

# ONDERBOUWING VOORZIENINGEN DE GROOTE WIELEN 'S-HERTOGENBOSCH

7 MEI 2019





# **ONDERBOUWING VOORZIENINGEN DE GROOTE WIELEN 'S-HERTOGENBOSCH**

7 MEI 2019

**Status:**  
Definitief

**Datum:**  
7 mei 2019

**Een product van:**  
Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
www.stedplan.nl  
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen en vrije tijd  
Ellen Scholten MSc  
Drs. Femke Wokke

Voor meer informatie: Drs. Femke Wokke, fewo@stedplan.nl

**Review:**  
Dr. Aart Jan van Duren

**In opdracht van:**  
Gemeente 's-Hertogenbosch



# 's-Hertogenbosch

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.R.118  
Referentie: 2019.R.118 's-Hertogenbosch Groote Wielen onderbouwing

INLEIDING	7
SAMENVATTING	9
<b>1</b> CONTEXTANALYSE DE GROOTE WIELEN .....	<b>13</b>
1.1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING	
1.2 VRAAG- EN AANBOD	
1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.4 RELEVANTE BELEIDSKADERS	
<b>2</b> ANALYSE BEHOEFTE .....	<b>24</b>
2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
2.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE BEHOEFTE	
2.3 REFERENTIE WIJKCENTRA	
<b>3</b> RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN.....	<b>35</b>
3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS	
3.2 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR	
3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT	
3.4 TOETS AAN BELEID	
<b>4</b> ANALYSE TIJDSPAD, VOLUME EN VORM VOORZIENINGEN GROOTE WIELEN	<b>42</b>
4.1 WANNEER? - MOGELIJKHEDEN TIJDSPAD	
4.2 GEWENSTE VOLUME, INVULLING EN VORM	
BIJLAGE 1 DEFINITIES	
BIJLAGE 2 GEPROJECTEERD COMMERCIEEL AANBOD CENTRUM DE GROOTE WIELEN	
BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETS	



## INLEIDING

Aan de oostkant van 's-Hertogenbosch, aan de noordkant van Rosmalen, ontstaat stap voor stap en buurt voor buurt de wijk De Grote Wielen. Momenteel bestaat de nieuwbouwwijk uit vijf woonbuurten met zowel koop- als huurwoningen en zowel eengezinswoningen als appartementen. Binnen de gehele wijk is veel aandacht voor water en alle woonbuurten grenzen dan ook aan de centrale waterplas. Na volledige realisering rond 2036 bestaat de wijk in totaal uit zo'n 6.500 woningen.



FIGUUR 1 LIGGING CENTRUM DE GROOTE WIELEN EN IMPRESSIE VORM  
Bron: BRT Achtergrondkaart en VSOP Centrumplan De Grote Wielen OKRA SVP

In De Grote Wielen wonen momenteel al meer dan 8.600 mensen in de ca. 3.000 huizen. Deze woningen liggen verspreid over woonbuurten met elk hun eigen sfeer en identiteit. Door de crisis is het tempo van de woningbouw rond 2012 wat lager komen te liggen. Hierdoor zal ook het Centrum aan de noordkant van de Grote Wielenplas, dat de definitieve winkels van de wijk zal huisvesten, later worden gerealiseerd. Bewoners kunnen vooralsnog terecht bij het tijdelijke winkelcentrum ingevuld met een Albert Heijn supermarkt, een Etos-vestiging, een vestiging van Gall&Gall en een cafetaria. Deze tijdelijke voorziening moet in 2023 als gevolg van een rechterlijke uitspraak gesloten worden.

Inmiddels is door de aangetrokken woningbouwmarkt het tempo van de woningbouwontwikkeling versneld en is eind 2018 ook het voorlopig

stedenbouwkundig plan voor het Centrum van De Grote Wielen opgeleverd (VSOP Centrumplan De Grote Wielen OKRA SVP) . Een modern plan met daarin ruimte voor ongeveer 600 woningen, circa 7.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak voor winkels, horeca en overige commerciële voorzieningen en daarnaast nog een zorgcluster van circa 1.100 m<sup>2</sup> bvo. Het winkelaanbod zal gericht zijn op dagelijkse boodschappen.

#### ONDERZOEKSVRAGEN >>

De centrale **kwantitatieve vragen** in het onderzoek waartoe de gemeente 's-Hertogenbosch opdracht heeft gegeven aan Bureau Stedelijke Planning is als volgt:

*Is de behoefte aan commerciële en zorgvoorzieningen in De Grote Wielen passend binnen het nu voorliggende plan en binnen de uitgangspunten die de Ladder voor Duurzame Verstedelijking stelt aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen?*

*Wat zijn de ruimtelijk relevante effecten van het plan op de bestaande winkelstructuur, in het bijzonder op het centrum van Rosmalen, het belangrijkste winkelgebied in de kern?*

Bij de beantwoording van deze vraag knippen we de commerciële voorzieningen op in de volgende categorieën:

- Supermarkten, als belangrijkste aankoopplaats van dagelijkse boodschappen;
- Overige winkels die gericht zijn op dagelijkse boodschappen (versspeciaalzaak, drogist, slijter);
- Niet-dagelijkse winkelvoorzieningen;
- Dienstverlening en publieksambacht (bv. kapper, stomerij);
- Horecavoorzieningen (drank- en maaltijdverstrekkers);

Daarnaast is er een centrale **kwantitatieve vraag**:

*Wat is de gewenste strategie voor commerciële en zorgvoorzieningen in De Grote Wielen , in welke volumes, in welke vorm (branchering) en wanneer (fasering)?*



De voorliggende rapportage geeft een gemotiveerd antwoord op deze vragen. Het eerste hoofdstuk wordt gevormd door een zelfstandig leesbare samenvatting.



## SAMENVATTING

### Behoeftte in De Grootte Wielen aan plek voor boodschappen en ontmoeten

- De Grootte Wielen is een nieuwbouwwijk ten noordoosten van 's-Hertogenbosch en ten noorden van Rosmalen (onderdeel van gemeente 's-Hertogenbosch). Momenteel zijn ca. 3.000 woningen van de uiteindelijk ca. 6.500 woningen gerealiseerd en wonen er ca. 8.600 van de uiteindelijk (minimaal) 16.500 bewoners.
- Momenteel ontbeert De Grootte Wielen een goede plek voor boodschappen en ontmoeten; de eerste bewoners van De Grootte Wielen zijn al sinds 2008 aangewezen op een tijdelijke, relatief kleine Albert Heijn, geflankeerd door een slijter, een drogist en een cafetaria.
- Vanaf 2023 komt daar verandering in en moet het Centrum, aan de andere kant van de centrale plas, het verblijfsgebied van De Grootte Wielen worden. Dit centrum moet het boodschappencentrum voor de inwoners van De Grootte Wielen worden.
- Binnen het Centrum van De Grootte Wielen is 7.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan commercieel aanbod voorzien, waarbij het overgrote deel (ca. 65%) zal worden ingevuld door Albert Heijn en een tweede supermarkt. Daarnaast is er 1.100 m<sup>2</sup> bvo gereserveerd voor zorgvoorzieningen. Het niet-dagelijks aanbod is met 10% van het oppervlak aan commerciële voorzieningen zeer beperkt.
- De huidige demografische opbouw is typerend voor een nieuwbouwwijk met relatief veel jonge gezinnen en een relatief hoog inkomensniveau (gemiddeld inkomen per inwoner ca. 17% boven landelijk).

### Commerciële programma (VSOP: 16-11-2018) in lijn met behoefte inwoners De Grootte Wielen na afronding van de wijk

- Aan de hand van verschillende berekeningen is het Voorlopig stedenbouwkundig plan Centrum De Grootte Wielen van OKRA en SVP getoetst aan de behoefte.
- Door middel van een distributieve berekening kan een indicatieve uitspraak worden gedaan over de (toekomstige) behoefte aan het geprojecteerde aantal (en samenstelling van de) winkelmeters in het verzorgingsgebied De Grootte Wielen. Dit antwoord is van belang gegeven de uitgangspunten die de Ladder voor Duurzame Verstedelijking stelt aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling als die van het hier geprojecteerde centrum.
- De distributieve analyse leert ons dat er behoefte is aan twee supermarkten met een ruime, moderne maatvoering, aangevuld met een volwaardig aanvullend dagelijks aanbod, zoals hier geprojecteerd. Voorzichtigheid is gewenst bij de omvang en samenstelling van het niet-dagelijks aanbod

gezien de nabijheid van het centrum van Rosmalen, maar ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch, de toename van het aandeel online bestedingen en de focus van niet-dagelijkse formules op grote centra. Om leegstand in de toekomst te voorkomen achten wij het verstandig dat niet meer dan ca. 550 m<sup>2</sup> wvo (de helft van de distributieve behoefte) aan niet-dagelijks aanbod wordt gerealiseerd.

- Ook het beoogde programma aan horeca (400 m<sup>2</sup> wvo) en persoonlijke dienstverlening (160 m<sup>2</sup> wvo) is vanuit een aanvullende behoeftetoets (benchmark en dichthedenstudie) goed te verantwoorden.
- Er is een kwantitatieve uitbreidingsruimte in de zorg binnen het verzorgingsgebied van ca. 850 m<sup>2</sup> bvo, bovenop wat nu reeds in gebruik is in de wijk. Dit is kleiner dan de 1.100 m<sup>2</sup> bvo die is voorzien in het centrum van De Groote Wielen. Indien haalbaar zou clustering middels relocatie naar het nieuwe centrumgebied wenselijk zijn.
- Een modern wijk(winkel)centrum kent met name dagelijks detailhandelsaanbod. Daarnaast is het belangrijk om verschillende andere publieksvoorzieningen ook bij het wijk(winkel)centrum te concentreren zoals zorg- en maatschappelijke functies. Door een concentratie van verschillende functies die potentiële klanten aan trekken, is de levensvatbaarheid van een winkelcentrum (op de lange termijn) groter en wordt door inpassing van horeca een aantrekkelijker verblijfsklimaat gecreëerd. De functies versterken elkaar, waardoor het centrum van De Groote Wielen een belangrijke ontmoetingsfunctie voor de inwoners van de wijk zal hebben. Dit komt de leefbaarheid van de wijk ten goede.
- Om aan de wens van de eigentijdse consument tegemoet te komen evolueren bulksupermarkten naar zogenoemde verstheaters. Het versaanbod domineert al dan niet in bereide vorm en dit vraagt om ruime winkels waar koken tot de mogelijkheden behoort met schaalvergroting als gevolg. De ruime metrages in de beoogde supermarkten in De Groote Wielen kunnen zulke supermarkten faciliteren waardoor deze (en daarmee het gehele centrum) toekomstbestendig zijn.

Naast positieve economische- en uitstralingseffecten in De Groote Wielen ook beperkte omzeteffecten voor omliggende supermarkten en ander dagelijks aanbod.

- Uiteraard heeft de komst van een volwaardig wijkcentrum met detailhandel en aanverwante functies in De Groote Wielen niet alleen positieve economische- en uitstralingseffecten, maar ook verdringingseffecten.
- Omdat de realisatie van het wijk(winkel)centrum in De Groote Wielen voornamelijk dagelijkse detailhandel betreft (ruim 80% van het commercieel aanbod), zijn omzeteffecten voornamelijk in deze branche te verwachten. Per saldo gaat het in deze branche om uitbreiding en verplaatsing van de gevestigde supermarkt, nieuwvestiging van één extra supermarkt en ca. 960 m<sup>2</sup> wvo aan dagwinkels.

- De omzetclaim van het additionele dagelijkse aanbod van De Grootte Wielen bedraagt ca. 30% van die van het in Rosmalen gevestigde aanbod. Tegelijkertijd neemt ook het inwonertal van Rosmalen fors toe, met ruim 25% na afronding van De Grootte Wielen. Deze forse groei van de vraag dempt de omzeteffecten aanzienlijk. Daar komt bij dat de afvloeiing naar andere winkelgebieden zoals het centrum van Rosmalen vanuit De Grootte Wielen naar verwachting groter is dan de toevloeiing naar De Grootte Wielen. Hierdoor zal ook het overige (dagelijkse) aanbod in Rosmalen (Centrum) blijven profiteren van het groeiende aantal inwoners in de nieuwbouwwijk.
- De verdringingseffecten van de ontwikkeling zijn al met al dus beperkt. Dit betekent ook dat er geen sprake is van een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat in Rosmalen of omgeving. Ook is van een structuurversturende werking of 'duurzame ontwrichting' geen enkele sprake.

Investerings in het centrum van Rosmalen benodigd om optimaal te profiteren van groeiende aantal inwoners, ook los van de ontwikkeling van De Grootte Wielen.

- Het huidige relatief hoge leegstandspercentage in het centrum van Rosmalen blijft een punt van zorg en staat los van de ontwikkelingen van commerciële voorzieningen in De Grootte Wielen. Voordat de winkels in het centrum van De Grootte Wielen opengaan omstreeks 2023 bevelen we investeringen in het centrum van Rosmalen echter wel aan zodat de functie als stadsdeelcentrum behouden blijft en optimaal geprofiteerd kan worden van het groeiende aantal inwoners. Zowel de huidige als toekomstige inwoners van De Grootte Wielen zijn immers een belangrijke klantengroep voor het centrum van Rosmalen.
- Het gaat hierbij zowel om investeringen in de winkels en horecagelegenheden zelf (blurring, focus op doelgroep jonge gezinnen, marketing) als om investeringen ten behoeve van de uitstraling van het gehele gebied (groen, bestrating). Investeren in de algehele verblijfskwaliteit is daarbij essentieel en het uitbreiden van horeca aanbod kan daaraan bijdragen.

Niet alleen volume, maar ook het beoogde tijdspad van het winkelcentrum is verantwoord.

- Vanuit het oogpunt van een aantrekkelijke woonwijk is het belangrijk dat het commerciële cluster tijdig gerealiseerd wordt. Dit bevordert de binding in de wijk en heeft een positief effect op de leefbaarheid en het woonplezier van de bewoners van De Grootte Wielen.
- Op basis van ons onderzoek achten wij realisering van het geprojecteerde aanbod in 2023, wanneer ongeveer twee derde van het uiteindelijke bevolkingsdraagvlak in de wijk De Grootte Wielen is gerealiseerd, als verantwoord. Er is dan reeds behoefte aan meer dan het huidige tijdelijke

aanbod. Een oplevering van een wijkwinkelcentrum bij een omvang van tweederde van het uiteindelijke bevolkingsaantal is niet ongevoel. Verreweg de meeste centra in dit soort wijken openen hun deuren wanneer 65 tot 80% van het uiteindelijke aantal woningen gerealiseerd is.

