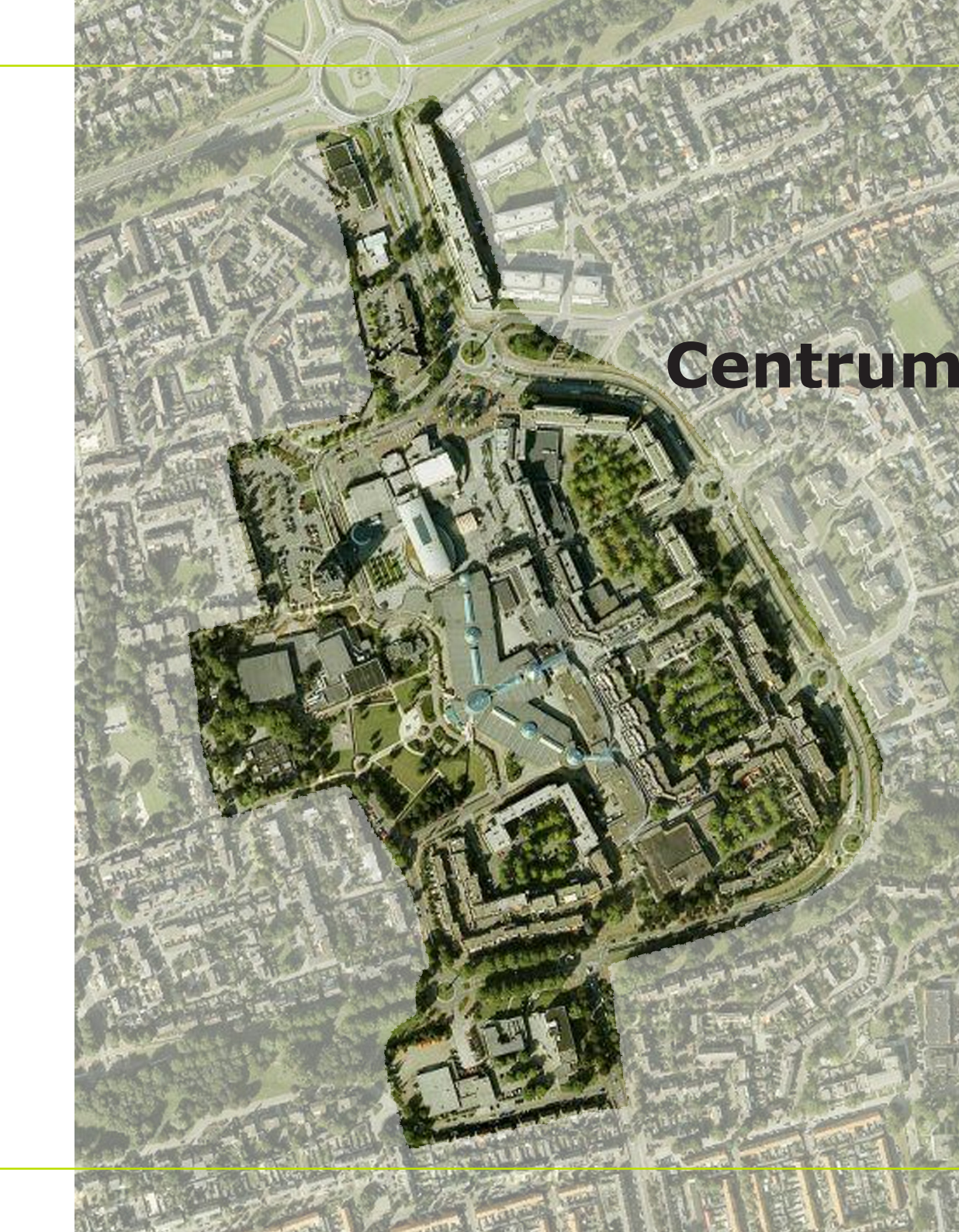




Centrumontwikkelingsplan

integrale visie op de ontwikkeling
van het centrum van Veldhoven

januari 2010



Meiveld 1
5501 KA Veldhoven

(040) 25 84 411
gemeente@veldhoven.nl
www.veldhoven.nl

contactpersonen:

Coriene Brons
Mark van de Rijdt

projectgroep:

Juriaan Donker
Annemarie Evers
Tessa Groos / Jan-Hein Biemans
Frank van Limpt
Annette Redegeld
Robbert Speksnijder
Huub van de Ven

LAND
MADE

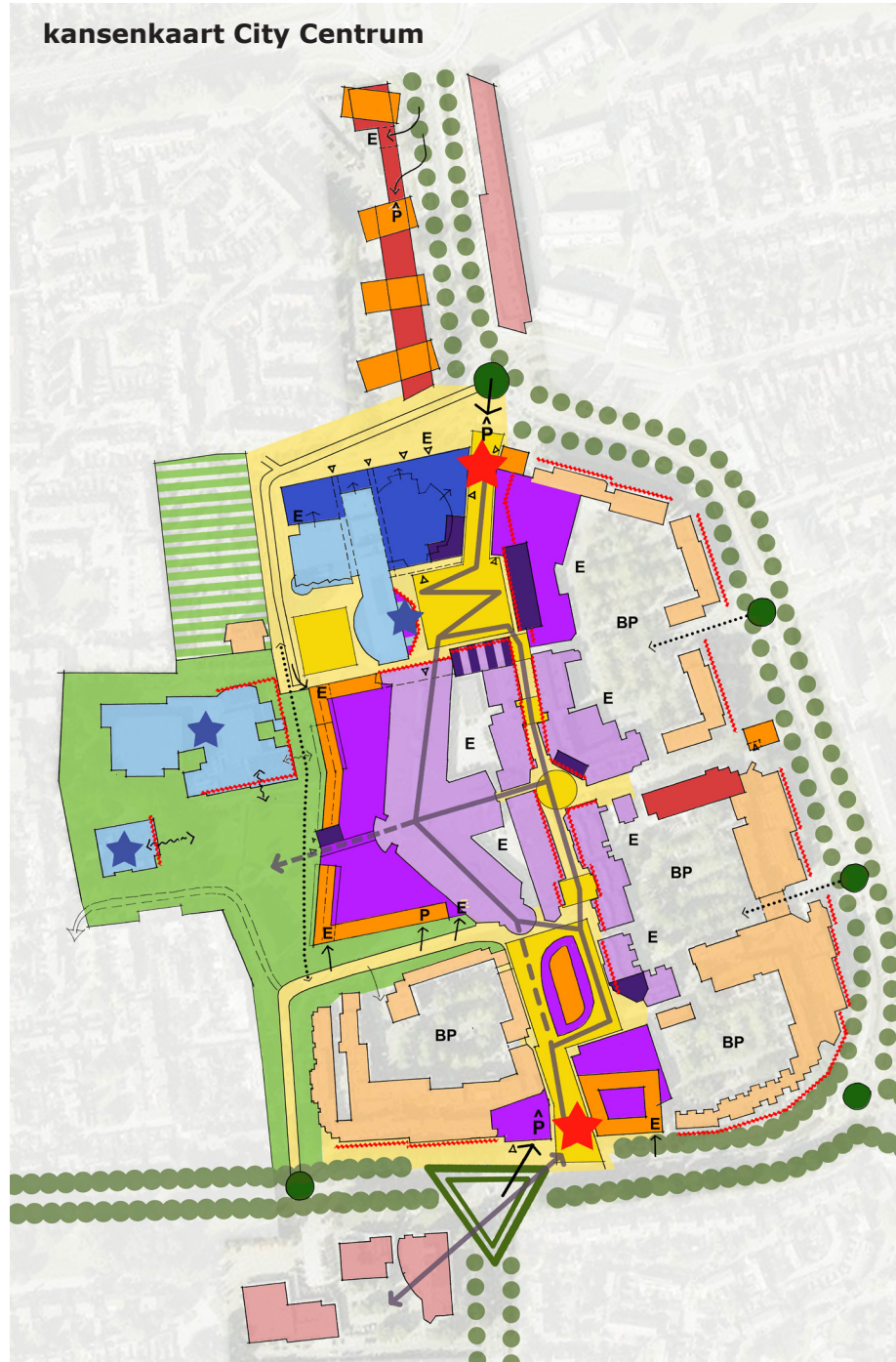
Pelgrimsstraat 5 b
3029 BH Rotterdam

Audrey Coert

06-57 57 38 27
audrey.coert@land-made.nl
www.land-made.nl

1. Samenvatting.....	5
2. Inleiding.....	9
2.1 Aanleiding en doel Centrumontwikkelingsplan	
2.2 Ambitie	
2.3 Leeswijzer	
3. Plangebied.....	11
4. Beleid en uitgangspunten.....	13
4.1 Ruimtelijke structuurvisie	
4.2 Visie Lijnen en Pleinen	14
4.3 Woonvisie	
4.4 Detailhandelsstructuurvisie 2008-2015	15
4.5 Ruimtelijk-functionele visie City Centrum	
4.6 Verkeerscirculatieplan	16
4.7 Groenbeleidsplan	17
4.8 Strip der Muzen	
5. Actuele ontwikkelingen.....	19
5.1 Theater	
5.2 Zwembad	
6. Analyse huidige situatie en wensbeeld.....	21
6.1 Ontstaansgeschiedenis	
6.2 Korte beschrijving huidige situatie	
6.3 Ruimtelijke structuur	22
6.4 Functionele structuur en branchering	23
6.5 Verkeer en parkeren	25
6.6 Buitenruimte	27
6.7 Beeldkwaliteit	31
6.8 Kunst	33
6.9 Duurzaamheid	35
7. Kansenkaart.....	37
7.1 Centrum geheel	
7.2 Centrum noord	39
7.3 Centrum zuid	43
7.4 Centrum west	45
7.5 Centrum oost	47
7.6 Centrum midden	49

kansenkaart City Centrum



LEGENDA

-  entree markering
-  onderzoek naar transformatie
-  winkels bestaand
-  winkels nieuw
-  horeca
-  voorzieningen bestaand
-  voorzieningen nieuw
-  dienstverlening bestaand
-  dienstverlening nieuw
-  woningen bestaand
-  woningen nieuw
-  park
-  mogelijke uitbreiding park
-  groene vinger
-  groene rotondes
-  knoop centrum-groene vinger-Stedelijke as
-  verbetering beeldkwaliteit architectuur
-  buitenruimte centrum
-  pleinen
-  winkelrouting
-  fiets- en looproute
- BP** bewonersparkeren
-  parkeergarage
- E** expeditieverkeer

inleiding

De visie op de ontwikkeling van het City Centrum is in verschillende beleidsstukken en deelstudies opgenomen, maar een integrale visie op het gebied ontbreekt. Een eerste stap hiertoe vormde de raadsinformatiebijeenkomst van 23 april 2009. Hier is de ambitie uitgesproken om met behoud van de huidige kwaliteiten de komende jaren door te groeien van een puur functioneel centrum (gemakscentrum) naar een centrum waar het ook prettig verblijven is. De gemeenteraad heeft op 14 juli 2009 het volgende besluit over het centrumgebied genomen:

1. De volgende 3 thema's vast te stellen:
 - a) organiseren van meer activiteiten en evenementen;
 - b) sturing op winkelaanbod (branchering) en een goede mix van functies;
 - c) lef om op onderdelen fysieke ingrepen te doen;
2. Het college opdracht te geven deze thema's nader uit te werken.

Deze thema's worden in dit Centrumontwikkelingsplan in onderlinge samenhang vertaald naar een kansenkaart: een schets van een toekomstig realistisch wensbeeld voor het City Centrum in 2025. Het Centrumontwikkelingsplan vormt de uitwerking van het thema "centrumgebied" uit de ruimtelijke structuurvisie Veldhoven. Het is nadrukkelijk geen stedenbouwkundig plan of ontwerp, maar een bundeling van diverse beleidsstukken die resulteren in een integraal toekomstig wensbeeld en ontwikkelingsrichting voor het City Centrum in 2025.

analyse huidige situatie

Het City Centrum heeft een grote regionale aantrekkingskracht als boodschappen-centrum. Bezoekers waarderen het centrum vooral als gemakscentrum met een goede bereikbaarheid, een groot aanbod in boodschappen en recreatieve branches, goede parkeervoorzieningen en een helder winkelcircuit. Er zijn echter ook zwakke punten te benoemen. Voor de overzichtelijkheid van de samenvatting zijn deze gerelateerd aan de 3 door de gemeenteraad benoemde thema's:

- a) activiteiten en evenementen
 - onderbenutting van de uitwisselingsmogelijkheden van de verschillende ruimten en functies binnen het cultureel-maatschappelijk cluster;
 - gebrek aan functionele invulling en programmering van de buitenruimte;
 - expeditie weekmarkt is niet optimaal en zal nog moeilijker worden door uitbreiding Schalmcomplex;
 - locatie weekmarkt beperkt inrichting en verblijfskwaliteit van Meiveld.

b) branchering en functies

- theater in huidige vorm heeft beperkte toekomst;
- beperkt winkelaanbod ten opzichte van vergelijkbare centra in de omgeving
 - gemis van sterke publiekstrekker in de recreatieve branche (bv kleding)
 - veel kleinschalige units
 - beperkt aanbod in de recreatieve branches
 - mogelijkheden voor uitbreiding supermarkten;
- aanloopgebied noordzijde heeft geen functionele relatie met centrumgebied.

c) fysiek

- het gebrek aan centrumuitstraling, aan een herkenbaar gezicht ('smoel')
- het introverte karakter van het centrum
 - achterkanten naar omgeving gekeerd
 - parkeren en expeditie bepalen het beeld
 - gebrek aan zichtbaarheid van de centrumfuncties (winkels, theater, gemeentehuis, sport)
 - onduidelijke toegangen tot het centrumgebied
 - gebrek aan toegankelijkheid (geen directe ingangen naar parkeergarages bij de entrees, verhoogde entrees van de City Passage)
 - gebrekkige relatie met de aanloopgebieden;
- gebrek aan beeldkwaliteit en samenhang in een groot deel van de architectuur
 - gedateerde architectuur
 - veel verschillende architectuurstijlen
 - armoedige uitstraling van de materialen
 - schaal en maat van de gevels onderling sluiten niet op elkaar aan
 - schaal en maat van de gevels sluiten niet aan bij buitenruimte;
- gebrek aan beeldkwaliteit, functionaliteit en samenhang in de buitenruimte
 - gebrek aan samenhang tussen de verschillende plekken en routes
 - rommelige inrichting (parkeren, fietsparkeren, meubilair, bestrating)
 - geen eenduidig materiaalgebruik dat het centrumgebied markeert
 - gebrek aan verblijfskwaliteit (m.n. Meiveld)
 - gebrek aan groenstructuur (Meiveld, Pleintjes, Heemweg)
 - relatie tussen centrum en park onduidelijk
 - functionele invulling van park onduidelijk;
- beperkte toegevoegde waarde van kunst
 - geen onderlinge samenhang tussen de kunstwerken
 - geen/ nauwelijks relatie tussen kunstwerk en locatie (plek en omringende bebouwing).



a) Organiseren activiteiten / evenementen



b) Sturing op branchering en een goede mix van functies



c) Lef om op onderdelen fysieke ingrepen te plegen

kansenkaart

Wil het City Centrum ook in de toekomst zijn concurrerende positie in de regio behouden dan is het belangrijk om de kans te grijpen om de gesignaleerde zwakke punten en verborgen kwaliteiten om te buigen naar sterke punten en te anticiperen op verwachte ontwikkelingen. Daarmee zet het City Centrum zich over 15 jaar op de kaart als het kloppende hart van Veldhoven.

