

Datum besluitraad	: 19 maart 2024	Datum oordeelraad	: 27 februari 2024
Agendapunt	:	Datum B en W	: 30 januari 2023
Volgnummer	: 24.011	Programma begroting	: Programma 3, Economie
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 3.3
Portefeuillehouder	: T. van Broekhoven		

Adviesnota raad

Vaststellen detailhandels- en horecavisie gemeente Veldhoven

Beslispunten

1. De detailhandels- en horecavisie gemeente Veldhoven '*Groei en transitie benutten voor leefbaarheid*' vast te stellen.

Inleiding

De detailhandels- en horecasector is in transitie. In de afgelopen jaren hebben trends en ontwikkelingen grote veranderingen gebracht in zowel het consumentengedrag als in de ruimtelijke impact van de sector zelf. Tijdens de coronapandemie zijn deze ontwikkelingen in een stroomversnelling geraakt. De trend van online winkelen zet door en ondernemers krijgen te maken met hoge inflatie, dure energie en tekort aan personeel. Tegelijkertijd zal het aantal inwoners in Veldhoven de komende jaren flink gaan groeien. Deze demografische veranderingen zullen een positieve invloed hebben op de toekomstige behoefte aan detailhandels- en horecavoorzieningen in de gemeente.

Om actief in te kunnen spelen op deze veranderingen en ontwikkelingen hebben we samen met het adviesbureau BRO de nieuwe detailhandels- en horecavisie '*groei en transitie benutten voor leefbaarheid*' opgesteld. Deze visie biedt een actueel beleids- en toetsingskader voor het ontwikkelen van een aantrekkelijke en toekomstbestendige winkel- en horecastructuur in Veldhoven. Daarnaast biedt de visie ondernemers en andere betrokken partijen een perspectief voor een gezonde bedrijfsvoering en duurzame investeringen in Veldhoven.

Beoogd effect

Met de visie willen we een aantrekkelijke en toekomstbestendige lokale detailhandels- en horeca structuur realiseren die een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid in Veldhoven. Daarnaast bieden we ondernemers en andere betrokken partijen een toekomstgericht perspectief en fungeert de visie als een beleids- en toetsingskader voor nieuwe detailhandels- en horeca initiatieven.

Argumenten

- 1.1 *Een toekomstbestendige detailhandels- en horecastructuur is van belang voor de leefbaarheid in de gemeente.*
Een toekomstbestendige winkel- en horecastructuur met een goed functionerend aanbod is essentieel voor onze inwoners en ondernemers. Een goed en toegankelijk voorzieningenaanbod voorziet inwoners in hun dagelijkse behoeften en draagt bij aan een prettige woon- en werkomgeving. Om ervoor te zorgen dat deze structuur in de toekomst zowel ruimtelijk als economisch goed blijft functioneren maken we keuzes over waar we in de gemeente mogelijkheden bieden voor nieuwe winkels en horeca en waar juist niet.



De gemeente Veldhoven heeft verschillende winkel- en horecagebieden met elk een eigen functie en kwaliteit. We kiezen ervoor om deze complementariteit te behouden en te versterken en winkels- en horeca zoveel mogelijk in bestaande centra te concentreren. Daarbij leggen we de focus op het versterken van het Citycentrum. Hier ligt een uitdaging om meer aantrekkingskracht en diversiteit in het aanbod te realiseren. Dit willen we onder meer bereiken door:

- (dag)horeca met terrasfaciliteiten toe te voegen;
- het dagelijkse boodschappenaanbod te versterken door het toevoegen van een moderne discountsupermarkt;
- het winkelgebied compacter te maken met een efficiënte route voor combinatiebezoeken.

Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat inwoners hun dagelijkse boodschappen dichtbij huis kunnen blijven doen in toekomstbestendige wijkcentra. Hiervoor bieden we (maatwerk) mogelijkheden voor modernisering en/of verplaatsing van supermarkten om toekomstbestendig te blijven en te anticiperen op toekomstige behoeften.

