

VERKENNING NAAR DE TOEKOMST VAN HET CITYCENTRUM VELDHOVEN

JULI 2021


Veldhoven



INHOUD

INLEIDING

Het Citycentrum is belangrijk voor Veldhoven en haar inwoners. Een centrale plek voor ontmoeting en ontspanning waar gewinkeld kan worden en voorzieningen aanwezig zijn zoals het gemeentehuis, de bibliotheek, de bioscoop, het zwembad en het theater De Schalm.

De functie van het Citycentrum staat echter onder druk. Trends en ontwikkelingen als veranderend winkelgedrag, online winkelen, veranderende behoeften van consumenten en het ontstaan van de 'belevingseconomie' hebben een groot effect op het functioneren van het Citycentrum. Het Citycentrum voldoet steeds minder aan de huidige en toekomstige wensen van bezoekers.

Met als gevolg afnemende bezoekersaantallen, leegstand, lege straten en verminderde leefbaarheid. Zeker in de avonduren. Corona heeft dit proces versneld. De aantrekkelijkheid van het Citycentrum gaat in rap tempo achteruit.

En dat is zonde, want de potentie is er wel om er een compact centrum te maken, met fijne groene buitenruimten en prettig wonen nabij de voorzieningen.

Een heroriëntatie en investeringen in de toekomst van het Citycentrum zijn noodzakelijk om van het Citycentrum een toekomstbestendig en bruisend hart voor alle Veldhovenaars te maken.

Wat is daarvoor nodig? Dat is de vraag die centraal stond bij de totstandkoming van deze verkenning naar de toekomst van het Citycentrum. Het bevat nog geen ruimtelijke uitwerking maar is een verkenning naar het gewenste toekomstige functioneren van het Citycentrum en haar directe omgeving. waarom is de verkenning nu ingezet? De negatieve effecten van het niet goed functionerende Citycentrum levert steeds grotere leefbaarheids- en levensvatbaarheidsvraagstukken op. Ingrijpen uitstellen zal de problemen alsmaar vergroten in plaats van verkleinen. De eigenaar van de City Passage is nu bereid te investeren in een transformatie van het centrum. Dat was een reden te meer om nu een verkenning uit te voeren.

De verkenning is ingezet met een expertiseteam (intern en extern) die hun specifieke kennis hebben ingebracht. Met als onderliggende vraag: 'wat is er nodig om de neerwaartse spiraal van het Citycentrum te doorbreken?'

Wat zijn goede voorbeelden elders, wat is gelukt en wat niet. En wat zijn bewezen concepten.' Om vervolgens een antwoord te kunnen geven op de vraag hoe groot en omvangrijk de opgave in Veldhoven centrum reikt. En dat blijkt verder te gaan dan een benadering op pandniveau of enkel benaderd vanuit retailperspectief. Er is een meer structurele aanpak nodig om het Citycentrum het kloppend hart van Veldhoven te laten zijn voor alle inwoners.

De verkenning vormt een eerste stap in het transformatieproces van het centrum. De verkenning vormt het startpunt voor een brede omgevingsdialoog met de Veldhovense gemeenschap en belanghebbenden. Deze input is het fundament waarop we in het vervolgproces per deelgebied een ruimtelijke doorvertaling maken en ontwikkelstrategieën formuleren. Daarbij horen dan keuzes als welke functies waar het best tot hun recht komen, wat dat betekent voor de stedenbouwkundige opbouw van het centrum en waar bouwkundig kan of moet worden ingegrepen. Ook de herinrichting van de openbare ruimte komt daarbij uitvoerig aan de orde en wordt geconcretiseerd naar de bijbehorende functie.

Bron omslagfoto: www.112dagveldhoven.nl

In deze vervolgstappen volgt dus de concrete uitwerking in ontwikkelplannen met ruimte voor een degelijk participatieproces met burgers en stakeholders. Maar voordat de volgende stappen worden gezet gaan we eerst een participatieproces uitwerken dat we daarna samen met inhoudelijke- en financiële kaders laten vaststellen. Deze zijn opgenomen in het startdocument.

Het vaststellen van het participatieproces en kaders is een taak van college en raad, waarbij de participatie heeft plaatsgevonden in de vorm van een actieve betrokkenheid van diverse stakeholders en inwoners van Veldhoven.

LEESWIJZER

Dit document start met een samenvatting van de verkenning, waarna u meegenomen wordt in de uitgevoerde analyse en we stil staan bij de kansen die het beproefde concept van de '15-minutenstad' biedt. Een bewezen en geprezen concept dat het Citycentrum weer haar oude rol en sociale functie zal teruggeven, maar dan anno 2025.

Vervolgens is dit concept doorvertaald naar Veldhoven. Welke kansen liggen er voor Veldhoven, wat betekent het? Wat zijn keuzes die voorliggen? Hoe groot is de opgave? Vragen waarop dit document een antwoord geeft. Met als doel om initiatiefnemers te prikkelen en samen de nieuwe initiatieven te faciliteren. Daarom zijn in dit verkenningrapport de kaders en uitgangspunten vanuit de verkenning opgenomen, waaraan toekomstige initiatieven getoetst kunnen worden.

In dit document worden tevens de te adviseren vervolgstappen alsmede extra kansen en vervolgopdrachten genoemd.

Zo kan het Citycentrum groeien in een organisch proces en de functie (terug)krijgen voor alle inwoners van Veldhoven die zij verdient.

INHOUD

Inleiding	2
Leeswijzer	3
Samenvatting	4
Analyse	10
De 15 minuten stad	14
Vertaling	17
Diversiteit	18
Dichtheid	20
Design	22
Groene verkenning	26
Voorzieningen & interactie	28
Suggesties	34
Extra kansen & vervolgstappen	38
Aanbevelingen voor parallelle acties	42
Aanpak	44
Participatie en kaders	48

Bovenstaande links zijn interactief in PDF

SAMENVATTING

Het Citycentrum voldoet steeds minder aan de huidige en toekomstige wensen van bezoekers. Ondanks de inzet van ondernemers en gemeente om meer bezoekers aan te trekken en ze langer in het centrum te houden, en leegstand te voorkomen. Daarbij staat de leefbaarheid onder druk. Zeker in de avonduren. Corona heeft dit proces versneld.

En dat is zonde, want de potentie is er wel om een compact bruisend centrum te maken, met fijne groene buitenruimten en prettig wonen nabij de voorzieningen. Een heroriëntatie op en investeringen in de toekomst van het Citycentrum zijn noodzakelijk om van het Citycentrum een toekomstbestendig en kloppend hart voor alle Veldhovenaren te maken.

De verkenning naar de toekomst van het Citycentrum is ingezet vanuit een probleemanalyse en analyse van kansen en vervolgopdrachten.

Dit heeft geresulteerd in de volgende highlights:

SAMENHANG ONTBREEKT

In het huidige Citycentrum ontbreekt het aan samenhang van functies en aan goed bereikbare entrees, clustering van functies en een daarop afgestemde aantrekkelijke openbare ruimte en aantrekkelijke parkeerfaciliteit.

DE BASIS LIGT AL IN HET CITYCENTRUM

Door de ligging heeft het Citycentrum het in zich om voor Veldhoven de functie van 'de 15 minuten stad' te vervullen. Ook de ruimtelijke maat van het Citycentrum is daarvoor geschikt. Aan die twee eigenschappen kan dus worden voldaan en daarin ligt de nieuwe potentie van het Citycentrum.

DICHTHEID, DIVERSITEIT EN DESIGN ALS SLEUTEL

Het concept van de 15 minuten stad heeft zich bewezen en behoeft: meer schaalgrootte, meer bewoners en publiek, meer dagelijkse bewegingen.

Dit vertaalt zich in meer aanwezigheid van publiek én de dichtheid van voorzieningen. Advies is om:

- te denken in deelgebieden met verschillende profielen van functies.
- een daarop afgestemde openbare ruimte.
- substantiële toename van bewoners en bezoekers in het Citycentrum.

Kortom: het toevoegen van wonen en een mix van functies dat het aandeel bewoners vergroot, publiek trekt en de bezoekmotivatie vergroot; met een openbaar gebied dat daarop is afgestemd. Dat fungeert als verblijfsgebied, de bezoekduur veraangenaamt en de samenhang creëert en verbinding legt tussen de verschillende functies.

JUISTE MIX VAN FUNCTIES

Voor het vergroten van de argumenten om naar het Citycentrum te komen en dus het verhogen van bezoekersaantallen en het veraangename en verlengen van de verblijfsduur van bezoekers in het Citycentrum is het nodig om in het Citycentrum naast de unieke functies en dagdagelijkse functies een juiste mix met convenience-, vrije tijd- en sociaal maatschappelijke functies te huisvesten. Het behouden en versterken van de reeds aanwezige sociaal-/culturele voorzieningen is essentieel voor een goed functionerend centrum.

De multifunctionaliteit van het gemeentehuis biedt een kans om 'het kloppend hart van Veldhoven' te worden.

HET LAGE EN MIDDELDURE SUPERMARKTSEGMENT

De supermarktanalyse van het winkelcentrum leert dat in het dagelijkse programma van supermarkten in het Citycentrum, het lage en middeldure segment ontbreekt. De wisselwerking tussen hoger segment en direct daarbij gelegen lage en/of middeldure supermarkten in een cluster heeft zich reeds op vele plekken in het land bewezen.

Bovendien zijn in het huidige Citycentrum de loopafstanden tussen de supermarkten te groot.

VERBINDING MET OMGEVING

Om 'het kloppend hart van Veldhoven' te kunnen zijn moet het centrum verbonden zijn met de omgeving en veel meer zijn dan een gebied om te winkelen of boodschappen te doen. Een plek voor cultuur, ontmoeting, ontspanning, werk, wonen etc. Vele functies geven vele bezoekredenen. Door aantrekkelijke verbindingen en entrees verbetert de doorwaadbaarheid van het gebied en 'opent' het Citycentrum zich op strategische plekken naar haar omgeving.

VAN MONOTONE NAAR MULTI- FUNCTIONELE OPENBARE RUIMTE

De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol.

Het Citycentrum behoeft een aangepaste inrichting van de openbare ruimte die reflecteert op de aangrenzende functies. De rol van de openbare ruimte is daarbij die van ontmoeten, vergroenen, hittestress reductie, rusten, onthaasten, beleven. Ondersteunend dus aan de aangrenzende functie(s).

DE VERBLIJFSKWALITEIT VOOROP

De verstening van gebouw en openbare ruimte dient aangepakt te worden. Ten koste van functies die nu te dominant aanwezig zijn (bijv. autoparkeren). Bovendien dient de focus te liggen op het ingrijpen op functies die nu geen of te weinig meerwaarde hebben of te weinig gebruikskwaliteit om te bezoeken of te verblijven, zoals bijv. het huidige park.

KLIMAATADAPTATIE EN BIODIVERSITEIT

Tevens biedt een herinrichting kansen om het openbaar gebied beter af te stemmen op het verwezenlijken van overige opgaven van duurzaamheid. Meer groen, meer biodiversiteit, meer klimaatadaptieve ingrepen. Waardoor hittestress wordt verminderd en wateroverlast wordt voorkomen: met deze maatregelen stomen we Veldhoven klaar voor de toekomst. Door het Citycentrum te vergroenen en te verbinden met het stadspark werken we aan een toename van de biodiversiteit met een evenwichtig ecosysteem als gevolg.

HET PARK 2.0 HEEFT EEN BELANGRIJKE ROL

Het heringerichte park zou een onderdeel moeten worden van 'het kloppend hart'. Het heeft een verbindende functie en geeft een kwalitatieve impuls aan het verblijfsgebied, de klimaatadaptatie en biodiversiteit.

De verbinding naar het omliggend gebied wordt hierdoor geoptimaliseerd waardoor het Citycentrum een fijne plek is om naar toe te wandelen en om er te zijn. Het naastgelegen stadspark maakt onderdeel uit van de wandelstructuur.

Door de oude zwembad locatie toe te voegen aan de gewenste ontwikkelingen van het Citycentrum kan de kwaliteit en verblijfswaarde worden verhoogd en wordt een kwalitatieve looproute gemaakt naar het Citycentrum.

MEER DIFFERENTIATIE IN VERVOERSMIDDELEN

Het autoparkeren kan en moet teruggebracht worden daar waar het kan. Ten gunste van groen, water en andere invulling van de openbare ruimte die belevings- en verblijfskwaliteit biedt voor de bezoekers en bewoners. De huidige verkeersruimte zal daarmee steeds meer transformeren naar een verblijfsruimte.

De verschillende modaliteiten worden met elkaar in balans gebracht met een voorkeur voor die modaliteiten die bijdragen aan duurzaamheid, gebruiks- en verblijfskwaliteit. De omgekeerde mobiliteitspiramide is daarbij een tool. Het autoparkeren zal meer gedifferentieerd benaderd dienen te worden. Waarbij de verschijningsvorm en omvang heroverwogen wordt.

Ook blijft er een opgave op het gebied van het openbaar vervoer. Enerzijds is het Citycentrum voor delen van Veldhoven moeilijk met het openbaar vervoer te bereiken, anderzijds kan het Citycentrum wellicht nog meer fungeren als OV-hub richting het centrum van Eindhoven, maar ook richting de andere stadsdelen van Veldhoven en Eindhoven.

DE HIËRARCHIE VAN FIETS EN AUTO

De locatie van fiets- en autoparkeren in het toekomstperspectief van het centrum wordt weloverwogen gekozen en kent een hiërarchie, afgestemd op de voorzieningen en functies in desbetreffend cluster.

Gastvrijheid voor de fiets is uitgangspunt in deze verkenning. Dat betekent concreet dat fiets- en loopverbindingen vanuit het Citycentrum naar omliggende buurten en de aantakking vanuit de buurten van en naar het Citycentrum aandacht verdienen om tevens opgepakt te worden bij de transformatie van het Centrum.

