

## **Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom**

### **DEFINITIE**

#### **Centrum**

Het winkelhart van de stad en dorp.

#### **Wijkcentrum groot**

Een groot wijkcentrum heeft een wijkoverstijgende verzorgingsfunctie en bestaat doorgaans uit twee (complementaire) supermarkten en een breed pakket aan overige voorzieningen. Primaire bezoekmotief is boodschappen doen met aanvullend aankopen in frequent benodigde artikelen.

#### **Wijkcentrum klein**

Wijkcentrum klein is vergelijkbaar met een wijkcentrum groot, echter kent een wijkcentrum klein minder winkels en is de verzorgingsfunctie uitsluitend gericht op de eigen wijk.

#### **Buurtcentrum**

Een buurtcentrum heeft primair een functie voor inwoners in de buurt en bestaat doorgaans uit één supermarkt met enkele overige voorzieningen, zoals een bakker, slager, kapper en snackbar.

#### **Buurtsteunpunt**

Er is geen sprake van een winkelconcentratie, maar van een (min of meer) solitaire supermarkt die een functie heeft in de detailhandelsstructuur.

#### **Grootschalige concentratie**

Een grootschalige concentratie bevat winkels die doelgericht worden bezocht, vaak grootschalig van aard zijn, volumineuze artikelen verkopen en daardoor niet inpasbaar zijn in de reguliere voorzieningenstructuur. Denk aan winkels in doe-het-zelf, wonen en tuin. Deze concentraties worden ook wel perifere concentraties of PDV-locaties genoemd.

## CENTRUM

- Binnenstad Bergen op Zoom

De binnenstad van Bergen op Zoom vormt het historische hart van de stad en de Brabantse Wal-regio. Het is het knooppunt waar dagelijkse voorzieningen, cultuur, horeca en recreatie samenkomen. De binnenstad bestaat uit een compact middeleeuws centrum met monumentale panden en daaromheen verschillende straten en gebieden zoals 't Vierkantje met ieder een eigen profiel en accent. Net als veel binnensteden is het gebied volop in beweging: er wordt stevig ingezet op herontwikkeling, vergroening, nieuwe vormen van programmering en het versterken van verblijfskwaliteit. Ook de komende jaren wordt het centrum verder doorontwikkeld, onder meer door transformatie van vastgoed, het toevoegen van woningen en het verbeteren van routes en pleinen.

### *Commercieel centrumgebied (Oranje)*

Het winkelgebied van Bergen op Zoom concentreert zich in een compact historisch kerngebied. De Grote Markt, Zuivelstraat vormen samen de belangrijkste winkelas van de stad. Hier wordt detailhandel zoveel mogelijk aaneengesloten gehouden om combinatiebezoek en levendigheid te versterken. De winkelfunctie is in dit deel van het centrum leidend en draagt in belangrijke mate bij aan de dynamiek en aantrekkelijkheid van de binnenstad. Buiten deze hoofdstructuur ontstaat juist een gevarieerdere functiemix. In straten zoals de Wouwsestraat, Kremerstraat, Fortuinstraat, Bosstraat en verschillende aanloopstraten worden detailhandel, horeca, dienstverlening en kleinschalige ondernemingen met elkaar verweven. Deze flexibiliteit zorgt voor een gevarieerd straatbeeld, waarbij iedere straat een eigen accent en identiteit heeft. Lokaal ondernemerschap speelt in deze omgeving een opvallend sterke rol. Kleine boetieks, speciaalzaken en ambachtelijke concepten bepalen mede het karakter van de binnenstad en geven Bergen op Zoom een uitstraling die zich onderscheidt van grotere regionale winkelsteden.