Hieronder volgen per thema de kansen voor het City Centrum:

a) organiseren van activiteiten en evenementen

- versterken uitwisseling binnen cultureel-maatschappelijk cluster biedt flexibiliteit;
- jaarrond programmering van het Meiveld voor de grotere evenementen (Cult en Tumult, Sinterklaasintocht, filmplein op zomeravonden, schaatsplein in de winter en bijvoorbeeld start halve marathon Veldhoven, openlucht theater in de zomer, activiteiten op bijzondere dagen zoals koninginndag, 2e paasdag, kindervakantie-activiteiten);
- pleintje bij de Blokker programmeren met kleinschalige activiteiten zoals een draaimolen tijdens de kerstperiode, standjes van diverse organisaties (politieke partijen, charitatieve instellingen, commercieel), podium voor uitreiking spaaracties OvCC, programmering Cult&Tumult);
- programmeren van park als groen verblijfsplein met ruimte voor evenementen gericht op City Centrum en op wijk Cobbeek (Cult en Tumult, wijkdag);
- weekmarkt verplaatsen naar passender locatie (verbetering zichtbaarheid en expeditie; kansen voor optimalisering inrichting Meiveld).

b) sturing op branchering en een goede mix van functies

- versterken functioneren theater voor de toekomst door uitbreiding theater;
- versterken cultureel-maatschappelijk cluster met additionele culturele en maatschappelijke functies, dienstverlening en commerciële functies;
- ontwikkelen wonen in het centrum;
- uitbreiding winkelaanbod:
 - uitbreiding of toevoeging supermarkt 1.600-2.000m² winkelvloeroppervlak (wvo)
 - uitbreiding/toevoeging recreatieve branche 5.400-8.000m² wvo
 - toevoeging woninginrichting 1.000-12.000m² wvo
 - uitbreiding/toevoeging horeca 600-1.200m² wvo;
- onderzoek naar transformatie plint gemeentehuis naar winkels;
- toevoegen van een trekker en grootschalige units aan de City Passage;
- onderzoek naar transformatie van zwembad en school naar functies die beter

aansluiten op park en centrum;

- stimuleren van dienstverlening (aanlooproutes en oostzijde);
- scheiding parkeren voor bezoekers en bewoners;
- invulling leegstand (mn oostzijde).

c) lef om op onderdelen fysieke ingrepen te plegen

- versterken van het theatercomplex tot een icoon voor Veldhoven;
- zichtbaar maken noordelijke en zuidelijke entree: presenteren van centrumfuncties, markering door hoogte-accent bestaand uit woningen;
- onderzoek naar transformatie van plint gemeentehuis aan Meiveld;
- onderzoek naar transformatie van zwembad en school naar functie(s) met een sterke relatie met het park;
- zwembad en school in de huidige situatie meer bij park betrekken door openen van de gevels en door gebruik maken van het park (bv ligweide bij zwembad, schoolplein loopt door in park);
- toegankelijk maken noordelijke en zuidelijke entree: directe toegang parkeergarage vanaf aanlooproute;
- toevoeging van woningblokje in 5 lagen als ruimtelijke beëindiging van de Horst en als markering van het centrum aan de Stedelijke as;
- uitbreiding van de City Passage biedt de kans om een goede wand met woningen en horeca aan het park te maken;
- zuidwestelijk deel winkelstraat transformeren naar alzijdig gebouw (expeditie inpandig) op zuidelijk entreeplein;
- aanpak van de gevels van de woningen langs de Heemweg, Bosschebaan en Meiveld (beeldkwaliteit, materialen, schaal, waar nodig ook de hoogte);
- aanpak van de winkelstraat de Pleintjes: transparante gevels, uniforme reclame-uitingen, uitstallingen, luifel, aansluitingen op City Passage;
- heldere, samenhangende inrichting buitenruimte op basis van integraal plan. Hoogwaardig materiaalgebruik dat het centrumgebied (incl. park) onderscheidt van haar omgeving. Duidelijke routes en uitnodigende verblijfsplekken;
- optimalisering van het Meiveld tot het hoofdverblijfsplein van het centrum;
- zorgvuldige inpassing/ integratie van kunst in buitenruimte en/of architectuur.

Op een aantal punten overlappen de thema's b) en c) elkaar. Soms is lef nodig om de ruimte te creëren die nodig is om gewenste functies op een goede manier in te kunnen passen.



Met Pipo de Clown naar een andere wereld
Cultuur 37



Leven in teken van de grote levensvragen
Regio 33



Bert Derkx na 50 jaar met roken gestopt
Regio 26, 27

City Centrum blijft de beste van de regio

Wederom is het City Centrum in Veldhoven het best gewaardeerd door het winkelend publiek. Net als in 2009 vonden zij Veldhoven de fijnste plek om hun inkopen te doen. Dat is een van de conclusies uit het regionale koopstromenonderzoek dat in 2014 is uitgevoerd.

Hoge score City Centrum

9% van de inwoners van het SRE-gebied noemt het City Centrum als belangrijkste aankoopplaats voor de niet-dagelijkse boodschappen. Hiermee neemt het winkelcentrum een derde positie in de regio in na Eindhoven Centrum (34%) en Helmond Centrum (11%), het blijft Woensel XL met 8% net voor. Het gemiddelde beoordelingscijfer voor het City Centrum is 7,5 waarmee het City Centrum het best gewaarde centrum is. Vooral het aspecten bereikbaarheid en keuzemogelijkheid scoorden hoog (8,1 om 7,6). Als belangrijkste motief voor het bezoeken van het City Centrum wordt vooral nabijheid genoemd (39%). Maar liefst 21% van de bezoekers noemt ook sfeer als bezoekmotief, dit is een verdubbeling ten opzichte van 2009.

Veldhoven heeft LEF getoond

Dat het City Centrum net als in 2009 zo hoog scoort is vooral te danken aan het feit dat zij met haar tijd is meegegaan. Veel winkels zijn in vloeroppervlak vergroot, waardoor ze aan de wensen van de klant kunnen blijven voldoen. Door de uitbreiding van de City Passage en de toevoeging van winkels rond de Schalm en het gemeentehuis is het aantal winkels toegenomen. Maar daarbij is een kwaliteit van het hele centrum niet vergeten, met dank aan de vastgoedeigenaren. Zij hebben consequent vastgehouden aan het brancheringsplan dat ondernemers, gemeente en eigenaren in 2010 hebben opgesteld. Het parkeren is zeker ook niet verslechterd, daar waar eerst nog verschillende parkeerterreinen rondgereden moest worden voor een parkeerplek kan de bezoeker nu aan de kop van het Meiveld zo de garage inrijden.

En passant hebben bewoners van het centrum nu Bree, Repel en Braak voor eigen gebruik.

Dat mensen sfeer als belangrijk bezoekmotief benoemen is ook verklaarbaar. In 5 jaar tijd zijn er meer horecazaken bijgekomen, maar er is nu ook meer dan vroeger reuring op het Meiveld. Het aantal evenementen is zeker verdubbeld.

Over 5 jaar weer?

De gemeente Veldhoven, de ondernemersvereniging City Centrum en de vereniging van vastgoedeigenaren laten in een gezamenlijke reactie weten tevreden te zijn over dit resultaat. Tegelijkertijd onderstrepen ze ook de noodzaak van nieuwe ingrepen. "Want willen we dienstbaar blijven voor onze bezoekers moeten we aan de slag aan de zuidkant. Dat geeft ons gelijk de mogelijkheid qua branchering in te spelen op de wens van de kant." Aldus de centrummanager.



Niet alleen vierkante meters, maar ook een goede kwaliteit is aan het City Centrum toegevoegd

fictief krantenartikel

geïnspireerd op artikel in Eindhovens Dagblad, Robbert Speksnijder

2.1 AANLEIDING EN DOEL VAN HET CENTRUMONTWIKKELINGSPLAN

Het City Centrum is het commerciële, bestuurlijke en culturele centrum van Veldhoven en is gesitueerd in het geografische hart van de gemeente. Het centrum heeft een regionale aantrekkingskracht met een aantrekkelijk programma. Toch ontbreekt het centrumgevoel, het 'kloppend hart'.

In 2004 is de stedenbouwkundige visie Lijnen & Pleinen voor het City Centrum van Veldhoven vastgesteld. Deze visie geeft onder meer richting aan ontwikkelingen van de noordzijde (fase 1) en westzijde (uitbreiding City Passage) van het centrum. Aan planontwikkeling voor fase 1 en fase 2 wordt op basis van de visie uit 2004 gewerkt. In de visie Lijnen en Pleinen ontbreekt echter de integraliteit tussen de deelontwikkelingen en vooral ook de overige kansen in het centrumgebied. Tijdens de planontwikkeling is toen geconstateerd dat een samenhangende visie, waarin onder meer aandacht wordt besteed aan beeldkwaliteit en branchering, ontbreekt.

Daarnaast zijn er diverse andere plannen en ontwikkelingen die van invloed zijn op het centrum zoals:

- de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven die begin 2009 door de raad is vastgesteld;
- de Detailhandelsstructuurvisie die in 2008 door de raad is vastgesteld;
- in mei 2009 is de Detailhandelsstructuurvisie specifiek voor het centrumgebied geconcretiseerd (Ruimtelijk-functionele visie City Centrum);
- medio 2008 heeft de raad besloten een scenario-onderzoek naar de uitbreidingsmogelijkheden van het theater uit te voeren en in juni 2009 tot een vervolgonderzoek;
- in 2008 heeft de raad besloten een onderzoek naar de verplaatsing van het zwembad uit te voeren en medio 2009 tot een vervolgonderzoek.

Daarnaast is in het najaar van 2008 door de gemeenteraad een motie aangenomen om voor het centrum een integraal plan op te stellen. Eerste stap in dit traject is de raadsinformatiebijeenkomst op 23 april 2009 geweest. Tijdens deze avond is door onder meer bewoners, ondernemers, corporaties en raadsleden gesproken over het centrum van Veldhoven. Aan de hand van verschillende stellingen is gediscussieerd over de volgende onderwerpen:

- de identiteit, sfeer en beeldkwaliteit van het centrum;
- belangrijke functies voor het centrum;
- wat wordt als centrumgebied ervaren.

Op 23 april 2009 is gezamenlijk op hoofdlijnen de richting bepaald voor de aanpak van het centrumgebied. De ambitie voor het centrum is om vooral de sterke kanten te behouden en vandaar uit de komende jaren te groeien van een puur functioneel centrum naar een centrum waarin het ook prettig verblijven is.

Naar aanleiding daarvan heeft de gemeenteraad op 14 juli 2009 het onderstaande besluit over het centrumgebied genomen:

1. De volgende thema's vast te stellen:
 - a. organiseren van meer activiteiten en evenementen (mensen geven kleur).
 - b. sturing op winkelaanbod (branchering) en een goede mix van functies.
 - c. LEF om op onderdelen fysieke ingrepen te doen.
2. Het college opdracht te verstrekken deze thema's nader uit te werken.

Deze thema's worden in dit Centrumontwikkelingsplan in onderlinge samenhang opgepakt. Het is nadrukkelijk geen stedenbouwkundig plan of ontwerp, maar een schets van het toekomstig realistisch wensbeeld voor het centrum in 2025. Hierin wordt ook nadrukkelijk aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van zowel de bebouwing als het openbaar gebied. Voor de diverse deelgebieden in het centrum zijn vervolgens kansenkaarten opgesteld. Daarin zijn de ontwikkelingsmogelijkheden aangegeven en komen de door de raad vastgestelde thema's terug. Het gewenste toekomstbeeld en de kansen per deelgebied vormen de basis voor:

- de verdere uitwerking van de deelgebieden;
- het uitwerken van een inrichtingsplan voor het centrum als geheel;
- het bepalen van prioriteiten en fasering;
- het opstellen van het bestemmingsplan.

Dit Centrumontwikkelingsplan moet worden gezien als uitwerking van het thema "Centrumgebied" uit de ruimtelijke structuurvisie Veldhoven.

2.2 AMBITIE

Het fictieve artikel op de pagina hiernaast verbeeldt de gewenste tussenstand van het Centrumontwikkelingsplan over 5 jaar.

In het regionale koopstromenonderzoek van 2009 scoort het centrum van Veldhoven hoog. Om deze hoge score ook in de toekomst te behouden en het krantenbericht werkelijkheid te laten worden, is een integrale benadering van het centrumgebied noodzakelijk. Het Centrumontwikkelingsplan schetst daarom het wensbeeld van het centrum over 15 jaar en stelt ingrepen voor om dat wensbeeld te bereiken.

2.3 LEESWIJZER

Na een beschrijving van de ontstaanswijze en de huidige situatie van het centrumgebied vindt een korte analyse plaats van de ruimtelijke en functionele structuur, de verkeersstructuur, de buitenruimte, de beeldkwaliteit en kunst. Voor elk onderdeel wordt een wensbeeld geschetst in woord en referentiebeelden. Op basis van de gesignaleerde sterke en zwakke punten is een kansenkaart voor het gehele centrum opgesteld. Deze kansenkaart wordt per deelgebied toegelicht.



afbakening plangebied

Zoals hiervoor aangegeven is het Centrumontwikkelingsplan de uitwerking van het thema “centrumgebied” uit de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven (RSVV). Het thema “Stedelijke as” maakt geen onderdeel uit van dit Centrumontwikkelingsplan. Dit thema zal in een later stadium worden uitgewerkt. Het centrum sluit aan de noord- en zuidzijde wel aan op de Stedelijke as.

Het plangebied omvat het City Centrum inclusief:

- de noordelijke aanlooproute (Heemweg, tussen beide rotondes)
- de zuidelijke aanlooproute (knooppunt Bossebaan, Heemweg, Burgemeester van Hooftlaan)
- de zwembadlocatie
- de westzijde, relatie tussen centrum, het park en de wijk Cobbeek en de locatie van het parkeerterrein de Repel.
- de oostzijde, relatie tussen centrum en Heemweg, het parkeren op maaiveld en functie van de Horst
- knooppunt groene vinger met Burgemeester Van Hooftlaan (uit RSVV)

In de afbeelding hiernaast is de begrenzing van het centrumgebied aangegeven.



de groene vingers
uit: Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven,
2009, gemeente Veldhoven



de accenten
uit: Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven,
2009, gemeente Veldhoven

Het Centrumontwikkelingsplan baseert zich op het beleid en de uitgangspunten zoals die geformuleerd zijn in de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven, de visie Lijnen en Pleinen, de Woonvisie, de Detailhandelsstructuurvisie, de Ruimtelijk-functionele visie City Centrum, het Groenbeleidsplan, het Verkeerscirculatieplan en de Strip der Muzen.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies en uitgangspunten benoemd.

4.1 RUIMTELIJKE STRUCTUURVISIE VELDHOVEN

De voorzieningenstructuur van Veldhoven is gebaat bij een sterker, gevarieerder, aantrekkelijker en levendiger City Centrum.

Ambities met betrekking tot het City Centrum zijn:

- het versterken van de positie en uitstraling van het City Centrum, als kloppend hart van Veldhoven;
- het profileren van het City Centrum als gemakscentrum dat zich onderscheidt van andere winkelcentra in de regio, met versterking van huidige kwaliteiten;
- voldoende en comfortabele parkeerplaatsen;
- het verbeteren van de herkenbaarheid van het City Centrum van buitenaf;
- het versterken van de woonfunctie in het centrum, in een compacte setting en met de nadruk op de doelgroepen starters en ouderen.

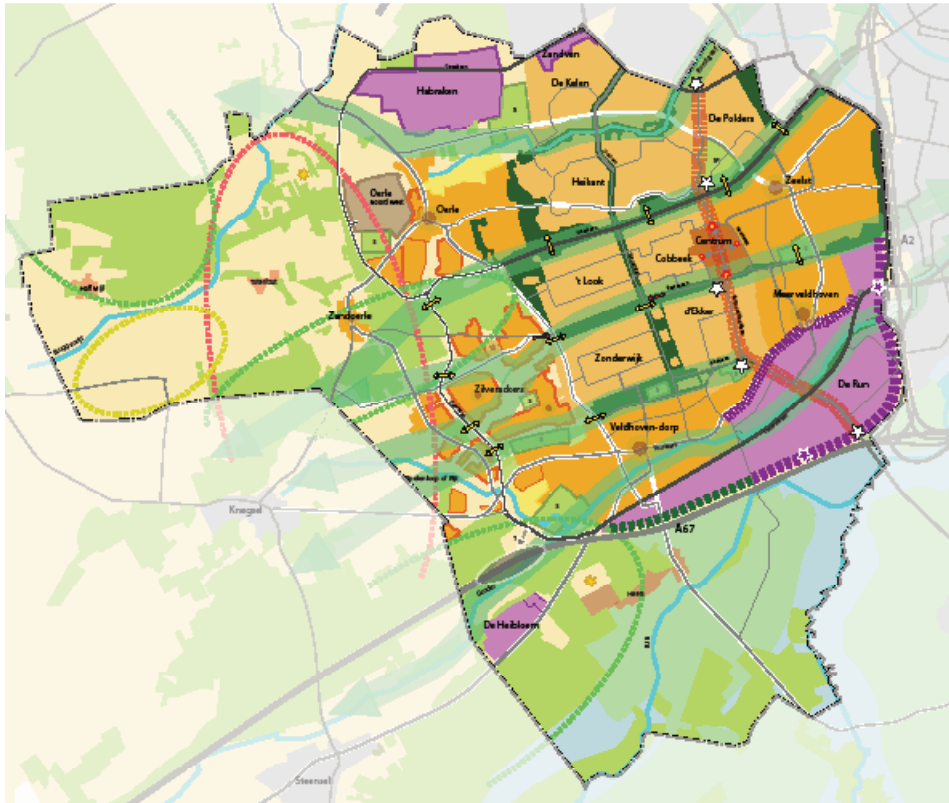
De navolgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst te worden gerespecteerd.

Inrichting openbare ruimte

- Aantrekkelijk maken van het openbaar gebied door:
 - toepassing van hoogwaardige materialen (met accenten in natuursteen);
 - zorgvuldig ontworpen reclame-uitingen en terughoudendheid met uitstallingen op straat;
 - een opknapbeurt van de Pleintjes;
 - toepassing van kunst in de openbare ruimte;
- Verlevendiging van het Meiveld en het opwaarderen van de zuidelijke entree: aantrekkelijke, uitnodigende pleinen met winkelondersteunende horeca.

Stedenbouwkundige kenmerken

- Nieuwe invullingen moeten passen binnen het patroon van compacte bebouwing met overwegend stenige binnenterreinen. Extra ruimte wordt in de hoogte geboden, niet in de breedte of diepte van de bebouwing;
- Meer aandacht voor de architectuur aan de Pleintjes en aan het Meiveld, gericht op meer allure en uitstraling;
- Het City Centrum meer naar buiten richten door de openheid van de noordelijke en zuidelijke entree te versterken;
- De herkenbaarheid vergroten door de westelijke toegang vanuit Cobbeek en de oostelijke toegangen tot de parkeerterreinen Braak en Lei vanaf de Heemweg te accentueren.



ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

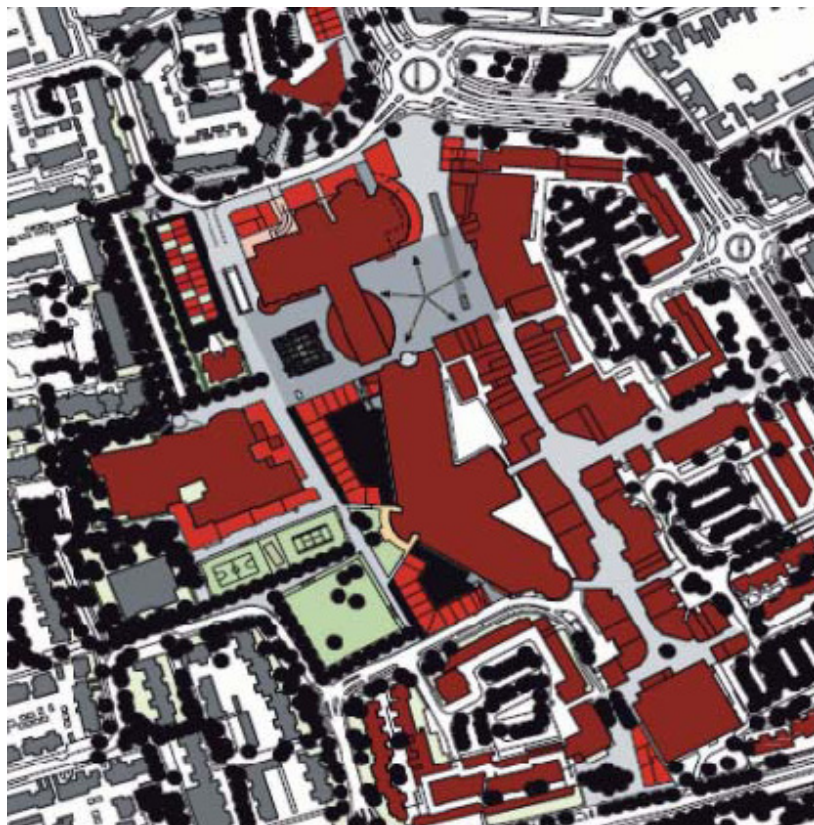
uit: Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven
2009, gemeente Veldhoven

4.2 VISIE LIJNEN & PLEINEN

In 2004 is de visie Lijnen en Pleinen voor het centrum opgesteld.

Er wordt ingezet op:

- het maken van een gezicht aan de Geer met publieksfuncties en woningen;
- toevoeging winkels aan het Meiveld, City Passage west en zuidelijke entree;
- toevoeging van woningen op de Repel;
- uitbreiding van het zwembad tot sport- en vrijetijdscentrum.
- aaneenschakeling van de parkeergarages Meiveld en City Passage.



visie Lijnen en Pleinen

uit: visie Lijnen en Pleinen, 2004, VHP

4.3 WOONVISIE

De gemeente streeft naar toevoeging van ongeveer 3.100 woningen in Veldhoven in de periode 2010-2020, waarvan een nader te bepalen deel in het Centrum zal worden gebouwd. Deze nieuwbouw is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, de huidige spanning op de woningmarkt te ontzenuwen en de gewenste variatie en accenten in het woonaanbod te realiseren. De gemeente levert via de nieuwbouw ook een bijdrage aan de regionale opgave, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. De woningaantallen, woningtypologieën en doelgroepen voor het centrumgebied moeten nog nader bepaald worden.

4.4 DETAILHANDELSTRUCTUURVISIE 2008 - 2015

Versterken van het City Centrum als het belangrijkste winkelgebied van Veldhoven en de Burgemeester van Hooftlaan als 'aanloopgebied' brancheren en inrichten. De Kromstraat, Mira, Heikant en 't Look buurtwinkelcentra met elk één supermarkt. Dat zijn de belangrijkste uitgangspunten van de Detailhandelsstructuurvisie. Deze visie, die op 19 februari 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, blikst vooruit naar de gewenste winkelstructuur tot 2015.

City Centrum: aantrekkelijk gemakscentrum

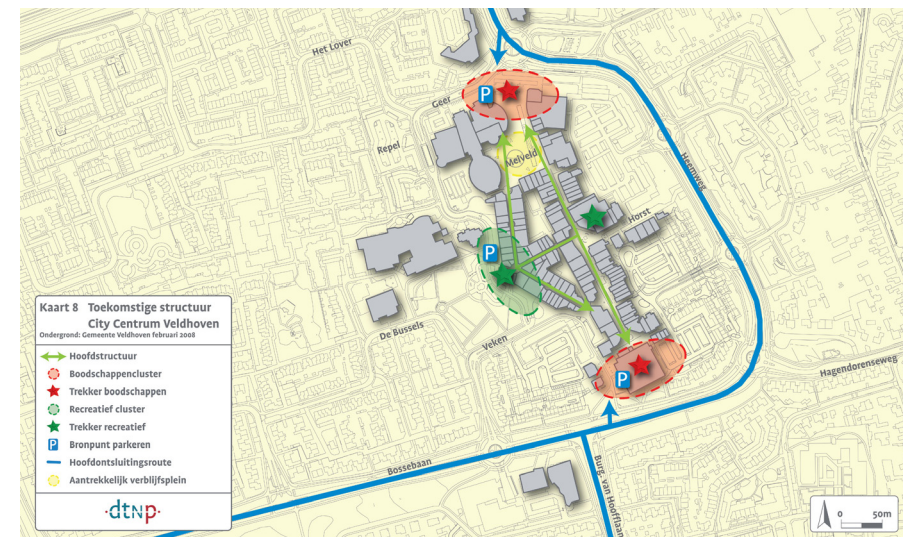
Het City Centrum moet het belangrijkste winkelgebied voor Veldhoven blijven. De kracht van het City Centrum wordt bepaald door een sterk aanbod voor dagelijkse boodschappen, een uitgebreid recreatief aanbod en gemak en efficiëntie. De Detailhandelsstructuurvisie adviseert het City Centrum om zich in de toekomst nog meer te profileren als gemakscentrum. Een sterk en een onderscheidend supermarktaanbod met twee à drie supermarkten en een uitbreiding van het recreatieve aanbod (o.a. toevoeging recreatieve trekker(s) in de City Passage) is gewenst om de positie van het belangrijkste winkelgebied van Veldhoven te versterken. Verder kan het verblijfsklimaat aantrekkelijker worden door toevoeging van meer (dag)horeca met terrasjes.

4.5 RUIMTELIJK-FUNCTIONELE VISIE CITY CENTRUM

Het City Centrum van Veldhoven biedt zowel boodschappen als recreatief winkelen aan. Het City Centrum functioneert goed, maar het totale aanbod is wel relatief beperkt in vergelijking met referentiecentra. Met circa 17.000 m2 winkelvloeroppervlakte heeft het vooral een functie voor Veldhoven en een streekverzorgende functie voor met name de Kempen en Eindhoven-west. In het verstedelijkte gebied van de regio Eindhoven kan het City Centrum functioneren als een gemakscentrum. Om het centrum van Veldhoven als geheel te versterken en daarmee de aantrekkingskracht op consumenten te vergroten, is een goede ruimtelijke inpassing van de uitbreiding van het winkelaanbod van groot belang. Voor de toekomst wordt uitgegaan van behoud van de bestaande hoofdstructuur. Deze structuur is compact, helder en duidelijk. Door de uitbreidingsmeters op de juiste locaties in te passen kan dit verder versterkt worden.

Er zijn vier belangrijke uitgangspunten voor versterking van het centrum:

- boodschappen doen aan de noord- en zudentree met een goede uitstraling naar de directe omgeving;
- recreatief winkelen in het middendeel (City Passage en Pleintjes);
- heldere parkeerrouwing;
- verblijven op centraal plein Meiveld.



toekomstige structuur City Centrum Veldhoven

uit: Ruimtelijk-functionele visie City Centrum, 2009, Droogh Trommelen en Partners (DTnP)

4.6 VERKEERSCIRCULATIEPLAN

doel van het Verkeerscirculatieplan

In het verkeerscirculatieplan (VCP) is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de bestaande knelpunten. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu. Het VCP heeft als focus de periode tot 2015/2020 en het anticipeert op 2030 voor wat betreft de woningbouw in Zilverackers.

De hoofddoelstelling voor het mobiliteitsbeleid is het verbeteren en waarborgen van verkeersleefbaarheid en bereikbaarheid van Veldhoven in de periode 2005-2020. Bij het opstellen van het mobiliteitsbeleid wordt rekening gehouden met de geplande ontwikkelingen en de regionale samenhang.

vervoerswijzen

- langzaam verkeer: aangezien het City Centrum een belangrijk attractiepunt is voor fietsers, is een goede fietsenstalling noodzakelijk;
- openbaar vervoer: een eindhalte/overstappunt van het Hoogwaardig Openbaar Vervoerssysteem wordt gevoed door een aanvullend systeem van openbaar vervoer dat aansluit op het City-centrum;
- autoverkeer (hoofdwegennet): het City Centrum is en blijft een belangrijk attractiepunt voor autoverkeer.

parkeren

Het aanbod van openbare parkeervoorzieningen en het beheer daarvan is gericht op het faciliteren van het bezoek aan het City Centrum en de bewoners in de verschillende wijken. Uitwijkgedrag en parkeeroverlast worden vermeden. De bereikbaarheid van het City Centrum is en blijft belangrijk om te concurreren met het centrum van Eindhoven en Meerveldhoven. In de gebieden rondom het City Centrum zijn de parkeervoorzieningen primair voor de bewoners bestemd.



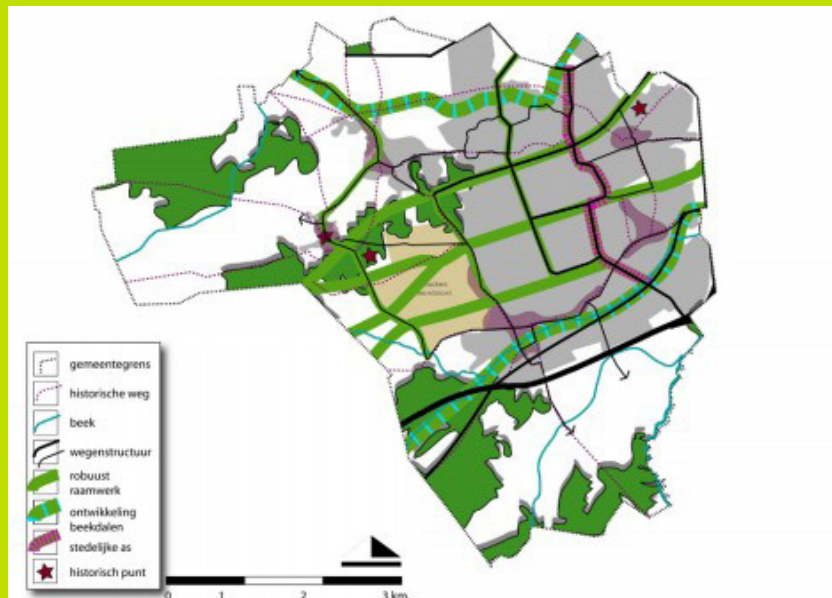
ruimtelijke en infrastructuurontwikkelingen
uit: Verkeerscirculatieplan 2007, XTNT i.s.m. gemeente Veldhoven

4.7 GROENBELEIDSPLAN

Het City Centrum en het Burgemeester Elzenpark vormen samen een beeldbepalend onderdeel van de groenstructuur. De groene plekken in de wijk en nabij het centrum zijn waardevol en dienen behouden te blijven.

De Stedelijke as vormt een belangrijk onderdeel binnen het Groenbeleidsplan. Momenteel kent de Stedelijke as een sterk wisselend groenbeeld. Om hier meer continuïteit in te brengen wordt een stevige boomstructuur ingezet. Hierbij wordt gestreefd naar een juiste verhouding tussen het profiel van de Heemweg en het formaat van het groen. Dit draagt bij aan de vergroting van de biodiversiteit. Het inrichten van de rotondes als markante groenaccenten bevordert hun overzichtelijkheid. Er is aandacht nodig voor de groene knooppunten middels het versterken van de relatie met cultuurhistorische elementen en het ontwikkelen van het nieuwe stadspark.

Bij de zuidelijke entree van het centrum raken de 'groene vinger' en de Stedelijke as elkaar. Deze knoop vraagt om een bijzondere vormgeving en inrichting.



stedelijke groenstructuur

uit: Groenbeleidsplan, gemeente Veldhoven

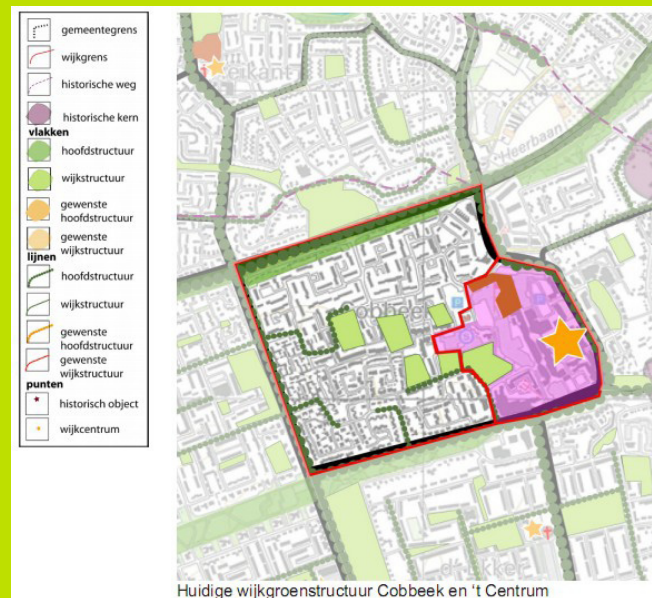
4.8 STRIP DER MUZEN

Op 14 februari 2006 werd de nota kunst- en cultuurbeleid 2006-2010 'De voortgang van de cultuur' vastgesteld door de gemeenteraad.

Onder de Strip der Muzen wordt verstaan de Burgemeester van Hooftlaan vanaf het Kerkplein, inclusief het Burgemeester Elzenpark tot en met het Meiveld. De Strip moet een herkenbare uitstraling krijgen die bij voorkeur door mensen met kunstzinnig inzicht en visie moet worden vormgegeven.

Met jongeren centrum Odeon, de veldhovens muziekschool, theater De Schalm, de Verdieping en de Openbare Bibliotheek, beschikt de Strip over een aantal professionele voorzieningen die samen een stevig en vanzelfsprekende culturele basis vormen voor de Strip der Muzen.

De Strip der Muzen wordt opgenomen in het integraal kunstenplan voor het Centrum dat door de Commissie Beeldende Kunst zal worden uitgewerkt.



Huidige wijkgroenstructuur Cobbeek en 't Centrum

gewenste structuur Cobbeek en centrum

uit: Groenbeleidsplan, gemeente Veldhoven



impressie vernieuwde Schalmcomplex
uit: ruimtelijke studie Schalmcomplex, vervolgstudie
(2009, gem Veldhoven, Buro Beek, VHP, Land Made)

5.1 THEATER

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 20 mei 2008 besloten een onderzoek uit te laten voeren naar de toekomstmogelijkheden van theater de Schalm, in relatie tot de visie Lijnen en Pleinen. Besloten is om vier scenario's te laten onderzoeken, variërend van een geringe aanpassing waarbij wordt voldaan aan de ARBO-eisen, tot de ontwikkeling van een theater met een aanzienlijk grotere capaciteit dan nu. Op 3 juni 2009 is besloten om een ambitieus scenario verder uit te werken, waarbij de theater de Schalm wordt geïntegreerd in de ontwikkeling van fase 1 Lijnen en Pleinen. Deze vervolgstudie is afgerond, maar nader onderzoek is nodig om een besluit te nemen over de precieze uitbreiding van het theater. Besluitvorming over het uiteindelijke ambitieniveau van het theater is van belang voor de ruimtelijke en functionele invulling van dit deelgebied.

5.2 ZWEMBAD

In december 2008 heeft de gemeenteraad van Veldhoven besloten de haalbaarheid van de verplaatsing van het zwembad naar de locatie Zilverackers nader te onderzoeken. Deze studie is afgerond, maar nader onderzoek is nodig om een besluit te nemen over de verplaatsing van het zwembad. Besluitvorming over een de verplaatsing is van belang in verband met de ruimtelijke en functionele invulling van dit deelgebied.



huidige situatie zwembad
bovenste foto: Henk Peters



centrum en oorspronkelijke dorpskernen
uit: Visie Centrum NoordWest, VHP



Zeelst



Meerveldhoven



Veldhoven Dorp



Oerle

de dorpskernen van Veldhoven
uit: Ruimtelijke Structuurvisie , gemeente Veldhoven

Dit hoofdstuk geeft een korte beschrijving van het ontstaan en de huidige situatie van het centrum. Vervolgens worden per aspect de belangrijkste conclusies en adviezen uit de verschillende analyses uit de in het voorgaande hoofdstuk beschreven beleidsstukken weergegeven, aangevuld met een analyse van de beeldkwaliteit. Per aspect wordt een wensbeeld geformuleerd, ondersteund door referentiebeelden.



