



Citycentrum Veldhoven

concept masterplan en ontwikkelstrategie
januari 2024



| | |
|-----|--|
| .04 | Voorwoord |
| .05 | Inleiding |
| | Leeswijzer |
| .09 | Samenvatting |
| .15 | 1. Context en diagnose |
| | Ontwikkeling van het Citycentrum |
| | Diagnose |
| .21 | 2. Ambitie en Visie |
| | Groen en stedelijk bruisend hart |
| | Ontwikkelpotentie |
| .31 | 3. Raamwerk en randvoorwaarden |
| | Ruimtelijke principes |
| | Programmatische randvoorwaarden |
| | Ruimtelijke randvoorwaarden |
| | Leefbaarheid en gebruik van de openbare ruimte |
| .65 | 4. Ontwikkelstrategie |
| | Droom en terugvaloptie |
| | Fasering |
| | Financiën |
| | Vervolg |
| .73 | Beleidskaders en analyse |
| .83 | Colofon en Bijlagen |

Citycentrum Veldhoven

concept masterplan en ontwikkelstrategie
januari 2024

Het masterplan en de ontwikkelstrategie is opgesteld door:



In opdracht van:



Voorwoord

Beste inwoners, ondernemers en bezoekers,

Met groot genoegen presenteer ik u het Masterplan Citycentrum, een langverwacht document dat de toekomst van ons stadshart vormgeeft. Als geboren en getogen Veldhovenaar, ben ik trots om dit ambitieuze plan met u als wethouder te mogen delen. Het omvat onze gedeelde visie op een bloeiend, bruisend en duurzaam stadscentrum.

Het Citycentrum is namelijk al ruim 45 jaar het hart van onze gemeente, een plek waar mensen samenkomen, waar bedrijven gedijen en waar cultureel aanbod wordt beleefd. Met dit masterplan omarmen we de unieke identiteit van onze stad en spelen we tegelijkertijd in op de behoeften van de toekomst.

Het is onze overtuiging dat een bruisend Citycentrum niet alleen bijdraagt aan de economische welvaart, maar ook aan het welzijn van onze inwoners. Het reflecteert onze gedeelde waarden van inclusiviteit, duurzaamheid en leefbaarheid.

In de komende jaren bouwen we samen aan een Citycentrum dat uitnodigend is voor alle generaties, met aandacht voor groene ruimtes, toegankelijkheid en innovatie op het gebied van mobiliteit. Dit plan bepaalt de koers, maar het is ook flexibel genoeg om ruimte te bieden aan nieuwe behoeften en inzichten.

Dit masterplan is het resultaat van een gezamenlijke inspanning, met waardevolle bijdragen van experts, bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Ik wil iedereen bedanken die heeft deelgenomen aan dit proces, want het is uw betrokkenheid die deze visie tot leven brengt.

Ik kijk uit naar een veelbelovende toekomst voor ons Citycentrum en nodig u uit om actief deel te nemen om dit 'meesterlijke' centrumplan uit te voeren.

Met enthousiaste groet,

Thomas van Broekhoven
Wethouder Economie



Inleiding

Het Citycentrum verandert

Een aantrekkelijk centrum voor alle Veldhovenaren. Een plek om te wonen, te winkelen, te werken en te verblijven. Een bruisend hart waar inwoners elkaar ontmoeten. Bijvoorbeeld op een terras op het Meiveld, bij een theatervoorstelling in de Schalm, of op een bankje in het groene park. Een aantrekkelijk centrum is ook een toekomstbestendig en leefbaar centrum. Met een gevarieerd winkelaanbod, fijne en betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, met bijbehorende voorzieningen. En dat alles te midden van een aangename openbare ruimte met veel groen. Dat is de droom voor het centrum.

De kans en de opgave

Het Citycentrum is belangrijk voor Veldhoven. Al in de jaren '70 is de basis gelegd voor het huidige Citycentrum, een centrale plek tussen de wijken en kerkdorpen van toen. In een aantal stappen is het centrum gegroeid tot wat het nu is. Nu, bijna 50 jaar na de start van de stapsgewijze ontwikkeling van het Citycentrum, is in de kern de ambitie voor het gebied ongewijzigd.

Op het eerste gezicht heeft het Citycentrum veel te bieden, de basis is goed. Het winkelaanbod is breed en belangrijke stedelijke voorzieningen als het theater en de bibliotheek liggen centraal. Toch is het nu

geen aantrekkelijk centrum voor alle Veldhovenaren, daarvoor ontbreekt er iets. Het is geen aangename verblijfsplek, en de samenhang ontbreekt.

Het Citycentrum heeft niet alleen de potentie om een aantrekkelijk centrum te worden voor alle Veldhovenaren, er liggen ook kansen om andere stedelijke ambities waar te maken. Zo moeten er meer woningen komen om het groeiende aantal inwoners een plek te bieden, en ligt er een ambitie om anders te kijken naar mobiliteit. Tegelijkertijd zijn er grote uitdagingen op het vlak van energie, zoals de transitie naar fossielvrije bronnen en krapte op het elektriciteitsnet (congestie). De ontwikkeling van het centrum biedt kansen om hier een toekomstbestendige en betaalbare energievoorziening te realiseren, passend bij de verschillende functies in het gebied.

Een masterplan met ontwikkelstrategie

Afgelopen maanden is gewerkt aan dit masterplan voor het Citycentrum, een visiedocument met ruimtelijke en programmatische kaders. Het is een volgende stap op weg naar een toekomstbestendig Citycentrum waar bestaande en nieuwe ambities verwezenlijkt worden. Is de toekomst van het Citycentrum hiermee in beton gegoten? Nee, zeker niet. Daar waar de concrete randvoorwaarden in het masterplan houvast bieden voor toekomstige uitwerking, laten de verschillende scenario's zoals genoemd in de Ontwikkelstrategie,

de mogelijkheden zien voor een ruimtelijke uitwerking en fasering. Samen gericht op een toekomstbestendig, leefbaar en aantrekkelijk centrum, voor en door huidige én nieuwe Veldhovenaren.

Proces

Dit masterplan is het resultaat van een proces waarin samen met belanghebbenden en belangstellenden in Veldhoven de ambities, de kansen en de mogelijkheden voor de toekomst van het Citycentrum zijn onderzocht. Dit met de ambities uit de Verkenning Citycentrum en de Omgevingsvisie als startpunt.

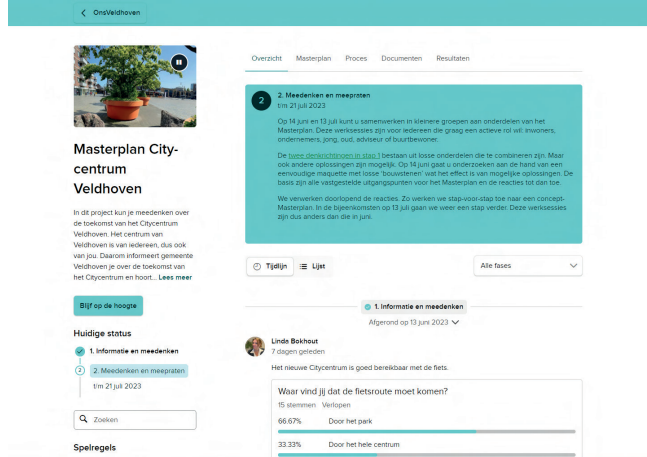
Voor de totstandkoming van dit masterplan is in een periode tussen maart en december 2023 een intensief traject doorlopen aan de hand van de onderstaande 5 stappen.

verdiepen in de opgave (analyse, diagnose)

1. dromen (wervend perspectief)
2. denken (concept masterplan en ontwikkelstrategie)
3. durven (integraal masterplan en strategie)
4. doen (besluitvormingsproces)

Participatie

In een separaat document is een uitgebreid verslag te vinden van het participatieproces, de opbrengsten en hoe deze zijn meegenomen in het masterplan. De fotocollage op de volgende pagina geeft een impressie.



Leeswijzer

Het masterplan start met een samenvatting.

1. Context en diagnose

Beschrijf de groei en ontwikkeling van het Citycentrum, en vat de conclusies van de ruimtelijke, programmatische en beleidsanalyse samen in de diagnose. De uitgebreide analyses zijn achterin dit document terug te vinden.

2. Ambitie en visie

Legt de ambitie voor het masterplan uit en formuleert en verdiept de visie voor het gebied aan de hand van vijf thema's. Het geeft inzicht in de ontwikkelpotentie van het gebied.

3. Raamwerk en randvoorwaarden

Vertaalt de vijf thema's naar ruimtelijke principes en werkt ze uit in programmatische randvoorwaarden en een ruimtelijke randvoorwaardenkaart. Verdiept de sfeer en het gebruik van de belangrijkste openbare ruimtes door ruimtelijke en programmatische kenmerken te benoemen en te verbeelden met referenties.

4. Ontwikkelstrategie

Zet het droombeeld en een terugvaloptie naast elkaar. Werkt de ruimtelijke fasering uit voor beide scenario's en enkele tussenvarianten, waarbij tijdelijkheid en uitvoerbaarheid zijn meegenomen. Licht de variabelen toe die de haalbaarheid beïnvloeden. Beschrijft het vervolg om tot uitvoering te komen.

Bijlage

Het document Participatieverslag: samen op weg naar een toekomstbestendig Citycentrum geeft de verantwoording van het participatieproces weer.

Wat is een masterplan?

Het masterplan is een richtinggevend document voor de lange termijn, circa 20 jaar: een strategie/koers op gebiedsniveau. De ambities en het programma van eisen zijn vertaald naar ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden. Het is een maatvast, realistisch en uitvoerbaar raamwerk dat in samenhang met de ontwikkelstrategie als basis dient voor toekomstige stedenbouwkundige plannen op fase/deelplanniveau. Binnen de gestelde kaders is een mogelijke ruimtelijke (voorbeeld) uitwerking gemaakt. Dit droombeeld laat de potentie van het gebied zien.

Het masterplan is een document dat de gemeente én de centrumpartners hanteren als ambitieuze stip op de horizon. Het masterplan is echter niet vrijblijvend; het is de ambitie om de visie tot werkelijkheid te laten komen. Maar het masterplan is geen blauwdruk: het is flexibel waar het kan, en is nauwkeurig waar het moet.

Wat is het niet?

Het masterplan is geen formeel planologisch instrument en kent dus ook geen vastgelegde procedures. Het is een document op hoofdlijnen en is geen gedetailleerd inrichtings- of bouwplan.

DURLINGER

BLIJE VOETEN
BLIJE MENSEN

DURLINGER

Ook vandaag
weer het goedke

Jumbo

JUMBO

Viet
sarkieten

Kapsalon AMMAR

't Kaashuis

Hier verkrijgbaar: de lekkerste kaas

Stempelen

't Kaashuis

Winkels Supermarkt



Samenvatting

Dit masterplan met bijbehorende ontwikkelstrategie schetst de ambities en de visie voor een levendig, groen en aantrekkelijk stedelijk centrum voor alle inwoners van de groeiende gemeente Veldhoven. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt tot ruimtelijke en programmatische kaders waarbinnen het Citycentrum Veldhoven de komende jaren kan transformeren.

Het masterplan is met input van de centrumpartners en Veldhovense gemeenschap opgesteld. Hiervoor heeft in de periode maart tot en met november 2023 participatie en terugkoppeling plaats gevonden.

Het Citycentrum nu (context en diagnose)

Het Citycentrum van Veldhoven is in de jaren '70 ontworpen als een nieuwe centrale plek om te winkelen en ontmoeten. Het Citycentrum is ook een plek waar wordt gewoond, met voorzieningen binnen handbereik.

In en om het gedeeltelijk overdekte winkelcentrum zijn naast twee supermarkten ook speciaalzaken als een bakker, slager en groenteman te vinden, winkels voor de niet-dagelijkse boodschappen, net als de bioscoop, theater, bibliotheek, gemeentehuis, weekmarkt, zwembad en sporthal. De aard en hoogte van de bebouwing geeft het gebied een meer stedelijke uitstraling dan de omliggende wijken en oude dorpskernen.

Het Citycentrum voldoet steeds minder aan de huidige en toekomstige wensen van bezoekers en inwoners. Zo op het eerste gezicht heeft het Citycentrum veel te bieden. Het is een compleet centrum met veel verschillende functies. De basis is goed. Toch ontbreekt de synergie, en is het geen aangename verblijfsplek. De onderlinge samenhang ontbreekt, en de aansluiting op de omgeving kan beter. Een aantrekkelijke en levendige openbare ruimte wordt gemist. De leefbaarheid staat onder druk en daarmee ook de toekomst van het centrumgebied.

Het toekomstige Citycentrum (ambitie en visie)

Van een 'place to buy' wordt het centrum een 'place to be': een plek om te verblijven, met winkels en meer horeca en sociaal-maatschappelijke functies. Het kloppend hart van Veldhoven waar je met plezier en comfort kunt wonen in een aantrekkelijke omgeving met een groene openbare ruimte, met alle bijbehorende voorzieningen die behoren bij een middelgrote stad, op loopafstand.

Het toevoegen van woningen en voorzieningen is een kans om te bouwen aan vitale gemeenschappen. Waar mensen elkaar kennen en betrokken zijn met elkaar, door voorzieningen en rijk verenigingsleven. Geclusterde woonvormen kunnen hieraan bijdragen, met een gezamenlijke ontmoetingsruimte die wordt

opengesteld voor de buurt.

Het is ook een kans om te bouwen aan betere en klimaatbestendige buurten met ruimte voor ontmoeting, voor groen en biodiversiteit. Hoe beter je de buurten ontsluit met voorzieningen op loop- en fietsafstand en goed openbaar vervoer, hoe meer ruimte je kunt vrijspelen die nu nog wordt ingenomen door (stilstaande) auto's.

Daarnaast zijn er kansen om een toekomstbestendige, betaalbare energievoorziening te realiseren, passend bij de verschillende functies. De transformatie van het centrum kan een aanjager zijn voor de energietransitie voor dit gebied en daaromheen.

In het Citycentrum en de directe omgeving daarvan, liggen verschillende gebieden die kansen bieden voor (her)ontwikkeling, nu of in de toekomst. Bouwen in een hogere dichtheid vraagt om inzet op leefbaarheid. Met een kwalitatief betere openbare ruimte met meer gebruiksmogelijkheden en meer visuele kwaliteiten.

Raamwerk en randvoorwaarden

Hoe worden de ambities waar waargemaakt? Daarvoor worden met ruimtelijke principes, programmatische randvoorwaarden en een ruimtelijke randvoorwaardenkaart de kaders in tekst en beeld neergezet.

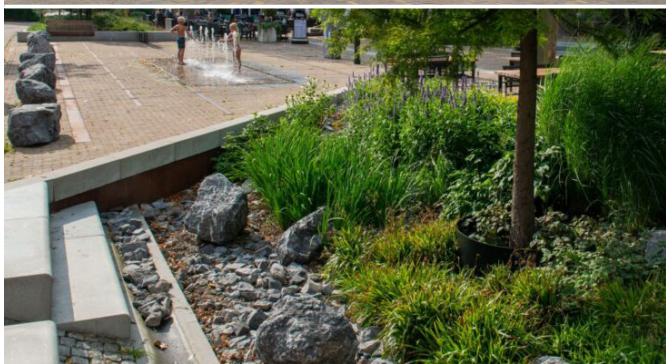


Beeld: mogelijke toekomstige invulling van het Citycentrum met meer ruimte voor groen, meer woningen, meer voorzieningen en betere samenhang tussen openbare ruimte en de gebouwde omgeving met fijne verblijfsplekken.

De ruimtelijke principes zijn verbeeld op pagina 12.

1. Vergroenen van de openbare ruimte door vergroten park en herinrichten Meiveld, winkelstraten en parkeerhoven
2. Een netwerk van straten en pleinen gericht op de voetganger en fietser, levendige gebieden met verschillende karakters
3. Compacte winkelstructuur met verblijfskwaliteit. Concentratie winkels biedt ruimte voor andere functies.
4. Mix van functies. Toevoegen van wonen. Verkleuren van winkels naar meer dagelijks, waaronder een extra supermarkt, meer horeca, meer sociaal-maatschappelijke voorzieningen aan de randen van het gebied
5. Verleggen westelijke fietsroute en toevoegen goede (bewaakte) fietsstallingen, goede bereikbaarheid met OV
6. Inpandig bevoorraden supermarkten, winkels via de achterzijde, mogelijk met expeditiegang
7. Parkeerplaats Repel transformeren, extra (ondergrondse)openbare parkeervoorzieningen op locatie Citypassage, verspreiden van parkeren over de hoven.

> **Referenties** voor de kwaliteit van het park, de winkelstraat, pleinen en de vergroening van de openbare ruimte

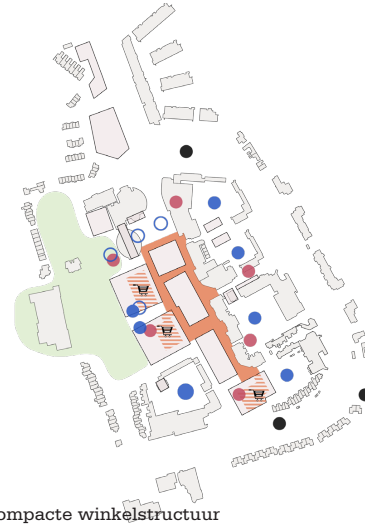




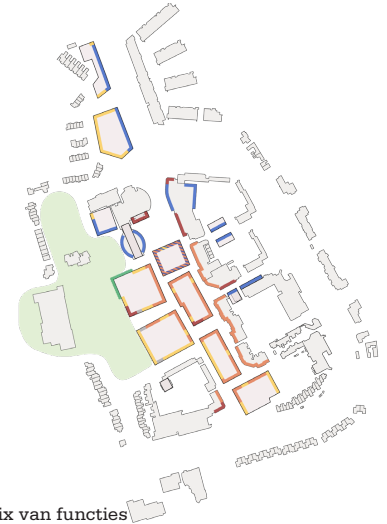
1 Groen



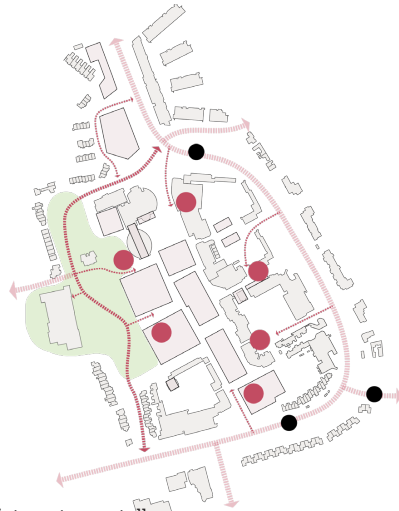
2 Straten en pleinen



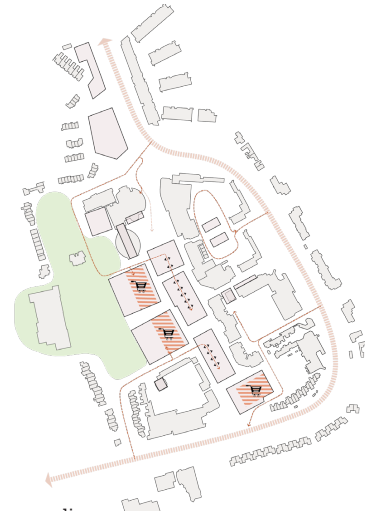
3 Compacte winkelstructuur



4 Mix van functies



5 Fietsroute en stallen



6 Bevoorrading



7 Parkeren auto

Reeks ruimtelijke principes

Bij de programmatische randvoorwaarden zijn de uitgangspunten voor retail en horeca, voorzieningen, wonen, mobiliteit, energie en groen en openbare ruimte nader beschreven.

In de ruimtelijke randvoorwaardenkaart zijn de openbare ruimtes en de ontwikkelvelden gedefinieerd. Ook voor de massaopbouw -plint, stedelijke laag en hoogteaccenten- zijn randvoorwaarden opgesteld. Bepaalde zaken, zoals maatvoering van straten en maximale bouwhoogtes worden vastgelegd, maar flexibiliteit in de uitwerking is mogelijk.

Voor alle belangrijke openbare ruimtes, zoals het park, de winkelstraten, pleinen en parkeerhoven, zijn de kenmerken beschreven en getekend. De kwaliteit is verbeeld met referenties, ook van plinten en daktuinen.

Kaders voor het masterplan (beleid)

De Verkenning Citycentrum (juli 2021) en de Omgevingsvisie (februari 2022) zijn de basis onder het masterplan. In deze documenten zijn kaders voor transformatie en herontwikkeling uiteengezet.

In juli 2021 is de 'Verkenning naar de toekomst van het Citycentrum Veldhoven' vastgesteld. In het document is een afwegingskader opgenomen als leidraad en toetsingskader voor initiatieven. In het document staan concrete doelen zoals de '15 minutenstad'.

het toevoegen van 500-1000 woningen in een gedifferentieerd woonklimaat met hoogbouw en groener met verblijfskwaliteit

In de Omgevingsvisie, vastgesteld in februari 2022, wordt Veldhoven omschreven als een stad van dorpen met het Citycentrum als kloppend hart. In de Omgevingsvisie zijn voor Veldhoven drie kernopgaven benoemd.

- Het investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten,
- het verder bouwen aan een innovatieve en bereikbare maakstad en
- werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

Als uitwerking van de Omgevingsvisie is ook de Woon(zorg-)visie vastgesteld. De Detailhandels- en horecavisie en Mobiliteitsvisie lopen parallel op met het masterplan. Dit leidt tot voortschrijdend inzicht in relatie tot het gewenste programma (wonen en winkelen).

Ontwikkelstrategie

De transformatie van het Citycentrum kost tijd en verloopt gefaseerd.

De eigenaar van de Citypassage heeft kenbaar gemaakt de ambitie te hebben om te herontwikkelen en naast winkels ook woningen te willen toevoegen. De locatie Citypassage kan daarmee als vliegwiel fungeren voor de verbetering van het gehele centrumgebied.

De aanwezigheid van VVE's met veel individuele eigenaren in de nabijheid van de Citypassage maakt de ontwikkeling complex omdat (deel)ontwikkelingen in de kern van het gebied van elkaar afhankelijk zijn. Medewerking van de VVE's en investeringen in deze ontwikkelvelden zijn noodzakelijk om het droombeeld te kunnen realiseren. In de terugvaloptie en de tussenvarianten ontstaat een situatie waarbij een deel van de gebouwen aan de westzijde van de bestaande winkelstraat niet meer herontwikkeld kunnen worden, ook niet op een later moment, omdat de locaties niet meer goed toegankelijk zijn voor bouwverkeer. Alleen renovatie van die gebouwen is dan nog een optie.

Financiën

De mate van succesvolle optimalisatie door de gezamenlijke partijen en de beschikbaarheid van publieke dekking van tekorten bepalen mede de fasering. Onder regie van de gemeente worden haalbaarheidsstudies uitgevoerd op ruimtelijke deeltwerkingen. Met stedenbouwkundige

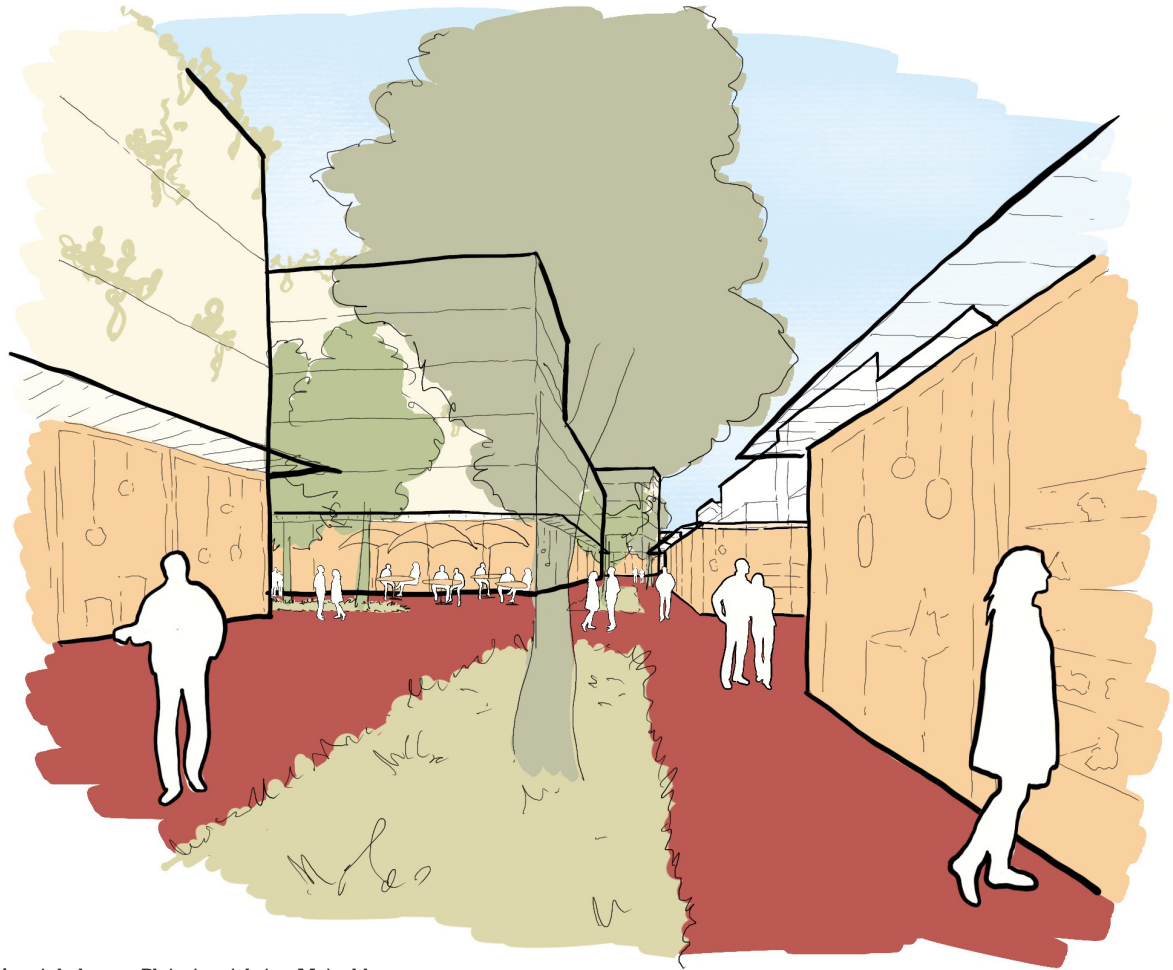
deelplannen kan verder worden gewerkt aan de business case. Gelijktijdig wordt ook gewerkt aan een samenwerkingsstrategie en manier waarop het ruimtelijke ordenings-instrumentarium het beste kan worden ingezet. Per saldo sturen partijen op een effectieve koppeling van ambities, deelgebieden, vastgoedeigenaren en business case om zodoende te komen tot een realiseerbare herontwikkeling.

Vervolg

Het masterplan en ontwikkelstrategie vormen samen met nog op te stellen richtinggevendende uitvoeringslijnen de basis voor de volgende fase. In de haalbaarheidsfase worden stedenbouwkundige deelplannen gemaakt en de businesscases inclusief samenwerkingsafspraken. Ook wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Naast de reeds benoemde beleidsstukken geven straks ook een integrale duurzaamheidsvisie met koers, de bibliotheekvisie en de Transitievisie warmte en/of beleidskader hernieuwbare elektriciteit en besparing richting aan de uitwerking.

Dan worden initiatieven van eigenaren en ontwikkelaars uitgewerkt tot concrete bouwplannen. Op deelplanniveau komen formele planologische procedures voor omgevingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen.

