Datum besluitraad	:	8 februari 2022	Datum oordeelraad	:	18 januari 2022
Agendapunt	:		Datum B en W	:	21 december 2021
Volgnummer	:	21bs00174	Programma begroting	:	3
Gewijzigd voorstel	:		Taakveld	:	3.2
Portefeuillehouder	:	V. van Wieren			

Adviesnota raad

Vaststellen kaders programma Citycentrum

Beslispunten

1. Vaststellen van de participatieaanpak en de financiële kaders voor de vervolgstappen van het programma Citycentrum.
2. Vaststellen van de volgende inhoudelijke afwegingskaders voor de vervolgstappen van het programma Citycentrum:
   a. Mix van functies
   b. Meer stedelijkheid/ concept 15-minuten stad
   c. Herontwikkelen Citypassage
   d. Park als verbindend onderdeel
   e. Openbaar gebied als functie
   f. Parkeren en mobiliteit

Inleiding

In juni 2021 heeft het college de 'Verkenning naar de toekomst van het Citycentrum Veldhoven' vastgesteld. De gemeenteraad is daar begin juli 2021 tijdens een beeldvormende avond over geïnformeerd. De dag erna is het COPr geïnformeerd. Vervolgens is afgesproken dat de raad in februari 2022 een besluit neemt over de inhoudelijke -en financiële kaders uit het Verkenningsdocument, en de participatieaanpak voor het programma 'Toekomst Citycentrum'. Na februari 2022 worden er vervolgopdrachten uitgewerkt.

Aanleiding voor de Verkenning was de constatering dat het Citycentrum steeds minder voldoet aan de huidige en toekomstige wensen van bezoekers en bewoners. Ondanks de inzet van ondernemers en gemeente om meer bezoekers aan te trekken en bezoekers langer in het centrum te houden. Het 2 uur gratis parkeren bijvoorbeeld, helpt, maar er is veel meer nodig om het centrum toekomstbestendig te maken. Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde bezoekduur ongeveer een half uur is, en dat is laag. Meer bewoners en meer bezoekers, die ook langer in het gebied verblijven, zijn nodig om van het Citycentrum een kloppend hart voor alle Veldhovenaren te maken. Maar hoe krijg je dat voor elkaar?

De Verkenning beschrijft in 16 highlights de situatie van het Citycentrum. Uit de analyse blijkt dat er kansen liggen, maar dat we die wel moeten verzilveren. Om dit goed te doen, helpt het concept van de 15-minuten stad. Dit concept rust op drie pijlers: Diversiteit, Dichtheid en Design. Om de kansen te verzilveren, is het nodig om een afwegingskader voor toekomstige ontwikkelingen vast te klikken.
Een ontwikkeling…

- past in vervolgopdrachten en deelprojecten de methodiek en uitgangspunten toe zoals opgenomen in de participatie-aanpak;
- draagt bij aan het realiseren van een mix van functies in clusters die elkaar versterken;

- past bij het concept 15-minuten stad en de 3 pijlers, doordat het voor meer publiek/bezoekers, meer bewoners, en/of meer stedelijkheid (massa, hoogbouw) zorgt;
- draagt bij aan het herontwikkelen van de Citypassage, met mogelijk gedeeltelijke of gehele sloop, voor het realiseren van een mix van wonen en winkels voor dagelijkse boodschappen, vers en gemak;
- draagt bij aan het verbinden van de parkfunctie aan de westzijde met het centrum;
- verhoogt de kwaliteit en multifunctioneel gebruik van het omliggende openbaar gebied als functie;
- sluit voor parkeren en mobiliteit aan bij de parkeernota 2021, met de mogelijkheid om in een mobiliteitsplan een innovatieve manier uit te werken om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

Als eerste stap (stap 0) in Participatie is een grondige stakeholders-analyse uitgevoerd met een bijbehorend krachtenveldanalyse. Dit is gebeurd middel de zogenaamde Factor-C methodiek.
Vervolgens is van 19 tot 26 november 2021 een 'City Verkenningsexpo' georganiseerd in de Citypassage. Naast het doel om bezoekers te informeren over de verkenning en ontwikkelingen, is ook gevraagd wat bezoekers zich bij de afwegingskaders voorstellen. De raad kan deze informatie gebruiken bij zijn oordeelsvorming. Deze participatie heeft niet geleid tot nodige aanscherping van de kaders zoals opgenomen in de Verkenning van het Citycentrum, maar wel zijn er accenten naar voren gekomen.

Beoogd effect

De raad vanuit zijn kaderstellende rol een afwegingskader vast laten stellen voor ontwikkelingen die bijdragen aan een toekomstbestendig Citycentrum.

Argumenten

1.1 Een systematische participatiemethode, zoals Factor-C, geeft duidelijkheid en zekerheid bij de participatie.
Deze methode zorgt ervoor dat de participatiedoelgroep, kaders, strategie, en participatie-inbreng vooraf duidelijk zijn. De methode bepaalt niet de uitvoering of vorm van de participatie. Dit is maatwerk en flexibel, en wordt per deelproject/per fase/per thema/per doelgroep opgesteld.

