

## Raadsvoorstel

Reg.nr. : 7078086  
B&W verg. : 12-07-2017  
Commissie : FES  
Cie\_verg. : 04-09-2017  
Raadsverg. : 20-09-2017

Onderwerp: Actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid kaders voor beleid op hoofdlijnen te stellen, bieden wij u ter vaststelling deze nota over *Actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel* aan.

### 2) Samenvatting

Voor de toekomstbestendigheid van de fijnmazige winkelstructuur in het westelijk stadsdeel is het van belang dat de gemeente realisering van een aantal supermarktinitiatieven mogelijk maakt: Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg (Lidl), Kooikersweg (Hoogvliet) en Helftheuvelpassage (AH, Jumbo),

Voorafgaand aan wijziging van het bestemmingsplan op die locaties, dient het detailhandelsbeleid (2011) op enkele punten te worden aangescherpt. Daarmee worden de kaders, waarbinnen de uitbreiding van supermarktmeters plaats heeft, geactualiseerd.

De actualisering heeft betrekking op de positie/status van de winkelcentra in de winkelstructuur in het westelijke stadsdeel, op de maximale grootte van supermarkten, het maximale aantal supermarkten in een winkelcentrum en het maximale totaalmetrage supermarkten in 'west'.

### 3) Voorstel:

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende te besluiten:

het voorstel *Actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel* vast te stellen, met als hoofdpunten:

1. Als beleidslijn maximaal 2 supermarkten in stadsdeelcentrum Helftheuvelpassage;
2. De maximale grootte van supermarkten in dit stadsdeelcentrum gaat terug van ca 2.500 m<sup>2</sup> wvo naar circa 2.000 m<sup>2</sup> wvo;
3. Buurtsteunpunten Boschveld en Kooikersweg groeien niet door tot buurtwinkelcentrum;
4. Geen full service- of discountsupermarkt in buurtsteunpunt Boschveld;
5. In de buurtsteunpunten vestigt zich maximaal één full service- of discountsupermarkt;
6. De maximale grootte van supermarkten in buurtsteunpunten wordt met 100 m<sup>2</sup> wvo vergroot tot ca 1.300 m<sup>2</sup> wvo.;
7. Geen toename van supermarktruimte in buurtsteunpunt Boschmeersingel.

**Steller** : Braakhuis

**Tel.** : 6155712

**E-mail** : j.braakhuis@s-hertogenbosch.nl

#### 4) Aanleiding

Op drie locaties in het westelijk stadsdeel bestaan plannen voor uitbreiding c.q. vestiging van supermarkten. Dat zijn Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg (uitbreiding), Kooikersweg (nieuwe vestiging) en Helftheuvelpassage (uitbreiding).

Voor de drie initiatieven geldt dat deze passen binnen de reeds in 2011 in de Nota Detailhandel geformuleerde doelstelling van een fijnmazige winkelstructuur. Als hoofduitgangspunt heeft de raad toen vastgesteld:

*“De fijnmazige, hiërarchische winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen moet in stand blijven; megasupermarkten verstoren die structuur.”*

Met fijnmazigheid wordt bedoeld dat het gemeentebestuur ernaar streeft de winkelvoorzieningen zo dicht mogelijk bij de inwoners in de wijken en buurten te houden; niet alleen in stadsdeel- of wijkwinkelcentra, maar juist ook in de kleinere buurtwinkelcentra en buurtsteunpunten.<sup>1</sup>

Bovendien zijn de initiatieven er goeddeels op gericht de supermarkten in te richten conform de wensen van de hedendaagse consument. Dat gebeurt door vernieuwing en vergroting, zonder de maten aan te nemen van een megasupermarkt.

Ter zake van de locaties Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg en Kooikersweg geldt bovendien dat de initiatieven niet alleen gewenst zijn, omdat ze de winkelstructuur versterken, maar ook om andere redenen. Die liggen in de sfeer van stadsvernieuwing en verbetering van de leefbaarheid en aanpak van (potentiële) verloedering.

In de nota van 2011 is beleidsmatig ruimte geboden aan alle supermarkten in de Bossche winkelstructuur om te groeien. Dat is mede gedaan omdat megasupermarkten niet gewenst zijn in de Bossche winkelstructuur, maar wij wel tegemoet willen komen aan de wensen van ondernemers en consumenten voor een hedendaagse omvang van supermarkten. Megasupers tasten de positie van kleinere supermarkten aan de basis van de piramidale winkelstructuur aan.

Toch zat er in de jaren daarna – mede vanwege de economische crisis - weinig beweging in de markt. Voorbeelden zijn het afzien door Aldi van (her-)vestiging in de Zuiderpassage en door Albert Heijn van vestiging in winkelcentrum Boschveld.