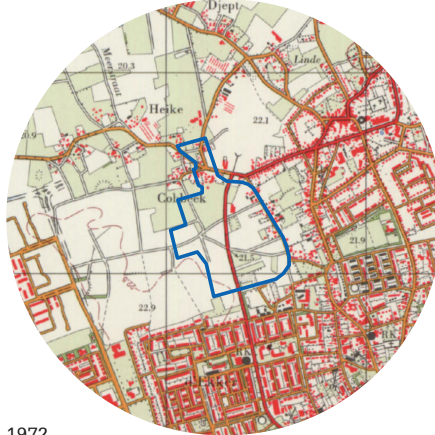


Impressie winkelstraat Pleintjes richting Meiveld

1. Context en diagnose

Ontwikkeling van het Citycentrum

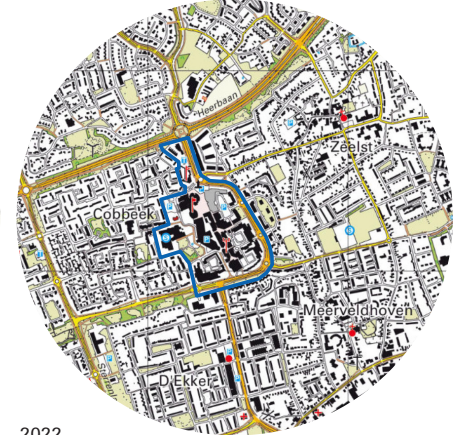
Begin jaren '70 is het steeds uitbreidende Veldhoven op zoek naar een warm hart waar alle inwoners elkaar zouden kunnen ontmoeten. In 1976 geeft de gemeente toestemming voor de uitvoering van het langgekoesterde Centrumplan. Het plan omvat het, in diverse fasen, bouwen van winkel- en horecaruimten, woningen, kantoorruimte en van bijzondere en openbare bebouwing waaronder een gemeentehuis, een politiebureau, een ontmoetingscentrum en een bibliotheek. Dit met de ambitie om voor alle bewoners van de groeiende gemeente Veldhoven een nieuw centrumgebied te realiseren met alle benodigde voorzieningen die behoren bij een middelgrote stad.



1972



1983



2022

Groei en ontwikkeling

In een aantal stappen is het centrum gegroeid in noordelijke en later westelijke richting. Tussen 1976 en 1983 werd in twee fasen Pleintjes en Meiveld met marktplein, en het politiekantoor aan de Geer gerealiseerd. Het gemeentecentrum met gemeentehuis, cultureel centrum De Schalm en de bibliotheek werden in 1988 gebouwd. In 1995 werd het winkelgebied uitgebreid met de Citypassage met halfverdiepte garage. In 2002 is een extra parkeergarage gerealiseerd onder het Minneveld en Meiveld, en zijn de pleinen heringericht. De meest recente toevoeging is de bioscoop uit 2017.



bouw Pleintjes



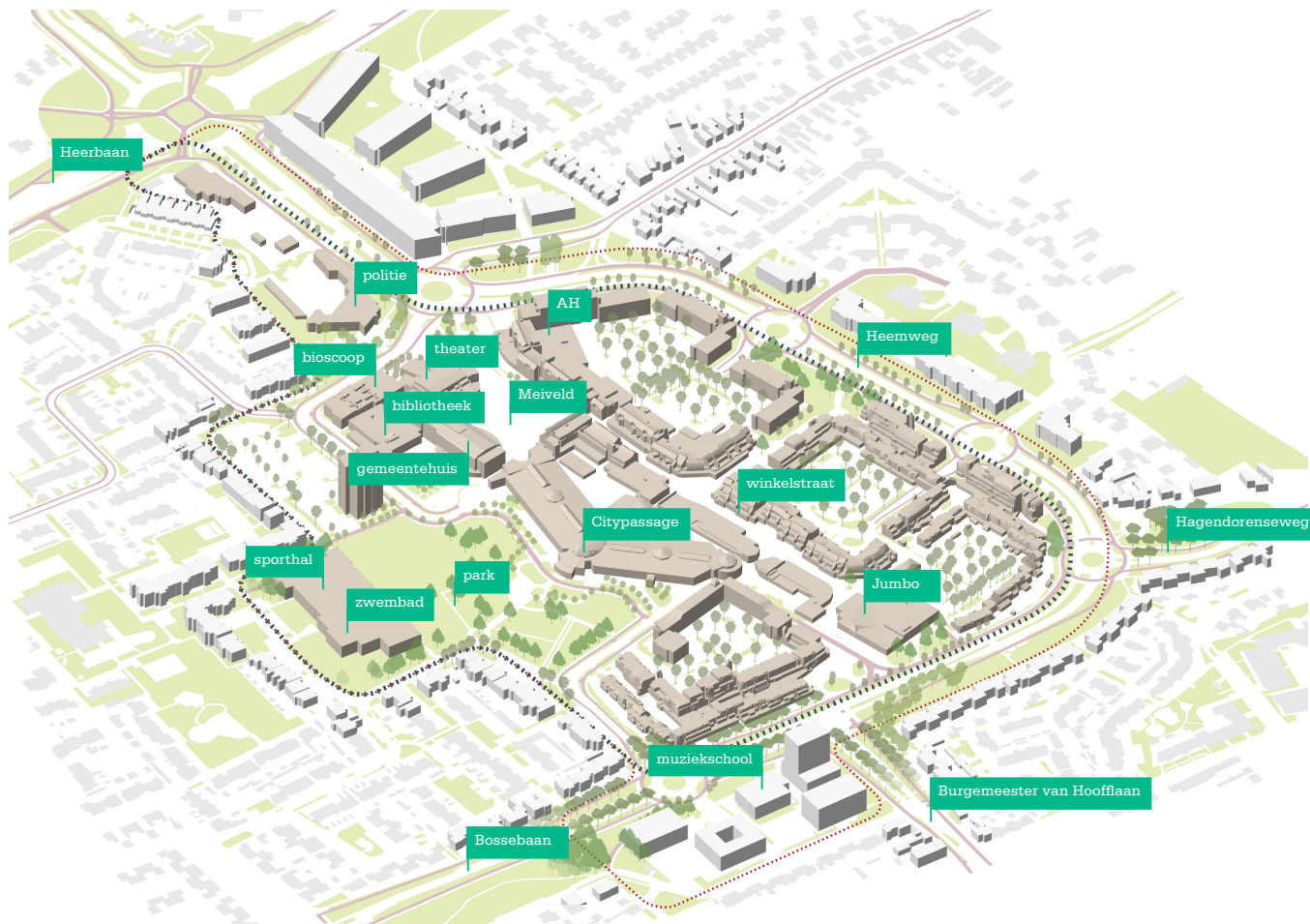
parkeren op het Meiveld (voor 2002)

In 2008 vond een opwaardering van het winkelcentrum plaats om de uitstraling te verbeteren en de toegangen te verfraaien. In 2015 werd het theater grondig verbouwd en in 2022 is een nieuw zwembad gerealiseerd. Het zwembad en de bestaande sporthal in het Burgemeester Elsenpark zijn samengevoegd in een nieuwe accommodatie onder de naam CitySport Veldhoven. Een deel van het Burgemeester Elsenpark kreeg een tijdelijke inrichting.

In en om het gedeeltelijk overdekte winkelcentrum zijn naast twee omvangrijke supermarkten ook speciaalzaken als een bakker, slager en groenteman te vinden, winkels voor de niet-dagelijkse boodschappen, net als de bioscoop, theater, bibliotheek, gemeentehuis, de weekmarkt en zwembad en sporthal. De aard en hoogte van de bebouwing geeft het gebied een meer stedelijke uitstraling dan de omliggende wijken en oude dorpskernen.

- centrumgebied
- ||| plangebied

> huidige situatie





het aanbod is goed



twee werelden



park met potentie



niet levendig



intern gericht



gebrek aan groen

Diagnose

Zo op het eerste gezicht heeft het Citycentrum veel te bieden. Het is een compleet centrum met veel verschillende functies. De basis is goed. Toch ontbreekt de synergie. De onderlinge samenhang ontbreekt en de aansluiting op de omgeving kan beter. Een aantrekkelijk en levendige openbare ruimte wordt gemist. De leefbaarheid staat onder druk en daarmee ook de toekomst van het centrumgebied.

In de Omgevingsvisie, vastgesteld in februari 2022, wordt Veldhoven omschreven als een stad van dorpen met het Citycentrum als kloppend hart.

In de Omgevingsvisie zijn voor Veldhoven drie kernopgaven benoemd:

1. Investeren in stedelijke en dorps kwaliteiten
2. Verder bouwen aan een innovatieve en bereikbare maakstad
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

In de Woon(zorg)visie, de Detailhandels- en horecavisie en Mobiliteitsvisie wordt binnen de kaders van de Omgevingsvisie uitwerking gegeven aan specifiek beleid.

In de Verkenning zijn concrete doelen benoemd, zoals het toevoegen van 500 tot 1.000 woningen in een gedifferentieerd aanbod, in een groene omgeving met verblijfskwaliteit waar plaats is voor hoogbouw.

Daarnaast zijn de begrippen '15 minutenstad' (zie kader) en de 3D's (Dichtheid, Diversiteit en Design), leidraad voor ontwikkeling.

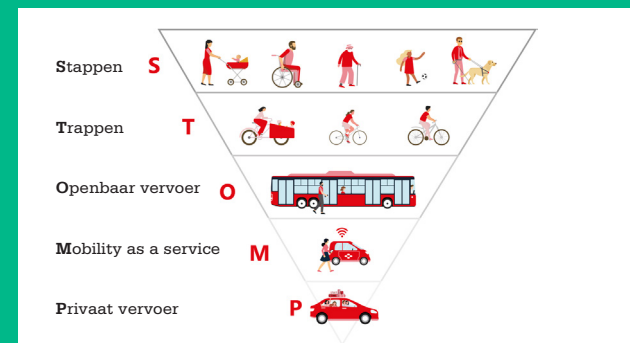
Een duurzame, groene invulling en ruimte voor duurzame energie vormen tot slot een randvoorwaarde voor een toekomstbestendig plan. Daarmee wordt er een 4e 'D' toegevoegd, als basis voor dit masterplan.

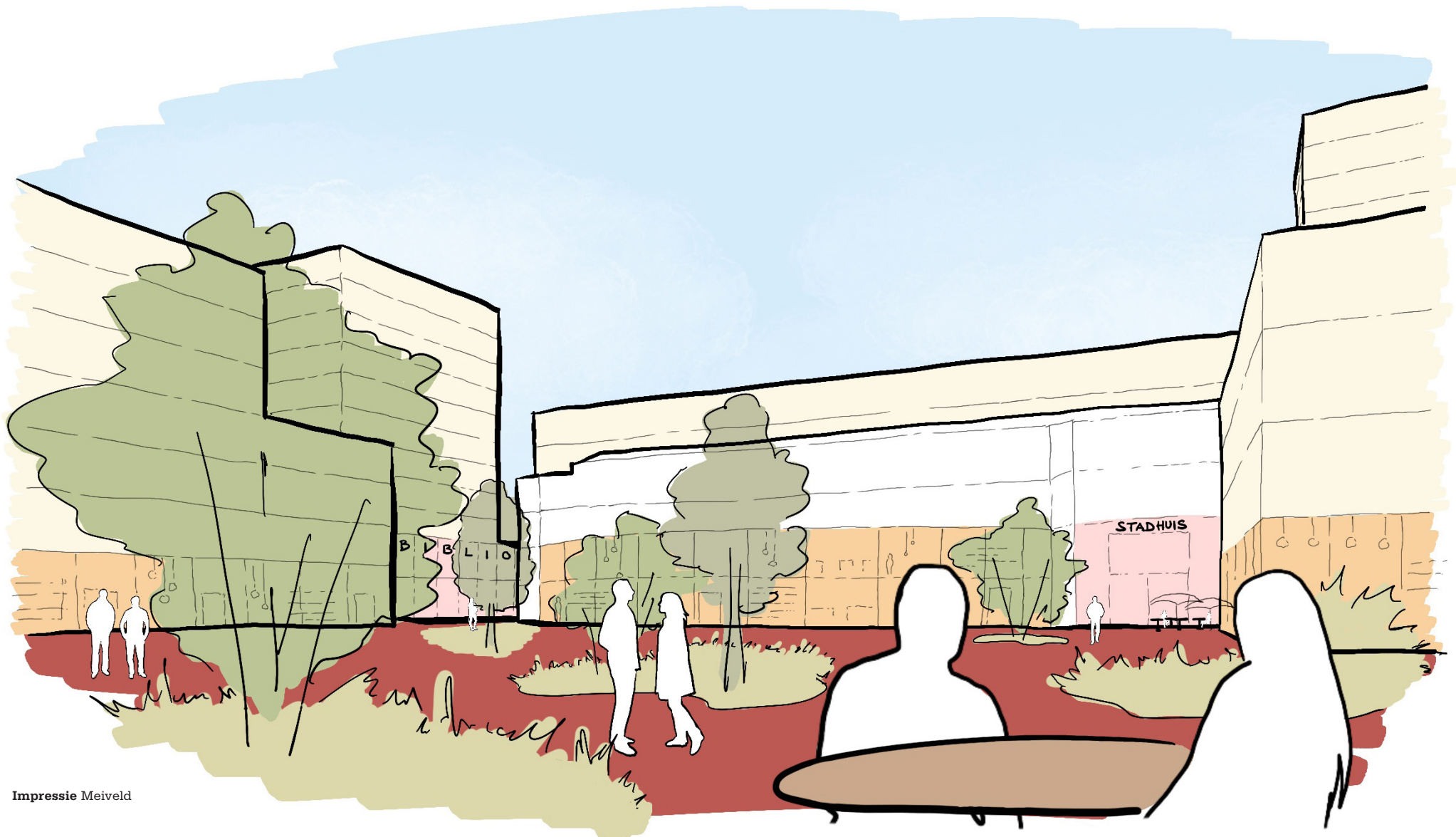
Wat is een 15 minutenstad?

Een stedelijk concept waarbij alle voorzieningen die belangrijk zijn in het dagelijkse leven te voet of fiets bereikbaar zijn binnen 15 minuten van huis. Het is een middel voor het realiseren van groene en gezonde steden, waar het fijn leven, wonen, werken en verblijven is. De mens staat centraal en verplaatsingen zijn duurzaam.

Dat vereist een compacte, gemengde en leefbare stad. En de toepassing van het STOMP-principe, waarbij achtereenvolgens geredeneerd wordt vanuit de voetganger, de fietser, het OV, deelmobiliteit en pas daarna vanuit de auto.

In de Verkenning zijn de compacte, gemengde en leefbare stad vertaald naar de 3 D's.





Impressie Meiveld

2. Ambitie en Visie

Groen en stedelijk bruisend hart

“De ambitie is om het Citycentrum en directe omgeving nog meer uit te laten groeien tot het bruisend hart van Veldhoven. Van een ‘place to buy’ transformeert het centrum naar een ‘place to be’: een plek om te verblijven, met minder winkels, maar meer horeca, dienstverlening en wonen in een aantrekkelijke omgeving met een groene openbare ruimte.

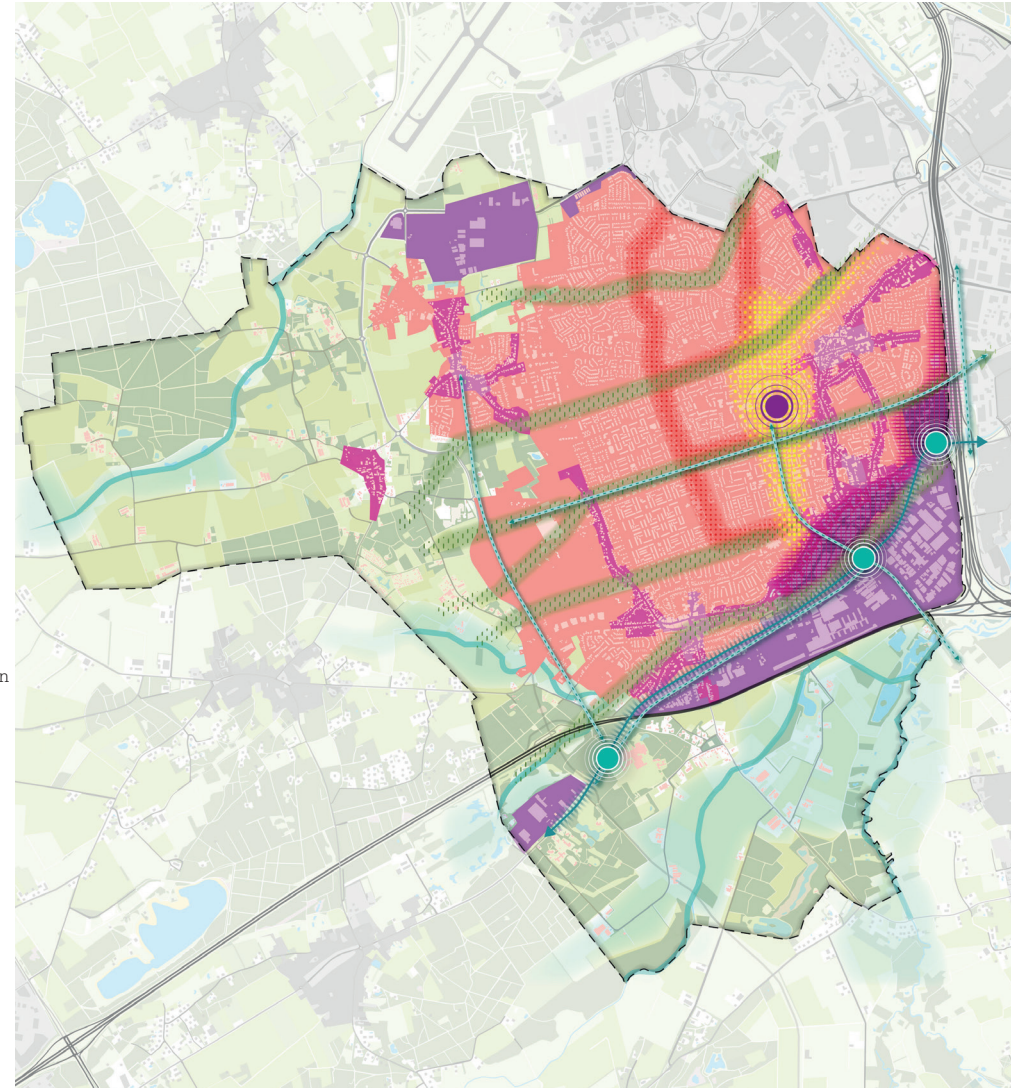
Nieuwe centrumvoorzieningen worden hier geclusterd. Het opvangen van de stedelijke groei in het centrum en aangrenzende gebieden onder de noemer ‘sterk stedelijke structuur’ vergroot het draagvlak voor deze voorzieningen en voor goed openbaar vervoer (HOV). Er ontstaat een meer stedelijk woongebied.

We zetten in op een groene stedelijke ontwikkeling met een voor Veldhovense nieuwe schaal en kwaliteit van stedelijkheid, aanvullend op het regionale aanbod. Belangrijke elementen voor de Veldhovense schaal hierin zijn: functiemenging, een hogere dichtheid, meer mogelijkheden voor hoogbouw en stedelijke straatwanden, hoogwaardig openbaar vervoer, indien mogelijk een lagere parkeernorm in combinatie met slimme mobiliteit, het laten zien van innovatiekracht en design, maar ook het bevorderen van sociale samenhang en bovenal een aantrekkelijke, groene en gezonde leefomgeving.”

Citaat uit Omgevingsvisie Veldhoven

-  sterk stedelijke structuur
-  stadse woonstraten
-  stedelijk werkmilieu
-  gezonde en duurzame woonwijken
-  dorpskernen
-  dorpslinten
-  toekomstige bedrijventerreinen
-  hoogwaardige groenstructuur
-  versterken fietsnetwerk
-  Citycentrum
- Karakteristiek buitengebied**
-  bossen
-  kempenlandschap
-  beekdallandschap

Visiekaart Omgevingsvisie



Passend bij Veldhoven

Uit bestaand beleid en uit de reacties tijdens het participatieproces zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de toekomstige identiteit van het Citycentrum gefilterd.

Verbindend: Het Citycentrum als verbindende factor tussen mensen, culturen en dorpen die bijdraagt aan de hechte, gastvrije en vriendelijke sfeer in Veldhoven. Een plek die oude en nieuwe inwoners, bedrijven en organisaties samenbrengt en de kwaliteit van leven verbetert. Met ontmoetingsplekken binnen en buiten, en een aanbod waarbij mensen van verschillende achtergronden, culturen en nationaliteiten zich welkom en gewaardeerd voelen.

Leefbaar: Het Citycentrum is een aantrekkelijke, veilige en groene omgeving, met een kwalitatief goede openbare ruimte waar de auto zoveel mogelijk uit het zicht is. Een stadscentrum met levendige straten, fijne en betaalbare woningen, een divers aanbod aan winkels, restaurants, cafés en culturele voorzieningen als aantrekkelijke bestemming voor inwoners en bezoekers.

Duurzaam: Het toekomstige Citycentrum voorziet in de behoeften van huidige generaties zonder

daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien. Milieubewust, klimaatadaptief, natuurinclusief, duurzame en betaalbare energie, circulair materiaalgebruik en voorbereid op flexibel gebouwgebruik.

Toegankelijk: De openbare ruimte en alle voorzieningen, de woningen en overige functies zijn veilig, bereikbaar en bruikbaar voor iedereen, ook voor mensen met een beperking. Het Citycentrum is te voet, op de fiets, met OV en met de auto goed bereikbaar.

De belofte

Het Citycentrum wordt een groen centrumgebied dat gemixt, levendig en toekomstbestendig is. Het wordt een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek met een identiteit passend bij Veldhoven waar je comfortabel en compact kunt winkelen met goede aansluitingen en prettig parkeren voor auto en fiets.



Impressie winkelstraat Pleintjes richting Meiveld





Beeld: mogelijke toekomstige invulling van het Citycentrum met meer ruimte voor groen, meer woningen, meer voorzieningen en betere samenhang tussen de gebouwde omgeving en openbare ruimte met fijne verblijfsplekken.

Compact, gemengd en leefbaar

Het gebied heeft de centrumfunctie van voorzieningen voor inwoners van Veldhoven en de Kempen.

Transformatie en (her)ontwikkeling is gericht op het realiseren van een woon- en leefomgeving met een menselijke maat en een voorzieningenniveau dat mogelijk maakt dat alle inwoners hier zo goed, zelfstandig en prettig mogelijk gebruik van kunnen maken. Dat betekent aandacht voor de juiste voorzieningen, inrichting, infrastructuur. En voor de groei van de omvang van de bestaande voorzieningen in relatie toe het groeiende aantal mensen dat er gebruik van maakt.

Het toevoegen van woningen en voorzieningen is een kans om te bouwen aan vitale gemeenschappen. Waar mensen elkaar kennen en betrokken zijn met elkaar, door voorzieningen en rijk verenigingsleven. Geclusterde woonvormen kunnen hieraan bijdragen, met een gezamenlijke ontmoetingsruimte die wordt opengesteld voor de buurt.

Bouwen in een hogere dichtheid vraagt om inzet op leefbaarheid. Met een kwalitatief betere openbare ruimte met meer gebruiksmogelijkheden en meer visuele kwaliteiten.

Het is ook een kans voor betere en klimaatbestendige buurten met ruimte voor ontmoeting, voor groen en biodiversiteit. Hoe beter je de buurten ontsluit met voorzieningen op loop- en fietsafstand en goed openbaar vervoer, hoe meer ruimte je kunt vrijspelen die nu nog wordt ingenomen door (stilstaande) auto's.

Daarnaast zijn er kansen om toekomstbestendige, betaalbare energievoorzieningen te realiseren, passend bij de verschillende functies. De transformatie van het centrum kan een aanjager zijn voor de energietransitie voor dit gebied en daaromheen.

Verbindend en toegankelijk

Voor een ruimtelijk goed centrumgebied zijn meerdere schaalniveaus van belang. Van het gebied in verbinding met zijn omgeving tot de beleving op ooghoogte. Op al deze niveaus stellen we de mens centraal.

Met routes en groenstructuren wordt aangehecht aan het bestaande. Het centrumgebied is op een aangename manier verbonden met de rest van de stad. Een robuuste centrumstructuur kent looproutes die logisch zijn en toereikende parkeervoorzieningen voor auto en fiets.

In een centrumgebied zijn naast private en publieke ruimten diverse domeinen te onderscheiden die verschillen in mate van openbaarheid, zowel buiten als binnen. Hier is ruimte voor ontmoeting en contact.

In een centrumgebied aangekomen beweeg je verder te voet. De trage, lopende mens ervaart de gebouwde omgeving op een zintuiglijke manier. Ontwerpen voor centrumgebieden vraagt om een elegante en verfijnde detaillering in de gevels én een levendige plint. Geluid, geur, licht, wind, schaduw en zon bepalen in sterke mate de kwaliteit van de ruimte.

Levendig

Een centrumgebied is per definitie drukker dan overige gebieden in de stad. De levendigheid in een centrumgebied varieert per plek, maar ook gedurende de dag, de week en het jaar. Het ontwerpen met rust, reuring en ruis helpt bij een goede balans van de dynamiek en het voorkomen van overlast. De seizoensbeleving van een winkelstraat bijvoorbeeld, is in de winter anders dan in de zomer. En buiten openingstijden van winkels moet een gebied ook aangenaam zijn. Sociale veiligheid is een belangrijk thema in de uitwerking van het centrumgebied.

Duurzaam en groen

Naast het versterken van het centrumgebied als woon- winkel-, verblijfs- en ontmoetingsgebied met een stedenbouwkundige opzet die programmatische veranderingen in de tijd kan opvangen vormen vergroening met bomen en planten en het creëren van oplossingen voor hittestress en waterberging belangrijke doelstellingen van het masterplan. Ook duurzame mobiliteit met meer aandacht voor actieve mobiliteit als wandelen en fietsen en deelmobiliteit horen daarbij, net als het toewerken naar een circulaire economie.

Een toekomstbestendig energiesysteem, met duurzame energieoplossingen is onmisbaar om wonen, ondernemen en recreëren in het gebied mogelijk en betaalbaar te houden. Hiervoor moet de basis gelegd worden met voldoende flexibiliteit, zodat dit aansluit bij de transformatie van het gebied en de toepassing van toekomstige innovaties mogelijk blijft.

In de illustratie zijn de belangrijkste duurzaamheids-thema's weergegeven.



schema duurzaamheidsmaatregelen

Ontwikkelpotentie

Ontwikkelpotentie bestaand vastgoed

In het Citycentrum en de directe omgeving daarvan, liggen verschillende gebieden die kansen bieden voor (her)ontwikkeling, nu of in de toekomst. Voor een toekomstbestendig centrumgebied is (her)ontwikkeling van sommige locaties op korte termijn noodzakelijk. Voor andere locaties is (her)ontwikkeling wenselijk of kansrijk.

De gemeente zal instrumentarium inzetten om grip te houden op de (her)ontwikkelingen. (Her)ontwikkeling kan variëren van sloop-nieuwbouw tot uitbreiding en renovatie. Niet alles verandert tegelijkertijd. In het hoofdstuk ontwikkelstrategie komt de fasering aan de orde.

Locaties voor (her)ontwikkeling

- A. Citypassage, winkelpassage op halfverdiepte parkeergarage > nieuwbouw van commerciële plint met daarboven wonen inclusief parkeervoorziening
- B. woningen Woonbedrijf Meiveld zuidzijde met daaronder winkels > optoppen met meer woningen en renoveren of nieuwbouw van commerciële plint en daarboven (meer) woningen
- C. winkels Pleintjes/Meiveld westzijde, 1 laagse bebouwing > optoppen met woningen en/of renoveren, of nieuwbouw van commerciële plint met daarboven wonen

- D. locatie Jumbo supermarkt met enkele winkels > nieuwbouw van commerciële plint met daarboven wonen
- E. luifels en winkelplint Meiveld/Pleintjes > vervanging en renovatie
- F. locatie bibliotheek, 2 laags gebouw > nieuwbouw of hergebruik van commerciële/publieke (dubbele) plint met daarboven wonen
- G. gemeentehuis > begane grond renovatie en/of uitbreiding, mogelijk optoppen voor wonen of werken
- H. horeca en entree Schalm, noordzijde Meiveld > nieuwbouw centrale toegang met horeca met daarboven wonen of werken
- I. locatie bloemenzaak Pleintjes > nieuwbouw van commerciële plint met daarboven wonen
- J. locatie politiebureau/brandweer > herontwikkelen naar woningbouwlocatie met sociaal-maatschappelijke functies op de begane grond
- K. locatie tankstation-kwikfit > herontwikkelen naar woningbouwlocatie met sociaal-maatschappelijke functies op de begane grond
- L. corporatiebezit in combinatie met verduurzaming > renovatie en optoppen

Transformatie

Naast (her)ontwikkeling of renovatie van vastgoed is transformatie van een gebouw ook mogelijk. Daarbij

wordt het gebouw behouden, maar de functie van het gebouw wijzigt. Dat kan samengaan met uitbreiding en/of renovatie.