- Nader geconcretiseerd is er in 2023 al behoefte aan twee volwaardige supermarkten. Het op dat moment nog niet voldragen potentieel vertaalt zich die eerste jaren in een relatief lage vloerproductiviteit die voor rekening komt van de exploitanten van de supermarkten in het centrum van De Groote Wielen zelf. Op de effecten op het gevestigde aanbod elders in Rosmalen heeft deze bescheiden overdimensionering geen invloed. Dit geldt ook voor de versspeciaalzaken en het niet-dagelijkse aanbod, ook zij zullen de eerste jaren met aanloopverliezen worden geconfronteerd. Ook hier zullen deze door de exploitanten zelf gedragen moeten worden.
- Het inwonertal van De Groote Wielen zal de komende jaren gestaag door blijven groeien. In de wijk wonen voornamelijk welvarende jonge gezinnen en deze doelgroep biedt (indien nodig of gewenst) perspectief voor flexibiliteit en tijdelijkheid in het programma in die eerste jaren na 2023. Daarbij zien we een (tijdelijke) verkleuring naar niet-winkelfuncties zoals een bibliotheek, kindvriendelijke horeca (met flexwerkplekken), sportschool en consultatiebureau als kansrijk.

## 1 CONTEXTANALYSE DE GROOTE WIELEN

### 1.1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

De Groote Wielen is een nieuwbouwwijk ten noordoosten van 's-Hertogenbosch en ten noorden van Rosmalen (onderdeel van gemeente 's-Hertogenbosch). Momenteel zijn ca. 3.000 woningen van de uiteindelijk ca. 6.500 woningen gerealiseerd. Met name buurten ten zuiden van de waterplas als De Hoven en Broekland zijn reeds ontwikkeld. Nu is De Lanen in ontwikkeling, welke gevolgd wordt door het centrum van De Groote Wielen. Daarna zal ook de zogenaamde Noordoost hoek ontwikkeld worden naar woonwijk.



FIGUUR 2 WIJK DE GROOTE WIELEN MET SITUERING CENTRUMGEBIED T.O.V. ANDERE BUURTEN  
Bron: VSOP Centrumplan De Groote Wielen OKRA SVP; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

#### HET GEPROJECTEERDE AANBOD IN CENTRUM DE GROOTE WIELEN >>

Het voorzieningenaanbod van De Groote Wielen ligt binnen het centrum aan de zuidoost kant. Hiermee is het cluster aan zowel de oost als zuidkant gelegen aan de waterplas. Een deel van het cluster zal richting het water georiënteerd zijn.

Binnen het centrum van De Groote Wielen is ca. 7.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte aan commercieel aanbod voorzien. Daarnaast is er ongeveer 1.100 m<sup>2</sup> bvo gereserveerd voor zorgvoorzieningen.



FIGUUR 3 PLATTEGROND VOORZIENINGENAANBOD CENTRUM DE GROOTE WIELEN

Bron: VSOP Centrumplan Groote Wielen OKRA SVP; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

De beoogde verdeling van het aantal meters binnen het cluster ziet er als volgt uit:

COMMERCIEËLE VOORZIENING	M <sup>2</sup> BVO	M <sup>2</sup> WVO <sup>1</sup>
<i>Supermarkten</i>	4.500	3.600
<i>Overig dagelijkse detailhandel</i>	1.200	960
Totaal dagelijkse detailhandel	5.700	4.560
Niet-dagelijkse detailhandel	600	480
Horeca	500	400
Persoonlijke dienstverlening/Ambacht	200	160
<b>Totaal commerciële voorzieningen Centrum De Groote Wielen</b>	<b>7.000</b>	<b>5.600</b>
+ Zorgaanbod	1.100	n.v.t.

TABEL 1 GEPROJECTEERD AANBOD CENTRUM DE GROOTE WIELEN

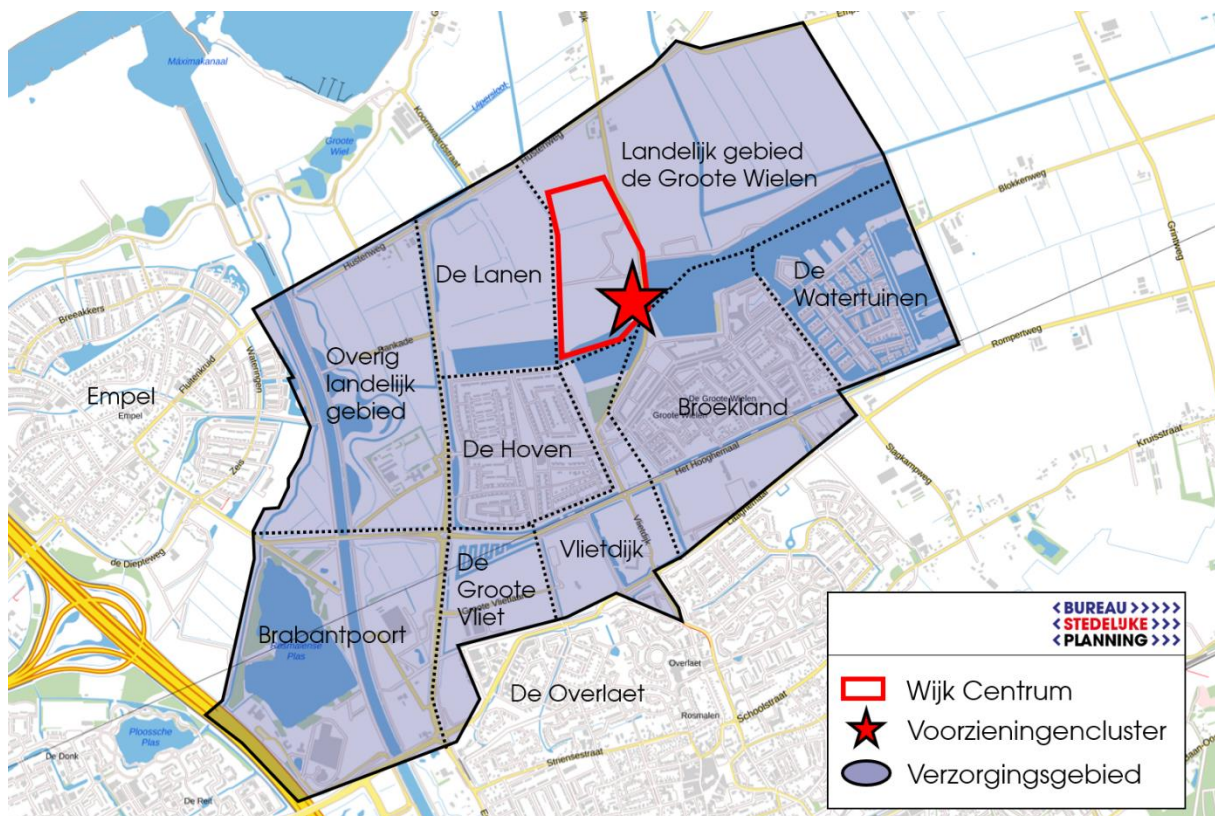
Bron: Rialto Vastgoedontwikkeling

<sup>1</sup> Uitgaande van verhouding 1,0 m<sup>2</sup> bvo : 0,8 m<sup>2</sup> wvo

## 1.2 VRAAG- EN AANBOD

### VRAAGZIJD VAN DE MARKT >>

Het voorzieningencluster in de nieuwbouwwijk De Groote Wielen zal primair een functie hebben voor de (toekomstige) inwoners van de nieuwbouwwijk zelf. Hier waren per januari 2019 8.631 inwoners woonachtig (peildatum in lijn met beschikbare CBS data). In de toekomst zal dit aantal stijgen naar ca. 16.500 inwoners, nagenoeg een verdubbeling ten aanzien van de huidige situatie.



FIGUUR 4 VERZORGINGSGEBIED CENTRUM DE GROOTE WIELEN  
Bron: BRT Achtergrondkaart; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HH. GROOTE	% NIET-WEST. ALLOCHT.	GEM. INK. PER INW.
Verzorgingsgebied	8.631	31	7	37	20	4	2,8	8	€ 28.900
's-Hertogenbosch	153.434	16	12	27	28	18	2,1	11	€ 26.500
<b>Nederland</b>		<b>16</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>28</b>	<b>19</b>	<b>2,2</b>	<b>13</b>	<b>€ 24.700</b>

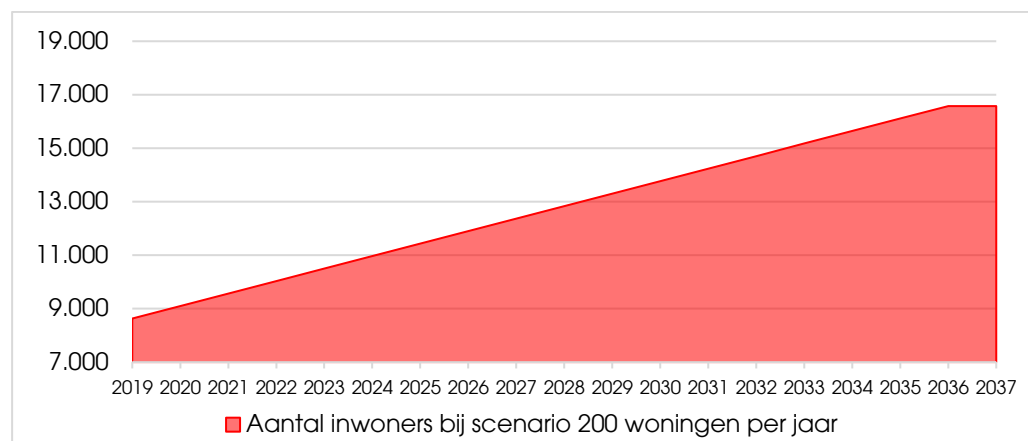
TABEL 2 HUIDIGE DEMOGRAFISCHE KENMERKEN VERZORGINGSGEBIED DE GROOTE WIELEN  
Bron: Gemeente 's-Hertogenbosch 2019 (inw.), CBS Statline 2018, inkomen betreft 2016 (meest recente cijfers)

De huidige demografische opbouw is typerend voor een nieuwbouwwijk. De wijk kent relatief veel jonge gezinnen, waardoor de leeftijdsgroepen 0 tot 15 jaar en 25 tot 45 jaar sterk oververtegenwoordigd zijn. De gemiddelde huishoudensgrootte ligt met 2,8 dan ook hoog in vergelijking met zowel de gemeente 's-Hertogenbosch als Nederland. De inwoners van De Groote Wielen zijn bovendien relatief welvarend (gemiddeld inkomen per inwoner ca. 17% boven landelijk).

#### PROGNOSE INWONERS DE GROOTE WIELEN NA AFRONDING WIJK >>

De wijk is nog volop in aanbouw. Bij de oplevering van de gehele wijk De Groote Wielen zijn er ca. 6.500 woningen gerealiseerd. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,55<sup>2</sup> zijn er tegen die tijd ca. 16.500 mensen woonachtig binnen het verzorgingsgebied.

Per jaar kunnen er ca. 200 woningen gebouwd worden. De inwonersontwikkeling ziet er met dit tempo als volgt uit:



FIGUUR 5 ONTWIKKELING INWONERS VERZORGINGSGBIED DE GROOTE WIELEN

Bron: gemeente 's-Hertogenbosch Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Met een bouwtempo van 200 woningen per jaar zal de wijk De Groote Wielen rond 2036 afgerond zijn. In 2023 (bij gedwongen sluiting van het tijdelijke winkelcentrum) zijn er ca. 3.900 woningen opgeleverd, 60% van het uiteindelijke aantal van 6.500. Naar schatting wonen er dan ca. 10.500 mensen in de wijk.

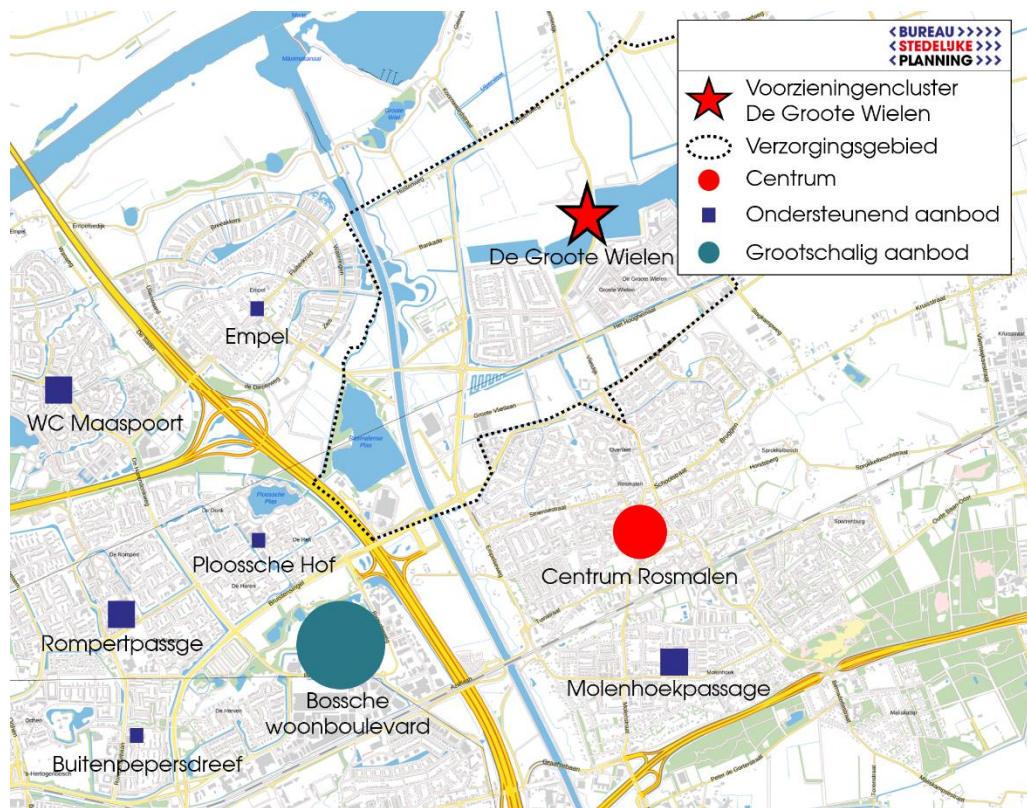
#### AANBODZIJDE VAN DE MARKT >>

- Binnen het verzorgingsgebied is er qua detailhandelsaanbod momenteel enkel het tijdelijke cluster met Albert Heijn, Gall&Gall, Etos en cafetaria 't Vosje gevestigd. Dit aanbod zal meeverhuizen naar het nieuw te ontwikkelen centrum.