Nu de crisisjaren voorbij zijn nemen de consumentenbestedingen weer toe en zijn er concrete uitbreidingswensen van supermarkten.

#### 5) Actualisering: behoud fijnmazigheid

Behoud van een fijnmazige winkelstructuur is de grondgedachte achter actualisering van het detailhandelsbeleid voor het westelijke stadsdeel en het faciliteren van verzoeken van ondernemers (en pandeigenaren) tot uitbreiding dan wel nieuwvestiging. Hieronder gaan we daar uitgebreider op in.

##### **a. De drie winkelcentra met uitbreidingswensen**

###### *Boschmeersingel/Oude Vlijmenseweg*

In dit buurtsteunpunt wil Lidl uitbreiden met ca 550 m<sup>2</sup> wvo tot een grootte van ca 1.300 m<sup>2</sup> wvo. Dat is alleen te realiseren door te verhuizen van de westkant (Boschmeerplein) naar de oostkant van het centrum (Oude Vlijmenseweg). Lidl heeft daartoe reeds een pand aangekocht, waarin tot voor kort een winkel voor volumineuze detailhandel (tapijten, vloerbedekking, gordijnen e.d.) was gevestigd. Deze supermarkt zal waarschijnlijk, meer nog dan nu, tevens een functie vervullen voor de inwoners van Boschveld.

---

<sup>1</sup> De indicatieve grootte van de winkelcentra in de Bossche winkelstructuur in Nota Detailhandel 2011:

|                   |  |
|-------------------|--|
| Stadsdeelcentra   | groter dan 12.000m <sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlak) |
| Wijkwinkelcentra  | 5.000 tot 12.000m <sup>2</sup> wvo                         |
| Buurtwinkelcentra | 2.500 tot 5.000m <sup>2</sup> wvo                          |
| Buurtsteunpunten  | kleiner dan 2.500m <sup>2</sup> wvo                        |

### *Kooikersweg*

Eigenaar Kleine Meierij is in een vergevorderd stadium van onderhandeling voor vestiging van een Hoogvliet van ca 1.200 m<sup>2</sup> wvo.

Met het oog op grondige renovatie van het complex staat dit buurtsteunpunt al de nodige jaren goeddeels leeg. Dat geldt zowel voor de winkelstrip op de begane grond als voor de woonverdiepingen.

### *Heltheuvelpassage*

Stadsdeelcentrum Heltheuvelpassage herbergt twee supermarkten: Jumbo en Albert Hein. Jumbo wil uitbreiden met ca 300 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo), Albert Heijn met ca 550 m<sup>2</sup> wvo. Beide komen daarmee uit op een omvang van circa 2.000m<sup>2</sup> wvo.

### *Waarom uitbreiden?*

De supers willen uitbreiden om tegemoet te komen aan de vraag van de consument naar meer service en comfort, meer gemak en kwaliteit, meer beleving. Daarvoor zijn extra meters nodig, gericht op het vasthouden van marktaandeel en niet primair op groei ervan.

De supermarkten bieden zaken aan als:

- Afhaalpunt voor via internet gekochte producten
- Extra dienstverleningselementen / servicebalie
- Koffiehoek
- Ruimere gangpaden
- Ruimere uitstalling versproducten
- Versproducten op de winkelvloer bereiden
- Kookdemonstraties
- Meer kassa's (zelfscan)
- Interactieve displays
- Meer belevingselementen (kleurstelling, specifieke materialen, wifi, etc).
- Magazijnruimte voor thuisbezorging

Naast service, comfort, gemak is bij boodschappen doen snelheid van groot belang: gemakkelijk en snel dicht bij de winkel parkeren, snel de producten kunnen vinden in de winkel, snel kunnen afrekenen.

### ***b. Marktruimte voor de extra supermarktmeters***

In de jaren na vaststelling van het detailhandelsbeleid is door de rijksoverheid de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing verklaard op detailhandelsvoorzieningen. De provincie ziet toe op adequaat gebruik ervan. De 'Ladder' heeft als doel geen extra leegstand te creëren door overbewinkeling. Met andere woorden, geen nieuwe winkelruimte toevoegen door mee te werken aan bestemmingsplanwijziging als er geen markt voor is en als er wellicht alternatieve ruimte is in leegstaande panden.<sup>2</sup>

Omdat onze gemeente een restrictief detailhandelsbeleid voert, is de winkelleegstand relatief laag. De Ladder is een instrument om de vinger aan de pols te houden. De eerste trede van de Ladder staat voor het in kaart brengen van de actuele marktbehoefte. Dat gebeurt door middel van een ruimtelijk-economische effect-analyse, waarvan het distributieplanologisch onderzoek (DPO) veelal onderdeel uitmaakt. De tweede trede is het in kaart brengen van leegstaande winkelruimte en bezien of de uitbreiding daar plaats kan vinden.