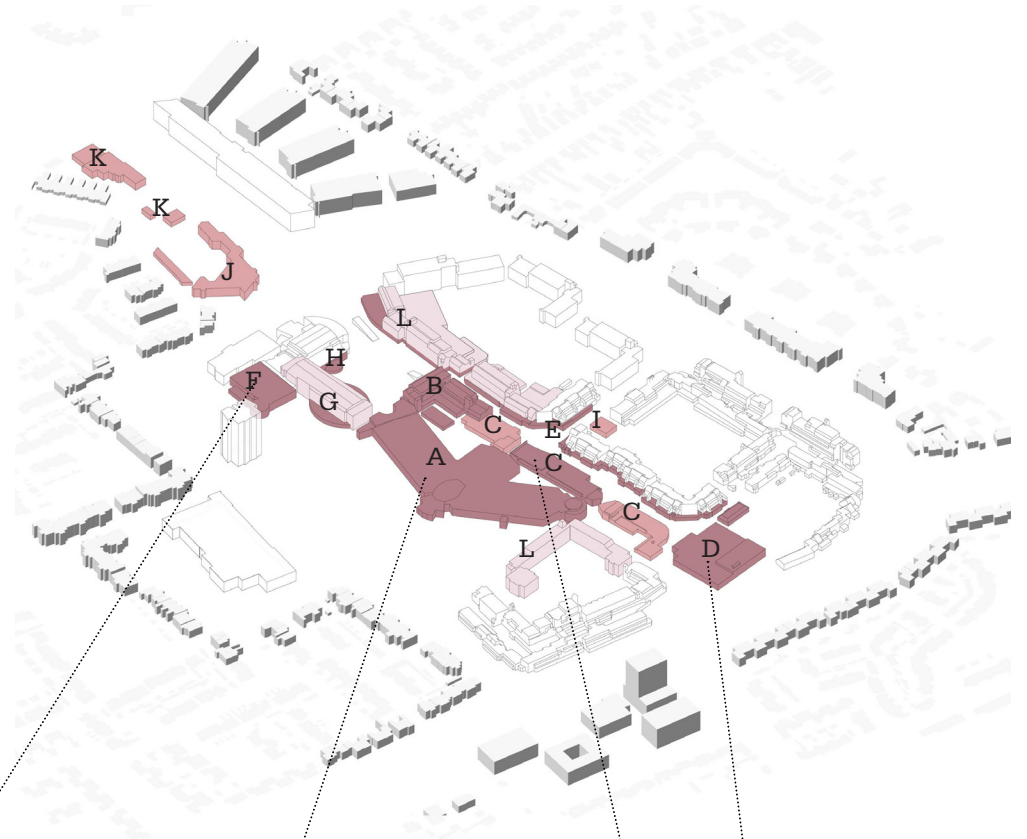
Kantoren lenen zich bijvoorbeeld vaak goed voor transformatie naar woningen. De begane grond van het gebouw kan een publieke functie behouden. Gebouwen die hier mogelijk voor in aanmerking komen zijn de huidige bibliotheek indien de bibliotheek, het gemeentehuis en (een deel van) het politiebureau. Voor al deze functies geldt behoud als publieke functie voor het centrum.

Overige ontwikkelkansen

Ook onbebouwde ruimtes zijn kansrijk voor het toevoegen van vastgoed. Hier denken we vooral aan de parkeerhoven Lei en Braak, het zuidelijke entreegebied en de noordzijde van de parkeerplaats Geer.

Hier kunnen gebouwen met woon- en/of publieksfuncties aan de straatzijde zorgen voor aantrekkelijke loop- en fietsroutes. Door gebruik te maken van slimme parkeeroplossingen kan er meer ruimte ontstaan voor groen.

De transformatie van het Citycentrum biedt ook kansen voor verduurzaming van het energiesysteem van het bestaande vastgoed en de omliggende wijken.



- noodzakelijk
- wenselijk
- kansrijk

(her)ontwikkeling vastgoed





Hendrikhof Tilburg

3. Raamwerk en randvoorwaarden

Ruimtelijke principes

Hoe zorgen we dat we de ambities waar maken? Daarvoor worden met ruimtelijke principes, programmatische randvoorwaarden en een ruimtelijke randvoorwaardenkaart de kaders in tekst en beeld neergezet.

Aangename verblijfs- en ontmoetingsplek

Het hart van het centrumgebied is gericht op de voetganger. Vanuit een netwerk van straten en pleinen is het Burgemeester Den Elsenpark beleefbaar en toegankelijk. De winkelstraten zijn autovrij voor een aangename en groene inrichting. De groenstructuur wordt versterkt en het hele centrumgebied vergroend.

Groene hoofdstructuur

- Vergroten park in noordelijke richting
- Versterken groenstructuur Heemweg
- Park ecologisch verbinden met Heemweg en Bossebaan
- Sfeer park het winkelgebied inbrengen (via maaiveld)

Vergroenen openbare ruimte

- Meiveld, winkelstraten met verblijfsplekken, parkeerhoven

Vergroenen bebouwing

- Daktuinen en gevelgroen





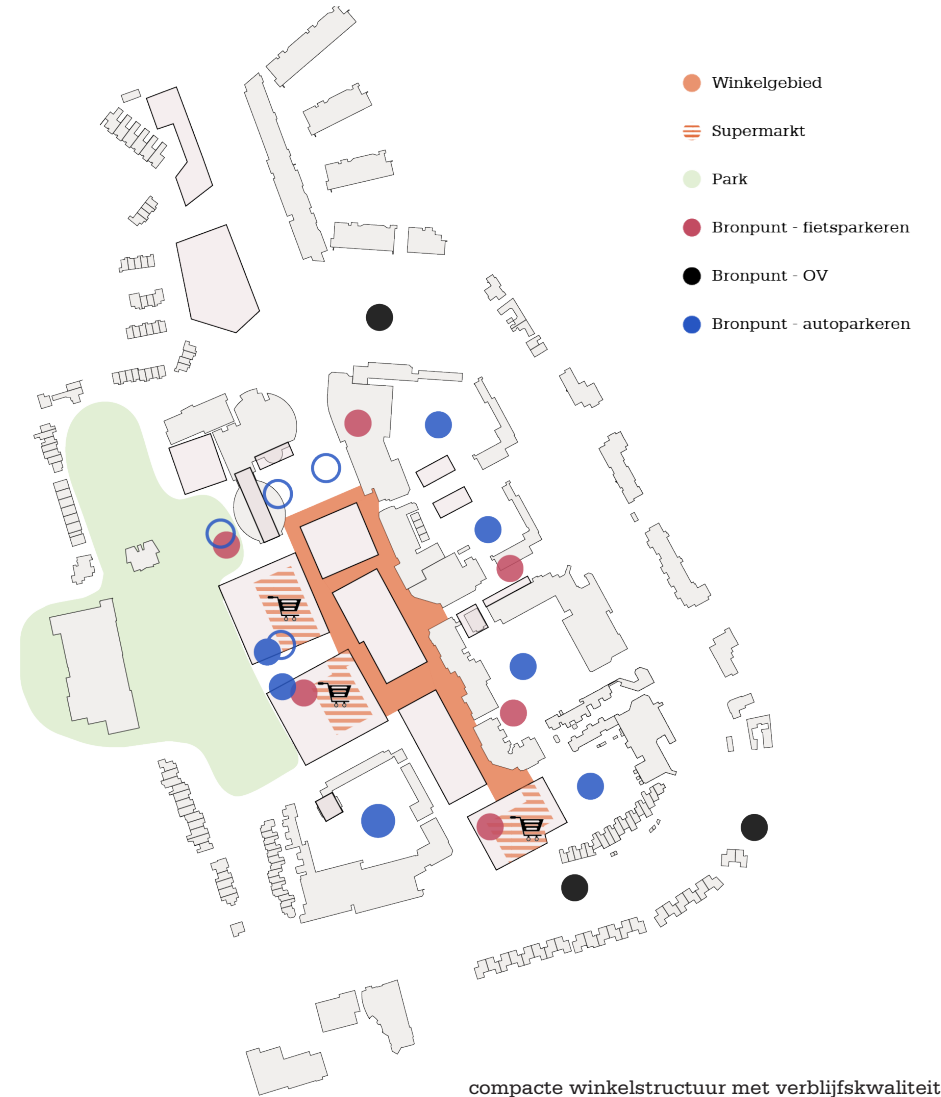
netwerk van straten en pleinen

Comfortabel en compact winkelen

Voor een goed functionerend winkelgebied is een goede structuur noodzakelijk. Door de herontwikkeling van de Citypassage en de verplaatsing van de supermarkt en de winkels aan het Meiveld naar de winkelstraten, kan een compact kernwinkelgebied worden gerealiseerd. Rondom het Meiveld komt dan, naast culturele functies, ruimte voor meer (avond)-horeca en mogelijk ook de bibliotheek.

Het totale voorzieningenprogramma wordt niet kleiner. De nieuwe winkelstructuur met gelijke omvang is verwant aan de huidige, maar kent kortere loopafstanden en meer ruimte voor verblijf: de huidige winkelstraat tot aan het Meiveld met daaraan een 'achtje' met twee pleinen. In het kernwinkelgebied wordt niet in de plint gewoond, entreehallen onderbreken de winkelplint zo min mogelijk.

Aanloopstraten zoals Horst en het Minneveld verkleuren naar sociaal-maatschappelijke functies zoals een zorgpraktijk, loketten en informatiewinkels. De noordelijk entree van het Citycentrum leent zich voor zorg met wonen of bijvoorbeeld een sportschool, de zuidelijke voor horeca en winkels.



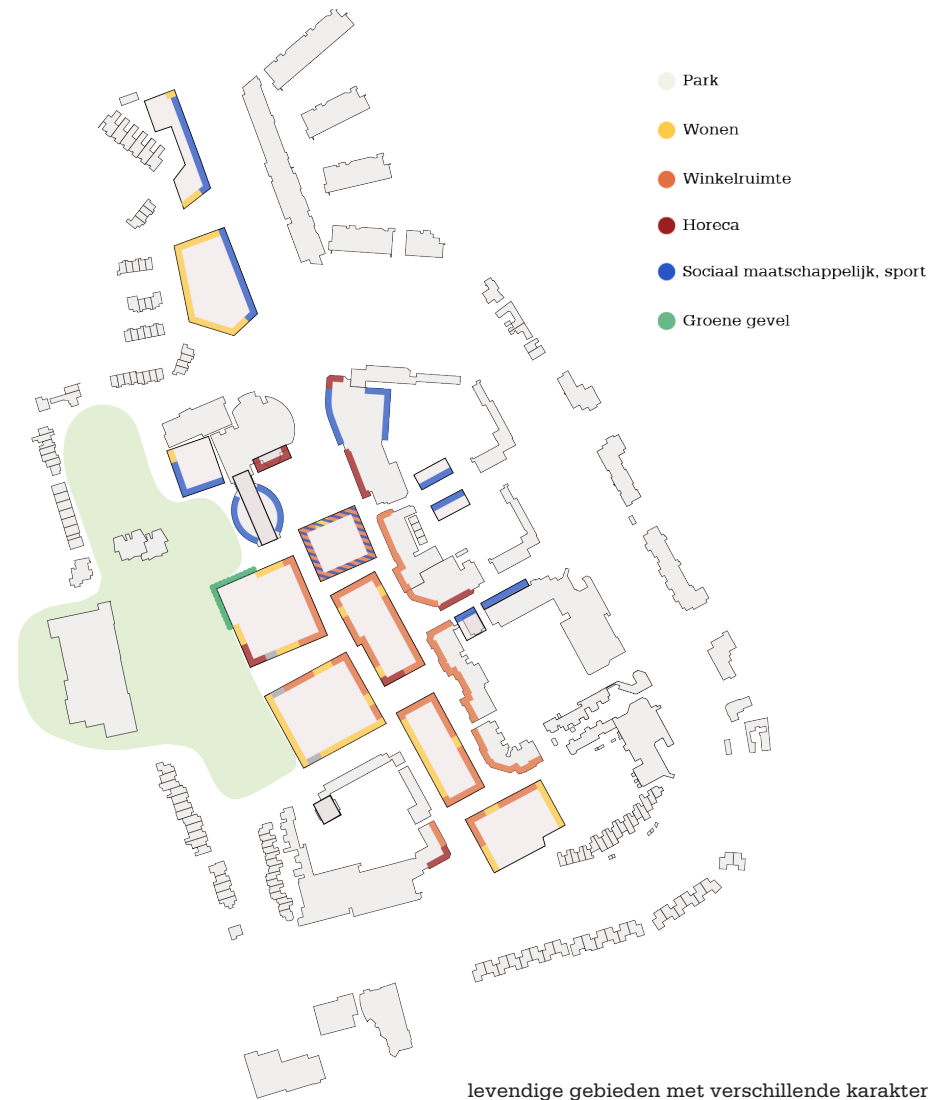
compacte winkelstructuur met verblijfskwaliteit

Gemixt, levendig en toekomstbestendig

In het centrumgebied komen extra woningen en voorzieningen, zoals horeca, (gezondheids)zorg en maatschappelijke dienstverlening en sport. Sommige functies kunnen binnen het centrum worden verplaatst, zoals een supermarkt, de bibliotheek, of worden beter georiënteerd op de openbare ruimte, zoals het theater en horeca. Samen met het toevoegen van woningen zorgt dat voor levendige gebieden met verschillende karakters, van rustig tot dynamisch. Ook (woon-werk) woningen op de begane grond kunnen een toevoeging zijn in aansluiting op de omliggende woongebieden.

In het centrumgebied komt ook ruimte voor deel-faciliteiten. Voorbeelden hiervan zijn hubs voor deelfietsen, een wasserette, publiek toilet of pakketpunt.

Slimme combinaties van functies in elkaars nabijheid en rondom een aantrekkelijke openbare ruimte leveren synergie op. Hierdoor verblijven bezoekers er graag en wonen en werken mensen er met plezier, ook in de avond en het weekend.



levendige gebieden met verschillende karakters

Goede aansluitingen en prettig parkeren

Fietsers, voetgangers en OV

Het centrumgebied is in eerste instantie een gebied voor voetgangers. Fietsers hebben prioriteit ten opzichte van autoverkeer. Aantrekkelijke groene routes verbinden de omliggende wijken op een prettige manier met het groenstedelijke centrumgebied. En dragen tegelijkertijd ook bij aan een sterkere ecologische en recreatieve structuur. De snelle noord-zuid fietsroute door het park wordt verlegd naar het westen richting het zwembad en verbonden met het centrumgebied. De zuidelijke toegang wordt ingericht als fietsstraat. Verbetering van de route (aantrekkelijk, fiets heeft voorrang, zo conflictvrij mogelijk) is randvoorwaardelijk voor verlegging.

Bezoekers van het centrumgebied parkeren hun fiets in (bewaakte) collectieve stallingen aan de randen van het voetgangersgebied, zowel in de openbare ruimte als in gebouwen. Bewoners parkeren hun fiets inpandig. In de nabijheid van de supermarkten en zorgvoorzieningen is in de openbare ruimte voorzien in fietsparkeerplekken voor kortdurend stallen.

Aan de noord- en zuidzijde van het centrumgebied liggen bushaltes. Prettige groene beschaduwde routes



en een goede overstekbaarheid van de haltes naar de entreegebieden zijn van belang. Het verdichten van het gebied gaat gepaard met een snelle busverbinding met het station van Eindhoven en De Run.

Expeditie, hulpdiensten en afvalinzameling

Het hele centrumgebied is goed toegankelijk voor expeditieverkeer, hulpdiensten en afvalinzameling. Expeditie vindt plaats met stille, schone en compacte voertuigen. Supermarkten hebben een inpandig laad- en loshof. Expeditie van de overige winkels vindt plaats via de achterzijde, mogelijk via een (interne) expeditiegang. Innovatieve manieren en goed organiseren van afvalinzameling en bevoorrading worden aangemoedigd.

Autoparkeren

Voor de nieuwe ontwikkelingen wordt uitgegaan van een lagere parkeernorm dan nu het geval is. De beoogde doelgroepen hebben een kleiner autobezit, voorzieningen zijn op loopafstand, en er wordt ingezet op MaaS - mobility as a service - en goed (hoogwaardig) openbaar vervoer.

Vanwege de huidige overmaat van het aantal parkeerplaatsen in het centrum is het mogelijk om parkeerplaatsen van het maaiveld te verwijderen.

De parkeerterreinen aan de Repel maken plaats voor een groter park. De parkeergarage Geer onder het Minne- en Meiveld heeft voldoende overmaat om in de parkeervraag van deze zone van het centrumgebied te voorzien.

Centrumbewoners en -bezoekers met een mobiliteitsbeperking parkeren op korte afstand van hun woning of centrumvoorziening.

Op de locatie van de huidige Citypassage komen twee bovengrondse garages met elk zo'n 60 parkeerplaatsen ten behoeve van nieuwe supermarkten. Tijdens sluitingstijd zijn deze garages ook toegankelijk voor bewoners. Onder de ontwikkeling komt een grote ondergrondse parkeervoorziening die in de parkeervraag van alle nieuwe woningen en winkels aan de westzijde van de hoofdwinkelstraat voorziet. De hoofdtoegang tot de garage gaat via de bestaande ondergrondse garage Geer onder het Minneveld door. Hierdoor is geen extra hellingbaan nodig. Aan de zuidzijde is een secundaire toegang. De parkeervoorzieningen bovengronds en ondergronds vormen met elkaar één parkeersysteem. Dat kan indirect door een parkeerverwijssysteem en/of direct met een fysieke koppeling.

De inrichting van de omgeving rondom de bestaande ontsluiting van de parkeergarage Geer verdient

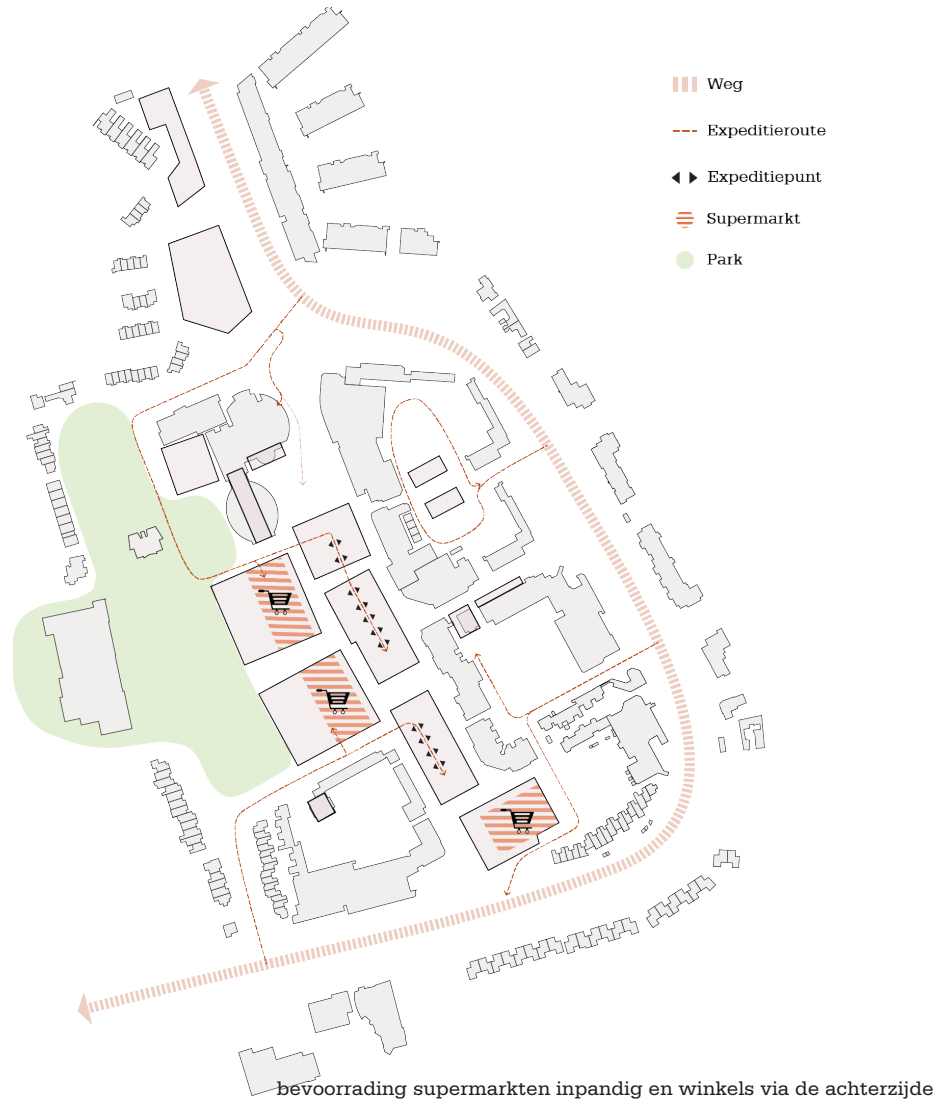
extra aandacht. Een duidelijke en veilige inrichting is gewenst. Het verleggen van de bestaande fietsroute en het beheersen van verkeersbewegingen bovenlangs naar de bovengrondse parkeergarage helpen daarbij.

Bij de herontwikkeling van het centrum wordt ingezet op concentratie van bezoekersparkeren op drie plekken in het gebied. In de bestaande garage onder het Minneveld/Meiveld en in nieuwe parkeervoorzieningen aan de westzijde, en in de parkeerhoven van Braak, met een aanvullende parkeervoorziening voor supermarktbezoek (ca 60pp) bij de Jumbo.

Door de ruime parkeervoorzieningen in het hart van het gebied en de huidige overmaat in de parkeerhoven is er ruimte om die te vergroenen. Lei is primair bedoeld voor bewoners met vergunningparkeren, omdat deze locatie al aan de grenswaarde zit op momenten dat bewoners thuis zijn zoals in de avond en nacht.

Om de parkeerdruk evenwichtig te verdelen en zoekverkeer te voorkomen is een bewegwijzering met informatie over beschikbare parkeerplekken noodzakelijk (parkeerverwijssysteem).

In de uitwerking zullen de parkeeroplossingen nader moeten worden onderbouwd



Programmatische randvoorwaarden

Detailhandel en horeca

Versterken boodschappenfunctie en horeca-aanbod Citycentrum

- Focus op de dagelijkse boodschappen en aanverwant aanbod.
- Twee moderne en volwaardige servicesupermarkten en één discountsupermarkt.
- Verblijfsfunctie versterken door toevoegen dag- en avondhoreca (met terras)

Trends en opgave retail

Het huidige niet-dagelijkse winkelaanbod zal op basis van trends, autonome ontwikkelingen en concurrentiepositie verder afnemen. De ruimtebehoefte aan boodschappenaanbod neemt in Veldhoven juist toe.

Versterken van de boodschappenfunctie en het faciliteren van (nieuwe) trekkers zorgt er voor dat het niet-dagelijkse winkelaanbod, de horeca en diensten ook beter kunnen functioneren. Combinatiebezoek blijft een belangrijk voordeel, zowel vanuit de consumentenverzorging als het economisch functioneren.

Het is een ambitie om door middel van het aanbod in het centrum duurzamer en/of gezonder gedrag te faciliteren, of op zijn minst laagdrempelig maken.

Supermarkten

Voor de supermarkten is het essentieel dat de randvoorwaarden (maatvoering, bereikbaarheid, parkeren) geoptimaliseerd worden.

Momenteel zijn er al twee fullservicesupermarkten aanwezig. Idealiter wordt de visie bereikt door relocatie van één of meerdere bestaande supermarkten, met aandacht voor transformatie van de achterblijvende locatie.

Een discountsupermarkt ontbreekt momenteel in het Citycentrum, terwijl er in de directe omgeving relatief veel mensen wonen met een modaal of lager inkomen. Een discounter is complementair aan de bestaande supermarkten en speelt in op de kwalitatieve behoefte van inwoners. Bovendien zal een nieuwe discounter naar verwachting bezoekers uit heel Veldhoven trekken, waar andere voorzieningen in het Citycentrum ook van kunnen profiteren.

Speciaalzaken aanbod

Naast supermarkten is ook een versterking in het dagelijkse speciaalzakenaanbod wenselijk. Hierdoor heeft de consument ook wat te kiezen en te combineren. Daarnaast zijn er kansen voor kleinschalige doelgroepsupermarkten.



Horeca

Het horeca-aanbod is nu zeer beperkt en eenzijdig. Er zijn kansen voor het uitbreiden en verbreden van het aanbod. Denk aan avondhoreca en horeca gericht op een duurzame of gezonde levensstijl. Het faciliteren van combinatiebezoek is gewenst. Theater de Schalm of de bioscoop met voorafgaand of aansluitend horecabezoek, of tijdens het winkelen een goede lunchroom of koffiezaak met een aantrekkelijke verblijfsmogelijkheid.

- gemak en efficiëntie van parkeren voor versterken van de boodschappenfunctie en het (economisch) functioneren van het (recreatieve) winkelaanbod
- (ruimtelijk) faciliteren en aantrekkelijk maken van combinatiebezoeken door optimale bereikbaarheid en het strategisch positioneren van 'trekkers'
- in het kernwinkelgebied plint met winkel- en horecafuncties, zo min mogelijk onderbroken door andere functies als entreehallen voor wonen, geen woningen op de begane grond
- levendige plint met publieksfuncties in aanloopgebieden.

Voorzieningen

Gemeentehuis

Het gemeentehuis is een belangrijke en passende

functie in een gemengd centrum. Naast loket voor bewoners en centrale plaats voor besluitvorming is het ook de werkplek van veel ambtenaren. Het onderzoeken waard is of de huisvesting voldoet nu deels thuiswerken gebruikelijk is. Een krimpende huisvestingsbehoefte biedt kansen voor ander programma zoals wonen en een meer multifunctioneel gebruik van de begane grond. Balie en raadszaal blijven onderdeel van het hart, de backoffice zou ook meer aan de rand van het centrum gesitueerd kunnen worden.

Bibliotheek, theater en bioscoop

Bibliotheeken ontwikkelen zich steeds mee naar een 'third place'. Een plek waar iedereen zich welkom voelt en ruimte is om elkaar te ontmoeten.

Voor de bibliotheek wordt op dit moment een visie opgesteld. In het kloppend hart is ruimte voor cultuur en dienstverlening. De bibliotheek moet de best mogelijke plek krijgen voor een optimaal functioneren en daarbij zoveel mogelijk toegevoegde waarde heeft voor het Citycentrum.

De cultuurfuncties aan of in de nabijheid van het Meiveld dragen met een goede plint en uitnodigende entrees bij aan de levendigheid.



Sociaal-maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening

In het centrumgebied is ruimte voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen, zoals (gezondheids-)zorg en functies gericht op ontmoeting. Zoals een gezondheidscentrum en buurthuiskamer. In de plint van de Horst, schuintegenover de Hema, is wijziging naar dit type functies al ingezet.

Ook maatschappelijke -ondersteunende- voorzieningen en dienstverlening o.a. op het gebied van kennis en informatie en/of gericht op preventie en ondersteuning zelfredzaamheid zijn gewenst.

Voor deze type functies wordt op basis van kengetallen gedacht aan minimaal 750 m2 vloeroppervlak. Van belang is een adequaat voorzieningenniveau te borgen ter ondersteuning van kwetsbare doelgroepen. Hiervoor moet een nader gesprek plaats te vinden met stakeholders.

Gezondheid en bewegen

Voor een centrum met een breed gemengd aanbod voor diverse doelgroepen is ook ruimte gewenst voor sportvoorzieningen, zowel in gebouwde vorm (fitness-/yogastudio) als in de openbare ruimte / het park. De inrichting van de openbare ruimte zet aan tot ongeorganiseerd sporten en bewegen. De

openbare ruimte is toegankelijkheid en heeft bruikbare looproutes en rustpunten voor mensen met een beperking.

Politie en brandweer

De locatie van de politie en brandweer is aangewezen als potentiële ontwikkellocatie. Een ontwikkeling is alleen mogelijk indien er binnen de gemeentegrenzen van Veldhoven een alternatieve locatie wordt gevonden voor de brandweerkazerne. Voor het politiebureau geldt dat minimaal de baliefunctie van de politie in (de nabijheid van) het centrumgebied moet blijven.