Om de visie in praktijk te brengen blijven we investeren in samenwerking en structureel overleg tussen de gemeente, ondernemers(verenigingen), centrummanagement en vastgoedeigenaren.

1.2 Het bestaande detailhandels- en horecabeleid is niet meer actueel en toereikend.

Veranderingen en nieuwe ontwikkelingen in het winkel- en horecalandschap vragen om nieuw, toekomstgericht beleid. We continueren het bestaande beleid op hoofdlijnen en maken nieuwe keuzes om beter in te kunnen spelen op (toekomstige) ontwikkelingen. De belangrijkste keuzes in de nieuwe visie zijn:

- Focus op het versterken van het Citycentrum
- Vergroten van uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande supermarkten in de wijken. Het uitgangspunt is één supermarkt per wijkcentrum bij nieuwe initiatieven. Verplaatsing is mogelijk binnen het verzorgingsgebied.
- Sturen op kwaliteit in plaats kwantiteit (m2)
- Geleidelijk transformeren van de Burgemeester Van Hoofflaan.
- Aandacht voor de dorpscentra van Zeelst en Oerle.

1.3 De visie geeft richting aan de winkel- en horecafunctie in het Masterplan Citycentrum.

Een gevarieerd en kwalitatief winkel- en horeca-aanbod aan een is essentieel voor een levendig en aantrekkelijk centrum. Zowel voor de inwoners als voor bezoekers. De detailhandels- en horecavisie vormt de basis voor de (her)ontwikkeling van de winkel- en horecafuncties in het Citycentrum. De uitgangspunten uit de visie zijn geïntegreerd in het Masterplan Citycentrum en zorgvuldig op elkaar afgestemd.

1.4 De visie biedt duidelijkheid en perspectief aan ondernemers en vastgoedeigenaren

De visie geeft aan hoe en waar de detailhandel en horeca in Veldhoven zich kan ontwikkelen. Op deze manier bieden we ondernemers en vastgoedeigenaren duidelijkheid over wat er mogelijk is en welke voorwaarden er gelden voor nieuwe initiatieven.

1.1 De visie is een lokale uitwerking van de nieuwe regionale detailhandelsvisie SGE.

In oktober 2023 heeft de gemeenteraad de regionale detailhandelsvisie voor het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) vastgesteld. Deze visie concentreert zich op de regionale hoofdstructuur en beleidsuitgangspunten. In de lokale visie



leggen we specifiek de details van de detailhandels- en horecastructuur voor Veldhoven vast. De regionale visie fungeert hierbij als basis. De kern en de belangrijkste beleidsdoelen van de lokale visie sluiten dan ook aan op de recent vastgestelde regionale visie.

Kanttekeningen en risico's

- 1.1 *Winkels en horecazaken worden gestart door ondernemers en niet door de overheid.*
We kunnen niet sturen op de vestiging van specifieke winkel- en horecaconcepten. Op detailhandel en horeca is de dienstenrichtlijn van toepassing. Op basis van de Dienstenrichtlijn is het verboden om de uitoefening van dienstenactiviteiten afhankelijk te stellen van economische criteria of marktvaart (art. 14 lid 5 Dienstenrichtlijn). Met de visie geven we wel richting aan het realiseren van een sterke lokale winkel- en horecastructuur die aantrekkelijk is voor investeringen en consumentenbestedingen.
- 1.2 *De beleidsdoelen in de visie zijn in niet vastgelegd in kwantitatieve toetsingscriteria (m2)*
We maken in de visie een bewuste keuze om te sturen op kwaliteit boven kwantiteit. Dit kan in specifieke situaties mogelijk tot discussie leiden. De beleidsdoelen bieden echter voldoende richting om een goede afweging te kunnen maken.