1.2 De participatie 'City Verkenningsexpo' (stap 0: voorbereiding) is volgens deze aanpak opgezet.
Als voorbereiding op bijgaand raadsadvies hebben we inwoners van Veldhoven van 19 tot en met 26 november 2021 tijdens de 'City Verkenningsexpo' in de Citypassage geïnformeerd over de verkenning en de afwegingskaders. Ook is met vragenkaartjes en mondeling de mening van bezoekers gepolst. (zie de bijlage 'Participatie/Communicatie aanpak kaders programma Citycentrum).

1.3 Nu is het moment om ook financiële kaders te stellen.
De droom is om het Citycentrum te transformeren in een levendig en toekomstbestendig centrum dat voldoet aan de behoeften van de inwoners en exploitabel is in haar omvang en functioneren. Dit kan niet zonder investeringen. Door initiatiefnemers, door vastgoedeigenaren en door de gemeente. Nu is het moment om tot actie over te gaan, omdat de eigenaar van de Citypassage bereid is om mee te investeren in het Citycentrum. En omdat – onder andere door de coronacrisis – de noodzaak en behoefte om het functioneren van het centrum te optimaliseren ook bij andere partijen leeft.

Daarom benoemt de Verkenning de volgende financiële kaders:

1. De in de motie van 2-7-2019 (Centrumplan West) opgenomen opgave van kostenneutraliteit is in financiële zin niet haalbaar.
   In de motie is onderbelicht 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. Dit mede in het kader van de woningbouwopgave ter vervulling van actuele en toekomstige woningbehoeften.

2. Opbrengsten en geldstromen genereren door o.a.:
   a. Herbestemmen gemeentelijke (onder)grond naar woningbouw;
   b. Subsidiestromen aanboren, waarbij co-financiering door de gemeente als uitgangspunt dient;
   c. Samenwerking aan te gaan met de grootste vastgoedeigenaar in het gebied (SB Real Estate). Zij zijn momenteel bereid om te investeren in het Citycentrum en op een strategische locatie in het centrum (de Passage) gezamenlijk een belangrijke impuls te geven aan het transformatieproces.

1.4 / 2.1 De kaders zijn de uitgangspunten voor de vervolgopdrachten en deelprojecten.

Nadat de raad de kaders heeft vastgesteld, kan het programma van start. Er kan gestart worden met het samenstellen van een programmateam en het opstellen van het ontwikkelperspectief op het centrum. Gelijktijdig kunnen er sommige deelprojecten starten.

2.2 De afwegingskaders dragen bij aan ontwikkelingen die het Citycentrum toekomstbestendig maken.

De gemeenteraad stelt kaders vast vanuit zijn kaderstellende rol. Die kaders worden daarmee uitgangspunten die niet meer ter discussie staan.
In de Verkenning zijn de kaders omschreven, die in de kern gaan over:

1. Mix van functies
2. Meer stedelijkheid/ concept 15-minuten stad
3. Herontwikkelen Citypassage
4. Park als verbindend onderdeel
5. Openbaar gebied als functie
6. Parkeren en mobiliteit

De participatie 'City Verkenningsexpo' heeft niet geleid tot nodige aanscherping van de kaders, maar wel zijn er accenten naar voren gekomen. (zie de bijlage 'Resultaat City Verkenningsexpo').

2.3 Duurzaamheid is een belangrijke ambitie in Veldhoven en wordt toegevoegd aan de Verkenning ter versterking van het concept 15-minuten stad.

Bij de uitwerking van de 3 D's en de benodigde afwegingskaders kwamen veel duurzaamheidsaspecten voorbij zoals deelmobiliteit, klimaatadaptiviteit, hittestress reductie, bio-diversiteit bevorderen, etc. Met name als het gaat over het inrichten en gebruik van het openbaar gebied als functie voor verblijven, ontmoeten, bewegen. In Veldhoven hebben we afgesproken om duurzaamheid zoveel mogelijk expliciet te benoemen in beleid en ontwikkelingen. Zowel inhoudelijk als procesgericht is het benoemen van duurzaamheid een kwalitatieve verbetering van concept en uitgangspunten. Daarom voegen we aan de Verkenning de 4^{e} pijler Duurzaamheid toe. We spreken voortaan in plaats van 3 D's over 4 D's: Divers, Dichtheid, Design en Duurzaamheid.

Kanttekeningen en risico's

1. *Zonder vastgestelde participatieaanpak en kaders gaat het programma zweven.*
   Kaders zorgen ervoor dat er duidelijkheid is, en er doelmatig en effectief gewerkt kan worden binnen gestelde grenzen. De richting is duidelijk en discussies worden niet herhaald in de verschillende deelprojecten. Bovendien zorgt een participatieaanpak ervoor dat stakeholders meegenomen worden in de transformatie van het Citycentrum en draagvlak voor planvorming ontstaat.

