

Nota Inspraakreacties op notitie *Voornemen tot actualisering detailhandelsbeleid westelijk stadsdeel:* (12-07-2017)

Er zijn tijdens de inspraakperiode (26 mei tot en met 15 juni 2017) reacties binnengekomen van:

1. Aldi Vastgoed BV
2. Albert Heijn (mede namens HB Capital)
3. Coöperatie van Eigenaars in het Winkelcentrum De Helftheuvel U.A.
4. Hoogvliet (mede namens Kleine Meierij en Van Grunsven Ontwikkeling)
5. Initiatief Overbewinkeling
6. Jumbo Van Bergen
7. Lidl
8. Onafhankelijk Buurtplatform Boschveld
9. Wijkraad West

Hieronder een samenvatting van de inspraakreacties met daaronder telkens de reactie van het college.

1. Aldi Vastgoed

In veel gemeenten wordt gekozen voor versterking van het hoofdwinkelcentrum. Voor niet levensvatbare winkellocaties wordt doorgaans actief gestuurd om transformatie te realiseren. Elders in de gemeente wordt een ruimtelijk concentratiebeleid gevoerd en wordt niet meegewerkt aan ontwikkelingen in buurtsteunpunten dan wel solitaire locaties. De fijnmazigheidsmotivering lijkt niet consequent van toepassing te zijn in de hele gemeente.

Aldi is de enige harddiscounter en is daarmee een regionale trekker. Dit vraagt om andere vestigingslocaties dan voor een full service supermarkt; passen vaak niet binnen traditioneel ruimtelijk beleid.

Aldi wil verhuizen van Boschmeersingel naar Helftheuvelpassage op de locatie waar voorheen de 3^e supermarkt in de passage was gevestigd. Past naar de mening van Aldi in het beleid van geen solitaire ontwikkelingen.

Reactie:

Fijnmazige winkelstructuur

Basis van ons detailhandelsbeleid met betrekking tot de winkelcentra in de wijken (boodschappen doen) is het streven naar een goede balans tussen de centra van verschillende grootte. In het verleden heeft de gemeente gekozen voor behoud van een fijnmazige winkelstructuur met levensvatbare buurtcentra. Om die reden is ingezet op sanering van de winkelvoorzieningen in de Churchillaan en versterking van de Kooikersweg. Als gevolg daarvan heeft de gemeente met de woningbouwvereniging Kleine Meierij (KM) afspraken gemaakt.

Fijnmazigheid is en blijft uitgangspunt van beleid: voorzieningen zo dicht mogelijk bij de bewoners, zeker ook in sociaal-economisch zwakkere wijken. Om deze reden handhaaft de gemeente de afspraken met KM. In de actualisering van de detailhandelsstructuur voor 's-Hertogenbosch-West is derhalve de vestiging van een supermarkt aan de Kooikersweg een belangrijk uitgangspunt, dat is gehanteerd bij het bepalen van de balans in het supermarktaanbod tussen verschillende winkelgebieden.

Niet solitair

Aldi constateert terecht dat het gemeentelijke beleid gericht is op het voorkomen van (nieuwe) solitaire winkels. De Kooikersweg is in onze ogen geen nieuwe solitaire locatie omdat het hier de renovatie/herontwikkeling betreft van een winkelstrip.

Ook een harddiscounter als Aldi moet zich voegen naar het Bossche detailhandelsbeleid en krijgt geen aparte status om zich buiten de winkelstructuur (solitair) te vestigen.

Geen derde super in de passage

Wij werken bij voorkeur niet mee aan vestiging van een derde supermarkt in de Helftheuvelpassage, al realiseren wij ons dat er plancapaciteit in het bestemmingsplan zit, vanwege een in het verleden gevestigde supermarkt op die locatie. Marktomstandigheden, consumentengedrag en overheidsbeleid (Ladder voor duurzame verstedelijking) zijn veranderd. Mede daarom wordt het detailhandelsbeleid

geactualiseerd. Om evenwicht te bewaren in de verhoudingen tussen de centra in 'west' is een derde super daar niet meer gewenst. Bovendien wijst de praktijk uit dat die voor het (zeer goede) functioneren van de Helftheuvelpassage niet noodzakelijk is.

Vanuit een betere spreiding (en fijnmazigheid) van de winkelvoorzieningen in West voor dagelijkse goederen verdient het de voorkeur vestiging van een supermarkt aan de Kooikersweg te bevorderen

Recentelijk is ons gebleken dat Aldi plannen heeft om te verplaatsen naar de Helftheuvelpassage. In de inspraakreactie wordt iets anders gesuggereerd, door te verwijzen naar "jarenlange gesprekken tussen gemeente en de ontwikkelaars van en eigenaren in stadsdeelcentrum Helftheuvelpassage". Die jarenlange gesprekken hebben inderdaad plaatsgevonden, maar daarin werd niet gesproken over vestiging van een derde supermarkt.

