

Verslag inspraakavond lokale detailhandels- en horecavisie Veldhoven

Woensdag 8 november 2023

Aanwezig

Plus Supermarkt
LIDL Supermarkt
AH Supermarkt
SB Real Estate
VVE Pleintje
Bruna/ bestuur OV Citycentrum
Partycentrum Manhattan/ bestuur Horecavereniging
Lovano Kitchen & Bar/ bestuur Horecavereniging
Grand café Sowieso
Liebregts Bloemsierkunst
Bestuur OV Veldhoven-Dorp
Centrummanager Veldhoven-Dorp

De heer W. Verheijen, de heer A. Verheijen
De heer M. Baijer
De heer J. Van Doormalen, de heer J. Van de Luijtgaarden
De heer R. Bartelink
Mevrouw A. Wouters
De heer J.P Van den Tillaar
De heer K. Smeets
De heer G. Van Loon
De heer en mevrouw Schaminée, mevrouw Bos
De heer A. Liebregts
De heer H. Van Kemenade
De heer P. Thijssen

BRO Adviseurs
Gemeente Veldhoven

De heer R. Van Lieshout, de heer C. Severijns
Mevrouw C. Ottens, de heer J. Ijff, mevrouw Y. Wijnen

Inspraak

Tijdens deze avond halen we input op om de concept lokale detailhandels- en horecavisie Veldhoven te finetunen. Tot en met donderdag 9 november 2023 bestaat de mogelijkheid om schriftelijk te reageren. De schriftelijke reacties en de reacties tijdens deze avond worden gebundeld in een inspraakverslag. Hierin wordt aangegeven of de reactie wordt verwerkt in de definitieve visie die ter besluitvorming aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Behandeling in de gemeenteraad is gepland in Q1 2024. Inspreken is mogelijk tijdens de oordeelsvormende gemeenteraad voorafgaand aan de besluitvormende raad.

Detailhandels- horecavisie Veldhoven in relatie tot Masterplan Citycentrum

De detailhandels- en horeca visie is voor heel Veldhoven en zet de stip op de horizon voor toekomstige ontwikkelingen. De visie vervangt de detailhandelsvisie uit 2015. De visie wordt het nieuwe kader (het perspectief) waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. Het geeft aan waar en onder welke voorwaarden de gemeente Veldhoven medewerking verleent aan nieuwe ontwikkelingen. Parallel loopt het proces van het Masterplan Citycentrum. De detailhandels- en horecavisie levert de beleidsmatige input voor de invulling van de functie detailhandel en horeca binnen het Masterplan. Het Masterplan Citycentrum is de functioneel/ruimtelijke vertaling voor meerdere functies die samenkomen in dit centrum.

Overzicht reacties

De inspraakavond is verdeeld in twee sessies. In beide sessies heeft een goed gesprek plaatsgevonden en zijn alle aanwezigen in de gelegenheid gesteld hun input te geven. Deze input is zoveel mogelijk gebundeld in het onderstaande overzicht. De sfeer in beide gesprekken was positief en de nieuwe koers wordt door alle aanwezigen onderschreven. Degenen die in de aanloopfase zijn betrokken geven aan hun input te herkennen.

<i>Inspraak</i>	<i>Reactie</i>	<i>Wel of niet verwerken in de definitieve visie</i>
<p>De supermarkt vervult een sociale rol als ontmoetingsplek in de wijk. Kan de gemeente ondersteunen deze rol verder in te vullen?</p>	<p>Dit onderschrijven we. Op basis van de analyse zijn ook in de buurten en wijken opgaven om met name het supermarktaanbod te moderniseren in het belang van de leefbaarheid van (nieuwe) inwoners. Deze visie staat, onder voorwaarden, open voor initiatieven die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van (nieuwe) inwoners.</p>	<p>Aangepast en verwerkt in hoofdstuk 6 (6.2) van de visie</p>
<p>De 'positieve' cijfers in de visie met betrekking tot leegstand en de mogelijke beschikbare marktruimte (uitkomst DPO berekeningen) voor recreatief winkelen worden niet herkend. Er zou marktruimte moeten zijn, maar deze ruimte voelt en ziet de ondernemer niet.</p> <p>Zowel horecaondernemers als detaillisten geven aan dat door (extreem) stijgende lasten, de marges slinken en er veel 'leed onder motorkap' is. De oproep '<i>reken je niet rijk en voeg niet zomaar 7.000 m2 toe</i>' wordt breed ondersteund door de aanwezigen.</p>	<p>Het betreft modelmatige en theoretische berekeningen. Er wordt gerekend met omzet. De toenemende lastenkant wordt hierin bijvoorbeeld niet meegenomen. Er wordt gerekend met de groei van 10.000 inwoners. Deze groei is nog niet gerealiseerd, de consumenten zijn er dus nog niet.</p> <p>De nuance wordt gedeeld. We zijn ons ervan bewust dat het hier gaat om technisch berekende marktruimte. We kiezen daarom niet te sturen op cijfers (de kwantiteit), maar op kwalitatieve toevoegingen.</p>	<p>Nuancering van de cijfers is toegevoegd bij berekening in de bijlage van de visie en in de tekst van hoofdstuk 6 (6.2) pagina 37</p> <p>Kwaliteit boven kwantiteit – nuancering berekeningen</p> <p>De uitkomst van de berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames en toekomstverwachtingen. Uitkomsten zijn indicatief. Dit beleid heeft niet als doel de indicatieve behoefte daadwerkelijk te realiseren. Toevoegen van kwaliteit is leidend in de afweging. Voor recreatief winkelen geldt</p>

