



Gemeenteraad Den Bosch
Postbus 12345
5200 GZ De Bosch

Betreft: gevolgen wijziging detailhandelsbeleid bouwmarkten/expansie regio Den Bosch

Utrecht, 12 April 2017

Geachte Raadsleden,

Eind 2016 is de discussie over het bouwmarktenbeleid in Den Bosch hoog opgelopen, naar aanleiding van het Collegevoorstel om het jarenlang gevoerde beleid te wijzigen. Het loslaten van de maximale omvang voor bouwmarkten was aanvankelijk gericht op het toestaan van maximaal één (nieuwe) winkel formule in Den Bosch, gelet op de beperkte beschikbare uitbreidingsruimte voor de doe-het-zelf- en tuinsector. Het oorspronkelijke beleid stond dit in de weg, omdat in dit beleid werd uitgegaan van een maximale omvang van 6.500 m² per vestiging.

Naast dat het gaat om een algemene beleidswijziging - waarbij het opvallend blijft dat de beleidswijziging slechts voor één initiatiefnemer geldt - blijkt nu al dat over de wijziging onvoldoende is nagedacht. Het gevolg van de beleidswijziging zal verdere expansie, een toename van branchevervaging en een grotere druk op het MKB en daarmee de winkelleegstand zijn.

Nieuw beleid schiet doel voorbij

De reden voor het jarenlang gevoerde beleid van de gemeente Den Bosch was het voorkomen van branchevervaging. Meer branchevervaging zou bestaande winkelgebieden tenslotte onevenredig aantasten en dat was onwenselijk, gelet op de negatieve leegstandseffecten.

Naast het afwijken van de maximale omvang, zal door dit besluit de branchevervaging ook in hoge mate toenemen: bovenop de bouw- en tuinmarkten zullen ook meubelboulevards en andere clusteringen te maken krijgen met toenemende druk waardoor extra winkelleegstand op de loer ligt. Niet voor niets verenigt Bauhaus naar eigen zeggen "vijftien speciaalzaken onder één dak". Het jarenlang gevoerde beleid dat tot doel had om branchevervaging te beperken, maakt branchevervaging dus expliciet mogelijk.

Tevens is de door het College van B&W toegezegde duidelijkheid over het veranderde detailhandelsbeleid voor bouwmarkten tot nu toe uitgebleven. De noodzaak om hierover meer duidelijkheid te krijgen, daar waar de onzekerheid bij het MKB ook toeneemt.

60.000 m² aan expansieplannen in de regio

Uit recente publicaties blijkt dat er nog meer expansieplannen zijn in de regio. In concurrentie met de voorgenomen vestiging van Bauhaus in Den Bosch, is ook Hornbach op zoek naar een Bossche locatie. Naast de vestiging in Best, zien zij een tweede locatie in Eindhoven ook als een reëel plan. Hiermee wordt aan het bestaande Bossche aanbod van een 30.000 m², ruim 60.000 m² winkelvloerⁱⁱ toegevoegd binnen een straal van nog geen 25 autominuten. Dit is nog exclusief de recente uitbreiding van bijvoorbeeld de Bossche Woonboulevard.

Naar nu blijkt, zet het gemeentelijk beleid de deur wagenwijd open voor de in-en-om-het-huis- en tuinhypermarkten. De onderbouwing van het College van B&W waarin werd aangegeven dat de effecten op het bestaande aanbod te verwaarlozen zijn, zal in de toekomst reden zijn voor andere grootschalige expansieplannen om naar te verwijzen. Het huidige overschot van vierkante meters aan winkelvloeroppervlakte zal door het vernieuwde beleid verder oplopen. Dit staat haaks op de voorgenomen sanering van de ontstane overschotten aan detailhandelsmeters, zoals onderschreven in de RetailDeal. Het saneren van PDV/GDV-meters



blijft achter op de rest van de detailhandelssectoren, zo blijkt ook uit onderzoek van Vastgoedmarktⁱⁱⁱ.

Grondverkoop als motivatie

Dat de voorkeurslocatie (De Grote Vliet) als enige reële optie wordt aangeduid, lijkt geen toeval. Met een grondpositie van €130,9 miljoen euro en een tekort van €8,1 miljoen euro op de reserves van het Grondbedrijf, is het natuurlijk gunstig om vier hectare aan grond uit te geven. Dit bleek ook tijdens de raadsbehandeling van dit onderwerp in september 2016.

Met de grondverkoop wordt een belangrijk deel van het tekort opgelost. De mogelijke verliezen voor het MKB en groei in winkelleegstand lijken minder belangrijk dan de urgentie om grond te verkopen. Gelet op de welwillendheid bij het MKB om gezamenlijk aan de slag te gaan met het verbeteren van de detailhandelsstructuur in Den Bosch, is dit voor velen een vervelende constatering.