2. Albert Heijn (mede namens HB Capital)

AH bestrijdt de conclusie dat er kwantitatief "net te weinig uitbreidingsruimte" is. Het tekort is 600m² winkelvloeroppervlak (wvo). Bovendien vindt men dat onbenutte plancapaciteit moet worden meegeteld.

AH komt aan een door marktpartijen gewenste hoeveelheid uitbreidingsmeters van 3.100m² wvo in plaats van 2.600m² wvo. Men is dan ook tegen de komst van een supermarkt aan de Kooikersweg; en vigerend bestemmingsplan staat daar geen supermarkt toe. Men ziet het niet als onderdeel van de bestaande winkelstructuur.

AH constateert een reductie van maximaal mogelijke supermarktmeters in Helftheuvelpassage van 7.500m² wvo naar 4.000m² wvo (van 3 x 2.500 naar 2 x 2.000). Daar staat haaks op de vergroting van maximale grootte van supermarkten in buurtsteunpunten met 100m² wvo, waarbij het college tevens oneigenlijke argumenten betreft als leefbaarheid en tegengaan van verloedering voor locaties Kooikersweg en Boschmeerplein/Oude Vlijmenseweg.

AH spreekt niet van een visie maar van doelredactie om beleid te rechtvaardigen.

Het verschil in maximale grootte van supermarkten in stadsdeelcentrum en buurtsteunpunten wordt te klein.

Reden om af te haken voor vestiging in winkelcentrum Boschveld was niet zozeer de economische crisis als wel de komst van Van Heinde in Paleiskwartier.

AH bepleit minimalisering van supermarktlocaties buiten de Helftheuvelpassage en geen verkleining van de maximale supermarktgrootte in het stadsdeelcentrum.

Reactie:

Dagelijkse artikelen

Door DTNP is berekend hoeveel uitbreidingsruimte er is voor dagelijkse artikelen. Dat komt uit op maximaal ca 2.500m² wvo. Hiervan kan circa 2.000 m² wvo (80%) toebedeeld worden aan uitbreiding van het supermarktaanbod. Door medewerking te verlenen aan uitbreidingsplannen voor supermarkten (waaronder die van Albert Heijn) van in totaal 2.600 m² wvo realiseren we ons dat we medewerking verlenen aan meer plannen dan waarvoor rekenkundig marktruimte bestaat. Deze rekenkundige overschrijding bedraagt echter maar enkele procenten van de berekende marktruimte. Daarnaast kan deze overschrijding kwalitatief gebruikt worden om supermarkten, waaronder Albert Heijn en Jumbo, hun door hen gewenste omvang te laten bereiken. Vanwege de belangrijke trekkersfunctie van supermarkten versterken ze tevens de positie van de verschillende winkelcentra.

Supermarkten Helftheuvelpassage

Marktomstandigheden, consumentengedrag zijn inmiddels veranderd. Mede daarom wordt ons detailhandelsbeleid geactualiseerd. Om evenwicht te bewaren in de (fijnmazige) verhoudingen tussen de centra in 'west' is een derde super daar niet meer gewenst en wordt de maximale grootte van supermarkten in dit stadsdeelcentrum teruggebracht. En dan nog biedt het beleid ruimte aan de uitbreidingswensen van beide supermarktexploitanten. De al vele jaren zeer goed functionerende Helftheuvelpassage zal er alleen maar aan aantrekkingskracht door winnen.

Kwalitatieve overwegingen

Wij voegen er aan toe dat niet uitsluitend gekeken moet worden naar kwantitatieve overwegingen. Zoals DTNP aangeeft – zich mede baserend op jurisprudentie met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking - wegen kwalitatieve aspecten uiteindelijk zwaarder dan kwantitatieve: waar kan de berekende marktruimte het beste worden ingezet, rekening houdend met beleid, eventuele leegstand en de voorzieningenstructuur voor de consument?

