



Pilot tijdelijke aanpak leegstand en sfeergebieden mei 2025 t/m mei 2028.

Den Bosch Partners — een samenwerking van SOCH en de Vastgoedeigenaren Centrum 's-Hertogenbosch — wil actief leegstand aanpakken. Daarnaast wil de organisatie samen met partners en bewoners werken aan het versterken van de identiteit van gebieden met een gebiedspaspoort. Huidig beleid en regelgeving bieden hierbij niet altijd voldoende ruimte. Een pilot van drie jaar moet meer flexibiliteit geven aan Den Bosch Partners, hun partners en individuele ondernemers

Met deze pilot krijgen Den Bosch Partners, hun samenwerkingspartners en ondernemers de ruimte om:

- Leegstaande winkelpanden een minder sombere uitstraling te geven. Waar een definitieve verhuur niet direct mogelijk is, zijn aankleding van etalages en tijdelijke pop-up invullingen waardevol om de stad aantrekkelijker te maken;
- De gebiedsidentiteit van sfeergebieden te versterken.

Zo draagt de pilot bij aan een aantrekkelijke binnenstad voor bewoners en bezoekers, versterkt het ondernemersklimaat én vergroot het de zichtbaarheid van 'Cultuurstad van het Zuiden' in de publieke ruimte. Het gaat steeds om culturele en maatschappelijke activiteiten, niet om commerciële uitingen. Dit is besproken met de (kleine) Adviescommissie Omgevingskwaliteit.

Onderstaand wordt beschreven op welke onderdelen en in welke gebieden Den Bosch Partners, samenwerkingspartners en ondernemers af mogen wijken van vigerend beleid.

1. Vlaggen in de historische binnenstad

Wat is nu toegestaan:

Het ophangen van 2 vlaggen is toegestaan als het een kleine vlaggenmasthouder betreft. Dat mogen sfeer- thema en landsvlaggen zijn, maar geen handelsreclame. Onder de vlaggen is een vrije ruimte van minimaal 2.20m boven het trottoir beschikbaar.

Toegestaan tijdens pilot:

Bij grotere evenementen zoals 'Zin in Morgen', de 'Bossche Winter' en 'Vinyl Ville' mogen gedurende een periode van 3 weken raamvlaggen (met de afmetingen 55x80x60 cm) geplaatst worden bij ondernemers die hieraan deelnemen. Dit geldt ook voor activiteiten en evenementen van meerjarig gesubsidieerde culturele en maatschappelijke organisaties met een presentatiefunctie¹. Ook onder deze raamvlaggen dient er 2.20m vrije ruimte te blijven vanaf het trottoir. Het gaat hier dus om sfeervlaggen.

Wat mag expliciet niet:

- Commerciële vlaggen plaatsen. De vlag mag geen reclame bevatten gericht op de verkoop van goederen of diensten, sponsoruitingen en merkuitingen.

2. Beplakken etalages

Wat mag nu:

De Welstandsnota schrijft voor dat maximaal 10% van de oppervlakte van het raam mag worden afgesloten. Per inrichting mogen maximaal 2 ramen beplakt worden. Reclame moet in losse letters worden aangebracht. Het daadwerkelijk inrichten van een etalage heeft de voorkeur maar is niet altijd realiseerbaar (juridische consequenties voor pandeigenaar aan tijdelijk gebruik pand). Een lege etalage geeft een 'zwart' beeld en verlaagt de aantrekkingskracht van een straat.

Voor 'te-huur-aanduidingen' geeft de Welstadnota aan dat "te koop/te huur-borden" een oppervlakte mogen hebben van maximaal 1 m² en deze in de vorm van een "V-bord" dan wel een plat bord mogen worden aangebracht. Indien het gaat om gevels met een oppervlakte van meer dan 100 m² mag voor elke 100m² extra geveloppervlakte maximaal 1m² worden toegevoegd. Het moet dan wel om het geveldeel gaan waarachter de te verkopen/verhuren ruimte zich bevindt.

Toegestaan tijdens pilot:

- Voorkeur blijft uitgaan naar het inrichten van een leegstaande etalage transparantie waarborgen, als dat kan ook tijdens een verbouwing.
- Als dat niet mogelijk is mag bij leegstand (niet in geval van een pop-up invulling) meer dan 10% beplakt worden om aandacht te vragen voor een culturele of maatschappelijke activiteit of evenement in de stad en/of het benadrukken van de gebiedsidentiteit en/of het onder de aandacht brengen en/of het zichtbaar maken van de geschiedenis van het pand of omgeving en/of een culturele en/of maatschappelijke uiting.