Wonen

Het Citycentrum bevat nu vooral relatief goedkope woningen. Het is gewenst om deze verhouding iets ten gunste van het (middel)dure segment te trekken, om een meer gevarieerd woonmilieu te creëren. Daarnaast zal ten behoeve van de realisatie van de totale gemeentelijke opgave ook sterk op betaalbaarheid gestuurd worden.

Op basis van de Woon(zorg)visie 2023-2027 zijn de volgende onderwerpen leidend voor de uitwerking van het centrumgebied:



- sturen op betaalbaarheid
- streven naar een gevarieerd woonmilieu
- weloverwogen toevoegen dure segment
- specifieke aandacht aan starters, middeninkomens en ouderen
- aandacht voor collectieve (ook buiten)ruimten en deelfaciliteiten ('van bezit naar gebruik')
- toevoegen van naast wonen de juiste voorzieningen en infrastructuur voor zorg en ondersteuning, informatie- advies- en ontmoetingsfuncties ook voor de omliggende wijken.

Doelgroepen en woningtypologie

De centrumfunctie, in combinatie met een goed sociaal-maatschappelijk en zorgvoorzieningenniveau, leent zich voor diverse doelgroepen:

- doelgroepen die aangewezen zijn op betaalbare (sociale) huur en koop,
- inwoners die de nabijheid van (winkel- en horeca) voorzieningen belangrijk vinden,
- starters,
- internationale werknemers die zich langdurig willen vestigen, mogelijk ook gezinnen,
- 1- en 2 persoonshuishoudens, nadrukkelijk ook middeninkomens,
- kapitaalkrachtige senioren,
- mensen met een zorg- en/of ondersteuningsbehoefte (Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen').

Voor de woningtypologie betekent dit:

- 2-kamerappartementen, bijvoorbeeld voor starters, spoedzoekers en kleine huishoudens, (waaronder internationals met een lager inkomen),
- kleine 3-kamerappartementen (bijvoorbeeld voor senioren en starters met een middeninkomen),
- ruime 3- en 4-kamerappartementen, bijvoorbeeld voor meer kapitaalkrachtige senioren, voor internationals en gezinnen of alleenstaanden met (deeltijd)kinderen,
- een beperkt aantal 4-kamer appartementen voor grotere huishoudens, bijvoorbeeld internationals met kinderen,
- levensloopbestendige woningen,
- een beperkt aantal woningen geschikt voor mensen met zware fysieke beperkingen (rolstoelgeschikt, mobiliteitsklasse C uit de Regionale begrippenlijst).

Segmentering

Gezien de huidige opbouw van het Citycentrum en omliggende wijken en de ambities vastgelegd in de Woon(zorg)visie zijn door de gemeente de volgende uitgangspunten voor segmentering geformuleerd:

- 30% sociale huur
- 7% sociale koop
- 23% middendure koop
- 15% middendure huur
- 25% vrije sector woningen



Segmentering sluit aan op de Woon(zorg)visie. Maatwerk is mogelijk indien marktomstandigheden daartoe aanleiding geven.

Kwaliteit van het woon- en leefmilieu

Voor alle (huidige en nieuwe) bewoners is het vergroten van de kwaliteit van het woon- en leefmilieu noodzakelijk:

- Leefbaarheid in de fysieke woon- en leefomgeving, met aandacht voor sociale en fysieke veiligheid, gezondheid en bewegen, groen en klimaatbestendigheid,
- revitalisatie van de bestaande voorraad om tweedeling tussen hoogwaardige nieuwbouw en goedkope, verouderde bestaande woningen te voorkomen en de energieprestatie en het wooncomfort van de woningen verbeteren,
- versterken van sociale cohesie en community-opbouw door het realiseren van ontmoetingsfuncties (binnen en buiten) en door (meer) inzet van sociaal beheer en welzijnsfuncties,
- gevarieerde mix van doelgroepen: een gezond evenwicht van verschillende leeftijds- en inkomensgroepen, werkend en niet-werkend, vitaal en minder vitaal, ook met een zorg- of ondersteuningsvraag,

- toekomstbestendige en betaalbare energievoorzieningen voor alle doelgroepen in het gebied.

Mobiliteit

Uitgangspunt in de mobiliteitsvisie is dat de groei van het autoverkeer door de schaa sprong en andere ontwikkelingen zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Dit door in eerste plaats in te zetten op STOMP, 15 minutenstad en brede welvaart. Dit is feitelijk een paradox. Alleen door primair te ontwerpen op gebruik door voetgangers, toegankelijkheid voor fietsers, en OV en beschikbaarheid van deelmobiliteit kun je ook de bereikbaarheid voor auto's op termijn waarborgen.

- Centrumgebied ligt op doorgaande fietsverbinding Meerhoven-De Run,
- aantrekkelijke en veilige bereikbaarheid voor fiets en voet heeft prioriteit,
- goede (en ook bewaakte) stallingsmogelijkheden voor fietsen,
- laagdrempelig parkeren belangrijk voor supermarktfunctie,
- laadvoorzieningen voor elektrisch vervoer.



In het mobiliteitsprogramma voor het centrumgebied worden eisen gesteld aan deelmobiliteit en dubbelgebruik waardoor er minder parkeerplaatsen nodig zijn.

- Een deel van de bewoners kan in de autobehoeft voorzien door deelmobiliteit; per 20 toegevoegde woningen kan 1 deelauto worden toegepast, 1 deelauto vervangt 5 privé auto's,
- door zo min mogelijk vast gereserveerde parkeerplaatsen (freefloating) is er meer ruimte voor dubbelgebruik.

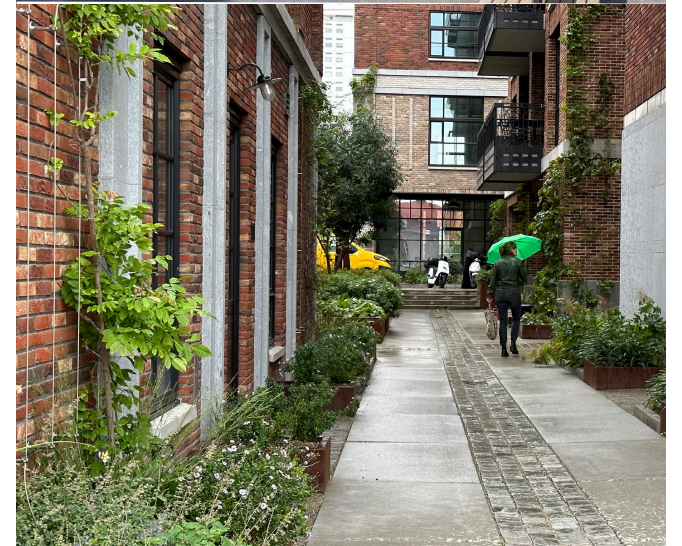
Vanuit doelgroepen geredeneerd is aanvullend aandacht nodig voor loopafstanden tot openbaar vervoer en gebruik en stalling van bijzondere vervoersmiddelen. De sociale veiligheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid van de omgeving zijn daarbij van belang.

- Starters, lage inkomens en zorgdoelgroepen zijn vaker aangewezen op openbaar vervoer. Voor de laatste doelgroep geldt dat dit op loopafstand bereikbaar moet zijn,
- voor zorgdoelgroepen en senioren is het van belang dat er rekening gehouden moet worden met voldoende mogelijkheid voor gebruik en stalling van scootmobielen, rollators en duofietsen.

Groen en openbare ruimte

Vergroenen van stedelijk gebied is een speerpunt voor de gemeente Veldhoven. Dit in het kader van biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde woon/leef en werkomgeving.

- Zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk verharding,
- groenareaal groeit, door herstructurering en ontharding,
- realisatie van 10m² groen voor iedere extra woning, waarvan 8 m² in de openbare ruimte,
- het kwaliteitsniveau in het centrumgebied is A intensief, het hoogste kwaliteitsniveau voor imrichting en beheer, gericht op het behouden van maximale esthetische en architectonische waarde met een optimaal verzorgd beeld,
- diversiteit in de inpassing van groen voor aantrekkelijk beeld en meer biodiversiteit,
- ecologische verbindingen door bijv: plantsoenen/brede borders met biodiverse beplanting, bomenlanen met onderbeplanting,
- een boom heeft onder- en bovengronds voldoende ruimte nodig om ook uit te groeien tot een grote waardevolle boom,
- op stenige plekken met weinig groei ruimte (door bijvoorbeeld ondergrondse parkeergarage) wordt met innovatieve technieken ingezet op vergroening,



- het groen moet het water van heftige regenbuien kunnen opvangen en water vasthouden voor drogere periodes,
- op eigen terrein wordt een bui van 60 mm 24 uur vasthouden en wordt daarna vertraagd afgevoerd

Streven naar Hitterichtlijnen Hogeschool van Amsterdam:

- 300 m afstand van verblijfsobjecten tot een koele plek van 200m (koeler dan omgeving),
 - minimaal 40% schaduw op belangrijke looproutes en minimaal 30% schaduw op buurtniveau,
 - 40% groen (streefwaarde) zodat voldoende verdamping kan optreden en de luchttemperatuur wordt beperkt.
-
- De openbare ruimte faciliteert gezondheid en bewegen, bijvoorbeeld ongeorganiseerd sporten en spelaanleidingen,
 - de openbare ruimte faciliteert ontmoeting, bijvoorbeeld zitgelegenheid,
 - de openbare ruimte is toegankelijk voor iedereen. Het is veilig, bereikbaar en bruikbaar, ook voor mensen met een beperking,
 - de weekmarkt blijft in het centrumgebied,
 - een plek in het centrumgebied is geschikt als evenemententerrein.

Energie

Regievoeren op het totaal wat betreft het energiesysteem voor warmte, koeling en elektriciteit is noodzakelijk. Om onnodig veel ruimtebeslag, geluidsoverlast, inefficiënt energieverbruik, first come first serve wat betreft beschikbare oplossingen te voorkomen. Vanwege netcongestie is voldoende capaciteit krijgen voor elektriciteit lastig.

Dit alles vraagt om een (modulair) energiesysteem, met gebalanceerde, samenhangende (innovatieve) oplossingen op gebiedsniveau. Een betaalbaar energiesysteem is hierbij uitgangspunt. Omdat dit gebied een mix van uiteenlopende functies kent, heeft het veel potentie voor het toepassen van slimme energieoplossingen, zoals uitwisseling van warmte en/of elektriciteit bijvoorbeeld in een smart energy hub, of via een (semi)collectief warmtesysteem.

De transformatie van het Citycentrum is ook een kans om de bestaande gebouwen in het gebied energiezuiniger en toekomstbestendig te maken en kan een aanjager te zijn voor de energietransitie in omliggende woonwijken. Zo draagt de ontwikkeling ook bij aan de doelen in de Transitievisie Warmte. Met dit alles kunnen de ambities voor de 'innovatieve maakstad' uit de Omgevingsvisie waargemaakt worden.

Ruimtelijk raamwerk

De ruimtelijke principes zijn vertaald naar een ruimtelijk randvoorwaardenkaart waarbij bepaalde zaken hard worden vastgelegd, maar flexibiliteit in de uitwerking mogelijk blijft.

Grenzen en maatvoering

In de randvoorwaardenkaart is het raamwerk van openbare ruimtes en de ontwikkelvelden getekend. Uiterste bouwgrenzen, gerelateerd aan de omgeving, kadastrale grenzen en minimale profielmaten van straten en pleinen bepalen de ontwikkelruimte. De positie van nieuwe straten en pleinen ligt niet altijd vast, er is schuifruimte. Doorgangen tussen de bestaande en nieuwe winkelstraat worden in een optimale situatie verschoven richting het noorden en de zuidelijke doorgang wordt verbreed tot een plein. Bebouwing rondom het Meiveld kan, rekening houdende met de bestaande parkeergarage, worden vergroot en verhoogd voor een intiemer plein.

Vergroening

Samen met de ontwikkeling van het gehele centrumgebied wordt het park richting het noorden uitgebreid. Het park wordt via het maaiveld verbonden met het winkelgebied. Het Meiveld, de huidige winkelstraat en de parkeerhoven Lei, Braak en Bree worden vergroend. Nieuwe pleinen worden toegevoegd.

-  vaste rooilijn
-  flexibele rooilijn
-  belangrijke verbinding
-  flexibele verbindingsgrens
-  verbinding zoekgebied
-  fietsverbinding
-  kolomrij van winkelluifel
-  bestaande bebouwing CityCentrum
-  eigendomsgrenzen - kerngebied en Repel
-  bestaand park
-  park uitbreiding
-  hoogteaccent max 50m - locatie indicatief
-  hoogteaccent max 36m - locatie indicatief
-  belangrijke bomen
-  bijzondere plek - oriëntatiepunt
-  vergroenen

randvoorwaardenkaart





Massaopbouw

Nieuwe bebouwing bestaat uit een plint (3,5-5m), een stedelijke laag en hoogteaccenten. De stedelijke laag relateert aan de huidige afwisselende bouwhoogtes in het centrum die variëren tussen de 3-7 bouwlagen (max 24 m). De hoogteaccenten (tot 50 m) zijn in de nabijheid van de entrees van het centrumgebied te vinden.

Hoogteaccenten

Rekening houdend met de grote woningbouwopgave en de wens om dicht bij de voorzieningen te wonen lenen verschillende plekken zich voor hogere bebouwing dan de stedelijke laag. Architectuur, oriëntatie en bouwhoogte vragen om zorgvuldige afstemming.

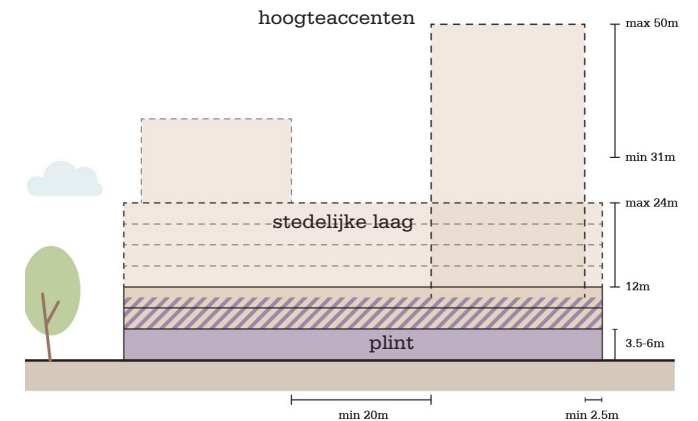
De hoogste gebouwen liggen op belangrijke zichtlijnen en accentueren de toegangen tot het centrum. De bouwhoogte is maximaal 50 meter, circa twee zo hoog als de hoogste bebouwing in de stedelijke laag. Deze hoogte sluit aan op de woontoren aan de Repel en de nieuwbouw Bossebaan. In combinatie met een actieve plint en stedelijke laag kan een stadsbeeld worden ontworpen waarbij rekening wordt gehouden met een prettige beleving op ooghoogte. De maximale hoogte wordt verder ingegeven door beperkingen vanuit Vliegbasis Eindhoven.

Aan de noordzijde worden hoogteaccenten op de locatie van het politiekantoor en de bibliotheek toegestaan. Aan de westzijde bij de centrale toegang van het park tot het winkelgebied en aan de zuidzijde bij de Jumbo.

Hoogteaccenten hebben een maximale footprint van 600m² bvo en een setback ten opzichte van de plint van minimaal 2,5 meter om licht en lucht toe te laten in de straten en staan diagonaal ten opzichte van elkaar gepositioneerd. De minimale afstand tussen hoogteaccenten is 20 meter.

Aan de noordzijde van de nieuwe winkelstraat in relatie met het Meiveld en aan de zuidzijde in relatie tot een nieuw groen plein zijn hogere gebouwen mogelijk die voor een geleidelijke overgang zorgen tussen de hoogste hoogteaccenten aan de parkzijde en de hoogte van de bestaande bebouwing. Deze hogere bebouwing accentueert pleinruimtes en is gelegen in het zicht van een belangrijke looproute, het winkelrondje.

Bij het plaatsen van hogere bouwdelen wordt rekening gehouden met bezonning van de openbare ruimte (sunspots) en bestaande bebouwing (lichte TNO-norm), en met privacy van bestaande bewoners. Bij gebouwen met een bouwhoogte van 30 meter of hoger vindt onderzoek plaats om windhinder te voorkomen.



principeddoorsnede massaopbouw

Leefbaarheid en gebruik van de openbare ruimte

Sferen

De openbare ruimte is onder te verdelen in diverse typen ruimten. Om de klimaatbestendigheid, leefbaarheid en het gebruik van deze ruimtes te vergroten en meer eenheid te creëren in het hele gebied worden ze in samenhang (her)ingericht.

Het park, de bestaande entreegebieden aan de noord- en zuidzijde en de parkeerhoven zijn de belangrijkste openbare ruimtes die de verbinding leggen tussen de omgeving en het hart van het gebied.

De kern van het gebied bestaat uit straten, zowel winkelstraten als aanloopstraten met een meer gemengd karakter, en pleinen in diverse maten. Voor de beleving op straatniveau zijn naast de verschillende openbare ruimtes ook de plinten van gebouwen en de daktuinen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte van belang.

Voor het park, de straten en pleinen, de parkeerhoven en de plinten en daktuinen zijn hierna de ruimtelijke en programmatische kenmerken beschreven.

Hoge bebouwing en fijne stedelijke ruimtes

Little C, Rotterdam

CULD - INBO, Juurlink+Geluk



Park

Het park is een plek voor ontmoeting en is in drie delen te verdelen, noord, midden en zuid. Het zuidelijke deel is het oudst met het meest volwassen groen. Rondom wordt vooral gewoond. Het middelste deel is het ruimst en rondom liggen publieke functies zoals het zwembad, horeca, de toegang tot het winkelgebied en de begane grond van het gemeentehuis. Het noordelijk deel transformeert en legt daarmee recreatieve en ecologische verbindingen. Door het park slingert een belangrijke hoofdfietsroute die zowel het zwembad als het centrumgebied aandoet.

Noord

- gericht op de wijk
- actief gebruik (urban sports)
- maakt aantrekkelijke route voor mens en dier in noord-zuid richting mogelijk

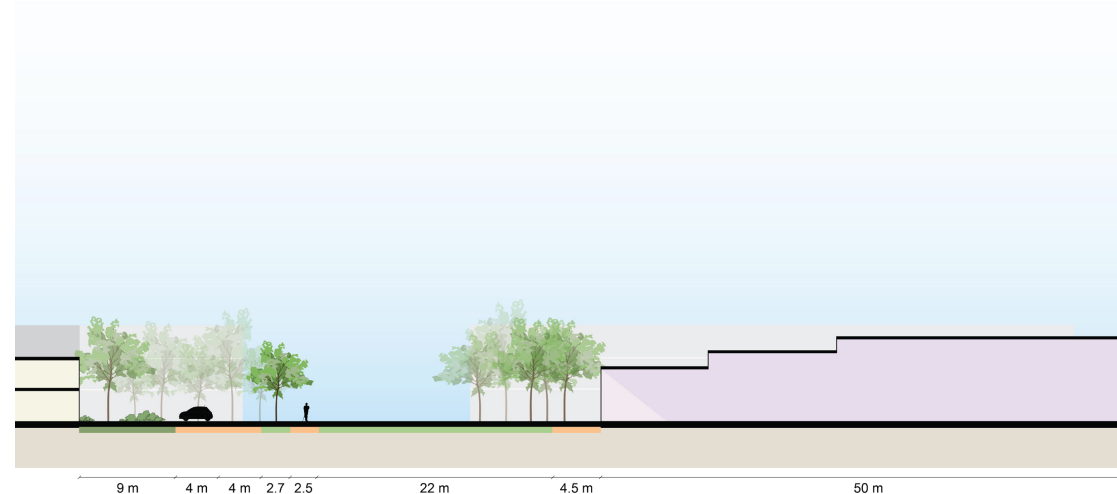
Midden

- ruim en open
- gebruik gericht op een groot publiek
- geschikt voor evenementen
- aantrekkelijke speeltuin

Zuid

- reeds volwassen bomen
- geborgen plek gericht op de buurt
- rustige activiteiten zoals wandelen en zitten.

park - doorsnede midden
impressie
(ook op volgende pagina)

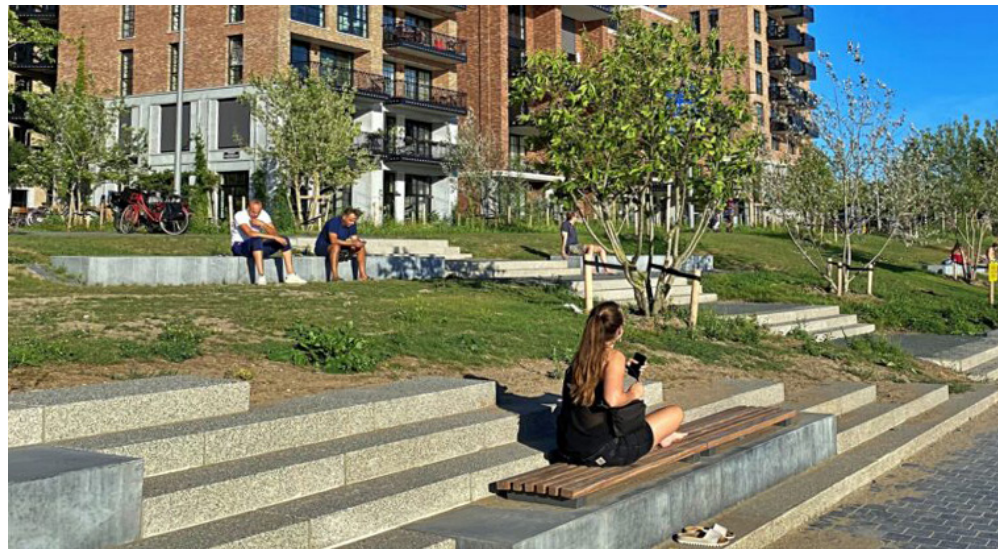


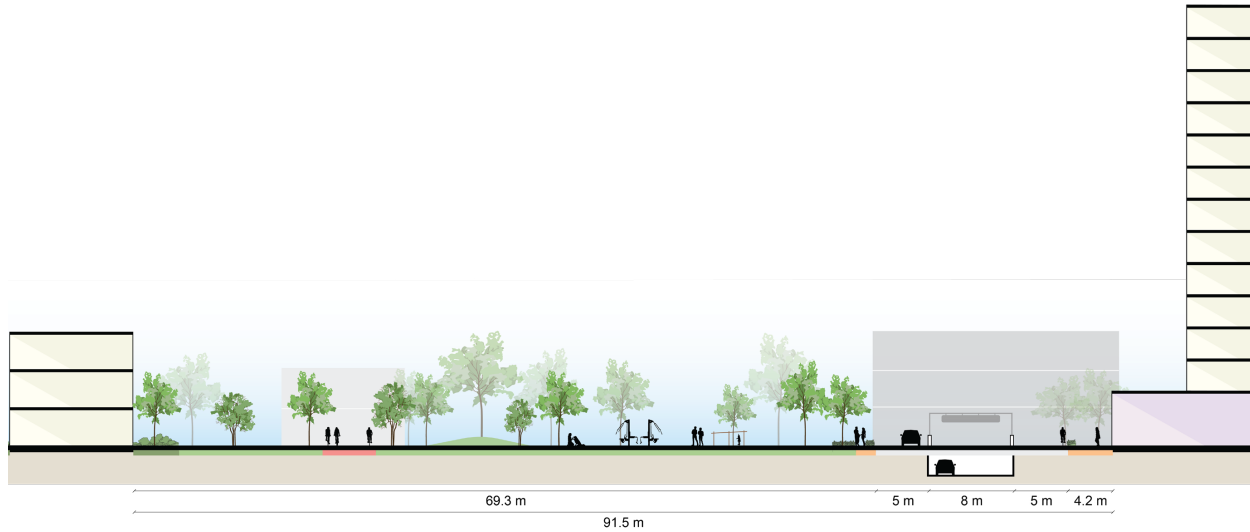
ontspannen in het groen bovenop een parkeergarage
Clausplein, Eindhoven

Referentiebeelden op volgende pagina:
hoogteverschillen nodigen uit tot verblijf

Little C, Rotterdam
sporten en spelen in het groen
Bogaardplein, Rijswijk







park - noord
impressie



park - zuid
impressie

Referentiebeeld op volgende pagina
wonen aan een park en
avontuurlijk spelen
 Groen Kwartier, Antwerpen
 (Stéphane Beel en Architecten
 Achtergael, Michel Desvigne)



Straten

Winkelstraat bestaand

- voetgangersgebied, toegankelijk voor hulpdiensten
- meer licht en ruimte door de luifels te vervangen bijvoorbeeld door compact en transparant type
- huidige breedtemaat met drooglopen leent zich alleen voor gevelgroen, bij verbredingen van het vrije profiel tot 10 a 12 m is er ruimte voor substantieel groen, vernieuwing van de bebouwing aan westzijde winkelstraat levert meer ruimte voor groen op door de rooilijn naar het westen te verleggen.
- informele, vrij toegankelijke zitgelegenheden
- verbeterde opgangen naar niveau boven de winkels

Straten nieuw

- voetgangersgebied, toegankelijk voor hulpdiensten
- licht en ruimte door compacte en transparante luifels
- minimaal 10 en optimaal 12 meter, ruimte voor groen
- informele, vrij toegankelijke zitgelegenheden

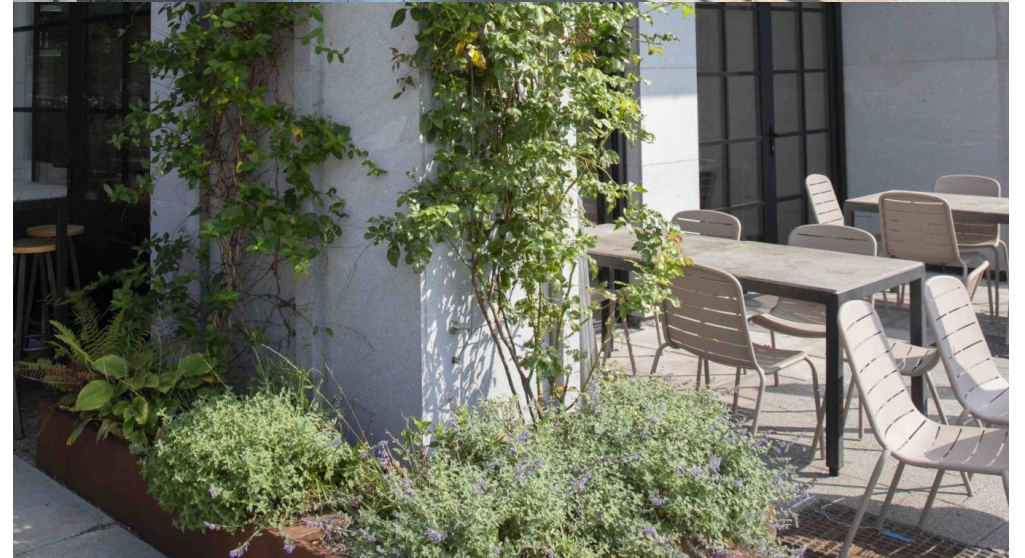
De profielen op de volgende pagina's geven de huidige situatie weer en meerdere voorbeelden voor herinrichting, verbreding en vergroening.