Kooikersweg

Dat wij willen meewerken aan vestiging van een kleine full service supermarkt aan de Kooikersweg is bestaand beleid. Ten tijde van vaststelling van de Nota Detailhandel 2011 was er al geen supermarkt meer gevestigd. Toch hebben we daar toen aan vastgehouden om de bekende redenen (fijnmazige winkelstructuur, leefbaarheid, ontmoetingsfunctie) en heeft de gemeente afspraken gemaakt met de initiatiefnemer (Kleine Meijerij). Helaas heeft het langer geduurd dan destijds gedacht om tot realisatie te komen. Dat heeft er wel toe geleid dat de status van het winkelgebied Kooikersweg in de geactualiseerde visie is teruggebracht van buurtwinkelcentrum naar buurtsteunpunt. De maximale omvang van de supermarkt is daardoor teruggebracht naar 1.300 m² wvo (was 1.500 m² wvo).

Wij zijn het er pertinent mee oneens dat bevorderen van leefbaarheid een oneigenlijk argument is om aan een stedelijke ontwikkeling/voorziening mee te werken. In een breder perspectief bezien streven wij diezelfde leefbaarheid na met onze medewerking aan de uitbreidingswensen van beide supermarkten in de Helftheuvelpassage; leefbaarheid op stadsdeelniveau.

Totale marktruimte

Wij zijn met Albert Heijn eens dat niet al te makkelijk moet worden omgegaan met de uitbreiding van het supermarktaanbod in West. Hier ligt de reden voor de actualisering. Het huidige beleid (vastgesteld in 2011) maakt een supermarktaanbod in West (inclusief Engelen) mogelijk van circa 12.400 m². Het geactualiseerde beleid maakt ruim 2.000 m² wvo minder mogelijk. Buiten de Helftheuvelpassage mogen enkele supermarkten een maximale omvang bereiken van 1.300 m² wvo waar dat in het vigerende beleid nog 1.500 m² wvo is. Wij menen daarom aan de bedingen van Albert Heijn tegemoet te zijn gekomen.

3. Coöperatie van Eigenaars (CVE) Helftheuvelpassage

De CVE vindt het een slechte zaak dat er geen toekomstige groei mogelijk is van supermarkten in haar centrum (niet van 2 naar 3, niet groter dan 2.000 m² wvo).

Het fijnmazigheidsprincipe is achterhaald. De consument kiest voor grootschalig, centraal gelegen, compleet aanbod.

De CVE plaatst vraagtekens bij de aannames van bureau DTNP t.a.v. koopkrachttoevloeiing uit m.n. Vlijmen en Vught. Voorts dient beleid gebaseerd te zijn op huidige en niet op aannames/prognoses voor toekomstige inwoneraantallen.

De duurzaamheidsstoets wordt niet gehaald, aldus CVE, omdat er te veel supermarktmeters worden toegestaan: 2.600 m² wvo waar er maar ruimte is voor 2.000 m² wvo.

Verruiming van maximale grootte voor supermarkten in buurtsteunpunten van 1.200m² wvo naar 1.300 m² wvo vormt een bedreiging voor het functioneren van de Helftheuvelpassage, met name worden Kooikersweg en Oude Vlijmenseweg genoemd.

CVE stelt dat maximale grootte van supers in buurtsteunpunten 1.000 m² wvo is.

Reactie:

Zoals in onze reactie op de inspraakreactie van AH en Aldi aangegeven, is fijnmazigheid nog steeds een belangrijke politieke ambitie. Dit is en blijft kern van ons beleid met betrekking tot boodschappen doen. Als gevolg daarvan stellen wij voor om van het aantal en de grootte van supermarkten in de Helftheuvelpassage te beperken. Voor de gewenste uitbreiding van de bestaande supermarkten in de Helftheuvelpassage is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. De geactualiseerde visie op de detailhandelsstructuur vormt wat ons betreft een belangrijke bouwsteen voor de onderbouwing daarvan. Hier werken wij als gemeente dan ook graag aan mee.

Koopkrachttoevloeiing

De aannames van DTNP (15 à 20% toevloeiing) is een reële en heeft betrekking op geheel West, niet alleen op de Helftheuvelpassage. Bovendien komt de koopkrachttoevloeiing niet alleen uit Vught en Vlijmen, maar ook uit andere delen van de gemeente.

Grootte supermarkten

Het verschil tussen een supermarkt van ca 1.300m² en van ca 2.000m² is substantieel. Daarbij komt dat de supermarktenexploitanten in de Helftheuvelpassage niet om een supermarkt groter dan ca 2.000 m² wvo vragen en daar dus kennelijk voor de komende jaren een prima perspectief in zien.

De maximale indicatieve grootte van supermarkten in buurtsteunpunten is in de detailhandelsnota van 2011 vastgesteld op 1.200m² vwo. Daarbij komt dat in het nieuwe beleid geen buurtwinkelcentra meer zijn opgenomen in West. Hierdoor vervalt de mogelijkheid voor twee locaties om een supermarkt te realiseren van 1.500 m² vwo (zie beantwoording AH).

