

Datum besluitraad	: 19 maart 2024	Datum oordeelraad	: 27 februari 2024
Agendapunt	:	Datum B en W	: 30 januari 2024
Volgnummer	: 24bs00024 / 24.015	Programma begroting	: 3
Gewijzigd voorstel	:	Taakveld	: 3.2
Portefeuillehouder	: T. van Broekhoven		

Adviesnota raad

Vaststellen Masterplan Citycentrum Veldhoven

Beslispunten

1. Het Masterplan Citycentrum Veldhoven vast te stellen.

Inleiding

Het Citycentrum is belangrijk voor Veldhoven en haar inwoners. Een centrale plek voor ontmoeting en ontspanning, waar gewoond en gewinkeld wordt 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. 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. De onderlinge samenhang ontbreekt en de aansluiting op de omgeving kan beter. Een heroriëntatie op de toekomst van het Citycentrum is dan ook noodzakelijk om van het Citycentrum een toekomstbestendig en kloppend hart voor alle Veldhovenaren te maken. Daarnaast liggen er in het Citycentrum kansen om de stedelijke ambities waar te maken en hier extra woningen toe te voegen.

Als eerste stappen hierin zijn de omgevingsvisie en het document de 'Verkenning naar de toekomst van het Citycentrum' vastgesteld. In januari 2023 heeft uw gemeenteraad budget beschikbaar gesteld om een Masterplan voor het Citycentrum op te stellen. Vervolgens is een proces gestart met belanghebbenden en belangstellenden om de ambities, de kansen en de mogelijkheden voor de toekomst van het Citycentrum verder te onderzoeken. Het resultaat is een Masterplan Citycentrum. Dit Masterplan geeft de ambities die we hebben voor het Citycentrum aan en is kaderstellend voor de gemeente.

Beoogd effect

Het bieden van kaders en uitgangspunten om van het Citycentrum een verbindend, leefbaar, toegankelijk, toekomstbestendig en aantrekkelijk stedelijk centrumgebied te maken als basis voor de verdere uitwerking en nieuwe ontwikkelingen / initiatieven.

Argumenten

1.1. Met het Masterplan zetten we een belangrijke stap in de transformatie en herontwikkeling van het Citycentrum

Het Citycentrum heeft veel te bieden. Het is een compleet centrum met veel verschillende functies, maar de synergie ontbreekt. Er is geen onderlinge samenhang, de aansluiting op de omgeving kan beter en er is geen sprake van een aantrekkelijke en levendige openbare ruimte. De leefbaarheid en daarmee de toekomst van het centrumgebied staan onder druk. Om dit te keren is het Masterplan Citycentrum opgesteld waarin ruimtelijke principes, programmatische randvoorwaarden en een randvoorwaardenkaart zijn opgenomen.

Om te komen tot dit Masterplan is op 8 februari 2022 door uw raad het Verkenningdocument vastgesteld. In de zomer van 2022 zijn de verdere



voorbereidingen gestart en is na een aanbesteding in maart 2023 een deskundig bureau in de handen genomen om te komen tot een Masterplan. Parallel daaraan is een participatietraject doorlopen, waarin ook uw raad op diverse momenten is meegenomen. Gedurende het hele proces is afstemming gezocht met bestaand en nieuw beleid.

Het resultaat is het Masterplan Citycentrum, waarmee de strategie en koers voor het Citycentrum wordt gegeven. Het geeft richting voor de lange termijn en vormt de basis voor toekomstige ontwikkelingen/initiatieven en stedenbouwkundige plannen in deelgebieden. Het biedt een kader en een uitnodiging om de transformatie en verbetering van het gehele Citycentrum op te pakken.

De komende maanden wordt gewerkt aan het beeldkwaliteitsplan, inclusief participatie, maar ook aan een haalbaarheidsstudie en willen we overeenkomsten met partijen sluiten waarin kaders en uitgangspunten goed worden vastgelegd.

1.2. Het Masterplan stelt uitgangspunten en randvoorwaarden om de ambities waar te maken.

Op basis van een analyse en met input van de centumpartners en belangstellenden zijn de ambities voor het Citycentrum bepaald. Zo is de ambitie om het Citycentrum het kloppend hart van Veldhoven te maken waar je met plezier en comfort kunt wonen en verblijven in een aantrekkelijke stedelijke omgeving met een groene openbare ruimte. Hierbij zijn alle voorzieningen op loopafstand, zowel winkels, horeca, als sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen. Door woningen en voorzieningen toe te voegen is er een kans om te bouwen aan vitale gemeenschappen, het realiseren van betere en klimaatbestendige buurten met ruimte voor ontmoeting, voor groen en biodiversiteit. Het centrum wordt goed bereikbaar gemaakt met zowel openbaar vervoer als ook voor fietsers en voetgangers. Ook zijn er kansen om toekomstbestendige, betaalbare energievoorzieningen te realiseren, passend bij de verschillende functies.