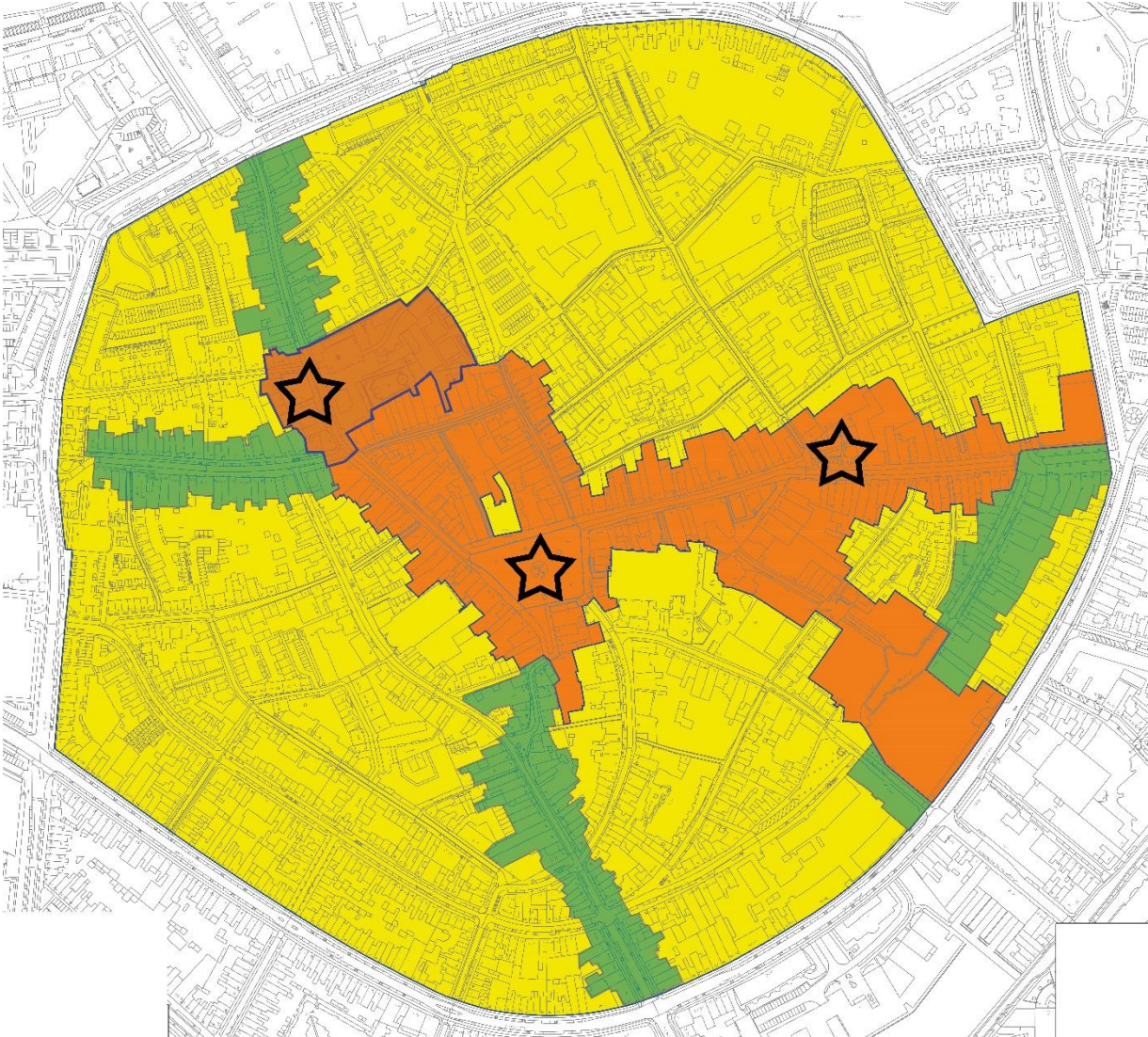
Rondom de Jumbo bevindt zich een cluster dagelijkse voorzieningen.

### *Horeca (Sterren)*

Horeca vormt een belangrijke drager van de sfeer en de verblijfskwaliteit in de binnenstad. De Grote Markt is hierin het kloppende sociale hart. Dit monumentale plein is omzoomd door cafés, restaurants en terrassen en fungeert als ontmoetingsplek voor inwoners, bezoekers en toeristen. Daarnaast zijn er het Beursplein waar de nachthoreca is geprogrammeerd en Gouvernementsplein met horeca-accenten. In de omliggende straten, zoals de Bosstraat, Kremerstraat en delen van de Wouwsestraat, bevindt zich een diverse mix van lunchrooms en lokale eetgelegenheden die het winkelgebied verbinden met plekken om te verblijven. Ook kleinere clusters, zoals die rond het Gouvernementsplein of richting de Stationsstraat, dragen bij aan de spreiding van horeca en de verbreding van het aanbod, waardoor het centrum op verschillende plekken levendig blijft.

### *Aanloopstraten (Groen)*

Van oudsher bevinden zich in de aanloopstraten een mix van horeca, detailhandel, diensten en sportfuncties. Langzaam verdwijnt de detailhandel en horeca en maken ze plaats voor woningen. Ook de Sint-Josephstraat is aangewezen als gemixte stadsstraat waar woningen op de begane grond mogelijk is gemaakt via de Beleidsregels Binnenstad.