4. Hoogvliet (mede namens woningstichting Kleine Meierij en Van Grunsven Ontwikkeling)

Men onderschrijft de geactualiseerde beleidslijnen van het college, met inbegrip van de keuze om Kooikersweg toch niet te laten uitgroeien tot buurtwinkelcentrum.

Hoogvliet c.a. verwachten een waardevolle bijdrage te kunnen leveren aan de fijnmazige voorzieningsstructuur en verbetering van de leefbaarheid in 'west'.

Reactie:

Wij vertrouwen erop dat Hoogvliet, Kleine Meierij en Van Grunsven Ontwikkeling die verwachting op korte termijn waar zullen maken (na vaststelling door de gemeenteraad van het geactualiseerde detailhandelsbeleid voor 'west').

5. Initiatief Overbewinkeling

Bepaalde uitgangspunten in de notitie zou van toepassing moeten zijn op het gehele detailhandelsbeleid: megasupermarkten worden niet toegestaan. Dat zou bij bouwmarkten ook zo moeten zijn (geen hypermarktmarkt à la Bauhaus).

Reactie:

Deze inspraakreactie heeft geen betrekking op het detailhandelsbeleid in het westelijk stadsdeel, maar op het vorig jaar door de raad vastgestelde beleid m.b.t. het loslaten van de maximale grootte van bouwmarkten ten behoeve van de vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt. De inspraakreactie is dan ook niet relevant voor de onderhavige beleidsactualisering.

6. H. van Bergen (namens Jumbo Van Bergen, Helftheuvelpassage)

Beperking van de grootte van supermarkten in Helftheuvelpassage tot ca 2.000m² frustreert toekomstige groei, wetend dat inwonertallen de komende jaren zullen toenemen.

Toestaan van een supermarkt aan Kooikersweg dwarsboomt investeringsplannen Jumbo van Bergen. De maximale grootte van een supermarkt in een buurtsteunpunt verhogen van 1.200 naar 1.300m² baart H. van Bergen zorgen. De voorgestane vergroting van de supermarkt Oude Vlijmenseweg is een bedreiging voor het functioneren van de Helftheuvelpassage.

Het fijnmazigheidsprincipe is achterhaald. De consument wil grootschalig, centraal gelegen, compleet aanbod. Internetaankopen en thuisbezorging zijn sterk in opkomst.

H. van Bergen plaatst vraagtekens bij de aannames van bureau DTNP t.a.v. koopkrachttoevloeiing uit (Vlijmen en Vught). Voorts gebruikt DTNP kengetallen 'dagelijks' in plaats van die voor supermarkten. De duurzaamheidsdoets wordt niet gehaald, omdat er te veel supermarktmeters worden toegestaan: 2.600 waar er maar ruimte is voor 2000.

Reactie:

Inwoners

Mede vanwege de te verwachten groei in de komende jaren van het aantal inwoners in 'west' is gewenste groei van supermarktmeters te verantwoorden. Wij komen tegemoet aan de toekomstige vraag.

Fijnmazigheid

Zoals in onze reactie op o.a. Aldi, AH en CVE aangegeven, is de komst van een supermarkt op locatie Kooikersweg en de uitbreiding van de supermarkt aan de Oude Vlijmenseweg vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking te verantwoorden (slechts een geringe procentuele overschrijding van de berekende marktruimte).

De positie van stadsdeelcentrum Helftheuvelpassage aan de top van de winkelpiramide in 'west' blijft onomstreden, juist ook vanuit de optiek van fijnmazigheid. Daarbij komt dat wij de winkelcentra Boschveld en Kooikersweg niet willen laten uitgroeien tot buurtwinkelcentrum. In het detailhandelsbeleid 2011 is beide centra die mogelijkheid nog wel geboden.

Koopkrachttoevloeiing

De aannahme van DTNP (15 à 20% toevloeiing) is een reële en heeft betrekking op geheel West, niet alleen op de Helftheuvelpassage. Bovendien komt de koopkrachttoevloeiing niet alleen uit Vught en Vlijmen, maar ook uit andere delen van de gemeente.

7. Lidl Vastgoed

Lidl laat weten grotendeels te staan achter het nieuw geformuleerde beleid.

Inwonertallen in het DTNP-rapport corresponderen niet met elkaar.

De economische opleving is sterker dan verwacht; die ontwikkeling en desbetreffende recente cijfers m.b.t. 'food' zijn niet verwerkt.

Doorontwikkeling Lidl moet snel plaatsvinden, getuige ook de oproep daartoe aan het college van winkeliers Oude Vlijmenseweg, van bewoners, van Wijkraad West.