<sup>2</sup> Momenteel ligt de gemiddelde huishoudensgrootte in de wijk op ca. 2,8. Deze zal echter op den duur iets afnemen doordat bij inwoners die er momenteel al wonen, de kinderen veelal het huis zullen verlaten.



- Rosmalen heeft daarnaast zijn eigen dorpshart en winkelcentrum. In 2018 is het centrumplan hier afgerond. Daarmee hebben o.a. Jumbo, Lidl en Hema een nieuwe winkel in het centrum gekregen. Ook is er nog een ondersteunend cluster aan de zuidkant van Rosmalen, de Molenhoekpassage. Dit is een functioneel winkelcentrum met voornamelijk dagelijks aanbod. Eind maart 2017 werd de herontwikkeling van dit centrum opgeleverd.
- Naast dit aanbod in Rosmalen is er nog aanbod ten westen van De Groote Wielen. De wijk Empel ligt het meest nabij de projectlocatie. In dit centrum is een PLUS supermarkt en enig aanvullend aanbod zoals een bakker gevestigd.



FIGUUR 6 DETAILHANDELSAANBOD OMGEVING DEDE GROOTE WIELEN

Bron: BRT Achtergrondkaart, structuur detailhandelsvisie 's-Hertogenbosch 2011; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het huidige aanbod aan commerciële voorzieningen in Rosmalen (Centrum, Molenhoekpassage en overig/verspreid) is weergegeven in onderstaande tabel. Hierin is het tijdelijke aanbod van De Groote Wielen niet opgenomen, omdat deze zal verdwijnen bij realisatie van het definitieve centrum. Voorts moet worden aangetekend dat een groot deel van het niet-dagelijkse aanbod dat verspreid over de kern gevestigd is bestaat uit volumineus aanbod (woonwinkels, bouwmarkten e.d.). Dit volumineuze aanbod heeft een belangrijke functie voor de gehele gemeente 's-Hertogenbosch. De bijdrage in de dagelijkse verzorging van de inwoners van Rosmalen van het verspreid gelegen aanbod is zeer gering.

	CENTRUM ROSMALEN	MOLENHOEK- PASSAGE	OVERIG*/ VERSPREID	TOTAAL AANBOD
<i>Supermarkten</i>	3.730	2.948	0	6.678
<i>Overig dagelijkse detailhandel</i>	1.713	909	375	2.997
Totaal dagelijkse detailhandel	5.443	3.857	375	9.675
Niet-dagelijkse detailhandel	8.191	426	21.619	30.236
Horeca	3.072	65	2.274	5.411
Persoonlijke dienstverlening**	625 (14)	65 (2)	653 (15)	1.343
<b>Totaal m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>17.331</b>	<b>4.413</b>	<b>24.921</b>	<b>46.665</b>

TABEL 3 AANBOD COMMERCIELE VOORZIENINGEN OP GRONDGEBIED ROSMALEN TEN OOSTEN VAN A59 EN A2 (M2 WVO) -\* EXCLUSIEF TIJDELIJK CENTRUM DE GROOTE WIELEN - \*\* LOCATUS HOOFDBRANCHES AMBACHT - M<sup>2</sup> BVO EN VERKOOPPUNTEN

Bron: Locatus oktober 2018

#### HUIDIGE SITUATIE CENTRUM ROSMALEN >>

Het centrum van Rosmalen geldt als een zogenaamd stadsdeelcentrum binnen de gemeente 's-Hertogenbosch. Een stadsdeelcentrum onderscheidt zich normaliter van een wijkcentrum doordat er naast de aanwezigheid aan dagelijkse winkels ook een ruim aanbod aan niet-dagelijkse (recreatieve) winkels gevestigd is. Een ander wezenlijk kenmerk voor dit soort centra zijn de aanwezige overige voorzieningen zoals theater, of zorg- en maatschappelijke functies en een aantrekkelijk verblijfsklimaat (horeca) en (zeker in het geval van Rosmalen) dorpsse, vriendelijke uitstraling.

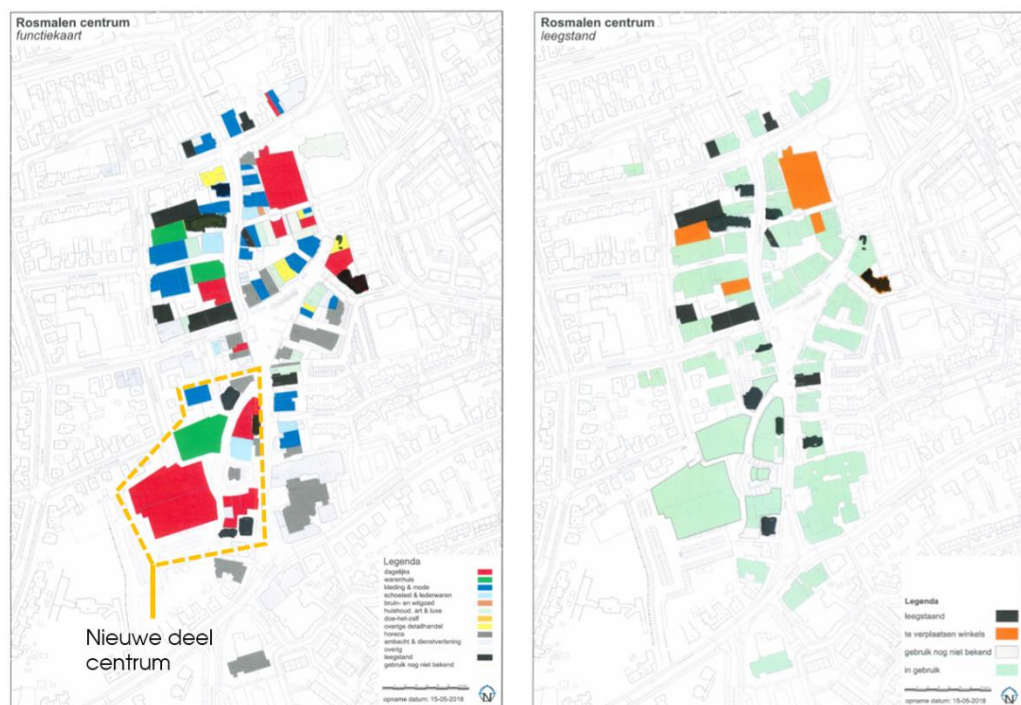
Het centrum van Rosmalen beschikte voor de herontwikkeling over slechts 1 Jumbo supermarkt in de Vreeburgpassage, een aantal niet-dagelijkse winkels geconcentreerd langs de Dorpsstraat en een uitgebreid horeca aanbod aan de Driesprong. Het centrum was verouderd en beschikte over relatief kleine winkelunits. Daarom is er sinds halverwege de jaren negentig gesproken over het opknappen van het dorpshart van Rosmalen. Mede door de kredietcrisis heeft de bouw enorme vertraging opgelopen. Uiteindelijk is het plan in 17 maanden gerealiseerd, waardoor in september 2018 de 8.200 m<sup>2</sup> bvo winkels (waaronder supermarkten Jumbo en Lidl), 39 appartementen en 250 maaiveld parkeerplaatsen kon worden opgeleverd.

Er is een aantal winkels zoals Hema, Kruidvat, Etos, Primera, Bakkerij van Keulen en Albertus wijnen verhuisd van het bestaande 'oude' centrum richting het nieuwe gedeelte waardoor leegstand is ontstaan aan de noordkant. Jumbo zou daarentegen ook de winkel verplaatsen van de Vreeburgpassage naar het nieuwe gedeelte maar heeft er vooralsnog voor gekozen om beide winkels in het centrum te exploiteren.

Het vernieuwde winkelcentrum van Rosmalen moet zich na de uitbreiding nog zetten. Het is momenteel een relatief uitgestrekt gebied en het centrum kent leegstand problemen zoals bijna ieder middelgroot centrum in Nederland. Online

shoppen heeft een enorme vlucht genomen waardoor het traditionele winkelen sterk onder druk is komen te staan. Het gevolg voor dit soort centra: minder bezoekers in het centrum, minder retail omzet, een toename van de leegstand, en het risico van verpaupering.<sup>3</sup> Daarnaast blijft wel de behoefte bestaan om er uit te gaan en elkaar in een plezierige omgeving te ontmoeten. Juist daar liggen kansen voor het centrum van Rosmalen. De terrassen aan de Driesprong zijn populair op zonnige dagen en het horeca aanbod functioneert naar behoren. Bovendien kan het centrum profiteren van de substantiële groei van de bevolking binnen het verzorgingsgebied: de ca. 7.000 extra inwoners in de verdere ontwikkeling van De Groote Wielen.

Later in deze rapportage zullen de effecten van de te ontwikkelen commerciële voorzieningen in De Groote Wielen op het dorpshart geanalyseerd worden.



FIGUUR 7 FUNCTIEKAART EN LEEGSTAND ROSMALEN CENTRUM

Bron: Stichting Centrum Management Rosmalen

### 1.3 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Zo neemt e-commerce een steeds groter marktaandeel in, zowel op het gebied van de niet-dagelijkse artikelen, maar (nu nog in de kinderschoenen) ook dagelijkse aanbod. De trends op het gebied van onder andere detailhandel hebben ook invloed op de functie en invulling van wijkwinkelcentra. Onderstaand

<sup>3</sup> <https://www.platform31.nl/nieuws/lessen-om-centra-in-onze-middelgrote-steden-weer-vitaal-maken>

zijn de belangrijkste trends met betrekking tot dergelijke centra en passend bij een wijk als De Grote Wielen opgenomen.

- **Food wint aan belang** binnen de wijkwinkelcentra. Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds groter stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion").

### Blurring in vorm en distributiekanaal – Jumbo-app en Picnic

Onder invloed van **omni-channel** breiden bestaande supermarktformules hun bezorgdiensten steeds verder uit. Jumbo heeft een app ontwikkeld waar de klant de producten die zij wil bestellen kan scannen (bijvoorbeeld direct uit de koelkast) of aanklikken in de app, waarna deze thuisbezorgd worden.

Daarnaast zijn er diensten als **Picnic** (100% internetdienst), waar klanten online hun producten bestellen, die vervolgens de volgende dag op het gewenste tijdstip met de typerende Picnic-busjes worden thuisbezorgd. Picnic is reeds actief binnen de gemeente 's-Hertogenbosch en bezorgt ook al boodschappen bij de bewoners van De Grote Wielen.



FIGUUR 8 BUSHOKJE UTRECHT TER PROMOTIE VAN JUMBO-APP  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Met de ontwikkeling van e-commerce zien we deze supermarkten overigens steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde **verstheaters**. Voorbeelden zijn de recent heropende vestigingen van Albert Heijn XL in Eindhoven en Purmerend, de Jumbo Foodmarkt in onder meer Veghel, Breda en Utrecht Leidsche Rijn Centrum en de Deka World of Food in Beverwijk en Apeldoorn. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.

- De **non-food sector trekt zich terug** in onder andere de binnensteden (met voldoende kritische massa en mogelijkheden voor exposure): Jarenlang lag de nadruk op expansie en openden ketens de ene winkel na de ander, ook in wijkwinkelcentra. Momenteel maken veel ketens een pas op de plaats en investeren zij primair in een beperkt aantal vestigingen in de grotere winkelgebieden.
- **Groeiend belang horeca** in winkelgebieden: Net als het groeiende belang van food in de winkelstraat, geldt dit ook voor horeca. Het is niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan een winkel, maar ook andersom. Horeca maakt daarbij meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren, zoals combinaties van bijvoorbeeld een fietswinkel met een koffiezaak.
- De **combinatie met andere (maatschappelijke) wijkvoorzieningen** wordt steeds belangrijker binnen wijkwinkelcentra. Zo worden onder andere dokterspraktijken, scholen en ondersteunende dienstverlening als kappers in een steeds grotere mate geconcentreerd binnen of nabij de wijkwinkelcentra. Op deze manier versterken de verschillende voorzieningen elkaar en ontstaat een kloppend hart van de wijk.
- **Ontmoetingsplek binnen de buurt.** Doordat de verschillende functies in grotere mate geconcentreerd worden en door onder andere de aanwezigheid van horeca worden de wijkwinkelcentra steeds belangrijker als ontmoetingsplek in de buurt. Daarbij wordt ook de verblijfskwaliteit door de aanwezigheid van de verschillende functies binnen wijkwinkelcentra vergroot.

## 1.4 RELEVANTE BELEIDSKADERS

RIJK: LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt:

Artikel 3.1.6 lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bij de realisatie van een wijkcentrum zoals deze voor ligt in De Groote Wielen geldt een Ladderplicht. Hiervoor ligt de minimumgrens op 500 m<sup>2</sup> bvo. Bij nieuwe vestigingen en uitbreidingen kleiner dan deze maat, is het niet verplicht om de ontwikkeling aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking te motiveren.

## PROVINCIALE VERORDENING >>

In de **Verordening Ruimte** (geconsolideerde versie januari 2019) van de provincie Noord-Brabant is het volgende opgenomen met betrekking tot detailhandel:

- Noord-Brabant heeft de ambitie tot de top van Europese kennis- en innovatie regio's te blijven behoren. Een aantrekkelijk leef-, woon- en vestigingsklimaat is hiervoor een essentiële voorwaarde. Een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur is hiervoor van groot belang.
- De provincie ziet graag een detailhandelsstructuur waarin plaats is voor innovaties en die ruimte biedt aan 'crossovers' (verbindingen) met diverse andere economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen.
- De detailhandelsmarkt verandert structureel van aard (o.a. toename mobiliteit en internetaankopen). Dit betekent dat ondernemers, ontwikkelaars, gemeenten en beleggers zorgvuldiger moeten omgaan met het bijbouwen van nieuwe winkels. Iedere nieuwe detailhandelsontwikkeling zal namelijk gevolgen hebben voor de bestaande situatie, eventueel ook in omliggende gemeenten.
- De voornaamste taak van de provincie is om (ruimtelijke) ontwikkelingen van detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal af te stemmen. In de Regionaal Ruimtelijke Overleggen wil de provincie met gemeenten afspraken maken over welke detailhandelslocaties regionaal en bovenregionaal moeten worden afgestemd.
- De provincie heeft zich hierover uitgebreid laten adviseren door een **expertteam detailhandel**, met vertegenwoordigers van overheden, marktpartijen en kennisinstellingen, SER-Brabant en de Provinciale Omgevingscommissie. In het advies wordt onder andere het belang van 'de ladder voor duurzame verstedelijking' onderschreven.

