



André en Joyce van Reijen

Dommelshei 10

5508 VG Veldhoven

Tel: 040 – 2545961

Fax: 040 -2534933

Mail: andre.van.reijen@plus.nl

Veldhoven, 26 januari 2015

Inspreken „Visie op detailhandel gemeente Veldhoven”,

Geachte Raadsleden Gemeente Veldhoven.

Voor u ligt de Visie „**Meebewegen binnen kaders**” en aan u de taak om daar iets van te vinden en er vervolgens een beslissing over te nemen.

Op zich ligt er nu een kort en bondig stuk , goed leesbaar en staan er een aantal goede uitgangspunten in verwoord.

Er wordt een **hoofdstructuur** benoemd met als kern het Citycentrum en daarnaast Veldhoven, dorp, Mira en Heikant. Dit zijn de plaatsen waarin de gemeente voor de **toekomst** groeikansen ziet.

De overige winkels en winkelcentra zijn benoemd als **hulpstructuur**, wat wil zeggen dat ze voor **nu** (prima) functioneren echter dat uitbreidingen in de toekomst daar niet gewenst zijn.

Focus dus op de hoofdstructuur.

En so far so good... een goed plan.

Echter,

In mijn optiek gaat deze nieuwe visie nu als eerste gebruikt worden om een bewust gecreeerd probleem op te lossen.

Ten tijde van de ontwikkeling van winkelcentrum Mira is altijd bekend geweest dat het de bedoeling was dat zich daar maximaal twee supermarkten mochten vestigen met samen maximaal 1500m2 vvo. Heel bewust is er door de eigenaar en ondernemer toch voor gekozen om een groter oppervlak te creeren met de gedachte daar een grotere supermarkt van te maken. Tot aan de Raad van State is er vervolgens door de partijen gestreden om danwel de grotere oppervlakte te benutten danwel de huidige structuurvisie te handhaven. De gemeente is in haar gelijk gesteld waardoor er nu een deel van de (supermarkt)oppervlakte leeg staat.



André en Joyce van Reijen

Dommelshei 10

5508 VG Veldhoven

Tel: 040 – 2545961

Fax: 040 -2534933

Mail: andre.van.reijen@plus.nl

Nu vertrouw je als ondernemer op **een stabiele overheid** en neem je op basis van een visie van de gemeente een aantal investeringsbeslissingen. Het komt op mij op zijn zachtst gezegd wat merkwaardig over dat eerst de gemeente tot aan de hoge raad gaat om haar gelijk te bevestigen en dat een jaar later door diezelfde gemeente een nieuwe visie geschreven wordt waarin men direct al goedkeuring geeft aan de ondernemer achter de nu voor een deel leegstaande winkel aan de Mira om hierin een supermarkt te gaan exploiteren.

Als dit dan zou worden geruggesteund door een groei van de bevolking in het primaire dan wel secundaire marktgebied van betreffende winkel dan kun je er nog begrip voor opbrengen. Helaas is die groei er niet, en ziet het er de komende jaren nog niet naar uit dat die groei aanstaande is.

In de begeleidende adviesnota welke aan u gestuurd is staat bij punt 1.2 een groot risicopunt. Door deze Visie te bekrachtigen worden er namelijk meer vierkante meters toegestaan dan dat er behoefte aan is. Dit wordt onderkend, echter er wordt vanuit gegaan dat veldhoven niet die genoemde 17700 m² zal gaan realiseren.

En hier zit het probleem. Dat gaat namelijk in eerste instantie wel gebeuren. Zodra de visie is bekrachtigd zal de ondernemer van winkelcentrum Mira aan de gang gaan om de maximale oppervlakte in te gaan vullen en zal hij de vergrote winkel openen waardoor we nog meer m² krijgen dan er nu al zijn. En ik begrijp dat, op 750m² kun je namelijk geen full service supermarkt exploiteren.

De constatering dat de consument zijn euro maar 1 maal kan uitgeven is ook terecht, echter, het is hoogst twijfelachtig of diezelfde consument op de hoogte is van de termen „hoofd en hulpstructuur“. Consumenten kiezen nagenoeg altijd voor de „kortste en eenvoudigste weg“ naar het maximale pakket van voordelen en service. De klant wil namelijk alles.

Mijn vermoeden is dan ook dat met name in de Kromstraat en het Citycentrum de klappen zullen gaan vallen. En dan met name bij de **specialisten** met de **kleinere winkels**. Op zich een proces wat zich al vele jaren voltrekt echter nu door dit zo te gaan doen in een versnelling. De vraag is of de **diversiteit** van het aanbod in onze gemeente hierdoor beter gaat worden als diverse specialisten in een bewust verkort tijdsbestek de deuren gaan sluiten. Zeker als je weet dat deze specialisten in de bedoelde hoofdstructuur gevestigd zijn. Wat rest zijn dan de grote supermarktorganisaties die er gesteund met wat diepere broekzakken in slagen om steeds meer van hetzelfde aan te bieden.



André en Joyce van Reijen

Dommelshei 10

5508 VG Veldhoven

Tel: 040 – 2545961

Fax: 040 -2534933

Mail: andre.van.reijen@plus.nl

Ik heb dus zeer grote twijfels of de rol van de kern van hoofdstructuur (net name de specialisten in Citycentrum en Kromstraat) inderdaad sterker gaat worden. En dat marktwerking zijn werk zal doen is me genoegzaam bekend. Het op deze wijze goedkeuren van deze visie , zonder daar een tijdspad aan te koppelen gaat echter iets doen met die natuurlijke marktwerking.

Ik begrijp echter de wens van de ondernemer aan de Mira om zijn winkel te vergroten. Als ik die ondernemer was zou ik dezelfde wens hebben. Echter, toen hij begon te ondernemen op dit punt wist hij wat het risico was en heeft hij ervoor gekozen dit risico te lopen. Nogmaals, een bewuste keuze!

Het venijn van de voorliggende structuur zit hem in het tijdspad wat gaat lopen. Ik vind dat de raad/gemeente een regierol heeft in deze.... Door leegstaande m2 in te vullen met supermarkten los je op korte termijn wel een leegstandsprobleem op echter je creert direct een nieuw probleem wat wel eens groter kan zijn.

De oplossing kan liggen door in deze een tijdspad te bewandelen waarbij uitbreiding van m2 food in de Mira gekoppeld wordt aan groei van de markt (zilverakkers etc) danwel door er een beperking invulling van „foodgerelateerd“ aan te geven. De Ondernemer kan zijn leegstand ook oplossen door de komende jaren de leestaande meters onder te verhuren tot de markt naar het niveau is gegroeid dat invulling met m2 food gerechtvaardigd is.

Inmiddels is in veel gemeenten te zien wat overbewinkeling doet met winkelgebieden.. De vraag is of Veldhoven hier voor kiest.

Ik dank u voor de gelegenheid om mijn mening te mogen geven en wens de raad wijsheid in de vorming van haar oordeel.

André van Reijen
PLUS Veldhoven