		specifiek dat de uitkomst paradoxaal is ten opzichte van de huidige situatie. De groei die berekend is komt puur door de bevolkingsgroei. Als deze blijkt tegen te vallen of als de bestedingen nog verder dalen, wordt de behoefte niet gehaald. Ook hier is enige voorzichtigheid op z'n plaats.
Bepaal de locatie van de supermarkten in het Citycentrum niet volgens het haltermodel. Plaats ze tegenover elkaar dat werkt bij de Mira ook goed.	De boodschappenfunctie van het Citycentrum wordt versterkt met als uitgangspunt dat hier ook de 'niet dagelijkse/recreatieve winkels van kunnen profiteren. Combinatiebezoek aantrekkelijk maken door het slim positioneren van supermarkten en andere (dagelijkse) trekkers in het centrum. Hoe de supermarkten in het Citycentrum daadwerkelijk gepositioneerd worden is onderdeel van het Masterplan Citycentrum.	Geen aanpassing in de visie.
Het is goed dat vanuit kwaliteit naar nieuwe ontwikkelingen wordt gekeken, en niet meer vanuit de kwantitatieve berekening. Hoe zit het met de volgordelijkheid in relatie tot het Citycentrum? Is er ruimte om te ondernemen in de wijk of moeten we in de wijk wachten tot de realisatie van het Citycentrum?	De term volgordelijkheid moet niet in de factor tijd worden uitgelegd. De prioriteit van de visie ligt bij het versterken van de boodschappenfunctie van het Citycentrum. Dit betekent echter niet dat de komende jaren geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn in de buurten en wijken. Als ontwikkelingen in de wijk binnen de visie passen en niet "bijten" met de ontwikkeling van het Citycentrum, kunnen en moeten deze vooral doorgaan. We schrappen de term volgordelijkheid.	Verwerkt in hoofdstuk 6 van de visie

<p>Meerdere aanwezigen zijn bezorgd of er voldoende en kwalitatief goede parkeerplaatsen zijn in de plannen met betrekking tot het Citycentrum.</p> <p>Voor het economisch goed functioneren van de winkels en supermarkten is gratis en voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid van groot belang.</p> <p>Bij supermarkten in de overige winkelcentra (Veldhoven Dorp) en in de wijken, is er gratis parkeergelegenheid op maaiveld. Een gelijk "speelvel" binnen Veldhoven is noodzakelijk.</p>	<p>Bij het realiseren van een goed functionerend centrum met boodschappenfunctie, is voldoende, kwalitatief parkeren noodzakelijk. Kwalitatief parkeren gaat over bereikbaarheid, comfortabel, veilig, kosten etc.</p>	<p>Uitwerking parkeren Citycentrum is onderdeel van het Masterplan en valt niet binnen deze visie.</p> <p>In de visie wordt wel duidelijk benoemd dat parkeren een belangrijke voorwaarde is voor het economisch functioneren van winkels en supermarkten. Dit is aangepast en verwerkt in hoofdstuk 6.1 van de visie.</p>
<p>In de visie staat dat er voldoende parkeerplaatsen zijn in het Citycentrum. Is dat onderzocht?</p>	<p>Dit is in het kader van deze visie niet onderzocht. Onderzoek wordt wel gedaan als onderdeel van het Masterplan.</p>	<p>De passage is uit de visie verwijderd</p>
<p>In de visie staat dat solitaire detailhandel gaat verdwijnen. Hoe gaat dat in de praktijk?</p>	<p>Inzetten op het saneren van onbenutte plancapaciteit buiten winkelgebieden is een vervolg op de visie. Enerzijds om te voorkomen dat er nieuwe solitaire winkels ontstaan op ongewenste locaties . Anderzijds om de concentratiegedachte van winkelgebieden kracht bij te zetten.</p> <p>Door het vaststellen van de visie wordt het kader vastgesteld op basis waarvan dit opgepakt kan worden. Denk daarbij aan het verankeren van deze kaders in het bestemmingsplan /omgevingsplan.</p> <p>Veldhoven kiest voor een stapsgewijze aanpak die zich focust op de grootste en in potentie meest risicovolle locaties.</p> <p>Hoe en in welk tempo dit gevolg te geven is een uitvoeringsvraagstuk dat bij de gemeente ligt.</p>	<p>Aan de visie is in hoofdstuk 7 een uitvoeringsparagraaf toegevoegd met de te nemen stappen op hoofdlijnen.</p>