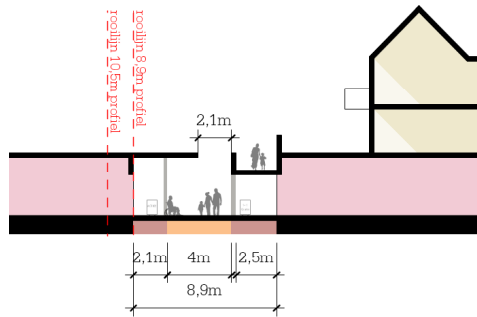
Bestaande stenige winkelstraat

Meiveld Veldhoven

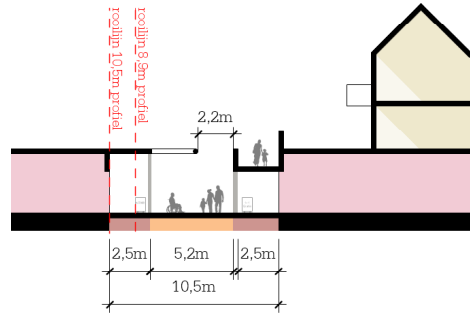
Vergroening straat met geveltuinen met onderbeplanting en klimmers

Little C, Rotterdam

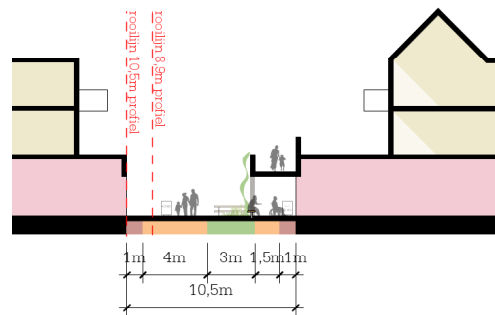




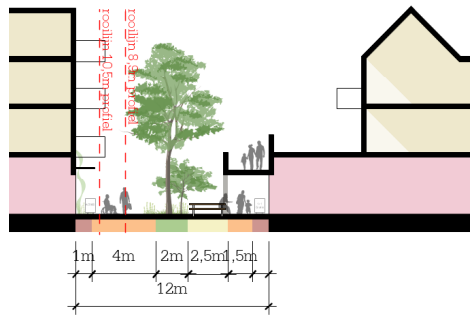
bestaand 8,9 m profiel



bestaand 10,5 m profiel



10,5 m profiel met groen

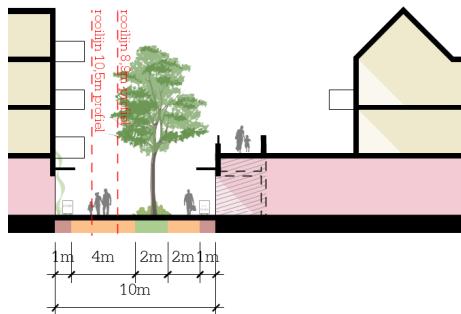


12 m profiel met groen

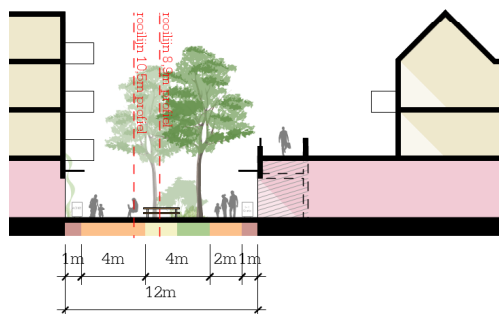
De bestaande winkelstraat varieert in breedte. Op een aantal plaatsen is het profiel smal, circa 8,9 meter inclusief droogloop. Standaard is het profiel circa 10,5 meter, op sommige plekken verruimt het profiel zich. Merendeel van het straatprofiel is overdekt met een grote luifel. Door plaatsing van reclameborden nabij de kolommenrij is het effectieve profiel nog smaller. Ruimte voor groen is er in dit profiel niet.

Met het vervangen van de bestaande luifel in het profiel door een transparant en ca 1 m diep exemplaar biedt de huidige standaard breedtemaat ruimte voor gevelgroen. Bij een verbreding van het profiel tot 12 meter is er ruimte voor substantieel groen met bomen en zitgelegenheden.

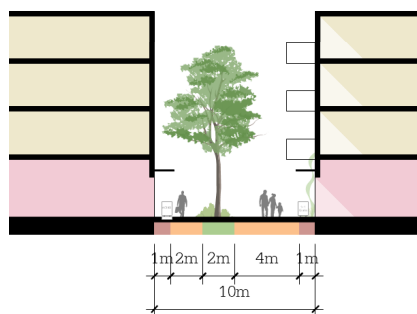
Er is in de profielen ruimte voor hulpdiensten.



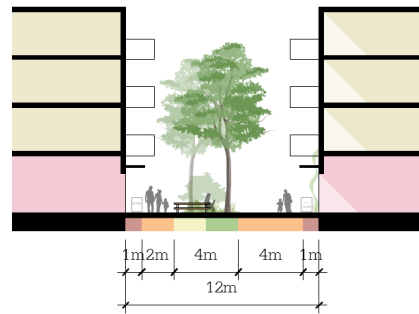
ingevulde droogloop 10 m profiel



ingevulde droogloop 12 m profiel



nieuwe straat 10 m profiel



nieuwe straat 12 m profiel

Op ruime plekken in de winkelstraat of bij verbreding van het profiel biedt de ruimte van de droogloop kans om winkels te vergroten en een aantrekkelijke winkelpui te maken die verwant is aan de overzijde.

Nieuwe winkelstraten hebben een breedtemaat van minimaal 10 meter en een optimale breedte van 12 meter.

**Vergroening winkelstraat
draagt bij aan oplossen
waterproblematieke en levert
winkeliers omzetverhoging**

De Laat, Alkmaar (B+B)



LONG ISLAND

KIXX

SEIBEL

SALE

OUTLET

da

CA



Two people walking away from the camera. The person on the left is wearing a grey sweater and blue jeans, carrying a black bag. The person on the right is wearing a dark vest over a red long-sleeved shirt and dark pants, carrying a light-colored jacket.

A group of people walking towards the camera. A man in a yellow jacket is pushing a stroller. A man in a dark jacket is bending over, possibly talking to a child. A woman with a backpack is walking towards the camera.

People sitting at outdoor tables under the shade of trees. Some are eating, and others are talking. The tables are set up on a paved area next to the brick walkway.

People walking along the street, some towards the camera and some away. The street is busy with pedestrians. The trees on the right are lush and green, providing shade to the walkway.

Pleinen

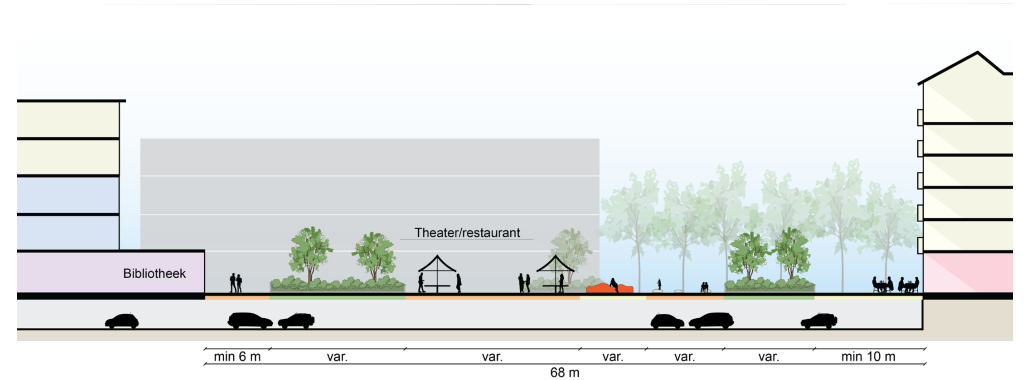
Meiveld

- Meer intieme ruimte door hogere bebouwing aan de randen en groene inrichtingselementen,
- entrees sociale en maatschappelijk functies verplaatsen en oriënteren op het plein:
 - spiegelglasgevel begane grond gemeentehuis vervangen, entree en interactie tussen binnen en buiten;
 - centrale entree en foyer theater in combinatie horeca aan de noordzijde van het plein,
- bij het verplaatsen van de bibliotheek naar het Meiveld deze koppelen aan het winkelrondje
- horeca met terrassenzone aan de noord- en oostzijde, zongericht,
- sterk vergroenen, geen losse elementen maar een samenhangend geheel, daarbij rekening houden met ondergrondse parkeergarage,
- upgraden van voetgangersentrees tot parkeergarage, aantrekkelijke en veilige toegangen,
- ruimte voor de markt en evenementen,
- waterelement.

> / >> Slim gebruik van aantrekkelijke beplanting en plaatsing van bomen op ondergrondse parkeergarage zorgt voor intieme plekken om te spelen, te zitten, en een terrasje te pakken terwijl er ook ruimte is voor een grote fontein, de weekmarkt en evenementen

Marktpllein, Ede (Hosper)

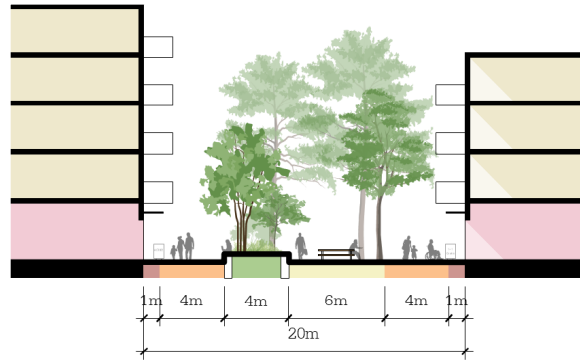
Meiveld
impressie



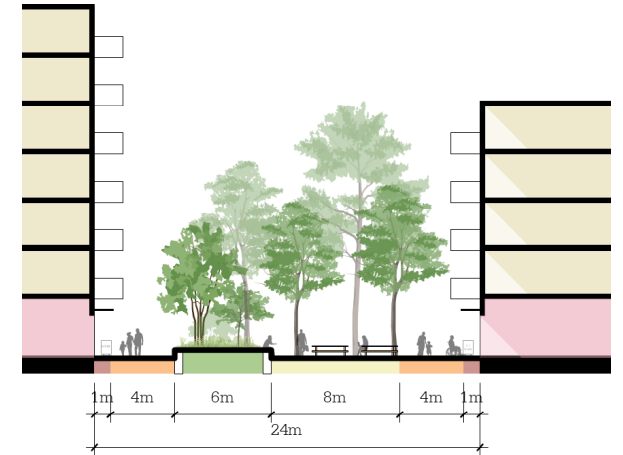


Winkelplein en Bomenplein

- groene en aangename ruimtes gericht op verblijf
- actieve voorkanten met veel winkelentrees
- entreehal van appartementen in nabijheid voor levendigheid buiten winkeltijd.
- voetgangersentree (parkeergarage of bewaakte fietsenstalling) koppelen aan plein



Plein 20m profiel



Plein 24m profiel

Heemweg

In het noordelijk deel van de Heemweg wordt de nieuwe rooilijn zo geïmplementeerd dat er ruimte is voor een aantrekkelijke groene route voor voetgangers en fietsers. Aan de noordzijde (locatie politie) en aan de zuidzijde (locatie Jumbo) worden de entrees tot het centrum geaccentueerd met hogere bebouwing. Het is kansrijk om de gehele Heemweg herin te richten met minder asfalt en meer groen met bomen om zo een stevige groene gordel rondom het centrum te kunnen maken.

Stedelijke pleinruimtes, goed georiënteerd op de zon en verrijkt met groen bieden ruimte voor kwalitatief verblijf

> Little C , Rotterdam

(CULD - INBO, Juurlink+Geluk)

>> Hendrikhof/Frederikstraat, Tilburg

(Valode & Pistre Architects, MTD

landschapsarchitecten)





Kula

54

Parkeerhoven

De parkeerhoven Lei, Braak-noord, Braak-zuid en Bree worden vergroend.

Omdat er in september 2023 een overmaat aan parkeerplaatsen in het centrum is geteld kan naar verwachting een deel van het parkeerterrein worden vervangen door groen.

Daarvoor zijn een aantal strategieën. Een deel van de parkeerplaatsen kan worden vervangen door plantvakken met bomen. Ook de parkeervakken zelf kunnen worden vergroend door open verharding toe te passen. Een volledige herstructurering is ook mogelijk waarbij naast de vorige ingrediënten ook aan het toevoegen van hagen kan worden gedacht.

In parkeershof Lei is een kans om woon-werkwoningen toe te voegen om zo de stedelijke structuur te verfijnen en de route naar de winkelstraat te activeren.

De maatregelen leveren naast een attractiever beeld ook voordelen op het gebied van duurzaamheid. Het gebied wordt minder verhard. Water kan infiltreren en door meer bomen toe te passen is er meer schaduw en dus minder hitte. Kansrijk is parkeren te combineren met energieopwekking via zonnepanelen.



Parkeerplaatsen kunnen sterk worden vergroend met bomen, hagen en open verharding

Alternatieve vormen van distributie hebben minder impact op de ruimte en het milieu

Plinten

Naast de inrichting van de openbare ruimte is de interactie tussen openbare ruimte en gebouwen van belang voor de leefbaarheid.

- programmering van de plint
- uitstraling van de plint
- positie van entrees
- overgangen tussen openbaar en privé

Voor het gebied geldt dat plinten een zoveel mogelijk actief gebruik kennen. Winkels worden op strategische plekken afgewisseld met entrees tot bovengelegen woningen voor levendigheid en sociale veiligheid buiten winkeltijden. Afzomen van supermarkten en bovengrondse parkeervoorzieningen is uitgangspunt. Inactieve plinten ('achterkanten') kennen een korte lengte en worden ofwel groen ingepast (beplanting/ gevelgroen) of architectonisch hoogwaardig uitgewerkt.

In een later op te stellen Beeldkwaliteitplan worden deze thema's nader uitgewerkt.

Attractieve plinten kennen een actief gebruik en een wisselwerking met de openbare ruimte

Logistieke oplossingen kunnen met weinig impact op de beleving van een gebied worden ingepast



Daktuinen

Daktuinen op plintniveau met een visuele verbinding met maaiveld kunnen bijdragen aan de leefbaarheid op straat.

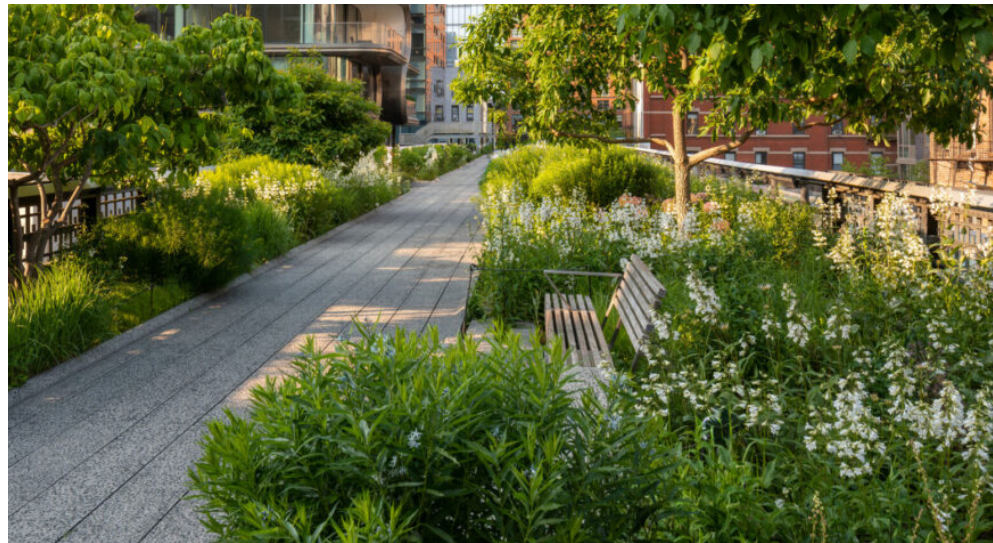
- licht en lucht door ruimte tussen gebouwen
- opgaand en daardoor zichtbaar groen
- actief gebruik van een daktuin.

Een bijzondere vorm daarvan is een tweede maaiveld dat openbaar toegankelijk is en bereikbaar vanaf maaiveld en/of van binnenuit. Zoals de opgetilde woonstraten van de bestaande bebouwing, maar een 'stadsterras' aan het park gekoppeld aan een publieke functie als de bibliotheek kan daarin ook voorzien.

Voor een kwalitatief groen dak met opgaand groen is een minimale substraatdikte van 80 cm noodzakelijk.

Ook hoger gelegen daken kunnen worden vergroend in combinatie met energieopwekking (zonnepanelen en/of zonnecollectoren).

Ook op hoogte kan groen bijdragen aan klimaatdoelstellingen en de attractiviteit van een gebied, zowel in een meer openbare als private vorm.



4. Ontwikkelstrategie

Vliegwiel

De eigenaar van de Citypassage wil investeren in het gebied door herontwikkeling van de winkels en het toevoegen van woningen. Dit biedt kansen om als vliegwiel te werken voor de transformatie en verbetering van het gehele Citycentrum. Zodat ook gemeentelijke ambities als het realiseren van een toekomstbestendig centrumgebied, het toevoegen van woningbouw en het klimaatbestendig en aantrekkelijker maken van de openbare ruimte kunnen worden ingevuld.

Complexe eigendomssituatie

Voor de ontwikkelstrategie is de eigendomssituatie in het Citycentrum een bepalende factor. De aanwezigheid van VVE's met veel individuele eigenaren in de nabijheid van de Citypassage maakt de ontwikkeling in het kerngebied complex omdat ontwikkeling van elkaar afhankelijk is.

Groeicapaciteit

Herontwikkeling van het vastgoed aan de westzijde van de bestaande winkelstraat biedt veel kansen; voor vergroening, het toevoegen van woningen en het uitbreiden van winkels. En niet in de laatste plaats voor een sterke winkelstructuur met goede verblijfsruimten. Maar aan de andere kant zijn er ook risico's omdat medewerking en investering van veel eigenaren

benodigd is om tot transformatie over te gaan.

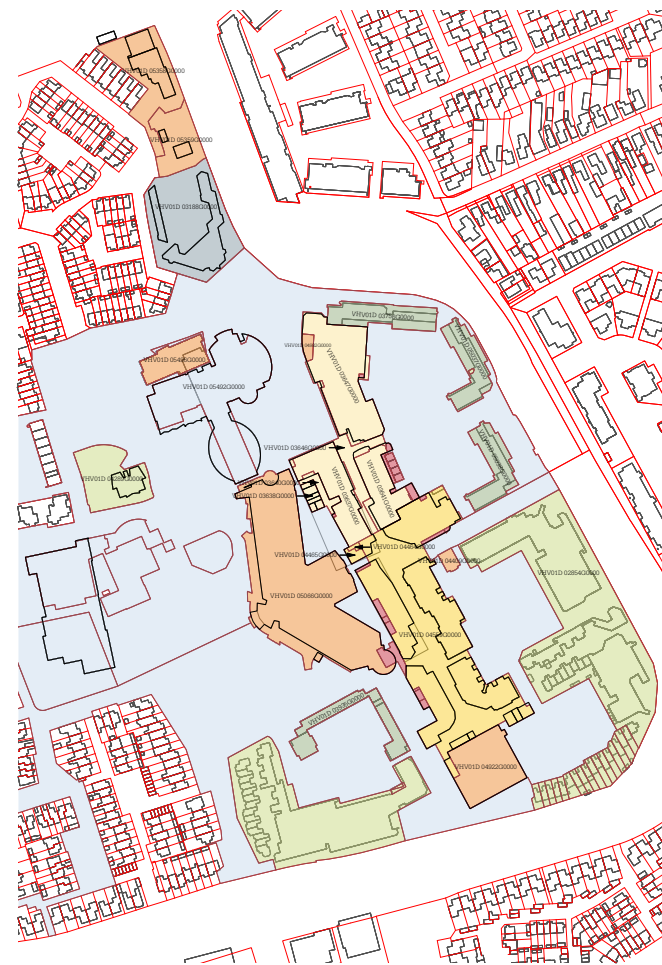
De wijzigingen en intensivering van het gebied leidt tot een grotere energievraag en belasting van het elektriciteitsnet. Het is onwaarschijnlijk dat dit binnen de huidige capaciteit en aansluitingen gerealiseerd kan worden. Op dit punt is dan ook samenwerking met alle partijen nodig om tot haalbare oplossingen te komen.

Analyse eigendom

Op de eigendomskaart zijn verschillende typen eigenaren in kleuren aangegeven. In blauw (semi-)publieke partijen. De gemeente bezit het gemeentecentrum en het merendeel van de openbare ruimte. In groen zijn de VVE's van eigenaren van woningen weergegeven, waarvan donkergroen corporatiebezit is (Woonbedrijf en Thuis). Oranje is in particulier bezit, waaronder de Citypassage en de locatie van de Jumbo. Voor het overige winkelgebied (geel) valt op dat het bestaat uit twee grote VVE's met daarin zowel eigenaren van winkels als eigenaren van de woningen daarboven. De winkelstraat is ook eigendom van de VVE's.

- Gemeente Veldhoven
- politie
- particuliere woningen
- VVE woningen
- VVE woningen en winkels
- commerciële functie
- nader uit te zoeken

Eigendom

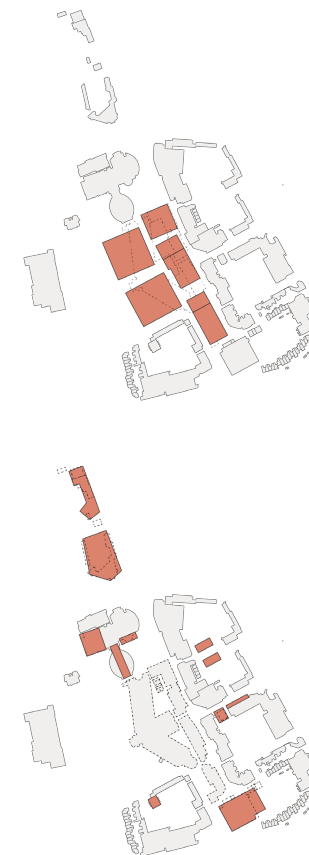


1. Herontwikkeling Jumbo met woningen en winkels, eventueel extra parkeren op dak
2. Herontwikkeling VVE Pleintjes, zuidwestelijke winkels tot winkelplint met daarboven woningen en stadswoningen aan de westzijde
3. Herontwikkeling VVE Pleintjes, noordwestelijke winkels tot winkelplint met daarboven woningen
4. Herontwikkeling Citypassage naar winkels en woningen, mogelijk ook een bibliotheek, en verschillende parkeergarages in kelder en op begane grond
5. Zie 4.
6. Herontwikkeling VVE Meiveld (waaronder woningen Woonbedrijf) naar winkels met woningen. Mogelijk maatschappelijke voorzieningen in de plint
7. Vervangen horeca door entree theater met horeca en woningen op de verdieping
8. Vervangen bibliotheek door woontoren met commerciële plint met maatschappelijke voorzieningen
9. Herontwikkeling politielocatie met woontoren en woningen op/rondom een bovengrondse parkeervoorziening met voorzieningen in de plint
10. Herontwikkeling locatie benzinestation en Kwikfit naar woningbouwlocatie met mogelijk voorzieningen in de plint
11. Optopping gemeentehuis
12. Woonwerkwoningen met parkeervoorziening op maaiveld
13. Uitbreiding begane grond commerciële plint
14. Herontwikkeling bloemenkiosk naar compact woongebouw met winkelplint
15. Optoppen appartementengebouw



Ontwikkelvelden

Kansen voor 14 deelgebieden



Ontwikkelvelden kerngebied en daarbuiten

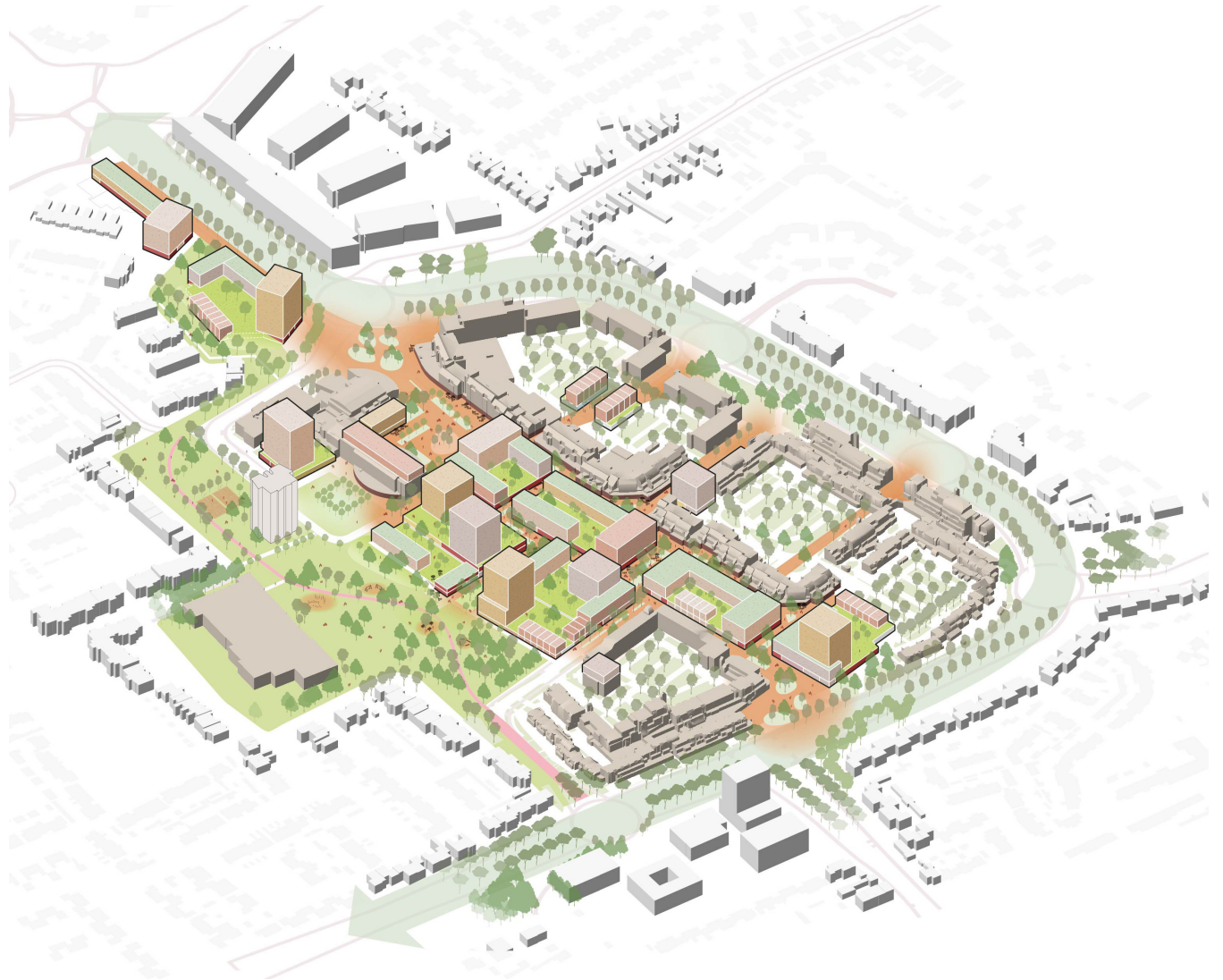
ontwikkeling van elkaar afhankelijk of onafhankelijk in de tijd

Droombeeld en terugvalscenario

Het gewenste droombeeld is afhankelijk van medewerking van de VVE's. In de ontwikkelstrategie is ook in een terugvalscenario voorzien, waarbij de VVE's niet bereid zijn om te vernieuwen of pas op een later moment. Ook zijn nog enkele tussenvarianten inzichtelijk gemaakt.

De kern van het centrumgebied is van elkaar afhankelijk (ontwikkelvelden 2-6). Maar er zijn ook veel potentiële ontwikkellocaties buiten die kern die onafhankelijk van elkaar ontwikkeld zouden kunnen worden (ontwikkelvelden 1 en 7-15).