---

<sup>2</sup> De ladder telt drie treden en is een hulpmiddel om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ruimte in stedelijke gebieden wordt zo optimaal benut. Met ingang van 1 juli 2017 heeft de rijksoverheid een geactualiseerde Ladder geïntroduceerd, met als doel het Laddertraject te vereenvoudigen. Het is nu nog niet te zeggen wat dat voor consequenties kan hebben voor de beleidsvoornemens in deze notitie.

De vraag die voorligt is of in het verzorgingsgebied van de winkelcentra en hun supermarkten voldoende marktruimte is om mee te werken aan bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de gewenste uitbreidingen.

Het primaire verzorgingsgebied is het westelijke stadsdeel, bestaande uit Kruiskamp, Schutskamp, Deuteren, Boschveld, Paleiskwartier, Willemspoort en Engelen. Dit is hetzelfde verzorgingsgebied als dat uit de detailhandelsnota van 2011.

Wij hebben de voorgeschreven stappen van de Ladder doorlopen (het rapport van bureau DTNP dat de ruimtelijk-economische effectanalyse heeft uitgevoerd, vormt een bijlage bij dit voorstel). Op grond van het Ladderonderzoek komen wij tot de volgende conclusies:

1. **Kwantitatief:** de berekende uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelen is 1.800 à 2.500 m<sup>2</sup> wvo, waarvan supermarkten 1.400 à 2.000 m<sup>2</sup> wvo.  
De gewenste uitbreiding van de supermarkten gezamenlijk telt op tot ca 2.600 m<sup>2</sup> wvo. Kwantitatief beschouwd is er iets te weinig uitbreidingsruimte. De rekenkundige overschrijding bedraagt echter maar een gering percentage van de berekende marktruimte.
2. **Kwalitatief:** uit jurisprudentie sinds invoering van de Ladder blijkt dat een relatief geringe overschrijding acceptabel is als er een heldere visie met beleidsmatige keuzen onder ligt. Voor het gestand doen van het door uw raad in 2011 vastgestelde uitgangspunt van een fijnmazige structuur is het nodig dat de drie winkelcentra zich versterken met (vergroting van de) supermarkten.  
Ter realisering hiervan stellen wij uw raad voor de Nota Detailhandel 2011 voor wat betreft het westelijke stadsdeel op enkele punten te actualiseren.

### **c. Actualisering detailhandelsbeleid**

In de Bossche winkelstructuur onderscheiden we vier niveaus van winkelcentra. Zoals in paragraaf 1 aangegeven zijn dat van groot naar klein: stadsdeelcentra, wijkwinkelcentra, buurtwinkelcentra en buurtsteunpunten. Het westelijke staddeel beschikt over één stadsdeelcentrum en zeven buurtsteunpunten.

Hieronder achtereenvolgens het beleid uit de nota 2011 en de voorgestelde actualisering op onderdelen.

#### Detailhandelsbeleid 2011:

|  |   |
|--|---|
| Stadsdeelcentrum<br>(supers max 2.500m <sup>2</sup> )  | Helftheuvelpassage (3 supermarkten)   |
| Buurtsteunpunten<br>(supers max. 1.200m <sup>2</sup> ) | Boschveld: mag uitgroeien tot buurtwinkelcentrum<br>Kooikersweg: mag uitgroeien tot buurtwinkelcentrum<br>Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg<br>Boschmeersingel<br>Engelen<br>Paleiskwartier/Willemspoort<br>Churchillaan (perspectiefarm / functieverandering) |

#### Geactualiseerd beleid 2017 (grijs gemarkeerd de wijzigingen):

|   |   |
|---|---|
| Stadsdeelcentrum<br>(supers max. ca 2.000m <sup>2</sup> ) | Helftheuvelpassage<br>. bij voorkeur maximaal 2 supermarkten      |
| Buurtsteunpunten<br>(supers max ca 1.300m <sup>2</sup> )  | Boschveld<br>. consolideren: geen uitgroei tot buurtwinkelcentrum |

. geen full service of discount-supermarkt

Kooikersweg

. geen uitgroei tot buurtwinkelcentrum

Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg

. bij verplaatsing/uitbreiding supermarkt geen ruimte voor 2<sup>e</sup> supermarkt

Boschmeersingel

. consolideren/geen uitbreiding supermarkt/event. functieverandering

Engelen

. consolideren

Paleiskwartier/Willemspoort

. consolideren

Churchillaan

. perspectiefarm → functieverandering

#### **Ad 5c. Toelichting op geactualiseerde beleidsonderdelen**

De supermarkten in de Helftheuvelpassage kunnen uitbreiden tot ca 2.000m<sup>2</sup> in plaats van ca 2.500m<sup>2</sup> wvo.