<p>In de visie staat dat de juridische vergunningen van de Burgemeester van Hoofflaan gaan wijzigen. Wat betekent dat?</p>	<p>Het perspectief is dat we ons voor nieuwe detailhandels- en horecaontwikkelingen richten op het Citycentrum. Dit betekent dat de Burgemeester van Hoofflaan niet het perspectief krijgt om zich verder te ontwikkelen als winkelstraat/centrum.</p> <p>Het betekent echter niet dat bestaande ondernemers/ winkels of horeca moeten verdwijnen. Bestaande rechten worden niet afgenomen.</p> <p>De straat krijgt in de toekomst een nieuw profiel passend bij een stedelijke as. Hierin zal ruimte blijven voor een aantal publieksfuncties.</p>	<p>In de visie is dit nader toegelicht in hoofdstuk 6 (pagina 40) en in de toegevoegde uitvoeringsparagraaf (hst 7)</p>
<p>Blurring betekent 'vertroebelen', maar in de visie wordt aangegeven dat wettelijke kaders leidend zijn. Toekomst van detailhandel ligt in beleving. Beleving en blurring liggen dicht bij elkaar. Wat wordt bedoeld met wettelijke kaders?</p>	<p>Dynamiek en ondernemerschap staan in de visie hoog in het vaandel, evenals het bevorderen van innovatie en beleving. Blurring kan hieraan bijdragen, maar zonder alcohol. Daar wordt de grens getrokken. Het genoemde wettelijk kader in de visie heeft betrekking op de alcoholwetgeving.</p>	<p>Geen aanpassing in de visie</p>
<p>Hoe kan de gemeente ondersteunen in het realiseren van duurzaamheidsinitiatieven? Voorbeeld, er zijn 4 afvalophalers actief binnen Zeelst voor ondernemers.</p>	<p>Combinaties kunnen gevonden worden door samenwerking. Deze zal vooral vanuit de ondernemers zelf gedragen moeten worden. De gemeente kan bijvoorbeeld ondersteunen bij het samenbrengen van partijen. Hoe dit vorm te geven is een uitvoeringsvraagstuk.</p>	<p>Het belang van samenwerking ondernemers/gemeente/vastgoed is in de visie opgenomen in het (toegevoegde) uitvoeringshoofdstuk 7.</p>
<p>In de visie staat dat meer ruimte wordt gegeven aan het realiseren van terrassen. Hoe realiseer je dat op plekken waar geen fysieke ruimte is?</p>	<p>De visie gaat uit van een positieve grondhouding t.o.v. van het plaatsen/uitbreiden van terrassen. De uitvoering en inpasbaarheid blijft maatwerk per locatie.</p>	<p>De visie wordt hierop niet aangepast, is een uitvoeringsvraagstuk/maatwerk in de praktijk.</p>