Regionale afstemming noodzakelijk

In 2016 bekritiseerden verschillende regiogemeenten het Bossche voorstel om het bouwmarktbeleid aan te passen. Verschillende gemeenten wezen de gemeenten Den Bosch terecht op het feit dat het oorspronkelijke beleid juist bedoeld was om branchevervaging tegen te gaan. De huidige expansiedrift maakt een gedegen regionale afstemming noodzakelijk. De ambities van de RetailDeals, onderschreven door de provincie Noord-Brabant en de gemeente Den Bosch, lopen door het gebrek aan afstemming ernstig gevaar. De veldslag tussen de nieuwe toetreders die dankbaar gebruikmaken van deze beleidswijziging, zal niet alleen slachtoffers maken in Den Bosch, maar in de hele Meierij.

De expansieplannen vergroten tevens de druk op het lokale MKB, juist nu voor die groep ondernemers duidelijkheid en een gedegen visie noodzakelijk zijn. Zonder zekerheid is het erg lastig om keuzes voor de toekomst te maken. Het is dan ook een gemiste kans dat de gemeente heeft besloten om het detailhandelsbeleid enkel op dit subonderdeel aan te passen, terwijl juist de behandeling van dit onderwerp een mooie aanleiding gaf om de gehele detailhandelsvisie te herzien en toekomstgericht en duurzaam te maken.

Integrale herziening detailhandelsbeleid

Verschillende Bossche politieke partijen spraken in 2016 hun wens uit om tot een overkoepelende detailhandelsvisie te komen. In dat kader zijn er meerdere handreikingen gedaan door ondernemers, brancheorganisaties en andere betrokkenen om gezamenlijk tot een integrale actualisatie van het detailhandelsbeleid te komen^{iv}. Het College heeft die initiatieven niet gesteund.

Ons inziens zijn er genoeg redenen te overwegen om een sterke Bossche middenstand en het wegwerken van de leegstand expliciet mee te nemen in de verdere behandeling van dit dossier. Wij roepen u tevens op te overwegen eerst werk te maken van een overkoepelende detailhandelsvisie – in overleg met de regiogemeenten, voordat wordt overgegaan op het uitvoeren van concrete uitbreidingsplannen. Uiteraard zijn onderstaande ondernemers en vele anderen – nog steeds – bereid om hier actief een bijdrage in te leveren.

Met vriendelijke groet,

Jasper Benus
Adviseur detailhandelsbeleid en vestigingszaken
Initiatief Overbewinkeling



Namens de volgende Bossche ondernemers en brancheorganisaties,

Jan Meerman
Directeur
INretail – brancheorganisatie voor mode- en wonen

Ruud Ernes
Voorzitter
De Bossche Woonboulevard

Arno van der Heijden
Ondernemer
Formido St. Michielsgestel

Guido Breedveld
Ondernemer
Breedveld Verf

Bart Engering
Ondernemer
TH. Engering IJzerwaren

Joep Hekerman
Ondernemer
Heywood Vloeren

Mark van Os
Ondernemer
Stukbouw B.V.

Willy Schellekens IJzerwaren
Ondernemer
Joris Schellekens

Jos van der Leest
Ondernemer
Formido Oss

Jurgen van Rooij
Formido Sint Oedenrode
Ondernemer



Peter Stolzenbach
Ondernemer
Groenrijk Den Bosch

Sjaak van Engelen
Ondernemer
Tuincentrum Boxtel

Jozet den Otter-Piels
Ondernemer
Baderie Piels

Marian Kuijs
Ondernemer
TegelDirect.nl

Ad Geerts
Ondernemer
Agri Bouwmarkt

Marcel van der Schans
Bedrijfsleider
BoerenBond 's-Hertogenbosch

CC:
Gemeenteraad Vught
Gemeenteraad St. Michielsgestel
Gemeenteraad Oss
College van B&W Den Bosch
College van B&W Vught
College van B&W St. Michielsgestel
College van B&W Oss

www.overbewinkeling.nl
Bemuurde Weerd Oostzijde 38
3514 AR Utrecht

ⁱ <https://www.retaildetail.nl/nl/news/doe-het-zelf/bauhaus-begint-tweede-nederlandse-vestiging>

ⁱⁱ <https://propertynl.com/Nieuws/5de4b7fc-f1cd-4fb9-9601-4d36ffc53272/INTERVIEW-Hornbach-zit-op-de-helft>

ⁱⁱⁱ Zie bijlage 1.

^{iv} Zie bijlage 2.