



Datum besluitraad	: 24 februari 2015	Datum oordeelraad	: 27 januari 2015
Agendapunt	:	Datum B&W	: 23 december 2014
Volgnummer	: 15.012 / 14bs01047	Programma begroting	: 9
Gewijzigd voorstel	:	Productnummer	: 62000
Portefeuillehouder	: N.H.C. Ramaekers		
E-mail steller	: Robbert.Speksnijder@veldhoven.nl		

## Adviesnota raad

### Visie op detailhandel in Veldhoven

#### Samenvatting

'Meebewegen binnen kaders; Visie op detailhandel in Veldhoven' gaat uit van een hoofdstructuur waarbinnen dynamiek kan plaatsvinden. De hulpstructuur is conserverend van aard. Voor internethandel wordt aangegeven waar deze zich in Veldhoven kan vestigen.

#### Beslispunten

1. Het document 'Meebewegen binnen kaders; Visie op detailhandel in Veldhoven' als detailhandelsstructuurvisie vast te stellen.

#### Inleiding

In oktober/november 2013 heeft uw raad zich gebogen over de 'Actualisatie Detailhandelsstructuurvisie 2014-2020'. U heeft verzocht om aanvullend onderzoek om mede hierop een keuze te kunnen maken. In de periode daarna bent u middels diverse informatienota's op de hoogte gebracht van het proces. In de laatste informatienota van 7 oktober 2014 bent u geïnformeerd over de wens van ons college om te komen met een nieuw visiedocument. Met het nieuwe visiedocument leggen we kort en helder voor welke visie ons voor ogen staat. Het stuk vervangt de eerder aangehouden 'Actualisatie Detailhandelsstructuurvisie 2014-2020'. De wijzigingen zijn dat in het voorliggende visiedocument 'Meebewegen binnen kaders; visie op detailhandel in Veldhoven' de aandacht meer ligt op de structuur dan op vierkante meters, wijkcentra meer aandacht krijgen, de leegstand in de Mira met supermarkt kan worden ingevuld en de harde wens van een discounter in het City Centrum uit de visie is gehaald.

#### Relevante (wettelijke) beleidskaders

- Europese Commissie, *Europese Dienstenrichtlijn, 2006*
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, *Besluit ruimtelijke ordening, oktober 2012*
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, *Wet ruimtelijke ordening, 2012*
- Provinciale Staten van Noord-Brabant, *Structuurvisie ruimtelijke ordening, januari 2011*
- Provinciale Staten van Noord-Brabant, *Verordening Ruimte, 2011*

#### Beoogd effect

Sterke winkelcentra zo dicht mogelijk in de buurt van de consument



## Argumenten

### *1.1. Uiteindelijk zal de consument bepalen welke winkels blijven*

De consument wil het liefst op een zo kort mogelijke afstand zoveel mogelijk keus hebben. Echter er is allang niet meer op elke hoek van de straat een winkel te vinden. Dit komt omdat de consument vooral die locaties bezoekt waar het aanbod groot genoeg is voor de koopwens die hij op dat moment heeft. Voldoet het aanbod niet, dan reist hij naar een andere locatie waar het aanbod wel aan zijn wensen voldoet. Aan de andere kant zal de ondernemer voldoende moeten verdienen om het vol te blijven houden. Ook deze kritische retailer gaat op zoek naar de locatie waar hij het meeste rendement verwacht. Belangrijk is in Veldhoven een zo compleet mogelijk aanbod aan winkels te bieden. 'Meebewegen binnen kaders' kent daarom een hoofd- en hulpstructuur. De hoofdstructuur is van evident belang om de inwoner van Veldhoven te voorzien van winkelaanbod. Om in te kunnen spelen op de wens van de consument is het in deze centra mogelijk om binnen kaders mee te bewegen. De hulpstructuur zorgt voor aanvullend (winkel)aanbod in de wijk. Voor bewoners in de wijk is het fijn winkelaanbod in de nabijheid te hebben, zeker gelet de verandering dat ouderen langer thuis blijven wonen. De markt zal uiteindelijk de levensvatbaarheid van deze centra bepalen.

