



Datum besluitraad	: 24 oktober 2023	Datum oordeelraad	: 3 oktober 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 29 augustus 2023
Volgnummer	: 23.105	Programma begroting	: Programma 3 Economie
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 3.3
Portefeuillehouder	: T. van Broekhoven		

## Adviesnota raad

### Vaststellen regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven

#### Beslispunten

1. De regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven '*Van kwantiteit naar kwaliteit*' vast te stellen

#### Inleiding

Sinds vaststelling van de vorige regionale detailhandelsvisie (uit 2015) is er veel veranderd in de detailhandelssector. Verschillende transitie's in economie, demografie, digitalisering en duurzaamheid in combinatie met de forse verstedelijking en toename van het aantal inwoners betekent meer druk op de ruimte. Waar het accent in 2015 lag op het kwantitatief sturen op winkelruimte, ligt de opgave voor de komende jaren meer op het realiseren van een kwaliteitssprong. Dit vraagt soms om andere, nieuwe keuzes. Keuzes die anticiperen op de toekomst.

We willen de uitgangspunten uit de regionale visie als gezamenlijk kader hanteren voor toekomstige ontwikkelingen in alle negen gemeenten binnen de SGE regio. Daarom is het nodig de regionale visie door alle gemeenteraden apart vast te laten stellen. Met behulp van een uniform voorstel wordt deze visie aan de gemeenteraden voorgelegd.

#### Beoogd effect

Met de regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven maken we andere, nieuwe keuzes, waardoor we kunnen sturen op een kwaliteitssprong binnen de totale detailhandelssector en in onze winkelcentra.

#### Argumenten

##### 1.1 *Het is tijd voor een actualisatie.*

De nieuwe visie biedt op onderdelen meer (lokale) beleidsruimte om de nieuwe uitdagingen op een verantwoorde manier in te vullen. De vraagstukken liggen nu op het vlak van herpositionering van centrumgebieden, het compacter maken en kwalitatief versterken van centrumgebieden en terugdringen van leegstand en overtollig aanbod.

De focus van deze regionale visie richt zich op:

- Duidelijkheid over afstemming ontwikkelingen met bovenlokale impact;
- Duiding van trends en ontwikkelingen die handvatten/richting geven om lokale keuzes te maken (maatwerk);
- Hoofdlijnen beleidsuitgangspunten (wat willen we wel en wat niet);
- Toetsingskader voor de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RACD) voor nieuwe initiatieven.



### *1.2 Regionaal beleid is nodig, maar wel met lokale beleidsruimte.*

Deze regionale visie is gericht op de regionale hoofdstructuur en bijbehorende beleidsuitgangspunten. Binnen deze hoofdstructuur heeft ieder winkelcentra haar eigen positie en profiel. In het regionale beleid stellen we met elkaar de regionale hoofdstructuur vast, in lokaal beleid werken we de structuur en profiel van onze eigen centra verder uit. Gemeenten zijn daar zelf verantwoordelijk voor, maar wel binnen de kaders zoals afgesproken op regionaal niveau.

Na de vaststelling van de regionale detailhandelsvisie, volgt de lokale detailhandelsvisie voor Veldhoven. Naar verwachting wordt deze visie voor besluitvorming in Q1 2024 aan de raad voorgelegd. In samenwerking met onze partners en marktpartijen zijn we bezig met de uitwerking van deze lokale visie. De essentie/hoofdlijnen van de lokale visie sluiten aan op de nieuwe regionale visie.

### *1.3 Een blijvende hiërarchische detailhandelsstructuur zorgt voor centra met een eigen profiel.*

We kiezen ervoor om binnen het SGE een blijvende structuur te realiseren waarin elk centrum haar eigen profiel en verzorgingsgebied kent. Dit zorgt voor een goede consumentenverzorging, veel keuzemogelijkheden en een optimale complementariteit.

De hoofdstructuur is vergelijkbaar met die uit de visie van 2015. Voor recreatief winkelen staat de binnenstad van Eindhoven bovenaan de regionale hiërarchie, gevolgd door het centrum van Helmond. Beide centra hebben een breed en compleet aanbod met een profiel gericht op het dagje uit, gezellig winkelen, ontmoeten en verblijven. Voor doelgericht winkelen staat Meubelboulevard Ekkersrijt bovenaan de regionale hiërarchie. Om de regionale behoefte te kunnen faciliteren ligt er een opgave om Meubelboulevard Ekkersrijt zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin te versterken.

Lokale winkelcentra zijn belangrijke aankoopplaatsen voor de lokale behoefte. De winkel- en buurtcentra vervullen steeds meer een boodschappenfunctie. Daarmee ligt de opgave voor het blijven aantrekken van lokale inwoners vooral in het aanbod kwalitatief goed af te stemmen op de lokale behoefte.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2. wordt op basis van deze regionale structuur de lokale detailhandelsstructuur binnen Veldhoven uitgewerkt. Het gaat hierbij om het profiel en positie van de diverse winkel- en buurtcentra in onze gemeente.