Figuur 1 Plattengrond Binnenstad Bergen op Zoom

- Dorpskern Halsteren

De dorpskern van Halsteren vormt het sociale en dagelijkse hart van het dorp en de omliggende wijken. De kern vervult een belangrijke rol als lokale ontmoetingsplek waar winkels, voorzieningen, horeca, verenigingen en maatschappelijke functies samenkomen in een kleinschalige, herkenbare dorpsstructuur. Het centrum wordt gekenmerkt door een mix van historische elementen, groen, woonlinten en compacte clusters van voorzieningen. De komende jaren staat de dorpskern voor de opgave om deze kleinschalige identiteit te behouden en tegelijk ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen die de leefbaarheid en vitaliteit versterken.

#### *Detailhandel*

Het winkelaanbod in Halsteren concentreert zich voornamelijk rond het Dorpsplein, de Dorpsstraat en enkele aangrenzende straten. Dit gebied fungeert als het primaire winkel- en voorzieningencentrum van het dorp. Hier bevinden zich met name dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, bakkers, drogisterijen en versspeciaalzaken, aangevuld met een beperkt maar gevarieerd aanbod van lokale ondernemers. De schaal van het winkelaanbod sluit aan bij het dorpse karakter: functioneel, nabij, overzichtelijk en gericht op de dagelijkse behoeften van inwoners. Buiten dit centrale cluster verandert de opbouw van het aanbod en ontstaat een meer gemengde structuur waarin kleinschalige dienstverlening, lokale horeca, maatschappelijke functies en wonen elkaar afwisselen. Deze variatie draagt bij aan een vriendelijke, toegankelijke en herkenbare dorpskern.

#### *Horeca*

Horeca speelt in Halsteren een subtiele maar belangrijke rol in de verblijfsfunctie van de dorpskern. Rond het Dorpsplein en langs de Dorpsstraat bevinden zich cafés, restaurants en eetgelegenheden die aansluiten bij de lokale gemeenschap en het ritme van het dorp. De aanwezigheid van terrassen op en rondom het plein geeft het centrum een gastvrije uitstraling en maakt het een natuurlijke ontmoetingsplek. De horeca is kleinschalig van aard, passend bij de dorpschaal, en vormt samen met het evenementengebruik van het plein een belangrijke drager van sociale samenhang en lokale sfeer.

Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom



Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom





### Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

- Piusplein

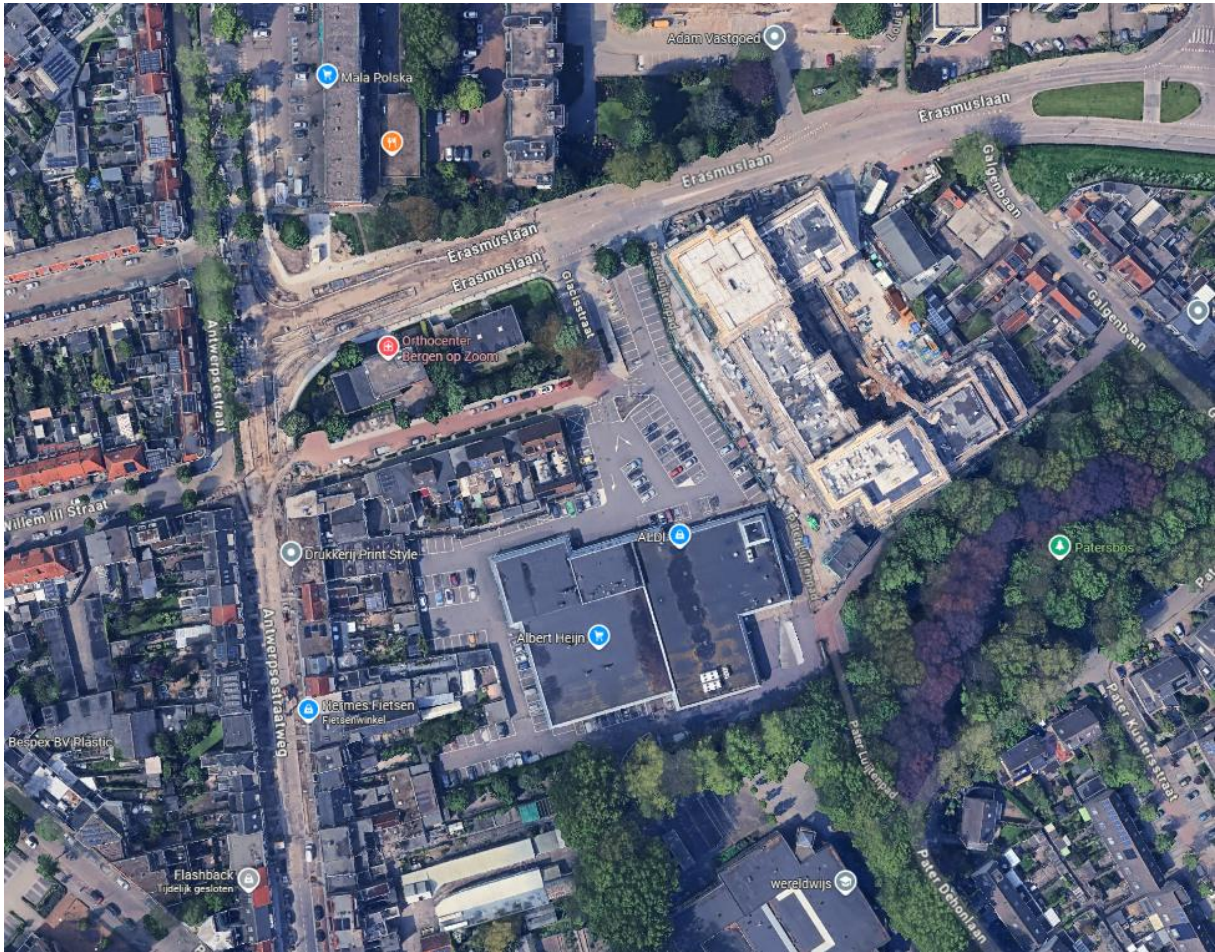
Het Piusplein is een wijkcentrum met een sterke dagelijkse functie, dankzij de aanwezigheid van twee supermarkten (Jumbo en Advantage) en een aantal frequente voorzieningen, waaronder de Action. Het verzorgingsgebied is wijkoverstijgend, waardoor dit centrum een belangrijke plek inneemt binnen de detailhandelsstructuur.



