



Datum besluitraad	: 31 januari 2023	Datum oordeelraad	: 10 januari 2023
Agendapunt	:	Datum B en W	: 13 december 2022
Volgnummer	: 22bs00162 / 23.013	Programma begroting	: 3
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 3.2
Portefeuillehouder	: T. van Broekhoven		

## Adviesnota raad

### Budget beschikbaar stellen voor het opstellen van een Masterplan voor het Citycentrum.

#### Beslispunten

1. Voor het opstellen van het Masterplan Citycentrum in 2023 een bedrag van €180.000 beschikbaar te stellen en een bijdrage derden op te nemen van €30.000.

#### Inleiding

Het Citycentrum is belangrijk voor Veldhoven en haar inwoners. Een centrale plek voor ontmoeting en ontspanning, waar gewinkeld kan worden en voorzieningen aanwezig zijn. De functie van het Citycentrum staat echter onder druk. Er zijn vele trends en ontwikkelingen die effect hebben op het functioneren van het Citycentrum, zoals veranderend winkelgedrag, online winkelen, veranderende behoeften van consumenten en het ontstaan van de 'belevingseconomie'. Daarnaast wordt het Citycentrum gekenmerkt door verouderd vastgoed en een openbare ruimte die weinig uitnodigt tot verblijven en ontmoeten. Het Citycentrum voldoet steeds minder aan de huidige en toekomstige wensen van bezoekers en bewoners. Een heroriëntatie op en investeringen in de toekomst van het Citycentrum zijn noodzakelijk om van het Citycentrum een toekomstbestendig en kloppend hart voor alle Veldhovenaren te maken.

Hiertoe is in juni 2021 het verkenningsdocument de 'Verkenning naar de toekomst van het Citycentrum' door ons college vastgesteld. In februari 2022 heeft uw raad een besluit genomen over de participatieaanpak, de financiële kaders en de inhoudelijke afwegingskaders voor de vervolgstappen om te komen tot een programma Citycentrum.

Op basis van deze Verkenning en de door uw raad vastgestelde kaders is in de zomer van 2022 een kwartiermaker aangesteld die aan de slag is gegaan met het instellen van een programmteam. Inmiddels functioneren er een ambtelijk/bestuurlijke stuurgroep en een programmteam waarin diverse expertises bijeen zijn gebracht. Tegelijkertijd is er veel energie gestoken in het in- en extern verkennen van plannen, wensen, ideeën en belangen die leven in en over het Citycentrum.

Nu is het voor de leefbaarheid en functioneren van het Citycentrum essentieel om voortvarend verder te gaan met het opstellen van een Masterplan als basis voor het programma Citycentrum. Hiertoe willen we bureaus selecteren voor het opstellen van dit Masterplan en bijbehorend participatieplan. Om het ingezette tempo te behouden is het voorstel hiervoor een budget van € 180.000,-- beschikbaar te stellen.



## Beoogd effect

Het voortvarend realiseren van een toekomstbestendig Citycentrum als kloppend hart voor heel Veldhoven.

## Argumenten

### *1.1. Masterplan vormt de basis voor transformatie naar een toekomstbestendig Citycentrum.*

Het verder uitwerken van de kaders in een Masterplan is van belang om een basis te hebben voor een verdere uitwerking en toetsing van initiatieven. Het Masterplan zal dan ook geen blauwdruk worden, maar zal ontwikkelperspectieven omvatten waarmee met partijen initiatieven kunnen ontstaan. Het Masterplan wordt flexibel om in te kunnen spelen op voortschrijdend inzicht en wijzigende omstandigheden. De kosten voor het opstellen van het Masterplan worden geraamd op €100.000,--.

### *1.2. Voor een goed participatieproces is het noodzakelijk dat een participatieplan wordt opgesteld.*

In februari 2022 heeft uw raad een participatie/communicatie aanpak vastgesteld voor de verdere uitwerking om te komen tot een programma Citycentrum. Deze participatiekaders moeten verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd in een participatieplan. Bij de plannen voor het City Centrum zijn vele stakeholders en belanghebbenden betrokken. Denk hierbij aan de eigenaar van de City Passage, de ondernemers, bewoners, culturele instellingen, woningcorporatie en verenigingen van eigenaren. Om alle betrokkenen op tijd het Masterplan en de uitwerking daarvan te betrekken, is het essentieel dat zo spoedig mogelijk een participatieplan wordt opgesteld. Daarmee kan de participatie tijdig van start gaan. De kosten voor het opstellen en uitvoeren van dit participatieplan worden geraamd op € 50.000,--.

