



Gemeente Veldhoven
T.a.v.: De Gemeenteraad van de
gemeente Veldhoven
Postbus 10101
5500 GA VELDHOVEN

Veghel, 23 januari 2015

Betreft: Meebewegen binnen kaders; Visie op detailhandel in Veldhoven

Geachte Raadsleden

Aanstaande maandag 26 januari, staat het onderwerp: 'Meebewegen binnen kaders; Visie op detailhandel in Veldhoven' op uw agenda. Middels deze brief willen wij, Gendervest Vastgoed B.V. alsmede EMTÉ Supermarkten B.V., U nogmaals onze visie op dit onderwerp kenbaar maken.

Gendervest Vastgoed B.V. is eigenaar van de panden aan de Burgemeester van Hoofflaan, waarin thans zijn gevestigd de EMTÉ supermarkt, de voormalige Ford garage en garage van Limpt (aan de Witstraat). EMTÉ Supermarkten B.V. is exploitant van de gelijknamige supermarkt en aldus belanghebbende bij het door u te bespreken onderwerp.

Duidelijk is dat wordt getracht om te komen tot een evenwichtige detailhandelsstructuur voor de gemeente Veldhoven met als hoofdwinkelgebied het City Centrum en vervolgens enkele wijk- en buurtwinkelcentra, qua locatie en schaal aangepast aan de vormgeving van de gemeente.

Allereerst willen wij U melden dat door ons deel is genomen aan het voortraject om te komen tot een evenwichtige detailhandelsstructuur. Helaas moeten wij concluderen dat wij ons niet kunnen vinden in hetgeen nu is vertaald in deze Visie (en de vorige visies) op detailhandel.

In deze brief willen de status van de hulpstructuur, in het bijzonder het supermarktcluster Burgemeester van Hoofflaan, bij U kenbaar maken.



Hulpstructuur

Voorliggende Visie geeft aan dat de Burgemeester van Hoofflaan wordt toegewezen als hulpstructuur. Het voorgestelde beleid voor deze hulpstructuur is dat de gemeente geen medewerking gaat verlenen aan uitbreiding van het reeds aanwezige aanbod in het dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod. Wel wil men de mogelijkheid openhouden dat sluitende winkels worden opgevolgd door nieuwe ondernemers.

Uw college beoogt met de voorliggende visie mee te willen bewegen met de markt. Echter gebeurt in deze visie juist het tegenovergestelde met het, zogenoemde, supermarktcentrum Burgemeester van Hoofflaan.

Al enige jaren lopen er gesprekken met voorgaande Colleges en Gendervest Vastgoed B.V. over het verplaatsen van de garages en showroom op deze locatie. In 2010 heeft Gendervest Vastgoed B.V. een locatie bij "de Run" (ex Autolichtstad) verworven. Insteek hiervan was mede om daar met Ford en andere dealerbedrijven een nieuw "autocentrum" te ontwikkelen. Bestaande opstallen op deze locatie zijn gesloopt, gronden zijn gesaneerd en klaar om ontwikkeld te worden. Door de veranderende markt is de ontwikkeling van de Run (samen met Ford, Volvo, Peugeot en mogelijk andere merken) inmiddels stil gevallen. Wel heeft Gendervest Vastgoed B.V. fors daarin geïnvesteerd. Nu het getekende scenario, en Ford Eindhoven failliet is, speelt nu uiteindelijk toch datgene wat toen ook al is geschetst, leegstand op Burg. Van hoofflaan. In krantenartikelen wordt o.a. melding gemaakt dat bestaande panden ingevuld zouden moeten worden, met datgene waar behoefte aan is / bestaande ondernemingen.

Gendervest Vastgoed B.V. heeft gedurende deze jaren onderzocht welke bedrijven zich wilden vestigen op de Burgemeester van Hoofflaan. Gezien de structuur van Veldhoven hebben voorgaande Colleges aangegeven dat het niet wenselijk was om deze locatie weer in te vullen met een autobedrijf of soortgelijk bedrijf. Wat wel een goede invulling zou zijn, zou per initiatief worden beoordeeld door de gemeente. Conform het vigerende bestemmingsplan is niet veel meer mogelijk dan soortgelijke functies als een autobedrijf. Zodra een andere invulling wenselijk is dient vrijstelling/aanpassing van het bestemmingsplan plaats te vinden. Bij een dergelijke procedure dient een ruimtelijke ontwikkeling getoetst te worden aan het gemeentelijke beleid. Het moge duidelijk zijn dat door de nu voorliggende detailhandelsvisie het vrijwel onmogelijk wordt om deze ruimte weer verhuurd te krijgen. Enerzijds worden de mogelijkheden beleidsmatig steeds beperkter en anderzijds is van gemeentewege herinvulling met een voorheen bestaande functie op deze locatie ook niet gewenst.