Resumerend betekent dit dat het fiets- en autoparkeren geherstructureerd dient te worden;

WONEN ALS AANJAGER

In het Citycentrum is wonen nodig, om meerdere redenen:

- Voor het ombuigen van de neerwaartse spiraal van het Citycentrum.
- Ter verbetering van de leefbaarheid van het Citycentrum, ook na 18.00u.
- Levensvatbaarheid van de (toekomstige) functies van de 15 minuten stad.
- Aantrekkelijkheid en veiligheid.
- Financieel-/economische redenen (investeringsruimte ten behoeve van aangrenzende delen van het Citycentrum).
- Vanuit volkshuisvestelijke opgave is er behoefte aan substantiële toevoeging van wonen in een stedelijke omgeving en aan nultrede woningen.

De toevoeging van 500-1000 woningen in het Citycentrum is denkbaar. Mede doordat het huidige Citycentrum royaal is voorzien van woningen in het goedkope segment is het voor een goede menging van doelgroepen en een gedifferentieerd woonklimaat wenselijk woningen in met name het middeldure en duurdere woonsegment toe te voegen.

HORECA ALS BINDMIDDEL

Horeca, afgestemd op de aangrenzende functies is essentieel. Daarbij kan gedacht worden aan bioscoop, theater De Schalm en winkelbezoek. Maar ook vice versa. Horeca is van belang om combinatiebezoeken mogelijk te maken. Het kan ingezet worden voor het verlengen van de verblijfsduur van het publiek. En als er gezellige horeca is, is het juist een reden om naar het Citycentrum te gaan, of om er te genieten voorafgaand aan een theater- en/of filmbezoek.

GENEREREN VAN INVESTERINGSRUIMTE

Herontwikkeling van de huidige locatie van politie, brandweer en tankstation, garage en fietsenzaak aan de Heemweg, geeft het Citycentrum direct een visuele entree aan de Heerbaan als aanrijroute en verbindingszone richting Djept. Om die reden geeft het in deze verkenning de voorkeur om politie en brandweer te herhuisvesten en deze locatie te herontwikkelen met wonen, en/of aan het Citycentrum ondersteunende functies. Daarmee kan financiële ruimte worden gegenereerd om investeringen in het Citycentrum danwel openbare ruimte te bekostigen.

DIT IS HET MOMENT

Er wordt maatschappelijke urgentie gevoeld tot het toekomstbestendig maken van het centrum van Veldhoven. Zowel vanuit ondernemers van het Citycentrum als vastgoedeigenaren is een roep om transformatie ontstaan. Mede om nog complexere en meer kostbare opgaven in de toekomst te voorkomen en de neerwaartse spiraal te doorbreken, is dit het moment, vanuit meerdere beleidssporen om door te pakken.

Het ligt voor de hand dat de eerste interventie dáár plaatsvindt waar in samenhang ontwikkelingen op gang kunnen worden gebracht. Daarbij wordt gedacht aan de City Passage, in eigendom van SB Real Estate, die bereid is te investeren in haar bezit en het Citycentrum.



HET CITYCENTRUM, EEN VERKENNING ANALYSE

De SGE-agglomeratie groeit. Brainport, landelijk aangemerkt als de derde economische regio, speelt daarin een voorname rol. Ook in perspectief van Nederland. Ge-stoeld op de 'triple-helix' samenwerking tussen overheid, bedrijfsleven en onderwijs -en kennisinstellingen. Het in Veldhoven gehuisveste ASML speelt daar een belangrijke aanjagende rol in.

De regio is en wordt steeds interessanter voor multinationals en het daaraan toeleverende en dienstverlenende bedrijfsleven. Het trekt niet alleen hoogopgeleide ingenieurs naar de regio, maar de totale werkgelegenheid op alle niveaus stijgt.

Dus ook in Veldhoven. Het is niet langer de vraag of Veldhoven daarin een rol speelt; De vraag is veel eerder hoe Veldhoven daarin het best haar rol kan en wil spelen. Het betekent o.a. dat de regio goede omstandigheden en faciliteiten behoeft voor de huisvesting van deze bedrijven. En met deze bedrijven, de medewerkers, dus inwoners van de SGE en dus ook van Veldhoven. Wat zijn de woonmilieus die Veldhoven nog behoeft en welke voorzieningen zijn daarvoor nodig, primair, of om voldoende dynamiek te geven aan de gewenste woonmilieus.

Veldhoven zelf is een gemeente, 100 jaar geleden ontstaan uit 4 dorpen, die als zelfstandige gemeente een duidelijke positie in de regio heeft verworven. De zelfstandigheid van Veldhoven staat al sinds de jaren '90 niet echt meer ter discussie. De gemeente kenmerkt zich door een hoog voorzieningenniveau.

Het Citycentrum speelt hierin een rol om de samenhang van de 4 dorpen te bewaren. Het gaat dus om de functie van het Citycentrum voor de Veldhovenaren. Wat betekent dat en de daarbij genomen dalende trend van de retailsector voor het Citycentrum?

Het Citycentrum ontbeert momenteel langer het hart van Veldhoven te zijn. Ze wordt gekenmerkt als een te monotoon winkelcentrum.

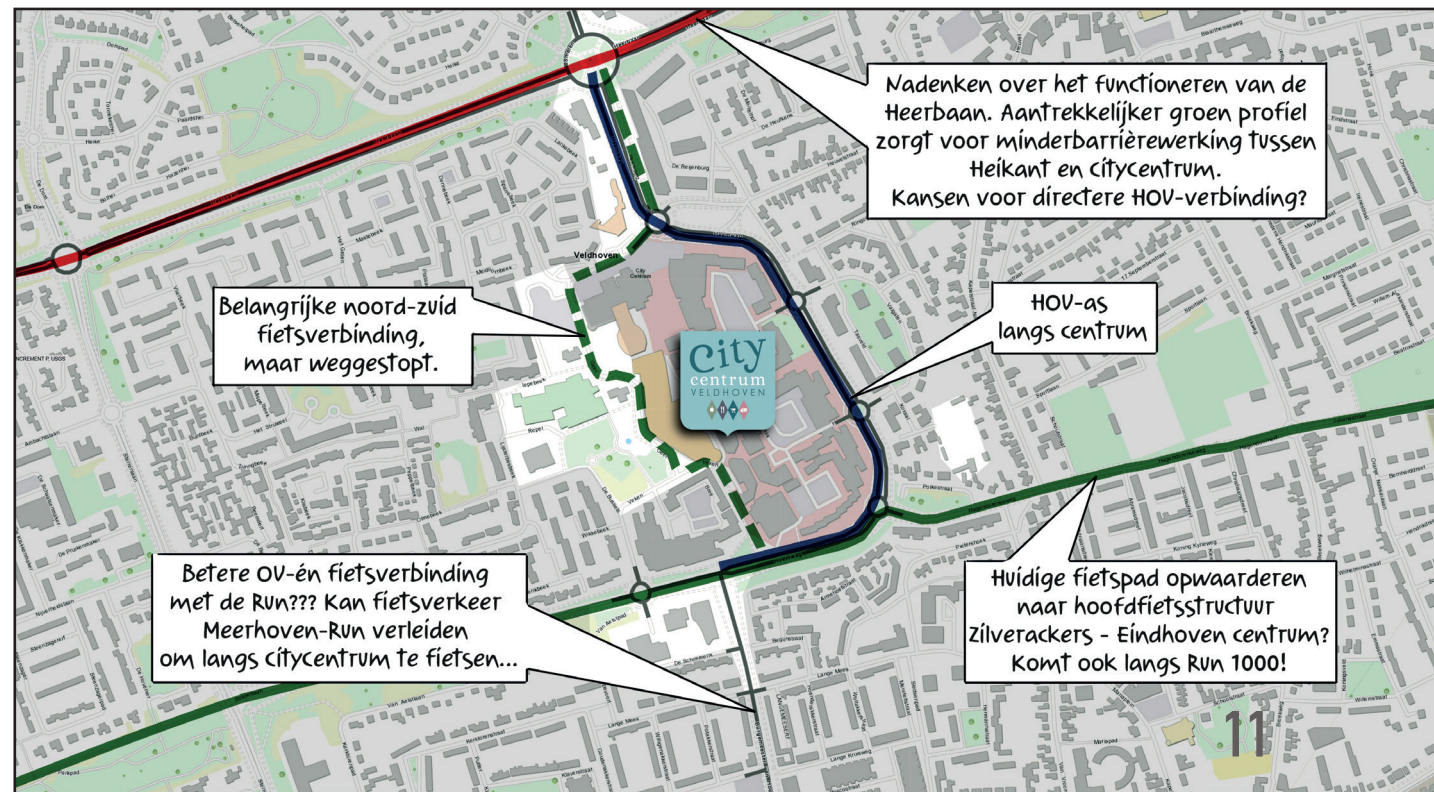
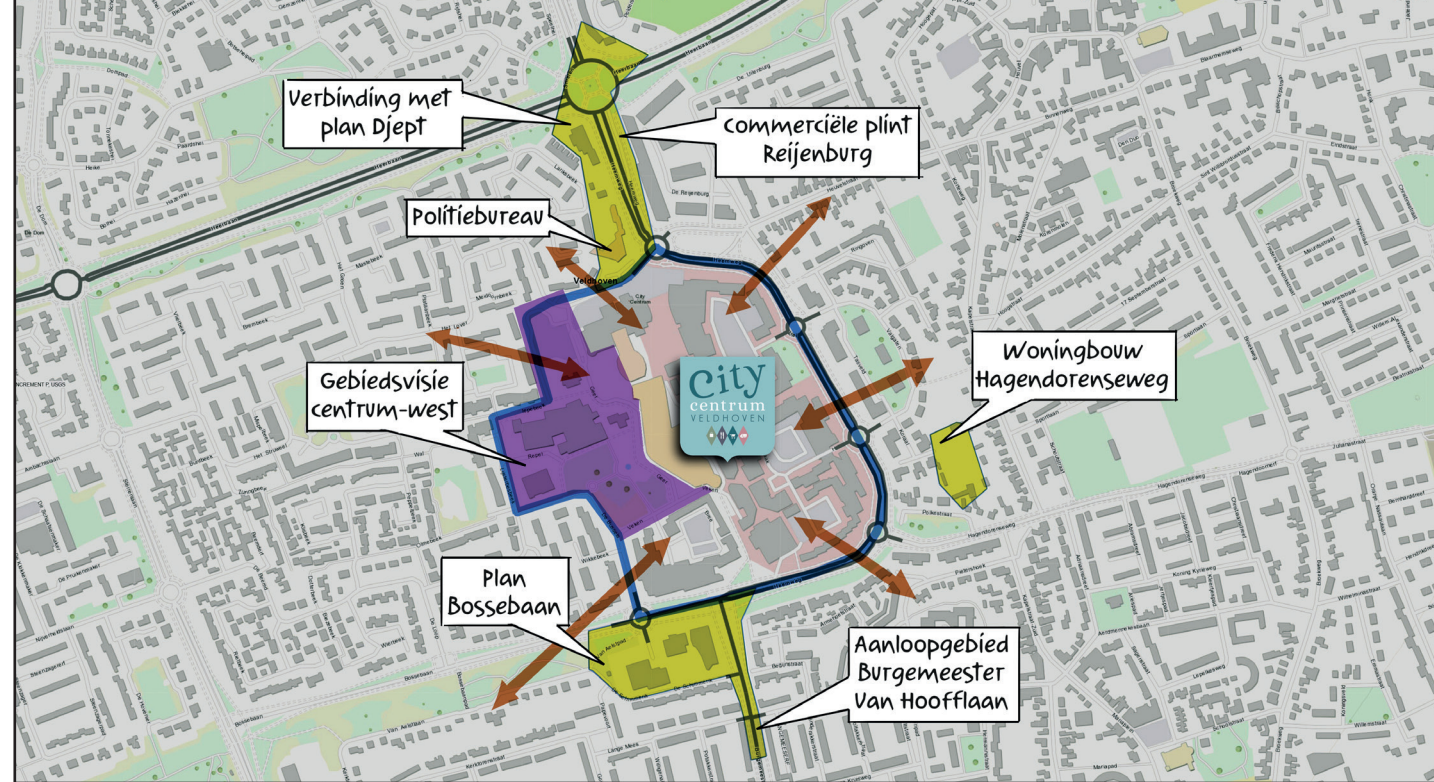
Bezoekersaantallen lopen terug in deze tijden van toenemend online shoppen. De reden om naar het Citycentrum te komen vermindert. Winkels redden het niet meer, met leegstand tot gevolg, dat op zijn beurt de aantrekkelijkheid van het Citycentrum verlaagt en dus ook de leefbaarheid van het centrum en het aangrenzende gebied. Er liggen nu kansen om deze neerwaartse spiraal te doorbreken. Kansen die gegrepen dienen te worden.