Fam Tuerlings uit Duizel: "Voor even snel een boodschap gaan we naar Veldhoven, voor een dagje shoppen naar Eindhoven. We maken ook gebruik van het zwembad hier, we hebben er bijvoorbeeld nog een kinderfeestje gehouden. Parkeren is hier wel ideaal ten opzichte van Eindhoven. Je hoeft bijna nooit te zoeken naar een plaats."

Fam Putmans uit Veldhoven: "Mooi centrum, er zouden wel meer kwalitatieve kinderwinkels mogen komen. Leuk dat er her en der kindertoestellen staan en ook de waterpartij is leuk voor kinderen. Het is dus fijn om hier te komen."



een rondje door het centrum

uit: meer nieuws nr. 3 d.d.12 september 2009, gemeente Veldhoven

6.1 ONTSTAANGESCHIEDENIS

Veldhoven is oorspronkelijk opgebouwd uit vier kerkdorpen: Veldhoven Dorp, Meerveldhoven, Zeelst en Oerle. Die dorpen zijn gaandeweg uitgebreid, maar vormen nog steeds herkenbare kernen binnen Veldhoven. Tussen die aaneenschakeling van kerkdorpen is Veldhoven in de naoorlogse periode gegroeid. Het gaat daarbij om planmatige invullingen, met een monofunctioneel karakter. Een van die invullingen betreft het City Centrum, gelegen in het geografische centrum van de bebouwde kom van Veldhoven. Het centrale plein, het Meiveld, bevindt zich letterlijk in het middelpunt van de vier kerktorens. Het grootste deel van het winkelcentrum met bovengelige woningen en parkeerpleinen dateert uit de jaren '70. Later zijn hier de overdekte City Passage en het voorzieningencluster aan toegevoegd.

6.2 KORTE BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

Er is sprake van een kernwinkelapparaat, aangevuld met stedelijke voorzieningen (gemeentehuis, theater De Schalm, bibliotheek, muziekschool, zwembad, sporthal en politiebureau) en woningbouw, deels boven de winkels. Het City Centrum wordt in het koopstromenonderzoek 2009 als beste in de regio gewaardeerd. 'Een rondje door het centrum' levert in de Nieuwsbrief van 12 september 2009 citaten op van bezoekers die dit beeld bevestigen. Het City Centrum wordt door bezoekers hoog gewaardeerd als gemakscentrum: de auto wordt letterlijk onder de winkel geparkeerd en alle dagelijkse boodschappen zijn snel verzameld. Het centrum mist echter een aantrekkelijk verblijfsklimaat: de huidige functies en de inrichting van de buitenruimte zijn onvoldoende om de bezoeker te verleiden tot een langer verblijf in het centrum.

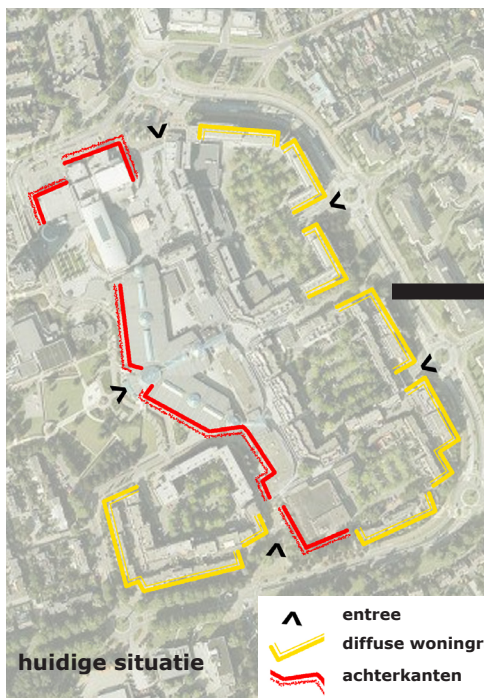


Silvia Fink uit Veldhoven: "Ik vind het een gezellig centrum. Parkeren zie ik liever ondergronds. Meer horeca is wel wenselijk, vooral meer terrasjes en meer voor de jeugd. Verder is het hier schitterend en heb je alles bij de hand."



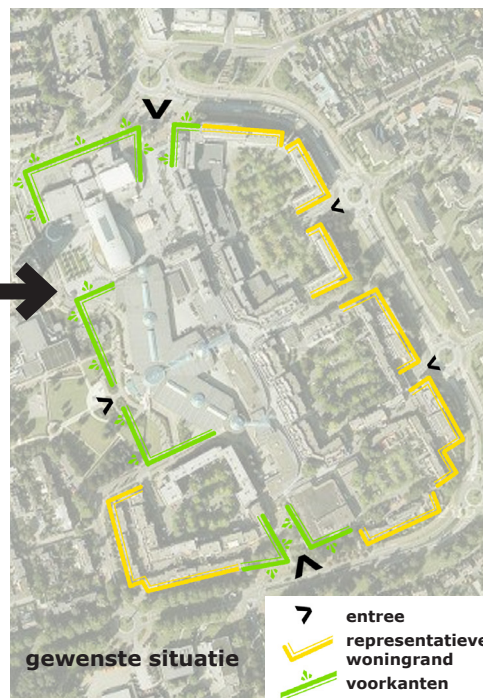
ruimtelijke structuur

- woningen (deels op winkels)
- aanloopgebieden
- winkelstraat
- City Passage
- cultureel-maatschappelijk cluster
- overige voorzieningen



huidige situatie

- entree
- diffuse woningrand
- achterkanten



gewenste situatie

- entree
- representatieve woningrand
- voorkanten

randen en entrees

6.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

huidige situatie

Het gebied is in verschillende fasen ontwikkeld volgens de toen geldende stedenbouwkundige opvattingen en is afleesbaar in 3 stedenbouwkundige 'eenheden':

- de winkelstraat (en de boven- en aanliggende woningen);
- het cultureel-maatschappelijk cluster (gemeentehuis, bibliotheek en theater);
- de City Passage.

Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het centrum:

- het centrum vormt geen herkenbare eenheid: de verschillende architectuurstijlen, materialen, schaal en maat zijn niet op elkaar afgestemd;
- dit geldt ook voor de relatie tussen bebouwing en (inrichting en het gebruik van het) openbaar gebied;
- de rand bestaat uit achterkanten en expeditietoegangen (noord-, zuid- en westzijde) en uiteenlopende woningtypen (oostzijde);
- de zichtbaarheid en uitstraling en toegankelijkheid van de entrees is matig; er is geen onderscheid tussen hoofd- en nevenentrees;
- het Meiveld is het grootste plein in centrum, maar mist verblijfskwaliteit (functies en architectuur wanden, inrichting buitenruimte);
- de relatie tussen park en centrum is momenteel matig: de City Passage en het zwembad keren zich van het park af. Het park vormt als open groene plek een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke structuur van de wijk, maar heeft geen duidelijke functionele invulling;
- de relatie tussen centrum en aanloopgebieden is matig (functioneel, visueel, verbindingroute).

wensbeeld:

- een extravert centrum dat zich met haar functies presenteert naar haar omgeving;
- voorkanten langs rand centrum in plaats van achterkanten;
- entrees zijn duidelijk gemarkeerd en goed toegankelijk. De nadruk ligt op de noord- en zuidentree (belangrijkste entrees, raakpunten Stedelijke as);
- het Meiveld vormt het belangrijkste verblijfsplein van het centrum met aantrekkelijke wanden;
- het park vormt als 'groen plein' een volwaardig onderdeel van het centrum. Het vormt de verbinding tussen woonwijk en centrum en heeft een verblijfsfunctie voor bewoners en bezoekers;
- betere ruimtelijke relaties tussen centrum en aanloopgebieden.

6.4 FUNCTIONELE STRUCTUUR EN BRANCHERING

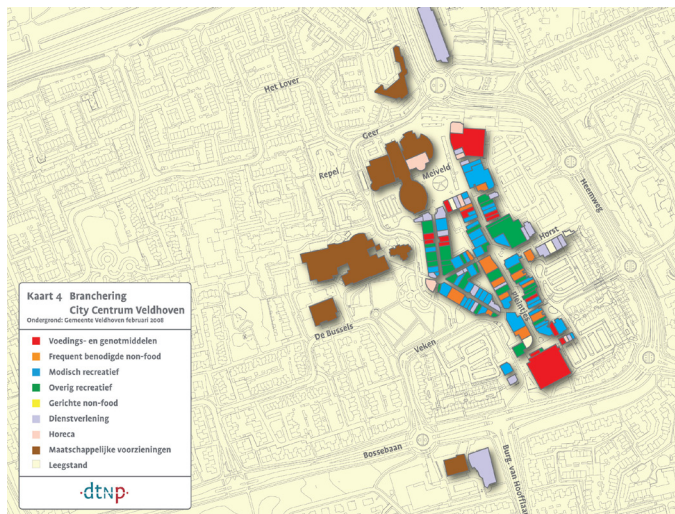
huidige situatie

Het City Centrum in Veldhoven heeft een heldere en sterke hoofdstructuur met enkele sterke publiekstrekkingen, een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid en een verzorgde inrichting van de openbare ruimte. Het totale aanbod is wel relatief beperkt in vergelijking met referentiecentra. Er is sprake van veel kleinschalige winkelunits en zijn er relatief weinig recreatieve publiekstrekkingen aanwezig. De verbinding tussen de City Passage en overige delen van het centrum kan beter. Het Meiveld heeft een onaantrekkelijk verblijfsklimaat. De zichtbaarheid van het Centrum vanaf en uitstraling richting de doorgaande weg is matig. Het centrum als geheel heeft een introverte uitstraling, wat niet uitnodigend werkt. Daarnaast is de zichtbaarheid en bereikbaarheid van de parkeergarages matig. Tot slot is er onvoldoende fysieke ruimte in de huidige stedenbouwkundig structuur aanwezig voor vernieuwing en dynamiek in het winkelaanbod.

Het wensbeeld is dan opgebouwd uit de volgende uitgangspunten:

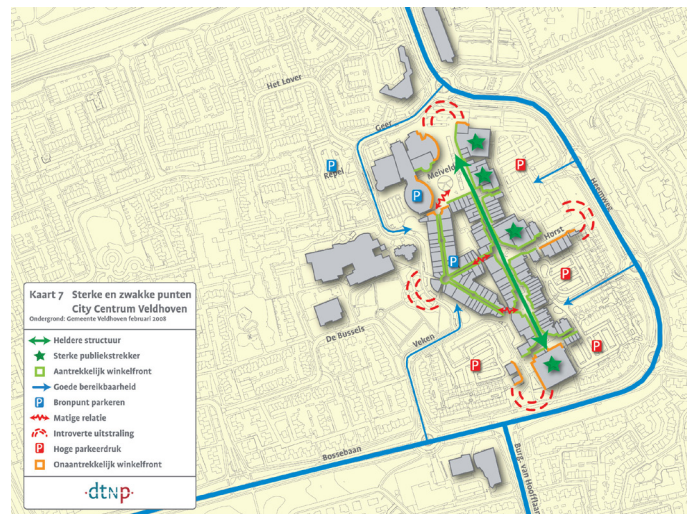
- uitbreiding boodschappenaanbod aan de noord- en zuidentree met een goede uitstraling;
- uitbreiding recreatief winkelaanbod in het middendeel (City Passage en Pleintjes);

- waar nodig de huidige branchering geleidelijk transformeren naar het gewenste eindbeeld. Een centrummanagement, bestaande uit vertegenwoordigers van eigenaren, winkeliers en gemeente, moet een belangrijke rol spelen in de sturing op de branchering. Daarnaast kan via het bestemmingsplan op gewenste locaties voor de vestiging van horeca worden gestuurd. Wanneer een locatie vrijkomt, kan op deze wijze een geleidelijke transformatie plaatsvinden van onder meer het Meiveld;
- heldere parkeerrouting;
- hoofdverblijfsfunctie op centraal plein Meiveld.



branchering City Centrum

uit: Ruimtelijk-functionele visie City Centrum (2009, DTnP)



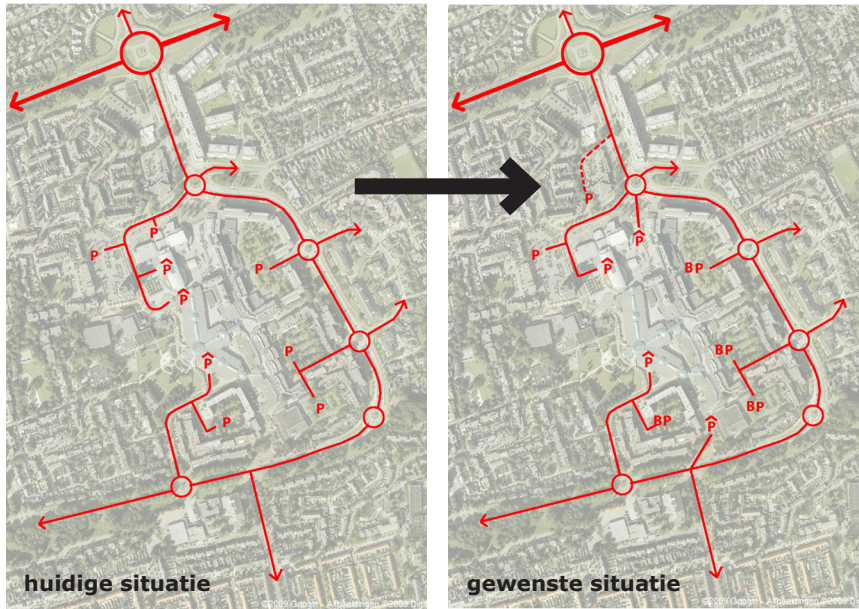
sterke en zwakke punten City Centrum

uit: Ruimtelijk-functionele visie City Centrum (2009, DTnP)

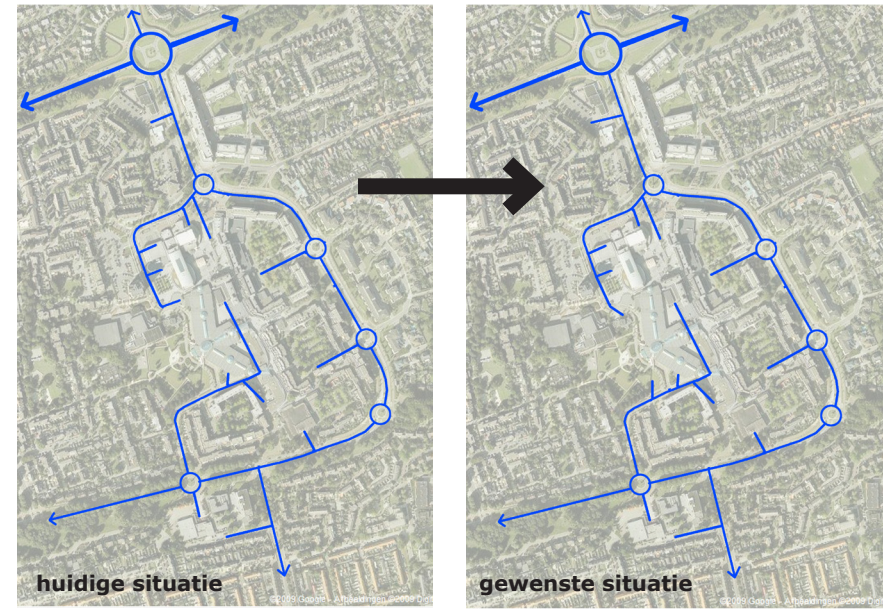
Omvang en branchering	+ Compleet aanbod in boodschappen en recreatieve branches + Sterke publiekstrekkingen - Relatief beperkt aanbod
Ligging en bereikbaarheid	+ Centraal gelegen + Aan doorgaande weg
Routing en structuur	+ Helder winkelfront met sterk winkelfront + Goede ligging publiekstrekkingen - Matige relatie City Passage en overige delen centrum Matig winkelfront entrees
Parkeer-gelegenheid	+ Voldoende parkeercapaciteit + Goede spreiding parkeren - Hoge parkeerdruk aan oostzijde door vergunninghouders
Uitstraling en inrichting	+ Verzorgde openbare ruimte - Verouderde architectuur - Introverte uitstraling - Matige verblijfskwaliteit Meiveld

tabel sterke en zwakke punten City Centrum

uit: Ruimtelijk-functionele visie City Centrum (2009, DTnP)



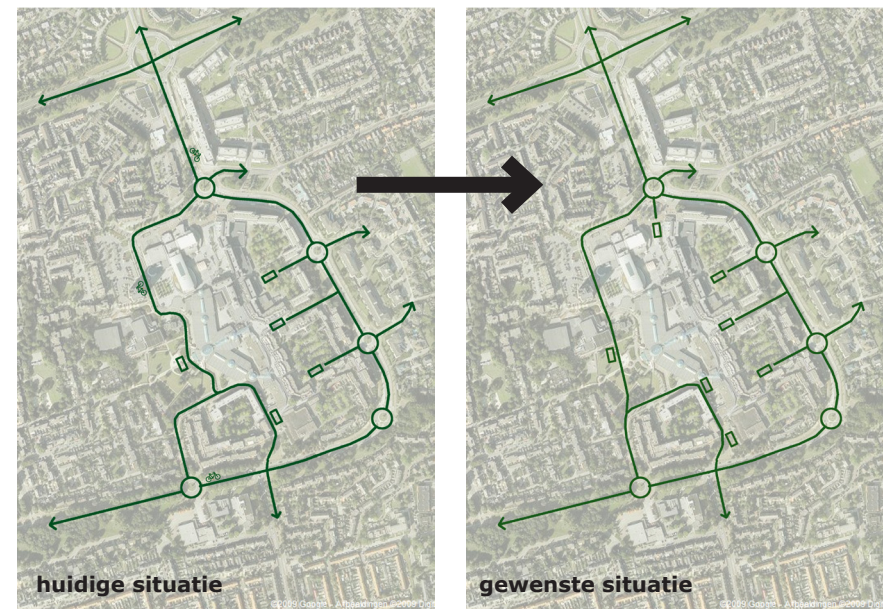
autoverkeer en parkeren



expeditieverkeer



voetverkeer



fietsverkeer

6.5 VERKEER EN PARKEREN

huidige situatie

Het centrum heeft een centrale ligging in Veldhoven en bevindt zich aan een doorgaande weg. De bereikbaarheid van het centrum is voor alle verkeersvormen goed en de parkeervoorzieningen zijn voldoende.