## VISIE GEMEENTE 'S-HERTOGENBOSCH >>

In de detailhandelsvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch (2011) is onder meer het volgende opgenomen:

- In de in aanbouw zijnde wijk De Groote Wielen zal een wijkwinkelcentrum verrijzen. Het voorkomt dat inwoners niet telkens voor frequent benodigde producten gedwongen worden naar het centrum van Rosmalen af te reizen (denk aan huishoud, boekwinkel, postservicepunt, bloemen, naast de drogist, slijter, supermarkt (AH) en horecavoorziening die er nu al zitten). Eenmaal ingesleten winkel-/aankoopatronen naar centra buiten de wijk zijn niet gemakkelijk terug te draaien.
- Het accent van het centrum in De Groote Wielen ligt op dagelijkse, frequent benodigde producten, met name food. Het wordt geen centrum voor recreatief en vergelijkend winkelen. Daarin is met nieuw inzichten uitgegaan van 7 à 8.000 m<sup>2</sup> bvo commercieel aanbod. Dat wil zeggen, winkels aangevuld met horeca en diensten. Dit sluit aan bij de gangbare praktijk in vinexwijken: ca 1,3 m<sup>2</sup> bvo commercieel aanbod per woning, waarvan zo'n 1 m<sup>2</sup> voor winkelruimte. De nieuwe inzichten zijn onder

andere de wens om niet één maar twee supermarkten in het wijkcentrum te laten landen.

In een later fase heeft de gemeente 's-Hertogenbosch het volgende aangegeven met betrekking tot het te realiseren wijkcentrum:

- Momenteel ontbeert De Grootte Wielen een goede plek voor boodschappen en ontmoeten; de eerste bewoners van De Grootte Wielen zijn al zeer lange tijd aangewezen op een (suboptimaal) tijdelijk winkelcentrum.
- Vanaf 2023 komt daar verandering in en wordt het Centrum het verblijfsgebied van De Grootte Wielen. Met een centraal en zonnig plein gelegen aan de waterplas en volop voorzieningen van supermarkten tot een medisch centrum.

## 2 ANALYSE BEHOEFTE

### 2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

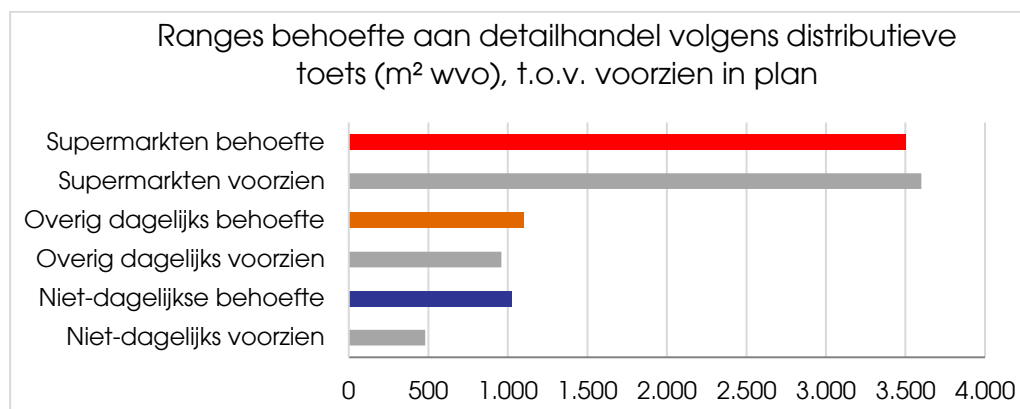
In deze paragraaf zijn de kwantitatieve toetsen voor het centrum van De Grootte Wielen opgenomen. We gaan achtereenvolgens in op de behoefte aan de volgende functies:

1. Detailhandel (uitgesplitst naar supermarkten, overige dagelijkse detailhandel en niet-dagelijkse detailhandel), d.m.v. een distributieve toets
2. Horeca, d.m.v. referenties
3. Dienstverlening, d.m.v. een analyse van dichtheden
4. Zorg, d.m.v. een analyse van dichtheden

#### KWANTITATIEVE ANALYSE DETAILHANDEL: DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Door middel van een distributieve berekening kan een indicatieve uitspraak worden gedaan voor de (toekomstige) behoefte aan het aantal winkelmeters in het verzorgingsgebied De Grootte Wielen. Aan de hand van diverse kengetallen zoals de bestedingscijfers in de verschillende sectoren, de gemiddelde vloerproductiviteit en het verwachte inwoneraantal kan per sector de indicatieve behoefte in meters worden berekend.

Wij voerden de toets uit voor de supermarktsector, overig dagelijks (o.a. versspecialzaken en drogisterijen) en niet dagelijkse sector. Dit is gedaan voor het verzorgingsgebied De Grootte Wielen. De volledige distributieve toets is opgenomen in Bijlage 3.



FIGUUR 9 UITKOMSTEN DISTRIBUTIEVE TOETS, ZIE BIJLAGE 3

Op basis van de distributieve toets kunnen we het volgende zeggen over de behoefte aan detailhandel en in hoeverre dit past binnen de voorziene plannen:



- **Behoeftte aan twee supermarkten.** Met realisering van de wijk De Grootte Wielen is er behoefte aan ca. 3.500 m<sup>2</sup> wvo aan supermarkten. Deze behoefte komt nagenoeg overeen met de 3.600 m<sup>2</sup> wvo in het huidige plan. Binnen deze omvang passen twee supermarkten.
- **Een volwaardig aanvullend dagelijks aanbod.** Met de realisering van de wijk is er behoefte aan ca. 1.100 m<sup>2</sup> wvo aan aanvullend dagelijks aanbod (exclusief supermarkten). Dit past binnen de plannen die ca. 960 m<sup>2</sup> wvo aan overig dagelijkse winkels voorzien. Hierbinnen is ruimte voor zowel drogisten als versspecialzaken.
- **Voorzichtigheid gewenst bij niet-dagelijks aanbod.** In De Grootte Wielen is volgens de distributieve toets behoefte aan ca. 1.100 m<sup>2</sup> wvo. Dit is duidelijk meer dan de ca. 480 m<sup>2</sup> wvo in de plannen. Gezien de nabijheid van het centrum van Rosmalen, maar ook de binnenstad van 's-Hertogenbosch, de toename van de online bestedingen en de focus van formules op de grotere centra, is het raadzaam lager in te zetten dan de distributieve behoefte aantoont. Om (toekomstige) leegstand te voorkomen is het verstandig om niet meer dan ca. 550 m<sup>2</sup> wvo (de helft van de distributieve behoefte) aan niet-dagelijks aanbod te realiseren.

#### KWANTITATIEVE ANALYSE HORECA: REFERENTIE WIJKCENTRA >>

De kwantitatieve analyse voor horeca gebeurt op basis van de horecadichtheden in de vergelijkbare wijkcentra Amersfoort Vathorst, Zwolle Stadshagen en Utrecht Terwijde. Voor de behoefte voor de (toekomstige) bewoners van De Grootte Wielen kan het geprojecteerde aanbod vergeleken worden met deze referentiecentra.

FUNCTIE	AMERSFOORT VATHORST	ZWOLLE STADSHAGEN	UTRECHT TERWIJDE	DE GROOTE WIELEN
Aantal inwoners eindbeeld wijk	30.000	24.000	21.000	16.575
M <sup>2</sup> wvo horeca	608	465	420	400
Aantal gelegenheden	7	5	7	3/4
Dichtheid m <sup>2</sup> wvo (per. 1.000 inw)	20	19	20	24
Dichtheid aantal (per 10.000 inw)	2,33	2,08	3,33	1,81/2,41

TABEL 4 DICHTHEDEN VERGELIJKBARE WIJKCENTRA

Bron: Locatus november 2017; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De dichtheid van het aantal m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners ligt iets hoger dan de referenties. Hierin is 19 of 20 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners gevestigd. In De Grootte Wielen is dit 24 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners.
- De dichtheid in aantal vestigingen per 10.000 inwoners ligt afhankelijk van de komst van drie vestigingen lager of ongeveer gelijk aan de referenties. In De Grootte Wielen is 1,81 tot 2,41 verkooppunt per 10.000 inwoners

geprogrammeerd. Uitgaande van de gemiddelde dichtheid van de drie referentie wijkcentra (2,58 verkooppunt per 10.000 inwoners) zou in het centrum van De Groote Wielen zeker ruimte zijn voor vier vestigingen (4,3 verkooppunt).

- Op basis van het Nederlands gemiddelde in horecavestigingen hebben de inwoners van De Groote Wielen in totaal behoefte aan ca. 40 horecavestigingen. Deze extra vraag zal bij lange na niet ingevuld gaan worden binnen het centrum van De Groote Wielen. Van deze extra behoefte kunnen het centrum van zowel Rosmalen als die van 's-Hertogenbosch profiteren.
- We concluderen dat het geprojecteerde aanbod past bij de behoefte van de inwoners van De Groote Wielen, en dat er eventueel nog iets meer aanbod mogelijk is. Dit ingegeven door de lage dichtheid van vestigingen in vergelijking met de referenties en de aantrekkelijke (waterrijke) omgeving waar het centrum van De Groote Wielen zal verrijzen.

#### KWANTITATIEVE ANALYSE PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING: DICHTHEDEN >>

Ook in de kwantitatieve analyse voor de persoonlijke dienstverlening (waaronder kappers en schoonheidsspecialisten) maken we gebruik van dichtheden. We maken zowel gebruik van de dichtheid voor geheel 's-Hertogenbosch als van de gemeente 's-Hertogenbosch zonder de centrumgebieden. Binnen centrumgebieden is een hoge concentratie aan dienstverlening aanwezig, waardoor dit een vertekend beeld kan geven met betrekking tot een wijkcentrum in De Groote Wielen.

FUNCTIE	DICHTHEID 'S-HERTOGENBOSCH PER 1.000 INW.	DICHTHEID 'S-HERTOGENBOSCH (EXCL. CENTRA) <sup>4</sup> PER 1.000 INW.	VERTAALD NAAR DE GROOTE WIELEN 'S-HERTOGENBOSCH - 'S-HERTOGENBOSCH (EXCL. CENTRA)	VERTAALD NAAR DE GROOTE WIELEN M <sup>2</sup> 'S-HERTOGENBOSCH - 'S-HERTOGENBOSCH (EXCL. CENTRA)
Dienstverlening: Ambacht	1,34	0,71	22 - 12 <sup>5</sup>	990 - 540

TABEL 5 DICHTHEDEN GEMEENTE 'S-HERTOGENBOSCH (AANTAL) VERTAALD NAAR DE GROOTE WIELEN  
Bron: Locatus 2018; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Op basis van de analyse is er behoefte aan ca. 12 vestigingen in de dienstverlening binnen het verzorgingsgebied<sup>6</sup>. Er zijn reeds twee kappers gevestigd binnen het verzorgingsgebied, waardoor er nog een uitbreidingsruimte van ca. 10 vestigingen is. Binnen de 10 vestigingen is

<sup>4</sup> In de centrumgebieden van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn relatief grote dichtheden dienstverlening gevestigd. Om een reëler beeld te krijgen van de dichtheid buiten deze centra, is in deze dichtheid het aanbod in de centra eruit gefilterd.

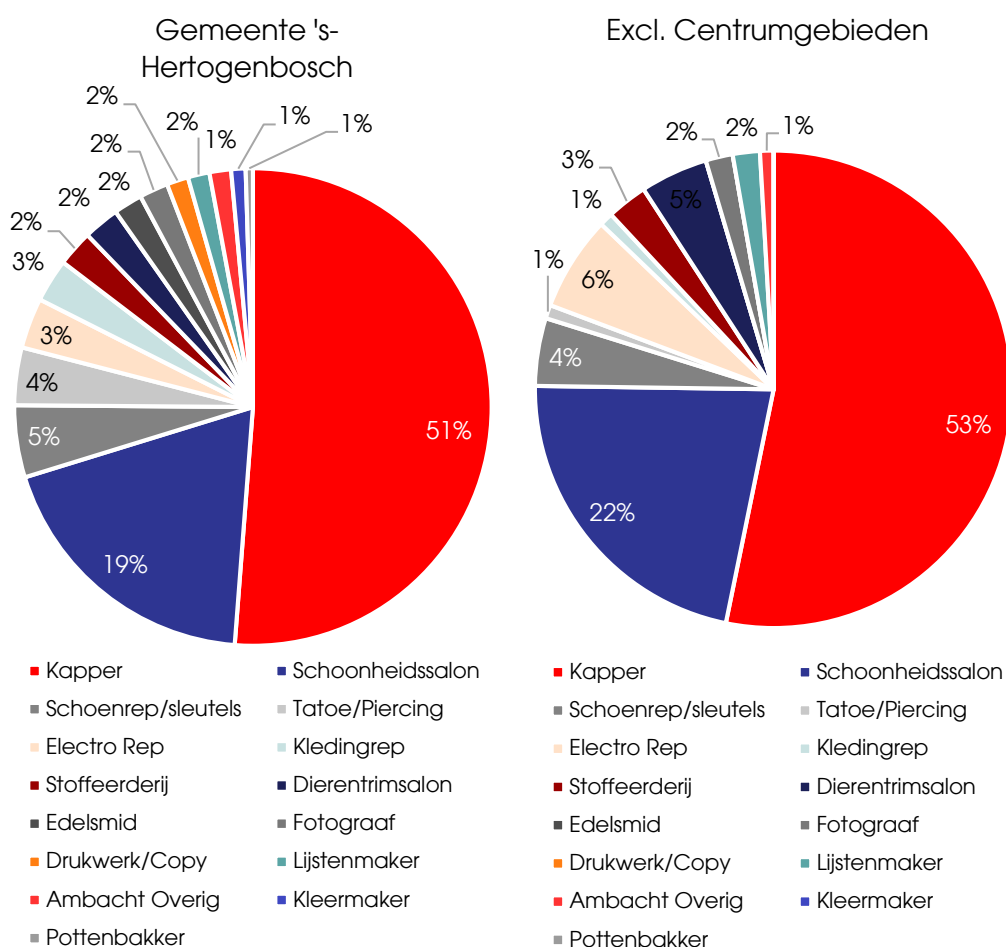
<sup>5</sup> Dit is inclusief reeds gevestigd aanbod: 2 kappers.