*Afbeelding boven:
Plangebied Citycentrum
(blauwe contour), verkenningsgebied
centrum west (paars),
effectgebieden (gele velden)*

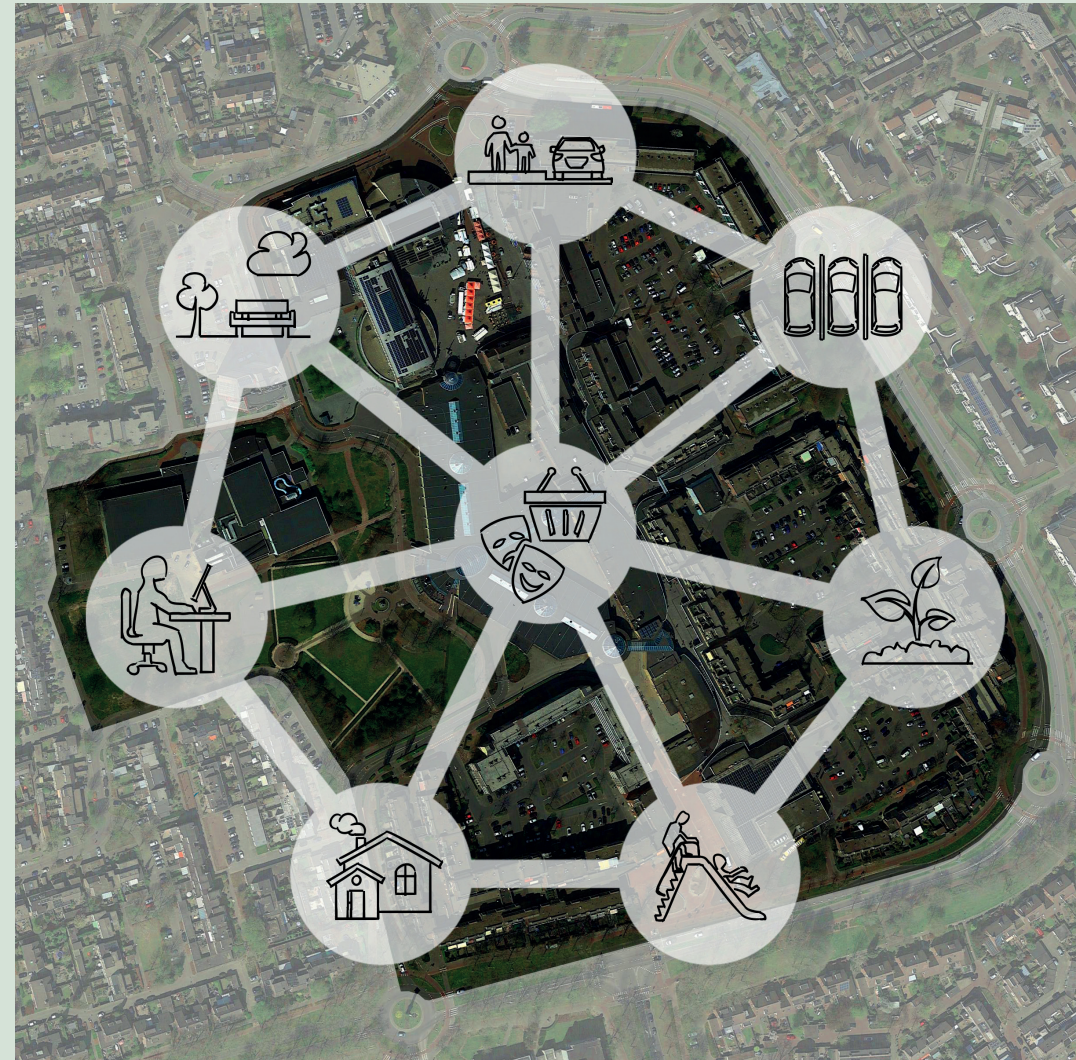
*Afbeelding onder:
Infra rondom Citycentrum
met voorlopige analyse*

Dat de huidige verschijningsvorm van het Citycentrum niet meer voldoet in deze tijd blijkt uit de hiernaast geschetste situatie. De opgave ligt opgesloten in de vraag: wat is het toekomstperspectief voor het Citycentrum en wat is er voor nodig om het bruisende centrum van Veldhoven te worden. Voor alle Veldhovenaren, een centrum met een eigen identiteit en met een eigenheid die past bij het imago van Veldhoven. Passend bij de bevolkingsmix van oude en nieuwe bewoners, oud en jong. Qua functies, qua redenen om naar het Citycentrum te komen en waar het Brabantse gevoel van gastvrijheid en dynamiek aanwezig is. Wij noemen dit met de werktitel: 'het kloppend hart van Veldhoven'.

Het Citycentrum is een groot gebied dat omringd wordt door o.a. de Heemweg. Binnen het plangebied Citycentrum (blauwe contour) is het plangebied 'gebiedsvisie centrum west' ingesloten. Bovendien heeft het functioneren van het Citycentrum effect op zijn directe omgeving en aanrijroutes. Twee voorname daarin zijn de noordelijke Heemweg richting Djept/Heerbaan en de Heemweg/Bossebaan met aanloopgebied aan de Burgemeester van Hoofflaan.



ER LIGGEN NIEUWE KANSEN,



MAAR WE MOETEN ZE VERZILVEREN

Het aantal voorzieningen in Veldhoven is groot gelet op het aantal inwoners én de ligging tegen Eindhoven aan. Een groot aantal van deze voorzieningen is geconcentreerd in het Citycentrum dat daarmee in de basis 'het kloppende hart van Veldhoven' kan vormen.

Waar het nog aan ontbreekt is samenhang van die functies, goed bereikbare entrees, clustering van functies en een daarop afgestemde aantrekkelijke openbare ruimte en aantrekkelijke parkeerfaciliteit.

Ondanks dat er een basis bestaat, moet daarop worden doorgepakt. Niet in de vorm van 'repareren' en aanbrengen van wat 'smeerolie', maar een herstructureringsaanpak gebaseerd op de aanwezige kwaliteiten en kansen die het Citycentrum momenteel biedt.

Om 'het kloppend hart van Veldhoven' te kunnen zijn moet het centrum verbonden zijn met de omgeving en veel meer zijn dan een gebied om te winkelen of boodschappen te doen. Een plek voor cultuur, ontmoeting, ontspanning, werk, wonen etc. Vele functies geven vele bezoekredenen.

Hierbij hoort ook het maken van keuzes en die consistent doorvoeren. Bijv. ten aanzien van vergroenen en toegesta-

ne omvang van het parkeren. Bovendien maakt aandacht voor beloopbaarheid dat functies met een zelfde bezoeksritmiek (dagelijks, wekelijks, wijkoverstijgend) bij voorkeur bij elkaar geclusterd worden.

Dilemma's die voorliggen en waarbinnen consistente keuzes gemaakt dienen te worden zijn o.a.:

Vergroenen van de openbare ruimte
versus
toestaan van (kleinschalige?) events

Dominantie van auto en autoparkeren
versus
Aantrekkelijke openbare ruimte en het faciliteren van andere modaliteiten als fiets, overig langzaam verkeer en OV

'trekkers' als supermarkten aan de kop van het winkelcentrum
versus
beloopbaarheid

Alle partijen in het Citycentrum moeten als het ware keuzes maken. Een goed functioneren daarvan behoeft meer schaalgrootte, meer redenen om ernaartoe te gaan, meer publiek en meer dagelijkse bewegingen (traffic).

Om genoemde keuzes op de juiste manier te kunnen maken lijkt het goed dit af te zetten tegen bewezen systemen en concepten, zoals de 15-minutenstad.

14

DIVERSITEIT

MIX VAN FUNCTIES

Diversity is het uitgangspunt van de 15-minutenstad: op 15 minuten wandelen of fietsen vind je alle essentiële functies: winkels, kantoren, scholen, gezondheidszorg, sport, cultuur en ontspanning. Monofunctionele kantoorwijken, slaapsteden of winkelcentra horen daar niet in thuis.

DICHTHEID

Dichtheid realiseer je niet noodzakelijk of alleen door hoogbouw, je kunt dit ook in combinatie met andere kwalitatieve ingrepen realiseren en met voldoende ruimte en aandacht voor groen en andere voorzieningen.

Andersom geldt ook hoe lager de dichtheid, hoe hoger het aandeel dat je moet voorbehouden voor harde infrastructuur zoals wegen en andere nutsvoorzieningen, omdat er grotere afstanden overbrugd moeten worden. Een hogere bebouwingsdichtheid zorgt voor meer nabijheid en dat resulteert in meer verplaatsingen te voet en met de fiets. Hoe hoger de dichtheid van een stad of wijk, hoe lager het autogebruik en vaak ook het autobezit. Daarnaast is dichtheid een voorwaarde voor efficiënt openbaar vervoer.

Een hogere dichtheid betekent ook direct een groter publiek voor exploitatie van voorzieningen. Dat heeft effect op de schaal van de voorzieningen en daarmee ook de kwaliteit en het aanbod ervan.

DESIGN

ONTWERP VAN DE OPENBARE RUIMTE

De inrichting van de openbare ruimte heeft een sterke invloed op de bereikbaarheid. Wanneer een goede infrastructuur beschikbaar is (zoals aantrekkelijke trajecten voor voetgangers of veilige fietspaden voor fietsers) wordt ze vaker gebruikt.

In onze steden neemt de auto meer dan de helft van de beschikbare ruimte in gebruik. In straten met veel auto-verkeer zijn er minder sociale interacties dan in autoluwe straten. Met andere woorden: hoe minder auto's hoe levendiger en hoe hoger de leefkwaliteit in de straat, buurt of stad. De mate waarin dag-/avondfuncties zoals wonen, avondhoreca, bioscoop, theater De Schalm aanwezig zijn bepaalt tevens de mate van leefbaarheid én interactie in de openbare ruimte (ook na 18.00u).

Te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer moeten alle voorzieningen binnen 15 minuten bereikbaar zijn. Dat betekent keuzes maken waar auto's en parkeerplekken zijn toegestaan en waar parkeerplaatsen transformeren naar parken of speeltuinen.

Het niveau van de voorzieningen dient bewaakt te worden. Dat is een groot risico en een fout uit het verleden van andere centra en steden. Het mengen van functies ("diversity") is met andere woorden onontbeerlijk om van een 15-minutenstad te kunnen spreken.

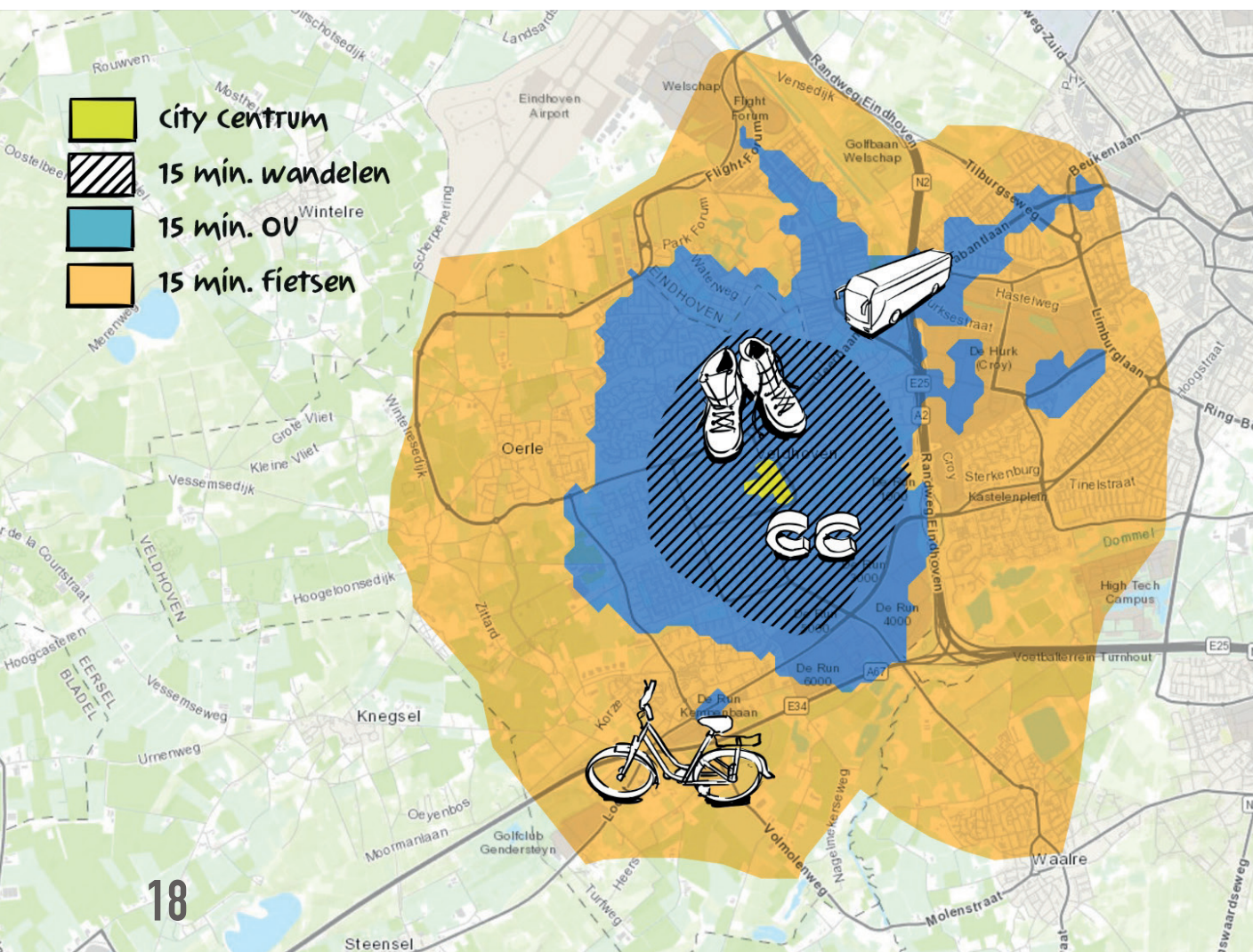
Uitgangspunt van de 15-minutenstad is nabijheid, zowel ruimtelijk/fysiek als sociaal. Actieve mobiliteit is de norm en centrale voorzieningen en werkgelegenheid is bereikbaar op maximaal 15 minuten fietsen. Dagelijkse voorzieningen op maximaal 10 minuten lopen en aan woonomgeving gebonden functies op maximaal 5 minuten lopen.

Kenneren noemen dit de verschuiving van 'city planning' naar 'life planning'.

DE VERTALING NAAR VELDHOVEN EN DE OPGAVE VOOR DE NABIJE TOEKOMST



DIVERSITEIT: MIX VAN FUNCTIES



Opvallend is dat, waar je ook woont in het stedelijk gebied van Veldhoven, het Citycentrum in 15 minuten fietsen te bereiken is.

Tevens kan opgemerkt worden dat de reistijd met openbaar vervoer langer duurt dan met de fiets. Dit is in de afbeelding hiernaast weergegeven inclusief looptijd van en naar de bushalte en inclusief 'stops' bij bushaltes onderweg.

Elk deel van Veldhoven is met 15 fietsminuten bereikbaar vanaf het Citycentrum. Dat maakt het Citycentrum zeer geschikt voor z.g. unieke functies zoals bioscoop, bibliotheek, muziekschool, gemeentehuis, zwembad, stadspark, voortgezet onderwijs, etc.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat het Citycentrum ook door haar ligging het in zich heeft om voor Veldhoven de functie van 'de 15 minuten stad' te vervullen.