Verminderend onderscheid tussen discounters en full services supers moet genuanceerd worden.

Discounters zetten (ook) in op service, gemak, kwaliteit. Full services supers gaan verder (groter assortiment, (huis-)merken, versbeleving, kant-en-klaar, horeca, take away).

De nieuwe Lidl zal een verbindende kracht worden tussen Boschveld en Deutenen.

Supers maken niet voor 80% (waar DTNP mee rekent) maar voor 85% deel uit van de dagelijkse sector in 'west'.

Reactie:

Inwonertallen

Dat DTNP voor 2025 verschillende getallen hanteert berust op een misverstand. Op p. 3 staat 23.326 inwoners in West. Op p. 4 staat 5.580 inwoners in Engelen. Samen 28.906 inwoners (in tabel op p. 20 afgerond op 28.900). Voor de bevolkingsprognose zijn West en Engelen twee entiteiten. Voor het detailhandelsbeleid vormen ze een geheel.

Recente cijfers 'food'

Deze recente cijfers voor food / dagelijkse artikelen zijn wel meegenomen, doordat DTNP de nieuwste, landelijke cijfers voor omzet per inwoner heeft gebruikt (2017).

Supers als onderdeel dagelijkse artikelen

DTNP hanteert de landelijk gangbare 80% aandeel supermarkten als onderdeel van dagelijkse artikelen.

8. Onafhankelijk Buurtplatform (wijkraad) Boschveld (OBB)

Het OBB betwijfelt de inzet van de gemeente voor een toekomstbestendig buurtsteunpunt Boschveld (geen doorgroei naar buurtwinkelcentrum, geen Nederlandse supermarkt). Men wil vasthouden aan doorgroei naar buurtwinkelcentrum.

Men ziet een samenhang tussen de komst van versmarkt Van Heinde in Paleiskwartier en afhaken AH voor vestiging in Boschveld.

OBB spreekt haar zorg uit over de trage gang van zaken voor planontwikkeling en vraagt zich af wat er met de toegezegde financiële middelen is gebeurd.

Wat is de status van Sonay, die niet als supermarkt voorkomt in het beleid, vraagt OBB zich af.

Reactie:

Wij zetten vol in op toekomstbestendigheid van winkelcentrum Boschveld. Dat het centrum niet doorgroeit naar buurtwinkelcentrum doet daar niets aan af. Ook als buurtsteunpunt kan het centrum een goed perspectief geboden worden, o.a. door uitbreiding van Sonay supermarkt.

Sonay

Food-speciaalzaken als Sonay hebben een andere positie in de winkelstructuur dan de in dit voorstel besproken supermarkten. Ze bedienen voor een belangrijk deel inwoners met een migrantenachtergrond, deels ook van buiten hun directe omgeving komend (koopkrachttoevloeiing). Bovendien hebben ze in vergelijking tot supermarkten - zoals genoemd in de notitie 'Voornemen...' - een klein winkeloppervlak. Beperkte vergroting heeft dan ook geen substantieel effect op het functioneren van de supermarkten in 'west'.

Nu de komst van een westerse super naar Boschveld geen optie meer is, is het des te meer van belang dat Sonay een stevige positie behoudt in het winkelcentrum. Als daar uitbreiding van het

winkeloppervlak voor nodig is (naar verluidt in de vorm van een naastgelegen unit) dan staan wij daar in beginsel welwillend tegenover.

Van Heinde

De medewerking van de gemeente aan de komst van Van Heinde in Paleiskwartier lag in het feit dat het niet een zoveelste supermarkt was maar een versmarkt met specifieke belevings/-horecaelementen en met een beperkt deel supermarktassortiment.

Met Van Heinde is een onderscheidend concept neergezet dat een ruimer verzorgingsgebied bestrijkt dan dat van een reguliere supermarkt. Dat Van Heinde inmiddels is getransformeerd in een Emté 3.0 wil niet zeggen dat de basisingrediënten van het onderscheidende concept zijn verdwenen.

9. Wijkraad West

De wijkraad laat weten in te stemmen met de actualisering van het detailhandelsbeleid in het westelijk stadsdeel. Men dringt aan op spoedige realisatie van de initiatieven vanwege het positieve effect op de totale leef- en woonomgeving van de diverse winkelcentra in West.

Reactie:

Ook wij staan spoedige realisatie voor. Het is echter niet alleen aan de gemeente, maar ook aan de initiatiefnemers om snel tot vervolgstappen te komen nadat de gemeenteraad het geactualiseerde detailhandelsbeleid voor het westelijke stadsdeel heeft vastgesteld.