonen en die behalve bij De Zeeland ook elders boodschappen doen, doen dit op een groot aantal plaatsen in Bergen op Zoom. De belangrijkste andere aankoopplaatsen zijn Koopcentrum Bergen (29%), Het Kompas (18%), de Lidl aan de Laan van Borgvliet en het centrumgebied van Bergen op Zoom met onder andere de Jumbo.

Van de bezoekers aan De Zeeland die niet in Bergen op Zoom woont, doet 21% ook elders in Bergen op Zoom boodschappen. 79% doet dat niet in Bergen op Zoom. Voor deze groep is naast De Zeeland het centrumgebied van Bergen op Zoom de belangrijkste aankoopplaats, samen met het Koopcentrum Bergen.



Figuur 3.3. Andere aankoopplaatsen in Bergen op Zoom voor bezoekers van buiten Bergen op Zoom

Bezoekers is gevraagd wat voor hen de belangrijkste aankoopplaats is voor het doen van boodschappen. Voor bezoekers die in Bergen op Zoom wonen is De Zeeland voor 58% de belangrijkste aankoopplaats. 17% doet (vrijwel) alleen boodschappen in De Zeeland en 41% doet de meeste boodschappen in De Zeeland. Voor bijna 30% van de bezoekers die buiten Bergen op Zoom wonen is De Zeeland de belangrijkste aankoopplaats. Voor vrijwel alle andere bezoekers die buiten de kern Bergen op Zoom wonen, is hun eigen woonplaats of een gebied daar dichtbij de belangrijkste aankoopplaats voor het doen van boodschappen.

Tabel 3.3. Belangrijkste aankoopplaats

belangrijkste aankoopplaats bezoekers de Zeeland	inwoners kern Bergen op Zoom	inwoners andere kernen
koopt alleen in de Zeeland	17%	7%
koopt ook elders		
De Zeeland	41%	22%
Totaal De Zeeland	**58,3%**	**29,1%**
Koopcentrum Bergen op Zoom	14,0%	4,0%
winkelcentrum het Kompas	6,2%	1,3%
Lidl	5,6%	0,7%
Noordgeest	3,4%	0,7%
Het centrum van Bergen op Zoom	2,8%	0,0%
Zonneplein	2,5%	0,0%
Meilust	2,2%	0,0%
Het glacis	1,9%	0,0%
Halsteren	1,6%	0,0%
AH thuisbezorgd	0,9%	0,0%
De Gagel	0,3%	0,0%
Piusplein	0,3%	0,0%
andere kernen	0,0%	64%
totaal	**100%**	**100%**

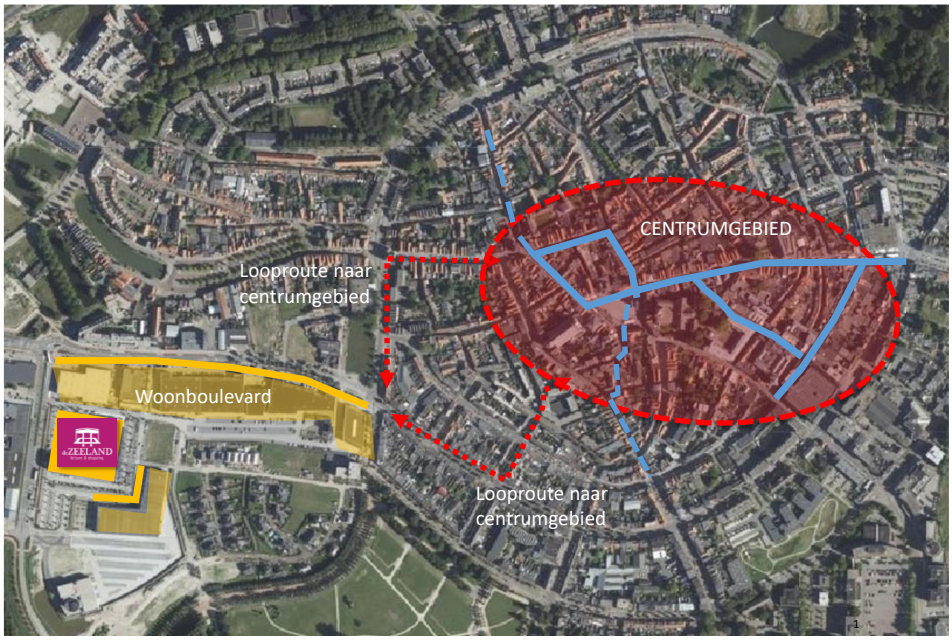
3.5. Conclusie koopgedrag

Uit analyses blijkt dat De Zeeland een sterke positie heeft verworven binnen Bergen op Zoom en omstreken. Niet alleen blijkt het winkelgebied een verzorgende functie - vooral voor de weekend aankopen - te hebben voor heel de kern en de gemeente. Het boodschappengebied blijkt ook een functie te hebben voor inwoners van alle omliggende gemeenten.

Op basis van de enquête kan worden aangenomen dat ruim 20% van de omzet in De Zeeland van buiten de gemeente Bergen op Zoom komt. Dit is waarschijnlijk bijna 2 keer zo hoog als elders in de gemeente. De Zeeland levert daarmee een positieve bijdrage aan de gerichtheid van consumenten vanuit omliggende kernen op Bergen op Zoom. Op basis van beschikbare omzetcijfers en uit de aantallen (30.000 – 35.000 bezoekers per week) en kenmerken van de bezoekers blijkt dat De Zeeland momenteel het boodschappengebied is met een hogere omzet, voor met name dagelijkse boodschappen, dan enkele andere winkelgebieden in Bergen op Zoom.

3.6. Combinatiebezoek met het centrumgebied van Bergen op Zoom

Winkelgebied De Zeeland ligt aan het einde van de Woonboulevard Van Konijnenburgweg, op korte afstand van het historische centrumgebied van Bergen op Zoom. Binnen deze historische binnenstad zijn geen mogelijkheden voor grootschalige winkels met veel parkeren, anders dan in het gebied de Parade, waar Media Markt en Jumbo zijn gevestigd, gekoppeld aan een parkeergarage.



Figuur 3.4. Overzicht ligging De Zeeland, grootschalige winkel van Konijnenburgweg en het centrumgebied

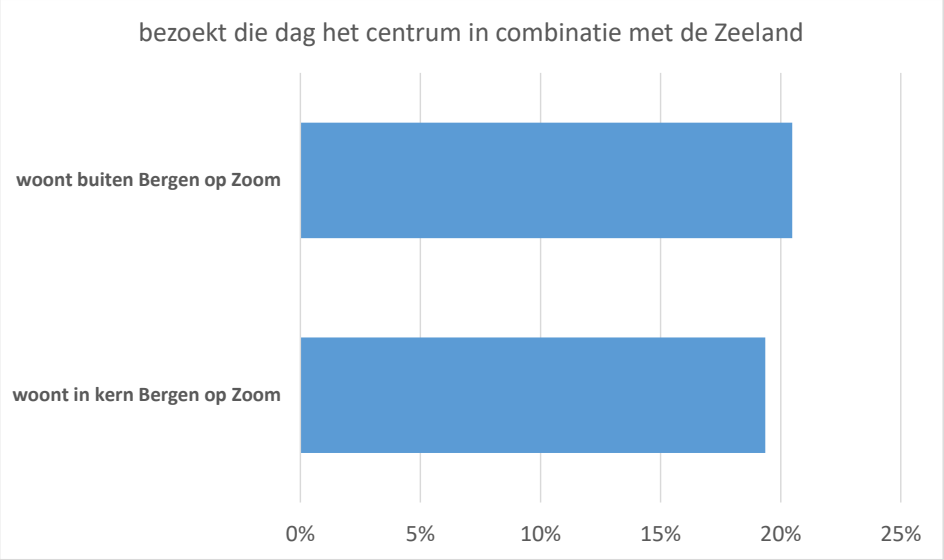
Het is goed mogelijk om vanuit De Zeeland of de woonboulevard naar het centrumgebied van Bergen op Zoom te lopen. Vanuit gebouw De Zeeland is het ongeveer 900 meter naar het winkelgebied, vanaf het begin van de woonboulevard is het tussen de 400 en 500 meter lopen. Van belang hierbij is dat het parkeren aan de Woonboulevard en De Zeeland gratis is en in het centrum betaald.

In de uitgevoerde enquête is het combinatiebezoek met het centrum in beeld gebracht. Daarbij moet worden opgemerkt dat het doen van boodschappen en het in samenhang daarmee bezoeken van een recreatief winkelgebied niet altijd goed samen gaan. Aangezien in De Zeeland ook versproducten worden gekocht die gekoeld bewaard moeten worden, is het eerst bezoeken van het centrum en daarna boodschappen doen in De Zeeland de meest logische volgorde.

Het combineren van een bezoek aan alleen de grootschalige detailhandel, zonder versproducten, op de locatie aan de Van Konijnenburgweg en De Zeeland enerzijds en een recreatief centrumgebied anderzijds is wat dat betreft gemakkelijker. In eerder onderzoek is gebleken dat 35% van de mensen die de woonboulevard – grootschalige winkels op de van Konijnenburgweg - bezoeken, ook het centrum bezoekt.

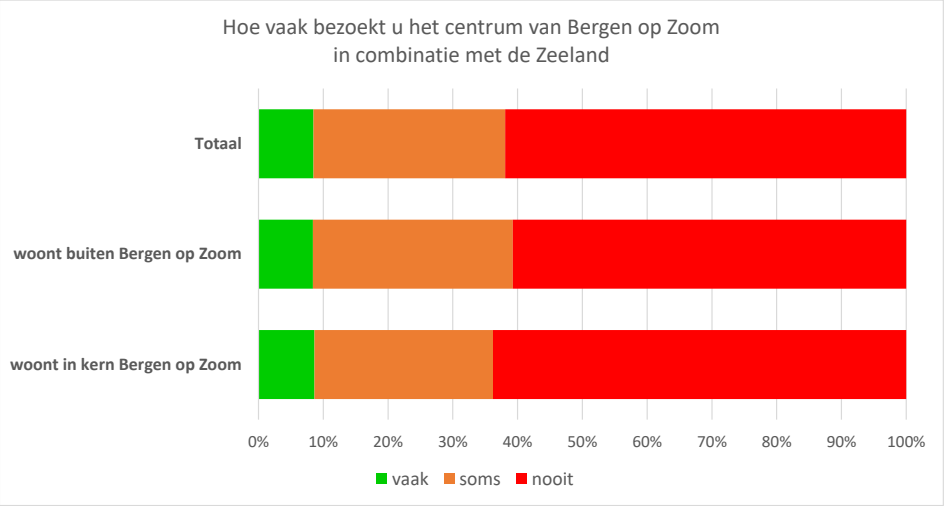
Het gebied De Zeeland trekt per week meer (4 tot 5 keer) bezoekers dan de grootschalige winkels aan de Van Konijnenburgweg. Uit de enquête blijkt dat circa 20% van de bezoekers die dag ook het centrum van Bergen op Zoom heeft bezocht of gaat bezoeken, op de dagen dat de winkels in het centrum open zijn. Dit is een relatief groot aandeel.

In de huidige situatie is sprake van een combinatiebezoek van 6.000 tot 7.000 bezoekers per week (20% van 30.000 – 35.000 bezoekers) die het centrumgebied bezoeken (combinatiebezoek) vanuit De Zeeland. In het verleden beperkte zich dit tot circa 2.500 bezoekers (35% van gemiddeld 6.500 bezoekers), alleen vanuit de meubelboulevard. Waarschijnlijk zijn deze 2 bezoekersstromen niet volledig bij elkaar op te tellen omdat er ook combinatiebezoek zal zijn tussen De Zeeland en de meubelboulevard. Per saldo zal het combinatiebezoek vanaf de Van Konijnenburgweg naar het centrum door de ontwikkeling van de Zeeland zijn toegenomen van circa 2.500 combinatiebezoeken per week naar een aantal combinatiebezoeken tussen de 7.000 en ruim 8.000 per week. Het aandeel combinatiebezoek tussen mensen die in de kern Bergen op Zoom wonen of mensen die buiten de kern Bergen op Zoom wonen is vergelijkbaar.



Figuur 3.5. Combinatiebezoek door bezoekers De Zeeland.