Om deze ambities waar te maken zijn ruimtelijke principes en programmatische randvoorwaarden geformuleerd en is er een ruimtelijke randvoorwaardenkaart opgesteld. Bij de programmatische randvoorwaarden zijn de uitgangspunten voor retail en horeca, voorzieningen, wonen, mobiliteit, energie en groen en openbare ruimte nader beschreven. De ruimtelijke principes richten zich onder andere op het vergroenen van de openbare ruimte, het realiseren van levendige gebieden met verschillende karakters, een compacte winkelstructuur, een mix van functies en het transformeren van parkeerterrein De Repel. Deze ruimtelijke principes zijn vertaald naar een ruimtelijke randvoorwaardenkaart. In deze randvoorwaardenkaart is onder andere het raamwerk van openbare ruimten opgenomen, maar zijn ook randvoorwaarden opgesteld voor de massa-opbouw van de bebouwing (plinten, stedelijke laag, hoogteaccenten) en maximale bouwhoogte.

1.3. Masterplan is passend binnen het gemeentelijk beleid

De Verkenning Citycentrum en de omgevingsvisie zijn de basis geweest voor het Masterplan. In deze documenten zijn de eerste lijnen voor de transformatie en herontwikkeling van het Citycentrum bepaald. Zo is in de omgevingsvisie aangegeven dat de winkelfunctie deels zal transformeren naar andere functies, dat er flink wat woningen aan toegevoegd dienen te worden en dat er veel aandacht moet zijn voor voldoende groen en een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. In de Verkenning wordt uitgegaan van het toevoegen van 500 tot 1000 woningen en is ingezet op het principe van de 15 minuten stad. Door het Masterplan Citycentrum op te stellen zijn deze uitgangspunten nader uitgewerkt en ligt er een concretere basis om hiermee aan de slag te gaan. Ook is het Masterplan in lijn met de mobiliteitsvisie, de woon(zorg)visie en de detailhandels- en horecavisie. De beleidsstukken zijn integraal en zorgvuldig op elkaar afgestemd.

1.4. Het Masterplan is samen met belanghebbenden en belangstellenden tot stand gekomen.



Voor de totstandkoming van het Masterplan is een uitvoerig participatieproces doorlopen. Er is veel tijd gestoken in het betrekken van ondernemers, bewoners, omwonenden en ook scholieren. Het streven was om met de praktijkkennis van belanghebbenden en belangstellenden tot een zo gedragen mogelijk Masterplan voor het Citycentrum te komen. Dit is vorm gegeven door te enthousiasmeren voor het toekomstperspectief van het Citycentrum, te luisteren naar gebiedskennis, door het ophalen van input over de denkrichtingen en door het inzichtelijk maken of en hoe input verwerkt wordt, of waarom (niet). Via een informatiemarkt op het Meiveld, participatieplatform (Ons Veldhoven), werksessies, een scholierenactiviteit, terugkoppelbijeenkomsten en stakeholdergesprekken in de verschillende fasen is hier invulling aan gegeven. Al deze input heeft geleid tot het Masterplan. Voor een goed beeld van het participatieproces wordt verwezen naar het participatieverslag, dat als bijlage bij het Masterplan is opgenomen.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Kans aanwezig dat droombeeld niet wordt gerealiseerd.

Niets doen is geen optie! In het Masterplan is een droombeeld gegeven van de transformatie van het gehele Citycentrum. Deze transformatie is echter complex vanwege de vele verschillende eigenaren (verenigingen van eigenaren (vve's)) in het gebied in de nabijheid van de Citypassage. Dit maakt de ontwikkeling complex omdat (deel)ontwikkelingen in de kern van het gebied van elkaar afhankelijk zijn. Medewerking van de vve's en investeringen in de verschillende deelprojecten zijn noodzakelijk om het droombeeld te kunnen realiseren. Of deze geheel behaald wordt, is dan ook nog niet zeker. Vandaar dat in het Masterplan een terugvaloptie en enkele tussenvarianten zijn geschetst.