## WIJKCENTRUM KLEIN

- Glaciusstraat

Het winkelgebied aan de Glaciusstraat vormt een wijkcentrum met twee supermarkten (Aldi en Albert Heijn) en een klein aanvullend pakket aan dagelijkse voorzieningen, waaronder een drankverstreker en kapper. Daarmee heeft het een wijkoverstijgende functie binnen de dagelijkse verzorgingsstructuur.

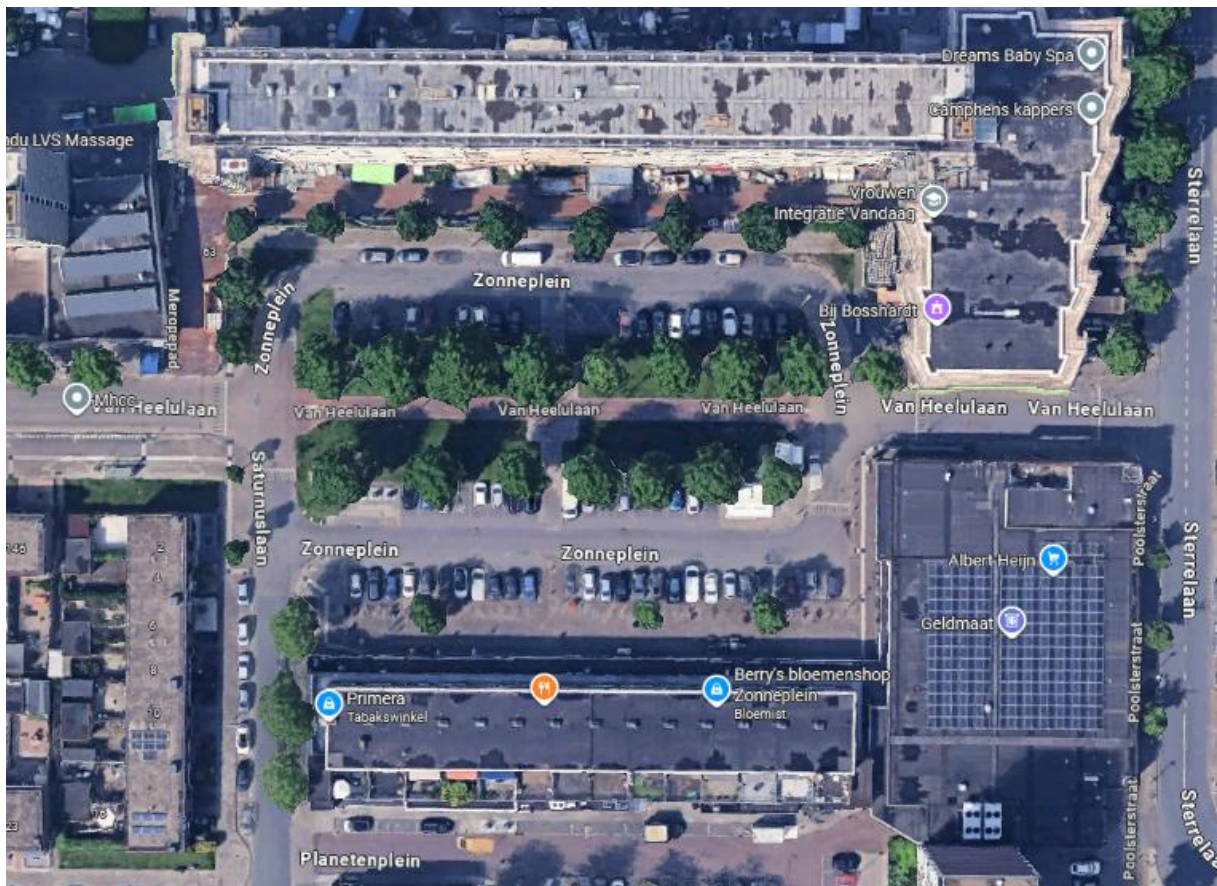


### Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

- Zonneplein

Het Zonneplein vervult de rol van wijkcentrum voor de omliggende woonbuurten. Met een supermarkt als dragende voorziening, aangevuld met kleinere winkels en dienstverlening zoals de Primera, biedt het een compleet pakket voor dagelijkse aankopen. Het gebied wordt vooral doelgericht bezocht door bewoners uit de wijk, met een duidelijke focus op boodschappen en frequente benodigdheden.

Vanwege de ligging aan de oostzijde en goede ontsluiting wordt deze supermarkt ook als uitvalsbasis gebruikt voor bewoners uit het buitengebied.



### Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

- Het Kompas

't Kompas is een belangrijk **wijkcentrum** voor de Berge Plaat en de Markiezaten. Met de Jumbo als primaire trekker, aangevuld met diverse winkels, dienstverlening en horeca, is er sprake van een compleet en goed bezocht voorzieningencluster. Het centrum wordt zowel voor boodschappen als voor frequente aankopen doelgericht bezocht en heeft door zijn schaal en mix een wijkoverstijgende aantrekkingskracht.



## BUURTCENTRUM

- Meilust Zuid

De Bones-supermarkt vormt het hart van een kleinschalig buurtcentrum dat primair gericht is op de directe woonomgeving. Met een focus op dagelijkse boodschappen vervult Bones een belangrijke basisfunctie voor de buurt. Het voorzieningenaanbod is beperkt, maar sluit goed aan op het dagelijkse gebruik en de schaal van het verzorgingsgebied.



### Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

- Noordgeest/Dirk van den Broek

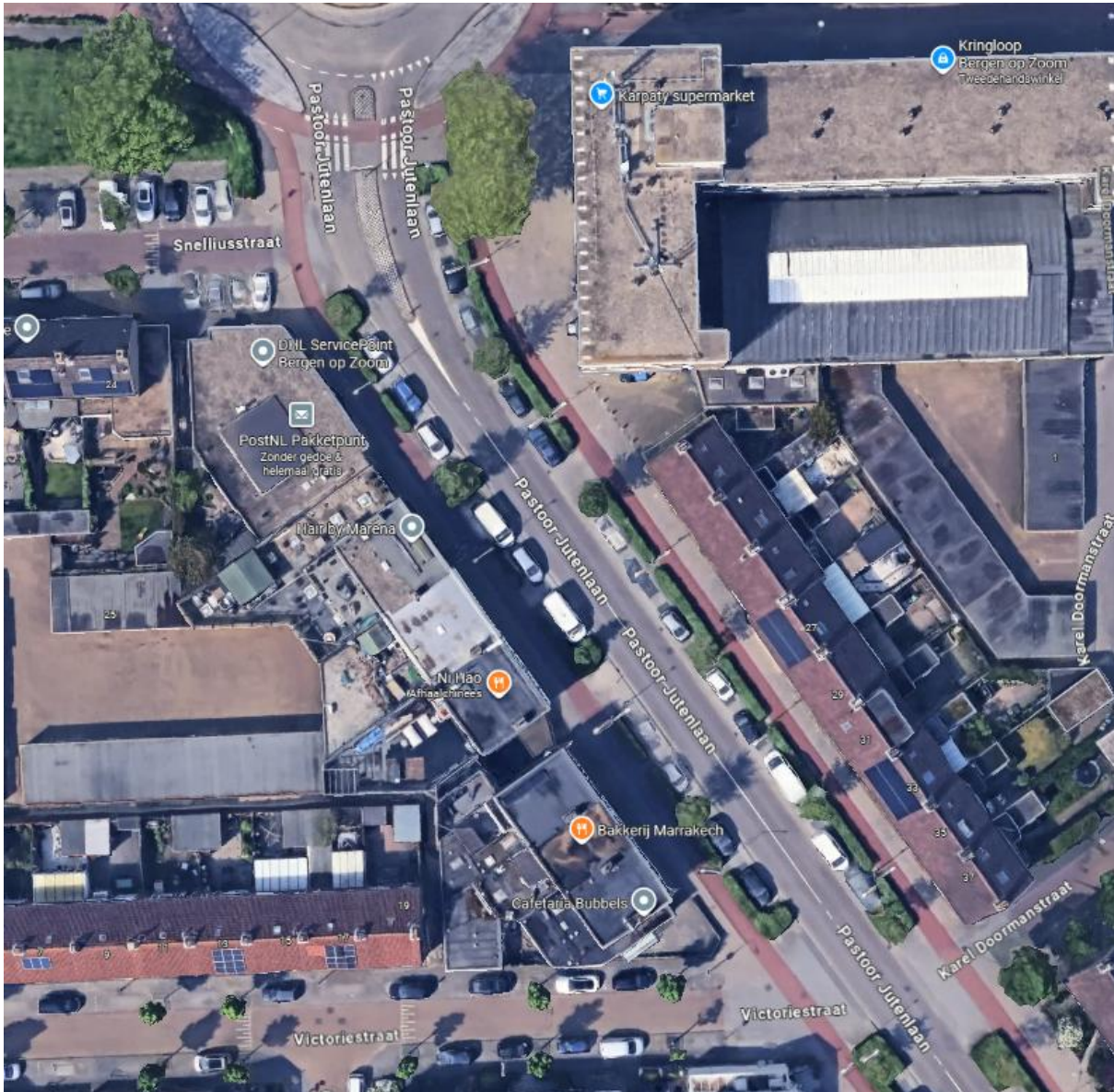
De Dirk van den Broek-supermarkt vormt een belangrijke dagelijkse voorziening voor de directe buurt. Als solitaire supermarkt, soms aangevuld met enkele kleine aanvullende winkels of diensten, bedient het vooral bewoners uit de omliggende wijk voor boodschappen en frequente aankopen.



### Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

- Warande-West

Aan de Pastoor Jutenlaan ligt een klein cluster aan voorzieningen met o.a. een bakker, cafetaria, Poolse supermarkt en pakketpunt.



### Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

- Gageldonk-Oost

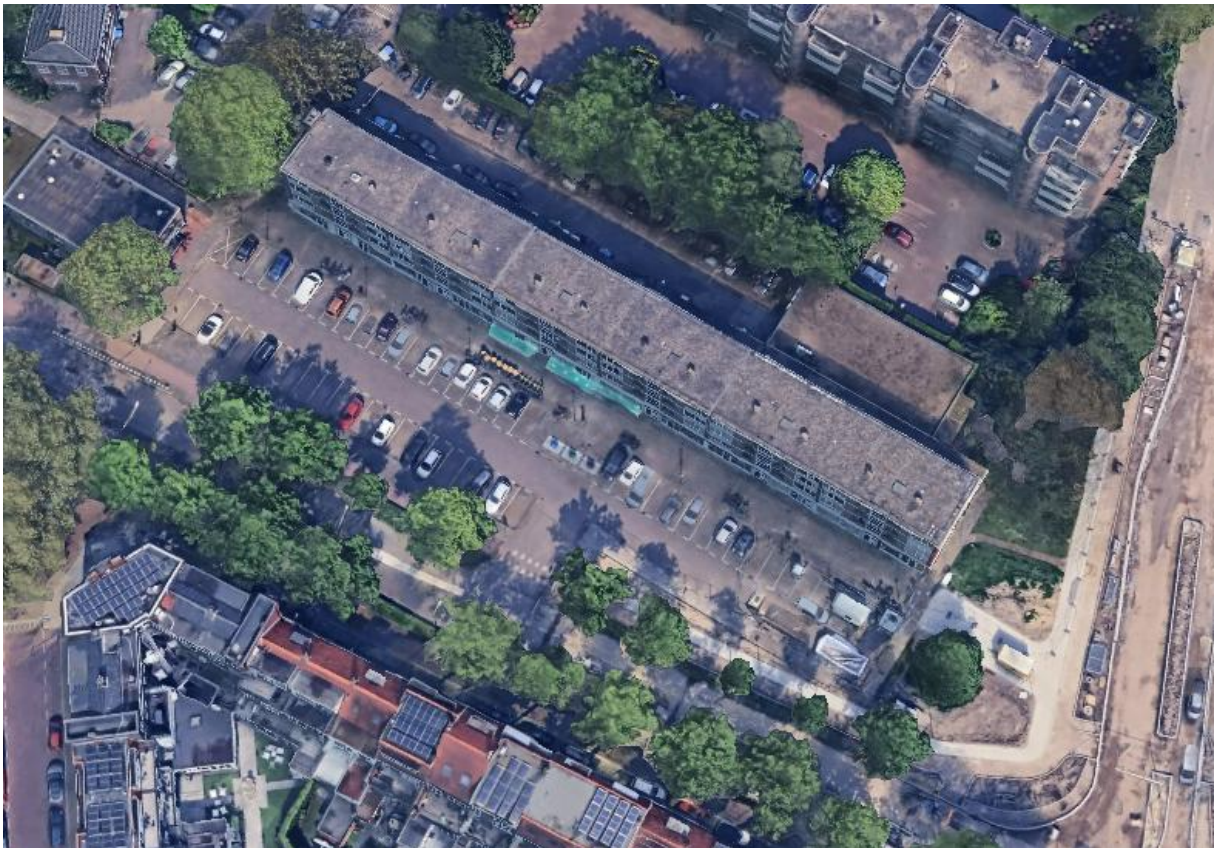
Een voorzieningencluster waar voorheen de Aldi gevestigd zat. Op dit moment zitten er nog steeds een aantal buurtvoorzieningen.



### Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

- Antwerpsestraat

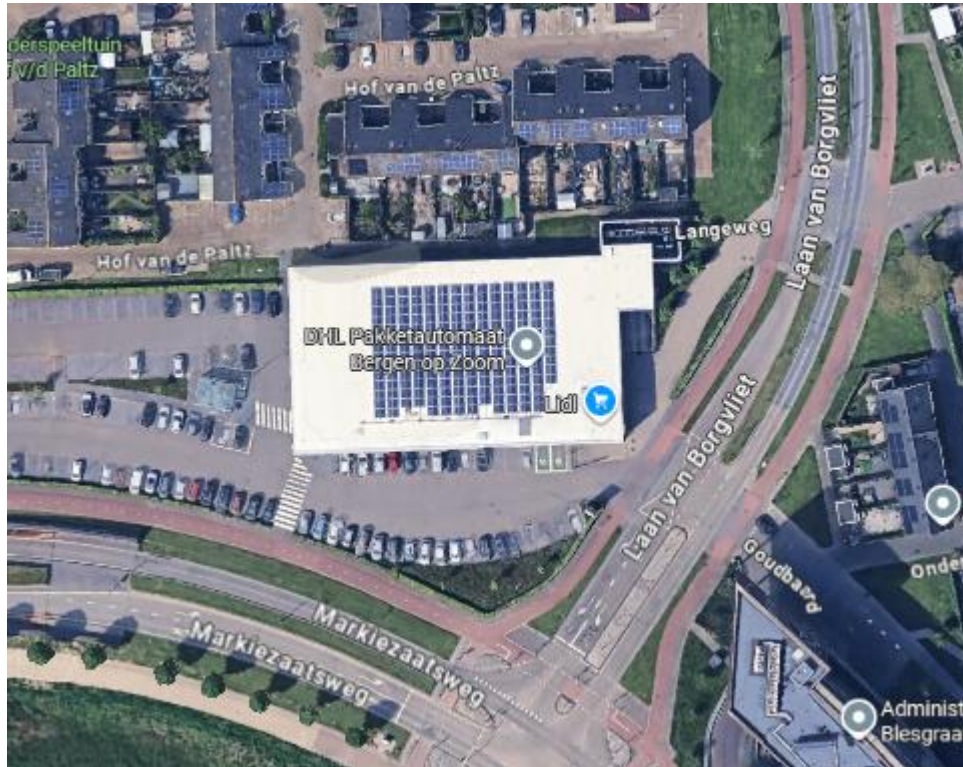
Aan de Antwerpsestraat bevindt zich in de plint van het appartementencomplex een aantal voorzieningen. Zo zijn er verschillende afhaal- en bezorgdiensten gevestigd, evenals een 24-uurs winkel. Deze voorzieningen dragen bij aan het gemak en de bereikbaarheid voor zowel bewoners van het complex als bezoekers van de omgeving. Sommige functies zijn wijkoverstijgend.