<p>De kaders met betrekking tot paracommercie zijn duidelijk. Paracommercie en horeca moeten samen en naast elkaar kunnen bestaan. Wel moet de balans goed blijven en bewaakt worden.</p> <p>Een aantal jaren geleden is tussen de Veldhovense horeca en de verenigingen hiervoor een convenant gesloten. Dit wordt helaas niet gehandhaafd. Hoe wordt hierop doorgepakt na het vaststellen van deze visie?</p>	<p>Geconcludeerd wordt dat de kaders duidelijk zijn. De visie sluit hierop aan.</p> <p>Hoe en in welk tempo hieraan gevolg te geven is, is een uitvoeringsvraagstuk dat bij de gemeente ligt.</p> <p>Van belang is om hierover met elkaar in gesprek te blijven om de balans goed te houden. Bijvoorbeeld door dit regelmatig te agenderen in het KKH horecaoverleg met de gemeente.</p>	<p>Het belang van handhaving en samenwerking is opgenomen in de toegevoegde uitvoeringsparagraaf (hoofdstuk 7)</p>
<p>In de visie worden drie locaties (Citycentrum, Zeelst en Veldhoven-Dorp) aangewezen voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van horeca. Dit betekent indirect een beperking voor het ontstaan van nieuwe horeca initiatieven in Oerle? Ontwikkelingen die vanuit leefbaarheid of de invulling van bijvoorbeeld karakteristieke panden juist zeer gewenst kunnen zijn.</p>	<p>In de visie is onvoldoende aandacht voor de waarde/ identiteit / DNA dat kan worden verbonden aan het aanwezig zijn of het realiseren van publieksfuncties in Oerle. De waarde wordt wel onderschreven.</p> <p>Behoud van enig voorzieningenaanbod is daardoor wenselijk met beperkte ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen die meerwaarde bieden/een aanvulling zijn op het bestaande aanbod. Bijvoorbeeld een lunchroom-koffiezaak die ook brood verkoopt of een ijssalon voor recreanten/fietsers bieden kansen.</p> <p>De visie staat open voor dergelijke initiatieven in Oerle.</p> <p>Hoe het hart van oude dorpskernen levendig te houden is ook onderwerp van gesprek binnen het nieuwe omgevingsplan.</p>	<p>Tekst in de visie bij Oerle is aangepast in hoofdstuk 6 (pagina 38)</p>
<p>In de visie wordt niet gesproken over evenementenlocaties. Hoe zit dat in relatie tot de wens om beleving te stimuleren?</p>	<p>Het organiseren van evenementen maakt onderdeel uit van beleving van een winkel- en horecagebied.</p>	<p>Geen aanpassing in de visie</p>

	Het daadwerkelijk aanwijzen van locaties maakt geen onderdeel uit van deze visie.	
In de visie wordt gesproken over aaneengesloten publieksfuncties in de plinten in winkelgebieden. Hoe kan het dan dat op een aantal plekken in Veldhoven woningen in de winkelplint ontstaan?	<p>Het realiseren van aaneengesloten plinten waarin publieksfuncties gevestigd zijn, sluit aan bij de visie compacte en comfortabele centra waarin functies elkaar versterken en combinatiebezoek aantrekkelijk wordt gemaakt.</p> <p>Door het vaststellen van deze nieuwe visie wordt het kader vastgesteld op basis waarvan dan ook gehandeld kan worden. Denk daarbij aan het verankeren van deze kaders in bestemmingsplan/omgevingsplan en de mogelijkheid om hier nu al te toetsen bij nieuwe initiatieven die niet passen in het huidige bestemmingsplan.</p> <p>Hoe en in welk tempo dit gevolg te geven is een uitvoeringsvraagstuk dat bij de gemeente ligt.</p>	Geen aanpassing in de visie.
Er wordt gesproken over het toetsen van initiatieven aan kwalitatieve criteria. Wat wordt hieronder verstaan?	Het gaat om kwalitatieve criteria zoals het bij relocatie van een supermarkt de eis de achterblijvende locatie te herbestemmen; of een ontwikkeling enkel toelaten bij kwalitatief goede parkeergelegenheid.	Hoofdstuk 6.2 is aanpast. Er zijn kwalitatieve uitgangspunten benoemd.
Wat is de afbakening van de term 'wijk' in relatie tot de uitspraak: 1 supermarkt per wijk?	<p>Er is geen kaart waarop 'de wijk' wordt afgebakend.</p> <p>Het is ook niet de bedoeling dit strak af te bakenen.</p> <p>We hanteren het begrip 'wijk' in deze visie als het verzorgingsgebied. Uitgangspunt hierbij is dat</p>	Tekst in hoofdstuk 6 (6.2) van de visie is aangepast.

	(nieuwe) supermarkten in de 'wijken' geen verzorgingsfunctie voor heel Veldhoven hebben.	
In de visie staat dat vanuit het oogpunt 'diversiteit' toevoeging van een discount supermarkt in het Citycentrum gewenst is. Betreft het hier dan een relocatie of een nieuwe supermarkt?	Er wordt ingezet op relocatie van een supermarkt, maar we sluiten niet uit dat indien dit niet realiseerbaar is er naar een ander scenario wordt gekeken.	Geen aanpassing in de visie