1.2. Het Masterplan is geen blauwdruk

Het Masterplan is niet in beton gegoten. Op basis van de huidige kennis is een Masterplan opgesteld en zijn er ambities en randvoorwaarden gesteld. Echter, de ontwikkelingen volgen zich snel op, waardoor wellicht nu niet alles overzien kan worden. Het Masterplan is zodanig vorm gegeven dat het de nodige flexibiliteit bevat om in te kunnen spelen op nieuwe behoeften en inzichten.

1.3. Stevige projectorganisatie noodzakelijk

Vanuit de complexiteit van de totaalontwikkeling is het noodzakelijk dat binnen de gemeente een stevige projectorganisatie wordt opgetuigd met de juiste kennis, overtuigingskracht, stabiliteit en vertrouwen om de samenwerking met de ontwikkelpartners (zoals ontwikkelaars, corporaties, vve's en particulieren) slagvaardig en gedegen op te kunnen pakken. Dit wordt nu uitgewerkt.

Financiën

Het vaststellen van het Masterplan heeft op dit moment geen financiële consequenties. De kosten voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en de uitwerking van de ontwikkelstrategie zijn voorzien in de begroting. Het Masterplan en de ontwikkelstrategie vormen samen met nog op te stellen richtinggevende uitvoeringslijnen de basis voor de volgende fase. Onder regie van de gemeente worden haalbaarheidsstudies uitgevoerd op ruimtelijke deelaspecten. Met stedenbouwkundige deelplannen kan verder worden gewerkt aan het opstellen van een business case. Daaruit zal ook de financiële impact voor de gemeente blijken. Die impact is afhankelijk van meerdere factoren zoals bijvoorbeeld de kwaliteit van de openbare ruimte en de haalbaarheid van de verschillende deelprojecten. Bij de uitwerking van deze deelprojecten worden de financiële consequenties meer concreet en zullen deze op de gebruikelijke wijze ter besluitvorming worden voorgelegd.

Communicatie en samenspraak



In de aanloop naar en na vaststelling van het Masterplan communiceren we intern en extern over het proces, de uitkomsten en het resultaat. In ieder geval geven we aandacht aan alle deelnemers aan de participatie.

Het participatieproces is in een relatief korte periode compact en intensief uitgevoerd (zie ook argument 1.4). Een uitgebreid participatieverslag is opgenomen als bijlage bij het Masterplan.

Uitvoering / planning

De eerstvolgende stap in de uitvoering van het Masterplan is het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan schetst de gewenste kwaliteit van de gebouwde omgeving en de kwaliteit van de openbare ruimte. Net als bij het Masterplan wordt het beeldkwaliteitsplan in een nog nader te bepalen participatieproces opgesteld.

Gelet op de complexiteit van de ontwikkeling (zie ook kanttekening 1.1) wordt parallel aan de opstelling van het beeldkwaliteitsplan ook een samenwerkingsstrategie uitgewerkt. Tevens zullen onder regie van de gemeente haalbaarheidsstudies voor ruimtelijke deelaspecten worden uitgevoerd die ook de financiële consequenties in beeld brengen.

Per saldo sturen we op een effectieve koppeling van ambities, deelgebieden, vastgoedeigenaren en business case om zodoende te komen tot een realiseerbare herontwikkeling. Met als doel het droombeeld te bereiken. De mate van succesvolle samenwerking door de gezamenlijke partijen bepaalt mede de fasering.

De daadwerkelijke uitvoering van het Masterplan vanuit de gemeente is een bevoegdheid van het college. Bij de planologisch-juridische vertaling in omgevingsplannen is uw raad (indien niet gedelegeerd), bevoegd gezag.

Bijlagen

1. Masterplan Citycentrum Veldhoven

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad

Wethouder zegt toe:

- Een nadere evaluatie gratis parkeren komt eind dit jaar naar de raad.
- Een delegatie van de VVE's wordt betrokken bij de nog op te zetten projectgroeporganisatie.
- Het kluisjes idee wordt meegenomen in het reguliere overleg Stuurgroep Citycentrum (COPr).
- De vraag van D66 of de 10m2 groen norm geldt voor alle woningen of alleen nieuwbouw, zal schriftelijk beantwoord worden.

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



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

De behandeling in de oordeelsvormende raad geeft geen aanleiding om de stukken aan te passen. Naar aanleiding van de vraag over de groennorm kan worden aangegeven dat deze van toepassing is op elke nieuw toe te voegen woning.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

J.H.J. Sanders
gemeentesecretaris/algemeen directeur

M.J.A. Delhez
Burgemeester