



## Raadsinformatiebrief

Registratienummer 15693775

Onderwerp Ontwerpbestemmingsplan Helftheuvelpassage 90 en Boschmeerplein 3-7

*Met dit plan willen we zorgdragen voor een goede spreiding van supermarkten in de Schutskamp. Dit doen we door op een locatie een mogelijkheid voor een supermarkt te verwijderen en op een andere locatie de mogelijkheid aan te passen en te verkleinen, conform het detailhandelsbeleid.*

### Aanleiding

Wij leggen het ontwerpbestemmingsplan 'Helftheuvelpassage 90 en Boschmeerplein 3-7' ter inzage. Daarom ontvangt uw raad deze raadsinformatiebrief.

Door de verhuizingen van twee supermarkten (Lidl en Aldi) in De Schutskamp zijn er meer supermarktmeters ontstaan. We willen geen toename van supermarktoppervlakte. Met de verhuizende supermarkten zijn afspraken gemaakt over het verkleinen (Aldi) en volledig verwijderen van oppervlakte (Lidl) aan



supermarktmogelijkheden op de oude locaties Helftheuvelpassage 90 en Boschmeerplein 3-7. We passen het bestemmingsplan nu aan.

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ontvangt uw raad deze raadsinformatiebrief.

## Beoogd doel

We willen de mogelijke supermarktoppervlakte in het bestemmingsplan verkleinen nadat twee supermarkten zijn verhuisd naar een nieuwe locatie.

Met voorliggend bestemmingsplan borgen we juridisch de afspraken die met de supermarkten Lidl en Aldi al privaatrechtelijk zijn vastgelegd over het verminderen van de oppervlakte aan supermarktmogelijkheden. De gemaakte afspraken passen binnen de Detailhandelsvisie 's-Hertogenbosch 2023.

Dit bestemmingsplan zorgt ervoor dat op de oude locatie van de Lidl (Boschmeerplein 3-7) de mogelijkheid tot het vestigen van een supermarkt wordt verwijderd. Andere functies binnen de regels van het bestemmingsplan blijven in stand.

De nieuwe locatie van de Aldi (Helftheuvelpassage 90) wordt aangepast aan de huidige oppervlakte van de supermarkt. Op de oude locatie waar de Aldi voorheen zat (Boschmeersingel 115) is ondertussen al een andere supermarkt gevestigd. De bestemming op deze locatie blijft daarom ongewijzigd.

Het nieuwe bestemmingsplan zal te zijner tijd ter besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd.



## Relevante besluitgeschiedenis

- Raadsbesluit Detailhandelsvisie 's-Hertogenbosch 2023, d.d. 29 maart 2023, reg.nr. [14703584](#)



- Raadsbesluit Vaststelling bestemmingsplan 'Kruiskamp-Schutskamp', d.d. 5 juli 2011, reg.nr. [11.0498](#)

## Inhoud



### Ligging plangebied

De locaties Helftheuvelpassage 90 (linksboven) en Boschmeerplein 3-7 (rechtsonder) zijn beiden gelegen in de wijk De Schutskamp.



*Locaties Helftheuvelpassage 90 en Boschmeerplein 3-7 (met rode stippen aangegeven)*

Beide locaties zijn onderdeel van een concentratiegebied van diverse winkels. De Helftheuvelpassage is een stadsdeelcentrum en de Boschmeerplein is een buurtsteunpunt. De nieuwbouw van de Lidl aan de Oude Vlijmenseweg 108-110a wordt gerekend tot het buurtsteunpunt.



### Marktwerking

Door marktwerking zijn er in De Schutskamp de afgelopen jaren een aantal verhuizingen in het supermarktaanbod ontstaan. De Lidl is verhuisd van de Boschmeerplein 3-7 naar de nieuwbouw aan de Oude Vlijmenseweg 108-110a, en de Aldi is verhuisd van de Boschmeersingel 115 naar de Helftheuvelpassage 90.