Dit sluit aan bij de op dit moment gevraagde meters uitbreiding door Jumbo en Albert Heijn. Door beide supers in dit stadsdeelcentrum naar die eigentijdse omvang te laten groeien is de marktruimte voor dagelijkse artikelen in het westelijke stadsdeel vergeven (rekening houdend met beide andere uitbreidingen). Daarbij komt dat de dominantie van dit grote en goed functionerende centrum niet zodanig groot moet worden dat dit het functioneren van de buurtsteunpunten belemmert. Om dezelfde reden heeft het onze voorkeur het aantal supermarkten in de Helftheuvelpassage te beperken tot twee.

Onze voorkeur voor maximaal twee supermarkten betekent dat er geen ruimte is voor een eventuele verplaatsing (inclusief uitbreiding) van de Aldi van Boschmeersingel naar de Helftheuvelpassage (wat een wens is van Aldi). Omdat er een aantal jaren geleden een derde supermarkt in de Helftheuvelpassage was gevestigd, is bij actualisering van het bestemmingsplan op die voormalige locatie de functie supermarkt op de plankaart aangeduid. Daar zijn nu non-food winkels gevestigd (Blokker, Big Bazar, Xenos). Mochten die daar vertrekken dan biedt het vigerend bestemmingsplan ruimte voor vestiging van een supermarkt, ook al strookt dit niet met ons beleid. Dat is de reden waarom in het schema 'actualisering beleid' hierboven de woorden 'bij voorkeur' zijn opgenomen.

De indicatieve maximumomvang van supermarkten in de buurtsteunpunten wordt met ca 100m<sup>2</sup> verhoogd tot ca 1.300m<sup>2</sup> wvo. De in 2011 vastgelegde grootte kan beperkend zijn als een supermarkt extra functies wil toevoegen zoals in § 5a omschreven.

De buurtsteunpunten Boschveld en Kooikersweg laten we niet doorgroeien tot buurtwinkelcentrum. Er is onvoldoende marktruimte om de daarmee gepaard gaande toename van winkelmeters te verantwoorden. Voor beide is onze inzet om randvoorwaarden te creëren waarmee deze buurtsteunpunten een toekomstbestendig perspectief krijgen.

Voor wat betreft winkelcentrum Boschveld zijn we in overleg met winkeliers, pandeigenaren en bewoners boven het winkelcentrum om leegstand en dreigende verpaupering, ook in het openbaar gebied, tegen te gaan. Zo zijn wij voornemens mee te werken aan een relatief kleinschalige uitbreidingswens van food-speciaalzaak Sonay, zodat deze het leegstaande buurpand bij de winkel kan betrekken.

In het te herontwikkelen centrum Kooikersweg kan zich een full service supermarkt vestigen, qua grootte passend bij de status van buurtsteunpunt. Langdurige leegstand en verpaupering van het

woon-/winkelcomplex worden opgelost, mede door de inzet van eigenaar woningcorporatie Kleine Meierij.

In de Nota 2011 is de winkeliers van buurtsteunpunt Churchillaan de mogelijkheid aan de hand gedaan hun winkel te verhuizen naar de Kooikersweg. Twee zwakke centra kunnen één sterke worden. Omdat herontwikkeling van centrum Kooikersweg lang op zich heeft laten wachten, gaan wij er vanuit dat verhuizing van winkels aan de Churchillaan niet (meer) zal gebeuren. Mede om die reden is het niet opportuun het centrum Kooikersweg te laten doorgroeien tot buurtwinkelcentrum.

Voor Churchillaan blijft het beleidsuitgangspunt onveranderd. Het winkelcentrum is perspectiefarm en zal op den duur geen deel meer uitmaken van de Bossche winkelstructuur. Overleg met de eigenaren en gebruikers van deze 'winkelplint' heeft nog geen eenduidig beeld opgeleverd over de toekomstige invulling.

Er mag zich geen tweede supermarkt vestigen in centrum Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg. Voorwaarde om mee te werken aan verplaatsing/uitbreiding van de Lidl is dat, op de locatie die men achterlaat, de functie supermarkt uit het bestemmingsplan wordt geschrapt om overaanbod te voorkomen. Lidl is daartoe bereid.