De bezoekers aan De Zeeland is ook gevraagd hoe vaak het centrum van Bergen op Zoom wordt bezocht in combinatie met een bezoek aan De Zeeland. Ook hier is het aandeel van mensen die in de kern Bergen op Zoom wonen en mensen die hier niet wonen vergelijkbaar.
Ruim 8% van de bezoekers geeft aan in dezelfde winkeltrip vaak zowel het centrum als de binnenstad te bezoeken. Ruim 30% van de bezoekers geeft aan dat soms te doen. Ruim 60% van de bezoekers aan De Zeeland geeft aan dit (bijna) nooit te doen.



Figuur 3.6. Combinatiebezoek door bezoekers De Zeeland.

3.7. Waardering winkelcentrum De Zeeland t.o.v. de andere winkelcentra in Bergen op Zoom

In de structuurvisie Detailhandel is een waardering opgenomen van de winkelgebieden in Bergen op Zoom, met uitzondering van De Gagel. Deze enquête is uitgevoerd toen in De Zeeland behalve Albert Heijn en de Etos nog geen andere winkels waren gevestigd. De Zeeland kreeg om deze reden een 3,4 en 3,7 op de aspecten aantal winkels en soort winkels. Inmiddels is het aantal winkels in De Zeeland uitgebreid. In de recent uitgevoerde enquête gaf ruim 70% van de bezoekers aan, De Zeeland te

bezoeken door de samenstelling en kwaliteit van het aanwezige winkelaanbod. Een relevant aandeel bezoekers gaf aan dat men het winkelcentrum fijn, gezellig, mooi, en aangenaam vindt.
Er kan dan ook van worden uitgegaan dat de waardering voor de aspecten aantal winkels en soort winkels is toegenomen ten opzichte van 2016. De Zeelands scoort in vergelijking met andere winkelgebieden hoog. Deze waardering komt overeen met het druktebeeld en de omzet in De Zeeland.

3.8. Conclusie De Zeeland in relatie tot de detailhandelsstructuur van Bergen op Zoom

Positie De Zeeland in boodschappenstructuur Bergen op Zoom
Waar in 2016 De Zeeland nog een net opstartend boodschappengebied was met uitsluitend een supermarkt en een Etos, is De Zeeland in 2019 een druk en het door de consument hoogst gewaardeerde boodschappengebied van Bergen op Zoom. Dit komt ook tot uitdrukking in de omzetcijfers van het boodschappengebied.

De Zeeland heeft een nieuw, kwalitatief hoogwaardig winkelconcept aan Bergen op Zoom toegevoegd. Daarmee worden bezoekers voor Bergen op Zoom behouden en mensen naar Bergen op Zoom toegetrokken. Bergen op Zoom heeft reeds lange tijd het Koopcentrum Bergen dat met het discountprofiel een groot deel van de stad als verzorgingsgebied heeft. De Zeeland voegt zich daarbij, als winkelgebied dat de hele gemeente bedient met zowel het hogere segment (Albert Heijn en hoogwaardige speciaalzaken), als het lagere segment (Action, Big Bazar, Scapino). Deze mix maakt het gebied compleet en aantrekkelijk voor een brede doelgroep. De Zeeland sluit aan bij de volgende door DTNP in de detailhandelsstructuurvisie gesignaleerde trend.

Consumenten hebben steeds meer behoefte aan een compleet, eigentijds aanbod op één locatie (gemak, efficiëntie). Clustering in het boodschappenaanbod biedt kansen een divers aanbod te behouden.
In de wijkwinkelstructuur zal gezocht moeten worden naar enige opschaling, zodat een nieuwe balans ontstaat waarbij centra met een voldoende compleet boodschappenaanbod en andere wijkgerichte voorzieningen op voldoende korte afstand van inwoners van de verschillende wijken aanwezig zijn.

Positief effect op bezoekersaantal voor Bergen op Zoom
Gelet op het aantal bezoekers aan De Zeeland (gemiddeld 30.000 – 35.000 bezoekers per week), het grote aandeel bezoekers van buiten de kern Bergen op Zoom, én het aandeel van de bezoekers dat dan ook het centrum bezoekt, kan de conclusie getrokken worden dat winkelcentrum De Zeeland een positieve bijdrage levert aan het bezoek aan het centrum van Bergen op Zoom. Immers, De Zeeland trekt relatief veel mensen van buiten Bergen op Zoom, die anders Bergen op Zoom niet zouden bezoeken voor het doen van boodschappen. 20% hiervan bezoekt ook in dezelfde winkeltrip het centrumgebied. Bijna 40% van deze groep bezoekt het centrum van Bergen op Zoom vaak of soms in combinatie met een bezoek aan De Zeeland. Dit winkelgebied levert een positieve bijdrage aan de detailhandelsstructuur van Bergen op Zoom en past in de visie op de gewenste structuur van het boodschappenaanbod.

4. Ontwikkelingen sinds 2016 in de gewenste detailhandelsstructuur

4.1. Ontwikkelingen in het winkelaanbod

Sinds 2016 heeft zich in het winkelaanbod gericht op het doen van boodschappen in Bergen op Zoom een aantal ontwikkelingen voorgedaan. Het belichten van deze ontwikkelingen is van belang omdat in 2016 de detailhandelsstructuurvisie is vastgesteld.

- De vestiging van de Versmarkt, bestaande uit een bakker, slager, kaaswinkel, en viswinkel (uitspraak Raad van State 6 september 2017[8]), aangevuld met een bloemenwinkel en een slijter, en de vestiging van de Action, Big Bazar en Scapino in De Zeeland.
- Het realiseren van de Lidl in Halsteren als solitaire supermarkt met als verzorgingsgebied Halsteren, Lepelstraat, Bergen op Zoom Noord en Tholen.
- Het realiseren van de Lidl in de Markiezaten als solitaire winkel.
- De supermarkt aan het Piusplein (C1000) is gesloten. Er is een tijdelijke winkel gerealiseerd voor de AK-markt (een Turkse supermarkt) in afwachting van de herontwikkeling van de Gentiaan aan het Piusplein. Voor deze locatie moet nog de supermarktinvulling naast de AK-Markt worden bepaald.
- Door de ontwikkeling van De Zeeland is de omzet op het Zonneplein enigszins teruggelopen, en is de omzet bij Albert Heijn op Het Glacis fors teruggelopen. De in de detailhandelsstructuurvisie gewenste ontwikkeling op het Piusplein, met een extra 2e supermarkt, zal met name Het Glacis verder onder druk zetten. Dit winkelgebied ontbeert een eigen primair verzorgingsgebied.

Bij deze ontwikkelingen is steeds opnieuw beoordeeld welke effecten te verwachten zijn op de bestaande detailhandelsstructuur. In de besluitvorming is gebleken dat, ofwel sprake is van versterking hiervan, ofwel dat geen relevante nadelen waren te verwachten.

Het gemeentebestuur van Bergen op Zoom heeft dus na de vaststelling van de Detailhandelsstructuurvisie meegewerkt aan diverse ontwikkelingen bij De Zeeland. Dit past ook in de lijn van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan De Zeeland.

- In het bestemmingsplan is een fors programma voorzien ter plaatse van De Zeeland. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar de effecten voor andere winkelgebieden en het centrum van Bergen op Zoom. In het onderzoek en de afweging die geresulteerd heeft in vaststelling van het bestemmingsplan, en ook tijdens de gevolgde planologische procedure, vormde dit een belangrijk aspect. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft destijds geoordeeld, enerzijds dat het bestemmingsplan voorziet in een passend programma, en anderzijds dat uit het onderzoek is gebleken dat de effecten op andere gebieden aanvaardbaar zijn[9].
- In de medewerking aan de andere vestigingen op de locatie van De Zeeland, waarbij nadien van het bestemmingsplan werd afgeweken, zijn iedere keer opnieuw de effecten voor andere gebieden in Bergen op Zoom in beeld gebracht en afgewogen. Steeds is tot het oordeel gekomen dat de effecten op andere winkelgebieden aanvaardbaar waren en dat de ontwikkeling per saldo een positief effect had op de attractiviteit en het functioneren van het voorzieningenaanbod in Bergen op Zoom.

[8] ABRvS Bergen op Zoom, uitspraak, 6 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2408
[9] ABRvS Bergen op Zoom, uitspraak, 5 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY5847

Nu de verplaatsing van de Aldi-vestiging (Holleweg) aan de orde is, zal met eenzelfde benadering het initiatief moeten worden beoordeeld. Is de conclusie ten aanzien van de ruimtelijke effecten dezelfde als bij de vaststelling van het bestemmingsplan, en de latere vergunningverlening, dan is medewerking aan het verplaatsingsinitiatief logisch.
Het is ook vanuit de wens en de noodzaak van het voeren van consistent beleid en coherent en systematisch handelen, zijnde elementen van het evenredigheidscriterium van de Dienstenrichtlijn (artikel 15, derde lid, onder c), dat in dat geval aan het voorliggende initiatief wordt meegewerkt.

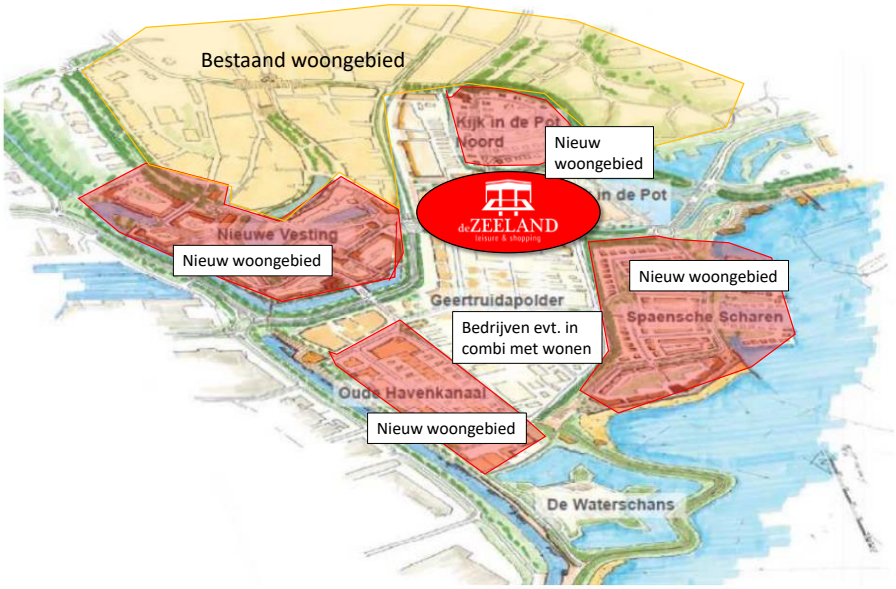
4.2. Ontwikkelingen in de woningbouw

Ten tijde van het opstellen van de Detailhandelsstructuurvisie in 2016 lag De Zeeland aan de rand van de meubelboulevard, met nauwelijks woningen in de directe omgeving. Het leek alsof De Zeeland geen eigen verzorgingsgebied had van waaruit bezoekers te voet of met de fiets De Zeeland zouden kunnen bezoeken.

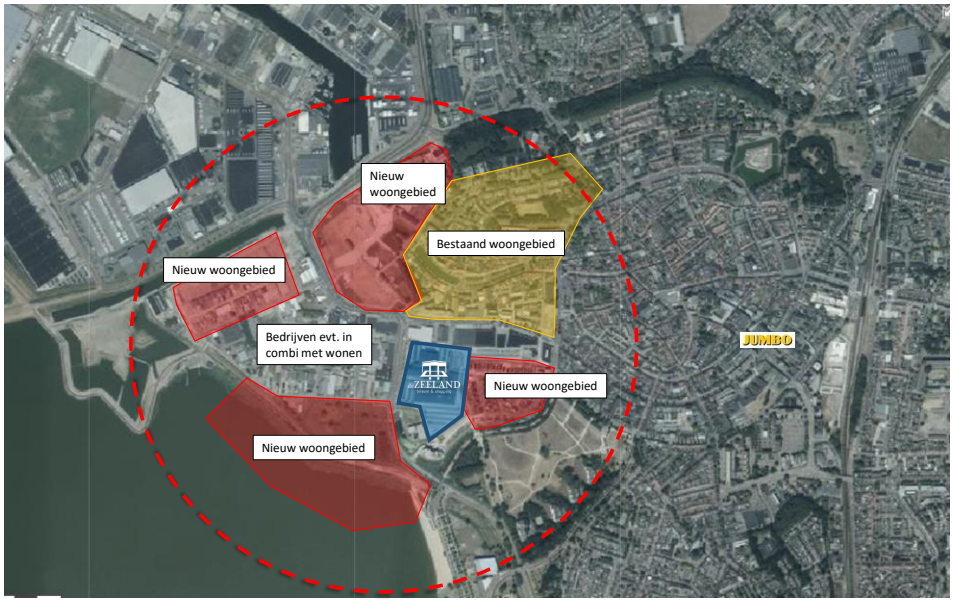
Sinds het opstellen van deze visie is duidelijk geworden dat er in het gebied rond De Zeeland relatief veel woningen gebouwd zijn en gaan worden.