Financiën

Aan dit voorstel zitten verder voor deze fase geen directe financiële gevolgen. Dit volgt op een later moment, als het programma aan uw raad wordt voorgelegd, en als de vervolgopdrachten / deelprojecten zijn bepaald.

Communicatie en samenspraak

Na het raadsbesluit communiceren we over de vastgestelde kaders en het vervolg.

Als voorbereiding op het raadsbesluit is een 'City Verkenningsexpo' georganiseerd. Hierover is breed gecommuniceerd en ook lokale media hebben er aandacht aan gegeven. Inwoners zijn op de expo geïnformeerd met informatieve schetsen in etalages. Ze konden hier ook op kaartjes vragen beantwoorden. Een deel van de openingstijden (op vrijdag, zaterdag, maandag en woensdag) was de expo bemenst om met bezoekers in gesprek te gaan. De resultaten van de expo vindt u in de bijlage 'Verslag participatie Verkenningsexpo'.
Voorafgaand aan de Expo is een vertegenwoordiging van de raad bijgepraat over de participatie-aanpak en de uitvoering van de Expo.

Uitvoering / planning

Na vaststelling van de kaders kunnen we aan de slag met vervolgstappen, waarbij wordt gestart vanuit een abstract speelveld. Dit wordt steeds per fase, per deelgebied, per deelthema verder door de tijd heen ingevuld van globaal naar detailniveau. In een iteratief participatief proces. We starten vanaf maart 2022.

Vervolgstappen	**Tijdscope**
Werven, toewijzen en installeren Projectleider / kwartiermaker Citycentrum	december – februari 2022
Opstellen organisatie -en procesplan	februari – maart 2022
Opstellen inhoudelijke omgevingsprogramma en ontwikkelstrategie	maart - dec 2022
Planinitiatieven die passen bij desbetreffende fasen oppakken	
Commitment vragen aan die partijen die nodig zijn gezien de eerste stappen van ontwikkelstrategie. Gedacht vanuit het genereren van kansen en geldstromen.	
In kader van voorgaande stap: samenwerking(en) aangaan met marktpartij(en) daar waar nodig voor de voortgang van het transformatieproces en/of het genereren van geldstromen.	

Geen blauwdruk plannen opstellen, maar ontwikkelperspectieven waarmee met (markt)partijen initiatieven kunnen ontstaan. Met flexibiliteit om in te kunnen springen op voortschrijdend inzicht en wijzigende omstandigheden zoals marktperspectief en maatschappelijke ontwikkelingen.	
Uitontwikkelen herontwikkelingsopgaven tot concrete bouwplannen en exploitatieplannen	vanaf januari 2023

De totale tijdlijn van start planvorming tot totale transformatie van het Citycentrum kan 10-15 jaar in beslag nemen. Met het tussentijds afronden van deelprojecten en behalen van deelsuccessen door de tijd heen.

Bij iedere stap wordt het participatieplan in maatwerk uitgewerkt, waarbij voorop staat:
- Welke fase/deelgebied betreft het met welke thema's?
- Welke stakeholders moeten worden geïnformeerd?
- Welke stakeholders moeten naar een volgend niveau op de cirkel van invloed worden gebracht
- Wat is ervoor nodig om dat voor elkaar te krijgen

Bijlagen

- Verkenning toekomst Citycentrum 6 juli 2021
- Participatie/Communicatie aanpak Kaders programma Citycentrum
- Verslag participatie Verkenningsexpo 19-26 november 2021
- Reacties vragen Verkenningsexpo (kaartjes)

Resultaat van de behandeling in de oordeelsvormende raad
Veel fracties staan positief tegen (inhoudelijke elementen van) de kaders. Met name het ontbreken van een inschatting van de financiële consequenties leidt tot vragen. Dit geldt ook voor de benadering van de sociale woningbouw binnen de kaders en de duur waarvoor de kaders moeten gelden (15 jaar).

Wethouder Van Wieren zegt toe na te gaan waarom er een discrepantie in de stukken staat over de gemiddelde bezoektijd van het Citycentrum.

De oordeelsraad adviseert dit agendapunt als **bespreekstuk** te agenderen voor de besluitvormende raadsvergadering op 8 februari 2022.

Reactie college n.a.v. behandeling in de oordeelsvormende raad
In de adviesnota staat als gemiddelde bezoekduur 30 minuten, terwijl in de beeldvormende raad 30 tot 60 minuten is gezegd. Er zijn de afgelopen jaren verschillende onderzoeken verricht naar hoe lang bezoekers(groepen) in het Citycentrum verblijven. Deze komen allemaal uit op een gemiddelde bezoekduur tussen de 30 en 60 minuten.

Burgemeester en wethouders van Veldhoven,

A.J.G. Bex
secretaris

M.J.A. Delhez
burgemeester