• ¹ Bosch Parade, Design Museum, Het Noordbrabants Museum, Festival Cement, Huis 73, IVC, Jazz in Duketown, November Music, Opera op de Parade, Theaterfestival Boulevard, Theater aan de Parade, Verkadefabriek, Willem Twee



Hierbij mogen ook alle ramen beplakt worden. Bij voorkeur gebeurt dit niet met twee naast elkaar liggende panden tegelijkertijd.

- Beplakken dient aan de binnenkant te gebeuren, alleen als dit niet mogelijk is mag de buitenzijde beplakt worden.
- Bij afwijken van de welstandsnota geldt een duur van maximaal drie maanden, definitieve verhuur blijft namelijk de doelstelling. Voor culturele en maatschappelijke activiteiten en of evenementen geldt zoals hierboven beschreven een maximale duur van drie weken.
- Creatief en aantrekkelijk ontwerp door een bij voorkeur lokaal vormgevingsbureau/kunstenaar of in samenwerking met studenten van bijvoorbeeld de kunstacademie. Bij voorkeur betreft het een foto-afbeelding of kunst en geen grote eenkleurige vlakken met bijvoorbeeld alleen tekst.
- Aangebrachte bestickering dient zelf weer verwijderd te worden.

Wat mag expliciet niet:

- Commerciële uitingen plaatsen, zoals reclame gericht op de verkoop van goederen of diensten, sponsoruitingen en merkuitingen.
- Zaken aan het pand schroeven of monteren.
- De beplakking mag niet aanstootgevend zijn.
- Het aanpalend aankleden van de openbare ruimte door bijvoorbeeld bestickering.

3. Uitstallingen en aankleding

Wat mag nu:

Uitstallingen zijn niet toegestaan. Men mag onder voorwaarden een bankje of twee stoeltjes voor de gevel plaatsen of twee plantenbakken met een bepaalde maximale afmeting en een maximale hoogte wat betreft de beplanting.

Ook mogen ondernemers voorafgaand en tijdens specifieke feestdagen zoals Sinterklaas de winkel aankleden onder bepaalde voorwaarden.

Toegestaan tijdens pilot:

- Uitbreiding van mogelijkheden bij leegstaande panden indien er een kortdurende activiteit (die past in het geldende Omgevingsplan) in dat pand wordt georganiseerd of bij panden die in gebruik zijn in geval van een bijzondere activiteiten zoals een opening. Bij dit soort korte activiteiten is voor twee dagen plaatsing van twee losse/niet bevestigde banieren of twee vlaggen toegestaan of twee andere kleine objecten in de openbare ruimte.
- Uitbreiding van mogelijkheden voor uitstallingen die het straatbeeld vergroenen en verfraaien en de gebiedsidentiteit kunnen versterken voor bloemen, planten, groenten en fruit. Voorwaarde: een loopruimte op het voetpad of trottoir van 1,20 m is gegarandeerd. Voor de volgende straten is dat minimaal 2 m: Visstraat, Hooge Steenweg, Orthenstraat, Markt Noord- en Oostzijde, Pensmarkt, Hinthamerstraat (promenade), Schapenmarkt, Snellestraat en Vughterstraat. In praktijk zal een beperkt aantal plekken hier breed genoeg voor zijn.
- Maximaal 50 cm diep en maximaal 150 cm breed.
- Bij schade is de uitstaller verantwoordelijk.
- De uitstallingen mogen alleen gedurende openingstijden geplaatst worden.

Wat mag expliciet niet:

- Commerciële uitingen zoals reclame gericht op de verkoop van goederen of diensten, sponsoruitingen en merkuitingen, sandwich- of reclameborden.
- Zaken aan het pand schroeven of monteren
- Het aanpalend aankleden van de openbare ruimte door bijvoorbeeld bestickering
- Het belemmeren van de blindengeleide route/ doorgang voor hulpdiensten, het belemmeren van de veiligheid en de binnenstadreiniging.
- Toegang tot de bovenwoningen en vluchtwegen belemmeren.

- **4. Tijdelijk gebruik vakken**

Wat mag nu:

Met de huidige regelgeving is het niet mogelijk voor ondernemers en bewoners om een bijzonder element in het straatbeeld toe te voegen, zoals een speelplek, terras, groen of expositieplek. De ruimte ontbreekt hiervoor, het vergt veel tijd en is lastig hier een omgevingsvergunning voor te krijgen. Het is wel wenselijk om in een straat of gebied meer ruimte te creëren om de identiteit beter zichtbaar te kunnen maken. Ook kan op deze manier ervaring worden opgedaan wat de effecten zijn van het verminderen van parkeren op straat.

Toegestaan tijdens pilot:

- In beginsel worden in de Orthenstraat, Vughterstraat en Hinthamerstraat per straat maximaal 2 vakken toegestaan ter



grootte van of zijnde een parkeervak (12m²) voor een periode van maximaal 3 jaar.