Eenmaal aangekomen bij het centrum echter is de zichtbaarheid en het bereik van de parkeergarages echter matig. Er is sprake van een hoge parkeerdruk aan de oostzijde door vergunninghouders. De oostelijke parkeerterreinen liggen bovendien verscholen achter de woningen aan de Heemweg en zijn weinig uitnodigend voor bezoekers van het centrum.

De entrees aan de noord- en zuidzijde hebben een onaantrekkelijke en rommelige presentatie naar de Heemweg. Geparkeerde auto's en fietsen belemmeren de loop naar het Meiveld. De entree aan de westzijde zorgt voor een directe verbinding tussen Cobbeek, het park en het centrum, maar is door het hoogteverschil minder uitnodigend.

De relatie met de aanloopgebieden (aan de noordzijde de Heemweg tussen de rotondes, aan de zuidzijde de Burgemeester van Hooftlaan) is gebrekkig in functionele, visuele en fysieke zin. Het centrum is vanaf deze aanlooproutes slecht zichtbaar. De aanloopgebieden zelf vormen een matige inleiding tot het centrum. De programmering en inrichting vragen verbetering.

Het centrum lijkt met de Horst een entree aan de oostzijde te hebben, maar deze route sluit niet direct aan op de rotondes en is niet toegankelijk voor auto's. Stedenbouwkundige structuur en verkeersstructuur sluiten hier niet op elkaar aan met als gevolg dat de Horst meer een aanhangsel is dan een echt onderdeel van de winkelrouting. Dit heeft zijn weerslag op de programmatische invulling van de Horst.

De bereikbaarheid voor expeditieverkeer is goed. De expeditievoorzieningen zijn echter prominent aanwezig (expeditietoegangen aan de zichtzijde en draailussen in de buitenruimte), wat de beeldkwaliteit en uitstraling van het centrum negatief beïnvloedt.

De gewenste uitbreiding van de City Passage vraagt om een aanpassing in de expeditie-afwikkeling. Hierbij moet gezocht worden naar een oplossing die zowel de bedrijfsvoering als de beeldkwaliteit van het centrum dient.

De bereikbaarheid per voet en fiets is goed. Rondom het centrum ligt een ring van vrijliggende fietspaden die via diverse inprikkers toegang geeft tot het centrum. Het aantal bezoekers dat met de fiets komt is groot. De fietsparkeervoorzieningen bevinden zich voornamelijk bij de entrees tot het centrum en variëren van fietsklemmen tot een bewaakte stalling (zuidentree). Beide oplossingen missen beeldkwaliteit.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer is voldoende. Zowel aan de noord- als aan de zuidzijde (Geer en Heemweg) halteren verschillende lokale lijnen en lijnen richting station Eindhoven.

wensbeeld

- duidelijke parkeerrouting en entrees parkeergarages direct aan de aanlooproutes;
- heldere scheiding tussen parkeren voor bezoekers en bewoners: parkeerterreinen aan oostzijde reserveren voor vergunninghouders (bewoners);
- helder vormgegeven en ingerichte winkelrouting en inrichting buitenruimte;
- expeditieverkeer is in pandig opgelost;
- voldoende veilige fietsparkeervoorzieningen; bij de bronpunten (noord- en zudentree) voorzien in (bewaakte) stallingen. In nieuwe parkeergarage ruimte maken voor fietsparkeren (ondergronds, nabij stijgpunten);
- duidelijke en veilige oversteek voor langzaamverkeer tussen aanloopgebieden en centrum, met name aan de zuidzijde;
- niveau openbaar vervoer in de toekomst borgen.



goede bereikbaarheid, ook per ov

foto: Henk Peters



buitenruimte: routes en plekken



**geen samenhang met bebouwing
geen onderlinge samenhang (materiaal, inrichting)
gebrek aan uitstraling en verblijfskwaliteit**

6.6 BUITENRUIMTE

huidige situatie

algemeen

De fasegewijze ontwikkeling van het centrum heeft geresulteerd in op zichzelf staande stedenbouwkundige eenheden. De buitenruimte tussen deze eenheden lijkt een toevallige restvorm te hebben en heeft geen directe relatie met de omringende bebouwing. Dit leidt tot de volgende knelpunten:

- voorkanten van woningen kijken tegen achterkanten van het Centrum aan (Bree), wat een ruimte oplevert zonder duidelijke functie en inrichting;
- verhouding tussen bouwhoogte/ gevellengte en (plein)ruimte is onevenwichtig, waardoor de ruimte niet goed omkaderd is (Meiveld).

Daarnaast zijn er op inrichtingsniveau knelpunten te signaleren:

- buitenruimte van het centrum is over het algemeen stenig van karakter. Er wordt een gemis aan groen ervaren;
- inrichting van de ruimte is niet afgestemd op de functie (rommelige noordentree);
- geen samenhang tussen routes en plekken door verschillende verhardingsmaterialen, inrichtingselementen en sferen per plek;
- het rommelige beeld wordt versterkt door de schijnbaar willekeurige situering van autoparkeerplaatsen, afvalcontainers, fietsklemmen en overig straatmeubilair.

noordzijde

Het Minneveld vervult als aanloop- en ontvangstplein voor het centrum ook een verblijfsfunctie (o.a. als 'buitenleeszaal' van de bibliotheek en als ontvangstplein voor bruidsparen). De inrichting is uitnodigend, groen en representatief; het materiaalgebruik is duurzaam en hoogwaardig. De incidenteel gebruikte parkeerplaatsen op het plein verstoren het beeld. Het plein mist een zuidelijke wand die het plein de passende intimiteit zou verlenen.

Op het Meiveld levert hetzelfde hoogwaardige materiaalgebruik echter een leeg en

kil plein op. De schaal van de toegepaste inrichtingselementen (lichtmasten, plantenbakken) is grof en sluit niet aan bij de menselijke schaal. Het Meiveld fungeert als markt- en manifestatieplein, maar buiten markt- en evenemententijden ligt het plein er verlaten bij. De marktfunctie en de ondergrondse parkeergarage beperken de inrichtingsmogelijkheden van het plein, waardoor o.a. terrassen moeten worden aangepast ten behoeve van de weekmarkt en het planten van bomen op maaiveld niet mogelijk is.

De Geer behoort tot het centrumgebied maar dit wordt in het profiel en de inrichting niet ondersteund. Bij herprofilering is aandacht gewenst voor het gebied van gevel cultureel-maatschappelijk cluster tot gevel woningen.

zuidzijde

De zuidkant mist een representatief ontvangst(- en verblijfs)plein. De knoop tussen de 'groene vinger' uit de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven en de Stedelijke as moet worden meegenomen in de vormgeving van de zuidelijke entree. De fysieke relatie met het aanloopgebied Burgemeester van Hoofflaan behoeft verbetering.

westzijde

Het park heeft geen duidelijke functie binnen het centrum en wordt omgeven door achterkanten. De park(sfeer) is beperkt tot het gebied tussen de City Passage, de Veken, de Bussels en de Repel.

oostzijde

De Horst (oostzijde) maakt geen onderdeel uit van de winkelrouting en heeft een onduidelijke structuur, functie en inrichting.

De Heemweg mist als onderdeel van de Stedelijke as een stevige groenstructuur die in verhouding staat tot het brede profiel. De ruimte wordt niet goed omkaderd door bebouwing of groen en de rotondes zijn onoverzichtelijk.

wensbeeld

hoogwaardig materiaalgebruik



feestelijk



gezellig



jaarrond programmering



groene rotondes



groen en zitmeubilair gecombineerd



ruimte voor activiteiten en groen



middendeel

De Pleintjes heeft een rommelig karakter met sterk verspringende rooilijnen, een onduidelijke inrichting, verspreid staande uitstallingen.

wensbeeld

- meer samenhang en verblijfskwaliteit middels een integraal inrichtingsplan voor de buitenruimte van het gehele centrumgebied;
- verbeteren van de toegankelijkheid van het centrum, m.n. voor minder validen. Aandacht voor hoogteverschillen tussen functies (hellingbanen), materiaalgebruik (niet te glad of te hobbelig) en straatmeubilair (zoveel mogelijk groeperen/ combineren om zo weinig mogelijk obstakels te creëren);
- waar mogelijk en gewenst groen toevoegen in de vorm van bomen, groene gevels en groene gebruikspots. Naast kwantiteit gaat het ook om kwaliteit (o.a. belevingswaarde, verblijfswaarde en recreatieve mogelijkheden).
- optimalisering van het Meiveld tot het belangrijkste verblijfsplein in het centrum met terrassen en groen, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande hoogwaardige (bestratings)elementen. Hierbij rekening houden met de constructieve beperkingen van de onderliggende parkeergarage. Dit betekent dat het groen in bakken staat, bij voorkeur geïntegreerd met zitelementen;
- eventuele verplaatsing van de weekmarkt (uiteraard na zorgvuldig overleg met de weekmarkt) naar een andere locatie binnen het centrum biedt meer ruimte voor terrassen en groen.

Daarnaast zal de toegankelijkheid van het Meiveld in de toekomst voor grote voertuigen beperkt zijn, door de bouw van onder meer het theatercomplex;

- kwalitatief hoogwaardige inrichting en programmering van het park tot 'groen plein' als onderdeel van het centrum;
- onderzoeken of het parkeerterrein van de Repel op termijn ook als park kan worden ingericht (met parkeerfunctie ondergronds);
- maken van representatieve en uitnodigende hoofdentrees tot het centrum aan de noord- en zuidzijde;
- verbetering van de relaties tussen het centrum en de aanloopgebieden (zicht, oversteken);
- profiel van de Geer laten aansluiten bij de centrumfunctie (bv semi-shared space);
- inrichten van de Horst als hoogwaardige woonomgeving;
- versterking van zowel de lange lijn als accentuering van de verblijfsplekken in de Pleintjes;
- stevige groenstructuur voor de Heemweg met rotondes als groenaccenten;
- opstellen van een integraal beheerplan voor de buitenruimte waarborgt beeldkwaliteit, materiaalgebruik en samenhang ook in de toekomst.

variatie in beplanting**park als stadstuin****ruimte voor cultuur en kunst**

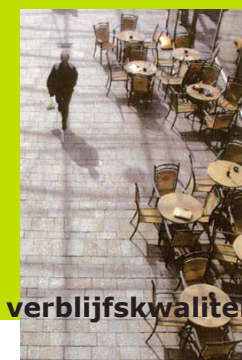


de randen: achterkanten
centrumfuncties onzichtbaar
geen uitstraling
geen eenheid



de entrees: niet herkenbaar
niet uitnodigend
niet altijd goed toegankelijk
geen uitstraling

wensbeeld



6.7 BEELDKWALITEIT

huidige situatie

Het centrum is naar binnen gekeerd; de centrumfuncties zijn vanuit de omgeving onzichtbaar. Aan de noord-, zuid- en westzijde domineren achterkanten en expeditie-toegangen het beeld. Door dit gebrek aan 'centrum-uitstraling' is het gebied dat als feitelijk centrumgebied wordt ervaren sterk beperkt tot het winkelcircuit.

De uitstraling van de architectuur is gedateerd, schraal en mist de beeldkwaliteit die bij een centrum hoort. De onderlinge samenhang tussen de verschillende gebouwen ontbreekt door de uiteenlopende architectuurstijlen en materialen. De verspringende rooilijnen en bouwhoogten en de zware autonome luifel versterken het onrustige beeld.

Een goede verhouding tussen gevelhoogte en afmetingen van de buitenruimte ontbreekt, waardoor er nauwelijks sprake is van een visuele en functionele relatie tussen interieur en exterieur. Een groot deel van de bebouwing keert zich van de buitenruimte af met ronde vormen, hoogteverschillen, dichte gevels of spiegeland glas.

De buitenruimte heeft een versnipperd en rommelig karakter. De inrichting van de verschillende plekken kent geen samenhang, waardoor het centrumgebied niet goed afgebakend is en niet herkenbaar als een geheel. De toegepaste materialen hebben over het algemeen niet een centrumuitstraling die zich onderscheidt van de omgeving. De buitenruimte nodigt niet uit tot verblijven.

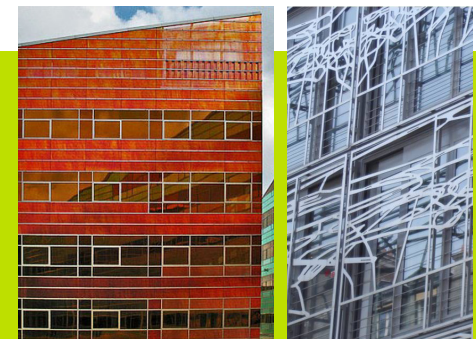
wensbeeld

- in het algemeen heeft de beeldkwaliteit van het centrum een modern stedelijk karakter dat aansluit bij de Brainport gedachte en met een schaal die past bij Veldhoven. Het centrum biedt daarmee een sfeer en beeldkwaliteit die een aan vulling vormt op de dorps sfeer in de oude kernen van Veldhoven.
- achterkanten zijn getransformeerd naar voorkanten;
- duidelijke, representatieve, goed toegankelijke entrees;
- verbetering beeldkwaliteit bebouwing door aanpak gevels (met name Meiveld, Pleintjes, Heemweg);
- waarborgen beeldkwaliteit nieuwbouw door eisen aan materiaalgebruik en gevelindeling (bijzondere architectuur, samenhang);
- samenhang tussen de verschillende gebouwen in architectuur, materiaalgebruik en maatverhouding;
- directe visuele (en functionele) relatie tussen bebouwing en buitenruimte;
- hoogwaardig materiaalgebruik in buitenruimte;
- uitnodigende buitenruimte met groen en zitplekken;
- reclame- en uitstillingsbeleid aanscherpen en toezien op handhaving;
- goede verlichting van buitenruimte en gebouwen.



uiteenlopende architectuurstijlen en sferen zorgen nu voor een versnipperd beeld

stedelijk centrum met dorpse gezelligheid



bijzondere architectuur



1. Drie muzikanten (Hans Goddefroy); 2. Waterbloem (Frans en Marja de Boer-Lichtveld); 3. Hemel en aarde: Drieling Braak (Joost van Santen); 4. Danseres (Antoinette Briët); 5. Hemel en aarde: Drieling Lei (Joost van Santen). Foto's: Henk Peters

6.8 KUNST

huidige situatie

In het centrum bevinden zich een aantal kunstwerken. Veelal gaat het hierbij om op zichzelfstaande kunstwerken op een sokkel in de openbare ruimte. De samenhang tussen de verschillende kunstobjecten ontbreekt, terwijl ook de relatie tussen plek en kunstwerk niet altijd even duidelijk is.

wensbeeld

Kunst kan een spannende en rijkgeschakeerde bijdrage leveren aan de kwaliteit van de buitenruimte als zij geïntegreerd wordt toegepast. Het is van belang om een hoogwaardige kwaliteit na te streven en de beeldende kunst in balans te brengen met het ambitieniveau van het centrum. Gezien de technische omgeving waarin Veldhoven zich bevindt is het interessant om daarbij aandacht te geven aan de toepassing van moderne technologie. De Strip der Muzen is één van de opgaven die in aanmerking komt voor uitwerking in die richting. Het kunstwerk dat ter gelegenheid van het 25 jarig bestaan van ASML in de openbare ruimte geplaatst zal worden, dient in zijn verschijningsvorm eveneens het ambitieniveau te onderstrepen. De uitwerking van Lijnen en Pleinen fase 1, waarin theater de Schalm een prominente rol speelt biedt de kans om met beeldende kunst aansprekend de verbinding tot stand te brengen tussen ambitieniveau en omgeving.