Het centrum Boschmeersingel functioneert anders dan de andere buurtsteunpunten, omdat het vlak bij de Helftheuvelpassage ligt. Het profiteert van de bezoekersstromen aan het stadsdeelcentrum als ware het een 'aanloopstraat' naar een kernwinkelgebied. Dat is reden waarom we niet op voorhand tegen functieverbreding zijn; ook met een beperkter winkelfunctie aan de Boschmeersingel blijft het voorzieningenniveau voor buurt en wijk intact vanwege de goed functionerende Helftheuvelpassage. In het bestemmingsplan is de supermarktruimte begrensd tot de huidige locatie Aldi. Wij werken niet mee aan bestemmingsplanwijziging om uitbreiding mogelijk te maken door bijvoorbeeld het buurpand bij de supermarkt te trekken. Dit om overaanbod te voorkomen.

De buurtsteunpunten Paleiskwartier en Engelen zijn solitaire winkelvestigingen. Voor beide geldt dat wij beleidsmatig de situatie van nu consolideren. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking bezien is voor beide geen ruimte voor substantiële groei. Die is overigens ook niet geuit door de exploitanten op die locaties.

#### **d. Consultatie-/inspraakronde**

Voorafgaand aan opstelling van dit raadsvoorstel heeft van 26 mei tot en met 15 juni 2017 een consultatie- en inspraakronde plaats gehad. Men kon reageren op de notitie *Voornemen tot actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel*.

##### *Consultatie*

Er heeft consultatie van de regiogemeenten Noordoost-Brabant en de provincie Noord-Brabant plaats gehad, handelend conform het in de Visie Detailhandel Noordoost-Brabant (2015) vastgelegde afspraken- en toetsingskader. Gemeenten noch provincie hebben problemen met de actualisering en de eraan gekoppelde uitbreiding van winkelmeters.

##### *Inspraak*

Er zijn tijdens de inspraakperiode reacties binnengekomen van:

- Aldi Vastgoed BV
- Albert Heijn (mede namens HB Capital)
- Coöperatie van Eigenaars in het Winkelcentrum De Helftheuvel U.A.
- Hoogvliet (mede namens Kleine Meierij en Van Grunsven Ontwikkeling)
- Initiatief Overbewinkeling
- Jumbo Van Bergen
- Lidl
- Onafhankelijk Buurtplatform (wijkraad) Boschveld
- Wijkraad West

Als bijlage is toegevoegd de Nota Inspraakreacties op notitie *Voornemen tot actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel*. Deze bevat een samenvatting van de negen inspraakreacties en het antwoord van het college erop.

**6) Communicatie/vervolgprocedure:**

Als de gemeenteraad instemt met het raadsvoorstel is het aan de marktpartijen/initiatiefnemers om de voornemens tot uitbreiding/vestiging te concretiseren in concrete bouwplannen.

**7) Financiële paragraaf**

Niet van toepassing

**8) Risicoparagraaf**

Niet van toepassing

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg      mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

**Bijlagen:**

- Rapport economische effectanalyse *Actualisatie winkelstructuur 's-Hertogenbosch-West* (DTNP, mei 2017).
- De 9 inspraakreacties.
- Nota Inspraakreacties op notitie *Voornemen tot actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel*: samenvatting inspraakreacties en beantwoording door college.

**Ter inzage:**

-

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 20 september 2017;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 juli 2017,  
regnr. 7078086;

gelet op de Gemeentewet;

### **Besluit**

Tot vaststelling van het voorstel *Actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel* met als hoofdpunten:

1. Als beleidslijn maximaal 2 supermarkten in stadsdeelcentrum Helftheuvelpassage;
2. De maximale grootte van supermarkten in dit stadsdeelcentrum gaat terug van ca 2.500 m<sup>2</sup> wvo naar circa 2.000 m<sup>2</sup> wvo;
3. Buurtsteunpunten Boschveld en Kooikersweg groeien niet door tot buurtwinkelcentrum;
4. Geen full service- of discountsupermarkt in buurtsteunpunt Boschveld;
5. In de buurtsteunpunten vestigt zich maximaal één full service- of discountsupermarkt;
6. De maximale grootte van supermarkten in buurtsteunpunten wordt met 100 m<sup>2</sup> wvo vergroot tot ca 1.300 m<sup>2</sup> wvo.;
7. Geen toename van supermarktruimte in buurtsteunpunt Boschmeersingel.

's-Hertogenbosch,  
De gemeenteraad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

drs. W.G. Amesz

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts