

Aan gemeenteraad 's-Hertogenbosch

Uw brief van : -

Uw kenmerk : -

Afdeling : SO/EZ

Zaaknummer :

Datum : 12 september 2017

Onderwerp : Actualisering detailhandelsbeleid 'west': 3^e super in Helftheuvelpassage?

Ref. : J. Braakhuis

Tel. : (073) 615 57 12

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

Geachte raadsleden,

Tijdens de vergadering van de raadscommissie Financiën, Economische en Sociale Zaken (FES) van 4 september jongstleden was aan de orde het raadsvoorstel *Actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel*. Het staat op de raadsagenda van 20 september.

Motie, amendement

Enkele raadsfracties overwegen een motie of amendement in te dienen over het aantal supermarkten in de Helftheuvelpassage. In het raadsvoorstel wordt voorgesteld dat aantal te beperken tot twee. Men vraagt zich af of die inperking niet geschrapt moet worden, waardoor er beleidsmatig ruimte blijft voor drie supermarkten.

Als reactie daarop heb ik aangekondigd u een brief te sturen, met de mogelijke consequenties.

Evenwichtige, fijnmazige winkelstructuur

Tot hoofduitgangspunt van het detailhandelsbeleid behoort het in stand houden van de fijnmazige winkelstructuur voor het doen van boodschappen. Een evenwichtige verhouding tussen winkelcentra van verschillende grootte is daarbij essentieel. In de Nota Detailhandel 2011 heeft uw raad dat als volgt vastgelegd:

" Fijnmazigheid draagt bij aan de leefbaarheid in wijken en buurten. Dat betekent over het algemeen slechts beperkte uitbreiding van de grote winkelcentra."

Het verheugt mij, dat u er tijdens de commissievergadering blijk van gaf de fijnmazige winkelstructuur in het westelijke stadsdeel van groot belang te vinden en deze overeind te willen houden op de wijze zoals in het raadsvoorstel aan u voorgelegd. De initiatieven voor de modernisering respectievelijk vestiging van buurtsupermarkten aan de Oude Vlijmenseweg (Lidl) en de Kooikersweg (Hoogvliet) staan daarmee niet ter discussie.

Om een goed evenwicht te behouden tussen de supermarkten in de buurten en in stadsdeelcentrum de Helftheuvel, wordt voor de Helftheuvelpassage het volgende voorgesteld:

- a. honorering van de uitbreidingswensen van de AH en Jumbo en ze laten uitbreiden tot ca 2.000m²;
- b. het aantal supermarkten maximeren op twee en hun maximale grootte beperken tot ca 2.000m².

De bevolking in West beschikt hierdoor over een compleet en divers (supermarkt)aanbod en het bestaansrecht van de supers in de buurten én in de Helftheuvelpassage wordt versterkt. Die keuze

sluit aan op het door u vastgestelde beleid voor fijnmazige structuur met perspectiefvolle, toekomstbestendige centra.

Hierdoor wordt de ruimtelijke onderbouwing voor de initiatieven voor de winkelcentra Kooikersweg en Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg versterkt; beleidsmatig en dus als onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Derde super Helftheuvelpassage: verstoring evenwicht

De behoefte aan versterking en uitbreiding van het supermarktaanbod in West is in onafhankelijk extern advies (DTNP) aangetoond. Hierin is aangegeven dat het honoreren van alle wensen en ideeën voor uitbreiding van supers, leidt tot een overaanbod. De verplaatsing en uitbreiding van de Adi-supermarkt van de Boschmeersingel naar de Helftheuvelpassage in combinatie met de hier reeds aanwezige planologische supermarktruimte, leidt tot een aanzienlijke vergroting van het winkeloverschot in West. U begrijpt dat de kans groot is dat dit de fijnmazige winkelstructuur zal aantasten: de exploitatie van supermarkten in buurtsteunpunten komt (verder) onder druk. Ook komt de onderbouwing van de overige plannen in West onder druk te staan, zowel wat betreft de aantoonbaarheid van de behoefte (Ladder) als de gewenste ruimtelijke structuur. Het feit dat de Aldi als harddiscounter afwijkt van andere supermarkten, doet daar niets aan af. In het bestemmingsplan kan de gemeente geen verschil maken tussen supermarktformules.

Memo Aldi / Rho-adviseurs

Ik besteed tevens aandacht aan een memo, dat Aldi op 11 september 2017 aan alle fracties heeft gestuurd. Dat bevat een analyse van Rho-adviseurs in opdracht van Aldi. Dit bureau heeft getoetst hoe de vestiging van een Aldi in de Helftheuvelpassage zich verhoudt tot de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

Wij stellen vast dat in de analyse van Rho-adviseurs een aantal uitgangspunten is gehanteerd:

- verplaatsing en uitbreiding Aldi naar de Helftheuvelpassage;
- uitbreiding Helftheuvelpassage door er een bouwblok voor de Aldi aan toe te voegen;
- bestemmingsplanwijziging voor het nieuwe bouwvlak;
- overleg voeren met eigenaar 'locatie Blokker' om de bestaande (derde) supermarktbestemming te schrappen;
- supermarktbestemming op vrijkomende locatie Boschmeersingel blijft in stand.