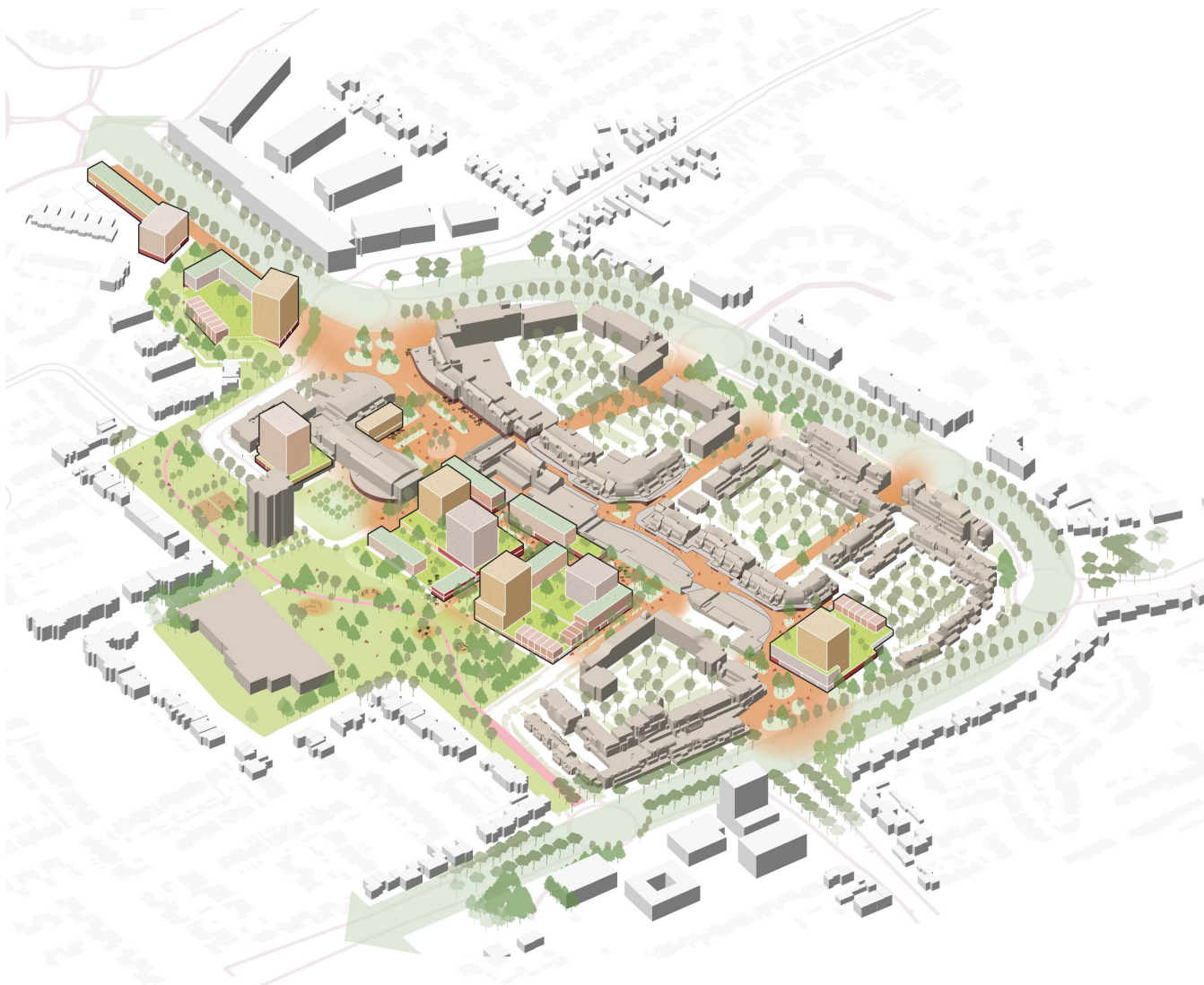
In het terugvalscenario zijn een aantal kleinere ingrepen niet weergegeven, zoals de optoppingen



Droombeeld

en de locaties in of nabij de oostelijke hoven. Die ingrepen hebben een kleiner effect op doelen als het toevoegen van woningbouw, maar zorgen wel voor evenwichtigere investeringen in het gebied en daarmee grotere kans dat er geen disbalans in de vernieuwing van het centrumgebied ontstaat. Ook renovatie van bestaand vastgoed en de herinrichting van openbare ruimte kunnen voor een attractief en samenhangend centrumbeeld zorgen.

In het terugvalscenario en de tussenvarianten ontstaat er een situatie waarbij een deel van de gebouwen aan de westzijde van de bestaande winkelstraat niet meer herontwikkeld kunnen worden, ook niet op een later moment, omdat de locaties niet meer goed toegankelijk zijn voor bouwverkeer. Alleen renovatie van die gebouwen is dan nog een optie. Medewerking van de VVE's en investeringen in deze ontwikkelvelden zijn noodzakelijk om het droombeeld te kunnen realiseren.





stap 1



stap 2



stap 3

Droombeeld



stap 1



stap 2



stap 3a



stap 3b

Terugvalscenario - geen (of late) herontwikkeling VVE Meiveld en VVE Pleintjes



stap 1



stap 2

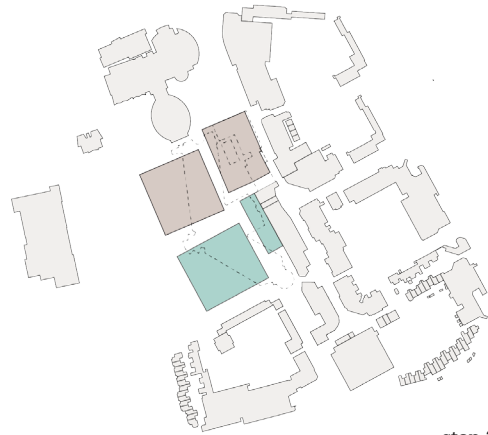


stap 3

Tussenvariant 1 - geen herontwikkeling VVE Meiveld



stap 1



stap 2



stap 3a



stap 3b

Tussenvariant 2 - geen (of late) herontwikkeling van VVE Pleintjes

Fasering

In alle varianten wordt gestart met een gedeeltelijk sloop van de Citypassage om het aanbod van winkels in het centrum zo groot mogelijk te houden. Daarna wordt stapsgewijs verder ontwikkeld. Voor de realisatie van de Jumbo zal een tijdelijke locatie van de supermarkt moeten worden gevonden.

Tussentijd

In de tussentijd kan met tijdelijke groene inrichting van de winkelstraten en het Meiveld en de definitieve inrichting van een groot deel van het park en mogelijk ook de parkeerhoven de attractiviteit van het Centrumgebied al worden vergroot. Dit vergt een voorinvestering.

Bouwwelden en herinrichten openbare ruimte

Het definitief herinrichten van openbare ruimte is afhankelijk van de ontwikkelingen rondom die openbare ruimte, bijvoorbeeld aan het Meiveld of in de bestaande winkelstraat. Indien aan de herinrichting prioriteit wordt gegeven kan het zijn dat bepaalde gebieden niet (zo makkelijk) ontwikkeld kunnen worden. Het park en de parkeerhoven kunnen grotendeels worden heringericht onafhankelijk van de ontwikkellocaties.

Financiële haalbaarheid

De mate van succesvolle optimalisatie door de gezamenlijke partijen en de beschikbaarheid van publieke dekking van tekorten bepalen mede de fasering. De prioriteit binnen de gebiedsontwikkeling wordt sterk bepaald door het collectieve belang, zoals een verbetering van de openbare ruimte en het realiseren van betaalbare woningen, maar ook een beter functionerend en aantrekkelijker winkelgebied. De fasering wordt hier zoveel mogelijk op gericht. Wat is er wanneer nodig en mogelijk om die doelen te realiseren?

Vervolg

En hoe gaat het dan verder? Onder regie van de gemeente worden haalbaarheidsstudies uitgevoerd op ruimtelijke deeluitwerkingen. Met stedenbouwkundige deelplannen kan verder worden gewerkt aan de business case. Gelijktijdig wordt ook gewerkt aan een samenwerkingsstrategie en manier waarop het ruimtelijke ordenings-instrumentarium het beste kan worden ingezet. Per saldo sturen partijen op een effectieve koppeling van ambities, deelgebieden, vastgoedeigenaren en business case om zodoende te komen tot een realiseerbare herontwikkeling. Met als doel het droombeeld te bereiken. De daadwerkelijke uitvoering van het masterplan vanuit de gemeente is

voorbehouden aan het college van B&W, maar uiteraard behoudt de raad haar bevoegdheid om die uitvoering te toetsen aan het door haar vastgestelde masterplan en de ontwikkelstrategie. Ook bij omgevingsplannen c.a. heeft de raad haar wettelijke bevoegdheden.

Beleidskaders en analyse

Beleidskaders

De Verkenning Citycentrum (juli 2021) en de Omgevingsvisie (februari 2022) zijn de basis onder het masterplan. In deze documenten zijn kaders voor transformatie en herontwikkeling uiteengezet. Als uitwerking van de Omgevingsvisie is ook de Woon(zorg-)visie vastgesteld. De Detailhandels- en horecavisie en Mobiliteitsvisie lopen parallel op met het masterplan. Dit leidt tot voortschrijdend inzicht in relatie tot het gewenste programma (wonen en winkelen).

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Veldhoven beschrijft Veldhoven in 2040, een stad van dorpen met het Citycentrum als kloppend hart. De ruimtelijke koers van de gemeente kan worden samengevat in drie kernopgaven:

- Kernopgave 1: investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten
- Kernopgave 2: verder bouwen aan een innovatieve en bereikbare maakstad
- Kernopgave 3: werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving

Het Citycentrum valt binnen de Omgevingsvisie onder de sterk stedelijke structuur, één van de gebiedsopgaven.

Gebiedskaders voor het Citycentrum

- Nabijheid van een goed niveau van dagelijkse voorzieningen in wijk- en dorpscentra;
- Clustering van voorzieningen in het Citycentrum;
- Verstedelijking opvangen in Citycentrum en aangrenzende gebieden, De Run en rond uitvalswegen richting Eindhoven;
- Verstedelijking met een voor Veldhoven nieuwe schaal en kwaliteit van stedelijkheid;
- Hoger en gemengder bouwen dan in de rest van Veldhoven;
- Verdichting gaat gepaard met goed openbaar vervoer en met een aantrekkelijke groene omgeving, tevens zetten we in op klimaatadaptieve inbreiding;
- Bij verdichting worden de 'groene vingers' ontzien en waar mogelijk versterkt, bijvoorbeeld door op een natuurinclusieve manier te bouwen;
- Faciliteren van de woonvraag van ouderen in de nabijheid van voorzieningen in passende woonruimte;
- Beschermen en versterken van de cultuurhistorisch waardevolle plekken, panden en landschappen;
- We streven naar een zo veilig en schoon mogelijke leefomgeving bijvoorbeeld als het gaat om luchtkwaliteit en geluidshinder. We hanteren de 7 kernwaarden van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost;
- Ruimte voor duurzaam en betaalbaar

energiesysteem;

- We werken aan een veilig, duurzaam en schoon bodem- en watersysteem. Van belang is om voldoende ruimte te reserveren voor het vasthouden van water.
- Geen uitbreiding van m2 retail maar inzetten op nieuwe centrumfunctie die ontmoeting ondersteunt.

Bij elke ontwikkeling geldt als uitgangspunt dat minimaal een neutraal, maar bij voorkeur een positief, effect wordt behaald op de thema's natuur en biodiversiteit, gezondheid, bodem en water.

Verkenning Citycentrum

In februari 2022 zijn de afwegingskaders uit 'Verkenning naar de toekomst van het Citycentrum Veldhoven, juli 2021' vastgesteld. In het document is het afwegingskader opgenomen als leidraad en toetsingskader voor initiatieven.

Mix van functies

- Van monofunctioneel winkelcentrum naar kloppend hart van Veldhoven,
- gemeentehuis met sociale-maatschappelijke of culturele functies,
- compact winkelgebied met minder m² detailhandel.

Introductie van meer stedelijkheid

- Op basis van de '15-minutenstad',
- meer publiek, door functies met verbindende en versterkende werking,
- meer bewoners; toevoegen van 500-1000 woningen, gedifferentieerd woonklimaat,
- hoogbouw.

Herontwikkeling van de passage

- Cluster van supermarkten,
- supermarkt in complementair segment.

Park als verbindend onderdeel

- Interactie tussen stedelijkheid en ruimte.

Openbaar gebied als functie

- Groener met verblijfskwaliteit.

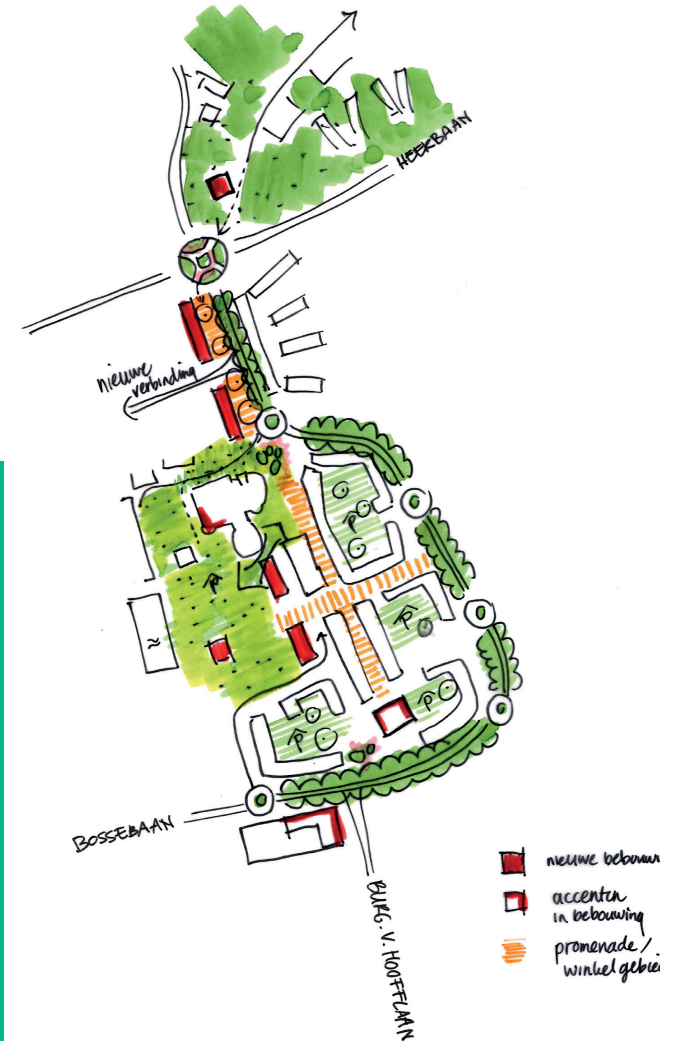
Parkeren en mobiliteit

- Parkeernota van 2021 geldt of innovatieve maatregelen onderbouwd in mobiliteitsplan.

Voortschrijdend inzicht

In de kaderstelling in het Verkenningdocument is een voorschot genomen op het woningbouwprogramma voor het Citycentrum. Deze verkenning komt met de recente vaststelling van de Woon(zorg)visie 2023-2027 "Goed wonen in een groeiend Veldhoven" en nieuwe landelijke en regionale beleidsmatige kaders en uitgangspunten, in een ander perspectief te staan.

Datzelfde geldt voor het winkelprogramma. In de Detailhandels- en horecavisie wordt niet meer uitgegaan van minder m² retail zoals in de Verkenning, maar van een gelijkblijvend voorzieningenaanbod of uitbreiding. Binnen die m² wordt een verschuiving verwacht naar meer m² dagelijkse boodschappen en horeca, en minder m² niet-dagelijkse boodschappen.



Woon(zorg)visie 2023-2027

In april 2023 is de Woon(zorg)visie vastgesteld.

Kernpunten uit dit document zijn:

- Beschikbaar en betaalbaar
- Toekomstbestendige en passende woningvoorraad
- Vitale leefgemeenschappen
- Flexibiliteit en innovatie
- Integrale aanpak
- Wonen en zorg
- Samenwerking en regie

De kwalitatieve woningbehoefte verandert. Deze komt voort uit de demografische ontwikkelingen (migratie, vergrijzing, groeiend aantal 1-persoons huishoudens), maatschappelijke ontwikkelingen (o.a. het langer zelfstandig wonen) en uit klimaatverandering (noodzaak tot verduurzaming en klimaatbestendigheid).

Beleidsmatige prioriteit ligt bij de beschikbaarheid van betaalbare en toekomstbestendige woningen. Daarbij is de opgave om een leefbare, toegankelijke, gezonde, veilige en inclusieve woon- en leefomgeving te realiseren, waarin mensen goed met elkaar kunnen samenleven. Deze opgaven gelden ook, of misschien wel juist- voor het Citycentrum, want bouwen in een hogere dichtheid vraagt om inzet op leefbaarheid.

Met een kwalitatief betere openbare ruimte met meer gebruiksmogelijkheden en meer visuele kwaliteiten.

Verdichting moet niet leiden tot afbreuk van deze opgaven en doelstellingen: het kan hieraan een wezenlijke invulling geven. De verdichting kan juist de voorwaarden scheppen voor het realiseren van een passend voorzieningenniveau. Vanuit een integrale insteek moeten koppelkansen actief worden verkend en benut.

De verdichting van het centrumgebied biedt kansen om waarde toe te voegen. Een kwalitatief goed woon- en leefklimaat is daarbij het uitgangspunt.

Detailhandels- en horecavisie (concept) oktober 2023

De centrale ambitie is het voorzieningenaanbod in kwalitatieve en kwantitatieve aan te passen aan de groei en verandering van de bevolking van de gemeente. Om dit ook in de toekomst goed te kunnen, dient het aanbod de ruimte te krijgen om te innoveren en te vernieuwen. Uiteraard binnen de door de gemeente bepaalde kaders.

De focus ligt op versterken van het Citycentrum. Ten aanzien van de voorzieningen ligt hier de opgave om te komen tot meer diversiteit in de functiemix en trekkracht. Dit wordt idealiter bereikt door toevoeging van (dag-)horeca met terrasfunctie, een versterking van het boodschappen aanbod door onder meer toevoeging van een discountsupermarkt en meer maatschappelijke dienstverlening zoals zorg aan de randen van het centrum.

Beleidsuitgangspunten detailhandel en horeca (selectie voor Citycentrum)

Algemeen

- Innovatie en vernieuwing moet de ruimte krijgen
- Compacte centrumgebieden
- Complete centrumgebieden
- Comfortabele centrumgebieden

- Stimuleren en versterken duurzaamheid

Detailhandel

- Concentratie van detailhandel in de centra
- Maatwerk voor overige vormen van detailhandel op basis van regionaal detailhandelsbeleid

Horeca

- Concentratie van horeca in centra
- Focus op bruisende kwaliteit en diversiteit, bijdrage aan de verblijfs- en ontmoetingsfunctie
- Balans tussen leefbaarheid en levendigheid
- Investeren in aantrekkelijke terrassen

Mobiliteitsvisie

Het opstellen van dit masterplan en de Mobiliteitsvisie liepen parallel op. Op 12 december 2023 is de mobiliteitsvisie vastgesteld.

Het mobiliteitsbeleid ondersteunt maatschappelijke doelen als de nabijheid van werk en voorzieningen, sociale cohesie, versterking economische structuur en het vergroten van de leefbaarheid.

Voor de mobiliteitsvisie van het Citycentrum wordt ingezet op het concept de '15 minutenstad' zoals in de Verkenning beschreven.

Het centrum blijft met de auto bereikbaar. Er wordt nader bekeken hoeveel parkeergelegenheid nodig is omdat te kunnen waarborgen. De prioriteit komt bij lopen, fietsen, ov en deelmobiliteit te liggen.

In de Verkenning is de parkeernota van 2021 benoemd als toetsingskader voor initiatieven. Bij nieuw mobiliteitsbeleid kan dit kader worden herzien.

Beleidskader hernieuwbare elektriciteit en besparing

Met het Beleidskader hernieuwbare elektriciteit en besparing sluiten we aan bij verschillende ambities zoals opgenomen in de (concept) Omgevingsvisie en actuele inzichten die deze ambities in een nieuw daglicht plaatsen. Onze ambities zijn als volgt:

- In 2040 wordt minimaal 50% van de elektriciteitsvraag van het referentiejaar 2019 duurzaam opgewekt binnen de gemeentegrens.
- De benodigde opwek, infrastructuur en opslag van duurzame energie is op een kwalitatieve manier ingepast in de fysieke leefomgeving;
- We streven naar een betaalbare en betrouwbare energievoorziening voor de Veldhovense inwoners en bedrijven.

Programmatische en ruimtelijke analyse

Het Citycentrum van Veldhoven is met de groei van vier dorpen naar één grote gemeente gegroeid tot een nieuwe centrale plek om te winkelen en ontmoeten. Het Citycentrum is ook een plek waar wordt gewoond, met voorzieningen binnen handbereik.

Voorzieningen

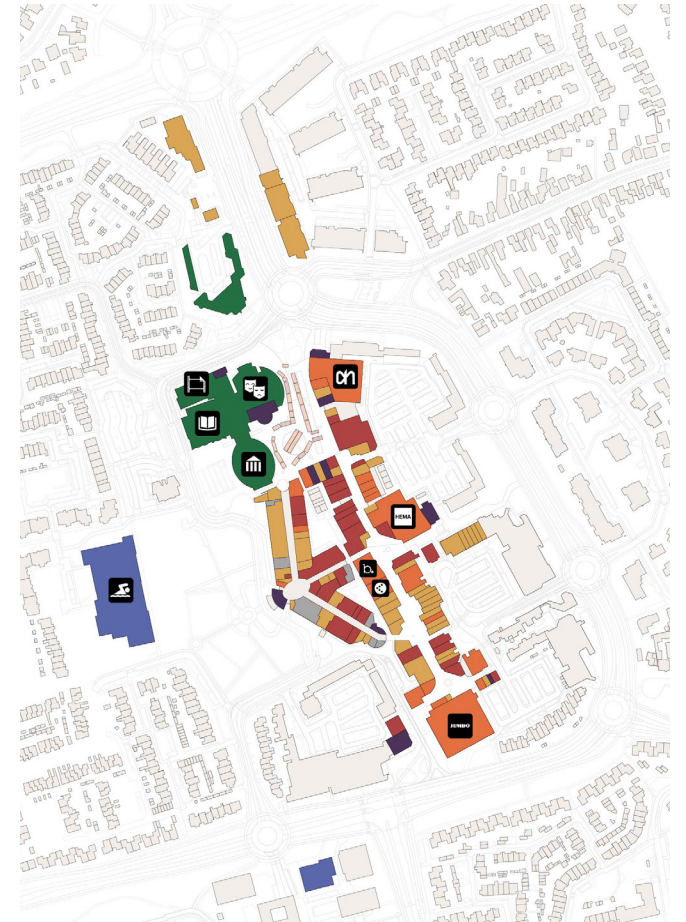
De winkelstructuur bestaat nu uit een haltermodel met daaraan een 'achtje'. De afstand tussen de twee supermarkten aan de uiteinden van de winkelstraat is groot, zo'n 380 meter. De Hema ligt halverwege. Het winkelaanbod is compleet, maar het horeca-aanbod is beperkt en verspreid over het gebied.

Rondom de winkels en horeca liggen clusters van ander type voorzieningen. Er is een cluster van maatschappelijke en culturele functies aan de noordwestzijde van het Meiveld. Aan de noordelijke toegangsroute liggen diensten waaronder het politiebureau, brandweerkazerne en een tankstation. Zuidelijk van het centrumgebied ligt de muziekschool. Het nieuwe zwembad en sporthal zijn aan de westzijde van het park te vinden. Sociaal-maatschappelijke functies zoals zorg en onderwijs zijn (nog) niet aanwezig in het centrum.

Wonen

In het Citycentrum wordt gewoond, het is rijk aan diverse woningtypologieën. Het zijn voornamelijk

- Winkelen
- Dagelijks (food)
 - Dagelijks (non-food)
 - Recreatief
 - Doelgericht
 - Dienstverlening
 - Horeca
 - Leegstand / geen gegevens
 - Sport / onderwijs
 - Cultuur / maatschappelijk



Functies voorzieningen

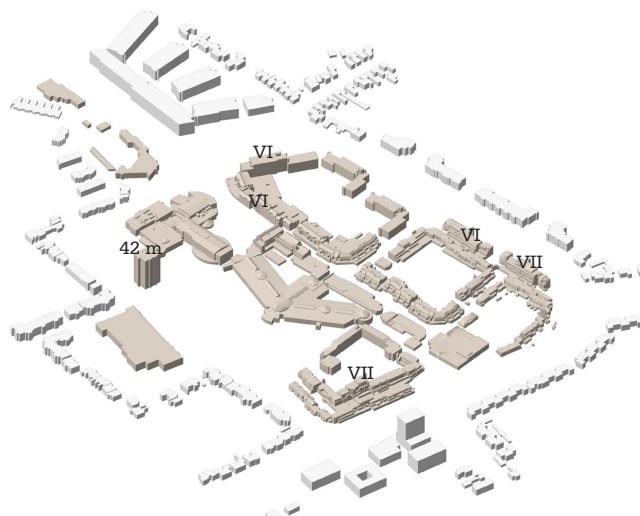
betaalbare woningen waarvan een groot deel in bezit is van twee woningcorporaties. De verdeling van de woningen over het gebied is onevenwichtig. Het merendeel van de woningen ligt aan de oost en -zuidzijde. Er is sprake van twee werelden, beneden en boven. In de oudste delen van het centrum is een dubbel maaiveld met toegangen via trappen tot woondekken. Grote luifels beperken het visuele contact vanaf de hoger gelegen woondekken met de winkelstraat.

Hoogteopbouw

De hoogte van de bebouwing varieert sterk. Voorzieningen in het gebied en de meeste winkels aan de west- en zuidzijde van de winkelstraat zijn vaak maar 1 tot 2 bouwlagen hoog, alleen het gemeentehuis en politiekantoor zijn wat hoger. De woningen variëren van 2 tot 7 bouwlagen. Er zijn meerdere plekken, verspreid in het gebied, waarbij de hoogte oploopt tot 7 bouwlagen. De toren aan de Repel is 14 bouwlagen (42 m) hoog.

Leefbaarheid

Het centrumgebied is intern gericht. Aan de voornaamste openbare ruimtes rondom het centrum, de hoofdinfrastructuur en het park, en de parkeerhoven, liggen vooral achterkanten van gebouwen. De meeste winkels hebben een entree aan de winkelstraat en in



Hoogteopbouw

- Koop
- Huur Thuis
- Huur Woonbedrijf
- Huur Woonbedrijf
- Gelaagdheid van functies



Woningbouw in het centrumgebied

de overdekte passage. In de winkelstraat zijn enkele entreehallen naar de woningen daarboven, maar veel woningentrees liggen ook op het tweede maaiveld waar je met enkele trappen kan komen.

Rondom het Meiveld valt op dat de entrees van publieksfuncties slecht zichtbaar zijn. Zo liggen de entrees van het gemeentehuis en het theater verstopt in de oksel van het gemeentecentrum. De entrees van de bibliotheek en bioscoop liggen aan de buitenrand van het gebied. De begane grondgevel van het gemeentehuis draagt niet bij aan de levendigheid op het plein door de vorm en de gebruik van spiegelglas. In de winkelstraat beperken zware luifels de interactie tussen wonen (boven) en de (winkel)straat (beneden), en maken ze het straatprofiel optisch smaller en donkerder.

In het westelijke deel van het centrum en langs de noordelijke toegangsrouten wordt niet gewoond. Hierdoor voelen routes en plekken in de avonduren onprettig. De laad- en loshoven worden dan ook als doorfietsroute gebruikt. Als de winkels gesloten zijn wordt in het centrum overlast ervaren.

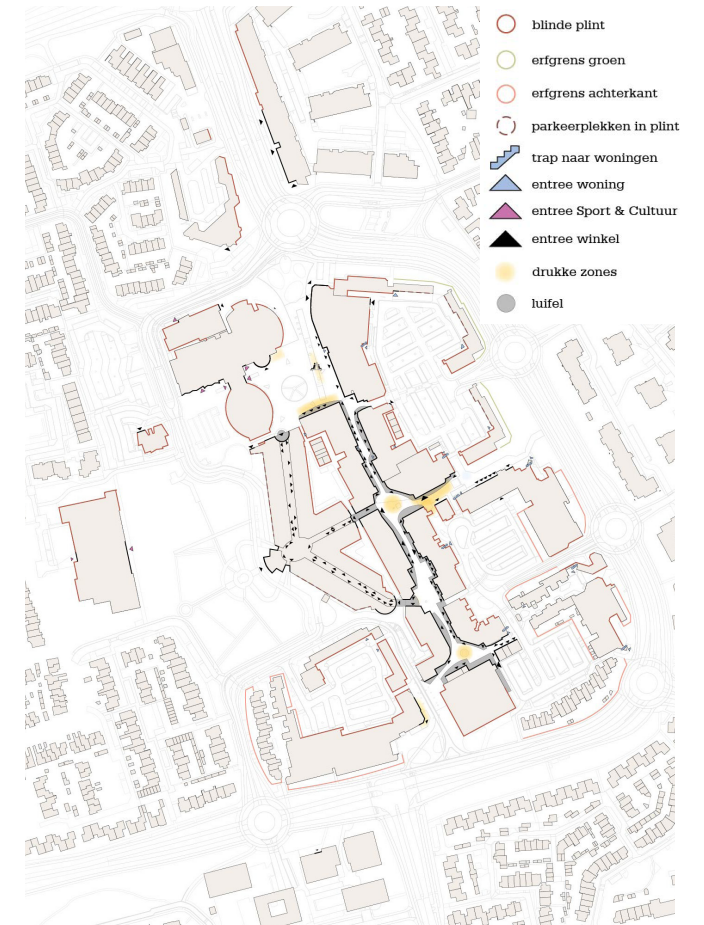
Groen en openbare ruimte

Het Citycentrum wordt niet ervaren als een prettige verblijfsplek. De winkelstraat en het Meiveld zijn

volledig versteend en groen ontbreekt. Het Meiveld is een te grote, sfeerloze ruimte. Ook de kleur van de verharding en de inrichting van de rest van de openbare ruimte geeft weinig sfeer. Er staat een grote boom bij de Jumbo in de verharding en enkele bakken met beplanting op het Meiveld. Er is nauwelijks natuurlijke beschutting of schaduw.