<sup>6</sup> De andere 10 vestigingen (behoefte op basis van geheel de gemeente) zullen naar verwachting in het centrum van Rosmalen en 's-Hertogenbosch kunnen landen.

**voldoende ruimte voor de 3 verkooppunten** zoals beoogd in het plan (2 keer een kapper en een schoenmaker).

- De gemiddelde maat van een vestiging in de persoonlijke dienstverlening is ca. 45 m<sup>2</sup> wvo (ca. 56 m<sup>2</sup> bvo). Daarmee kan er nog ca. 450 m<sup>2</sup> wvo en ca. 560 m<sup>2</sup> bvo aan persoonlijke dienstverlening worden toegevoegd in De Grote Wielen. **De gewenste maat voor het centrum past hier binnen.**

Qua verdeling van het type aanbod in de dienstverlening is het mogelijk dat er in plaats van een vestiging met schoenreparatie een schoonheidssalon zal komen. Hiervan is binnen de gemeente 's-Hertogenbosch een grotere dichtheid aanwezig dan van schoenmakers.



FIGUUR 10 VERDELING AANBOD DIENSTVERLENING  
Bron: Locatus 2018; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

KWANTITATIEVE ANALYSE ZORG: AANTAL FTE PER 1.000 INWONER >>

Voor maatschappelijke dienstverlening gaan we uit van eerste lijn zorg (zoals tandarts en huisarts). Voor deze zorg valt aan te bevelen dat ze op korte afstand van bewoners beschikbaar is. Op basis van een gemiddelde hoeveelheid FTE per

1.000 inwoners kunnen we nagaan hoeveel zorg wenselijk is binnen het verzorgingsgebied. Zorgvoorzieningen zijn in beperkte mate aan trends onderhevig. Wel leiden ontwikkelingen zoals vergrijzing tot een hogere zorgvraag. Op basis van het toekomstig aantal inwoners in De Grootte Wielen, hebben zij de behoefte aan de volgende hoeveelheden zorgvoorzieningen:

FUNCTIE	GEM. FTE NEDERLAND PER 1.000 INWONERS	VERTAALD NAAR DE GROOTE WIELEN AANTAL FTE	GEM.MAAT PER FTE NEDERLAND AANTAL M <sup>2</sup> BVO	VERTAALD NAAR DE GROOTE WIELEN AANTAL M <sup>2</sup> BVO
Huisartsen	0,430	7,1	56 m <sup>2</sup>	399
Fysiotherapeut	1,000	16,6	54 m <sup>2</sup>	895
Tandarts	0,520	8,6	57 m <sup>2</sup>	491
Apotheek	0,117	1,9	31 m <sup>2</sup>	60

TABEL 6 BEHOEFTE ZORGFUNCTIES EERSTE LIJN

Bron: Nivel (2016), Rabobank (2016), Stipo (2012), Volksgezondheid en Zorg (2016); inventarisatie Bureau Stedelijke Planning

- De toekomstige vraag aan eerste lijn zorgvoorzieningen is in totaal ca. 1.850 m<sup>2</sup> bvo. Binnen De Grootte Wielen is momenteel ca. 1.000 m<sup>2</sup> bvo aan zorg aanwezig (met name aan de Grootte Wielenlaan gelegen). Het betreft aanbod in alle vormen van de eerste lijn zorgfuncties. Dat betekent dat er momenteel al een ruim aanbod in zorgvoorzieningen aanwezig is in de wijk. Er is een kwantitatieve uitbreidingsruimte in de zorg binnen het verzorgingsgebied van nog ca. 850 m<sup>2</sup> bvo. Dit is kleiner dan de 1.100 m<sup>2</sup> bvo die is voorzien in het centrum van De Grootte Wielen. Indien haalbaar is clustering middels relocatie naar het nieuwe centrumgebied wenselijk.

#### CONCLUSIES KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Onderstaand is een overzicht weergegeven van de behoefte bij volledige realisering van De Grootte Wielen. Daarnaast is de balans tussen het geprojecteerde aanbod in het centrum van De Grootte Wielen, de uiteindelijke behoefte en het eventueel al gevestigde aanbod opgenomen.

(COMMERCIELE) VOORZIENING	BEHOEFTE DE GROOTE WIELEN	REEDS GEVESTIGD AANBOD*	M² BVO VOORZIEN	BALANS VOORZIEN, REEDS GEVESTIGD EN BEHOEFTE
<i>Supermarkten</i>	4.375	0	4.500	-125
<i>Overig dag. detailhandel</i>	1.375	0	1.200	175
Totaal dagelijkse detailhandel	5.750	0	5.700	50
Niet-dagelijkse detailhandel	1.275	0	600	675
Horeca	410	0	500	-90
Persoonlijke dienstverlening/ Ambacht	560	40	200	320
Zorgaanbod	1.850	1.000	1.100	-250

TABEL 7 OVERZICHT VOORZIEN AANBOD CENTRUM EN BEHOEFTE DE GROOTE WIELEN (M² BVO) - \* EXCL. TIJDELIJK

Hieruit kunnen we de volgende conclusies trekken:

- De geprojecteerde meters voor **supermarkten** is iets groter dan de uiteindelijke behoefte in het verzorgingsgebied. De behoefte is echter wel zodanig groot dat deze twee supermarkten met een elk een ruime, moderne maatvoering kan dragen.
- Het aanbod in **overige dagelijkse detailhandel** is in balans bij de realisering van het aanbod in het plan. Dit toont aan dat er voldoende behoefte uitgaat van de bewoners van de Groote Wielen voor de realisering van winkels als een bakker, slager en twee drogisten.
- Doordat de plannen voor **niet-dagelijkse detailhandel** beperkt zijn, passen deze binnen de toekomstige behoefte. De balans is zelfs positief. Rekening houdend met de ontwikkelingen (o.a. toename internet, terugtrekken niet-dagelijkse retailers uit de wijk) en het centrum van Rosmalen en 's-Hertogenbosch op relatief korte afstand, zal er zeer voorzichtig omgesprongen dienen te worden met deze detailhandelsmeters.
- Er is momenteel geen horeca-aanbod in De Groote Wielen (wel is er stadsboerderij Eyghentijds net buiten het verzorgingsgebied). Er is dan ook voldoende ruimte voor **horeca vestigingen**, zeker ingegeven door de aantrekkelijke ligging van het centrum van de wijk.
- De **persoonlijke dienstverlening/ambacht** in het centrum van De Groote Wielen past binnen de toekomstige behoefte. Doordat deze voorzieningen niet/nauwelijks vervangen (kunnen) worden door online aanbieders, is er voldoende toekomstperspectief.
- In de toekomst is er behoefte aan ca. 1.850 m² bvo aan **zorg** binnen De Groote Wielen. Doordat er in de huidige situatie al een volwaardig eerste lijn zorgcluster in de wijk gevestigd is (van 1.000 m² bvo) is er in kwantitatieve zin niet voldoende ruimte voor de toevoeging van 1.100 m² bvo. Indien haalbaar is clustering middels relocatie naar het nieuwe centrumgebied wenselijk.
- Concluderend kunnen we stellen dat met de functies en meters in het plan het Centrum De Groote Wielen echt een boodschappenfunctie zal krijgen.











De bijbehorende voorzieningen naast de detailhandel hebben daarbij echt een functie voor de wijk De Groote Wielen zelf en zullen daardoor geen afbreuk doen aan andere centra rondom.

## 2.2 RUIMTELIJK KWALITATIEVE BEHOEFTE

Naast kwantitatief kan de ontwikkeling ook kwalitatief worden gemotiveerd.

### BEVORDERING LEEFBAARHEID EN WENSELIJKHEID VOORZIENINGEN >>

Voor de inwoners van De Groote Wielen is het van belang dat zij (op den duur) eigen voorzieningen in hun wijk hebben. Afhankelijk van het type voorziening is het ook van belang dat deze wel of niet in de wijk zelf gevestigd is. Een voorziening als een supermarkt op korte afstand draagt bij aan de leefbaarheid voor de inwoners en daarmee aan het leefplezier. Ook voor andere dagelijkse en frequente aankopen kan het wenselijk zijn dat deze binnen de eigen wijk en daarmee op korte afstand van de woning gevestigd zijn. Voor andere voorzieningen geldt dat dit minder van belang is, of zelfs niet wenselijk. In onderstaande tabel is voor verschillende commerciële voorzieningen afgewogen in hoeverre het wenselijk is dat deze een plek krijgen binnen De Groote Wielen.

TYPE	VOORZIENING	BELANG LEEFBAARHEID	WENSELIJKHEID T.B.V. LEEFPLEZIER	TOEKOMST-BESTENDIG?	EIND-OORDEEL
Detailhandel	 Supermarkt(en)	++	++	++	++
	 Overig dagelijks (bakker, drogist)	+	++	+	++
	 Niet dagelijks (o.a. mode, bloemen)	0	0	-	0
Horeca	 Lunch/koffiezaak	+	++	++	++
	 Restaurant	0	+	+	0/+
	 Cafétaria/fastfood	0	0/+	+	0/+
	 Café/borrelplek	0	+	+	0/+
Diensten	 Kapper/Beautysalon	+	+	++	+
	 Schoenenreparatie/ Kleermaker/Stomerij	0	+	+	0/+
Overig	 Zorg voorzieningen	++	+	+	++

TABEL 8 AFWEGINGSKADER WENSELIJKHEID VOORZIENING IN DE GROOTE WIELEN

#### Legenda

+ / += Zeer positief, + = positief, 0 = Neutraal, - = Negatief

- **Zeer wenselijk:** Voor een supermarkt en enkele overige dagelijkse winkels als een bakker, slager en drogist is het eindoordeel zeer positief. Dit betekent dat het zeer wenselijk is dat de inwoners van De Groote Wielen dergelijke voorzieningen in de omgeving hebben. Ook een lunch- en/of koffiezaak is zeer wenselijk. Er zijn veel gezinnen met (jonge) kinderen in de buurt. Deze horecazaken kunnen als ontmoetingsplek dienen. Ook voor zorg geldt dat het zeer wenselijk is, dat dit op korte afstand van bewoners van De Groote Wielen gevestigd is.
- **Wenselijk:** Naast deze voorzieningen zijn er tal van voorzieningen te bedenken die de leefbaarheid en het leefplezier kunnen bevorderen, maar tegelijkertijd zullen zij bij afwezigheid niet direct gemist worden. Dit zijn de verschillende horecazaken als een restaurant en borrelplek. Daarnaast dragen ook diensten zoals een kapper en de schoenreparatie bij aan de leefbaarheid van de wijk.
- **Niet noodzakelijk:** Tot slot zijn er nog verschillende voorzieningen waarvan het belang ten behoeve van zowel de leefbaarheid als het leefplezier beperkt is. Dit geldt bijvoorbeeld voor de niet-dagelijkse winkels. Er is voldoende aanbod van winkels voor minder frequent benodigde aankopen in de omgeving van De Groote Wielen (bijvoorbeeld de centra van Rosmalen en 's-Hertogenbosch). Om leegstand te voorkomen is het wenselijk niet te sterk in te zetten op niet-dagelijkse detailhandel. Daarbij geldt dat er eventueel voor frequent benodigde winkels (als een bloemenzaak of een tabak/lectuurzaak) een uitzondering gemaakt kan worden, omdat deze kansrijk zijn binnen wijkwinkelcentra.

#### OVERIGE (RUIMTELIJK) KWALITATIEVE ARGUMENTEN >>

We gaan hier in op de overige kwalitatieve argumenten die relevant zijn met het oog op het centrum van De Groote Wielen.

- Een wijkcentrum in moderne vorm kent met name een dagelijks detailhandelsaanbod. Daarnaast is het belangrijk verschillende andere publieksvoorzieningen ook bij het wijkcentrum te concentreren zoals zorg- en maatschappelijke functies. Door een concentratie van verschillende functies die potentiële klanten aan trekken, is de levensvatbaarheid van een winkelcentrum (op de lange termijn) groter en wordt door inpassing van horeca een aantrekkelijker verblijfsklimaat gecreëerd. De functies versterken elkaar, waardoor het centrum van De Groote Wielen een belangrijke ontmoetingsfunctie zal hebben.
- Horeca speelt een steeds grotere rol binnen winkelgebieden, ook binnen de wijkcentra. Het centrum van De Groote Wielen leent zich ook uitermate goed voor horecavestigingen. Zo maakt de ligging en oriëntatie op het water een horecavestiging aantrekkelijk. Met name in de zomer kunnen de terrassen volop gebruikt worden. Daarnaast liggen enkele units bestemd voor horeca langs een belangrijk fietspad. Dit maakt de stopkansen voor passerende fietsers groter. Tot slot zijn de bewoners van De Groote Wielen de belangrijkste doelgroep van het centrum. Deze groep jonge gezinnen

hechten veel waarde aan voldoende, aantrekkelijke en gezondere horeca op korte afstand van hun huis<sup>7</sup>.

- Voor de bewoners van De Grootte Wielen is een centrum met twee supermarkten aantrekkelijk. Zeker indien het twee supermarkten uit een verschillend segment zijn, zoals een fullservice supermarkt en een supermarkt gericht op lage prijzen. Zo hebben bewoners de keuze in hun eigen wijk uit twee supermarkten en is er voor ieders wat wils.
- Vooralsnog staat de omzet in de supermarktbranche niet onder druk en is deze jaarlijks groeiende. Dit is vooral te danken aan het feit dat de consument andere keuzes maakt en niet bezuinigt op eten en drinken. Ook nu kiest de supermarktklant vaker voor gemak. De supermarkten spelen hierop in door een gemaksassortiment aan te bieden, maar ook door boodschappen thuis te bezorgen en online bestellen mogelijk te maken. De hybride consument zorgt voor *blurring* van food retail en food serviceconcepten.<sup>8</sup> Om aan de wens van de eigentijdse consument tegemoet te komen evolueren bulksupermarkten naar zogenoemde vertheaters. Het versaanbod domineert al dan niet in bereide vorm en dit vraagt om ruime winkels waar koken tot de mogelijkheden behoort met schaalvergroting als gevolg. De ruime metrages in de beoogde supermarkten in De Grootte Wielen kunnen zulke supermarkten faciliteren waardoor deze (en daarmee het gehele centrum) toekomstbestendig zijn.
- Een volwaardig dagelijks wijk(winkel)centrum met aanverwante functies zal voorkomen dat er onnodige (auto)verkeersbewegingen plaatsvinden. Met name supermarkten en andere dagelijkse winkels worden vaak meermaals per week bezocht. Bij afwezigheid van deze voorzieningen in de eigen wijk, zullen zij genoodzaakt zijn naar een ander cluster te gaan.