- Den Bosch Partners en samenwerkingspartners kunnen deze invullen met bijzondere elementen in het straatbeeld, zoals een speelplek, openbare zitgelegenheid, expositieplek of iets soortgelijks, waarbij voldaan dient te worden aan de veiligheidseisen voor die betreffende invulling. Bij voorkeur wordt bij elk vak ook groen toegevoegd.
- De vakken worden in beginsel toegestaan, voor een definitief akkoord dient elk vak (locatie en invulling) afgestemd te worden met de gemeente 's-Hertogenbosch. Het regieteam Brede Binnenstad (een integraal ambtelijk afstemmingsoverleg) is verantwoordelijk voor de definitieve besluitvorming. Bij deze besluitvorming worden de voor dat type invulling gebruikelijke regels gecheckt, zoals gangbare veiligheidseisen.
- Voor het gebruik van deze vakken is, na instemming van het Regieteam Brede Binnenstad, geen vergunning, verkeersbesluit of advies van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit nodig.
- De elementen moeten van deugdelijk kwalitatief hoogwaardig materiaal zijn.
- Den Bosch Partners regisseert aanvraag, beheer en onderhoud. De aanvraag vindt plaats in afstemming met de betreffende wijk-/bewonersraden.
- Als gemeente houden we ons het recht voor dat we het element mogen verwijderen indien het onderhoud onvoldoende wordt bevonden.

Wat mag expliciet niet:

- Beide vakken in de straat mogen niet eenzelfde invulling krijgen.
- Beide vakken mogen niet aansluiten, het moet gaan om 2 losse vlakken.
- Commerciële uitingen plaatsen, zoals reclame gericht op de verkoop van goederen of diensten, sponsoruitingen en merkuitingen
- Zaken aan het pand schroeven of monteren
- Het aanpalend aankleden van de openbare ruimte door bijv. bestickering
- Het belemmeren van de blindengeleide route/ doorgang voor hulpdiensten, het belemmeren van de veiligheid en de binnenstadsreiniging.
- Toegang tot de bovenwoningen en vluchtwegen belemmeren.
- De invulling mag niet aanstootgevend zijn en moet vandalismebestendig zijn.

Handhavingsparagraaf

Omdat het hier een pilot betreft die zich richt op het verruimen van de bestaande mogelijkheden is er op dit moment nog geen sprake van een hierop aangepast handhavingskader. De huidige regelingen voor reclame (welstandsnota) en uitstallingen (APV) blijven echter ongewijzigd van kracht en daarom blijft handhaving op het overtreden van de nieuwe tijdelijke regels van de pilot nog steeds mogelijk. Een overtreding van de pilot is namelijk altijd tevens een overtreding van de geldende richtlijnen.

Tot slot

Ter verduidelijking: de verruiming van mogelijkheden komt voort uit de wens van Den Bosch Partners voor meer slagkracht in de leegstands- en gebiedsaanpak. Waar mogelijk geldt de verruiming ook rechtstreeks voor andere ondernemers/initiatiefnemers. Ter verduidelijking onderstaande:

- Bij raamvlaggen gelden mogelijkheden voor ondernemers die deelnemen aan specifieke grote evenementen om zo de verbinding met de stad te laten zien en zijn er verder geen individuele mogelijkheden.
- Het "Tijdelijk gebruik vakken" vergt een samenwerking tussen Den Bosch Partners en samenwerkingspartners in die specifieke straten. Den Bosch Partners dient het initiatief ter definitieve goedkeuring voor te leggen aan de gemeente.

Zowel de gemeente 's-Hertogenbosch (het Regieteam binnenstad), Den Bosch Partners als de betreffende wijk-/bewonersraden zullen vinger aan de pols houden of de verruiming benut wordt op een wijze als beoogd of dat dit leidt tot ongewenste excessen. Tijdens het adviesoverleg van Den Bosch partners zitten alle stakeholders die dit treft aan tafel en kunnen signalen ter evaluatie 2-maandelijks besproken worden. Ook zal dit onderwerp telkens worden geagendeerd in het reguliere overleg van Den Bosch Partners en de wijk- en bewonersraden. Mocht een maatregel tot problemen leiden zullen we het college voorstellen dat specifieke onderdeel van de pilot te stoppen. We doen dit als pilot voor de duur van drie jaar. Daarna kijken we op basis van ervaringen m.b.t. uitwerking, meerwaarde etc. of en hoe we dit verder willen verlengen of niet. Halverwege de pilotperiode zal in ieder geval een evaluatie plaatsvinden en wordt de denkwijze geschetst over het vervolg na afloop van de pilotperiode.