Bij de entrees van het centrumgebied zijn wel groen ingerichte plekken. Zoals het Minneveld, de entrees met ovale opgetilde borders op de koppen van het winkelgebied en het veldje met grote bomen bij de oostelijke toegang tot het centrum. Het aanwezige groen op deze plekken is vooral kijkgroen, door de ligging aan stevige infrastructuur en nauwelijks actieve plinten. De Heemweg heeft een breed symmetrisch profiel met 4 rijstroken waarvan 2 voor de bus, en vrijliggende fietspaden. De nog jonge bomen aan weerszijden geven weinig tegenwicht aan de grote hoeveelheid asfalt.

Het Burgemeester Elsenpark ligt ingesloten tussen het zwembad en de achterzijde van de Citypassage, en daarmee geïsoleerd in het gebied. Door de verplaatsing van het zwembad is de vorm van het park gewijzigd en gedeeltelijk tijdelijk ingericht. De entree van het zwembad ligt aan het park. De horecagelegenheid in de Citypassage geeft enige reuring aan het park. In het



Actieve plinten en entrees

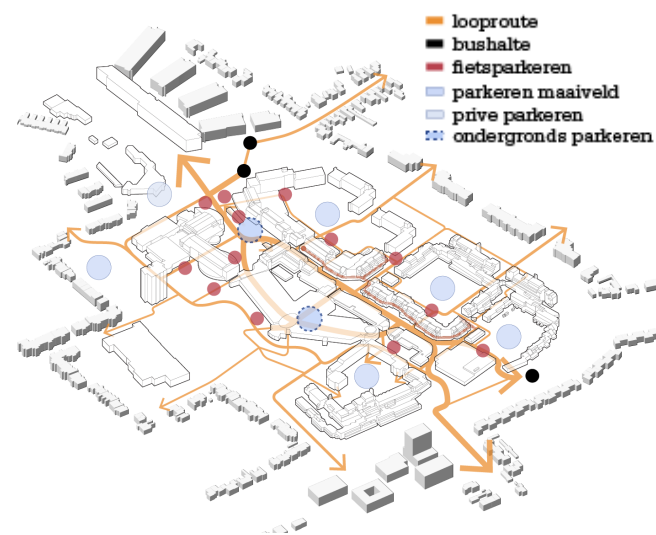


Groen en openbare ruimte

zuidwestelijke deel van het park staan grote bomen. Er is een fontein en een speeltuin voor jonge kinderen. Er staan bomen op de parkeerterreinen, maar de stenige inrichting en auto's bepalen het beeld.

Bereikbaarheid

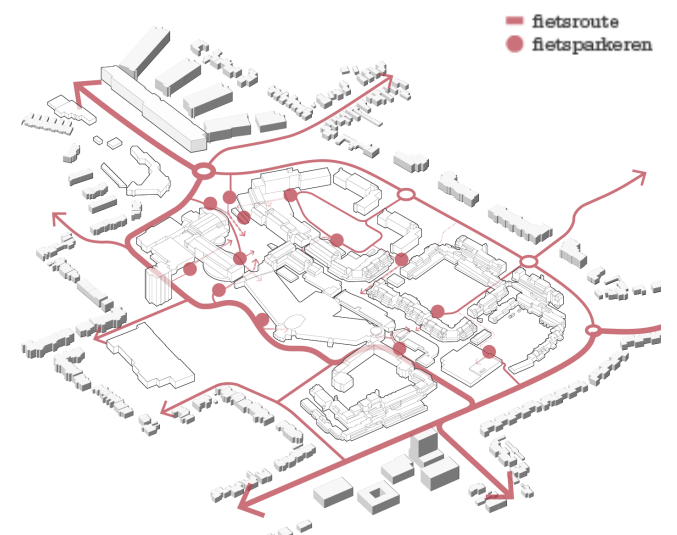
De voetgangersverbinding tussen het centrum en de omliggende wijken is niet sterk. Looproutes zijn naar het centrum zijn onaantrekkelijk: smal, weinig groen en kruisend autoverkeer heeft vaak voorrang.



Looproutes en bronpunten

De winkelstraat is vooral noord-zuid georiënteerd. Dit is ook de belangrijkste looprichting voor voetgangers. De zuidoostelijke woonblokken kennen een tweede maaiveld voor voetgangers waar alleen bewoners en hun bezoekers gebruik van maken.

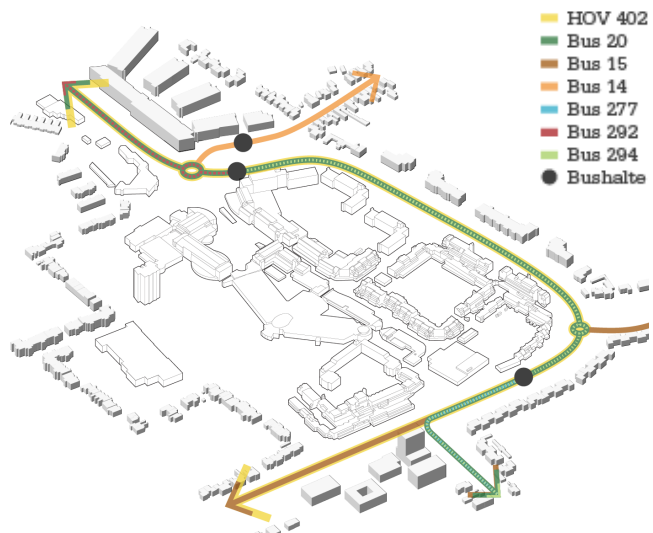
Aan de noord- en zuidzijde liggen de bushaltes, hier liggen de belangrijkste entrees van het Citycentrum voor langzaam verkeer. De entrees aan de oost- en westzijde zijn niet uitnodigend. Ze verbinden de parkeerplaatsen en de vele, vooral kleinschalige



Fietsnetwerk en parkeermogelijkheden

fietsparkeerplekken met het Meiveld en de winkelstraat.

De Citypassage is tijdens winkeltijden onderdeel van het voetgangersnetwerk, maar daarbuiten gesloten. Ook de passage bij het gemeentehuis en een doorgang via de Albert Heijn zijn dan dicht. Het centrum is voetgangersgebied, fietsers rijden om het centrum heen. De belangrijkste (door)fietsroutes lopen aan de westzijde door het park en aan de zuidzijde van het centrum.

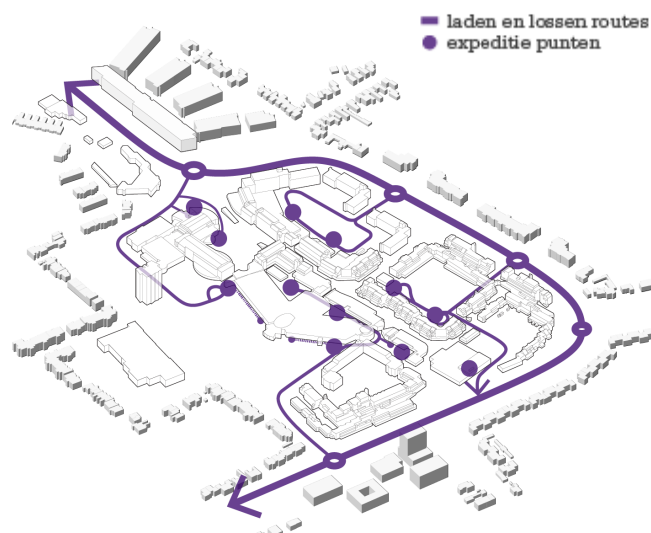


OV netwerk

Er zijn meerdere buslijnen die de wijken verbinden met het centrum, maar ook die naar de Kempen en Eindhoven gaan. Eén HOV verbinding rijdt in 30 minuten naar het centrum en station van Eindhoven.

De hoofdonsluiting voor auto's ligt aan de oost en zuidzijde van het gebied. Winkels worden vanaf de achterzijde bevoorrad met vrachtauto's.

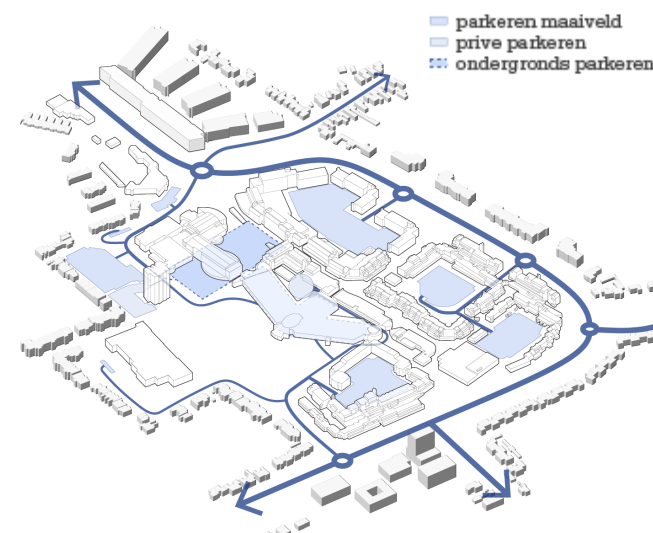
Auto's worden in het gehele gebied geparkeerd in parkeerhoven of in (half)verdiepte garages.



Expeditie

De parkeerhoven Lei, Bree en Braak en de parkeerplaats Repel zijn efficiënt ingedeeld om in zoveel mogelijk parkeerplaatsen te voorzien. Er zijn meerdere toegangen vanuit de (half)-ondergrondse parkeergarages.

Uit parkeertellingen in september 2023 blijkt dat op het drukste moment in de week (zaterdagmiddag) de gemiddelde bezetting van alle parkeerplaatsen in het Citycentrum ca 53% is. Er is een overmaat van zo'n ca 545 parkeerplaatsen bij een grenswaarde



Auto-ontsluiting en parkeren (maaiveld en ondergronds)

van 90%. Parkeerterrinen Lei en Braak-noord zijn drukbezocht met een bezetting van boven de 90%. De parkeergarage onder het Meiveld heeft een maximale bezetting van 20%. De overige gebieden variëren tussen 40% en 65%.

Er gaat herteld worden om onder andere het effect van de opening van de Action en het jaargetijde inzichtelijk te maken.

Rijnboutt Amsterdam

Moermanskkade 317
1013 BC, Amsterdam

T +31 (0)20 530 48 10
info@rijnboutt.nl
rijnboutt.nl

 @rijnboutt

Bijlagen

Participatieverslag:
samen op weg naar
een toekomstbestendig
Citycentrum



PARTICIPATIE VERSLAG

SAMEN OP WEG NAAR EEN TOEKOMSTBESTENDIG CITYCENTRUM

MASTERPLAN CITYCENTRUM
VELDHOVEN

DIETZ

DECEMBER 2023

PARTICIPATIEVERSLAG

SAMEN OP WEG NAAR EEN TOEKOMSTBESTENDING CITYCENTRUM

DECEMBER 2024

Dit participatieverslag is een bijlage bij het concept masterplan en ontwikkelstrategie voor het Citycentrum Veldhoven, opgesteld door:



In opdracht van:



INHOUD

| | |
|---|-----------|
| INLEIDING | 4 |
| <ul style="list-style-type: none">• Het Citycentrum verandert• Participatiedoel• Vertrekpunt• Uitgangspunten participatie• Leeswijzer | |
| AANPAK | 6 |
| <ul style="list-style-type: none">• Participatiestrategie• Stakeholders• Verwachtingen & gespreksonderwerpen• Informatiebasis• In gesprek• Terugkoppeling• Een compact proces | |
| SAMENVATTING PARTICIPATIE | 11 |
| <ul style="list-style-type: none">• Opbrengst & resultaat | |
| VERSLAG PER STAP | 17 |
| <ul style="list-style-type: none">• Uitwerking per stap | |

INLEIDING

Afgelopen maanden is in opdracht van de gemeente Veldhoven en in samenwerking met belanghebbenden en belangstellenden gewerkt aan een concept masterplan voor het Citycentrum, een visiedocument met ruimtelijke en programmatische kaders. Het masterplan is een volgende stap op weg naar een toekomstbestendig Citycentrum waar bestaande en nieuwe ambities verwezenlijkt worden.

HET CITYCENTRUM VERANDERT

Een aantrekkelijk centrum voor alle Veldhovenaren. Een plek om te wonen, te winkelen, te werken en te verblijven. Een warm stadshart waar inwoners elkaar ontmoeten. Bijvoorbeeld op een terras op het Meiveld, bij een theatervoorstelling in de Schalm, of op een bankje in het groene park. Een aantrekkelijk centrum is ook een toekomstbestendig en leefbaar centrum. Met een gevarieerd winkelaanbod, fijne en betaalbare woningen voor diverse doelgroepen, met bijbehorende voorzieningen. En dat alles te midden van een aangename openbare ruimte met veel groen. Dat is de droom voor het centrum.

PARTICIPATIEDOEL

In het participatieproces voor het masterplan was het streven om met praktijkkennis van belanghebbenden en belangstellenden tot een zo gedragen mogelijk Masterplan voor het Citycentrum te komen. Dat is gedaan door te enthousiasmeren voor het toekomstperspectief van het Citycentrum, te luisteren naar gebiedskennis, door het ophalen van input

over de denkrichtingen en door het inzichtelijk maken of, en hoe input verwerkt wordt, en waarom (niet).

Tegelijkertijd is Veldhoven geïnformeerd over veranderingen, de uitgangspunten en het proces voor het Masterplan. Participatie start immers met goede informatie. Het proces gaat over zorgvuldigheid en begrip.

VERTREKPUNT

Het centrumgebied van Veldhoven vraagt om een integrale verbeterslag, zowel in functioneren als in aantrekkelijkheid. Hiervoor is meer nodig dan het reorganiseren van de winkelstructuur en het opwaarderen van de openbare ruimte. De gemeenteraad heeft met de vaststelling van de omgevingsvisie (februari 2022) vastgelegd dat er ruimte is voor stedelijke groei door verdichting. Eerder zijn in de 'Verkenning Citycentrum Veldhoven' (juli 2021) ruimtelijke en programmatische kansen beschreven voor de herontwikkeling van het centrumgebied.

De gemeente Veldhoven heeft daarnaast diverse beleidsvisies die relevant zijn voor het toekomstige Citycentrum. Sommige visies waren al afgerond, andere zijn of waren bij de start van de participatie over het masterplan nog in ontwikkeling. Een goede afstemming tussen de relevante lopende, in ontwikkeling zijnde visies en het masterplan, is cruciaal. Dat wat nog niet is uitgewerkt maar waarover wel gedachten of uitgangspunten zijn, is tijdens het participatieproces opgehaald bij de ambtelijke programma-groep.

UITGANGSPUNTEN PARTICIPATIE

Een goed participatieproces draagt bij aan betere besluitvorming. Participatie kan plannen en voorstellen inhoudelijk verbeteren doordat gebiedskennis gebruikt wordt om tot een definitief voorstel te komen. En het geeft het stadsbestuur inzicht in betrokkenen bij een opgave en wat hun belangen en standpunten daarover zijn, zodat zij dit kunnen meenemen in een afweging. Andersom kan participatie bij belanghebbenden het draagvlak of de acceptatie voor veranderingen vergroten. Belanghebbenden zijn goed geïnformeerd en hebben hun bijdrage kunnen leveren aan het eindresultaat.



LEESWIJZER

Gedurende 2023 is gewerkt aan het voorliggende concept masterplan Citycentrum en bijbehorend participatieproces. Dit verslag begint met de aanpak van het participatieproces, de belangrijkste uitgangspunten daarvoor en de processtappen in de tijd. Het volgende hoofdstuk is een samenvatting van de opbrengsten uit het participatieproces en op welke manier de opgehaalde input verwerkt is in het concept masterplan, of niet. Het laatste hoofdstuk gaat dieper in op de verschillende participatiemomenten per stap, en de afzonderlijke resultaten daarvan.



AANPAK PARTICIPATIE

Het concept masterplan is het resultaat van een proces waarin we samen met belanghebbenden en belangstellenden in Veldhoven de ambities, de kansen en de mogelijkheden voor de toekomst van het Citycentrum hebben onderzocht. Het Citycentrum wordt niet alleen beter maar ook anders. Wat er anders kan, heeft de gemeente voor een deel met uitgangspunten vastgelegd. Hoe het centrum anders kan worden, en wat Veldhoven daarbij belangrijk vindt, hebben we, samen met Veldhoven onderzocht.

PARTICIPATIESTRATEGIE

Ook al lijkt een participatieproces ogenschijnlijk duidelijk, het laat zich van te voren niet uittekenen. Op hoofdlijnen hebben we het proces doordacht, tijdens de uitvoering hebben we bijgestuurd waar nodig. Dat betekent dat we flexibel hebben meebewogen met de inbreng en behoeften van de deelnemers. In de strategie hebben we enkele uitgangspunten voor het participatieproces geformuleerd. We hebben ze als houvast gebruikt voor het invullen van iedere processtap:

- Participatie begint met informatie: helder zijn over proces, het resultaat en waar op dit moment over gesproken kan worden.
- Onderdeel van een geheel: Het masterplan is één van de instrumenten op weg naar een toekomstbestendig centrum. Het masterplan verhoudt zich tot bestaand en in ontwikkeling zijnde beleid en programma.
- Van abstract naar concreet: het toekomstbeeld vertalen naar het hier en nu.

STAKEHOLDERS

Het Citycentrum kent een grote diversiteit in gebruikers, soms met ogenschijnlijk tegenstrijdige belangen. In het betrekken van belanghebbenden is rekening gehouden met deze diversiteit. Er is gezocht naar de juiste vorm, timing en inhoud afgestemd op behoeften en belangen van die groep belanghebbenden, rekening houdend met het gewenste compacte tijdsplan en vakantieperiodes. We onderscheiden grofweg de volgende doelgroepen voor participatie:

- Gemeente Veldhoven (ambtelijk);
- Shareholders SB Real Estate en het Woonbedrijf;
- Belangrijke centropartners zoals ondernemers, vastgoedeigenaren, horeca, culturele instellingen en centrumbewoners, al dan niet vertegenwoordigd via een samenwerkingsverband;
- Veldhovense gemeenschap, inwoners, bezoekers et cetera;
- Gemeenteraadsleden.

Om in beperkte tijd tot een Masterplan te komen, is gekozen voor een compact participatieproces waarin afzonderlijke stakeholdergroepen gecombineerd betrokken zijn in bijeenkomsten en werkgroepen. Zo konden de verschillende stakeholdergroepen kennis nemen van elkaars belangen en standpunten, en daarover met elkaar in gesprek gaan.



Aandacht voor jongeren

In dit proces bleek het lastig om jongeren te interesseren voor het masterplan. Die wens was er wel, zij zijn immers (ook) de toekomstige gebruikers van het Citycentrum. Mede op advies van de werkgroep is daarom tijdens het proces contact gelegd met het Sondervick college voor een praktijkles met opdracht.

VERWACHTINGEN & GESPREKSONDERWERPEN

Participatie valt of staat bij heldere en gedeelde verwachtingen over wanneer waarover gesproken kan worden en hoe. We begonnen niet met een leeg vel, met onder meer de Omgevingsvisie en Verkenning is al richting gegeven aan het toekomstige Citycentrum. Tegelijkertijd heeft het Masterplan een behoorlijke mate van abstractie, binnen de principes is volop ruimte voor uitwerking. Dat betekent dat de hoofdlijnen nu vastgelegd worden en de uitwerking in deelplannen later volgt.



Belanghebbenden zijn daarom vooral geïnformeerd en gehoord (niveau raadplegen). In sommige gevallen is gevraagd om mee te denken. Op voorhand waren vijf thema's geformuleerd om over in gesprek te gaan:

- identiteit van het gebied;
- programma;
- stedenbouwkundige structuur;
- de verbindingen van het centrum met de rest van de stad;
- leefbaarheid.

INFORMATIEBASIS

Participatie begint met een goede informatiepositie. Alleen wanneer belanghebbenden goed geïnformeerd zijn over de inhoud en het proces van plannen, kunnen zij reageren en meedenken. De gemeente Veldhoven vindt het belangrijk om te weten wat er leeft in de stad en daarover met bewoners in gesprek te gaan. Dit proces is daarom gestart met het inrichten van een nieuw participatieplatform van de gemeente [Ons Veldhoven](#), met het masterplan Citycentrum als pilotproject.

Op de projectpagina van het masterplan is overzichtelijk alle informatie te vinden over wat een masterplan is, wat de stappen zijn om tot het product te komen, en wanneer en wat per stap de resultaten zijn. Daarnaast is het mogelijk om te reageren op de plannen, documenten of vragen.

Om belanghebbenden en belangstellenden te informeren over de het masterplan, zijn informatiemarkten georganiseerd voor ondernemers, instellingen, inwoners en bezoekers. Tijdens deze bijeenkomsten konden aanwezigen vragen stellen en reageren op de denkrichtingen door aan te geven wat voor hen aandachtspunten zijn (participatieniveau raadplegen). De gemeenteraad kreeg gedurende het proces in plenaire informele bijeenkomsten een kijkje in de keuken, en werd geïnformeerd over de inhoud en voortgang. Ook het COPr, met vertegenwoordigers van belangrijke centrumpartners, is op die manier betrokken bij het proces.

IN GESPREK

Om te starten met een goed gezamenlijk beeld van de gemeentelijke ambities en onderliggend beleid (in wording), is op ambtelijk niveau gewerkt in een online omgeving en in bijeenkomsten. Aanvullend zijn individuele gesprekken gevoerd.

Met een goede informatiebasis van stakeholders was er ruimte om te verdiepen. Dat is gedaan in verdiepende werksessies waarvoor iedereen zich kon aanmelden. Deze vonden in juni en juli met een brede vertegenwoordiging van alle stakeholders plaats.

TERUGKOPPELING

Tijdens terugkoppelingsbijeenkomsten met de werkgroepen, het COPr en de ambtelijke programmagroep, is het concept masterplan toegelicht, de bevindingen van de participatie en hoe deze input is verwerkt. Als ideeën geen plek hebben gekregen in het concept, is verteld waarom niet. Op basis van de reacties is het concept masterplan op onderdelen aangescherpt. Aansluitend is een brede terugkoppelingsbijeenkomst georganiseerd voor zowel alle belangstellenden als de gemeenteraad. Ook deze reacties zijn meegenomen in het concept masterplan.

EEN COMPACT PROCES

Fase in het proces

In voorbereiding op de Verkenning is in 2021 als onderdeel van het participatieproces een Verkenningsexpositie ingericht in het Citycentrum, waar bezoekers is gevraagd naar wensen voor het toekomstige centrum. Op hoofdlijnen zijn de wensen van Veldhoven voor het masterplan vergelijkbaar: meer groen, meer horeca, meer verblijfskwaliteit en levendigheid. Net als toen bleek het abstractieniveau van een masterplan voor veel bezoekers van de informatiemarkten groter, en de doorlooptijd langer dan wenselijk. Er is behoefte aan snelle, zichtbare en concrete resultaten.

In het programma van de verdiepende werkgroepen is hier rekening mee gehouden. Bijvoorbeeld door onderwerpen te ontrafelen en concreet te maken, door te werken met referentiebeelden en maquettes. Zo konden de deelnemers zich beter verplaatsen in het soms hoge abstractieniveau. In het concept masterplan is er een samenhangend geheel van gemaakt.

Het concept masterplan Citycentrum Veldhoven is een visie voor de ontwikkeling van het Citycentrum, aangevuld met een ontwikkelstrategie. Dit masterplan bouwt voort op de resultaten uit de verkenningsfase georganiseerd door de gemeente Veldhoven in 2021 'Verkenning naar de toekomst van het Citycentrum'. Het masterplan dient straks als basis voor verder planvorming en uitwerking van de ontwikkeling van het Citycentrum. Zowel ruimtelijk als programmatisch.

Vijf processtappen

Voor de totstandkoming van dit masterplan is in een periode tussen maart en december 2023 een intensief traject doorlopen aan de hand van de vier processtappen. Participatie volgde het ontwerpproces op planning, en het ondersteunde het ontwerpproces op inhoud.

In de 1^e stap hebben we ons, samen met de gemeente en samenwerkingspartners verdiept in de opgave en de randvoorwaarden. Op basis daarvan zijn in de 2^e stap twee mogelijke denkrichtingen ontstaan. Daarmee is in stap 3 het gesprek gestart met Veldhoven, en is gezocht naar de optimale balans tussen ambities, beleid, opgehaalde inbreng en haalbaarheid. Dat is vertaald in een concept masterplan dat in stap 4 teruggekoppeld is naar iedereen die daaraan een bijdrage heeft geleverd.

Dit verslag helpt het college en de raad om een afgewogen besluit te nemen over het masterplan Citycentrum in stap 5. Gedurende het proces hebben het college en de gemeenteraad meerdere keren een kijkje in de keuken gekregen van het proces en de inhoud om te komen tot een masterplan.

Aanpassingen van proces, werkwijze en inhoud

Iedere participatiefase bouwde voort op de opbrengst van de vorige stap. Daarom is het participatieproces hier en daar gedurende het traject aangescherpt. Zo kwam tijdens de participatie voor het masterplan de behoefte naar voren om het onderwerp leefbaarheid extra aandacht te geven. Dat hebben we verwerkt in het programma van de werksessies van 13 juli. Tijdens de eerste werkbijeenkomsten in juni bleek dat de schaal van de maquette van het Citycentrum (1:1000) voor deelnemers lastig was om gevoel te krijgen van de hoogte en breedte. Daarom zijn er voor de tweede werksessies in juli schaalmodellen van 1:100 gemaakt om het effect van de gebouwhoogte en straatbreedte beter te kunnen inschatten.

De reacties op Ons Veldhoven zijn tijdens het proces meegenomen in de voorbereiding op de verdiepende werksessies. De inhoud van reacties op Ons Veldhoven lag in de lijn van de reacties tijdens de infomarkten en de werksessies.

ACTIVITEITEN

Het participatieproces bestond uit verschillende activiteiten om mensen te informeren en betrekken. Van persoonlijke gesprekken tot grote bijeenkomsten. Ophalen hebben we zowel tijdens bijeenkomsten als via online vragenlijsten gedaan.