Financiën

Het besluit om de detailhandels- en horecavisie vast te stellen heeft op de korte termijn geen financiële gevolgen. Het saneren van ongewenste plancapaciteit vraagt waarschijnlijk wel om extra ambtelijke inzet en/of financiële middelen. In aanloop op de begroting 2025 zullen we dit in beeld brengen en een integrale afweging maken. Als de uitvoering vraagt om extra middelen zullen we dit op de gebruikelijke wijze, inclusief indicatoren, aan u voorleggen.

Communicatie en samenspraak

Deze visie is in samenwerking met externe stakeholders tot stand gekomen. We hebben individuele gesprekken en bijeenkomsten gehad met ondernemers, winkeliersverenigingen, Centrummanagement Veldhoven Dorp, vastgoedeigenaren, supermarkten en Koninklijke Horeca Veldhoven. Ook is de visie afgestemd met de Regionale Advies Commissie Detailhandel (RACD). Via het Koopstromenonderzoek 2021 hebben we rekening gehouden met de wensen van bewoners en bezoekers. Hiervoor zijn voor Veldhoven 866 enquêtes ingevuld.

De conceptversie van de visie heeft gedurende de periode van 16 oktober tot 9 november 2023 ter inzage gelegen. Inwoners en belanghebbenden kregen de kans om de visie te raadplegen en hun reacties in te dienen. We hebben vijf reacties ontvangen.

Op 8 november 2023 heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden in Theater de Schalm, waarbij de conceptversie is besproken met ondernemers en belanghebbenden. Tijdens deze bijeenkomst hebben we positieve reacties ontvangen. De visie werd door alle deelnemers ondersteund. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

De ontvangen feedback uit de verschillende participatiemomenten hebben we zorgvuldig overwogen en zoveel mogelijk verwerkt in de definitieve visie om een zo breed mogelijk draagvlak te creëren



Uitvoering / planning

Om de beleidsdoelen in de visie te bereiken, zijn verdere stappen nodig. Een succesvolle uitvoering vereist een effectieve samenwerking tussen de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren. Het is belangrijk dat elke partij zijn specifieke rol en verantwoordelijkheid neemt. In hoofdstuk 7 van de visie worden hiervoor diverse instrumenten en maatregelen aangegeven.

De gemeente heeft in de uitvoering een faciliterende en sturende rol via het bestemmings- en omgevingsplan. Met betrekking tot het Citycentrum neemt de gemeente een actieve rol aan in de uitwerking van het Masterplan Citycentrum. Evenals bij het saneren van onbenutte plancapaciteit.

Bijlagen

1. Detailhandels- en horecavisie gemeente Veldhoven
2. Verslag participatiebijeenkomst 8 november 2023

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Wethouder zegt toe de twee overblijvende vragen van Senioren Veldhoven schriftelijk te beantwoorden over pagina 12:

- a. Welke gebiedsindeling wordt hier gehanteerd? De 4 dorpen?
- b. Welke parameters zijn hier vermeldt? “ Bescheiden Ouderen “?

De vergadering wil unaniem dit als **bespreekstuk** naar besluitvorming brengen.

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

- a. De gebiedsindeling die op pagina 12 wordt gehanteerd is een indeling per wijk (Kelen, Oerle, Polders, D' Ekker etc.) De wijkindeling is zichtbaar op de voorgaande pagina 11 in figuur 2.
- b. De 'Whize indeling' wordt gehanteerd. Whize is een consumentenclassificatie die klanten omschrijft met betrekking tot hun demografie, levensstijl, cultuur en gedrag. Whize classificeert alle huishoudens in Nederland in 11 segmenten. Deze 11 segmenten worden in de legenda van figuur 3 (A t/m K) op pagina 12 genoemd. 'Bescheiden ouderen' is één van de 11 segmenten. Een uitgebreide omschrijving van dit segment is te lezen op: <https://www.whooz.nl/whize/bescheiden-ouderen>

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

J.H.J. Sanders
gemeentesecretaris/algemeen directeur

M.J.A. Delhez
burgemeester