Het Centrumontwikkelingsplan vormt de input voor de uitwerking van een integraal kunstenplan. Dit kunstenplan zal door de Commissie Beeldende Kunsten worden uitgewerkt. De toets tussen het bestaande kunstbeeld en het wensbeeld zal leiden tot een plan van aanpak dat past bij het toekomstige beeld van het centrum en tevens een uitspraak doet over de bestaande kunstwerken daarbinnen.

inzetten op:

- kunst geïntegreerd in buitenruimte en bebouwing;
- kunst als onderdeel van een kunstroute (Strip der Muzen);
- kunst als markering van plekken (bv Pleintjes);
- wisselende tentoonstellingen in cultureel-maatschappelijk cluster;
- Centrumontwikkelingsplan vormt de input voor de uitwerking van een integraal kunstenplan.

wensbeeld: kunst geïntegreerd in de buitenruimte of de architectuur



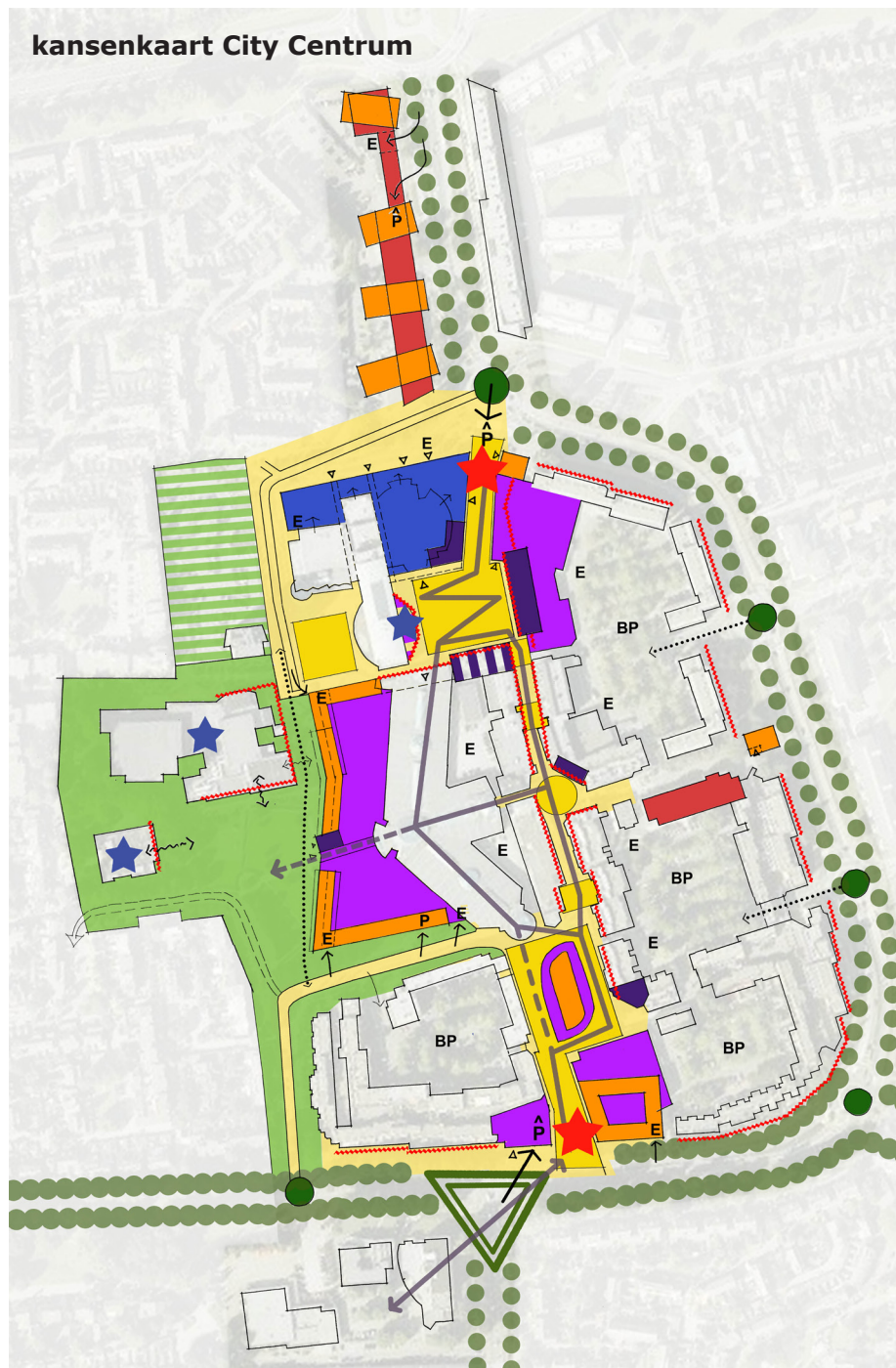
6.9 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid staat hoog op de agenda van de gemeente Veldhoven. Het Milieubeleidsplan 2010-2014, met een doorkijk naar 2030, heeft dan ook een hoog ambitieniveau en richt zich op duurzame ontwikkeling. Belangrijk speerpunt daarbij is duurzaam bouwen en energiebesparing bij nieuwbouw en bestaande bouw. De ambitie richt zich op energieneutrale gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat al bij de start van de planontwikkeling (voorbereiding, ontwerp, inrichting en materiaalkeuze) duurzaamheid wordt meegenomen.

Concreet betekent dit dat voor het Centrumontwikkelingsplan wordt ingezet op:

- energieneutrale nieuwbouw (o.a. duurzaam levensbestendig casco en duurzame energievoorzieningen);
- toepassing van het GPR-gebouw model voor het vastleggen van de overige duurzaamheidsambities;
- het bevorderen van de toepassing van groene daken;
- het terugbrengen van het energieverbruik van de bestaand bouw door renovatie, isolatie en toepassing zonnepanelen;
- gesloten grond-, en waterbalans binnen een gebied. Denk aan hergebruik van regenwater, b.v. waterretentie op daktuinen, spoelen van toiletten in nieuwbouw. De grond die vrijkomt bij de bouw van een ondergrondse parkeergarage gebruik en bij de herinrichting van het park en de rotondes (heuvels);
- het vergroten van de biodiversiteit door een zorgvuldige en gevarieerde beplantingskeuze;
- bewuste keuze voor duurzame inrichtings- en verhardingsmaterialen voor de buitenruimte (bv. natuursteen en gebakken klinkers);
- een aanpassing en verbetering van het centrum, die de levensduur, de beleving en een beter gebruik van het centrumgebied aanzienlijk verhoogt.

kansenkaart City Centrum



LEGENDA

- ★ entree markering
- ★ onderzoek naar transformatie
- winkels nieuw
- horeca
- voorzieningen nieuw
- dienstverlening nieuw
- woningen nieuw
- park
- mogelijke uitbreiding park
- groene vinger
- groene rotondes
- knoop centrum-groene vinger-Stedelijke as
- verbetering beeldkwaliteit architectuur
- buitenruimte centrum
- pleinen
- winkelrouting
- fiets- en looproute
- BP** bewonersparkeren
- ^
P** parkeergarage
- E** expeditieverkeer

In dit hoofdstuk zijn de wensbeelden voor de verschillende aspecten van het centrum vertaald naar kansen. Deze worden eerst voor het centrum als geheel beschreven, waarna wordt ingezoomd op de deelgebieden noord, zuid, west, oost en midden.

7.1 CENTRUM GEHEEL

ruimtelijke structuur

Achterkanten zijn getransformeerd naar voorkanten waarbij de functies van het centrum naar buiten toe zichtbaar zijn. De entrees zijn duidelijk zichtbaar en goed toegankelijk. Het Meiveld is het belangrijkste verblijfsplein van het centrum; het park wordt bij het centrum betrokken als 'groen plein'. Goede fysieke verbindingen tussen centrum en aanloopgebieden.

functionele structuur en branching

Het City Centrum blijft een compact gemakscentrum met een uitgebreid 'boodschappen-aanbod' aan de noord- en zuidzijde en krijgt de kwaliteiten van een verblijfscentrum door aanvulling met gevarieerd recreatief winkelaanbod in het middendeel (City Passage en Pleintjes) en winkelondersteunende horeca.

Verplaatsing van de weekmarkt naar een locatie die beter past bij haar omvang en expeditie-eisen geeft de weekmarkt een nieuwe impuls (b.v. naar de zudentree).

verkeer en parkeren

De parkeerrouting is helder en de entrees van de parkeergarages zijn goed zichtbaar en direct toegankelijk vanaf de aanloopgebieden. De parkeervoorzieningen zijn zoveel mogelijk opgenomen in ondergrondse parkeergarages. Er wordt een scheiding aangebracht tussen parkeren voor bewoners en bezoekers. Expeditie wordt in pandig opgelost, zodat de beeld- en belevingskwaliteit verbetert. Verbeterde relaties met aanloopgebieden.

buitenruimte

Het centrumgebied wordt duidelijk herkenbaar afgebakend met een hoogwaardige inrichting en eenduidig materiaalgebruik. De pleinen krijgen een eigen, herkenbare inrichting afhankelijk van plek, functie en bebouwing. Het Meiveld wordt het belangrijkste verblijfsplein. De noord- en zudentree zijn representatief en uitnodigend vormgegeven. Het park vormt als groen plein een volwaardig onderdeel van het centrum.

beeldkwaliteit

In nieuwbouw en bestaande bouw aandacht voor bijzondere architectuur, materialen en maatverhoudingen. Hoogwaardige materialen en uitnodigende inrichting buitenruimte.

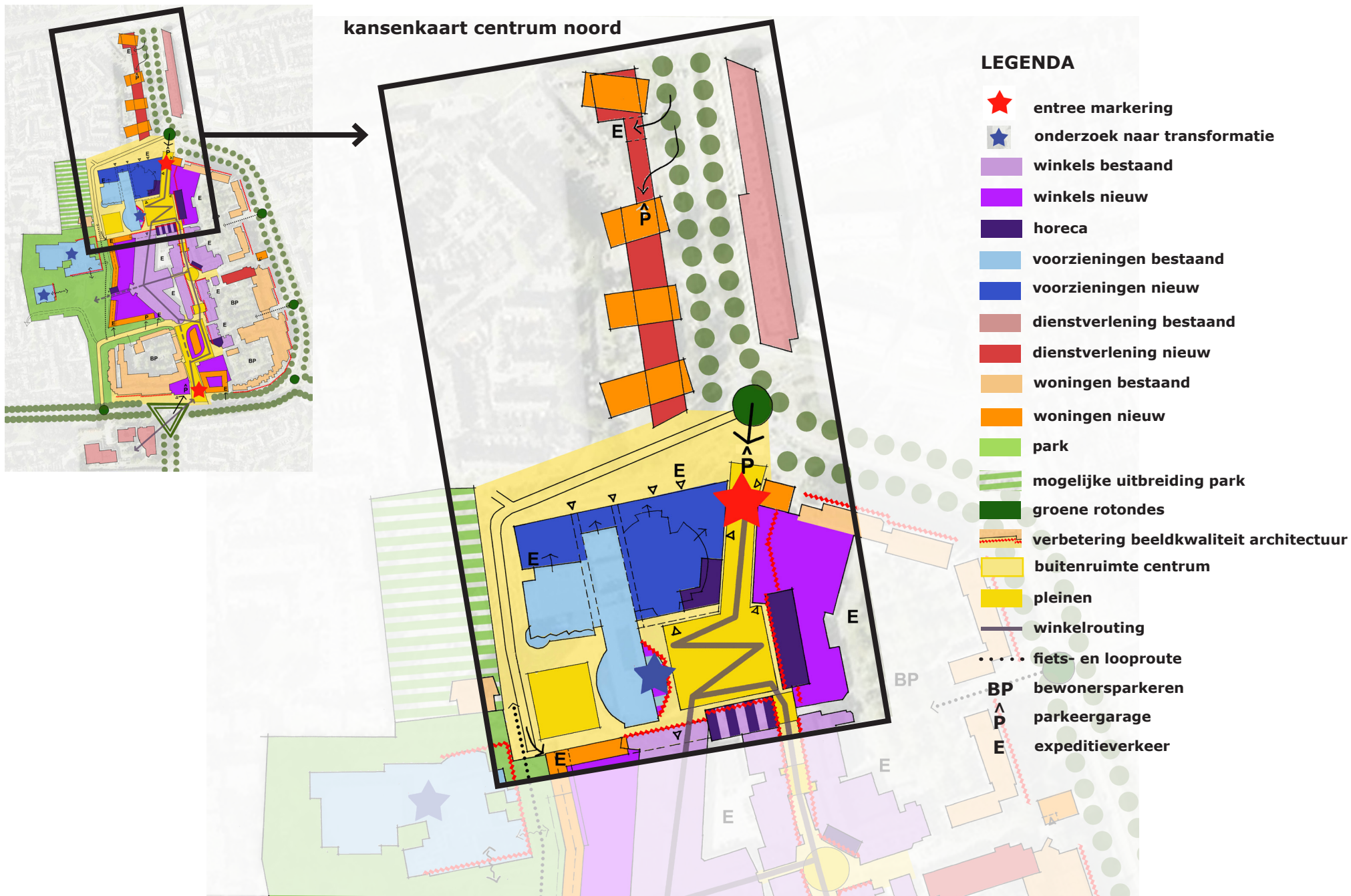
kunst

Kunst heeft een meerwaarde wanneer ze op een goede manier is ingepast of zelfs geïntegreerd is in buitenruimte of architectuur.

Dit betekent dat we inzetten op:

- a) het thema 'organiseren van activiteiten/ evenementen':
 - jaarrond programmering van het Meiveld voor de grotere evenementen (Cult en Tumult, Sinterklaasintoelt, filmplein op zomeravonden, schaatsplein in de winter);
 - programmeren van park als groen verblijfsplein met ruimte voor evenementen gericht op Centrum en op wijk Cobbeek (Cult en Tumult, wijkdag);
 - Behouden van de kleinschaliger activiteiten op het plein bij de Blokker; (draaimolen tijdens de kerstperiode, standjes van diverse organisaties (politieke partijen, charitatieve instellingen, commercieel), podium voor uitreiking spaaracties OvCC, programmering Cult en Tumult);
 - weekmarkt verplaatsen naar beter passende locatie.
- b) het thema 'sturing op branching en een goede mix van functies':
 - ontwikkelen wonen in het centrum;
 - toevoegen van functies aan en uitbreiding van het cultureel-maatschappelijk cluster;
 - met het oog op de verdere brainportontwikkeling liggen er in de toekomst mogelijk kansen voor een hotelfunctie in het centrum;
 - uitbreiding of toevoeging supermarkt 1.600-2.000m² wvo;
 - uitbreiding/toevoeging recreatieve branche 5.400-8.000m² wvo, waarvan:
 - 800-1.000 m² huishoudelijke artikelen
 - 1.500-2.000 m² kleding
 - 800-1.000 m² schoenen en lederwaren
 - 800-1.000 m² sport en spel
 - 1.500-3.000 m² elektronica;
 - toevoeging woninginrichting 1.000-1.200m² wvo;
 - uitbreiding/toevoeging horeca 600-1.200m² wvo;
 - stimuleren van dienstverlening (aanlooproutes en oostzijde);
 - scheiding parkeren voor bezoekers en bewoners;
 - invulling leegstand.

De gekwantificeerde uitbreidingen zijn maxima voor het centrum als geheel.
- c) het thema 'Lef om op onderdelen fysieke ingrepen te doen':
 - verbeteren zichtbaarheid en uitstraling van Centrum naar omgeving;
 - verbeteren zichtbaarheid, uitstraling en toegankelijkheid van de entrees;
 - directe toegang tot parkeergarages vanaf de aanlooproutes;
 - verbetering van de relatie met de aanlooproutes, de Stedelijke as, de wijken;
 - profiel van de Geer laten aansluiten bij de centrumfunctie (bv semi-shared space);
 - verbeteren van de beeldkwaliteit van buitenruimte en architectuur;
 - versterking van de samenhang in buitenruimte, in architectuur en in buitenruimte en architectuur onderling;
 - een meerwaarde voor kunst als onderdeel van een route of geïntegreerd in de buitenruimte en architectuur.



7.2 CENTRUM NOORD

ruimtelijke structuur

Het noordelijk deel van het centrum ligt in het zicht van de aanlooproute. Hier presenteert zich de mix aan functies en voorzieningen die het centrum te bieden heeft. De entree naar het centrum wordt gemarkeerd door een nieuwe woontoren op de uitgebreide supermarkt en door het Schalmcomplex dat met zijn uitbreiding en bijzondere gevel een beeldbepalend icoon voor Veldhoven vormt.