Toch is voor deze locatie wel een oplossing mogelijk, voor de situatie ter plaatse een oplossing brengt zonder dat hiermee belangen elders onevenredig worden geschaad. Full-service supermarkten, waaronder de EMTÉ, zijn klantgerichte supermarkten welke mee moeten bewegen met de wensen van de consument. Consumenten verwachten in supermarkten een groter en verser assortiment. Om dit assortiment te voeren hebben supermarktpartijen dan ook steeds meer vloeroppervlak nodig. Momenteel heeft EMTÉ dan ook de wens om meer oppervlak te realiseren dan momenteel mogelijk is binnen het



bestemmingsplan. Zoals reeds aangegeven voorziet de voorliggende visie op detailhandel niet in uitbreiding van oppervlak in dit supermarktcentrum.

De EMTÉ, sinds 2008 (haar rechtsvoorganger Edah sinds 1978), en de Lidl, sinds 2002, exploiteren in dit supermarktcentrum de supermarkten. Zoals uit de deze lange historie blijkt, weten de inwoners van Veldhoven dit centrum al ruim 37 jaar te vinden. Hiermee wordt aangetoond dat de markt ten aanzien van deze supermarkten al jaren zijn werk heeft gedaan en deze winkels een gewaardeerd onderdeel zijn geworden van de Veldhovense detailhandel structuur en hieraan dus geenszins afbreuk doen.

Vaststelling structuur

In de inleiding van de Visie staat: *‘Ook de visie op detailhandelsstructuur zal dus mee moeten bewegen en verbinding moeten houden met de markt. In deze visie wordt minder gestuurd op vierkante meters, maar op een verdeling van aanbod waarbij levensvatbare centra het woon- en leefklimaat positief beïnvloeden.’*

Binnen de visie wordt aangegeven dat de winkels in de hoofdstructuur mogen uitgroeien tot een gemaximaliseerd aantal m². Daarnaast wordt aangegeven dat binnen de hulpstructuur uitbreiding niet zal worden toegestaan. In de begeleidende adviesnota, welke bij Uw agenda is gevoegd, spreekt het College dat door deze visie de hoofdstructuur belangrijker wordt, terwijl de hulpstructuur afneemt, met als mogelijk gevolg dat winkels moeten sluiten. Waarna men dit proces “Marktwerking” noemt.

Conform de Van Dale is Marktwerking echter: *‘Onbelemmerde werking van vraag en aanbod.’*

Het college beoogt dat nagenoeg iedere inwoner van Veldhoven binnen een afstand van 800 meter kan voorzien in de eerste levensbehoefte. Binnen Veldhoven zijn momenteel 7 centra waar geclusterd winkelvoorziening zijn voorzien. Hierdoor voldoet de huidige structuur aan deze eis. Weliswaar overlappen een aantal gebieden elkaar, echter hebben de betreffende inwoners in deze gebieden wel meer keuze in het aanbod.

Onze visie

Supermarkten hebben richting de toekomst steeds meer m² nodig om in de behoefte van de consument te voorzien. Daarnaast zal ook gekeken moeten worden in een toekomstige visie waar ruimtelijke mogelijkheden liggen voor dergelijke voorzieningen. Wij zijn het wel met de gemeente eens dat per centra het aantal m² wordt gemaximaliseerd om mega supermarkten te voorkomen.

Het College beoogt ook dat er marktwerking tussen de diverse centra plaatsvindt. Wij zijn dan ook van mening dat ieder centrum, met uitzondering van het City Centrum, gelijke kansen dient te krijgen om met elkaar te kunnen concurreren. Uiteindelijk zal de consument bepalen welke centra zij het meest aantrekkelijk vinden. Op deze wijze is werkelijk sprake van Marktwerking.

Aangezien de gemeente Veldhoven over een groot aantal centra beschikt hoeft men ook niet bang te zijn dat als gevolg van marktwerking enig centrum niet meer levensvatbaar is een inwoner binnen onaanvaardbare afstand kan voorzien in de eerste levensbehoefte.



Wij zouden er dan ook voor pleiten om in deze beleidsvisie iets meer ruimte te bieden aan ontwikkelingen die van belang zijn om een centrum op een moderne manier vorm te kunnen geven gebruik makend van de ter plaatse aanwezige mogelijkheden. Hierbij dient wel gesteld te worden wat het maximum aantal m² voor de diverse centra zijn, waarbij dus wel enige flexibiliteit mogelijk blijft. Dit geldt eens te meer indien, zoals aan de Burgermeester van Hoofflaan, sprake is van een leegstaand autobedrijf, waarvan de gemeente zelf aangeeft dat herinvulling hiervan met autoverkoop niet wenselijk is en de naastgelegen supermarkt hiermee kan komen tot een moderne maatvoering ten behoeve van de Veldhovense consument. Op deze wijze wordt voorzien in de beoogde Marktwerking, waarbij de keuze van de inwoner van Veldhoven bepalend is en niet enkel de gemeente zelf. Omdat Veldhoven is voorzien van een goed verspreid aanbod aan centra hoeft men ook niet bang te zijn dat als gevolg van deze marktwerking een inwoner van Veldhoven binnen een onaanvaardbare afstand kan voorzien in haar eerste levensbehoefte.

Met vriendelijke groet,
Gendervest Vastgoed B.V.

Namens EMTÉ Supermarkten B.V.
Sligro Food Group Nederland B.V.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Steffen van Dijk", is written over the typed name and title.

Steffen van Dijk
Vastgoedmanager