*Bereik in 15 minuten te voet,
met fiets of met OV vanaf Citycentrum
(o.b.v. isochronenmodel, mobiliteitsscan)*

Eerder in dit document hadden we al de conclusie getrokken dat de ruimtelijke maat van het Citycentrum ook geschikt is. Aan die twee voorwaarden kan dus worden voldaan en daarin ligt de potentie van het Citycentrum, dat is goed nieuws.

Andersom kan ook beredeneerd worden hoe groot het verzorgingsgebied is van dagelijkse- en basisvoorzieningen/wijkvoorzieningen zoals supermarkten, huisarts, school, speeltuin, sportvoorziening, snackbar, kinderdagverblijf/basisschool, etc. Deze zouden in 10-15 minuten lopen bereikbaar moeten zijn.

Zo kan een perspectief gegeven worden op:

- (on)gewenste voorzieningen op wijkniveau ten gunste van positionering ervan in het Citycentrum
- additionele functies op wijkniveau naast het Citycentrum.

De supermarktanalyse van het winkelcentrum leert dat in het dagelijkse programma van supermarkten in het Citycentrum, het lage en middeldure segment ontbreekt. Bovendien zijn momenteel de loopafstanden tussen de supers te groot.

Voor een compleet aanbod is aanvulling dan wel substitutie ten opzichte van het huidige supermarktaanbod wenselijk. Een onderzoek dient plaats te vinden naar de verplaatsingswens in het centrum en toevoeging van ontbrekende supermarktformules vanuit omliggende wijken. Door verschuivingen dient zich meteen de noodzaak aan om in te grijpen in desbetreffende omliggende wijkcentra.

De reeds uitgevoerde supermarktanalyse is daarbij een kapstok voor het formuleren van de detailhandelstructuurvisie in Q3-Q4 van 2021.

Voor het vergroten van de redenen om naar het Citycentrum te komen en dus het verhogen van bezoekersaantallen en het verlengen van de verblijfsduur van bezoekers in het Citycentrum, is het nodig om in het Citycentrum naast de unieke functies en dagdagelijkse functies een juiste mix met convenient-, vrije tijd- en sociaal maatschappelijke functies te huisvesten. Daarnaast gaat het ook om een kwalitatief goed horeca aanbod.

Bij iedere functie in het centrum wegen we af wat de toegevoegde waarde van die functie is voor de kwaliteit van het centrum en in welke vorm de functie het meeste bijdraagt aan de kwaliteit van het centrum.

Ook de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte speelt daarin een belangrijke rol.

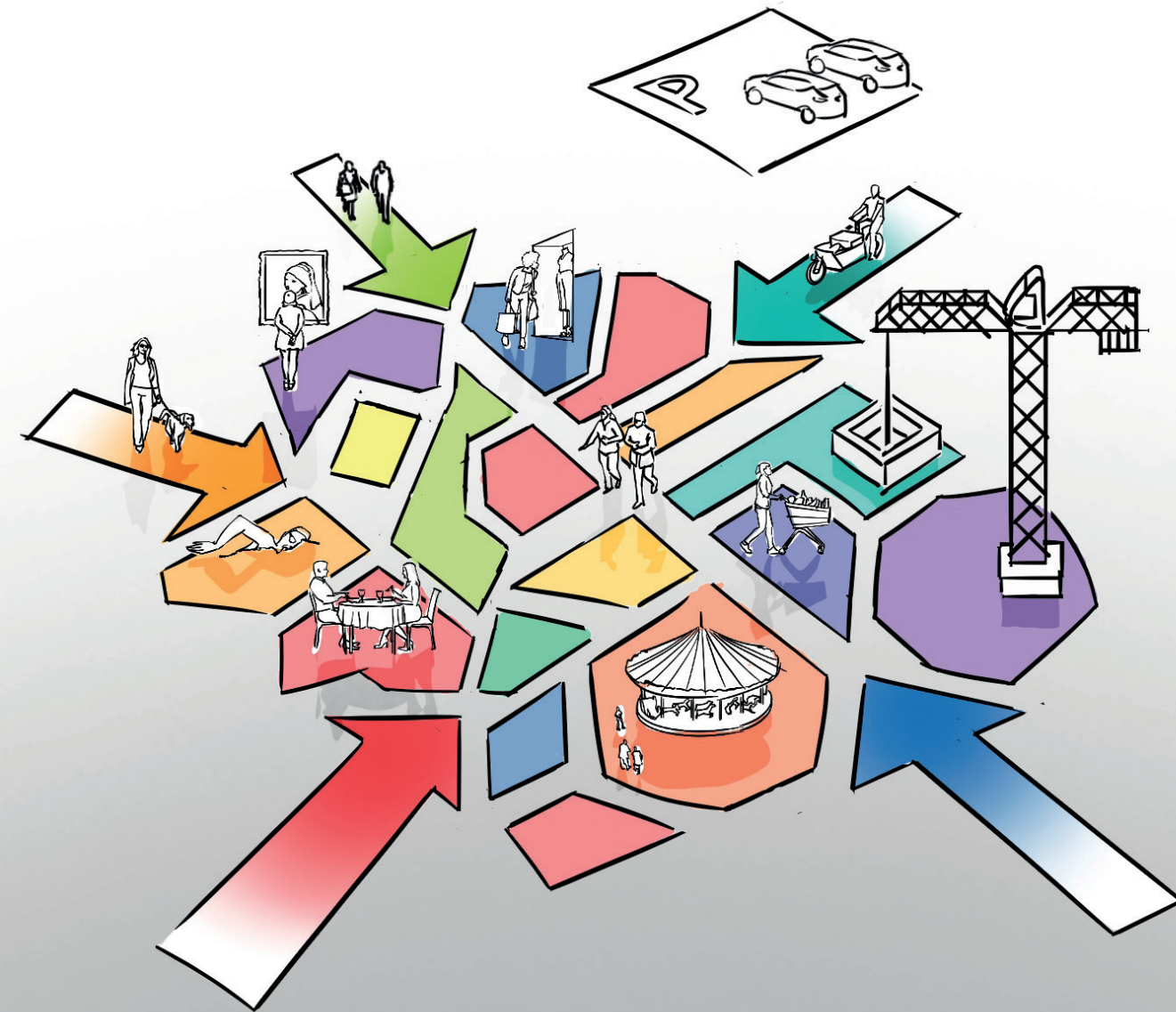
Een aangepaste inrichting van de openbare ruimte die reflecteert op de aangrenzende functies en voorziet in de behoefte aan kwalitatief groen, waterberging, ontmoeten, rusten en verblijven.

Daarover later meer. Het zijn communicerende vaten. Er moeten voor het Citycentrum een aantal randvoorwaarden worden ingevuld:

Met dichtheid bedoelen we de dichtheid van publiek (bewoners, bezoekers, gebruikers) én dichtheid van voorzieningen.

- te denken in deelgebieden met verschillende profielen van functies
- een daarop afgestemde openbare ruimte
- substantiële toename van bewoners en bezoekers in het Citycentrum

Ook vanuit de regionale context is het verdichten rondom HOV-assen en HOV- knooppunten wenselijk; Dat zijn plekken waar het kansrijk is om autogebruik te downsize en het voorzieningenniveau hoog te houden.



Dichtheid van functies zorgt voor minder behoefte aan autoverbindingen en snelverkeer en dus aan autowegen. Hoe hoger de dichtheid en hoe dichter de nabijheid van voorzieningen hoe minder noodzaak er is om je met de auto te verplaatsen. Waardoor er meer ruimte beschikbaar komt om de ruimte anders in te richten dan voor de auto (dus meer verblijfsruimte). Daardoor kan de verblijfskundige kwaliteit van de buitenruimte worden verbeterd. Meer publiek en bewoners impliceert enerzijds een substantiële toevoeging van woningen in het Citycentrum. Woningen zijn ook noodzakelijk voor meer dynamiek (ook na 18.00u) en meer direct aanwezig publiek in het centrum. Voor alle voorzieningen in het centrum is de Veldhovenaar onze doelgroep! Daartoe behoren ook de internationals die werken bij onze Veldhovense bedrijven en eenieder die een alternatief woonmilieu zoekt voor het dure wonen in Eindhoven.

Anderzijds, naast meer bewoners betekent meer publiek ook meer publiek aantrekken uit de rest van Veldhoven door het vergroten van de redenen om naar het Citycentrum te komen: functies die in het Daily Urban system zitten (alle dagdagelijkse voorzieningen) plus de functies behorend bij de 15 minuten stad.

Naast het verhogen van het bezoeksritme (meer publiek aantrekken) en het toevoegen van woningen (meer bewoners), is de opgave voor de toekomst van het Citycentrum ook om de verblijfsduur per bezoek te verlengen. Dit kan bereikt worden door de juiste mix van functies (retail, sociaal-/maatschappelijk, cultureel, werken, horeca, etc.) én door het verpozen te veraangename.

Het Citycentrum heeft in deze verkenning in de toekomst verschillende clusters van voorzieningen. Binnen één cluster zijn functies aanwezig die op elkaar aansluiten qua

publiek, bezoeksritmiek en bezoeksmotivatie. Door deze clustering onttelen de individuele functies waarde aan elkaars aanwezigheid. Omdat ze samen meer, vaker en langer publiek trekken. Omdat ze door deze combinatie van functies in één cluster een andere kwaliteit en completer aanbod kunnen bieden aan de bezoeker van het Citycentrum. De horeca is ook geclusterd en gelokaliseerd daar waar zij het meeste kan toevoegen aan de beleving van het Citycentrum, daar waar terrassen wenselijk en mogelijk zijn en afgestemd op de aangrenzende functies.

De wisselwerking tussen de functies en de openbare ruimte is daarbij van groot belang.



DESIGN

HUDIGE UITSTRALING CITYCENTRUM

De schaal van het Citycentrum ten opzichte van de hoogte en uitstraling van de gebouwen komen momenteel niet overeen. Pleinwanden zijn veelal niet in overeenstemming met de maat/afmeting van het plein en de pleinwand ontbeert veelal kwaliteit om een aantrekkelijk decor te zijn van het plein.

Het Meiveld heeft weliswaar een pleinfunctie, maar vervult die momenteel niet. Het mist verblijfskwaliteit, voelt kil aan en ervaart als een leegte in plaats van een buiten-verblijfsruimte.

De verharding van gebouw en openbare ruimte dient aangepakt te worden. Meer groen, meer biodiversiteit, meer klimaatadaptieve ingrepen. Ten koste van functies die nu te dominant aanwezig zijn (bijv. autoparkeren) of te weinig toegevoegde waarde bieden voor een optimale werking van het Citycentrum. Bovendien dient de focus te liggen op het ingrijpen op functies die nu geen of te weinig meerwaarde hebben of te weinig gebruikskwaliteit om te bezoeken of te verblijven, zoals bijv. het huidige park.

Een relatief kleine ingreep in gevels toont dat winkels veel meer exposure kunnen krijgen als de plint hoger wordt. Bijv. door de winkelpui naar voren te plaatsen en deze (optisch) te verhogen tot de hoogte van de eerste balkons.

De appartementen hoeven niet te worden aangepast, de winkels krijgen meer 'grandeur'. Door bovendien de gevels van de appartementen meer te differentiëren met frisse kleuren ontstaat een kwalitatief aantrekkelijke pleinwand.

(VAN DE OPENBARE RUIMTE)

VISIE OP DE OPENBARE RUIMTE

In de openbare ruimte komen alle onderdelen samen: mobiliteit, toegankelijkheid, groen, gebruik voorzieningen en functies.

Functies en openbare ruimte zijn afgestemd op elkaar. De openbare ruimte en de functies gaan in deze verkenning een interactie met elkaar aan, waarbij het complete functieaanbod als het ware wordt versterkt door de beleving vanuit en de gebruikskwaliteit van een aantrekkelijke openbare ruimte.

Al lopende door het toekomstige Citycentrum, van cluster naar cluster, reageert het inrichtingsprofiel van de openbare ruimte steeds daarop. Het verschiet als het ware, door het Citycentrum heen, steeds 'van kleur'. De verblijfskwaliteit staat voorop.

In de openbare ruimte dient enerzijds groen en blauw nadrukkelijk een plaats in te nemen. De rol van de openbare ruimte is die van ontmoeten, vergroenen, hittestress reductie, rusten, onthaasten, beleven; ondersteunend dus aan de aanpalende functie(s).

De locatie van fiets- en autoparkeren in het centrum is weloverwogen gekozen en kent een hiërarchie, afgestemd op de voorzieningen en functies in desbetreffende cluster.

EEN WARM WELKOM VANUIT DE WIJKEN

Toegankelijkheid en ontmoeten worden in de openbare ruimte gefaciliteerd door goed beloopbare en aantrekkelijke verbindingen tussen de verschillende delen van het centrum voor wandelend en fietsend publiek en daar waar nodig het (fiets -en auto)parkeren. Door aantrekkelijke verbindingen en entrees verbetert de doorwaadbaarheid van het gebied en 'opent' het Citycentrum zich op strategische plekken naar haar omgeving.

De verbinding naar het omliggend gebied wordt hierdoor geoptimaliseerd waardoor het Citycentrum een fijne plek is om naar toe te wandelen. Het naastgelegen stadspark maakt onderdeel uit van de wandelstructuur.

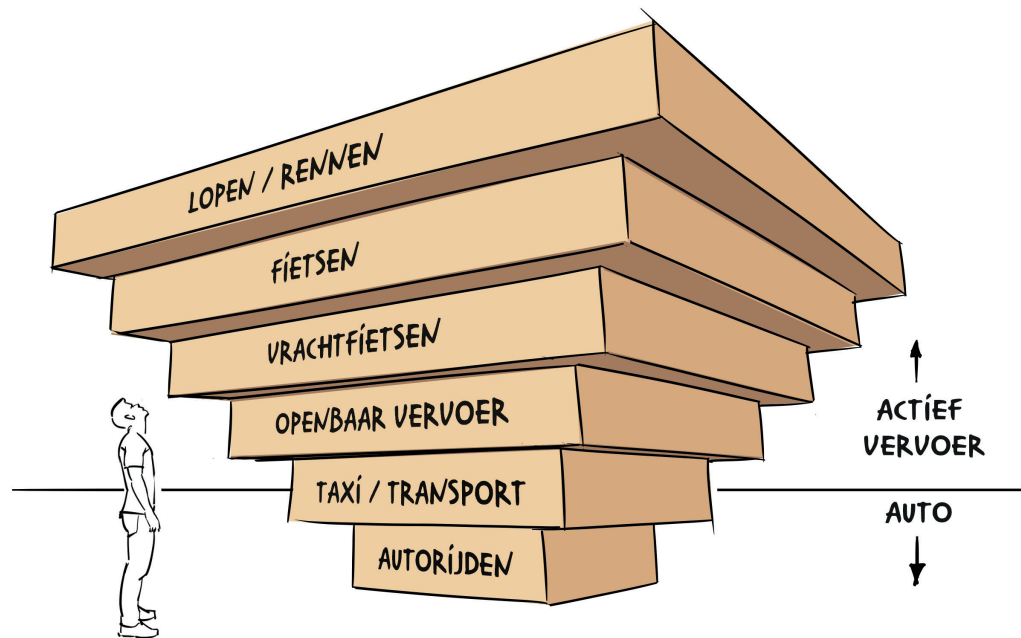
De benoemde onderdelen worden per thema verder uitgediept in mobiliteit, vergroening, voorzieningen en functies.

MOBILITEIT

De basis van aanwezige functies zijn, zoals eerder gezegd, op zich op orde in het Citycentrum. De samenhang, bereikbaarheid (te grote loopafstanden) en leesbaarheid van het Citycentrum ontbreekt echter. Bovendien is de auto momenteel de hoofdbezoeker, overal in het Citycentrum.

Nadenken over de positie van het autoparkeren (waar is deze direct nodig dichtbij de functie en waar is een grotere afstand tot het parkeren mogelijk), geeft ruimte ten gunste van groen., water en andere invulling van de openbare ruimte die belevings- en verblijfskwaliteit biedt aan de bezoekers en bewoners. Het autogebruik kan teruggebracht worden op basis van het principe van 'dichtheid', maar ook door actieve vormen van mobiliteit aantrekkelijker te maken.

De omgedraaide mobiliteitspiramide komt daarmee in beeld. De mens komt centraal te staan in bereikbaarheid van en gemak in het Citycentrum. Dus niet de auto het meest faciliteren (= openbare ruimte op inrichten) maar ook voetganger, fietser, snelfietser/vrachtfietser, OV, deelfervoer, etc. Daarmee wordt de plek van de auto in balans gebracht met de andere functies. Zo worden alle modaliteiten met elkaar in balans gebracht met een voorkeur voor die modaliteiten die bijdragen aan duurzaamheid, gebruiks- en verblijfskwaliteit.



Dat betekent ook dat er kritisch moet worden gekeken naar de rol en plaats van de fiets (waar kan/mag je deze stallen en waar mag je fietsen). De toegankelijkheid met de fiets dient in het Centrum van Veldhoven sterk verbeterd te worden. Op sommige plekken kan de bezoeker met fiets momenteel zelfs het idee hebben via 'de achterdeur' binnen te komen. Dit dient verbeterd te worden.

En meer verblijfskwaliteit leidt tot positieve effecten op de leefbaarheid, het buiten zijn en meer sociale interactie, dat leidt tot contacten en minder eenzaamheid.

Aanvullend aan deze functies moet er aandacht zijn voor deelmobiliteit. Wellicht hoeft hier nu nog geen grote focus op te liggen, maar het is aan te bevelen om met een kleine pilot te beginnen.

Het autoparkeren zal meer gedifferentieerd benaderd dienen te worden. Waarbij de verschijningsvorm en omvang heroverwogen wordt. Per voorzieningencluster worden benodigde autoparkeerplaatsen beoordeeld in kwantiteit, kwaliteit en loopafstand, faciliterend aan het programma.

Clustering van autoparkeren vindt alleen plaats daar waar nodig. Dat betekent soms direct parkeren op maaiveld bij de functie, bijv. bij de dagdagelijkse functies zoals supermarkten (parkeren op maaiveld, laagdrempelig en onbetaald) en soms gecentraliseerd en op enige afstand gelegen van functies zoals bijvoorbeeld t.b.v. convenience functies dan wel recreatieve functies.

Meer gastvrijheid voor de fiets is uitgangspunt in deze verkenning. Dat betekent concreet dat fiets -en loopverbindingen vanuit het Citycentrum naar omliggende buurten en de aantakking vanuit de buurten van en naar het Citycentrum aandacht verdienen om tevens opgepakt te worden bij de transformatie van het Centrum.

Ook blijft er een opgave op het gebied van het OV. Enerzijds is het Citycentrum voor delen van Veldhoven moeilijk met het OV te bereiken, anderzijds kan het Citycentrum wellicht nog meer fungeren als OV-hub richting het centrum van Eindhoven.

Resumerend betekent dit dat het fiets -en autoparkeren geherstructureerd dient te worden. Op plekken waar parkeren niet/minder noodzakelijk wordt dit heroverwogen en kan de ruimte worden gebruikt voor vergroening/ minder verharding en toevoeging van benodigde functies.

Parkeren is in de toekomst van het Centrum een functie (één van alle), het decor is groen. Aangevuld met slimme wijzen van vervoeren/deelvervoer/mobiliteitsplannen/evt. een overstap op de brainportlijn. Kortom: slimme en groene mobiliteit.

VERGROENING

Het huidige Citycentrum kent een grote mate van verhard maaiveld en verkeersruimten, als gevolg van grote verharde pleinen, verharde winkelroutes en veel verspreid gelegen parkeervoorzieningen op maaiveld. Verkeer kost veel ruimte en steen domineert daarin.

Het Citycentrum zal in deze verkenning transformeren van een monotoom winkelcentrum naar een multifunctioneel 'kloppend hart van Veldhoven'. Door dit gewijzigde voorzieningenprofiel en de groei van het Citycentrum met wonen, wordt ook de mate van (maaiveld-) autoparkeren heroverwogen.

Dit biedt kansen om groei gepaard te laten gaan met een flinke vergroening door een lint van groene strips, groen en water op pleinen, aantrekkelijke speelaanleidingen en het park onderdeel te laten zijn van het Citycentrum en andersom.

De huidige verkeersruimte zal daarmee steeds meer transformeren naar een verblijfsruimte. Natuur en groen is een onmisbare schakel in het Citycentrum van de toekomst in deze verkenning.

Tevens biedt een herinrichting kansen om het openbaar gebied beter af te stemmen op de verschillende functieclusters én meer klimaatadaptief te maken.

Waardoor hittestress wordt verminderd en wateroverlast wordt voorkomen: met deze maatregelen stomen we Veldhoven klaar voor de toekomst.

Hierbij hoort ook een goede verbinding op het Burge-meester Elsenpark. De huidige City Passage oriënteert zich aan de zijde van het park met haar achterkant. Door het betrekken van de locatie waar de huidige Passage is gesitueerd bij het park vervalt deze achterkant situatie en kan een stadspark ontstaan waardoor het Citycentrum vergroent en verbindt.

Met een betere aanhechting dragen de kwaliteiten van dit park meer bij aan het verblijfsklimaat in het centrum. Bovendien werken we daarmee aan een toename van de biodiversiteit met een evenwichtig ecosysteem als gevolg. Herinrichting biedt op deze wijze ook kansen om overige opgaven van duurzaamheid te verwezenlijken.

GROENE VERKENNING

Het Burgemeester Elsenpark is de enige groene plek in het centrum met enige omvang. Maar het park is niet spannend, is voorspelbaar en wordt nauwelijks ervaren als een fijne plek om te verblijven. Het centrum zelf en dan met name het voetgangersgebied, wordt over het algemeen als te stenig ervaren. Er zijn wel enkele leuke plekjes zoals het plantsoen bij het Minneveld en met de herinrichting van de noord- en zuidentree is de verblijfskwaliteit daar sterk verbeterd. Het blijft als stenig ervaren.

Voor het overige staan er enkele plantenbakken (Meiveld) en een enkele boom in de verharding (Jumbo). Parkeerterreinen (Repel, Lei en Braak) dragen niet bij aan een groene beleving.

De route rondom het Citycentrum (Heemweg) vormt met zijn brede bermen een aantrekkelijk groen profiel. Maar dat wordt meer ervaren als begeleidend groen voor het verkeer dan een aantrekkelijk wandelgebied.



In potentie liggen er heel veel kansen om het centrum groener te maken en de verblijfskwaliteit te verbeteren. Kortom: meer groen, groen, groen (!) en meer prettige plekken om te verblijven. Dat betekent meer natuur en biodiversiteit, meer gezondheid, minder hittestress. Dus ook meer ruimte voor wandelen, ontmoeten, spelen, zitten, kletsen, sporten, tuinieren, plukken, dansen, muziek, etc. Ruimte dus voor zowel actief als passief recreëren, en... ruimte voor rust. Dat is ruimtelijke kwaliteit!

Aantrekkelijke groene plekken moeten met elkaar in verbinding worden gebracht met aantrekkelijke groene routes. Daarmee verleiden we de bewoners om meer te wandelen of de fiets te pakken en de auto te laten staan. Hoe leuk is het als bijvoorbeeld de toekomstige nieuwe bewoners van woonpark Djept via een verrassend leuke route naar het Citycentrum kunnen wandelen en fietsen. Of de mensen die aan de oostkant van de Heemweg wonen via een aantrekkelijke wandelroute dwars door het centrum naar het Burgemeester Elsenpark. Dan wordt het centrum nog leuker en worden de mensen beloond!





- nieuwe bebouwing
- accenten in bebouwing
- promenade / winkel gebied



De beelden links tonen referenties voor groen en parkbeleving. Het huidige groene Minneveld wordt weliswaar wel dagelijks door kinderen gebruikt om er door heen te rennen. Maar ook om er op de randen te zitten en een ijsje te eten of een boek te lezen. Dit kan nog meer worden uitgenut door verbinding tussen groene plekken in het centrum te leggen.

De beelden rechts tonen de potentiële plekken om het centrum te vergroenen en te verbinden met elkaar door aantrekkelijke groene routes.

VOORZIENINGEN & INTERACTIE

De niet-dagelijkse rol in het huidige Citycentrum daalt. De kansen liggen daar waar de dagelijkse rol kan worden versterkt. Van belang is om functies bij elkaar te brengen die voor iedereen van belang zijn, periodiek nodig zijn en laagdrempelig bereikbaar. Het publiek zal dan op meer momenten en om meer verschillende redenen het Citycentrum bezoeken. Door het vergroten van de bezoeken, komt er meer traffic in het Citycentrum en wordt de levendigheid vergroot dat ook weer een positieve wisselwerking krijgt op de veiligheid.

Het gaat om de soort voorzieningen en de interactie tussen voorzieningen: de clustering van elkaar versterkende voorzieningen in deelgebieden, zodanig dat er waardecreatie ontstaat omdat de functies waarde onttrekken aan elkaars aanwezigheid en ook doordat het Citycentrum een gewaardeerde plek wordt om te wonen. Hierbij wordt gedacht aan de volgende perspectieven voor de voorzieningen:

A. WINKELN/RETAIL

Boodschappencentrum dagdagelijks

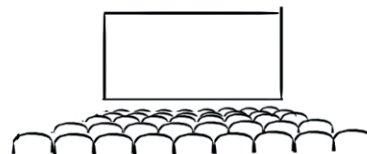
- Herlokalisatie van supermarkten in een cluster.
- Welke supermarkten zitten elders in Vhvn die daar minder wenselijk zijn, maar wel in het Citycentrum waarde toevoegen.
- Toevoegen middensegment- en evt. laagsegment supermarkt.

Convenience (frequente-/niet-dagdagelijks)

- Hema-blokker-zeeman-wibra-action.
- Momenteel mist de concentratie van deze winkels, de onderlinge afstand is groot.

Recreatief winkelen

- Mode-vrije tijd-horeca.
- Eindhoven gaat concurrentie aan. In Veldhoven is plaats voor goede namen en sterke retailondernemers (bijv. Schijvens, Verhoeven, etc.).
- Bij voorkeur in de hoofdwinkelstraat (niet in de passage).



B. SOCIAAL/CULTURELE VOORZIENINGEN

Het behouden en versterken van de reeds aanwezige sociaal-/culturele voorzieningen is essentieel voor een goed functionerend centrum. Deze vormen mede een onderdeel van de benodigde investeringen door gemeente Veldhoven in het Citycentrum.

- Zwembad-bibliotheek-bioscoop-theater De Schalm: Goede bereikbaarheid en goed zichtbare entree zijn voorwaarden en nu niet op orde.
- Denken in combinaties van functies: bibliotheek combineren met media, kunsten, museum, multifunctioneel ontmoetingscentrum, taalcafés voor internationals, etc. Zij vormen de kracht en het onderscheidend vermogen van het Citycentrum. Door behoud en beter uitnutten van deze functies stijgt tevens de kwaliteit van het Citycentrum als woonmilieu. En meer bewoners verhoogt op zijn beurt weer de investeringsruimte voor sociaal-/culturele voorzieningen.
- Denken in doelgroepen; welke doelgroep trekt bijv. de bioscoop, bibliotheek en theater De Schalm. En wat biedt het Citycentrum nog meer voor deze doelgroepen?

- Zwembad, bibliotheek, bioscoop, theater De Schalm zijn op zich gescheiden functies van elkaar, maar heeft wel samenwerking op elkaar en maakt de '15 minuten stad' compleet. Zeker als dit aangevuld wordt met maatschappelijke functies of zorggerelateerde functies waardoor combinatiebezoeken aan het Centrum ontstaan. Zoals toevoeging van: kinderdagverblijf, zorg -en gezondheid-gerelateerde functies (bijv. tandarts, logopedist, huisarts, bloedbank, podotherapie, fysio, etc.), gym, muziekschool (*), oefenruimtes voor koren, bands, muziekverenigingen, e.d.,
- Ruimtes kunnen worden uitgewisseld met elkaar waardoor haalbaarheid en draagvlak vergroot.

() momenteel is de muziekschool met oefenruimten gelegen aan de Bossebaan. Indien deze functie daar blijft is de opgave hoe het gebied Bossebaan aangehecht kan worden aan het Citycentrum. Zowel functioneel, qua inrichting openbare ruimte als de verbinding van Bossebaan naar het Citycentrum.*

C. MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES

- Gemeentehuis-(politie-brandweer)-GGD-UWW-e.d.
- De multifunctionaliteit van het gemeentehuis kan vergroot worden ('het kloppend hart van Veldhoven').
- Aansluiten bij internationals en communities en hen i.s.m. de bibliotheek faciliteren met ruimtes (bijv. NANO Village).
- Ook kan ruimte geboden worden aan verenigingen om het verenigingsleven verder te faciliteren en te activeren.
- Welzijnsinstanties huisvesten.
- Er ontstaan extra kansen om dit (deels) te combineren met een woon-/zorgconcept in één gebouw in de nabijheid (actieve medioren/senioren, zelfstandig wonend, alle voorzieningen in de nabijheid).

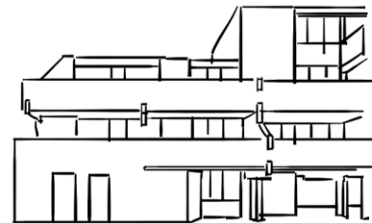


D. WERKEN / ONDERWIJS

- Introductie van kleinschalige kantoorruimten, flexwerkplekken (de 'uit-huis-werkplek') of een kleinschalig regiokantoor of HUB van een moederbedrijf;
- Eventueel in combinatie met gemeentehuis 'het kloppend hart van Veldhoven'.
- Ook dependances van scholen zijn hierbij denkbaar (bijv. Helicon) of educatieve activiteiten;
- Atelierachtige functies voor kunst en ambachten om meer 'schwung' en creativiteit te brengen in het momenteel 'keurige' Citycentrum. Bijv. zilversmid, bloembinderij, kledingatelier, kokerij/koken (workshops): niet exclusief voor het Citycentrum bedoeld, maar ondersteunend aan het totaal functioneren van het centrum in de toekomst, zeker voor die functies die zich al in het huidige Citycentrum bevinden.



E. WONEN



In het Citycentrum is wonen nodig, om meerdere redenen:

- Voor het ombuigen van de neerwaartse spiraal van het Citycentrum.
- Levensvatbaarheid van de (toekomstige) functies van de 15 minuten stad.
- Leefbaarheid van het Citycentrum
- Aantrekkelijkheid en veiligheid (ook na 18.00u).
- Financieel-/economische redenen (investeringsruimte t.b.v. aangrenzende delen van het Citycentrum).
- Vanuit volkshuisvestelijke opgave is er behoefte aan de toevoeging van wonen in stedelijke omgevingen.

Het Citycentrum heeft de potentie in zich als toekomstig aantrekkelijk woonmilieu. Zeker in zijn nieuwe functie als 'Kloppend hart van Veldhoven', met alle voorzieningen in de nabijheid.

Wonen kan waarde creëren voor de leefbaarheid van het gebied en dus de aantrekkelijkheid, ook in de avonduren. Tevens creëert het middelen voor investering in het gebied.

De toevoeging van 500-1000 woningen in het Citycentrum is denkbaar, en mogelijk onderwerp van onderzoek. Mede doordat het huidige Citycentrum royaal is voorzien van woningen in het goedkope segment is voor een goede menging van doelgroepen een toevoeging in met name het middeldure en duurdere woonsegment wenselijk.

De huidige skyline van het Citycentrum is redelijk vlak. Door het op strategische plaatsen overwegen van ruimtelijke ingrepen en/of creëren van nieuwe bouwvolumes zijn buitenruimten niet langer 'leegten', maar worden het 'buitenkamers' en daardoor worden de plekken prettiger.

De City Passage leent zich goed voor uitbreiding en hoogbouw; mede doordat slechts 2 eigenaren dit mogelijk kunnen maken; gemeente en SB Real Estate. Maar ook ter plaatse van de Schalm doet zich zo'n mogelijkheid voor, waar ruimtelijk gezien de hoogte van het huidige gebouw getrapt is, waardoor de wandwerking naar het plein en zijn omgeving ontbreekt. Ook daar is de eigendom in 1 hand.



F. HORECA

Een ander aandachtspunt is de inrichting/beleving van veiligheid/gebruikskwaliteit van de bestaande woonwereld op +1, de semi-openbare ruimten waar de huidige woningen in het Citycentrum aan grenzen. In algemene zin kan gesteld worden dat het wenselijk is dat het ontwerp van de (semi-) openbare ruimte aldaar (VvE wonen) aansluit op de inrichting op niveau 0 en het gebruik aldaar:

- geen gescheiden routes, maar routes combineren.
- de route van parkeren naar de opgang loopt bij voorkeur via het centrum.
- bewoners niet onttrekken aan het Citycentrum; wel op eigen verhoogde maaiveld rust bieden.

De hoofdpoging van het Citycentrum is het aantrekken van meer bezoekers voor de functies en verlengen van de bezoeksduur, door het vasthouden van bezoekers in het Citycentrum. Dit kan o.a. bereikt worden door het toevoegen van verblijfskwaliteit én verblijfsfunctie. Horeca, afgestemd op de aanpalende functies is daarbij essentieel.

Maar ook vice versa, horeca is van belang om combinatie-bezoeken mogelijk te maken. Een bundeling van verschillende horeca bij elkaar geeft ogenschijnlijk onderlinge concurrentie maar dat is niet per definitie zo. Diversiteit aan horeca, dicht bij elkaar maakt dat voor verschillende momenten, voor verschillende doelgroepen vertier kan worden gevonden. Het kan het aantal bezoekers juist vergroten omdat er voor meer wat wils aanwezig is. Dat bevordert het aantal bezoekers (traffic) en impulsbezoeken. Bovendien geeft het reuring, ten gunste van een integrale beleving van het Citycentrum.

De huidige horeca is beperkt aanwezig en bestaat met name uit daghoreca (Bakker Bart, Ludiek, The Post en de Hema) of éénzijdig georiënteerd (de Burgemister). Hierin wordt toevoeging in avondhoreca als waardevol gezien (grill/bistro restaurant, à la carte restaurant, tapas, etc.). Met name voor bezoekers van theater De Schalm en bioscoop.

De horeca moet er aantrekkelijk uitzien, hipper dan de huidige horeca, op de juiste locatie gelegen en grenzend aan een aantrekkelijke publieke ruimte/plein.

Horeca is een logisch gevolg van een aantrekkelijke openbare ruimte en een goed voorzieningenapparaat en juiste programmering met voldoende bezoekers. Oftewel: bij voldoende draagvlak van het Citycentrum komt de horeca 'vanzelf'.

GEMEENTEHUIS (BG)

De multifunctionaliteit van het gemeentehuis kan vergroot worden om 'het kloppend hart van Veldhoven' te weerspiegelen.

Door samenwerking en fysiek delen van ruimten met de bibliotheek, horeca en aanvullende maatschappelijke- en of sociaal-culturele voorzieningen kan een mooie dynamiek in het centrum ontstaan.





BIBLIOTHEEK EN CULTURELE VOORZIENINGEN

Voor wat betreft het gemeentehuis en de bibliotheek zien we kansen om nog meer in te spelen op de servicegerichtheid naar de bewoners van Veldhoven. De gemeente kiest voor een volwaardige bibliotheek in Veldhoven waarbij tal van activiteiten kunnen worden georganiseerd.

En het lijkt er op dat er zich in de nabije toekomst 'kansen voordoen' waarbij de bibliotheek mogelijk een nieuwe plek in het centrum kan krijgen. Daarbij zal worden onderzocht of de bibliotheek op termijn kan worden gekoppeld aan de publieke ruimten van het gemeentehuis en – een stap verder – zelfs aan de foyer van theater De Schalm?

Daardoor zou in potentie een "centrale culturele hotspot" kunnen ontstaan.



CITY PASSAGE / MEIVELD EN OMGEVING

De aantrekkelijkheid van de City Passage staat al langer ter discussie. Het is en blijft een moeilijke voorziening die maar niet goed wil aanhaken bij de rest van het Citycentrum. En met de veranderende wensen van de consument (veranderend koopgedrag, verbreding online-winkelaanbod) wordt zelfs hardop gedacht om de City Passage te amoveren ten gunste van een nieuwe woningbouwimpuls, eventueel in combinatie met een supermarkt in het discount-segment. Daarbij kan dan worden ingezet op het sterker en succesvol maken van de hoofdwinkelroute tussen Albert Heijn en Jumbo. De substructuur City Passage zal dan vervallen.

Daarnaast wordt al jaren nagedacht over het vergroenen van het Citycentrum. Vooral het stenige Meiveld is onderwerp van onderzoek om de ruimte te laten verkleuren naar groen. Er dient daarbij rekening te worden gehouden met de multifunctionaliteit van het plein. Want qua activiteiten hebben we het in ieder geval over de weekmarkt, maar ook het jaarlijkse CityFest. Voor alle andere dagen dat er geen activiteiten zijn moet het plein ook aantrekkelijk zijn. Zowel voor de ondernemers, de bezoekers, als de mensen die er willen verblijven. De aantrekkelijkheid kan en moet worden verbeterd. We zien kansen om dit te doen met kleine events, horeca en daarop afgestemde inrichting van de openbare ruimte.





SUGGESTIES

Huidige ontwikkelingen zijn de nieuwe accommodatie zwembad/sporthal en de Bossebaan. In het algemeen zien we potenties om het Meiveld groener in te richten, de locatie van de weekmarkt te heroverwegen elders in het centrum, nieuwe woonvormen te creëren op de locatie van de City Passage, het politiebureau, de bibliotheek, de zuidentree en de oost-westverbinding in het CityCentrum. De winkelfuncties zijn geconcentreerd, bijv. georiënteerd langs de noord-zuidroute. De noord- en zuidentree zijn de sterke plekken waar functiemenging denkbaar is. Daarbuiten wordt terughoudend omgegaan met toevoegen van nieuwe centrumgerelateerde functies. Bijgaande schetsen laten enkele mogelijkheden zien om de ontwikkelpotentie van het centrum te versterken.



De Geer wordt in dit scenario doorgetrokken langs het zwembad en maakt een verbinding met De Veken. Niet met de bedoeling om een volledige westroute langs het centrum te maken. Maar een autoluwe route waar de auto te gast is. Daardoor wordt op De Repel en het Burg. Elsenpark autovrije groene ruimte gecreëerd. Aan de zuidkant worden drie nieuwe woonvolumes gemaakt langs de zuidrand van het park. Langs de oostflank van het park worden nieuwe woonvolumes gecreëerd met een gezicht naar het park. De zuidentree wordt versterkt met nieuwe accenten.



Het Burg. Elsenpark wordt de centrale groene plek in het centrum. Daar omheen vinden allerlei woningbouwontwikkelingen plaats in verschillende volumes. Het kan een mix zijn van hoog en laag, appartementen en grondgebonden woningen. De oost-westroute wordt breder, krijgt meer gestalte en wordt geflankeerd met nieuwe functies, waaronder wonen. Wellicht zelfs een plek voor de weekmarkt die dan centraler in het centrum komt te liggen. De relatie met het park wordt gecreëerd en versterkt.

De Repel wordt parkeervrij en krijgt een nieuwe invulling met een woonfunctie. Ook de parkeerterreinen aan de Lei en Braak worden groener met mogelijkheden voor een nieuw maaiveld met nieuwe woonfuncties die centraal in de ruimte liggen. Zo worden de parkeerpleinen aantrekkelijker en diverser.

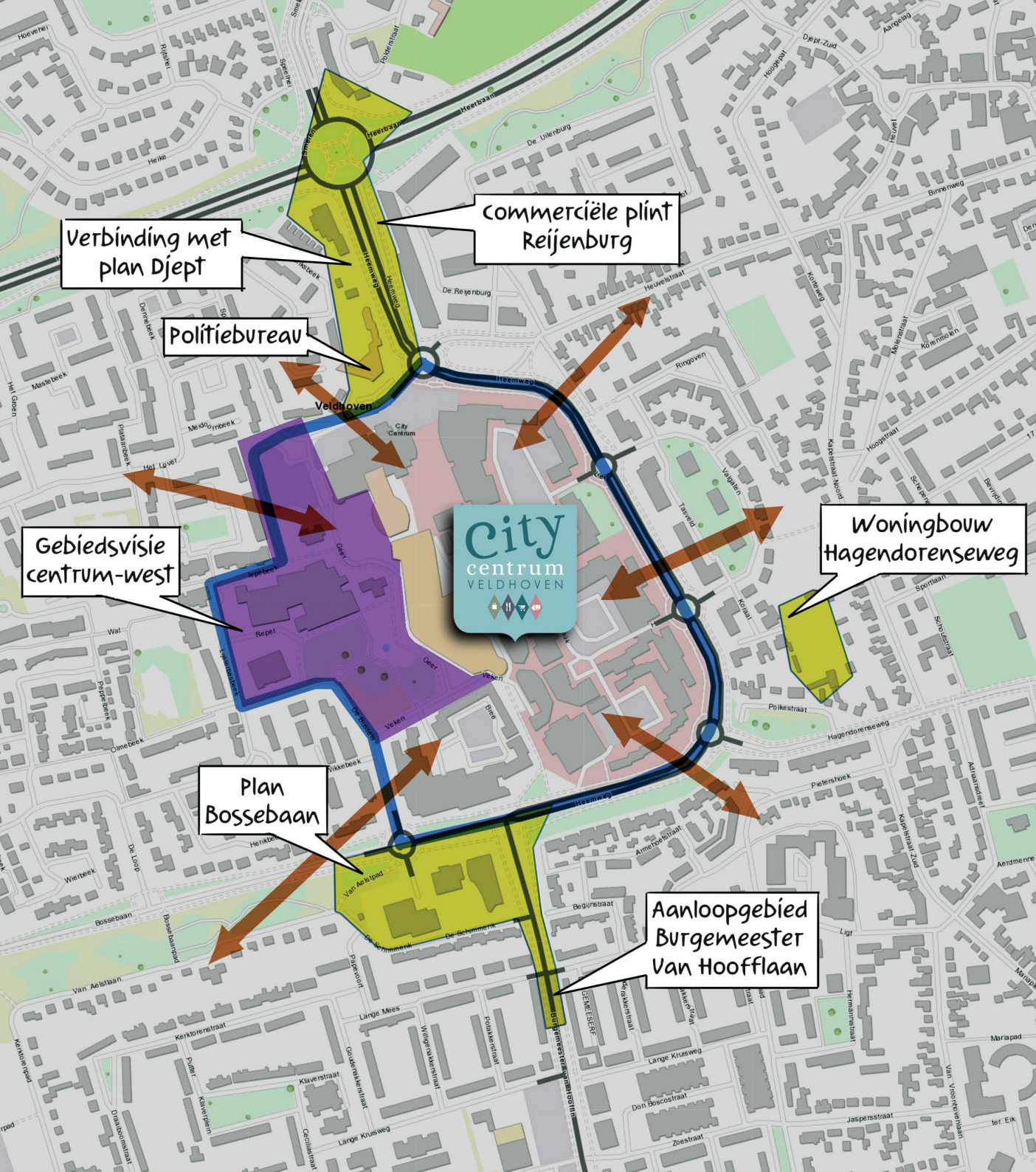


Alle buitenruimten en pleinen in het Citycentrum worden groener. Nieuwe woonvormen worden gecreëerd langs het park. Aan de westrand van het park wordt een woongebouw in het park geplaatst in de oost/west-as die het Citycentrum doorsnijdt. Het centrum wordt met verschillende nieuwe woonvormen aantrekkelijker en diverser. Het wordt een fijne plek om te wonen, te werken, te winkelen en te recreëren. De auto is er wel, parkeert overwegend onder de grond of verdekt.