De aanlooproute wordt begeleid door kleinschalige dienstverlenende bedrijven met fronten en entrees aan de Heemweg. Daarboven zijn woningen gesitueerd. Er ontstaat een speelse 'spiegeling' van de overzijde van de Heemweg.

functionele structuur en branching

De gemaksfunctie van het centrum wordt versterkt door uitbreiding van de supermarkt. Een goed verblijfsklimaat is te bereiken door te kiezen voor een goede mix van detailhandel en horeca met terrassen. De toevoeging van winkels in de plint van het gemeentehuis zorgt voor levendigheid op het Meiveld. Het cultureel-maatschappelijk cluster biedt ruimte voor additionele voorzieningen. Er worden woningen toegevoegd aan de Geer (bij de bibliotheek) en op de supermarkt.

verkeer en parkeren

De parkeergarage is direct vanaf de Heemweg bereikbaar en heeft een duidelijk zichtbare entree. In de parkeervoorzieningen wordt een onderscheid aangebracht tussen bezoekers- en bewonersparkeren. Het parkeerterrein achter de supermarkt (Lei) wordt toegewezen aan vergunninghouders (bewoners).

buitenruimte

Het Meiveld wordt het belangrijkste verblijfsplein van het centrum. Door verplaatsing van de weekmarkt is het mogelijk om het plein te voorzien van meer groen en zitplekken. Bij de inrichting vormt natuursteen het uitgangspunt, aangevuld met materialen met een warme uitstraling. Een juiste aanlichting van het plein versterkt de feestelijke sfeer in de avonduren. Een goede programmering van het plein door het jaar heen is een belangrijk middel om het centrum tot bruisend ontmoetingspunt te maken.

De Geer wordt heringericht zodat de kwaliteit van de openbare ruimte beter aansluit bij de centrumfunctie. Hierbij wordt het gehele profiel van gevel tot gevel meegenomen.

beeldkwaliteit

Er wordt lef getoond door de oostelijke en zuidelijke pleinwanden te transformeren naar wanden die qua architectuur de juiste verschijningsvorm, hoogte en uitstraling hebben om samen met het nieuwe Schalmcomplex een goede stedenbouwkundige omkadering van het plein te vormen. De uitbreiding en transformatie van de City Passage betekent een verbetering voor het Meiveld en het Minneveld. De entree van de City Passage krijgt daarbij een goede uitstraling en toegankelijkheid. De uitbrei-

ding van de City Passage vormt een zuidelijke wand van winkels aan het Minneveld, waardoor het plein aan intimiteit wint.

kunst

In de architectuur van het nieuwe Schalmcomplex is het kunstwerk van ASML geïntegreerd. Het Schalmcomplex zelf biedt ruimte voor wisselende exposities en voor cultuuruitingen van verschillende aard (ook amateurkunst).

hiervoor inzetten op:

a) het thema 'organiseren van activiteiten/ evenementen':

- versterking uitwisseling binnen cultureel-maatschappelijk cluster;
- jaarrond programmering van het Meiveld voor de grotere evenementen (Cult en Tumult, Sinterklaasintocht, filmplein op zomeravonden, schaatsplein in de winter, start halve marathon Veldhoven, openlucht theater in de zomer, activiteiten op bijzondere dagen zoals koninginnedag, 2e paasdag, kindervakantie-activiteiten);
- weekmarkt verplaatsen naar passender locatie.

b) het thema 'sturing op branching en een goede mix van functies':

- toevoegen dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid (aanlooproute);
- versterken cultureel-maatschappelijk cluster met uitbreiding theater en bioscoop;
- toevoeging additionele functies (voorzieningen);
- toevoeging of uitbreiding horeca met terrassen aan Meiveld;
- toevoeging winkels aan Meiveld;
- toevoeging woningen (Geer en noordelijke entree);
- uitbreiding huidige supermarkt of toevoeging discounter met entree aan Meiveld;
- toevoeging of uitbreiding van recreatieve branche inclusief woninginrichting;
- toevoegen aan huidige branching: grootschalige supermarkt of discounter, huishoudelijke artikelen, kleding, schoenen en lederwaren, sport en spel, elektronica;
- scheiding bezoekers (garage) en bewoners parkeren (Lei).

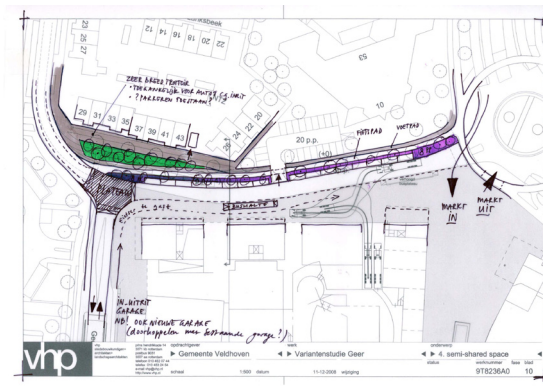
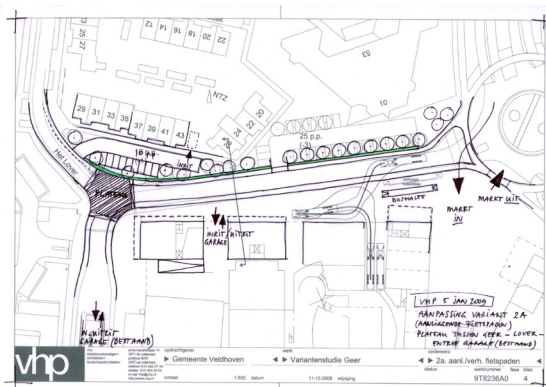
c) het thema 'Lef om op onderdelen fysieke ingrepen te doen':

- transformatie van de aanlooproute met dienstverlening, kleinschalige bedrijvigheid en woningen
- directe toegang tot parkeergarages vanaf de aanlooproute;
- verbeteren zichtbaarheid en uitstraling van centrum naar omgeving en markering noordelijke entree door uitbreiding cultureel-maatschappelijk cluster en theatercomplex als icoon;
- verbeteren van de beeldkwaliteit van buitenruimte en architectuur;
- verbeteren verblijfskwaliteit Meiveld door optimaliseren van inrichting buitenruimte (groen, hoogwaardige materialen) en van pleinwanden;
- onderzoek toevoegen van winkels in plint gemeentehuis;
- integratie van kunst in de architectuur van het vernieuwde Schalmcomplex.

de wanden van het Meiveld in de huidige en de gewenste situatie
 uit: Ruimtelijk-functionele visie City Centrum (2009, DTnP)



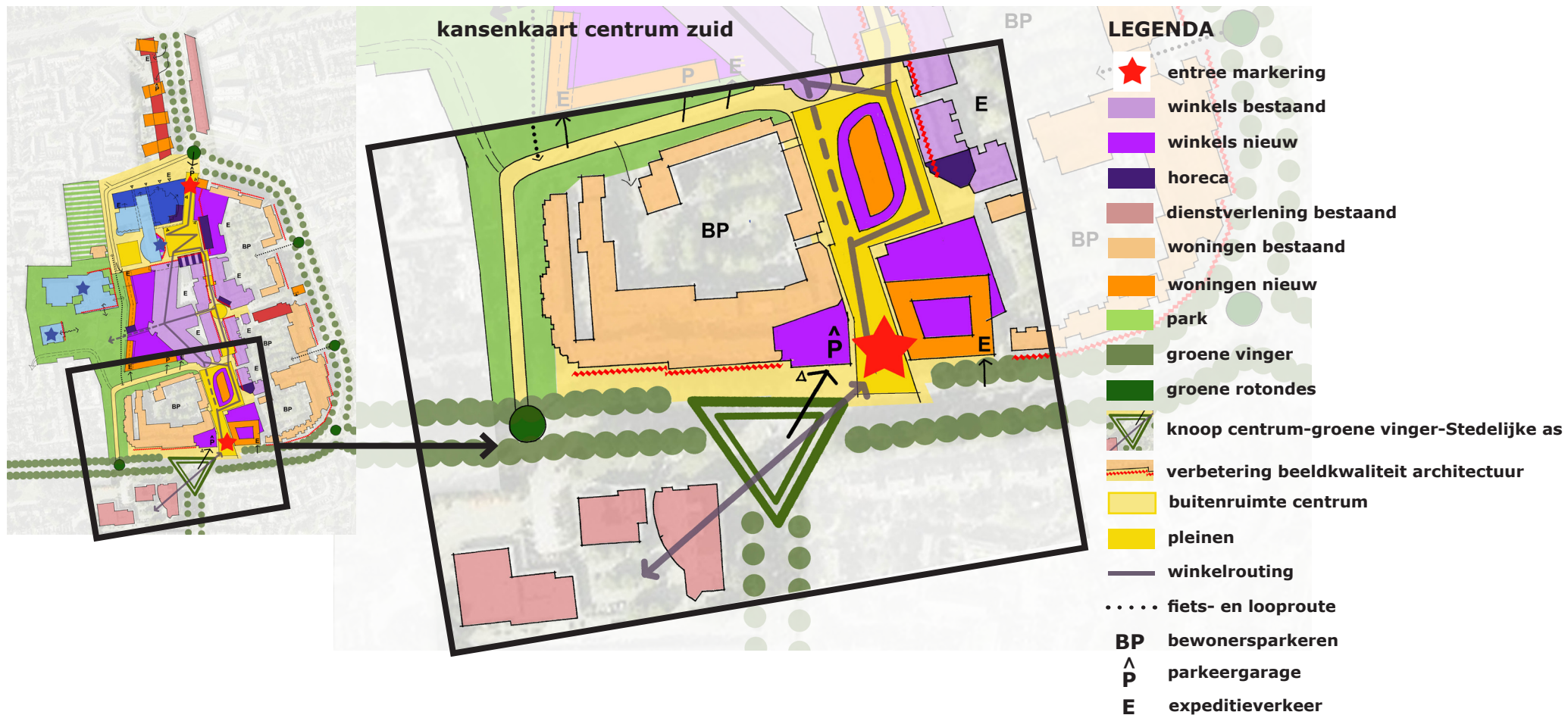
Het theater aan het Meiveld in de huidige en gewenste situatie uit: vervolg studie Schalm complex (VHP)



Studieschetsen herprofilering Geer
uit: variantenstudie Geer (2009, VHP)



referentiebeelden



weekmarkt



alzijdig gebouw op plein



materiaal



accent



7.3 CENTRUM ZUID

ruimtelijke structuur

Het City Centrum heeft de kans om zich duidelijk zichtbaar naar de Heemweg en de Burgemeester van Hoofflaan te presenteren en het winkelgebied uitnodigend te openen naar de aanlooproute. Dit kan in de vorm van nieuwe winkels en een uitbreiding van de supermarkt (full service) met een representatief front. Dit biedt de mogelijkheid om de expeditie in pandig op te lossen. Een hoogte-accent in de vorm van wonen (6-7 lagen) op de winkels markeert de ontmoeting van de Stedelijke as en het centrumgebied.

Een sterk alzijdig georiënteerd accent maken in gebied tussen Bree en Pleintjes om de lelijke achterkantsituatie weg te nemen: plint met winkels (Pleintjes-zijde en dienstverlening/winkels (Bree-zijde) met woningen erbovenop.

functionele structuur en branching

De gemaksfunctie van het centrum wordt versterkt door uitbreiding van de supermarkt. Mogelijk wordt extra winkeloppervlak toegevoegd op de supermarkt. De toevoeging van het winkelaanbod bestaat uit huishoudelijke artikelen, kleding, schoenen en lederwaren, sport en spel, elektronica, woninginrichting.

De toevoeging van winkelondersteunende horeca (eventueel met avondopenstelling) vergroot de verblijfskwaliteit van het zuidelijke entreeplein. De locatie komt niet in aanmerking voor evenementen.

De kop van de Burgemeester van Hoofflaan vormt het aanloopgebied. Hierin bevinden zich een bankgebouw, de muziekschool en een TNT postverdeelcentrum. Deze voldoen aan het gewenste profiel en vormen het overloopgebied van economisch A-milieu naar B-milieu (van groot naar klein, van gevestigde winkels naar startende winkels, van 'gewone' winkels naar doelgerichte/speciale winkels). Met de verplaatsing van de weekmarkt van het Meiveld krijgt het zuidelijke entreeplein er een trekker bij. Bovendien is de markt hier beter zichtbaar en goed toegankelijk voor marktwagens (inrijden via Veken, wegrijden via Heemweg).

verkeer en parkeren

De parkeergarage is direct vanaf de Bossebaan-Heemweg bereikbaar en heeft een duidelijk zichtbare entree. De expeditie van de supermarkt wordt opgenomen in de uitbreiding.

buitenruimte

Het zuidelijk entreegebied wordt ingericht als plein vanaf de Heemweg tot de entree van de City Passage. De ontmoeting van de groene vinger (Ruimtelijke Structuur-Visie Veldhoven), de Stedelijke as en het centrum krijgt vorm krijgen in een groene inrichting van de entreezone waarbij een koppeling wordt gelegd naar het aanloopgebied.

beeldkwaliteit

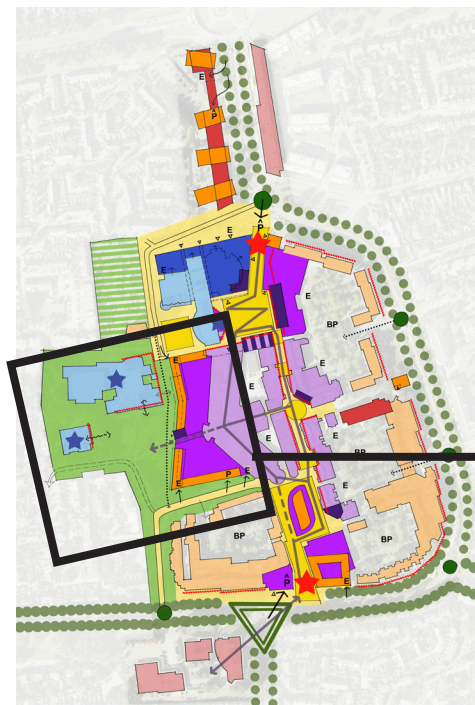
Om de gewenste centrumuitstraling te realiseren is lef nodig: midden op het nieuwe plein wordt een alzijdig gebouw gemaakt (winkels met daarboven woningen). Op de supermarkt is ruimte voor extra winkeloppervlak. Daarbovenop vormen woningen een accent aan de Heemweg. Dit accent is ook al zichtbaar vanaf de Pleintjes.

kunst

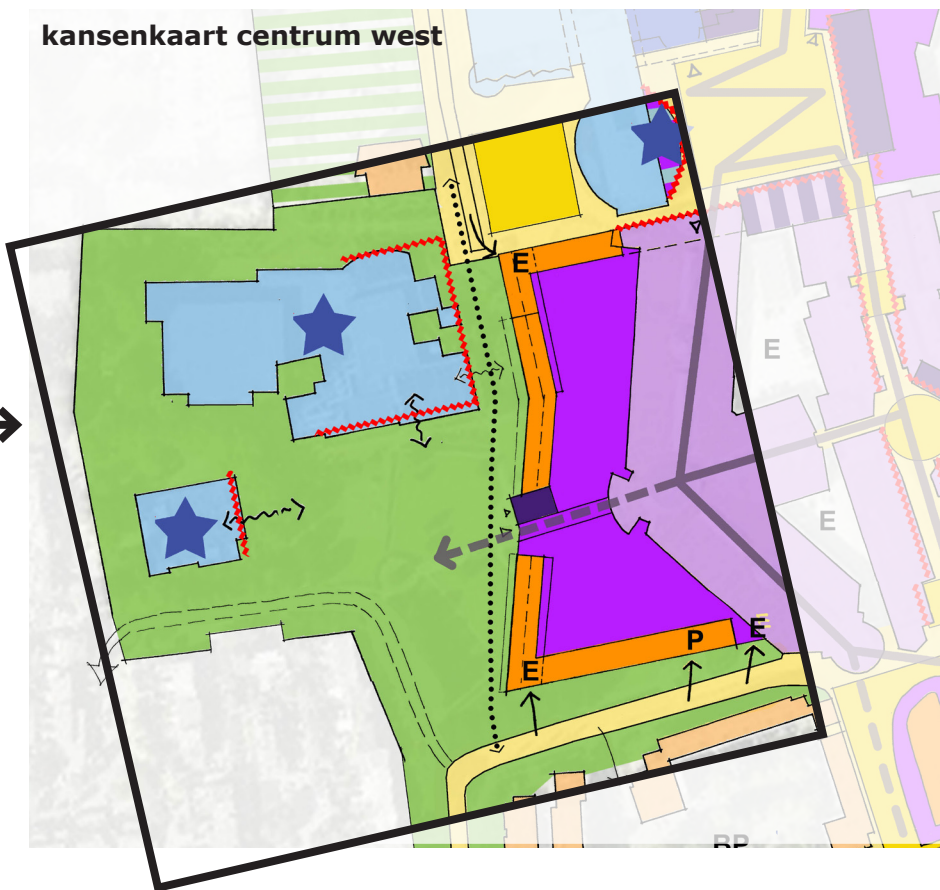
Kunst kan de ontmoeting van het centrum, de Stedelijke as en de groene vinger markeren en vormgeven. Daarnaast kan kunst worden ingezet om de verbinding tussen de kop van de Burgemeester van Hoofflaan en het centrum te versterken.

hierbij inzetten op:

- a) het thema 'organiseren van activiteiten/ evenementen':
 - verplaatsing van weekmarkt naar zuidelijk entreegebied;
- b) het thema 'sturing op branching en een goede mix van functies':
 - mogelijkheden voor toevoegen van woningen boven winkels op de kop;
 - uitbreiding huidige supermarkt of toevoeging van een discounter (keuze tussen of noord of zuid);
 - toevoegen aan huidige branching: huishoudelijke artikelen, kleding en schoenen, woninginrichting;
 - toevoeging van horeca vergroot verblijfskwaliteit;
 - dienstverlening in kop aanlooproute.
- c) het thema 'Lef om op onderdelen fysieke ingrepen te doen':
 - nieuwe winkels en uitbreiding van de supermarkt vormen een nieuwe representatieve smoel aan de Heemweg en aanrijroute;
 - op representatieve manier zichtbaar maken van centrumfuncties naar Heemweg door toevoeging winkels en uitbreiding supermarkt;
 - markering van het knooppunt tussen centrum en Stedelijke as in de vorm van extra winkellaag en woningen (in 6-7 lagen) op de supermarkt;
 - herinrichting zuidelijke entree tot voetgangersgebied (vergroting van plein). De entree tot de City Passage ligt ook aan het plein;
 - achterkanten Bree transformeren tot voorkanten door middel van alzijdig gebouw midden op het plein;
 - verbetering zicht- en looprelatie tussen aanlooproute en centrum;
 - vormgeven van het knooppunt tussen centrum en groene vinger;
 - sterke groenstructuur van de Heemweg-Bossebaan inclusief heldere vormgeving van de rotondes;
 - directe toegang tot parkeergarages vanaf de aanlooproute.