- De woningbouw in het gebied Kijk in de Pot is bijna afgerond.
- Langs de Konijnenburgweg zijn in de afgelopen jaren veel woningen gebouwd en momenteel wordt daar een woningbouwproject afgerond.
- In het gebied de Nieuwe Vesting worden in 2 fasen in totaal 600 woningen gebouwd, waarvan een behoorlijk deel al is opgeleverd
- Op termijn worden er in dit gebied mogelijk nog extra woningen gebouwd in de gebieden die oorspronkelijk waren aangeduid als Spaansche Scharen en het oude Havenkanaal.

Hierdoor komt het winkelgebied De Zeeland (op termijn) centraal te liggen in een omvangrijk woongebied, waardoor het voor de bewoners daarvan de dichtstbijzijnde voorziening is voor het doen van dagelijkse boodschappen. Momenteel komt al 15% - 20% van de bezoekers van korte afstand en bezoekt De Zeeland te voet (12%) of per fiets (10%). Van de bezoekers die woonachtig zijn in Bergen op Zoom geeft 31% aan De Zeeland mede te bezoeken omdat het dichtbij ligt.



Figuur 4.1: Ontwikkeling woningbouw Rond De Zeeland



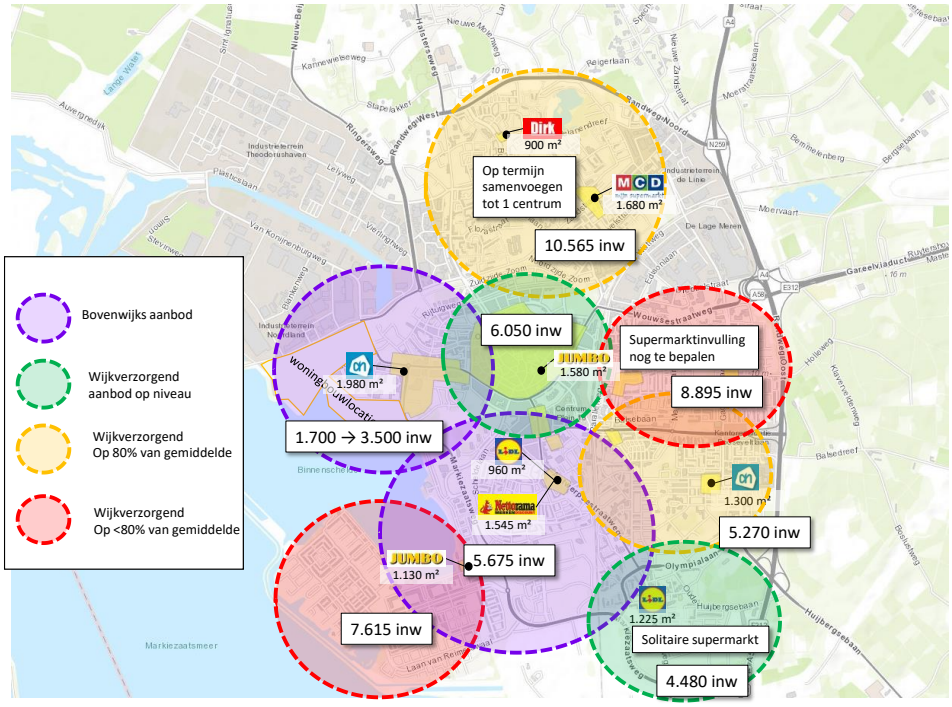
Figuur 4.2: primair marktgebied winkelgebied *De Zeeland*

Op basis hiervan wordt winkelgebied De Zeeland beschouwd als een bestaand en volwaardig winkelgebied, met een eigen primair verzorgingsgebied, dat deel uitmaakt van zowel de bestaande als de gewenste structuur van winkelgebied.

4.3. De gewenste winkelgebiedenstructuur in Bergen op Zoom op basis van de situatie 2019

Op basis van de voorgaande analyses, én van de uitgangspunten van de Detailhandelsstructuurvisie 2016 kan de volgende gewenste boodschappenstructuur voor de kern Bergen op Zoom worden geschetst. Binnen deze structuur heeft ieder winkelgebied een eigen primair marktgebied en heeft een aantal gebieden of winkels een specifieke rol binnen de structuur voor geheel of een deel van Bergen op Zoom. Daarnaast is een goede spreiding gewenst van de discounters over de stad.

- **In Noord** (Noordgeest, Meilust en Tuinwijk – totaal ruim 10.000 inwoners) zijn er 2 supermarkten die dit gebied samen als primair verzorgingsgebied hebben, waarvan de MCD de “kwaliteits”-buurtsupermarkt is en Dirk de prijs-buurtsuper. De MCD haalt het veruit grootste deel van zijn omzet uit het primaire gebied en heeft een lage omzet voor de omvang van de supermarkt. De vloerproductiviteit ligt substantieel onder die van de Dirk, en ook ruim onder het gemiddelde van Bergen op Zoom. De MCD is inmiddels één van de zwakst functionerende supermarkten binnen Bergen op Zoom. Dirk haalt zijn omzet uit een groter gebied. De Dirk is te klein, maar kan op de huidige locatie niet uitbreiden. Ook de MCD kan op de huidige locatie niet uitbreiden, waardoor op deze locatie geen wijkcentrum kan ontstaan (zie bijlage 1). Dit grote gebied heeft een relatief klein boodschappenaanbod. Probleem is echter dat er in het gebied geen locatie beschikbaar is waar een nieuw boodschappencentrum zou kunnen worden gerealiseerd.
- **In de binnenstad** functioneert Jumbo als buurtsupermarkt, naast een functie die het heeft voor heel Bergen op Zoom. Met dichte, kleinschalige bebouwing, en een beperkte bereikbaarheid, is er in de historische binnenstad geen ruimte beschikbaar voor het realiseren van een tweede supermarkt, inclusief parkeren. De huidige omvang van het supermarktaanbod is in overeenstemming met het aantal inwoners van het gebied.



Figuur 4.3. De primaire verzorgingsgebieden voor boodschappencentra Bergen op Zoom

- **Het winkelgebied voor Gageldonk** (het Piusplein) moet worden herontwikkeld. Op dit moment is het supermarktaanbod in deze wijk ruim onder het gewenste niveau. Dit winkelgebied moet enerzijds een profiel krijgen gericht op mediterraan winkelen, maar anderzijds bijdragen aan het verbeteren van het sociale profiel van de wijk. Dit houdt in dat er naast de AK-markt (een grote allochtonensupermarkt van ca. 1.000 m² wvo) een tweede supermarkt moet worden toegevoegd, vanuit een verplaatsing van elders in de stad (omvang ca 1.500 m² wvo), bijvoorbeeld een full-service supermarkt, zodat een compleet aanbod met een mediterrane supermarkt met speciaalzaken aanwezig is.
- **Het gebied Warande** is met ruim 5.000 inwoners een relatief klein marktgebied voor een wijkwinkelcentrum als het **Zonneplein**. Het Zonneplein had in het verleden nadrukkelijk een bovenwijkse functie. Nu de Albert Heijn op het Zonneplein niet meer dé Albert Heijn van Bergen op Zoom is, is deze functie afgenomen. Voor de toekomst is het wenselijk dat het primaire marktgebied van dit winkelgebied groter wordt.
- **Het gebied Fort, Zeekant en Het Glacis** is met koopcentrum Bergen qua boodschappenaanbod goed voorzien. Koopcentrum Bergen is een compleet winkelgebied met een Nettorama en een Lidl én speciaalzaken. Het profiel van dit boodschappencentrum (een scherp prijsprofiel – discount) past goed bij het profiel van de omliggende wijken. Op basis van dit prijsprofiel heeft koopcentrum Bergen een bovenwijkse functie. Er zijn mogelijkheden het Koopcentrum Bergen als primair verzorgingsgebied voor een groter deel van Bergen op Zoom te versterken.
- **Het Kompas** is een buurtcentrum voor de Bergse Plaat met 1 supermarkt en een aantal speciaalzaken. Het winkelcentrum kan ruimtelijk niet substantieel uitbreiden. Het toevoegen van een tweede supermarkt is daarom niet mogelijk. De omvang van het aanbod is klein voor de omvang van het verzorgingsgebied, maar inwoners van de plaat zijn ook georiënteerd op koopcentrum Bergen, de solitaire supermarkten, én op De Zeeland. Echter gelet op het aantal inwoners van deze wijk heeft het buurtcentrum hier wel nadrukkelijk toekomstwaarde als buurtcentrum.
- **Voor het gebied Schelde Vesting, het havenkwartier en Kiek in de Pot** is boodschappencentrum **De Zeeland** het primaire winkelgebied. Dit gebied is hét woningbouwgebied van Bergen op Zoom voor de komende jaren. De Zeeland heeft naast deze buurtfunctie ook nadrukkelijk een functie voor heel Bergen op Zoom, maar ook daarbuiten. Door de ligging nabij het centrum en het gratis parkeren is er sprake van een substantieel combinatiebezoek met het centrum van Bergen op Zoom. De

Zeeland zorgt voor meer bezoek van buiten Bergen op Zoom, zowel aan De Zeeland, als aan het centrumgebied. Het is een winkelgebied met een ander profiel dan Koopcentrum Bergen. Dit gebied vervult door een mix van winkels in het hogere segment (Albert Heijn en de Versmarkt+) én in het lagere segment (Action, Scapino en Big Bazar) de huidige bovenlokale functie. De positie van dit winkelgebied kan worden versterkt door een bijpassende supermarkt toe te voegen.

- **Boodschappencentra De Gagel en Het Glacis** hebben beide een te klein verzorgingsgebied en geen toekomstwaarde. Met een enquête is het functioneren van De Gagel onderzocht. Hieruit blijkt dat dit winkelgebied echt een aanvullende buurtfunctie heeft. De klanten komen voor het grootste deel uit een klein gebied direct om De Gagel heen, en kopen voor 84% ook nadrukkelijk in andere winkelgebieden. Transformatie van deze winkelgebieden is een optie.

Om te komen tot een optimale boodschappenstructuur, die ook haalbaar is, zouden de volgende uitgangspunten kunnen worden gehanteerd:

- zorgdragen voor een zo compleet mogelijk supermarktaanbod in Bergen op Zoom dus inclusief Aldi;
- transformatie van minder goed presterende winkelgebieden;
- versterken van het supermarktaanbod;
- rekening houden met de ruimtelijke mogelijkheden en onmogelijkheden bij bestaande boodschappencentra;
- full-service supermarkten koppelen aan winkelgebieden met een eigen verzorgingsgebied. Discounters (Aldi-Lidl, kunnen ook solitair functioneren). Een combinatie van deze twee typen versterkt het functioneren van het betreffende winkelgebied.

In ieder geval draagt de verplaatsing van Aldi vanuit De Gagel naar De Zeeland hieraan bij. Hierdoor wordt een supermarkt in een minder goed functionerend winkelgebied opgeheven en kan het winkelgebied De Zeeland een compleet supermarktaanbod aanbieden.

5. Beoordeling van de effecten van de verplaatsing van Aldi uit winkelcentrum De Gagel naar De Zeeland

5.1. Inleiding

In de detailhandelsstructuurvisie 2016 is aangegeven dat het gewenst is om De Gagel te transformeren. Dat wil zeggen hier de winkelfunctie en dan met name de supermarkt uit weg te halen. Dit is haalbaar omdat enerzijds Aldi in De Gagel eigendom heeft en dus zelfstandig kan beslissen over het weghalen van de supermarkt, én anderzijds de hiervoor benodigde ruimte beschikbaar is in het winkelgebied De Zeeland.

Om de effecten van een dergelijke verplaatsing te kunnen beoordelen is het van belang om inzicht te hebben in het functioneren van winkelgebied De Gagel.