### *1.2 Ontwikkelingen op het gebied van de internethandel vragen om sturing*

Verkoop via internet heeft de afgelopen jaren een vlucht genomen en ontwikkelt zich nog steeds. De ruimtelijke vraag die zich aandient is waar welke vorm van internethandel gevestigd kan worden. Internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid kan conform bestemming op meer locaties dan internethandel met fysieke bezoekmogelijkheid. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij high-traffic locaties en bestaande winkelcentra.

## Kanttekeningen en risico's

### *1.1. Door het in stand houden van de hulpstructuur hebben winkelcentra in de hoofdstructuur minder kans zich te ontwikkelen*

Als de verwachte marktruimte in de toekomst wordt vergeleken met de maximale vierkante meters vloeroppervlak in de hoofdstructuur valt op dat de marktruimte groter is dan waarvoor in de hoofdstructuur ruimte is gemaakt. Dit houdt in dat een deel van de marktruimte ten deel valt aan de hulpstructuur. Dat is een bewuste keuze, zo hebben de winkelcentra binnen de hulpstructuur meer kans om te blijven bestaan. Het aanbod in de wijk vinden we dan ook van groot belang. Tegelijk zorgt het ervoor dat de hoofdstructuur zich minder kan ontwikkelen, dan het theoretisch zou kunnen.

### *1.2. Er worden meer vierkante meters dagelijks sector toegestaan dan waar behoefte aan is*

Als alle vierkante meters dagelijkse sector binnen de beoogde hoofdstructuur worden benut, kent deze een totaal oppervlak van 13.900m<sup>2</sup> wvo dagelijkse sector. Het aantal m<sup>2</sup> wvo dagelijks is per locatie gemaximeerd om een megasupermarkt te voorkomen. De huidige hulpstructuur van 3.800m<sup>2</sup> dagelijks aanbod kan richting 2020 niet worden uitgebreid, maar kan wel in stand blijven.

Tezamen is het toegestane aantal m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) dagelijkse sector in 2020 dus 17.700m<sup>2</sup>. Dit is 2.367m<sup>2</sup> tot 3.230m<sup>2</sup> meer dan waar de marktberkening in een behoudend scenario (14.470m<sup>2</sup> wvo) en optimistisch scenario (15.333m<sup>2</sup> wvo) vanuit gaat.

De kans dat Veldhoven in 2020 ook echt 17.700m<sup>2</sup> wvo dagelijks aanbod kent is klein. De consument kan zijn euro maar één keer uitgeven en hij doet dat op de plek waar hij de producten kan halen die hij nodig heeft, tegen een schappelijke prijs en in een



omgeving die hem aanspreekt. Omdat binnen de hoofdstructuur dynamiek mogelijk is en het aanbod groter is; valt te verwachten dat die euro's vooral hier terecht komen. De rol van de hoofdstructuur wordt belangrijker, terwijl die van de hulpstructuur afneemt, met mogelijk sluitende winkels tot gevolg. Dit is een proces dat door marktwerking wordt bepaald.

## **Financiën**

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan het vaststellen van dit document.

## **Communicatie en samenspraak**

Bij het opstellen van de oude visie (Actualisatie Detailhandelsstructuurvisie 2014-2020) is een uitvoerig traject gelopen met ondernemers en andere belanghebbenden. In deze ronde is ervoor gekozen alle eerder vernomen informatie uit de markt mee te nemen in een consultatieversie, die op 24 november 2014 aan deze zelfde mensen is voorgelegd. Ook is er op 2 december 2014 een gesprek geweest met een vertegenwoordiging van wijkplatform 't Look. Na vaststelling van deze visie wordt dit aan alle betrokken partijen gecommuniceerd.

## **Uitvoering / planning**

Direct na vaststelling van uw raad is 'Meebewegen binnen kaders; Visie op detailhandel in Veldhoven' de geldende detailhandelsstructuurvisie voor de gemeente Veldhoven.

## **Bijlagen**

1. 'Meebewegen binnen kaders; visie op detailhandel in Veldhoven'

## **Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad**

## **Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad**

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

H.J. de Ruiter  
secretaris

drs. J.M.L.N. Mikkers  
burgemeester