### *1.3. Complexiteit noopt tot specialistische expertise.*

De herontwikkeling / transformatie van het Citycentrum is een complexe gebiedsontwikkeling. Om dit gehele proces in goede banen te leiden en de juiste keuzes hierin te maken, is specialistische deskundigheid een randvoorwaarde. Zo zal met betrokken eigenaren overeenkomsten moeten worden gesloten (denk hierbij aan intentie-overeenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten en anterieure exploitatie-overeenkomsten), waar specialistische juridische kennis voor nodig is. Ook is specialistische kennis nodig om als gemeente te sturen op een compacter winkelcentrum. De kosten voor deze specialistische expertise worden geraamd op € 30.000,--.

### *1.4. De gemeente heeft een regierol.*

Uitgangspunt voor de financiering is de regierol van de gemeente. De gemeente heeft de grootste verantwoordelijkheid voor een duurzame ontwikkeling van het City Centrum. Daarbij past ook de grootste financiële verantwoordelijkheid voor het opstellen van het Masterplan en participatieplan. De gemeente heeft weliswaar wél de grootste verantwoordelijkheid, maar níet de enige verantwoordelijkheid. De eigenaar van de City Passage en de woningcorporatie dragen ook financieel bij.

## Kanttekeningen en risico's

### *1.1. Het benodigd budget is nu pas duidelijk.*

In de zomer van 2022 is de kwartiermaker gestart met het opzetten van een organisatiestructuur en het intern en extern ophalen van de wensen, plannen, beleid en belangen bij de herontwikkeling van het Citycentrum. Na dit intensieve traject is meer duidelijkheid over het benodigde budget om verantwoord te kunnen komen tot een Masterplan voor het Citycentrum. Vandaar dat het benodigde budget niet met de



begroting voor 2023 meegenomen kon worden. Voor de volgende jaren zullen eventuele benodigde budgetten in de reguliere P&C-cyclus worden meegenomen.

## Financiën

Voor voorgaande opgaves is voor 2023 een totaalbudget nodig van € 180.000,-. Voor deze € 180.000,- dragen derden bij met een bedrag van € 30.000,-. De bedragen zijn als volgt opgebouwd:

	2023 nodig	2023 bijdrage derden
Ontwikkelstrategie/Masterplan	€ 100.000,-	€ 30.000,-
Participatie(plan)	€ 50.000,-	
Externe juridische ondersteuning	€ 15.000,-	
Verdieping retailvisie tbv City Centrum	€ 15.000,-	
Totaal benodigd vs bijdrage	€ 180.000,-	€ 30.000,-
<b>Totaal benodigde gemeentelijke dekking</b>	<b>€ 150.000,-</b>	

Zowel de kosten als de inkomsten zullen verantwoord worden op kostenplaats 230200 Centrum Ontwikkelings Programma.

## Communicatie en samenspraak

Passend binnen de door uw raad vastgestelde participatiekaders wordt een Participatieplan voor het opstellen van het Masterplan opgesteld. Deze participatie dient passend te zijn op de schaal van heel Veldhoven. De gemeente heeft de regie bij dit participatieplan. Het procesvoorstel gaat ter informatie naar uw raad.

Mochten er deelprojecten uit het Masterplan worden gestart, dan wordt het participatietraject toegesneden op dat projectniveau. Bij de uitwerking en uitvoering zullen en kunnen de schaal, abstractieniveau en betrokkenen wisselen.

## Uitvoering / planning

Bij instemming door uw raad worden in februari 2023 de bureaus geselecteerd voor het opstellen van het Masterplan en participatieplan. Gestreefd wordt naar een concept-masterplan in het derde kwartaal van 2023 en vaststelling van het Masterplan eind 2023.

De uitwerking van deelprojecten zal vervolgens grotendeels vanaf 2024 plaatsvinden en start uitvoering van het eerste deelproject begin 2025. Dit alles onder voorbehoud van de resultaten van het participatietraject, de te doorlopen procedures en de economische en marktomstandigheden.

## Bijlagen

- Bijlage 1: Verkenning kaders programma Citycentrum
- Bijlage 2: Participatie-Communicatie aanpak kaders toekomst Citycentrum
- Bijlage 3: Adviesnota raad Vaststellen kaders programma Citycentrum
- Bijlage 4: Besluit raad 8 februari 2022 Vaststellen kaders programma Citycentrum

## Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

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



Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

Eric Bergmeester  
loco-secretaris

M.J.A. Delhez  
burgemeester