De nieuwbouw van de Lidl heeft gezorgd voor een nieuw en modern supermarktaanbod. De oude locatie zal een andere functie krijgen, aangezien is afgesproken met eigenaar Lidl dat er hier geen nieuwe supermarkt terug komt.

Door de verhuizing van de Aldi naar de Helftheuvelpassage 90 viel de supermarktmogelijkheid aan de Boschmeersingel 115 vrij. Hierin heeft zich een andere supermarkt (Marmaris) gevestigd.

In lijn met de doelstellingen uit de Detailhandelsvisie 2023 willen we voorkomen dat de voorzieningenstructuur qua supermarkten uit balans raakt.

### Detailhandelsvisie

De gemeente kiest voor behoud van de fijnmazige winkelstructuur in stadsdeel West. Naast de Helftheuvelpassage wordt ingezet op een aantal kleinere buurtvoorzieningen verspreid over West. De Helftheuvelpassage is een stadsdeelcentrum en heeft een belangrijke functie in de wijk maar ook daarbuiten. Een stadsdeelcentrum heeft 2 à 3 supermarkten en een minimale omvang van 12.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (wvo). De vestiging van de Aldi past binnen deze opzet.

Het buurtsteunpunt Boschmeerplein is qua concentratiegebied aan het transformeren, doordat detailhandel voor basisbehoeften verdwijnt en andere functies zich vestigen. De nieuwe supermarkt van de Lidl aan de Oude Vlijmenseweg 108-110a ligt wel in de nabijheid van de buurtsteunpunt, maar is er geen onderdeel meer van.

Voor deze gebieden geldt dan ook het koesteren en versterken van de bestaande kwaliteiten, maar ook toekomstbestendig zijn ten aanzien van de ontwikkelingen die ook voor deze gebieden op de rol staan, zoals het teruggang van het aandeel fysieke winkels, de opkomst van bezorgbedrijven en bijvoorbeeld de uitdagingen omtrent de macro economische ontwikkelingen.



#### Juridische wijzigingen

Na de verhuizingen moeten nieuwe vestigingen en overbodige oppervlakte aan supermarktmogelijkheden uit het bestemmingsplan worden verwijderd. Met de Lidl is (tevens privaatrechtelijk) afgesproken dat de mogelijkheid voor het vestigen van een nieuwe supermarkt op de locatie Boschmeerplein 3-7 wordt verwijderd. Met de Aldi is (tevens privaatrechtelijk) afgesproken dat op de locatie Helftheuvelpassage 90 supermarktgrootte wordt aangepast en verkleind tot de huidige grootte van de Aldi.

In dit bestemmingsplan wordt juridisch op de locatie Boschmeerplein 3-7 de functieaanduiding 'supermarkt' verwijderd en op de locatie Helftheuvelpassage 90 aangepast en verkleind. Per saldo wordt er met dit bestemmingsplan 1.590 m<sup>2</sup> aan supermarktoppervlakte onttrokken aan de markt. Overige functies, waaronder detailhandel, blijft binnen de regels van het bestemmingsplan gewoon mogelijk.

#### Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 lid 1 Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan iedereen een zienswijze indienen. Het ontwerpbestemmingsplan en de terinzagelegging ervan dient ter voorbereiding op de besluitvorming van uw raad over de vaststelling van het bestemmingsplan (inclusief de beoordeling van eventuele zienswijzen). Een voorstel hiervoor wordt uw raad te zijner tijd aangeboden.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,

De gemeentesecretaris,

drs. B. van der Ploeg

De burgemeester,

drs. J.M.L.N. Mikkers



Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan Helftheuvelpassage 90 en Boschmeerplein 3-7 (toelichting en regels)
2. Ontwerpbestemmingsplan Helftheuvelpassage 90 en Boschmeerplein 3-7 (verbeelding)

---

Registratienummer	14383481
Raadsvergadering	-
Portefeuillehouder	R.J.J. Geers
Sector/Afdeling	SO/ROS
Inlichtingen	Chris van Asselt <a href="mailto:c.vanasselt@s-hertogenbosch.nl">c.vanasselt@s-hertogenbosch.nl</a> 06- 3114 2438