## 2.3 REFERENTIE WIJKCENTRA





### AANBOD IN REFERENTIECENTRA >>

Naast een analyse naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, kunnen ook referentieprojecten een beeld geven van de invulling van een wijkcentrum in een nieuwbouwwijk.

<sup>7</sup> Van Spronsen & Partners – horeca in winkelcentra 2009

<sup>8</sup> <http://www.cbl.nl/de-supermarktbranche/feiten-en-cijfers/>



	AMERSFOORT VATHORST	ZWOLLE STADSHAGEN	UTRECHT TERWIJDE	ROSMALEN DE GROOTE WIELEN
Aantal inwoners eindbeeld wijk	30.000	24.000	21.000	16.550
Winkels (m <sup>2</sup> wvo)	6.952 <sup>9</sup> Nog uitbreiding toegevoegd	7.554	7.529	5.120
Winkels ● Dagelijks ● Niet-dagelijks				
Horeca (m <sup>2</sup> wvo/aantal)	608 / 7	465 / 5	420 / 7	400 / 3-4
Diensten (aantal)	14	16	4	3

TABEL 9 AANBOD REFERENTIECENTRA  
Bron: Locatus, november 2017

Uit de referenties kunnen we het volgende opmaken:

- In De Groote Wielen is een relatief groot dagelijks aanbod voorzien ten opzichte van het toekomstig inwoneraantal. Wel kennen Vathorst (als 3<sup>e</sup> fase niet in de tabel opgenomen) en Terwijde elk beide 3 supermarkten. Alle winkelcentra tellen minimaal 2 drogisten. Door schaalvergroting van met name supermarkten valt te verklaren dat het aantal meters in De Groote Wielen relatief hoog ligt.
- Het aanbod niet-dagelijks in de wijkcentra is duidelijk groter dan voorzien in De Groote Wielen. Het draagvlak van de referentiecentra is groter, maar deze zijn ook in een andere tijd ontwikkeld, waarbij Terwijde in 2014 de laatst gerealiseerde is. Formules die er in voorkomen zijn o.a. Hema, Blokker, Shoebly en Wibra. Dergelijke formules zijn momenteel veelal niet meer genegen zich in een wijkcentrum te vestigen.
- Het horeca-aanbod is in aantal vestigingen in De Groote Wielen beperkt ten opzichte van de referenties. Het aantal horecavestigingen ligt in alle referentiecentra hoger dan geprojecteerd in De Groote Wielen. Het is een divers aanbod in fastfood, bezorgen/halen, lunchrooms en café-restaurants. Daarmee lijkt het type aanbod wel op wat voorzien is in De Groote Wielen.
- De nadruk bij de diensten ligt op kappers. Gemiddeld over de drie centra betreft ongeveer een kwart van het dienstenaanbod een kapperszaak. In de centra van Vathorst en Stadshagen zijn dit er zelfs 4.

<sup>9</sup> Dit metrage is de stand van zaken op basis van fase 1 en 2, opnamedatum Locatus november 2017. Fase 3 (4.700 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte, met daarin een Lidl van 2.500 m<sup>2</sup>), gerealiseerd in het voorjaar 2018, is in dit overzicht en de overige overzichten in dit hoofdstuk niet meegenomen.

## LESSEN UIT DE REFERENTIECENTRA &gt;&gt;

Goede voorbeelden van een balans tussen functionaliteit en een aangenaam verblijfsklimaat zijn in onze ogen:

- **Vathorst in Amersfoort.** vooral fase 1: parkeren achter de winkels; dicht op de winkels, niet in het zicht, met aanvullend beperkte parkeervoorzieningen in het verblijfsgebied. Aangename, dorpsachtige sfeer, goed verbonden met en ingebed in de omliggende woonomgeving. Aandachtspunt: de afstand tussen de winkels aan weerszijden van het verblijfsgebied.



VATHORST AMERSFOORT



STADSHAGEN ZWOLLE

- **Stadshagen in Zwolle.** Consumenten kunnen hun auto op maaiveld parkeren aan weerszijden van het winkelcentrum, op relatief korte afstand tot de winkels of onder het winkelcentrum in een garage met toegang via tapis roulants. Het merendeel van de winkels ligt in de niet-overdekte passage annex plein tussen beide parkeervelden, dat niet te groot is, waardoor compactheid behouden blijft. De plinten langs de parkeerplaats op maaiveld zijn veelal gevuld met dienstverleners of winkels die minder frequent bezocht worden (bijvoorbeeld fietsenwinkel, elektronica). Aandachtspunt: toegang (inclusief stalling) van de fietsklanten.

### 3 RUIMTELIJK ECONOMISCHE EFFECTEN

In dit hoofdstuk staan de ruimtelijk-economische effecten van de voorgenomen realisatie van het wijkcentrum in De Grootte Wielen in Rosmalen centraal. Er is sprake van een toevoeging van maximaal ca. 7.000 m<sup>2</sup> bvo aan detailhandel, horeca en diensten. Daarnaast is er ca. 1.100 m<sup>2</sup> bvo zorg voorzien. Door deze uitbreiding kunnen bestaande voorzieningen in De Grootte Wielen of daar nabij effecten opmerken.

In dit hoofdstuk gaat paragraaf 3.1 in op positieve effecten. Hierbij gaat het zowel over de (ruimtelijk-)economische effecten als over de effecten op de ruimtelijk-functionele structuur. De eerstgenoemde zijn van (indicatief) kwantitatieve aard, de tweede type effecten zijn meer van kwalitatieve aard. Steeds staat centraal of er sprake is van een (ruimtelijke) structuurversterking: wordt de ruimtelijke structuur van De Grootte Wielen, de plaats Rosmalen en de gemeente 's-Hertogenbosch er als geheel beter van? In paragraaf 3.2 staan de omzeteffecten op de bestaande en reeds geplande winkel- en andere voorzieningenstructuur centraal. Vervolgens is in paragraaf 3.3 ingegaan op de effecten op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Tot slot is de komst van de wijkwinkelvoorzieningen in de Grootte Wielen in paragraaf 3.4 getoetst aan de ladder en ander beleid.

#### 3.1 ECONOMISCHE RUIMTELIJKE IMPULS

ECONOMISCHE IMPULS VOOR DE GROOTE WIELEN EN ROSMALEN ALS GEHEEL >>

De komst van een wijkcentrum binnen De Grootte Wielen zal een economische impuls geven in de vorm van:

- *Tijdelijke effecten:* Gedurende de realisering van het (winkel)centrum De Grootte Wielen ontstaat tijdelijke werkgelegenheid, vooral in de bouwnijverheid. Maatgevend voor het bepalen van deze tijdelijke (project)effecten zijn de stichtings- en overige (inrichtings)kosten.
- *Structurele effecten:* De komst van een wijkcentrum brengt niet alleen een tijdelijk effect gedurende de realisatiefase, maar ook een structureel werkgelegenheidseffect. Doordat binnen het centrum verschillende consumentgerichte voorzieningen worden gesitueerd, zullen deze allen extra werkplekken opleveren. De werkgelegenheidsvraag betreft hoofdzakelijk lager en middelbaar geschoold personeel. Bekend is dat lager opgeleiden veelal dicht bij hun woning werk vinden/hebben. Het gros van het werkgelegenheidseffect zal dus toe te schrijven zijn aan De Grootte Wielen en Rosmalen zelf, of omliggende kernen zoals 's-Hertogenbosch.

## UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Structuurversterking.** Door de realisatie van een definitief wijkcentrum in De Groote Wielen is er per saldo sprake van structuurversterking. Immers, met een toekomstbestendig, modern en aantrekkelijk wijkcentrum hebben de bewoners van De Groote Wielen de beschikking over dit volwaardige dagelijkse winkelaanbod en andere frequent benodigde voorzieningen op een perspectiefrijke locatie.
- **Versterking vestigingsklimaat** Een aantrekkelijk wijkwinkelcentrum dat aan de moderne maatstaven voldoet, draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners (verhoging woongenot) en bedrijven, en daarmee aan het concurrentieprofiel van de (omgeving van) De Groote Wielen en geheel Rosmalen.
- **Katalysator nieuwe investeringen en huurders.** Een dergelijke ontwikkeling fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Door de ontwikkeling en investering in een wijkcentrum wordt het gebied aantrekkelijker en zal het eerder nieuwe investeerders, huurders en bewoners aantrekken. Dit geldt met name voor De Groote Wielen zelf, maar kan ook andere ondernemers stimuleren om door te ontwikkelen.

De genoemde uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, maar stralen ook uit naar buiten dat gebied.

## 3.2 EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR

Uiteraard heeft de komst van een volwaardig wijkcentrum met detailhandel en aanverwante functies in De Groote Wielen naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. Het zal immers gepaard gaan met omzetverlies van andere reeds gevestigde of geprojecteerde winkels en verkooppunten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde of geplande aanbod, des te groter het verdringingseffect. Doordat het wijkcentrum voornamelijk een omzetclaim uitoefent in het dagelijkse aanbod, treft het vooral het bestaande winkelaanbod in de dagelijkse sector.

De mate van verdringing voor individuele winkels, winkelgebieden en eventueel andere voorzieningen hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een

nieuwe winkel. In het geval van De Groote Wielen gaat het deels om nieuwvestiging, deels ook om verplaatsing (al dan niet met vergroting). Dit geldt voor de supermarkt, de slijter, de drogist en het cafetaria. De omzetten van deze tijdelijke winkels en horeca worden grotendeels meegenomen naar de nieuwe vestiging. De andere nieuwe winkels en andere voorzieningen zullen wel omzetverdringing kunnen veroorzaken. Doordat er echter nog een groot deel van de wijk De Groote Wielen gerealiseerd moet worden, ontstaat er ook een groot nieuw bestedingspotentieel.

- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand** tot de winkels en andere voorzieningen: hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de andere verkooppunten is maatgevend.
- **Het functioneren van het betreffende verkooppunt:** naarmate een winkel, horecagelegenheid of andere voorziening beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn en zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid. Toch heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van een bestaand goed functionerend verkooppunt als deze ondanks de omzetafname goed of naar behoren blijft functioneren. Verkooppunten die al matig of slecht functioneren, lopen echter een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de uitbreiding, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule. Een kleine omzetafname heeft grotere effecten voor een verkooppunt dat reeds beperkte toekomstperspectieven heeft.

#### OMZETCLAIM DAGELIJKSE DETAILHANDEL >>

Omdat de realisatie van het wijkcentrum in De Groote Wielen voornamelijk dagelijkse detailhandel betreft (ruim 80% van het commerciële aanbod), berekenen we de omzetclaim alleen voor dit aanbod.

In De Groote Wielen is 5.700 m<sup>2</sup> bvo aan dagelijkse detailhandel voorzien. Dit staat gelijk aan ca. 4.560 m<sup>2</sup> wvo. In de huidige situatie is er echter al een tijdelijk centrum met 1.315 m<sup>2</sup> wvo aan dagelijks aanbod gevestigd. Dit betekent dat in het wijkcentrum het dagelijkse detailhandelsaanbod met 3.245 m<sup>2</sup> wvo uitbreidt ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van de gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.634 per m<sup>2</sup> wvo betekent dat rekenkundig een extra omzetclaim van circa € 24,8 miljoen op jaarbasis (excl. BTW). Gerelateerd aan de omzetclaim van het reeds bestaande dagelijkse aanbod in Rosmalen (10.990 m<sup>2</sup> wvo<sup>10</sup>) gaat het om een additionele claim van circa 30%.

Deze additionele claim van 30% op de huidige claim van het dagelijks aanbod vindt echter plaats tegen de achtergrond van een sterk toenemend inwoneraantal in Rosmalen. Met de realisering van De Groote Wielen neemt het inwonertal van Rosmalen toe met ruim 25%. Het verdringingseffect is per saldo dus maar 5%. Het

<sup>10</sup> Huidig aanbod exclusief tijdelijk 9.675 + Tijdelijk aanbod Groote Wielen 1.315 = 10.990

effect op het functioneren van het reeds gevestigde aanbod is niet zodanig dat er als gevolg van de realisering van het wijkcentrum sprake is van uitval van gevestigd dagelijks detailhandelsaanbod in Rosmalen.

### 3.3 EFFECTEN OP LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT

#### LEEGSTAND EN WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

In Rosmalen staat in totaal ca. 4.000 m<sup>2</sup> wvo leeg, verspreid over 16 panden. Hiervan was ca. twee derde van de meters voorheen winkelruimte (ca. de helft van de panden)<sup>11</sup>. Deze leegstand betekent relatief dat er 12% van de meters en 11% van de verkooppunten (inclusief horeca, exclusief diensten<sup>12</sup>) in Rosmalen leeg staat. Dit is duidelijk hoger dan in de gemeente 's-Hertogenbosch (dat zowel voor m<sup>2</sup> wvo en verkooppunten 5% bedraagt) en de provincie Noord-Brabant (8% van de winkels leeg)<sup>13</sup>. De leegstand concentreert zich sterk in het centrum van Rosmalen. Hier gaat het om ca. 3.800 leegstaande m<sup>2</sup> wvo verspreid over 14 verkooppunten.

Voor de toename van leegstand door de ontwikkeling van het wijkcentrum gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsdaling leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsdaling gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemersfee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Voor de dagelijkse detailhandel kunnen we de leegstandstoename als volgt indicatief weergeven. Een indicatieve omzetverdringing van 5% kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal ca. 275 m<sup>2</sup> wvo in Rosmalen<sup>14</sup>. De ontwikkeling leidt dus niet tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat in Rosmalen of omgeving.

<sup>11</sup> Richtlijn Locatus

<sup>12</sup> Dit doen we in verband met dat de meters van verschillende verkooppunten bij diensten niet bekend zijn en het een scheef beeld zou geven als we de verkooppunten wel mee zouden nemen.