EXTRA KANSSEN & VERVOLGSTAPPEN

AANRIJROUTES & EFFECTGEBIEDEN

De ontwikkeling en transformatie van het Citycentrum biedt ook kansen en stelt eisen aan het omliggende gebied. Hierbij valt te denken aan te ontwikkelen locaties voor woningbouw in de omgeving (bijv. Hagendorenseneweg) en aan vrijgekomen locaties en aanrijroutes naar het Citycentrum waar bij voorkeur het gebied zodanig wordt geprogrammeerd dat de centrumfunctie reeds daar wordt geïntroduceerd. Andersom heeft de toekomstige transformatie van het Citycentrum ook effect op het direct aangrenzend gebied. We noemen dit op onderstaand beeld effectgebieden en zijn in geel aangegeven op onderstaand beeld.



*In groen aangegeven,
de effectgebieden van het
Citycentrum*

LOCATIE POLITIEBUREAU

Maar ook voor programmering van aangrenzende wijkvoorzieningen liggen er kansen en wisselwerkingen. Het vraagt om actieve sturing en integrale benadering van het Citycentrum en omliggende wijken en keuze maken binnen flankerend beleid.

De huidige lokalisering van politie en brandweer is daar zo'n voorbeeld van. Gelegen op een belangrijke aanrijroute naar het centrum, terwijl de huidige plek niets toevoegt aan verlevendiging van deze aanrijroute naar het centrum.

Om die reden geeft het in deze verkenning de voorkeur om politie en brandweer te herhuisvesten en deze locatie te herontwikkelen met wonen, en/of aan het Citycentrum ondersteunende functies. Daarmee kan financiële ruimte worden gegenereerd om investeringen in het Citycentrum danwel openbare ruimte te bekostigen.

BOSSEBAAN

De Bossebaan en het aanloopgebied van de Burg. Van Hoofflaan heeft ook zijn functie als effectgebied van het toekomstig Citycentrum. De programmering dient op elkaar te worden afgestemd. Eerder is al genoemd dat de verbinding van en naar de Bossenbaan verbeterd moet worden en een aanhechting aan het Citycentrum wenselijk is qua inrichting van de openbare ruimte als de verbinding van Bossebaan naar het Citycentrum.

BURG. VAN HOOFFLAAN

Ook de Burgemeester van Hoofflaan heeft een belangrijke relatie met het centrum. De weg vormt de verbinding tussen het Citycentrum en het zuidelijk deel van Veldhoven, waaronder ook bedrijventerrein De Run. De relatie speelt op meerdere vlakken:

Bereikbaarheid:

- De Burgemeester van Hoofflaan vormt zoals aangegeven de verbinding met de Run. Deze is voor de fietser niet altijd even logisch doordat het dubbele fietspad vanaf het MMC overloopt in een enkel fietspad aan beide zijden van de weg.
- Er loopt slechts één reguliere buslijn van De Run naar het Citycentrum.
- De inrichting van de Burgemeester van Hoofflaan zelf, maar ook de manier waarop deze uitkomt bij het Centrum is niet optimaal.

Detailhandel:

- De burgemeester van Hoofflaan kent de nodige detailhandel, waaronder 2 supermarkten. De winkelgebieden van de burgemeester van Hoofflaan liggen op korte afstand van het Citycentrum. Om die reden is het zuidelijk deel van de weg in de huidige detailhandelstructuurvisie aangemerkt als gebied dat in de toekomst een beperktere functie als winkelgebied meer zou moeten hebben. Het noordelijk deel is aangemerkt als aanloopgebied. De actualisatie van de detailhandelstructuurvisie zal duidelijke uitspraken over de relatie tussen deze gebieden moeten doen.

Stedenbouw:

- Aan de burgemeester van Hoofflaan is ook een (voor Veldhovense begrippen) flink plein gelegen. In het verleden was hier bijv. de weekmarkt.
- Stedelijke as: in de Structuurvisie 2009, maar ook in de concept omgevingsvisie.



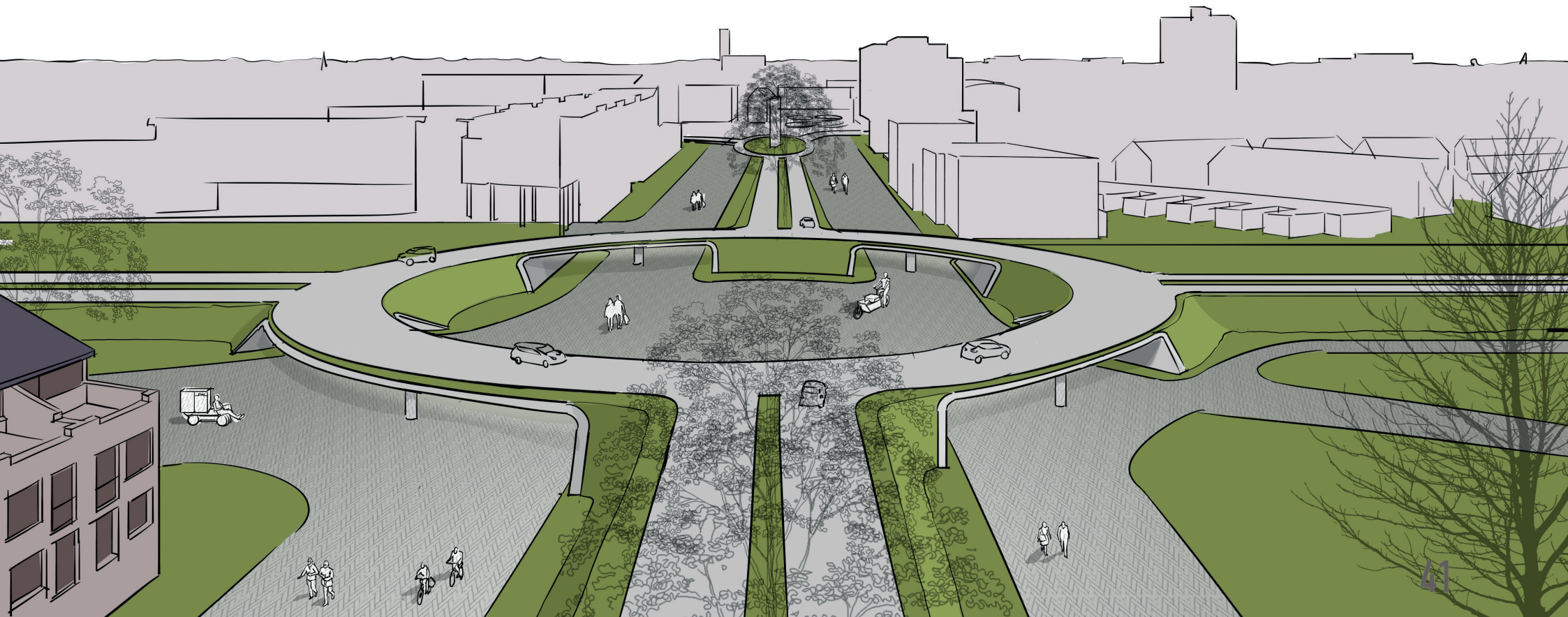
GEBIEDSONTWIKKELING DJEPT

Een andere kans biedt de gebiedsontwikkeling Djept, waar ca. 300 woningen zijn voorzien in een voor Veldhoven onderscheidend woonmilieu 'wonen in het landschapspark Djept'. Op steenworpafstand van het Citycentrum. Er liggen kansen om de doelgroepen van Djept en Citycentrum op wonen met elkaar af te stemmen en de

fysieke verbinding tussen beide te ontwikkelen locaties te versterken.

Herontwikkeling van de huidige locatie van politie, brandweer en tankstation, garage en fietsenzaak aan de Heemweg, geeft het Citycentrum direct een visuele entree aan de Heerbaan als aanrijroute en verbindingszone

richting Djept. Om de toegankelijkheid van Djept en Heemweg te waarborgen is het realiseren van een aantrekkelijke langzaam verkeeroute of boulevard een belangrijk onderdeel bij deze ontwikkeling.



AANBEVELINGEN VOOR PARALLELE ACTIES

GEBIEDSVISIE CENTRUM-WEST

1. Voor de korte termijn de gebiedsvisie centrum-west beperken tot ontsluiting van het zwembad.
2. Het plangebied centrum-west betrekken bij een integrale verkenning voor het Citycentrum.
3. Daarmee de huidige opdracht 'gebiedsvisie centrum-west' te heroverwegen en te integreren in een nieuwe opdracht voor een 'Omgevingsprogramma Citycentrum'.
4. Daarbij de eind 2021 door de raad te herijken kaders voor participatie bij ruimtelijke plannen te betrekken.



DETAILHANDELS- STRUCTUURVISIE

Het toekomstperspectief Citycentrum vormt een belangrijke onderlegger voor de nieuwe detailhandelsvisie 2021 en verder. De uitgangspunten voor deze visie moeten de transformatie van het Citycentrum versterken. Dit vraagt om keuzes voor:

1. Detailhandel met bovenwijkse functie zoveel mogelijk positioneren in het Citycentrum. Het Citycentrum op nummer 1.
2. Een duidelijke positie van het Citycentrum ten opzichte van andere (winkel)gebieden en 'boodschappencentra'.
3. Actieve sturing.
4. Compacte (winkel)gebieden.
5. Terughoudend beleid met het toevoegen/verplaatsen van (bovenwijkse) functies buiten het Citycentrum.
6. Een supermarktstructuur die rekening houdt met een levensvatbare supermarktfunctie in het City-Centrum.
7. Aandacht voor de relatie met en effecten op Veldhoven-dorp.
8. Beperken van nieuwvestiging van detailhandel.
9. Gelet op het teruglopend aantal m²'s: overweeg de aanloopgebieden/-straten uit te faseren.

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES EN VASTGOED

1. Behoud en versterk maatschappelijke en culturele functies in het centrum.
2. Probeer meer verbinding aan te brengen tussen de maatschappelijke/culturele en overige functies in het centrum.
3. Onderzoek mogelijkheden om centrum nog meer een rol te geven ten behoeve van direct omliggende wijken, mits dit niet ten koste gaat van leefbaarheid in die wijken.

HOE EN WANNEER PAKKEN WE DIT AAN?

De transformatie van het Citycentrum is een organisch groeiproces. Het vormt zich door de tijd heen en wordt mede bepaald door de mate waarin exploitanten worden geïnteresseerd en door toevalligheden die ontstaan op basis van de uitgedragen verkenning die gaat leven in de Veldhovense politiek en haar inwoners. Door het uitdragen van het toekomstperspectief van het Citycentrum wordt mogelijk ook lokaal initiatief geactiveerd.

Flexibiliteit is nodig om ruimte te kunnen bieden aan nieuwe ontwikkelingen; geen blauwdrukplan dus, maar op basis van dit toekomstperspectief, werken aan uitwerkingen per deelgebied.

De verkenning voor de toekomst van het Citycentrum moet daarbij integraal onderdeel gaan uitmaken van aanpalend beleid op effectgebieden en -thema's.

Daarbij zal de behoefte ontstaan voor regie en sturing middels een integrale projectleiding, aangezien het Citycentrum inhaakt op vele omliggende deelgebieden en actuele thema's. Het aanstellen van een dedicated project-leider/programmamanager hiervoor wordt aanbevolen.

BENUT HET MOMENTUM NU

De roep om ingrijpen wordt geuit door meerdere stakeholders in het gebied en vanuit een breed spectrum van programmasporen:

- **Economisch**

Ondernemers trekken aan de bel omdat zij geconfronteerd worden met leegstand, teruglopende omzetten en een minder aantrekkelijk centrum. Verloedering dreigt.

- **Leefbaarheid**

Leegstand heeft gevolgen voor de aantrekkelijkheid van het centrum en de leefbaarheid. Gewaakt moet worden dat verloedering optreedt met alle mogelijke veiligheidsissues die daarmee samenhangen.

- **Maatschappelijk**

Een goed functionerend centrum heeft een maatschappelijke rol, omdat het 'het kloppend hart' is en een verbindende werking heeft voor haar bewoners. Het Citycentrum speelt een rol om de samenhang van de 4 dorpen te bewaren. En bovendien kan het de voorzieningen bieden waar behoefte aan is. De bundeling van deze verschillende voorzieningen verbetert de exploitatie.

- **Volkshuisvestelijk**

Er is behoefte aan meer woningen in een centrumstedelijke omgeving en aan nultredewoningen. Meer bewoners verbetert bovendien de exploitatie van de voorzieningen in het Citycentrum van de toekomst.