5.2. Kenmerken winkelcentrum “De Gagel”

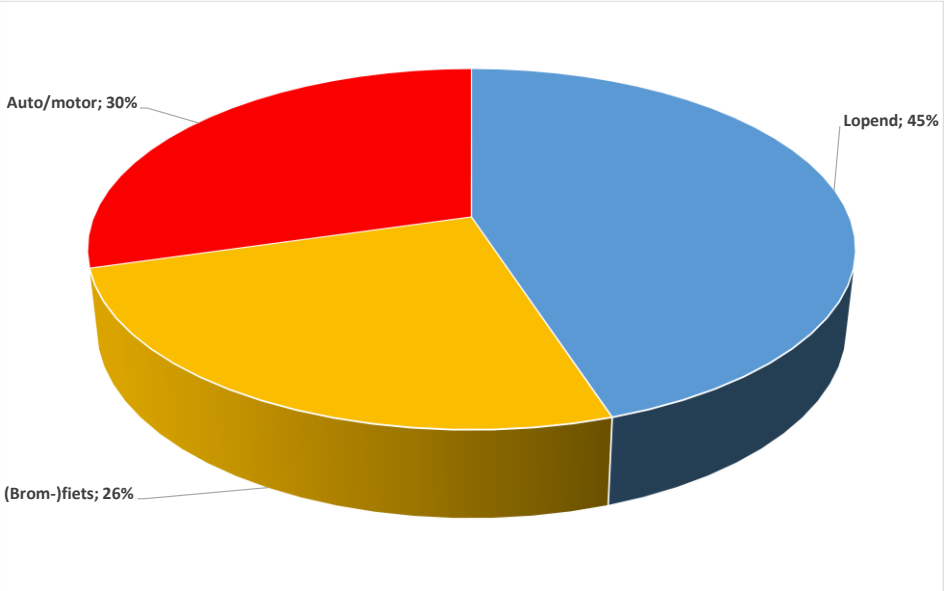
Winkelcentrum De Gagel is een kleinschalig winkelcentrum met een beperkt aanbod voor het doen van boodschappen (een Aldi, een kleine allochtonen supermarkt) en daarnaast een aantal kleine winkels in niet-dagelijkse goederen, 2 kappers, een stomerij en een snackbar. Als boodschappencentrum heeft dit winkelcentrum geen toekomst, zo staat ook in de detailhandelsstructuurvisie. Mede om deze reden wil Aldi zijn supermarkt verplaatsen naar een winkelgebied dat wel toekomstwaarde heeft.

5.3. Functioneren winkelcentrum “De Gagel”

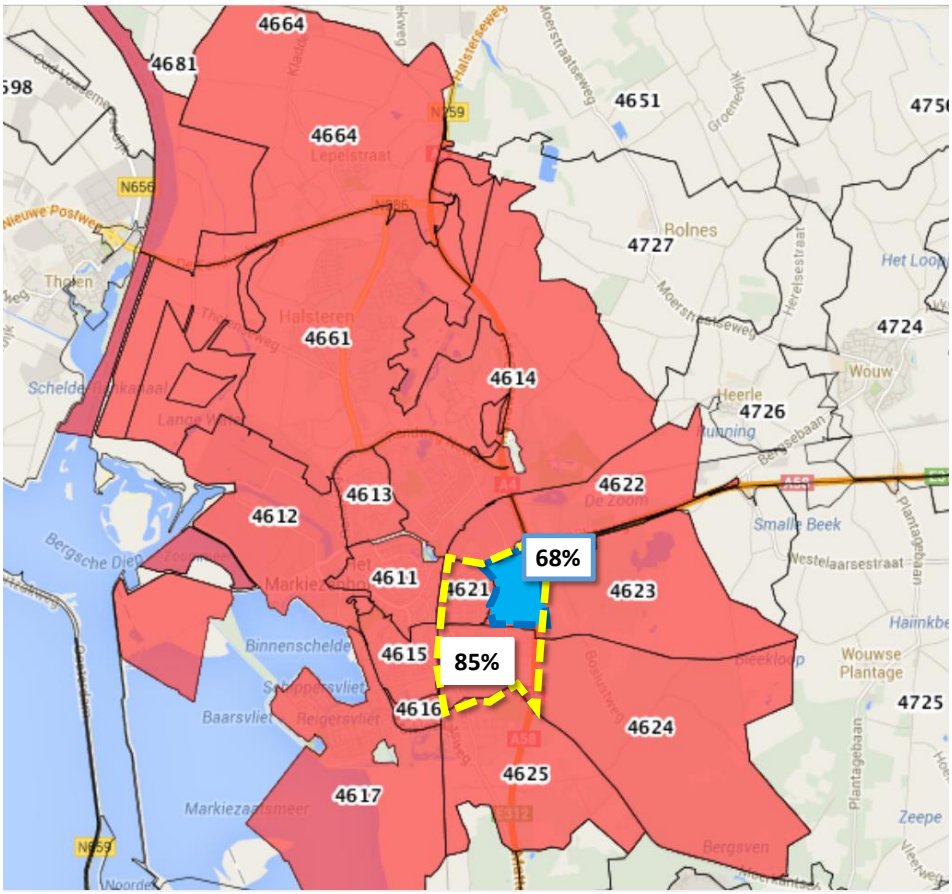
Om inzicht te krijgen in het functioneren van het winkelgebied De Gagel is een consumentenonderzoek uitgevoerd op zaterdag 19 januari en woensdag 23 januari 2019. Dit is ruim na Kerst en Nieuwjaar en vóór de carnavalsperiode. In het kader van dit onderzoek zijn in totaal 200 geslaagde enquêtes afgenomen. Dit aantal maakt dat betrouwbare conclusies kunnen worden getrokken ten aanzien van de kenmerken van de bezoekers aan De Gagel.

5.4. Herkomst en vervoerwijze bezoekers

In totaal komt 95% van de bezoekers aan De Gagel uit de gemeente Bergen op Zoom. 93% uit de kern Bergen op Zoom en 1% uit Halsteren /Lepelstraat. De resterende 6% komt uit omliggende kernen. Binnen Bergen op Zoom komt het overgrote deel uit Gageldonk-Oost. In totaal komt 68% van de bezoekers die wonen in de kern Bergen op Zoom uit deze wijk, direct om de winkel heen. De Gagel is daarmee een echt kleinschalig buurtcentrum. Dit blijkt ook uit de vervoerwijze van de bezoekers. 70% van de bezoekers komt te voet of met de fiets! Slechts 30% komt met de auto. Dat is een zeer laag aandeel dat alleen voorkomt indien de klanten direct op het winkelcentrum wonen. Naar verwachting heeft de Aldi in deze buurt een marktaandeel van de supermarktbestedingen van circa 30%.



Figuur 5.1. Ververvoerswijze bezoekers De Gagel



Figuur 5.2. Herkomst bezoeker De Gagel binnen Bergen op Zoom

5.5. Bezoekfrequentie en motief

De gemiddelde bezoekfrequentie aan De Gagel is hoog. Gemiddeld bezoeken de geënquêteerden het boodschappencentrum 2,3 keer per week. Inwoners van Bergen op Zoom, bijna 2,4 keer per week en bezoekers die buiten Bergen op Zoom wonen iets minder dan gemiddeld 1 keer per week. Voor degenen

die het boodschappencentrum bezoeken is afstand veruit de belangrijkste reden om er te komen. 76% geeft aan De Gagel te bezoeken omdat het dichtbij is. 17% geeft aan hier met name vanwege het goedkoop boodschappen doen bij de Aldi te komen. En 10% vanwege het gemakkelijke parkeren.

5.6. Koopgedrag

De Gagel is voor de meeste mensen één van de aankoopplaatsen voor boodschappen. Slechts 16% koopt vrijwel uitsluitend in De Gagel. De grote meerderheid van 84% doet ook elders boodschappen.

In totaal doet 46% van de bezoekers echter de meeste/het vaakste boodschappen bij De Gagel. Van deze groep woont iedereen binnen Bergen op Zoom en 68% direct om het winkelcentrum heen. De meeste boodschappen worden gewoon zo dichtbij mogelijk in de buurt gedaan. 80% van degenen die de meeste boodschappen doen bij De Gagel bezoekt het winkelgebied te voet (55%) of met de fiets (25%.)

De belangrijkste andere aankoopplaats van de bezoeker aan winkelgebied De Gagel is het Zonneplein. Dit is het dichtstbijzijnde grotere winkelgebied . Hier doet 26% van de bezoekers ook boodschappen en 11% de meeste boodschappen. 12% koopt de meeste boodschappen bij Koopcentrum Bergen en 7% bij De Zeeland.

Tabel 5.1: koopgedrag bezoeker winkelgebied De Gagel)

	waar koopt u nog meer	waar de meeste boodschappen
Lidl (Laan van Borgvliet)	4%	3%
Meilust (o.a. MCD)	4%	3%
Het centrum van Bergen op Zoom (o.a. Jumbo)	5%	3%
Piusplein (o.a. AK-markt)	8%	0%
De Zeeland (o.a. Albert Heijn)	10%	7%
Het Glacis (o.a. Aldi, Albert Heijn)	11%	4%
Koopcentrum Bergen op Zoom (o.a. Nettorama)	17%	12%
Zonneplein (o.a. Albert Heijn)	26%	12%
elders	16%	11%
de Gagel		46%
Totaal	**100%**	**100%**

5.7. Combinatiebezoek met centrumgebied Bergen op Zoom

Boodschappencentrum De Gagel heeft een beperkt aanbod. Voor veel producten zal men daarom andere winkelgebieden moeten bezoeken. In totaal geeft 26% aan die zelfde dag het centrum van Bergen op Zoom te hebben bezocht of te gaan bezoeken. Dit is een behoorlijk aandeel en verklaarbaar aangezien het aanwezige aanbod in De Gagel beperkt is, de bezoekers vrijwel allemaal uit Bergen op Zoom komen en dus logischerwijs het centrum van Bergen op Zoom bezoeken.

5.8. Conclusie functioneren winkelgebied De Gagel

Boodschappencentrum De Gagel is een klein winkelgebied met een beperkt winkelaanbod dat vooral wordt bezocht omdat het dichtbij ligt. Bijna 70% van de bezoekers komt uit Gageldonk –Oost. Men bezoekt het winkelgebied vaak en vooral te voet of met de fiets. Bijna 85% doet ook elders boodschappen. Slechts een klein deel van de bezoekers komt speciaal voor Aldi.
Naar verwachting heeft de Aldi in Gageldonk–Oost een marktaandeel van de supermarktbestedingen van circa 30%. Het hele winkelcentrum heeft naar verwachting een marktaandeel van 25%-30% in de bestedingen aan boodschappen (dagelijkse goederen). Dit is relatief laag voor een winkelgebied dat specifiek op de buurt is gericht. De Gagel is vooral voor de aanvullende en vergeten boodschappen.

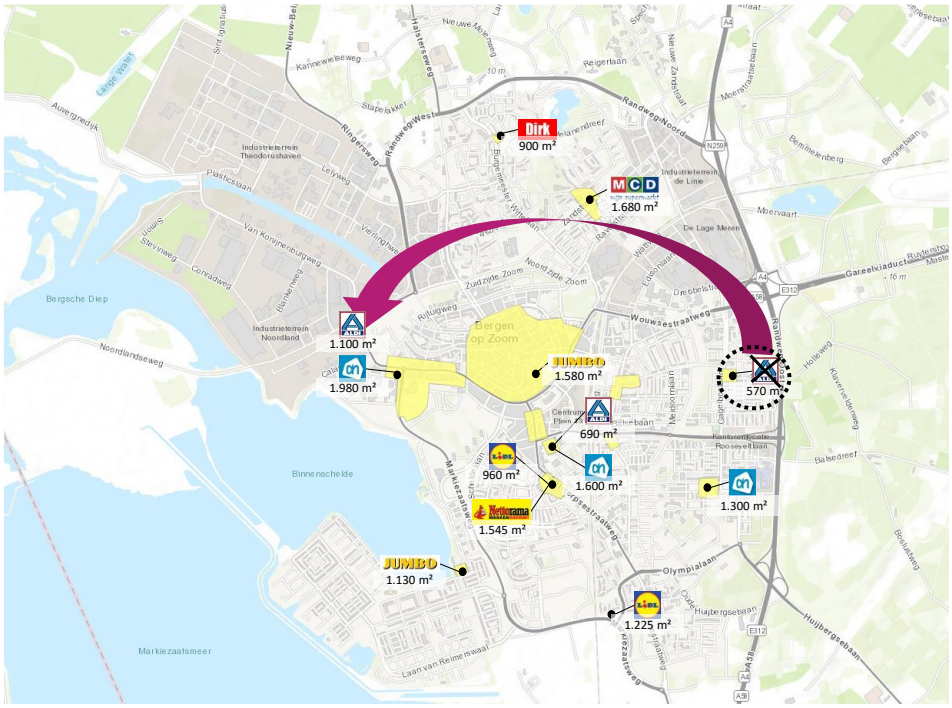
5.9. Effect verplaatsing Aldi naar De Zeeland

In het beleid (Detailhandelsstructuurvisie 2016) is aangegeven dat het wenselijk is om De Gagel te transformeren en als winkelgebied op te heffen.

Effect van het verdwijnen van De Gagel
Binnen het marktgebied Gageldonk zal het verplaatsen van de Aldi tot gevolg hebben dat er meer omzet toevloeit naar het Zonneplein, naar Koopcentrum Bergen en (op termijn) naar het Piusplein. Dit zijn immers de dichtstbijzijnde winkelgebieden voor inwoners van Gageldonk Oost. Het zijn bovendien de gebieden waar inwoners uit Gageldonk-Oost nu al boodschappen doen (26% koopt ook op het Zonneplein en 17% koopt ook in Koopcentrum Bergen).
Dit is een wenselijk effect. De Warande is een relatief klein marktgebied voor het Zonneplein. Extra omzet is hier welkom voor het functioneren van het gebied. Bij een herontwikkeling van het Piusplein met naast de AK-markt een andere supermarktformule is het ook gewenst dat er omzet vanuit Gageldonk Oost naar het Piusplein vloeit om het Piusplein goed te laten functioneren.

Blijft de vraag wat het effect is van het verplaatsen van Aldi naar De Zeeland. Heeft het verplaatsen van Aldi een negatief effect op andere winkelgebieden of het centrum van Bergen op Zoom?

In algemene zin is het van belang dat Bergen op Zoom een zo compleet mogelijk boodschappenaanbod heeft. Hier hoort de formule Aldi, als hard-discounter bij. Gemiddeld heeft een gemeente van circa 60.000 inwoners in Nederland 2 vestigingen van Aldi. Het is dus gewenst dat Aldi als formule in Bergen op Zoom vertegenwoordigd is. Voor een goede verdeling over de kern zijn 2 vestigingen gebruikelijk.



Figuur 5.3. Beoogde verplaatsing

Wat zijn de ruimtelijke opties voor het verplaatsen van Aldi?
Het is voor de toekomstbestendigheid van winkelgebieden/wijkcentra gewenst dat er 2 supermarkten gevestigd zijn - bij voorkeur full-service en discount - zodat de bezoekers keuze hebben. In het voorgaande is bij het beschrijven van de gewenste ruimtelijke structuur beoordeeld in welke winkelgebieden mogelijkheden zijn voor het verder versterken met een extra supermarkt.

De opties hiervoor binnen Bergen op Zoom zijn beperkt. In De Zeeland is ruimte beschikbaar. Het bestemmingsplan voor dit winkelgebied staat momenteel echter 1 supermarkt toe, en die is er al gevestigd.

Waar zal vestiging van Aldi in De Zeeland eventueel een omzeteffect hebben?
Naar verwachting zal de omzet van een Aldi in De Zeeland als volgt zijn opgebouwd.

- Momenteel bezoekt ongeveer 20% van de bezoekers aan De Gagel specifiek voor Aldi. Voor de andere bezoekers is met name het feit dat het dichtbij is van belang om De Gagel te bezoeken. De bezoekers van De Gagel die speciaal voor Aldi komen (deze wonen vooral buiten Gageldonk Oost), zullen op zoek gaan naar een andere goed bereikbare Aldi en dus voor een groot deel meegaan naar De Zeeland.
- Bestaande Aldi-klanten kopen al bij De Zeeland. Immers 12% van de bezoekers aan De Zeeland koopt ook in De Gagel en Het Glacis. Omdat de andere supermarkt in Het Glacis net als in De Zeeland Albert Heijn is, zullen degenen die ook bij Het Glacis kopen, vooral naar Aldi gaan.
- Een behoorlijk deel van de bezoekers aan De Zeeland die buiten Bergen op Zoom wonen, geeft aan De Zeeland te bezoeken vanwege het aanwezige winkelaanbod (inclusief Action en Big Bazar), waarbij 19% van de mensen die buiten Bergen op Zoom wonen spontaan de Action noemt. Dit is veel meer dan de 9% die specifiek de Albert Heijn noemt. De Zeeland bedient dus nu al zowel het hogere als het lagere prijssegment voor mensen van buiten Bergen op Zoom. Wanneer hier een Aldi is gevestigd, zullen zij deze in dezelfde winkeltrip bezoeken.
- Er zal daarnaast nog een beperkte verschuiving plaatsvinden van omzet van discounters binnen Bergen op Zoom naar De Zeeland. Nu koopt 29% van de bezoekers aan De Zeeland ook bij Koopcentrum Bergen en 21% ook bij de solitaire Lidl aan de Markizaten. Wanneer men in De Zeeland Albert Heijn, de Versmarkt kan combineren, zal een deel de bezoekers die nu Koopcentrum

Bergen of de Lidl bezoeken, dit minder doen. Het omzeteffect in deze winkelgebieden, die beide goed tot zeer goed functioneren, zal echter beperkt zijn.

Wat betekent dit voor de Jumbo in het centrum van Bergen op Zoom ?
Vraag is of het toevoegen van de Aldi in De Zeeland grote effecten heeft op het functioneren van de Jumbo in het centrum van Bergen op Zoom. De Jumbo draagt bij aan de attractiviteit van de binnenstad, (overigens De Zeeland ook gelet op het combinatiebezoek).

Uit de consumenten enquêtes blijkt dat mensen die bij de Jumbo kopen, slechts beperkt bij de Zeeland kopen en andersom.

- 13% van de bezoekers aan de Zeeland uit Bergen op Zoom (83% x 16%) doet ook boodschappen in het centrum van Bergen op Zoom (o.a. bij de Jumbo).
- Slechts voor 2,8% van de bezoekers die nu de Zeeland bezoeken, is de Jumbo de belangrijkste aankoopplaats.

Hetzelfde geldt voor de bezoekers aan De Gagel.

- Slechts 5% van de bezoekers aan De Gagel doet ook boodschappen in het centrum van Bergen op Zoom (o.a. de Jumbo)
- Slechts 3% van de bezoekers aan De Gagel doet de meeste boodschappen in het centrum van Bergen op Zoom.

Mensen die bij de Jumbo kopen, kopen in veel gevallen ook bij de Aldi. Daarnaast bezoekt 20% van de bezoekers aan de Zeeland momenteel ook het centrum van Bergen op Zoom, waaronder de Jumbo. Uit het consumentenonderzoek komt het beeld naar voren dat consumenten, hetzij bij de Albert Heijn, hetzij bij de Jumbo de meeste boodschappen doen, en aanvullend andere supermarkten zoals Aldi en Lidl bezoeken. Dit patroon is ook landelijk zichtbaar. Het verplaatsen van de Aldi naar de Zeeland, zal dit patroon niet doorbreken.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van de Aldi aan de Zeeland geen of nauwelijks effect zal hebben op het functioneren van de Jumbo in het centrum van Bergen op Zoom. Wanneer ook de Glacis wordt getransformeerd, zal dit een positief effect hebben op het functioneren van de Jumbo in het centrum, omdat de Jumbo dan voor een groep consumenten de dichtstbijzijnde supermarkt wordt.

Conclusie verplaatsing Aldi naar De Zeeland
De Zeeland is een winkelgebied dat een positieve bijdrage levert aan de boodschappenstructuur van Bergen op Zoom (meeste bezoekers, hoogste waardering, meeste bezoekers van buiten Bergen op Zoom). Dan past de verplaatsing van de Aldi van De Gagel naar De Zeeland binnen het detailhandelsbeleid van Bergen op Zoom.

De verdere ontwikkeling van De Zeeland past om de volgende redenen binnen de in de Detailhandelsstructuurvisie benoemde uitgangspunten voor winkelgebieden.

- *Door clustering van potenties op een beperkt aantal kansrijke locaties blijven er kansen op behoud van een divers winkelaanbod (bundeling bezoekersstromen) en wordt winkeliers een gezond ondernemersklimaat geboden en worden marktpartijen gestimuleerd juist op deze locaties te (blijven) investeren.*
- *Het functioneren van meerdere supermarkten komt onder druk te staan indien ze komende jaren niet substantieel kunnen vergroten.*
- *Consumenten hebben steeds meer behoefte aan een compleet, eigentijds aanbod op één locatie (gemak, efficiëntie). Clustering in het boodschappenaanbod biedt kansen een divers aanbod te behouden.*
- *Het winkelprogramma van een eigentijds boodschappencentrum bedraagt circa 4.000 m2 wvo (twee supermarkten, verszaken en enkele overige boodschappenformules, zoals drogist, huishoudelijk en bloemist) en heeft een verzorgingsgebied van 10.000 à 15.000 consumenten (inwoners) nodig.*

- De verplaatsing van Aldi van De Gagel naar De Zeeland maakt de gewenste transformatie van De Gagel mogelijk.
- De verplaatsing ondersteunt het (toekomstig) functioneren van de winkelgebieden Piusplein en Zonneplein.
- Daarnaast leidt de verplaatsing niet tot substantiële ongewenste omzeteffecten in winkelgebieden die kwetsbaar zijn, of tot ongewenste effecten op het functioneren van de Jumbo in het centrum.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat de verplaatsing van de Aldi naar winkelgebied De Zeeland past binnen een goede ruimtelijke ordening. Het is derhalve verantwoord om medewerking aan dit initiatief te verlenen.

Tabel 5.2. Koopgedrag ander aankoopplaatsen bezoekers De Zeeland en verwacht omzet effect verplaatsing Aldi naar De Zeeland)

andere aankooplaatsen inwoners Bergen op Zoom	% bezoekers uit Bergen op Zoom	effect
Piusplein (o.a. Akmarkt)	2%	geen/nauwelijks effect
Zonneplein (o.a. Albert Heijn)	6%	geen/nauwelijks effect
De Gagel (o.a. Aldi)	4%	beoogde transformatie - geen ongewenst effect
Het Glacis (o.a. Aldi, Albert Heijn)	8%	beoogde transformatie - geen ongewenst effect
Noordgeest (o.a. Dirk)	10%	geen/nauwelijks effect
Meilust (o.a. MCD)	12%	geen/nauwelijks effect
Koopcentrum Bergen op Zoom (o.a. Nettorama)	29%	omzet achteruitgang 5% -8%
Het centrum van Bergen op Zoom (o.a. Jumbo)	16%	geen/nauwelijks effect
Winkelcentrum het Kompas/de Plaat (o.a. Jumbo)	18%	geen/nauwelijks effect
Lidl (Laan van Borgvliet)	21%	omzet achteruitgang 5- 10%
Halsteren	3%	geen/nauwelijks effect

6. Toetsing van de beperking van de detailhandels-bestemming binnen bestemmingsplan De Zeeland aan de Dienstenrichtlijn

6.1. Dienstenrichtlijn

Dienstenrichtlijn van toepassing op detailhandel
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling) heeft het Hof van Justitie prejudiciële vragen voorgelegd over de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123) in relatie tot detailhandel in goederen, dit in het kader van de beroepsprocedure van het bestemmingsplan Stad Appingedam.

- Het Hof is tot het oordeel gekomen (arrest van 30 januari 2018; ECLI:EU:C:2018:44), dat detailhandel in goederen een 'dienst' is als bedoeld in artikel 4 van de Dienstenrichtlijn. Dat betekent dat de bepalingen van de Dienstenrichtlijn van toepassing zijn als het gaat om de uitoefening van detailhandelsactiviteiten.
- Daardoor moeten beperkingen die in een bestemmingsplan aan detailhandel worden gesteld, aan de Dienstenrichtlijn voldoen.

Artikel 15, derde lid Dienstenrichtlijn: eisen voor de bestemmingsregeling
In artikel 15, derde lid van de Dienstenrichtlijn is bepaald dat een bestemmingsregeling die een vestigingsbeperking voor een dienst bevat, moet voldoen aan drie eisen.

- Non-discriminatie
  Eisen die geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of, voor vennootschappen, de plaats van de statutaire zetel.
- Noodzakelijkheid
  De door decentrale overheden gestelde eisen aan dienstverleners zijn gerechtvaardigd vanwege een dwingende reden van algemeen belang. Hierbij zijn bij het vrij verrichten van diensten de dwingende redenen van algemeen belang beperkt tot de openbare orde, openbare veiligheid, volksgezondheid en milieu.
- Evenredigheid
  De door decentrale overheden gestelde eis aan dienstverleners is geschikt om het nagestreefde doel te bereiken en gaat niet verder dan strikt genomen noodzakelijk is.

In bestemmingsplan De Zeeland is (logischerwijs) geen rekening gehouden met het van toepassing zijn van de Dienstenrichtlijn
De bestemmingsregeling is destijds niet getoetst aan de Dienstenrichtlijn. Dat kwam onder meer omdat de Afdeling bestuursrechtspraak in uitspraken stelde, dat detailhandel geen 'dienst' is in de zin van de Dienstenrichtlijn. Daaruit is afgeleid dat beperkingen voor detailhandel in een bestemmingsplan niet hoeven te voldoen aan de Dienstenrichtlijn. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 25 juni 2014[10]. Vanaf 2018 heeft de Afdeling geoordeeld dat detailhandel wel een dienst is en dat beperkingen die hieraan worden gesteld, aan de Dienstenrichtlijn moeten worden getoetst[11]. Uit jurisprudentie kan

[10] ABRvS uitspraak Veldhoven, 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2286
[11] ABRvS tussenuitspraak Appingedam, 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2062; ABRvS uitspraak Tilburg, 24 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3471; ABRvS tussenuitspraak Maastricht, 19 december 2019,

worden afgeleid dat besluiten van overheden over bijvoorbeeld het al dan niet toepassen van afwijkingsbevoegdheden, op dezelfde wijze aan de Dienstenrichtlijn worden getoetst.

6.2. Bestemmingsplan 'De Zeeland' faciliteerde het beoogde programma

Het bestemmingsplan De Zeeland heeft ruimte geboden voor de beoogde herontwikkeling gericht op het ontstaan van een nieuw winkelgebied op een belangrijk scharnierpunt in de stedenbouwkundige structuur van Bergen op Zoom. Voor de herontwikkeling van het gebouw De Zeeland en de directe omgeving aan de Van Konijnenburgweg en Markiezaatsweg in Bergen op Zoom, is het bestemmingsplan De Zeeland op 19 september 2013 vastgesteld. Hierin zijn binnen de bestemming Gemengd (artikel 5) gedetailleerde en specifieke beperkingen van de mogelijkheden voor detailhandel opgenomen.

Zo staat de regeling slechts één supermarkt met bijbehorende maatvoeringseisen toe. Bij het opstellen van de regeling met deze beperking is - zoals op dat moment bij alle bestemmingsplannen het geval was - geen rekening gehouden met de Dienstenrichtlijn. De noodzaak, evenredigheid en alternatieve maatregelen zijn daarom niet onderzocht.

6.3. Vraagpunten ten aanzien van de beoogde verplaatsing van Aldi van de Holleweg (De Gagel) naar De Zeeland

In het kader van de beoogde verplaatsing van de Aldi en de toetsing aan de Dienstenrichtlijn zijn 2 elementen uit de beperkingen zoals deze zijn opgenomen in artikel 5 Gemengd van belang:

- *er is ten hoogste één supermarkt toegestaan;*
- *de brutovloeroppervlakte van een supermarkt bedraagt ten minste 2.500 m^2 en ten hoogste 3.000 m^2.*

De vraag is of deze beperkingen voldoen aan artikel 15, derde lid van de Dienstenrichtlijn. Dat wordt in het navolgende beoordeeld.

6.4. Toetsing beperkingen bestemmingsplan De Zeeland op het gebied van supermarkten aan de Dienstenrichtlijn

Toets noodzakelijkheid

Het onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan, is destijds beperkt gebleven tot de aanvaardbaarheid van de beoogde - van elders hiernaartoe te verplaatsen - supermarkt. De effecten van het toestaan van meer supermarkten en van een andere omvang zijn niet in beeld gebracht. Niet is beoordeeld of een andere regeling of dat met het treffen van alternatieve maatregelen, het gestelde doel kan worden bereikt. Daardoor is de evenredigheid van de opgenomen beperking niet aangetoond. Dit is in strijd met artikel 15, derde lid onder c van de Dienstenrichtlijn.

Het bestemmingsplan De Zeeland heeft bijgedragen aan het doel slecht functionerende winkelgebieden op te heffen en winkels te concentreren in goed lopende winkelgebieden. In Bergen op Zoom zijn nog meer winkelgebieden die slecht functioneren. Het onderzoek is echter beperkt gebleven tot het beoogde programma. Vandaar dat slechts één supermarkt is toegestaan. Het is niet onderzocht of verplaatsing van bijvoorbeeld nog een supermarkt vanuit een ander slecht lopend winkelgebied tot de

ECLI:NL:RVS:2018:4195; ABRvS tussenuitspraak Schijndel, 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4196; ABRvS uitspraak Amsterdam, 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4173; ABRvS tussenuitspraak Zuid-Holland, 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:965; ABRvS uitspraak Arnhem, 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1262; ABRVS uitspraak Appingedam, 24 juli 2019, ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:2569; ABRvS uitspraak Súdwest-Fryslân, 28 augustus 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2939; ABRvS uitspraak Franeker, 25 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3269

mogelijkheid zou behoren. In dat opzicht is de beperking niet evenredig, omdat niet is onderzocht of de beperking verder gaat dan nodig is. In het voorliggende onderzoek is gebleken dat verdere concentratie van supermarkten bijdraagt aan het doel goed lopende functionerende winkelgebieden te versterken in combinatie met het afbouwen van slecht lopende winkelgebieden.

Als een beperking niet voldoet aan de Dienstenrichtlijn, kan worden betoogd dat die buiten toepassing moet blijven; in een procedure verklaart de rechter in dat geval dat de beperking onverbindend is. De gemeente krijgt dan overigens zeker de gelegenheid te onderzoeken of de beperking toch voldoet aan de Dienstenrichtlijn. Concreet moet de gemeente dan aantonen dat een tweede supermarkt bij De Zeeland te nadelig is voor de detailhandelsstructuur.
Met het voorliggende onderzoek is echter duidelijk geworden dat een extra supermarkt op de locatie van De Zeeland geen nadelige effecten heeft voor de detailhandelsstructuur. Er is zelfs sprake van versterking van de detailhandelsstructuur. Dat is een gewenste ontwikkeling, zo blijkt uit de Detailhandelsstructuurvisie. In dat opzicht past de ontwikkeling van De Zeeland en het bijplaatsen van een tweede supermarkt in de gewenste detailhandelsstructuur van de Detailhandelsstructuurvisie.

7. Conclusie

Beoordeling van de verplaatsing en uitbreiding van de ALDI-supermarkt naar De Zeeland
Boodschappencentrum De Zeeland is een gewaardeerd en goed functionerend winkelgebied in Bergen op Zoom. De Zeeland past in de gewenste detailhandelsstructuur zoals omschreven in de Detailhandelsstructuurvisie. Aldi wil een discountsupermarkt verplaatsen van het te saneren winkelgebied De Gagel naar De Zeeland. In de Detailhandelsstructuurvisie uit 2016 wordt transformatie van De Gagel naar een niet-winkelfunctie voorgestaan.

Conclusies uit het onderzoek
Volgens de bestemming op de beoogde locatie in het winkelgebied van De Zeeland (Gemengd) is situering van de Aldi niet rechtstreeks mogelijk. Naar ons oordeel sluit het verlenen van medewerking aan deze ontwikkeling aan bij het gemeentelijk beleid en de besluiten die het gemeentebestuur ten aanzien van ontwikkelingen voor De Zeeland heeft genomen.

- Geen duurzame ontwrichting
  Aangetoond is dat er geen sprake zal zijn van duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur in Bergen op Zoom. Immers, het betreft een verplaatsing van een bestaande supermarkt van een te transformeren locatie naar een goed functionerend winkelgebied. De supermarkt breidt uit van 715 m ² bvo naar ca. 1.550 m ² bvo. Een uitbreiding van 835 m ² bvo, zijnde 668 m² wvo (wvo = 80% bvo). Aldi bezit het vastgoed bij De Gagel en is bereid om te garanderen dat hier geen detailhandel meer terug komt bij verplaatsing. De kern Bergen op Zoom heeft een supermarktaanbod van 15.159 m² wvo (Locatus 2019). De uitbreiding betreft dus 4%. Een dergelijke kleine uitbreiding kan nooit leiden tot duurzame ontwrichting. Zeker niet om dat een ruime verdubbeling van de omvang van een bestaande supermarkt niet persé leidt tot een ruime verdubbeling van de omzet.
- Beperkte uitbreiding oppervlakte supermarkten
  Binnen het bestemmingsplan De Zeeland is een Albert Heijn gevestigd van 1.983 m² wvo. Dit komt overeen met 1.983 / 80% = circa 2.500 m ² bvo. Het bestemmingsplan maakt maximaal 3.000 m² bvo mogelijk. Wanneer dit wordt meegeteld betreft de uitbreiding van de mogelijkheden voor supermarkten bij de verplaatsing en uitbreiding van Aldi vanuit De Gagel slechts 835-500 = 335 m ² bvo (= 268 m ² wvo).
- De Zeeland als onderdeel van de detailhandelsstructuur
  In het uitgevoerde onderzoek is uiteengezet dat het gebied De Zeeland momenteel functioneert als zowel buurt/wijkwinkelcentrum én als bovenlokaal winkelgebied. De Zeeland vormt een onderdeel van de huidige én de gewenste detailhandels- én de boodschappenstructuur van Bergen op Zoom.
- Positieve bijdrage voor de binnenstad
  De Zeeland trekt relatief veel (31%) bezoekers van buiten de kern Bergen op Zoom. Omdat gemiddeld 20% hiervan ook het centrum van Bergen op Zoom bezoekt kan gesteld worden dat De Zeeland een positieve bijdrage levert aan het functioneren van het centrumgebied van Bergen op Zoom.
- De Zeeland biedt als enige ruimte voor een supermarkt en voor sanering van De Gagel ontstaat ruimte
  De Zeeland is ook één van de twee locaties waar nog mogelijkheden zijn om de supermarkten die nu in te transformeren winkelgebieden liggen, naar te verplaatsen. In de andere winkelgebieden zijn ruimtelijk geen mogelijkheden. Op deze wijze draagt De Zeeland bij aan het realiseren van de

gewenste boodschappenstructuur, waarbij De Gagel wordt getransformeerd en het functioneren van het het Zonneplein wordt ondersteund.

- Verlenen van medewerking voldoet aan coherent en systematisch handelen
  Het gemeentebestuur van Bergen op Zoom heeft na de vaststelling van de detailhandelsstructuurvisie actief meegewerkt aan initiatieven buiten de wijkwinkelcentra én bij De Zeeland. In de medewerking zijn iedere keer de effecten voor andere gebieden in Bergen op Zoom in beeld gebracht en afgewogen. Steeds is tot het oordeel gekomen dat de effecten op andere winkelgebieden aanvaardbaar waren en dat de ontwikkeling per saldo een positief effect had op de attractiviteit en het functioneren van het voorzieningenaanbod in Bergen op Zoom.

Conclusies voor het verlenen van medewerking

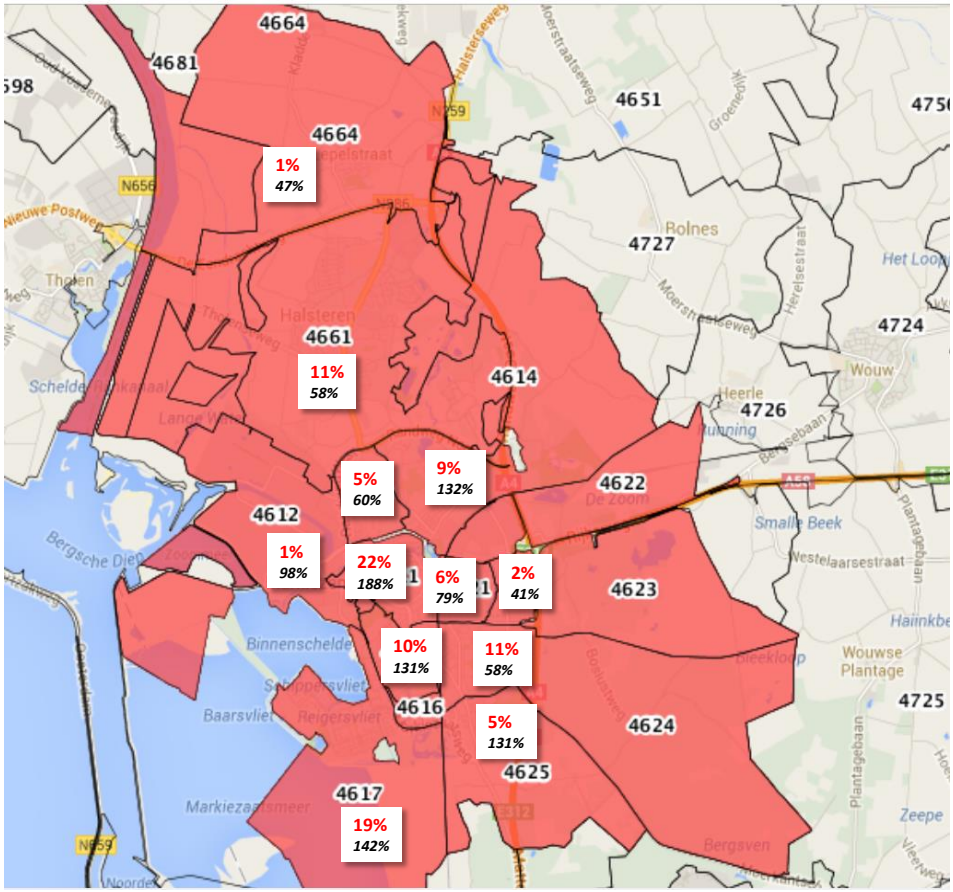
Het verlenen van medewerking aan het verplaatsen van de Aldi van de Holleweg naar De Zeeland is logisch, gelet op de positieve effecten voor de detailhandelsstructuur. Dit ligt ook in de lijn van het handelen van het gemeentebestuur ten aanzien van de ontwikkelingen van De Zeeland. Het is dus ook vanuit de wens en de noodzaak van het voeren van consistent beleid en coherent en systematisch handelen, op basis van het evenredigheidscriterium van de Dienstenrichtlijn (artikel 15, derde lid, onder c), logisch dat aan het voorliggende initiatief wordt meegewerkt.

Bijlage 1: resultaten consumentenonderzoek De Zeeland

1: Herkomst bezoeker De Zeeland Bergen op Zoom per onderzoeksdag

herkomst bezoekers	woensdag	zaterdag	zondag	Totaal
Bergen op Zoom	64%	70%	70%	69%
Halsteren/Lepelstraat	11%	7%	10%	9%
Totaal gemeente Bergen op Zoom	**74%**	**78%**	**79%**	**78%**
buiten gemeente Bergen op Zoom	26%	22%	21%	22%
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

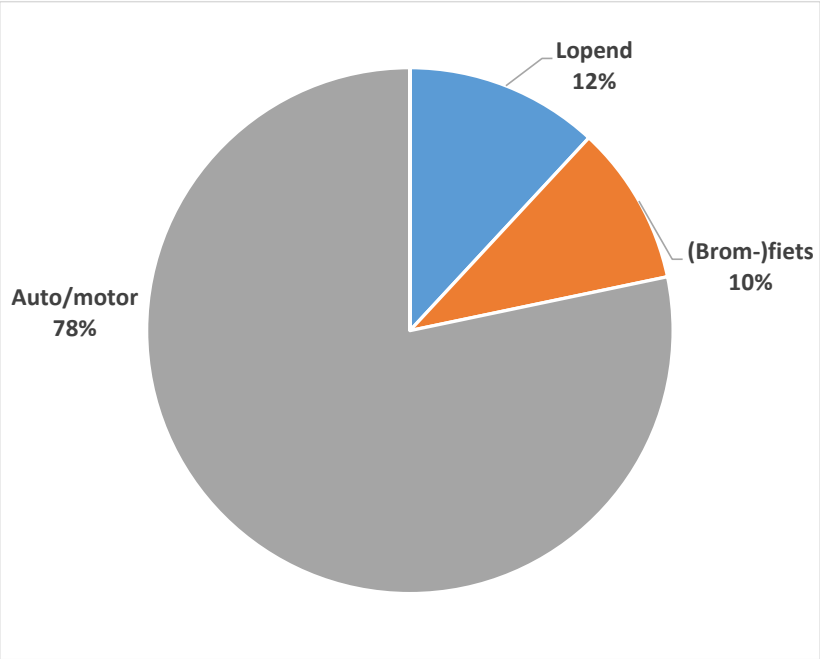
2: Herkomst bezoekers De Zeeland binnen de gemeente Bergen op Zoom



3: Herkomst bezoeker De Zeeland naar gemeente

herkomst bezoeker De Zeeland	
gemeente Bergen op Zoom	78%
gemeente Tholen	6%
gemeente Woensdrecht	5%
gemeente Steenbergen	3%
gemeente Roosendaal	3%
gemeente Reimerswaal	1%
elders Nederland	3%
Belgie	2%
Totaal	**100%**

4: Vervoerswijze bezoekers De Zeeland



5: Bezoekmotief De Zeeland Bergen op Zoom

bezoekmotief	Bergen op Zoom	andere kernen	totaal
Dichtbij	31%	11%	25%
Het winkelaanbod	51%	45%	49%
De kwaliteit van de winkels	5%	1%	4%
(Grote) Albert Heijn	21%	9%	18%
De Versmarkt	9%	9%	9%
Makkelijk parkeren	7%	4%	6%
Action	6%	19%	10%
open op zondag	5%	10%	7%
gezellig	9%	19%	12%

6: Bezoekfrequentie De Zeeland Bergen op Zoom

Bezoekfrequentie	inwoners kern Bergen op Zoom	inwoners andere kernen	Totaal
3-5 keer per week	27%	6%	21%
1-2 keer per week	57%	42%	52%
1 keer per 2 weken	10%	19%	13%
1 keer per maand	4%	23%	10%
minder vaak	2%	10%	4%
totaal	100%	100%	100%
gemiddeld aantal per week	***2,02***	***1,06***	***1,71***

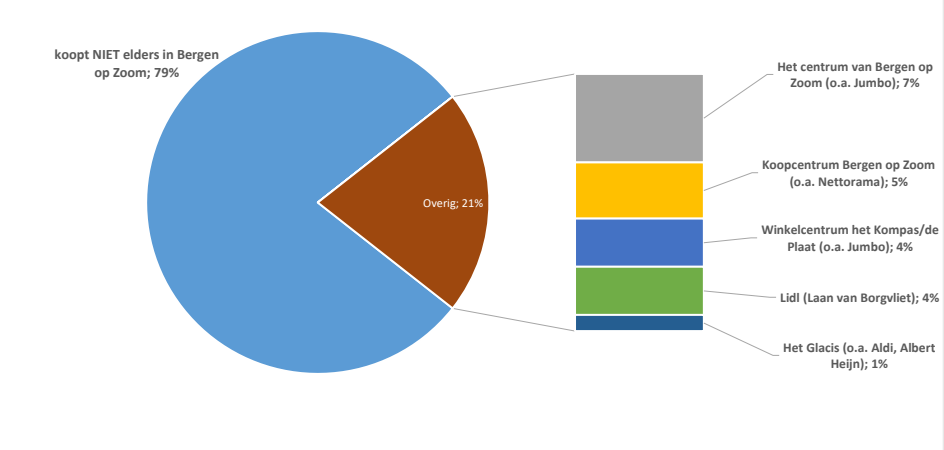
7: aandeel bezoekers De Zeeland die behalve bij De Zeeland ook elders boodschappen doen

Doet u behalve in de Zeeland ook elders boodschappen	Bergen op Zoom	andere kernen	Totaal
wel elders kopen	83%	93%	86%
niet elders kopen	17%	7%	14%
totaal	**100%**	**100%**	**100%**

8: Aankoopplaatsen naast De Zeeland voor bezoekers woonachtig in Bergen op Zoom

andere aankooplaatsen inwoners Bergen op Zoom	% bezoekers uit Bergen op Zoom
Piusplein (o.a. Akmarkt)	2%
Zonneplein (o.a. Albert Heijn)	6%
De Gagel (o.a. Aldi)	4%
Het Glacis (o.a. Aldi, Albert Heijn)	8%
Noordgeest (o.a. Dirk)	10%
Meilust (o.a. MCD)	12%
Koopcentrum Bergen op Zoom (o.a. Nettorama)	29%
Het centrum van Bergen op Zoom (o.a. Jumbo)	16%
Winkelcentrum het Kompas/de Plaat (o.a. Jumbo)	18%
Lidl (Laan van Borgvliet)	21%
Halsteren	3%

9: Andere aankoopplaatsen in Bergen op Zoom voor bezoekers van buiten Bergen op Zoom



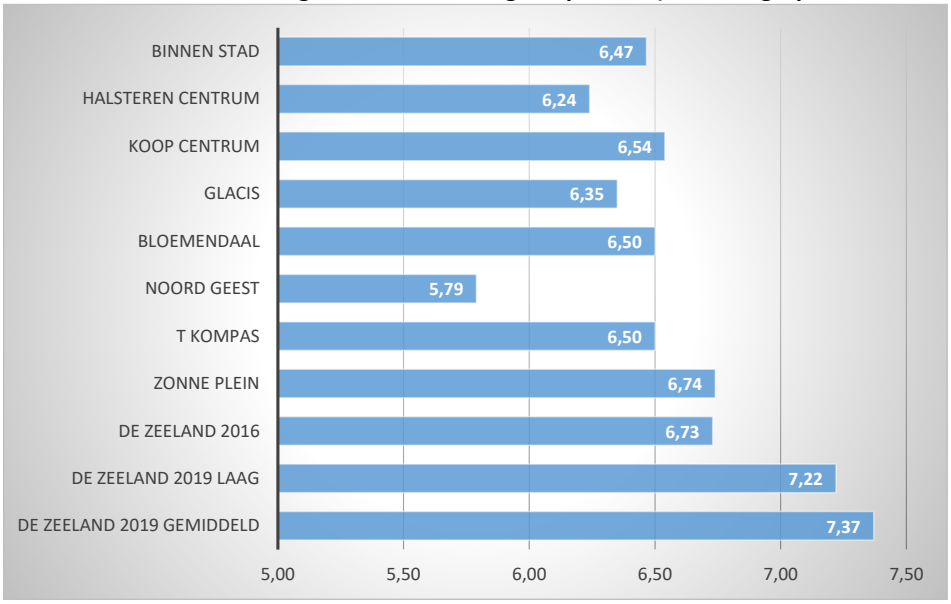
10:Belangrijkste aankoopplaats

belangrijkste aankoopplaats bezoekers de Zeeland	inwoners kern Bergen op Zoom	inwoners andere kernen
koopt alleen in de Zeeland	17%	7%
koopt ook elders		
De Zeeland	41%	22%
Totaal De Zeeland	**58,3%**	**29,1%**
Koopcentrum Bergen op Zoom	14,0%	4,0%
winkelcentrum het Kompas	6,2%	1,3%
Lidl	5,6%	0,7%
Noordgeest	3,4%	0,7%
Het centrum van Bergen op Zoom	2,8%	0,0%
Zonneplein	2,5%	0,0%
Meilust	2,2%	0,0%
Het glacis	1,9%	0,0%
Halsteren	1,6%	0,0%
AH thuisbezorgd	0,9%	0,0%
De Gagel	0,3%	0,0%
Piusplein	0,3%	0,0%
andere kernen	0,0%	64%
totaal	**100%**	**100%**

11: Waardering winkelcentra Bergen op Zoom (bron Burgerpanel 2016 + Rho adviseurs)

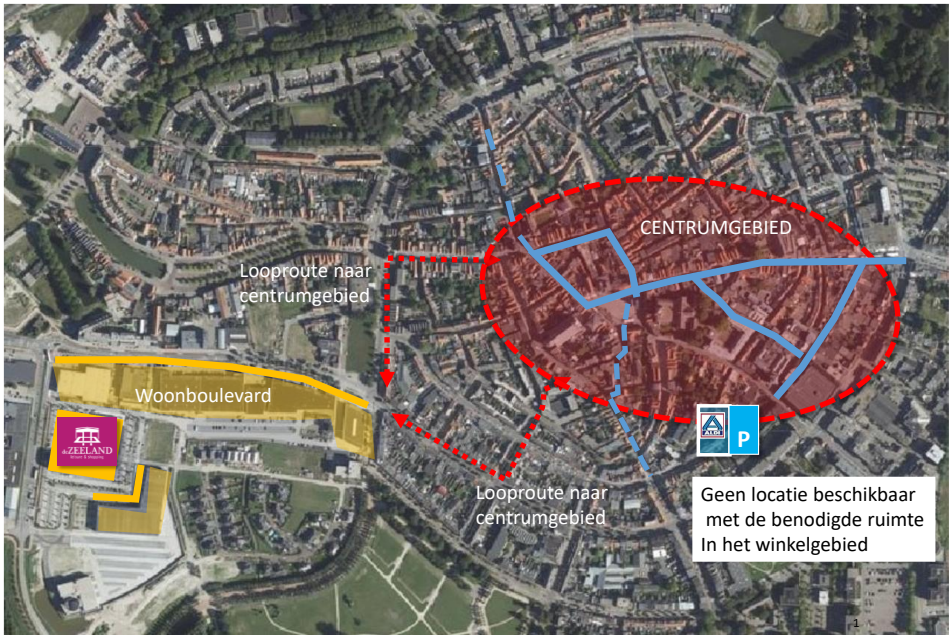
	De Zeeland 2019	*De Zeeland 2019*	*De Zeeland 2016*	*Zonne plein*	*'t Kompas*	*Noord geest*	*Bloemen daal*	*Glacis*	*Koop centrum*	*Halsteren centrum*	*Binnen stad*
aantal winkels	7,5	7	3,4	6,9	5,3	4,5	6,1	5,9	6,8	7	6,8
soort winkels	7,5	7	3,7	6,7	5,5	4,2	5,8	5,8	6,5	7	6,3
kwaliteit winkels	7,5	7,5	7,5	7,3	6,7	6,8	7,6	7,1	7,1	7,4	6,6
ligging winkels	7,2	7,2	7,2	7,1	6,9	6,1	7	6,4	6,8	6,2	-
omvang winkelgebied	6,4	6,4	6,4	6,5	6,4	4,6	5,8	6	6,6	6,5	6,9
openbare ruimte	7,5	7,5	7,5	5,8	5,8	5,4	5,8	5,4	5,4	5,2	6,6
uitstraling panden	7,4	7,4	7,4	5,9	6,1	5,5	6,4	5,5	5,6	6,1	6,4
bereikbaarheid auto	8,2	8,2	8,2	7,1	7,4	6,7	6,9	7,2	7,1	5,6	5,9
parkeerplaatsen	7	6,5	8,5	6,6	7,1	6,5	6,2	6,9	6,6	5	5,8
toegangkelijkheid voetgangers/fietsers	7,5	7,5	7,5	7,5	7,8	7,6	7,4	7,3	6,9	6,4	6,9
totaal gemiddelde	**7,37**	**7,22**	**6,73**	**6,74**	**6,50**	**5,79**	**6,50**	**6,35**	**6,54**	**6,24**	**6,47**

12: Gemiddelde waardering winkelcentra Bergen op Zoom (bron Burgerpanel 2016 + Rho adviseurs)

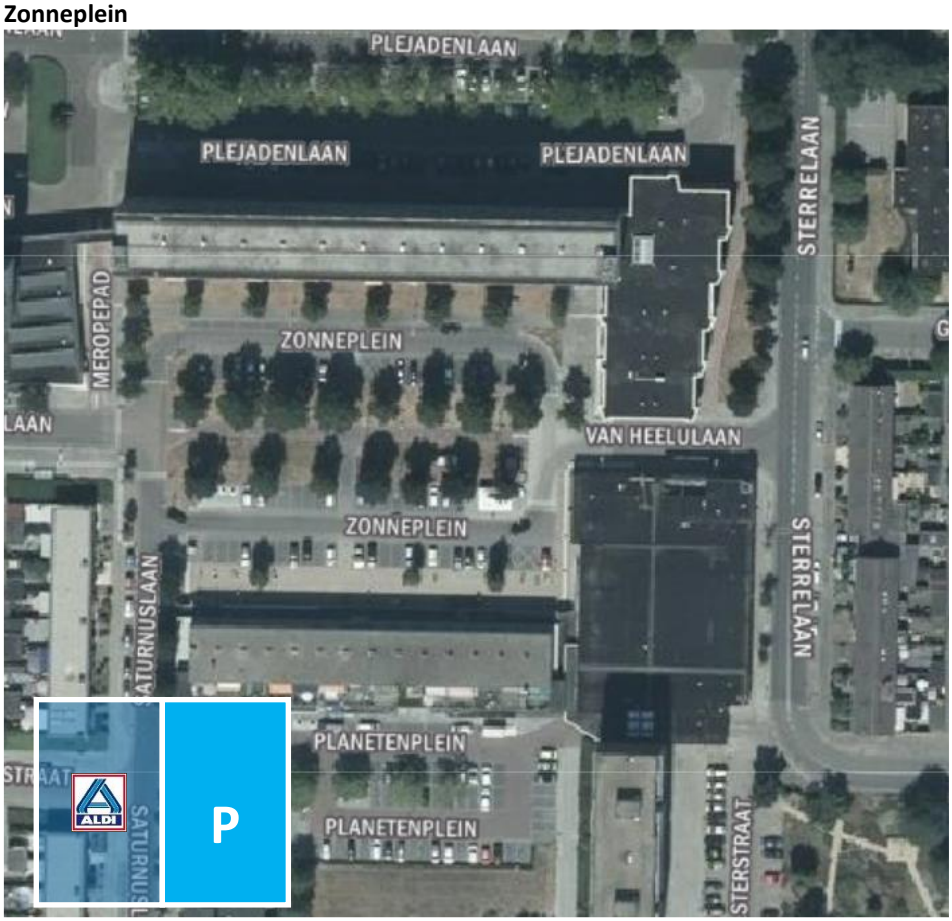


Bijlage 2: Overzicht beschikbare ruimte bij de winkelgebieden in Bergen op Zoom

De Binnenstad



Zonneplein



De Zeeland



Koopcentrum Bergen



Bloemendaal



Noordgeest



Het Kompas



Bijlage 2: Staat van Branches van PDV en GDV

Toegestaan

52441 Meubels
524411 Bedden
524412 Meubels algemeen assortiment
524414 Rotanmeubels
524415 Tuinmeubels
524416 Kindermeubels
52442 Woningtextiel
52443 Verlichtingsartikelen
52444 Artikelen voor woninginrichting algemeen assortiment
52451 Witgoed
52452 Bruingoed
52453 Geluidsdragers
52454 Telecommunicatie-apparaten
52455 Onderdelen voor elektrische huishoudelijke apparaten
524551 Elektrische hobby artikelen
524552 Onderdelen voor elektrische huishoudelijke apparaten
52461 IJzerwaren en gereedschappen
52462 Verf, verfwaren en behang
52463 Hout
52464 Tegels
52465 Keukens
52466 Parket, laminaat en kurkvloeren
524671 Open haarden
524672 Sanitair
524673 Gespecialiseerd in bouwmaterialen n.e.g.
52468 Algemeen assortiment
52485 Fietsen
52486 Watersportartikelen (geen hengelsportartikelen)
524861 Watersportartikelen (geen hengelsportartikelen en boten)
524862 Boten
52487 Sportartikelen (geen watersportartikelen)
524871 Sport en kampeerartikelen algemeen assortiment
524872 Sportartikelen (geen watersportartikelen)
52488 Kampeerartikelen
524911 Bloemen en planten
524912 Zaden en tuinbenodigdheden (geen gereedschappen)
52492 Tuincentra
52493 Dieren, dierenbenodigdheden en hengelsportartikelen
524931 Hengelsportartikelen
524932 Aquariumbenodigdheden
524933 Dieren en dierenbenodigdheden
52494 Computers
52497 Vloerbedekking

524971 Vloerbedekking (geen oosterse tapijten)
524972 Oosterse tapijten
524991 Zonweringartikelen
525 Tweedehands goederen en antiek
52501 Antiek
525011 Antiek (geen meubels)
525012 Antieke meubels
525032 Tweedehands meubels
525033 Tweedehands huishoudelijke apparaten wit en bruingoed

Niet toegestaan

158102 Brood en banket (warme bakkers)
158103 Banket (warme banketbakkers)
521101 Kruideniers
521102 Supermarkten
521103 Delicatessenwinkels met een algemeen assortiment
521104 Avondwinkels
521105 Kampwinkels
52121 Warenhuizen
521221 Wereldwinkels
5221 Aardappels, groenten en fruit
5222 Vlees en vleeswaren
52221 Vlees en vleeswaren
52222 Wild en gevogelte
5223 Vis
5224 Brood en banket, chocolade en suikerwerk
52241 Brood en banket
522411 Brood en banket (koude bakkers; eventueel opwarmoven
522412 Banket (koude banketbakkers)
52242 Chocolade en suikerwerk
5225 Dranken
5226 Tabaksproducten
52271 Kaas
52272 Reformartikelen
52273 Buitenlandse voedingsmiddelen
52274 Gespecialiseerd in voedings- en genotmiddelen n.e.g.
522741 Noten
522742 Diepvriesartikelen algemeen assortiment
522743 Zuivel (geen kaasspeciaalzaak)
522744 Ziekenhuiswinkeltjes
522745 Gespecialiseerd in overige voedings- en genotmiddelen
5231 Apotheken
5232 Drogisterij en medische artikelen
52321 Drogisterij artikelen
523211 Drogisterij artikelen
52322 Schoonmaak artikelen
523212 Medische en orthopedische artikelen
5233 Parfums en cosmetica
52411 Kledingstoffen
52412 Huishoudtextiel
52413 Breiwol, handwerken en fournituren
52421 Herenbovenkleding
52422 Damesbovenkleding
524221 Damesbovenkleding (geen bruidskleding)
524222 Bruidskleding
52423 Baby en kinderkleding

524231 Babykleding
52424 Bovenkleding algemeen assortiment
524241 Dames en herenkleding (algemeen assortiment)
524242 Sportkleding (dames en heren)
524243 Nappa en lederen kleding (dames en heren)
524244 Bontkleding (dames en heren)
52425 Onderkleding, foundations e.d.
52426 Modeartikelen en bijouterieën
524261 Hoeden (heren)
524262 Herenmode artikelen (geen hoeden)
524263 Hoeden (dames)
524264 Damesmode artikelen (geen hoeden)
524265 Bijouterieën
52427 Textiel en andere winkels in textiel algemeen assortiment
52431 Schoeisel
52432 Lederwaren en reisartikelen
524413 Kleinmeubelen
52445 Glas, porselein en aardewerk
52446 Gespecialiseerd in huishoudelijke artikelen n.e.g.
52447 Huishoudelijke artikelen algemeen assortiment
52457 Muziekinstrumenten
52458 Naai- en breimachines
524711 Boeken, tijdschriften en kranten
524712 Boeken, tijdschriften en kranten
524713 Posters en prentbriefkaarten
52472 Kantoor- en schoolbenodigdheden
52481 Fotografische artikelen
52482 Optische artikelen
52483 Juweliers artikelen en uurwerken
524831 Juweliers artikelen
524832 Uurwerken
524841 Kunstvoorwerpen
524842 Prenten
524872 Sportartikelen (geen watersport artikelen)
524873 Sportprijzen
52489 Caravans
52492 Tuincentra
52495 Speelgoed
52496 Baby artikelen algemeen assortiment
52499 Overige detail handel n.e.g.
524992 Seksartikelen
524994 Souvenirs
524995 kinderwagens
524996 Geschenkartikelen (cadeau en giftshops)
524997 Postzegels
524998 Munten
524999 Artikelen n.e.g.
52502 Tweedehands kleding
52503 Tweedehands goederen (geen kleding)
525031 Tweedehands boeken
525034 Dumpartikelen algemeen assortiment
525035 Overige tweedehands goederen
525036 Tweedehands goederen algemeen assortiment