## BUURTSTEUNPUNT

- Nieuw Borgvliet

De Lidl aan de Laan van Borgvliet is een solitaire supermarkt met een verzorgingsgebied dat groter is dan de directe wijk. Het trekt bezoekers voor dagelijkse en frequente aankopen uit meerdere omliggende wijken.



### Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

- Halsteren, Steenbergseweg

De Lidl aan de Steenbergseweg functioneert als solitaire supermarkt met een verzorgingsgebied dat meerdere wijken omvat. Het is een belangrijke locatie voor dagelijkse boodschappen en frequente aankopen, waarbij de bezoekersstroom wijkoverstijgend is.



### Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom

- Halsteren, Halsterseweg

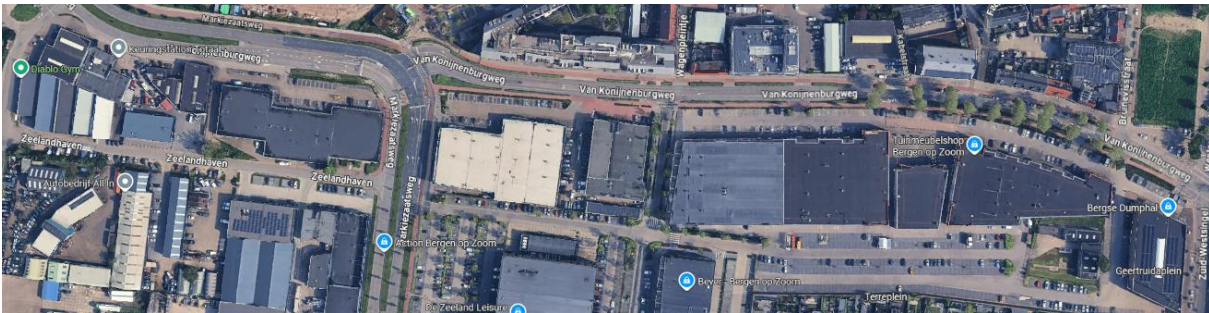
Hier wordt een nieuwe Aldi-vestiging gerealiseerd.



## GROOTSCHALIGE CONCENTRATIE

- Woonboulevard

Rondom De Zeeland ligt de woonboulevard, een open detailhandelsgebied met verschillende woon- en interieurzaken zoals meubel-, woonaccessoire- en tuinwinkels. Voorbeelden daarvan zijn onder andere Leen Bakker, Woonsquare | Woonwinkel Bergen op Zoom, TMC Furniture stores Bergen op Zoom, Beter Bed Bergen op Zoom, JYSK Bergen op Zoom, Kwantum en Tuinmeubelshop Bergen op Zoom. Deze woon- en interieurmerken concentreren zich op de periferie en zijn gericht op doelgericht winkelbezoek, waarbij consumenten vaak met de auto komen voor specifieke aankopen rond wonen, slapen en tuin. Door deze clustering vervult het gebied een belangrijke rol voor aanschaf van producten die buiten de historische binnenstad passen vanwege hun ruimtebehoefte en parkeereisen.



- Shoppingmall 'De Zeeland'

De locatie rond The Zeeland Leisure & Shopping en de omliggende woonboulevard vormen een belangrijke perifere functiezone ten zuidwesten van de historische binnenstad van Bergen op Zoom, met een andere focus dan het compacte centrum zelf. Waar de binnenstad vooral gericht is op dagelijkse winkelbeleving, kleinschalige detailhandel, horeca en cultuur, fungeren De Zeeland en de woonboulevard als grootschalige detailhandels- en vrijetijdsclusters met eigen aantrekkingskracht en regionale betekenis.

Het gebied rond De Zeeland is vormgegeven in een herontwikkeld industrieel monument: de voormalige suikerfabriek die een nieuwe bestemming heeft gekregen als combinatie van shoppen, dagelijkse voorzieningen en leisureactiviteiten. In dit overdekte complex zijn onder meer een grote supermarkt, een versmarkt met ambachtelijke specialzaken, drogisterijen en andere dagelijkse voorzieningen gehuisvest en biedt het een mix van winkels voor de dagelijkse boodschappen én enkele non-foodwinkels. Daarnaast heeft het centrum een leisurecomponent met activiteiten zoals bowling, een lounge-restaurant en een bioscoop, waardoor het aanbod verder reikt dan puur retail en tegelijkertijd aansluit op vrijetijdsbesteding voor gezinnen en vrienden.

**Bijlage 3 Overzicht Binnenstad, buurt- wijk en dorpscentra gemeente Bergen op Zoom**