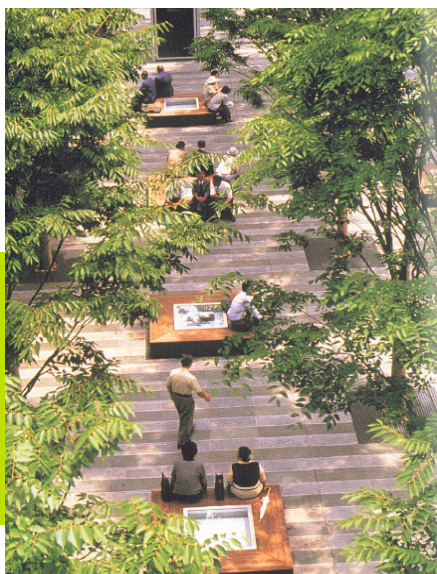


kansenkaart centrum west

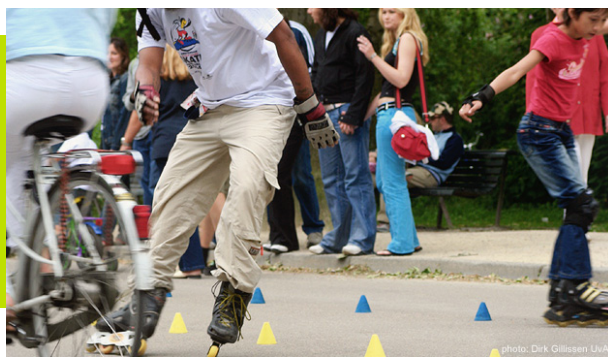


LEGENDA

-  onderzoek naar transformatie
-  winkels bestaand
-  winkels nieuw
-  horeca
-  voorzieningen bestaand
-  woningen bestaand
-  woningen nieuw
-  park
-  mogelijke uitbreiding park
-  verbetering beeldkwaliteit architectuur
-  buitenruimte centrum
-  pleinen
-  winkelrouting
-  fiets- en looproute
-  parkeergarage
-  expeditieverkeer



ruimte voor activiteiten en ontmoeting in het groen



ruimte voor jong en oud

7.4 CENTRUM WEST

ruimtelijke structuur

Uitbreiding van de City Passage versterkt het functioneren van de City Passage en biedt de kans om de entree naar het centrum te markeren en de relatie met het park te verbeteren. Eventuele verplaatsing van het zwembad in de toekomst biedt de kans voor ontwikkeling van functies die beter aansluiten op het park, b.v. woningen.

functionele structuur en branching

De City Passage wordt uitgebreid met een publiekstrekker en enkele grootschalige units in de recreatieve branche. Aan en op de uitbreiding worden woningen toegevoegd die een verrijking zullen vormen van het woningaanbod in Veldhoven: wonen aan het groen op/nabij centrumvoorzieningen.

verkeer en parkeren

De expeditie is in pandig opgelost. De noordelijke entree van de parkeergarage wordt bij voorkeur vervangen door een entree direct aan de Heemweg. De parkeergarage onder de City Passage krijgt een uitbreiding onder het nieuwe deel van de City Passage en een koppeling met de garage onder het Minneveld. De fiets- en looproute door het park wordt gehandhaafd.

buitenruimte

Het park is onderdeel van de structuur van open en gesloten plekken in de wijk. Het vormt de overgang van de wijk Cobbeek naar het centrum en biedt ruimte aan evenementen. Daarnaast kan het uitgroeien tot het groene activiteiten- en ontmoetingscentrum van het centrum als onderdeel van de routing. Een hoogwaardige inrichting met speelvoorzieningen, ruimte voor manifestaties, kunsttoepassingen en zitplekken zal hieraan bijdragen. De horeca met terras vormt een belangrijke trekker.

beeldkwaliteit

De uitbreiding van de City Passage krijgt een levendige wand van woningen aan het park. Door het zwembad te 'openen' richting park en het schoolplein op te nemen in de vormgeving van het park wordt de relatie met het park verbeterd.

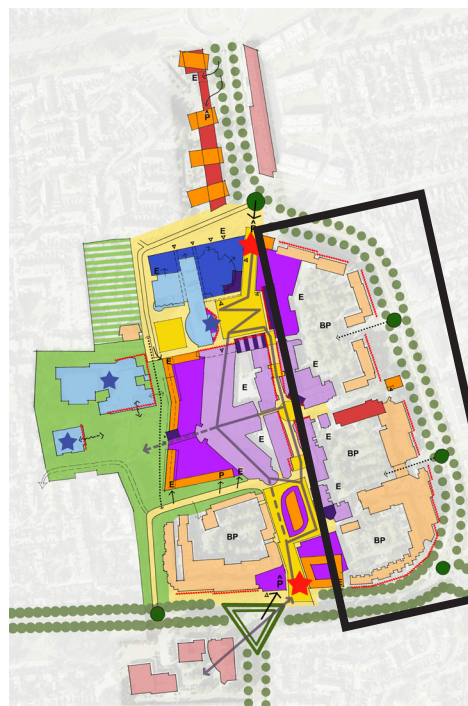
kunst

Het park biedt ruimte om de inpassing van kunst (b.v. kunstroute) vorm te geven.

hierbij inzetten op:

- a) het thema 'organiseren van activiteiten/ evenementen':
 - het park biedt kansen voor een goede programmering met evenementen in een groene setting (o.a. Cult en Tumult, wijkdag).
- b) het thema 'sturing op branching en een goede mix van functies':
 - toevoegen aan huidige branching: huishoudelijke artikelen, kleding, schoenen en lederwaren, sport en spel, elektronica;
 - toevoeging én uitbreiding recreatieve branche inclusief woninginrichting, toevoeging van publiekstrekker en enkele grootschaliger units, schaalvergroting bestaande winkels;
 - toevoeging en/of uitbreiding horeca;
 - ontwikkeling woningen aan het park verlevendigt park en biedt kansen voor aantrekkelijk woonmilieu.
- c) het thema 'Lef om op onderdelen fysieke ingrepen te doen':
 - uitbreiding passage biedt kansen voor verbetering uitstraling westelijk front van het centrum;
 - afzoming van de City Passage met woningen levert een goede levendige wand aan het park op en een prettig woonmilieu;
 - herinrichting van het park met hoogwaardige materialen en verblijfsplekken
 - een aantrekkelijke en prominente entree van de Citypassage (met inpassing van horeca en eventueel winkelfront) kan de relatie tussen park en centrum versterken;
 - koppeling van de garages onder het Minneveld en de passage draagt bij aan een heldere parkeerrouting;
 - onderzoek transformatie zwembad en school naar functie(s) met relatie met park.





kansenkaart centrum oost



LEGENDA

- winkels bestaand
- winkels nieuw
- horeca
- dienstverlening nieuw
- woningen bestaand
- woningen nieuw
- groene vinger
- groene rotondes
- verbetering beeldkwaliteit architectuur
- buitenruimte centrum
- fiets- en looproute
- BP** bewonersparkeren
- E** expeditieverkeer

7.5 CENTRUM OOST

ruimtelijke structuur

De Horst vormt geen onderdeel van de winkelrouting en vervult ook geen entreefunctie. Door de inrichting van de Horst als rustige woonomgeving sluit het beter aan bij de woningen en wordt de winkelrouting duidelijker.

Mogelijk vormt de toevoeging van woningen (in 5-6 lagen) aan de Heemweg een ruimtelijke beëindiging van de Horst en een accent aan de Heemweg.

functionele structuur en branchering

De Horst ligt niet in de sterke 8-structuur van het centrum. Derhalve zullen bezoekers van het centrum die er geen doel hebben er ook niet komen. Het gebied leent zich daarom bij uitstek voor functies die wel gelieerd zijn aan het centrum, maar die niet direct tot het kernwinkelapparaat behoren zoals kleinschalige dienstverlening en doelgerichte speciaalzaken.

verkeer en parkeren

Om de parkeerdruk op de omsloten parkeerterreinen te verminderen worden deze parkeerplaatsen gereserveerd voor vergunninghouders (bewoners). Bezoekers kunnen parkeren in de garages die direct toegankelijk zijn vanaf de aanlooproutes.

buitenruimte

Omdat de Horst niet tot het kernwinkelgebied behoort, kan de buitenruimte in haar inrichting meer worden betrokken bij het woongebied aan de oostzijde, b.v. door een groener karakter.

beeldkwaliteit

Het wonen in het centrum krijgt een representatievere uitstraling wanneer gevelrenovatie wordt toegepast (dit is deels al gebeurd). In combinatie met het versterken van de groenstructuur van de Heemweg leidt dit tot meer samenhang in beeld.

kunst

De Horst biedt niet direct aanleiding voor kunsttoepassing.

hierbij inzetten op:

a) het thema 'organiseren van activiteiten/ evenementen':

- geen locatie voor evenementen.

b) het thema 'sturing op branchering en een goede mix van functies':

- mogelijkheden voor toevoeging woningen ter afsluiting van voetgangersgebied;
- toevoeging aan huidige branchering: kleinschalige dienstverlening (mogelijke verplaatsing), doelgerichte speciaalzaken;
- invulling huidige leegstand.

c) het thema 'Lef om op onderdelen fysieke ingrepen te doen':

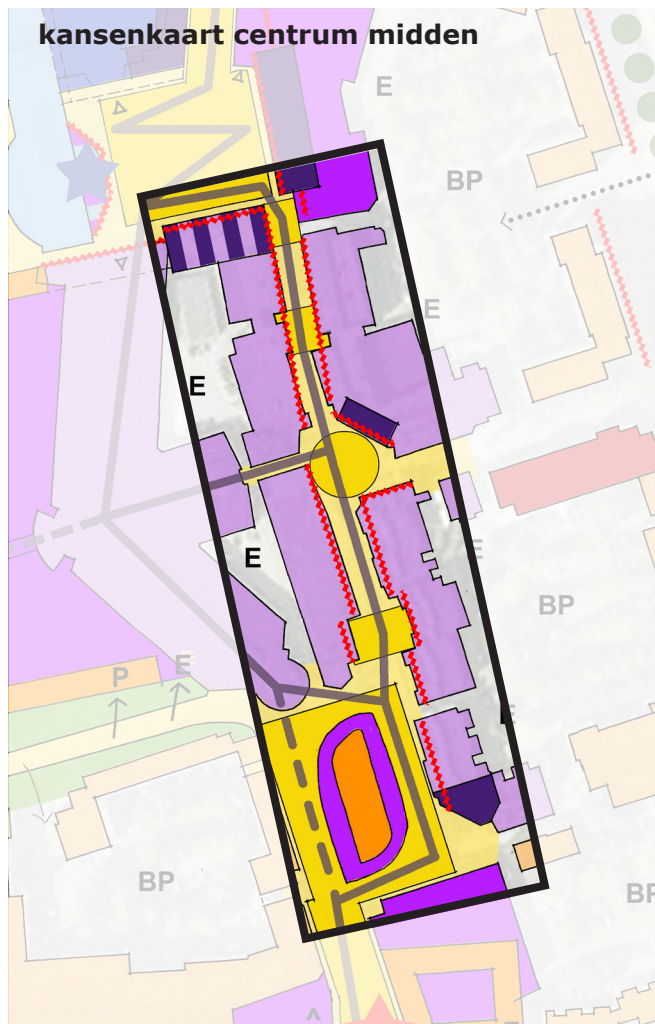
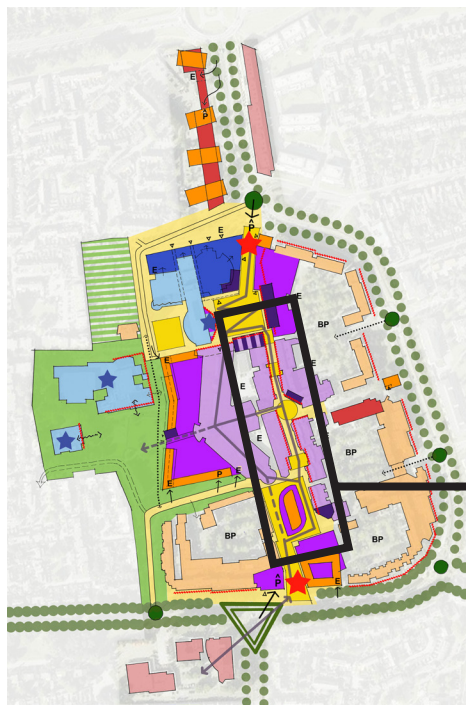
- verbetering van de vormgeving van de aansluiting op de Heemweg;
- afstemming van de inrichting van de buitenruimte van de Horst op de woningen in plaats van op de winkels;
- verbetering van de uitstraling van de woningen;
- toevoegen accent van woningen in 5-6 lagen op een plint.

rustige woonomgeving



accent aan Heemweg





LEGENDA

- winkels bestaand
- winkels nieuw
- horeca
- woningen bestaand
- woningen nieuw
- verbetering beeldkwaliteit architectuur
- buitenruimte centrum
- pleinen
- winkelrouting
- fiets- en looproutte
- BP** bewonersparkeren
- E** expeditieverkeer



7.6 CENTRUM MIDDEN

ruimtelijke structuur

De Pleintjes vormt het hart van het centrum. De winkels bevinden zich aan weerszijden, aan de oostzijde zijn woningen op de winkels gesitueerd. De Pleintjes heeft een heldere structuur met een aantal pleintjes met verblijfskwaliteit.

functionele structuur en branchering

Het gebied bevindt zich in het hart van de 8-vormige winkelrouting en wordt gekenmerkt door winkels in de recreatieve branche. Toevoeging van b.v. een woninginrichtingszaak vergroot de aantrekkingskracht. Woningen zorgen voor levendigheid. Toevoeging van horeca op de pleintjes vergroot de verblijfskwaliteit.

verkeer en parkeren

Door de parkeerterreinen te reserveren voor vergunninghouders (bewoners), wordt de routing van bezoekers gestuurd en geconcentreerd op de '8'. De doorsteken aan de oostzijde worden dan voornamelijk gebruikt door bewoners en incidenteel door fietsers. Het is belangrijk om te voorzien in goede fietsparkeervoorzieningen.

buitenruimte

De doorgaande lijn wordt benadrukt door een speciaal element in de verharding (b.v. water of een lijngoot), de pleintjes worden ingericht met groen en zitelementen. Het pleintje bij de Blokker is het drukst. Dit pleintje blijft ook in de toekomst plaats bieden aan kleinschalige activiteiten zoals een draaimolen tijdens de kerstperiode, standjes van diverse organisaties (politieke partijen, charitatieve instellingen, commercieel), podium voor uitreiking spaaracties OvCC, programmering Cult&Tumult.

beeldkwaliteit

De winkelfronten zijn transparant, de reclame-uitingen bevinden zich overal op dezelfde hoogte en zijn uniform. Uitstallingen zijn gelimiteerd. Lef is nodig om de dominante luifel te vervangen door een lichte, rustig vormgegeven luifel die licht doorlaat in de winkelstraat.

kunst

Specifieke inrichting per pleintje vergroot de herkenbaarheid van de plek. Kunst kan hierbij een rol spelen.

inzetten op:

a) het thema 'organiseren van activiteiten/ evenementen':

- behouden van de kleinschalige kleinschalige activiteiten op het plein bij de Blokker.

b) het thema 'sturing op branchering en een goede mix van functies':

- bestemmingswijziging van detailhandel naar horeca;
- toevoegen aan branchering: recreatief winkelen (kleding, schoenen en lederwaren, sport en spel, elektronica), woninginrichting, winkelondersteunende horeca;
- de bestemming van parkeerplaatsen aan oostzijde voor bewoners versterkt de winkelrouting.

c) het thema 'Lef om op onderdelen fysieke ingrepen te doen':

- heldere vormgeving van de buitenruimte met aandacht voor lange lijn en accenten op verblijfsplekken;
- verbetering van de presentatie van winkelfronten (uitstraling, reclame-uitingen, luifel) kan winkelstraat een rustiger en overzichtelijker beeld geven;
- verbetering van de relatie met de passage versterkt de winkelstructuur.