Gevolgen van deze voorgenomen verplaatsing/uitbreiding van de Aldi voor de overige supermarktinitiatieven in 'west' zijn niet meegenomen.

Deze uitgangspunten verschillen van die in het raadsvoorstel dat ziet op een evenwichtige verdeling van beschikbare marktruimte over meerdere, reeds lang lopende supermarktinitiatieven in West.

In de notitie van Rho wordt de berekening van DTNP van de marktruimte niet bestreden. Rho meldt slechts dat in het bestemmingsplan voor de Helftheuvelpassage drie locaties zijn aangewezen voor supermarkten waarvan er maar twee in gebruik zijn. Er is derhalve nog planologische ruimte aanwezig. Uw raad is evenwel niet verplicht mee te werken aan verplaatsing van deze planologische ruimte om de vestiging van een derde supermarkt mogelijk te maken; dit onder verwijzing naar de fijnmazigheid die uw raad nastreeft. De nadelige effecten en risico's zijn hierboven aangegeven.

Mocht uw raad wel mee willen werken aan verplaatsing en uitbreiding van Aldi naar de Helftheuvelpassage dan is ogenschijnlijk slechts sprake van een relatief kleine uitbreiding (circa 260 m² vwo) van het supermarktoppervlak. Om de fijnmazigheid niet verder onder druk te zetten en het gebrek aan marktruimte niet verder te laten oplopen, is een dergelijke overweging slechts denkbaar onder de voorwaarden dat:

- zowel de supermarktmeters aan de Boschmeersingel als de bestaande planologische ruimte voor de derde supermarkt in de Helftheuvelpassage uit de markt worden genomen;
- Aldi garandeert dat zij hiervoor medewerking krijgt van beide eigenaren;
- de inpassing in de Helftheuvel ook ruimtelijk-functioneel op een goede wijze is in te passen (compensatie en uitbreiding parkeercapaciteit conform gemeentelijke normen, laden en lossen, stedenbouwkundige inpassing en uitstraling e.d.).

Daarnaast verplicht uw raad zich hiermee actief mee te werken aan de transformatie van de winkelstrip aan de Boschmeersingel. Het is te verwachten dat de rechter / Raad van State hier een punt van zal maken, omdat anders de overschrijding van het aantal supermarktmeters erg hoog wordt en dus niet voldaan wordt aan de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Tot slot:

- Wat de Aldi voorstelt is om voor vestiging van haar supermarkt een bouwblok aan het winkelcentrum te plakken naast de 'Blokkerunits' voor haar supermarkt. Daarmee wordt het stadsdeelcentrum met ca 1.500m² uitgebreid.
- Rho vermeldt niet dat de ruimtelijke onderbouwing van alle initiatieven in West door uitbreiding met een derde supermarkt verzwakt; het procedurerisico wordt vergroot.
- De kans bestaat dat er straks vier supermarkten in de Helftheuvelpassage zitten.

Conclusie

- Beleidsmatig vasthouden aan maximaal twee supermarkten in de Helftheuvelpassage;
- In de Helftheuvelpassage is er volgens het geldende bestemmingsplan nog 1610 m² bvo aanwezig ten behoeve van een supermarkt. Op dit moment zijn deze meters anders ingevuld. Daarnaast is er aan de Bosmeersingel nog circa 600 m² bvo in het bestemmingsplan opgenomen ten behoeve van een supermarkt. De bereidheid bestaat om op basis van een concreet plan van Aldi, te onderzoeken onder welke voorwaarden een vestiging van Aldi in de helftheuvelpassage mogelijk is. Daarbij is wel medewerking nodig van meerdere partijen waaronder de eigenaren van de huidige supermarktmeter (Blokkerunits en Bosmeersingel);
- Echter, bij dat tweede punt moet uw raad zich er rekenschap van geven dat de fijnmazige winkelstructuur onder druk komt te staan, ook als de supermarktmeters uit de markt worden genomen. Immers, de dominantie van het stadsdeelcentrum neemt verder toe.

In het vertrouwen dat u bovenstaande meeneemt in uw afwegingen om al dan niet een motie of amendement in te dienen dan wel te steunen om een streep te zetten door besluit 1 van het dictum, verblijf ik,

Hoogachtend,
De wethouder van o.a. Economische Zaken,

mr. J.W.F. Hoskam