### *1.4 Het is nodig de visie te wijzigen op een aantal onderdelen.*

Op onderdelen worden andere, nieuwe beleidskeuzes en afspraken gemaakt:

- Ook in de toekomst blijft concentratie van boodschappenvoorzieningen uitgangspunt vanwege combinatiebezoek, gemak en efficiëntie. Nieuwe supermarkten op solitaire plekken zijn niet toegestaan. In deze visie zoeken we wel de nuance op om vanuit leefbaarheids perspectief onder voorwaarden lokaal maatwerk te kunnen verrichten voor gemakswinkels/mini-supermarkten (max 250 m2 wvo);
- Beleid op de activiteit bezorgen is nieuw in de visie, denk aan flitsbezorgers, maaltijdbezorgers of andere lokale distributie. Het beleid biedt een nieuw kader hoe sturing te geven aan de excessen, zoals de mobiliteitsoverlast. Dit begint bij helderheid over definiëring van concepten en eindigt bij ruimtelijke locatievoorkeuren;
- Sinds 2015 neemt het recreatief winkelaanbod in de binnensteden en dorpscentra af en komen andere functies als horeca, diensten en wonen er voor in de plaats. Deze trend blijft zich waarschijnlijk doorzetten. Dit vraagt om blijvend in te zetten op concentratie van het winkelaanbod, maar tegelijkertijd ook om lokaal in te zetten op compacte, complete en comfortabele centra;



- Meubelplein Ekkersrijt is en blijft hét concentratiegebied voor detailhandel in volumineuze artikelen binnen het thema 'in/om huis', met in de nieuwe visie de mogelijkheid om de concentratie verder te laten meegroeien met het draagvlak en de kwalitatieve behoefte. Net als het vorige beleid blijft echter ruimte voor lokale perifere concentraties. Voor Veldhoven is De Run 3000 wordt het behouden van de concentratie van volumineuze detailhandel op De Run 3000 wenselijk geacht;
- De huidige rol van de RACD als adviescommissie voor nieuwe initiatieven functioneert prima. Dit blijft de komende jaren gehandhaafd. Er is gesproken de rol van de RACD verder uit te bouwen. Enerzijds als onafhankelijke kennispartner en klankbord, anderzijds als initiator en inspirator van de uitvoeringsagenda;
- Uiteraard willen we ambities van deze visie daadwerkelijk realiseren. Deze visie bevat daarom een uitvoeringsagenda. Belangrijke acties daaruit zijn het lokaal vertalen van het regionale beleid en op lokaal niveau harde plancapaciteit buiten winkelcentra te saneren.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *1.1. Het gesprek met RACD over de uitwerking van hun nieuwe rol wordt momenteel gevoerd*

Het RACD is betrokken bij het opstellen van de nieuwe regionale detailhandelsvisie. Momenteel wordt gesproken hoe de nieuwe rol vorm te geven. Daarna is het nodig het reglement te actualiseren.

### **Financiën**

De gewenste veranderde rol van de RACD kent een (minimaal) financieel gevolg. Dit kan worden opgevangen binnen het budget Economische Ontwikkeling Algemeen.

De kosten voor de inventarisatie van de saneringscapaciteit, het opstellen van lokaal beleid en het aanpassen van het omgevingsplan en handhaving, zijn lokale keuzes en voor rekening van de afzonderlijke gemeente. Binnen Veldhoven is het opstellen van lokaal detailhandelsbeleid voorzien. Als dit leidt tot extra kosten zal dit op de gebruikelijke wijze aan uw raad worden voorgelegd.

### **Communicatie en samenspraak**

De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met alle gemeenten, de RACD, de provincie Noord-Brabant en diverse marktpartijen en vertegenwoordigers, zoals centrummanagers, ondernemers, retailbedrijven, vastgoedeigenaren en inwoners.

Voor de 9 gemeenteraden van het SGE is een informatiebijeenkomst georganiseerd op 31 mei 2023. Tijdens deze avond is het verzoek gedaan een oplegger te maken waarin de (significante) verschillen met de vorige visies is weergegeven. Zie hiervoor bijlagen 3 en 4.

Detailhandelsontwikkelingen binnen de SGE regio, kunnen effect hebben op omliggende deelregio's. De detailhandelsvisie van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) (BRO, 2015) bevat keuzes op hoofdlijnen op niveau van de 21 gemeenten, vandaar ook de afstemming binnen de MRE regio. Op de Omgevingsdag van 13 juli 2023 is de regionale detailhandelsvisie besproken.

### **Uitvoering / planning**

Na vaststelling van de regionale visie detailhandel SGE volgen de gesprekken met de RACD over de voorgestane bredere rol. Regionale uitvoeringacties worden verwerkt in de regionale werkplanning voor het SGE thema Economie. De lokale vertaling volgt in de lokale visie detailhandel die naar verwachting in Q1 2024 ter vaststelling aan u wordt voorgelegd.



## **Bijlagen**

1. Raadsbesluit (23bs00130)
2. Regionale detailhandelsvisie Stedelijk Gebied Eindhoven- *Van kwantiteit naar kwaliteit.*
3. Memo verschillen regionale detailhandelsvisie van 2023 en de oude visie uit 2015
4. Presentatie 31 mei 2023 Informatiebijeenkomst SGE raadsleden
5. Memo relatie SGE visie en MRE visie

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

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

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

J.H.J. Sanders  
gemeentesecretaris/algemeen directeur

M.J.A. Delhez  
burgemeester