<sup>13</sup> <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=e30d2e121eb140d398768d357c780749>

<sup>14</sup> Berekening:  $0,5 * 5\% * 10.990 = 275$

## EFFECTEN OP ROSMALEN CENTRUM >>

We hebben kunnen constateren dat de ontwikkeling van het centrum van De Grootte Wielen nauwelijks van invloed is op het functioneren en perspectief van het centrum van Rosmalen. Dit heeft alles te maken met het feit dat de ontwikkeling vooral een boodschappencentrum is voor de bestaande en nieuwe inwoners van de wijk, terwijl het centrum van Rosmalen als hoofdcentrum van het gehele dorp een veelomvattender functie heeft, en in die functie ook kan profiteren van de groei van het draagvlak. Ondanks dat zal de (leegstands)situatie in het centrum de aandacht moeten krijgen die het verdient. Voordat de winkels in het centrum van De Grootte Wielen omstreeks 2023 opengaan bevelen we investeringen in het centrum van Rosmalen echter wel aan. Op deze manier blijft de functie als stadsdeelcentrum behouden en kan optimaal geprofiteerd kan worden van het fors groeiende aantal inwoners. Het gaat hierbij zowel om investeringen in de winkels en horecagelegenheden zelf (blurring, focus op doelgroep jonge gezinnen, marketing) als om investeringen ten behoeve van de uitstraling van het gehele gebied (groen, bestrating). Investeren in de algehele verblijfskwaliteit is daarbij essentieel en het uitbreiden van horeca-aanbod kan daaraan bijdragen. Winkelen is tegenwoordig meer verlengstuk van bezoek aan horeca dan andersom. Voor de in De Grootte Wielen woonachtige kapitaalkrachtige doelgroep geldt deze trend nog sterker waardoor goede horeca (op jonge gezinnen gericht) de reden kan zijn om het centrum te bezoeken om vervolgens ook de (niet)-dagelijkse boodschappen binnen het centrum te doen.

## DUURZAME ONTWRICHTING >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort niet alleen dat het plan niet zal leiden tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. In de jurisprudentie geldt daarnaast als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwricting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen. Uitgaande van de komst van een boodschappencentrum in De Grootte Wielen zal van een structuurversturende werking of 'duurzame ontwricting' geen sprake zijn. Inwoners uit De Grootte Wielen, Rosmalen en 's-Hertogenbosch verkrijgen en behouden een toekomstbestendig wijkcentrum en een voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand.

### 3.4 TOETS AAN BELEID

De bevindingen zoals die in dit hoofdstuk zijn gepresenteerd, worden hier afgezet tegen de beleidskaders, vanuit rijk (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), provincie en gemeente.

## TOETS AAN DE LADDER &gt;&gt;

*Is er behoefte aan de realisering van een volwaardig wijkcentrum met ca. 5.600 m<sup>2</sup> bvo dagelijkse detailhandel, 600 m<sup>2</sup> bvo niet-dagelijkse detailhandel, 500 m<sup>2</sup> bvo horeca, 200 m<sup>2</sup> persoonlijke diensten en 1.100 m<sup>2</sup> bvo zorg in De Groote Wielen?*

Met in de uiteindelijke situatie ca. 16.500 inwoners in De Groote Wielen is er behoefte aan een volwaardig wijkcentrum. Kwantitatief zijn de komst van 2 supermarkten, aanvullend dagelijks aanbod, frequent niet-dagelijks aanbod, horeca en ambacht te motiveren. Er is momenteel al 1.000 m<sup>2</sup> bvo aan zorg in De Groote Wielen gevestigd. Hierdoor is slechts een deel van de 1.100 m<sup>2</sup> bvo zorg in het plan passend bij de behoefte.

Ook kwalitatief is er de behoefte aan een volwaardig cluster. De bewoners van De Groote Wielen zijn al jaren aangewezen op een tijdelijk en suboptimaal aanbod in de wijk. Voor een nieuwbouwwijk met het formaat en uitstraling van De Groote Wielen is een eigen wijkcentrum essentieel voor de aantrekkelijkheid van de wijk. Er zijn veel jonge gezinnen woonachtig, waarvoor het wenselijk is dat zij hun boodschappen kunnen doen en daghoreca bezoeken in de wijk zelf. De kwaliteit van het ontwerp, dat een duidelijke connectie maakt met het water, draagt bij aan de verblijfskwaliteit van het wijkcentrum. Daarmee is het een modern wijkcentrum, waar de focus niet ligt op transacties, maar op verblijf en ontmoeten.

## PROVINCIALE VERORDENING &gt;&gt;

De provincie vindt een vitale en toekomstbestendige detailhandelsstructuur van groot belang. En stelt dat deze bij draagt aan een aantrekkelijk leefklimaat van een plaats. Daarnaast moet er ruimte zijn voor een detailhandelsstructuur waarin plaats is voor innovaties en die ruimte biedt aan 'crossovers' met diverse andere economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen.

Met de ontwikkeling van het wijkcentrum in De Groote Wielen hebben de (toekomstige) inwoners van De Groote Wielen een 'eigen' centrum, dat sterk zal bijdragen aan het leef gemak en -plezier in de nieuwbouwwijk. Daarnaast is er ingezet op de clustering van verschillende voorzieningen, waardoor de zogenaamde crossovers worden gestimuleerd. Bezoekers aan een winkel maken ook gebruik van de dienstverlening, en andersom. De focus ligt hierdoor niet uitsluitend op transacties, maar ook op een prettig verblijf en ontmoeting. Hiermee past de ontwikkeling van het centrum binnen het provinciale beleid.

## VISIE GEMEENTE 'S-HERTOGENBOSCH &gt;&gt;

In de detailhandelsvisie van de gemeente 's-Hertogenbosch (2011) wordt ingezet op een wijkcentrum voor frequent benodigde aankopen. Qua winkels moet de focus



op food liggen, met o.a. twee supermarkten. Deze winkels worden aangevuld met horeca en diensten. Met het plan dat nu voorligt wordt aan deze invulling voldaan.

## 4 ANALYSE TIJDSPAD, VOLUME EN VORM VOORZIENINGEN GROOTE WIELEN

### 4.1 WANNEER? - MOGELIJKHEDEN TIJDSPAD

#### TIJDSPAD VOORZIENINGEN IN WIJKCENTRA >>

- Supermarktformules openen in de regel niet vrijwillig een tijdelijke winkel in een nieuwbouwgebied of al een winkel als het gebied nog niet volledig gerealiseerd is. Dit omdat er veelal onvoldoende draagvlak is voor een succesvolle exploitatie. Een supermarktketen zal echter bereid zijn om eerder in te stappen indien zij de zekerheid hebben dat zij in de eindsituatie tot een succesvolle exploitatie zullen komen. Dit is het geval bij De Groote Wielen. Albert Heijn is hier bereid geweest een tijdelijke supermarkt te bouwen (met perspectief op een plek in het uiteindelijke plan). Inmiddels is Albert Heijn met het huidige aantal inwoners wel in staat om een relatief hoge omzet te genereren in de tijdelijke winkel.



FIGUUR 11 SCHEMATISCHE WEERGAVE KENMERKEN FASERING VAN VERSCHILLENDE FUNCTIES

Bron: Bureau Stedelijke Planning

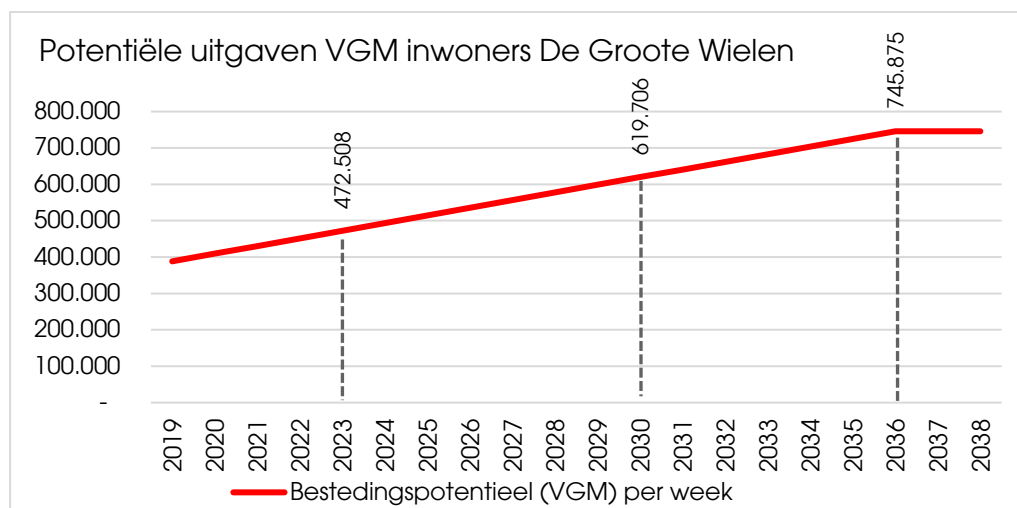
- Voor andere detailhandel geldt dat zij in mindere mate in staat zijn om een aantal jaar een ongezonde exploitatie te hebben. Bij supermarkten is in de regel meer flexibiliteit aanwezig (in financiële zin).
- Voor horeca is er sprake van een andere situatie. Zij zijn veelal onderdeel van placemaking van een nieuw ontwikkelingsgebied (denk aan Blijburg en Thuishaven in Amsterdam). Dergelijke concepten zijn bereid zich te vestigen in een gebied zonder dat dit gebied zelf direct bewoond wordt. Doordat vernieuwende concepten een functie hebben voor inwoners uit de gehele stad, zijn zij minder afhankelijk van de inwoners van het gebied. In

De Groote Wielen is er echter geen horecavestiging geopend (enkel de tijdelijke snackbar Het Vosje). Het foodfestival Hippe Happen is wel een voorbeeld van hoe horeca al kan functioneren zonder dat de wijk volledig gerealiseerd is.

#### (DAGELIJKS) POTENTIEEL DE GROOTE WIELEN >>

De huidige ca. 8.630 inwoners van De Groote Wielen zijn nu aangewezen op het tijdelijk aanbod in de wijk zelf of moeten uitwijken naar aanbod in de rest van Rosmalen of elders. Niet gecorrigeerd voor het hogere inkomen is er nu per week een bestedingspotentieel door de inwoners van ruim € 388.000.<sup>15</sup> Op jaarbasis gaat het om een bedrag van ca. € 20,2 mln. Op basis van landelijke cijfers mag van de totale bestedingen zo'n 85% tot 90% worden toegerekend aan supermarkten.<sup>16</sup>

Met de ontwikkeling van het inwoneraantal ontwikkelt het bestedingspotentieel van de wijk zich als volgt:



FIGUUR 12 ONTWIKKELING BESTEDINGSPOTENTIEEL PER WEEK INWONERS DE GROOTE WIELEN (VGM = € 45 PER INWONER PER WEEK)

Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning

Bij de oplevering van het winkelcentrum in 2023 is er op basis van de distributieve toets ruimte voor ca. 2.200 m<sup>2</sup> wvo (en 2.750 m<sup>2</sup> bvo) aan supermarkten. Tegen die tijd zal ca. 63% van het toekomstige potentieel in De Groote Wielen aanwezig. Aan voedings- en genotmiddelen zullen zij tegen die tijd ca. € 470.000 per week uitgeven. In 2030 ligt dit op ca. € 620.000 per week en in de uiteindelijke situatie is het potentieel ca. € 745.000.

<sup>15</sup> Het VGM-bedrag (het bedrag dat een inwoner in Nederland aan voedings- en genotmiddelen uitgeeft) voor de inwoners ligt op € 45 per inwoner per week.

<sup>16</sup> Omzetkengetallen van Detailhandel.info

#### ADVIES VOOR DE FASERING VAN CENTRUM DE GROOTE WIELEN >>

- Vanuit het oogpunt van een aantrekkelijke woonwijk is het belangrijk dat het commerciële cluster (met name de supermarkten) niet pas aan het einde van de ontwikkelperiode gerealiseerd wordt. Zo raken de inwoners 'gewend' aan het doen van hun boodschappen in de eigen wijk. Dit heeft uiteindelijk een positief effect op de leefbaarheid en het woonplezier van de bewoners van De Groote Wielen. De huidige inwoners hebben al lange tijd te maken gehad met tijdelijk en suboptimaal aanbod. Zij hebben nu sterk de behoefte aan een definitief cluster. Daarbij zal in 2023 het tijdelijke cluster moeten verdwijnen. Dat vraagt om de realisering van een definitief boodschappencentrum.
- Bij de oplevering van het wijkcentrum in 2023 is ca. twee derde van het uiteindelijke potentieel in De Groote Wielen woonachtig. Dit zal met name voor de verspecialzaken en het niet-dagelijkse aanbod aanloopverliezen met zich meebrengen. Wel zal er ook dan al zicht zijn op een gezonde exploitatie. Een oplevering van een wijkwinkelcentrum bij een omvang van twee derde van het totale bevolkingsaantal is overigens niet ongevoel. De meeste centra openen hun deuren wanneer 65 tot 80% van het uiteindelijke aantal woningen gerealiseerd is.
- Het is in het belang van de (toekomstige) bewoners van De Groote Wielen dat het centrum in een keer gerealiseerd worden. De toekomstige bewoners van de appartementen boven het centrum ervaren het als negatief wanneer zij tweemaal te maken hebben met bouwwerkzaamheden. Dit geldt eveneens voor de bezoekers aan en de exploitanten in het boodschappencentrum. Dit kan een negatieve impact hebben op het functioneren van het centrum De Groote Wielen.

## 4.2 GEWENSTE VOLUME, INVULLING EN VORM

#### ADVIES VOLUME EN INVULLING >>

- **Volumes.** De volumes zoals voorzien passen nagenoeg volledig binnen de toekomstige behoefte aan voorzieningen in De Groote Wielen. De supermarkten hebben een moderne, toekomstgerichte omvang. Omdat de ontwikkeling van het centrum onderdeel is van een integrale ontwikkeling, met bovenliggende woningen, is het goed dat flexibiliteit wordt ingebouwd. Supermarkten hebben al decennia te maken met schaalvergroting. De kans bestaat dus dat een grotere supermarkt op den duur gewenst is. Door dit direct in te bouwen hebben de supermarkten de mogelijkheid om toekomstbestendig te blijven. Tot die tijd kan een deel van de ruimte gebruikt desgewenst worden als personeelsruimte en opleidingsruimte.
- **Multifunctionaliteit:** Een belangrijk criterium is dat het winkelgebied gaat functioneren als hart van de wijk. Doorgaans komt dit tot stand als het

gebied voor verschillende doeleinde bezocht wordt en niet eenzijdig voor winkels. Een combinatie van wonen, winkelen, werken en publieke functies en evenementen zoals voorzien zorgen ervoor dat het een levendige kern wordt. De verschillende doelgroepen binnen het gebied zullen daardoor samen komen. Ook de verschillende voorzieningen kunnen hiervan profiteren (combinatiebezoek).