- **Sociaal/maatschappelijk en cultureel**

Meer publiek en bewoners verbetert de exploitatie van sociaal/maatschappelijke- en culturele voorzieningen. Combinatie van functies maakt exploitatie eerder mogelijk. Bovendien draagt dit bij aan het gestalte geven aan het kloppend hart van Veldhoven'.

- **Financieel/bedrijfseconomisch**

De vastgoedeigenaren in het gebied heroverwegen hun bezit in het Citycentrum door tegenvallende beleggingsresultaten als gevolg van teruglopende bezoekersaantallen en leegstand.

- **Investeringsruimte**

De urgentie voor het toekomstklaar maken van het Citycentrum tot 'kloppend hart van Veldhoven' wordt mede gevoed door de investeringsbereidheid die de eigenaar van de City Passage, SB Real Estate, heeft getoond. NU is het moment daar dat op een strategische plek een mas-

sieve ingreep mogelijk is met transformatie van de City Passage en toevoeging van wonen aldaar. Daarnaast zijn er mogelijkheden van herontwikkellocaties en verder benutten van gemeentelijk vastgoedbezit om investeringsruimte te creëren.

Dit is het moment om partners te betrekken in de (investerings)case die voor ligt.

Onderstaande foto's tonen enkele voorbeelden
van de noodzaak tot ingrepen om de ruimtelijke
en functionele kwaliteit te verbeteren.



PROCESSTAPPEN

Het college stelt het verkenningdocument de 'verkenning naar de toekomst van het Citycentrum' vast als startpunt voor een brede omgevingsdialoog met de Veldhovense samenleving.

Na vaststelling van het integrale participatieproces door de raad en uitvoering van de eerste fase daarvan, kan met de verkregen input de vervolgoopdrachten gegeven worden. Maar voor die vervolgoopdrachten zijn inhoudelijke -en financiële kaders nodig. Ook deze legt het college aan de raad voor ter vaststelling vooraf.

De onderhavige verkenning op het Citycentrum is een verkenning op het functioneren van het Citycentrum. Nu, in de toekomst en de rol die het zou kunnen vervullen. Daar waardoor het zijn rol als 'kloppend hart van Veldhoven' kan gaan vervullen. Het is nog geen ruimtelijke visie. De ruimtelijke vertaling gebeurt later per deelgebied.

Door het aanpakken van een eerste deelgebied dient de verkenning verder uitgewerkt te worden in een visie met actieplannen, door concrete ontwikkelperspectieven en interventies in het winkelcentrum te onderzoeken en te toetsen aan de kaders.

Het ligt voor de hand dat het eerste deelgebied daar plaats vindt waar het bezit éénzijdig is danwel in samenhang een ontwikkeling kan worden aangepakt. Daarbij valt te denken aan de City Passage, in eigendom van SB Real Estate.

Hierdoor komt een vliegwiel in beweging en kan een belangrijke eerste stap in de transformatie van het Citycentrum gezet worden.

PARTICIPATIE EN KADERS CITYCENTRUM

PARTICIPATIE

De verkenning op het Citycentrum is een startpunt voor een brede omgevingsdialoog met de Veldhovense gemeenschap en belanghebbenden. Nog voordat we starten met de vervolgoedragen.

De komende periode wordt eerst het participatieproces specifiek uitgewerkt in een participatieplan voor het Citycentrum. In het besef dat het Citycentrum van en voor iedereen in Veldhoven is.

We willen voordat we starten met planvorming graag horen wat voor inwoners, ondernemers, belanghebbenden belangrijk is en wat voor hen uitgangspunten zijn. Om dit vervolgens zo goed mogelijk mee te nemen als input voor het nemen van vervolgstappen die voor ons liggen.

Participatie is een continue proces. Dat niet alleen plaats vindt vooraf maar ook tijdens planvorming. Waarbij we stakeholders informeren en raadplegen op verschillende te formuleren thema's.

Het college en de raad stellen dit participatieproces vast. Hierin wordt vastgelegd middels een stakeholderanalyse welke doelgroepen op welke wijze, op welke momenten, over welke thema's/onderwerpen en met welke vragen, op welke wijze worden betrokken bij de vorming van het Citycentrum.

Verschillende fasen in de komende jaren vragen om verschillende participatietrajecten. De wijze van invloed binnen de omgevingsdialoog verschilt per fase per participatie doelgroep en per onderwerp of thema. De verkenning heeft geresulteerd in thema's die we willen inzetten bij het participatieproces. Dit wordt specifiek uitgewerkt in het nog op te stellen participatieplan voor het Citycentrum.

Bij dergelijke complexe en impactvolle opgaven als het Citycentrum heeft de gemeente een regierol. Dit betekent dat zij het participatieproces opzet, de controle op de uitvoering behoudt en de raad hierover informeert. Bovendien wordt het participatieproces en de voortgang ervan op de gemeentelijke website bijgehouden.

ALGEMENE DUIDING KADERS

Vanuit deze verkenning op het Citycentrum is bijgaand afwegingskader opgesteld, ter vaststelling aan het college en de raad. Deze kaderstelling is leidraad bij en geldt als toetsingsinstrument voor initiatieven die zich voordoen in het Citycentrum. Dit geeft de mogelijkheid om per deelgebied het Citycentrum aan te pakken daar waar initiatieven zich voordoen danwel interventies nodig zijn binnen deze verkenning op de toekomst van het Citycentrum. Concreet, zoals de raad opdracht heeft gegeven voor een gebiedsvisie Centrum West en/of zich een initiatief openbaart vanuit een marktpartij zoals SB Real Estate, eigenaar van de City Passage. Vanuit initiatieven volgen nadere (samenwerkings)afspraken, binnen de integrale kaders.

INHOUDELIJKE KADERS

MIX VAN FUNCTIES

Het Citycentrum transformeert de komende jaren van monofunctioneel winkelcentrum naar een multi-functioneel 'kloppend hart van Veldhoven'. In een organisch groei-model. Ook het gemeentehuis huisvest in de toekomst een mix van functies, waarbij een combinatie wordt onderzocht met gezamenlijke huisvesting van bestaande of nieuwe sociale-/maatschappelijke- en culturele functies.

De winkelstraat wordt de centrale winkelvoorziening, waarbij enerzijds concentratie van het winkelen plaats vindt en de overgang in functiegebruik ingezet wordt naar het omliggende multi-use gebied waar verbleven wordt, gespeeld, gerust, ontmoeten plaats vindt, etc.

Concreet betekent dit een compacter winkelgebied met minder vierkante meters detailhandel. Een afname van winkelmeters vooral in de sector non-food van naar verwachting 25-30%. (o.a. info brancheorganisatie inretail). De planologische plannen worden ingezet met het doel om een mix van functies te realiseren.

INTRODUCTIE VAN MEER STEDELIJKHEID

De verkenning is gestoeld op 'de 15 minutenstad'.

Dit betekent concreet:

- **Meer publiek**

Functies worden getoetst aan hun bijdrage voor de verbindende en versterkende werking in het Citycentrum. Met nadruk is hierbij van belang dat functies een toegevoegde waarde leveren aan de aantrekkelijkheid van het Citycentrum als 'kloppend hart van Veldhoven', het verhogen van de bezoekfrequentie aan het Citycentrum en het verlengen van de verblijfsduur. Daardoor ontstaat meer publiek en wordt de waarde van ons Citycentrum voor alle inwoners van Veldhoven vergroot.

- **Meer bewoners**

Tevens ontstaat meer publiek en dichtheid door het toevoegen van 500-1000 woningen aan het Citycentrum in de periode tot 2030. Met name wordt de segmentering van de nieuwe woningen gebaseerd op de beleids-uitgangspunten, rekening houdende met het relatief reeds grote aantal woningen in het goedkope en sociale segment in het huidige centrum.

Daarom wordt, voor het vinden van een juiste balans, ook het aandeel te realiseren sociale woningbouw op locatie Djept meegewogen en in het Citycentrum met name ingezet op het middeldure- en dure woonsegment in zowel koop als huur. Met als doel een gedifferentieerd woonklimaat in dit deel van Veldhoven.

- **Hoogbouw**

Dichtheid wordt ervaren bij stedelijkheid en daarvoor heeft het Citycentrum massa nodig. Voor haar uitstraling als 'kloppend hart voor Veldhoven', pleinvorming op het Meiveld, intimiteit in het centrum en als contra-mal naar het park. Bovendien is er grote behoefte aan wonen in een meer stedelijke omgeving met voorzieningen. Binnen de omgevingsvisie wordt o.a. het Citycentrum concreet aangewezen als locatie voor hoogte-accenten.

HERONTWIKKELING VAN DE PASSAGE

- **Cluster van supermarkten**

De passage wordt herontwikkeld met mogelijk gehele of gedeeltelijke sloop. Eigenaar SB Real Estate is bereid te investeren in dit deel van het nieuwe Citycentrum, met de realisatie van een mix van wonen en winkels voor dagelijkse boodschappen, vers en gemak. Ter versterking van het bestaande aanbod is het gewenst om supermarkten zoveel mogelijk te clusteren op korte afstand van elkaar en één supermarkt toe te voegen in een complementair segment. De (nieuwe) detailhandelsstructuurvisie is hierbij het toetsingskader voor het toegestane aantal m² supermarkt winkeloppervlak in het Citycentrum.

PARK ALS VERBINDEND ONDERDEEL

De huidige locatie van de Passage wordt meer betrokken bij het aangrenzende park. Hiermee komt een interactie tussen stedelijkheid en ruimte en vormt het park het antwoord op de aangrenzende hoogte van de nieuwe woongebouwen.

Het park wordt bovendien verder het centrum ingebracht waardoor verdere verbinding tot stand komt door wandelroutes tussen Centrum West en het Citycentrum. Er ontstaat meer biodiversiteit en verhoging van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Door de kwalitatieve en logische verbinding die het Citycentrum heeft met centrumgebied West wordt het plangebied Centrum West opgenomen in deelgebied 'Centrum West-Passage' als één van de deelgebieden binnen de transformatie van het Citycentrum.

OPENBAAR GEBIED ALS FUNCTIE

De openbare ruimte 'verkleurt' per deelgebied, wordt groener en reflecteert op de aangrenzende functieclusters. Het transformeert van monotone naar multi-functionele openbare ruimte. Het wordt een functie op zichzelf waar de verblijfskwaliteit een belangrijke rol speelt van ontmoeten, vergroenen, hittestress reductie, rusten, onthaasten, beleven; ondersteunend dus aan de aanpalende functie(s). Dit betekent dat ieder cluster en deelgebied dat wordt aangepakt en transformeert een investering vraagt in het aangrenzende openbare gebied.

PARKEREN EN MOBILITEIT

De parkeernota van 2021 geldt, tenzij aangetoond kan worden door de initiatiefnemer dat de parkeerbehoefte wordt vervuld door de toepassing van innovatieve maatregelen. In dat geval dient de initiatiefnemer een overtuigend mobiliteitsplan op te stellen.

FINANCIËLE KADERS

Een levendig centrum dat voldoet aan de behoeften van de inwoners en exploitabel is in haar omvang en functiëren, is uitgangspunt. Het huidige Citycentrum moet daarom een transformatie ondergaan. Dit kan niet zonder investeringen. Door initiatiefnemers, door vastgoedeigenaren en door de gemeente.

Opbrengsten genereren

Het omliggende gebied kan te gelde worden gemaakt door gemeentelijke grond te herbestemmen naar woningbouw (zoals de Repel-parkeerplaats en de huidige locatie van politie en brandweer) om investeringen in het Citycentrum te kunnen financieren;

Subsidiestromen zijn mogelijk aan te boren, waarbij co-financiering door de gemeente als uitgangspunt zal dienen. Bovendien is de eigenaar van de City Passage nu bereid mee te investeren in het Citycentrum. Een kans die we niet voorbij moeten laten gaan. Het gaat immers om een strategische locatie in het Citycentrum

Dit is het moment

Het winkellandschap in Nederland verandert in snel tempo. Ook het Citycentrum is in een neerwaartse spiraal terechtgekomen (winkel) functie en de aantrekkelijkheid van het centrum staan onder druk. Verval ligt op de loer.

Om dit onomkeerbare proces te keren en verdergaande investeringen in de toekomst door verval en disfunctioneren te voorkomen, is dit het moment om investeringen gezamenlijk met initiatiefnemers op te pakken.

Immers:

- De grootste vastgoedeigenaar in het gebied (SB Real Estate) is momenteel bereid om te investeren in het Citycentrum en op een strategische locatie in het centrum gezamenlijk een belangrijke impuls te geven aan het transformatieproces;
- Dit is het moment om gezamenlijk de transformatie op te pakken, gemeente staat er dan niet alleen voor;
- Door de coronacrisis is er juist ook bij andere partijen de noodzaak/behoefte om het functioneren van het centrum te optimaliseren. Een wenkend toekomstperspectief voor het centrum kan helpen bij het maken van een goede start nadat de grootste gevolgen van de crisis achter de rug zijn. De initiatieven op de locatie van de passage kunnen een vliegwiel vormen voor verdere transformatie.

GEBIEDSVISIE CENTRUM WEST

Zoals eerder aangegeven maakt het plangebied Centrum West onderdeel uit van de verkenning Citycentrum en wordt dit plangebied geïncorporeerd in de uitwerking van het eerste deelgebied 'Centrum West-Passage'.

De in de motie van 2-7-2019 opgenomen opgave van kostenneutraliteit is in financiële zin niet haalbaar en te éénzijdig benaderd. In het besef dat de grootste winstgeneratie is te realiseren in het leveren van substantiële bijdragen aan Veldhoven met een 'kloppend hart' voor alle inwoners én aan een groot woningaantal in een aanvullend stedelijk woonmilieu in het kader van de woningbouwopgave ter vervulling van actuele en toekomstige woningbehoeften. Aan de in de motie aangehaalde samenspraak wordt per deelgebied invulling gegeven binnen de door uw raad vastgestelde procesleidraad als opgenomen in het plan van aanpak 'participatie woningbouwversnellingsprojecten', dan wel conform het op middellange termijn vast te stellen gemeentelijk participatiebeleid in het kader van de nieuwe omgevingswet.