- **Belang van horeca:** Goede horeca is niet alleen het verlengstuk van een bezoek aan het wijkcentrum, maar ook andersom. Het geeft betekenis aan het gebied. Daarbij is het als groeimarkt interessant.
- **Aandacht voor de buitenruimte.** Een aantrekkelijke en functionele openbare ruimte draagt bij aan het toekomstig functioneren van het winkelcentrum. Zo dragen voldoende groen, zit- en speelmogelijkheden bij aan de verblijfsduur en verblijfsplezier van de klanten. Dit komt de commerciële voorzieningen ten goede.
- **Blurring faciliteren.** Dit geldt ook van mengvormen van verschillende voorzieningen, bijvoorbeeld de kapper die ook een terras heeft. Dit wel binnen de grenzen van de wet.
- **Invulling 1.100 m<sup>2</sup> voorzien voor zorg.** Binnen De Groote Wielen is momenteel al een volwaardig eerste lijns zorgcluster gevestigd. De volledige 1.100 m<sup>2</sup> bvo voorzien in het centrum past niet binnen de behoefte. Verplaatsing vanuit elders in de wijk verdient de voorkeur. Alternatieven voor de invulling van een deel van deze meters binnen het centrum zijn:
  - Een andere vorm van zorg of maatschappelijk aanbod, bijvoorbeeld (bij onvoldoende aanbod of d.m.v. verplaatsing elders) kinderopvang of een consultatiebureau.
  - Een sportschool of yoga past op de locatie binnen het centrum. Voor de (toekomstige) bewoners van De Groote Wielen is het prettig als zij sportvoorzieningen nabij hebben. Veel inwoners zijn tweeverdieners en hebben naast hun werk beperkt de tijd om te sporten. Als er aanbieders op korte afstand zijn, bevordert dit het gemak van het sporten en daarmee indirect de gezondheid van de bewoners.
  - Een bibliotheek (mogelijk als onderdeel van StadsBIEB Rosmalen), eventueel gecombineerd met horeca. Er zijn veel (jonge) gezinnen in de wijk woonachtig en daarmee vormen zij een belangrijke doelgroep. Referenties: Buurten Utrecht (In de Fabriek en toekomstig ook In de Bieb, Leidsche Rijn Centrum) en HuB.Bibliotheek Kerkrade.
  - Horeca met de mogelijkheid tot een flexwerkplek of ingericht voor gezinnen. Het geprojecteerde aanbod in het centrum van De Groote Wielen is beperkt met het oog op de vraag. Wij verwachten dat er voldoende vraag is voor een groter aanbod. Eventueel kan een deel ingericht worden om te werken of te lunchen met kinderen.

### Kindvriendelijke horeca – Bruis Blaricum

Als een horecagelegenheid kindvriendelijk is, dan is deze veelal toegankelijk voor de hele familie, van jong tot oud. Door het hele land zijn verschillende voorbeelden te bedenken. Zo zijn de meeste pannenkoekenrestaurants en vestigingen van ketens als De Beren en Vapiano er op ingesteld om families te ontvangen.

Er zijn ook andere meer unieke voorbeelden, zoals Bruis Blaricum. Zij omschrijven hun restaurant als volgt: *Bij Bruis kun je ongestoord genieten van mooie gerechten, goede wijn en een ontspannen sfeer, terwijl de kids ongestoord genieten in de speeltuin, de ontdekhoek of de funfloor. Want bij Bruis is het fijn voor iedereen, hoe jong of oud je ook bent.*

Bruis is de gehele dag geopend, heeft flexwerkplekken en hier kunnen kinderen zowel binnen als buiten te spelen. Anders dan een funpark voor kinderen is Bruis ook goed te bezoeken zonder kinderen.



### ADVIES VORM >>

Er ligt al een uitgebreid en aantrekkelijk ontwerp voor De Groote Wielen (VSOP 14-11-2018). We willen enkele algemene zaken benadrukken met betrekking tot de vorm van het centrum. De volgende zaken achten we als belangrijk:

- **Maaiveld parkeren:** In veel planmatig ontwikkelde centra is gekozen voor gebouwd parkeren. In het plan voor De Groote Wielen zijn parkeerplekken op maaiveld ingetekend. Gratis maaiveld parkeren vergroot doorgaans het commerciële succes van een winkelgebied. Om het dorpse karakter van het cluster te vergroten kan deze grotendeels uit het zicht gerealiseerd worden of deels als insteek parkeren.
- **Ruimte voor de fiets:** Het voorbeeld van Zwolle-Stadshagen laat zien dat een goede toegankelijkheid van het winkelgebied voor fietsers (tot op microniveau) van even groot belang is als die voor autoklanten. Parkeren tot bij de voordeur is het devies. Daarbij is het belangrijk dat de geplande fietsbrug die het zuidelijke deel van De Groote Wielen met het centrum verbindt in 2023 gereed is.

- **Flexibiliteit:** Generieke ontwikkelingen zoals de opkomst van online winkelen hebben voornamelijk vooral effect op de niet-dagelijkse detailhandel. De prognoses van de invloed van online winkelen op de dagelijkse voorzieningen lopen zeer uiteen. Door het inbouwen van flexibiliteit binnen het programma, waarbij verkleuring naar bijvoorbeeld woningen mogelijk is, kan hier indien nodig op worden ingespeeld.



FIGUUR 13 FLEXIBILITEIT IN FUNCTIES GEWENST

- **Concentratie.** Om ervoor te zorgen dat het aanbod elkaar versterkt en dat het als hart van de wijk gaat functioneren is het van belang dat alle (commerciële) voorzieningen binnen De Groote Wielen zo veel mogelijk geconcentreerd worden in het wijkcentrum. Het centrum van De Groote Wielen zal dan ook het commerciële cluster van De Groote Wielen zijn. Solitaire ontwikkelingen van bijvoorbeeld winkels en ambacht dragen niet bij aan het dorpsgevoel van de wijk. Een beperkte uitzondering kan gemaakt worden voor horeca. Voor sommige typen horeca kan het wenselijk zijn om zich op een andere plek, bijvoorbeeld aan de andere zijde van het water, te vestigen. Dit moet mogelijk gemaakt worden indien dit daadwerkelijk een positieve bijdrage heeft voor De Groote Wielen en indien het niet past binnen het wijkcentrum c.q. daar negatieve effecten op heeft.

## BIJLAGE 1 DEFINITIES

### Dagelijkse sector

Winkels in Levensmiddelen en Persoonlijke Verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspecialzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken. Indien het over 'overig dagelijks' gaat, horen de supermarkten niet tot de categorie.

### Distributieve berekening

Een veelgebruikt rekeninstrument om de behoefte voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden. In de distributieve berekening wordt aan de hand de verwachte koopstromen de behoefte aan aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in een afgebakend gebied geanalyseerd.

### Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

### Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

### Koopkrachttoevloeiing

Aandeel van de omzet die van bewoners komt die buiten een bepaald gebied wonen.

### Koopstromen/Kooporiëntatie

Koopkrachtbewegingen door binding, afvloeiing en toevloeiing van koopkracht.

### Niet-dagelijkse Sector (regulier)

Winkels in Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de branches warenhuizen, kleding & mode, schoenen & lederwaren, huishoudelijke & luxe artikelen, juwelier & optiek, antiek & kunst, sport & spel, hobby, media en bruin & witgoed. Deze branches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.

### Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m<sup>2</sup>.



**Vloerproductiviteit**

De vloerproductiviteit (omzet (in €) per m<sup>2</sup> wvo) is een veelgebruikt kengetal om het functioneren van een winkel inzichtelijk te maken.

**Winkelvloeroppervlakte (WVO)**

Het winkelvloeroppervlakte betreft het winkeloppervlakte wat in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft het voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel het totale bedrijfsvloeroppervlakte minus eventueel kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.

## BIJLAGE 2 GEPROJECTEERD COMMERCIEEL AANBOD CENTRUM DE GROOTE WIELEN

COMMERCIEËLE VOORZIENING	M <sup>2</sup> BVO
Supermarkt 1	2.250
Supermarkt 2	2.250
Totaal supermarkten	4.500
Bakker	100
Slager	100
Groente en fruit	100
Vis	100
Slijter	100
Kaas/delicatessen	100
Drogist 1	350
Drogist 2	250
Totaal overig dagelijks	1.200
Totaal dagelijks aanbod	5.700
Kantoor/gemaksartikelen	150
Bloemen en planten	100
Optiek	100
Textiel	250
Totaal niet dagelijks	600
Cafeteria	100
Lunchroom	150
Grand café	150
Nader in te vullen (eventueel t.b.v. andere vestiging)	100
Totaal horeca	500
Kapper 1	75
Kapper 2	75
Schoenreparatie	50
Totaal persoonlijke dienstverlening	200
Totaal commerciële voorzieningen Centrum Groote Wielen	7.000

TABEL 10 VOORZIEN AANBOD CENTRUM DE GROOTE WIELEN  
Bron: Rialto vastgoedontwikkeling, gemeente 's-Hertogenbosch

## BIJLAGE 3 DISTRIBUTIEVE TOETS

Door middel van een distributieve toets of berekening (DPO) kan normaliter een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van een sector en daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden. In dit geval doen we de distributieve toets voordat er enig aanbod in het verzorgingsgebied (verzorgingsgebied De Groote Wielen) gevestigd is. Door te werken met een range van binding en toevloeiing (koopstromen), gebaseerd op ervaringen elders, kunnen we in dit geval een indicatieve uitspraak doen voor de behoefte van de bewoners in de wijk De Groote Wielen.

### KENGETALLEN CENTRA: BESTEDINGEN EN VLOERPRODUCTIVITEIT >>

De bestedingscijfers en vloerproductiviteit zijn als volgt:

- De bestedingscijfers (per hoofd) voor de sectoren zijn gebaseerd op de meeste recente gegevens over bestedingen van detailhandel.info (2017). De bestedingen worden in het model constant verondersteld. In werkelijkheid zullen deze naar verwachting door onder andere de toename van bestedingen op het internet in alle sectoren in meer of mindere mate afnemen. Anderzijds nemen de bestedingen in bijvoorbeeld de dagelijkse sector de laatste jaren nog in grotere mate toe.
- Het inkomen van de huidige inwoners van De Groote Wielen ligt boven het landelijk gemiddelde. We weten niet met zekerheid hoe dit zich in de toekomst gaat ontwikkelen. Daarom gaan wij voorzichtigheidshalve uit van een gemiddeld welvaartsniveau in de toekomst (gelijk aan landelijk), waardoor we de bestedingscijfers niet naar een hoger inkomensniveau hebben gecorrigeerd.
- De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde winkel in een bepaalde sector per jaar en per m<sup>2</sup> wvo omzet (exclusief BTW).

SECTOR	BESTEDINGEN IN WINKELS	VLOERPRODUCTIVITEIT
Supermarkten	€ 2.020	€ 8.093
Overig dagelijks	€ 505	€ 6.394*
Niet dagelijks	€ 2.138	€ 1.819

TABEL 11 KENGETALLEN BESTEDINGEN EN VLEORPRODUCTIVITEIT (EXCL. BTW) – \* OP BASIS VAN NEDERLANDSE VERHOUDING PERSOONLIJKE VERZORGING EN LEVENSMIDDELEN (EXCL. SUPERMARKTEN)  
Bron: o.b.v. Detailhandel.info 2017

Binnen de distributieve toets wordt een wijkcentrum gerealiseerd dat met name een functie heeft voor de bewoners van De Groote Wielen zelf, maar door o.a. de

twee supermarkten enige toevloeiing kent vanuit de Overlaet en Empel. De distributieve toets heeft daarom de volgende overige kenmerken:

- **Inwoneraantal:** Uitgaande van de bouw van ca. 200 woningen per jaar is de realisatie van De Grote Wielen omstreeks 2036 afgerond. Er wonen dan ca. 16.575 inwoners in het verzorgingsgebied.
- **Binding en toevloeiing dagelijks:** Voor de dagelijkse sector waaronder supermarkten, ligt over het algemeen de koopkrachtbinding in nieuwbouwwijken met een volwaardig dagelijks cluster op een hoog niveau. We gaan hier uit van een koopkrachtbinding van 75%. Driekwart van alle dagelijkse bestedingen door inwoners van De Grote Wielen belandt in de kassa's van het wijkcluster, de rest vloeit af, naar andere centra (Centrum Rosmalen, Empel) of naar internet.
- **Toevloeiing dagelijks:** We verwachten daarnaast enige toevloeiing van buiten De Grote Wielen, o.a. door de aanwezigheid van aantrekkelijke horeca aan het water. We gaan uit van een toevloeiing van ca. 10%. Deze toevloeiing betekent dat er 10 cent per euro die in de dagelijkse sector wordt besteed, afkomstig is van buiten het verzorgingsgebied. Per saldo vloeit er dus minder omzet toe van buiten De Grote Wielen naar het wijkcluster dan dat er afvloeit naar elders.
- **Binding en toevloeiing niet dagelijks:** De binding en toevloeiing voor de niet-dagelijkse sector zal aanzienlijk lager liggen dan voor de dagelijkse sector. Het hier geprojecteerde niet-dagelijks aanbod is beperkt, verre van compleet en beperkt zich tot winkels met frequent benodigde artikelen als een bloemenwinkel, een opticien of een lectuurzaak. De binding en toevloeiing zijn dan naar verwachting ook beperkt. Voor de binding gaan we er van uit dat deze rond de 5% ligt. Voor de toevloeiing gaan we uit van maximaal 5%, vooral als gevolg van afgeleid bezoek aan de dagelijkse winkels.

	SUPERMARKTEN	OVERIG DAGELIJKS	NIET DAGELIJKS
Inwoners	16.575	16.575	16.575
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.020	€ 505	€ 2.138
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 33	€ 8	€ 35
Koopkrachtbinding	75%	75%	5%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 25	€ 6	€ 2
Koopkrachttoevloeiing	10%	10%	5%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 3	€ 1	€ 0
Totale bestedingen in € mln.	€ 28	€ 7	€ 2
Gemiddelde vloerproductiviteit in € per m <sup>2</sup> wvo	€ 8.093	€ 6.394	€ 1.819
<b>Indicatieve behoefte in m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>3.448</b>	<b>1.091</b>	<b>1.025</b>

TABEL 12 DPO WIJKCENTRUM DE GROOTE WIELEN BIJ AFRONDING WIJK