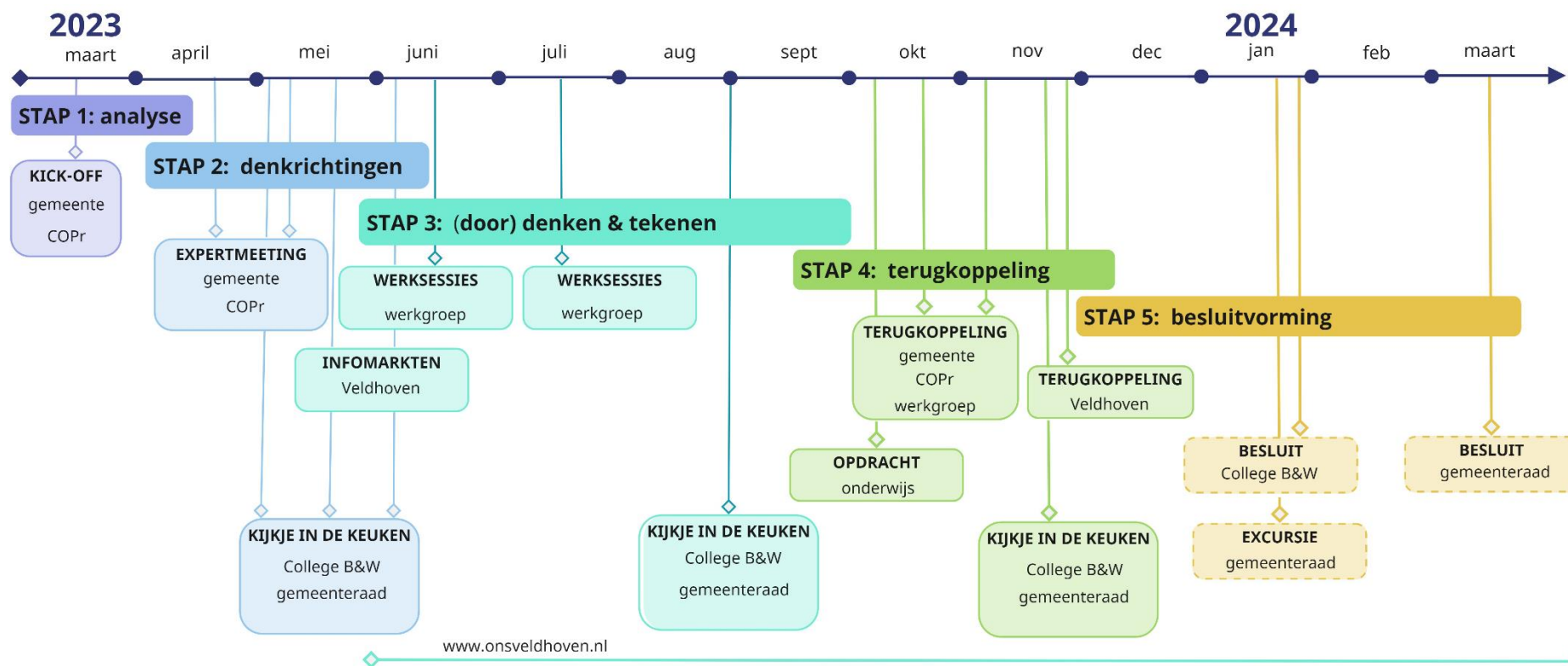
Bijeenkomsten: Informatiebijeenkomsten voor de gemeenteraad en voor alle belangstellenden en belanghebbenden in het Citycentrum

Informatiemarkten: Informele informatiemarkten op het Meiveld voor de veldhovense gemeenschap: inwoners, ondernemers, eigenaren, raadsleden, ambtenaren, bestuurders, bezoekers et cetera.

Werksessies: Verdiepende werkbijeenkomsten, ook online, met een brede vertegenwoordiging van belanghebbenden.

Ons Veldhoven, online: Gemeentebreed inwoners informeren en bevragen over thema's van het masterplan.

Stakeholdergesprekken: Gesprekken met diverse betrokkenen.



SAMENVATTING PARTICIPATIE

OPBRENGST & RESULTAAT

Het Citycentrum Veldhoven is een relatief groot gebied met uiteenlopende belanghebbenden en gebruikers, met net zo veel verschillende belangen en standpunten. De opbrengst uit het participatieproces is samengevat in gedeelde ambities en dilemma's. Hoewel de thema's niet los van elkaar te zien, is per onderwerp kort aangegeven in welk onderdeel van het concept masterplan de opgehaalde input is verwerkt. Aanvullend is beschreven welke input niet, of niet volledig een plek heeft gekregen in het concept masterplan.

GEDEELDE AMBITIES

Wensen en doelen (ambities) voor het Citycentrum waar de meeste mensen het over eens zijn.



Groen is belangrijk voor een aantrekkelijk en leefbaar centrum.

Opbrengst:

We willen graag een groener Citycentrum, dat is ook goed voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Met meer groen in de winkelstraat en op het Meiveld. De bestaande en nieuwe binnenhoven krijgen een groen karakter, bijvoorbeeld bij de parkeerterreinen. De nieuwbouw krijgt waar mogelijk daktuinen. Het park moet meer verblijfskwaliteit krijgen, met bomen in de volle grond.

In het concept masterplan:

Het Citycentrum wordt aanzienlijk groener, het vergroenen van het stedelijk gebied is een speerpunt van de gemeente Veldhoven. Het hart van het centrumgebied is gericht op de voetganger. Vanuit een netwerk van straten en pleinen is het Burgemeester Den Elsenpark beleefbaar en toegankelijk. De winkelstraten zijn autovrij voor een aangename en groene inrichting. De groenstructuur wordt versterkt en het hele centrumgebied vergroend. Als randvoorwaarde is opgenomen voor iedere extra woning die gebouwd wordt, 10m² groen wordt gerealiseerd, waarvan 8m² in de openbare ruimte. De overige 2m² kan bijvoorbeeld een plek krijgen als daktuin. Met deze hoeveelheid is een balans gevonden tussen een aanzienlijke vergroening, hoeveelheid beschikbare ruimte en behoefte aan 500 tot 1000 extra woningen.

- Ruimtelijke principes: Vergroenen van de openbare ruimte door vergroten park en herinrichten Meiveld, winkelstraten en parkeerhoven (pagina 32).
- Programmatische randvoorwaarden: Groen en openbare ruimte (pagina 44 en 45); Leefbaarheid en gebruik van de openbare ruimte & park (pagina 49 t/m 53)
- Ruimtelijk raamwerk: daktuinen (pagina 64)



Het centrum is goed bereikbaar: lopend, op de fiets, met ov en de auto.

opbrengst

We willen een aantrekkelijk en goed toegankelijk netwerk van straten en pleinen, vooral gericht op de voetganger. Er is behoefte aan meerdere centrale fietsparkeervoorzieningen (ook bewaakt) bij de entrees van het centrumgebied, en aan een doorgaande fietsroute door het park, bijvoorbeeld aan de westzijde bij zwembad. We zien de auto graag minder dominant in straatbeeld.

In het concept masterplan:

Het centrumgebied is in eerste instantie een gebied voor voetgangers. Fietsers hebben prioriteit ten opzichte van autoverkeer. Aantrekkelijke groene routes verbinden de omliggende wijken op een prettige manier met het groenstedelijke centrumgebied. De snelle noord-zuid fietsroute door het park wordt verlegd naar het westen richting het zwembad, en verbonden met het centrumgebied. De zuidelijke toegang wordt ingericht als fietsstraat. Bezoekers van het centrumgebied parkeren hun fiets in (bewaakte) collectieve stallingen aan de randen van het voetgangersgebied, zowel in de openbare ruimte als in gebouwen. Bewoners parkeren hun fiets inpandig. Het hele centrumgebied moet goed toegankelijk zijn voor expeditieverkeer, hulpdiensten en afvalinzameling.

- Ruimtelijke principes: Verleggen westelijke fietsroute en toevoegen goede (bewaakte) fietsenstallingen, goede bereikbaarheid met OV (pagina 36 en 37); Inpandig bevoorraden supermarkten, winkels via de achterzijde, mogelijk met expeditiegang (pagina 38); Parkeerplaats

Repel transformeren, extra (ondergrondse) openbare parkeervoorzieningen op locatie Citypassage, verspreiden van parkeren over de hoven (pagina 39).

- Programmatische randvoorwaarden: Mobiliteit (pagina 43 en 44)



Het centrum wordt gemengder

Opbrengst:

Er is behoefte aan ander programma dan alleen wonen en winkelen. Bijvoorbeeld aan meer en andere horeca, maar ook maatschappelijke functies zoals een buurthuis en zorgvoorzieningen als een huisarts en tandarts. Het Meiveld mag levendiger worden, met terrassen, ruimte voor ontmoeting en culturele functies zoals het theater en de bibliotheek.

In het concept masterplan

Er is ruimte voor meer woningen, vooral aan de westzijde bij de Citypassage, en bij de noordelijke en zuidelijke entree van het Centrum, bij de Heemweg en de Jumbo. Een gemengder centrum betekent dat er meer ruimte komt voor ander programma dan alleen wonen en winkelen, ook voor andere doelgroepen (zoals jongeren), en dat programma soms op een andere plek komt. De winkels komen dicht bij elkaar in de buurt, richting het zuiden. Rondom het Meiveld komt meer (avond)horeca en maatschappelijke en cultuurfuncties mét goede entrees. Voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen zijn er meerdere goede locaties, bijvoorbeeld in de aanloopstraten, op de huidige locatie van de bibliotheek en/of locatie politiekantoor.

- Ruimtelijke principes: Een netwerk van straten en pleinen gericht op de voetganger en fietser, levendige gebieden met verschillende karakters (pagina 33); Compacte winkelstructuur met verblijfskwaliteit. Concentratie winkels biedt ruimte voor andere functies (pagina 34). Mix van functies. Toevoegen van wonen. Verkleuren van winkels naar meer dagelijks, waaronder een extra supermarkt, meer horeca, meer sociaalmaatschappelijke voorzieningen aan de randen van het gebied (pagina 35).
- Programmatische randvoorwaarden: Detailhandel, horeca, voorzieningen en wonen (pagina 39 t/m 43)
- Ruimtelijk raamwerk: plinten (pagina 63)



(Op termijn) is herontwikkeling van vastgoed mogelijk

Opbrengst:

Dat het centrum anders moet, is iedereen het over eens. Een andere structuur van de straten, zodat je een rondje kunt lopen en door straatjes kunt struinen, wordt als aantrekkelijk gezien. Daarvoor is het mogelijk dat bestaand vastgoed met winkels/voorzieningen en woningen (op termijn en niet allemaal tegelijk) onder voorwaarden herontwikkeld kan worden. Sommige bestaande gebouwen kunnen gesloopt worden en vervangen worden door (extra) nieuwbouw en/of een andere functie krijgen. Mogelijke locaties zijn de Citypassage, de locatie Jumbo en de bibliotheek, maar ook andere locaties zijn kansrijk voor het toevoegen woningen.

In het concept masterplan

In het masterplan zijn potentiële herontwikkelingslocaties opgenomen. Het gewenste droombeeld is afhankelijk van medewerking van de VVE's. In de ontwikkelstrategie is ook in een terugvalscenario voorzien, waarbij de VVE's niet bereid zijn om te vernieuwen of pas op een later moment. Ook zijn nog enkele tussenvarianten inzichtelijk gemaakt.

- Ontwikkelpotentie (pagina 28 & 29)
- Ontwikkelstrategie (pagina 66 t/m 72)

BELANGRIJKSTE DILEMMA'S & OPLOSSINGSRICHTINGEN

In de gesprekken zagen we ook dat mensen verschillende ideeën of meningen hebben. Of dat het lastig is om alle wensen een plek te geven in het concept masterplan. Bijvoorbeeld omdat er niet genoeg ruimte is. Dat noemen we dilemma's. Het gaat niet altijd om een keuze tussen het ene of het andere, maar vaak om het vinden van een goede balans. De belangrijkste hoofdthema's zijn:



Ruimte voor extra groen <-> ruimte voor parkeren auto's in de openbare ruimte

Opbrengst

Er is behoefte aan een groter park. Dat kan bijvoorbeeld op het parkeerterrein van de Repel. Omdat dit terrein particulier eigendom is van de bewoners van de repel, is uitbreiding van het park hier niet vanzelfsprekend. Dit vraagt overleg en nadere uitwerking. Er is een wens om de parkeerhoven Lei, Braak, Bree te vergroenen. Tegelijkertijd is er behoefte aan voldoende parkeerplaatsen (parkeernorm).

In het concept masterplan

De parkeerhoven Lei, Braak-noord, Braak-zuid en Bree worden vergroend. Omdat er op dit moment een flinke overmaat aan parkeerplaatsen in het centrum is kan een deel van het parkeerterrein worden vervangen door groen. Daarvoor zijn een aantal strategieën. Een deel van de parkeerplaatsen kan worden vervangen door plantvakken met bomen. Ook de parkeervakken zelf kunnen worden vergroend, bijvoorbeeld door een ander soort verharding toe te passen.

In parkeerhof Lei is een kans om woon-werkwoningen toe te voegen om zo de stedelijke structuur te verfijnen en de route naar de winkelstraat te activeren. Uitbreiding van het park is voorzien richting het noorden, rondom woongebouw de Repel. Realisatie van het gewenste droombeeld van het masterplan met uitbreiding van het park, is afhankelijk van medewerking van de VVE van de Repel.



Oplossingen voor bevoorrading winkels <-> ruimte voor herontwikkeling

Opbrengst

De huidige, aparte bevoorradingstraat neemt veel ruimte in beslag. Ondernemers hechten aan de huidige, aparte expeditiestraat aan de achterzijde, en willen niet vanaf de winkelstraat bevoorraden. Inwoners hebben zorgen over veiligheid bij bevoorrading vanaf de winkelstraat. Tegelijkertijd is de huidige expeditiestraat geen aantrekkelijke openbare ruimte.

In het concept masterplan

In het masterplan is een combinatie gemaakt van interne los- en laadstraten en vervoer met kleiner materieel, en de dagelijkse bevoorrading van supermarkten met grotere vrachtwagens. Zo is rekening gehouden met passende bevoorradingmogelijkheden.

Eén van de ruimtelijke principes van het concept masterplan is om supermarkten inpandig te bevoorraden, en de winkels via de achterzijde, mogelijk met expeditiegang. Daarmee wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte voor bebouwing. Daarnaast is de interactie tussen openbare ruimte en de gebouwen van belang voor de leefbaarheid. Daarom is in het ruimtelijk raamwerk vastgelegd dat 'achterkanten' van gebouwen, zo kort mogelijk van lengte zijn, en dat ze óf groen worden, óf een hoogwaardige architectuur hebben. In een nog op te stellen beeldkwaliteitplan moet dit nader worden uitgewerkt.



Stadsbeeld: middelhoge bouw <-> hoogbouw

Opbrengst

Het toekomstige Citycentrum moet de verbindende factor worden tussen mensen, culturen en dorpen, en bijdragen aan de hechte, gastvrije en vriendelijke sfeer in Veldhoven. Een levendige en leefbare plek. Dat vraagt om gebouwen met programma aan de straatzijde op de begane grond, woningen met zicht op de straat en om gebouwen die rekening houden met schaduw en wind. De meningen over de hoogte en omvang van nieuwe gebouwen zijn verdeeld. Veldhoven is geen Eindhoven, met bijbehorende bebouwing. Tijdens het participatieproces werd aandacht gevraagd voor

windhinder van hoge gebouwen en het effect van bebouwing op de bezonning van woningen en openbare ruimte. Er is ruimte voor hogere bebouwing, maar liefst niet (veel) hoger dan de Repel, en ook niet overal.

In het concept masterplan

In het masterplan zijn daarom spelregels opgenomen voor de breedte van straten in relatie tot de hoogte van gebouwen, de plaats van balkons en luifels. Die zijn verwerkt in het ruimtelijk raamwerk, met regels voor de massaopbouw (pagina 46 t/m 48), en straten & pleinen (pagina 54 t/m 61) In de randvoorwaardenkaart is het raamwerk van openbare ruimtes en de ontwikkelvelden getekend.

Uiterste bouwgrenzen, gerelateerd aan de omgeving, kadastrale grenzen en minimale profielmaten van straten en pleinen bepalen de ontwikkelruimte. De positie van nieuwe straten en pleinen ligt niet altijd vast, er is ruimte om te schuiven.

Rekening houdend met de grote woningbouwopgave en de wens om dicht bij de voorzieningen te wonen lenen verschillende plekken zich voor hogere bebouwing dan de bestaande bouwhoogtes tussen de 3 en 7 bouwlagen. Architectuur, oriëntatie en bouwhoogte vragen om zorgvuldige afstemming.



Onevenwichtigheid in het centrum

Opbrengst

Het aanpassen van het centrum kan niet in één keer. Ook niet alles wordt aangepast. Hoe gaan we om met het verschil in kwaliteit nieuwbouw en bestaande bouw? Ontstaat er geen gebrek aan eenheid in beeldkwaliteit

tussen bestaande en nieuwe bebouwing? En wat is de gewenste beeldkwaliteit voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte? De beelden die Veldhoven hierbij heeft zijn tijdens het participatieproces onderzocht met referentiebeelden Hieruit bleek dat de ideeën hierover uiteen liepen over wat bij Veldhoven past.

In het Masterplan

Om een eenheid in beeld te krijgen is voorgesteld om een beeldkwaliteitsplan op te laten stellen en Veldhoven hierbij te betrekken. Deze suggestie is inmiddels toegezegd door het college van B&W.

Het concept masterplan is een gewenst eindplaatje, een droombeeld. Maar er is ook een terugvalscenario waarin niet alle ambities waargemaakt kunnen worden. In de ontwikkelstrategie is een ruimtelijk faseringsvoorstel opgenomen met daarin verschillende mogelijke scenario's. Die zijn afhankelijk van de nog te maken afspraken met eigenaren, en de diverse keuzes en mogelijkheden ten aanzien van bijvoorbeeld planning en financiën.



AANVULLENDE AANDACHTSPUNTEN EN WENSEN

Niet alle participatieopbrengst is direct verwerkt in het concept masterplan, bijvoorbeeld omdat elders thuis hoort, zoals bij de uitwerking van het masterplan in een van de bouw- of inrichtingsplannen. Of omdat het aandachtspunten zijn voor het vervolgproces.



Adviezen voor het vervolg, en voor uitwerking van bouw- of inrichtingsplannen

- Herhaal de parkeertellingen op extra momenten. In de drukke decembermaand, maar ook gedurende het ontwikkelproces om het gebruik en de aantallen te blijven monitoren. Dit advies is inmiddels overgenomen.
 - Zorg voor een inrichting van de openbare ruimte die voor iedereen goed en veilig toegankelijk is, ook voor mensen die minder goed ter been zijn. Zonder obstakels, en met een rolstoelvriendelijke bestrating. En met openbare toiletten. In de programmatische randvoorwaarden is opgenomen dat de openbare ruimte veilig, bereikbaar en bruikbaar moet zijn, ook voor mensen met een beperking. Bij ruimtelijke principe 'gemixt, levendig en toekomstbestendig (p36), zijn openbare toiletten als voorbeeld genoemd van mogelijke functies waarvoor ruimte is.
 - Houd met de inrichting van de openbare ruimte rekening met het moment van de dag, week en jaar. Het is niet altijd zomer. In het masterplan zijn in diverse programmatische randvoorwaarden opgenomen die een bijdrage leveren aan een fijne, leefbare openbare ruimte gedurende het hele jaar. Op welke manier dit gebeurt, is onderwerp voor de inrichtingsplannen.
- Zorg niet alleen voor meer groen, maar ook voor goed onderhoud daarvan zodat het centrum aantrekkelijk blijft. In het masterplan is in de programmatische randvoorwaarden opgenomen dat het kwaliteitsniveau in het centrumgebied het hoogste kwaliteitsniveau heeft voor inrichting en beheer (A intensief), gericht op het behouden van maximale esthetische en architectonische waarde met een optimaal verzorgd beeld.
 - De leefbaarheid van het centrum is nu soms een zorg. Er is behoefte aan meer/andere handhaving. Het advies is om nu al te starten met verbetering waar het kan. Wacht met de realisatie van een aantrekkelijk straatbeeld niet tot dat nieuwbouw klaar is, kijk wat er in de tussentijd al mogelijk is. In de ontwikkelstrategie is opgenomen dat met tijdelijke groene inrichting van de winkelstraten en het Meiveld en de definitieve inrichting van een groot deel van het park en mogelijk ook de parkeerhoven, de aantrekkelijkheid van het Centrumgebied in de tussentijd kan al worden vergroot. Dit vraagt wel om een voorinvestering.
 - Zorg voor beter openbaar vervoer, met een connectie met de omliggende dorpen en vaker/snellere verbindingen met bijvoorbeeld Eindhoven Centraal en het ziekenhuis. Afspraken over busverbindingen zijn aan de provincie Noord-Brabant. De gemeente kan de behoefte onder de aandacht brengen.
 - De transformatie van het Citycentrum is een kans voor een toekomstbestendig energiesysteem en materiaalgebruik. In het masterplan zijn programmatische randvoorwaarden opgenomen ten aanzien van energie.
 - Blijf jongeren betrekken bij de uitwerking van het Citycentrum, zij zijn de gebruikers van de toekomst. Dit is een aanbeveling voor het vervolgproces.

VERSLAG PER STAP

We geven per stap en per activiteit een samengevatte weergave van aandachtspunten en reacties opgehaald tijdens het proces. De uitgebreide verslagen van bijeenkomsten staan op [Ons Veldhoven](#).

STAP 1: ANALYSE, DIAGNOSE & AANPAK

In de eerste stap hebben we ons, samen met de gemeente en samenwerkingspartners verdiept in de opgave en de randvoorwaarden. Tegelijkertijd is er de procesaanpak uitgewerkt.

KICK-OFF MASTERPLAN

Wanneer: Woensdag 15 maart 2023

Vorm: Werkbijeenkomst

Doel: Kennismaken en een gezamenlijk beeld krijgen van de kaders en ambities voor het Citycentrum.

Er is een begin gemaakt met het ophalen van de kaders en relevant beleid, en het projectteam heeft zich verdiept in het gebied, de functies en de mensen in en rondom het Citycentrum.

Wie:

- Programmagroep gemeente Veldhoven
- Vertegenwoordigers shareholders Woonbedrijf en SB Real Estate

Hoe: Aan de deelnemers is gevraagd welke kaders, voorwaarden en ambities er zijn voor het eigen beleidsveld. Daarnaast is gevraagd om relevante documenten en stakeholders. Ter voorbereiding zijn vragen voorgelegd. In een werkbijeenkomst is alle input opgehaald.

OPBRENGST KICK-OFF

Met deze informatie is de online expertomgeving ingericht van stap 2 ingericht.

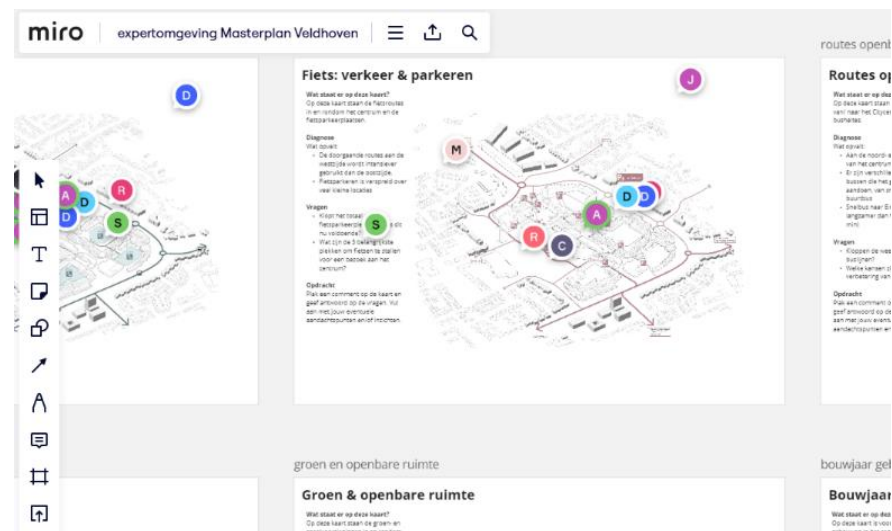


STAP 2: MOGELIJKE DENKRICHTINGEN

De expertsessies, zowel on- als offline, zijn onderdeel van de tweede processtap op weg naar een masterplan voor het Citycentrum. In deze stap hebben we professionals laten mee dromen en over grenzen laten kijken. Lagen daarmee alle mogelijkheden nog open? Nee, zeker niet. Er is immers een vastgesteld verkenningsdocument voor het Citycentrum. Ook de omgevingsvisie, de onlangs vastgestelde woonvisie en nog op te stellen retailvisie, bieden ambities en kaders voor het masterplan. Door het stellen van vragen en door in gesprek te gaan, hebben we gezamenlijk de kaders getoetst, als basis voor het bepalen van de ruimtelijke mogelijkheden in de volgende stap.

EXPERTMEETING IN TWEE DELEN

- Wanneer:** Deel 1: donderdag 20 april tot en met woensdag 3 mei 2023 (individueel)
Deel 2: Woensdag 10 mei 2023 (werksessie)
- Vorm:** Deel 1: reacties ophalen via een online werkomgeving
Deel 2: werkbijeenkomst
- Doel:** Ontwikkeling van mogelijke denkrichtingen
- toetsen diagnose, opgave, proces
 - reactie op potentiële dilemma's
 - inventarisatie kansen adv uitersten
- Wie:** Ambtelijke programmagroep gemeente Veldhoven met beleidsmakers van relevant beleid, centumpartners (cultuur, ondernemers, corporaties), kernteam masterplan en bestuurlijke portefeuillehouder.



Hoe: **Deel 1:** In voorbereiding op de fysieke werkbijeenkomst is aan de deelnemers gevraagd om hun inbreng te geven in een online werkomgeving. Er zijn verschillende kaarten gepresenteerd met ieder een eigen aandachtsveld. Daarnaast zijn potentiële dilemma's voorgelegd en vragen over de huidige en toekomstige identiteit van het gebied. Aan de deelnemers is gevraagd om in deze omgeving door middel van een digitale notitie vragen te beantwoorden, reacties te plaatsen op de diagnose en aan te vullen. De opbrengst hiervan is als basis gebruikt voor deel 2 van de expertmeeting.

Deel 2: Tijdens de werkbijeenkomst is in groepen ingezoomd op vier verschillende thema's: identiteit, programma, mobiliteit en massa. Met behulp van foto's, blokjes, pinpoints, gekleurde draden en fiches zijn dilemma's in de verschillende domeinen ontrafeld.

OPBRENGST EXPERTMEETINGS

Een samenvatting van de reacties tijdens is per thema gebundeld.

THEMA MOBILITEIT, BEREIKBAARHEID & PARKEREN

- Er moet een fietsroute door het centrum komen, als een echt herkenbare hoofdroute, bijvoorbeeld door het park.
- Bij de vier entrees van het Citycentrum moeten herkenbare fietsenstallingen komen.
- De aansluiting van de bushaltes op het voetgangerscircuit kan beter en met meer kwaliteit.
- De verbinding van de aanloopstraten met het winkelgebied vanuit de parkeerterreinen en vanuit het park, vraagt aandacht.
- De parkeerplaatsen op de binnenterreinen kunnen kleiner en groener.
- Ter plaatse van de huidige passage moet een zo groot mogelijke parkeergarage komen onder nieuwbouw.



THEMA BOUWVOLUME EN -MASSA

- Belangrijkste kernwoorden: vergroenen en verdichten. Wens voor het Meiveld: meer groen, water, schaduw, speels, maar met behoud van ruimte voor evenementen en weekmarkt.
- Het stadhuis kan als functie kan verplaatsen, maar wel op loopafstand van het Citycentrum.
- Wens om meer straten te maken in het winkelgebied ('een achtje') zodat je een ommetje kunt lopen.
- Het idee van het park dat doorloopt tot in het winkelgebied en mogelijk bovenop parkeergarages is aantrekkelijk, met wonen aan het park.
- Voor verdichting zijn kansen aan de randen van het Citycentrum. Er is discussie over de bestaande parkeerterreinen aan het oosten van het gebied en de manier waarop verdichting hier mogelijk is.



THEMA PROGRAMMA

- Zorg dat toekomstbestendige gebouwen die geschikt zijn voor transformatie voor ander programma op termijn.
- Het culturele cluster moet op het Meiveld blijven, maar beter ingepast en aan een aantrekkelijker, groener plein.
- Het Meiveld is de locatie voor maatschappelijke (zorg)functies, horeca (dag en nacht) en ruimte voor ontmoeting in de openbare ruimte.



THEMA IDENTITEIT CITYCENTRUM

- Samenvattend voor de toekomstige identiteit: Veldhoven is een stad maar is geen Eindhoven. Het heeft een historie van aan elkaar gegroeide dorpen. Het dorps karakter zit in de buurten en in de mensen. Veldhoven groeit en heeft een samenbindend centrum nodig dat daar bij past. Daar hoort geen dorps karakter bij.
- Veldhoven wil vernieuwend zijn, maar experimenteren past niet bij de stad.



STAP 3: (DOOR)DENKEN & TEKENEN

Vanaf begin juni startte de volgende stap. Het Citycentrum is van iedereen, en participatie begint bij een goede informatiebasis. Daarom organiseerden we brede informatiemarkten voor de Veldhovense gemeenschap op en rond het Meiveld, op verschillende momenten. Aanvullend is gebruik gemaakt van een nieuw online participatieplatform van de gemeente Veldhoven, www.OnsVeldhoven.nl. In juni en juli werkten we met belanghebbenden en belangstellenden in verdiepende werksessies aan het concept masterplan. Iedereen kon zich daarvoor opgeven. In september zijn de belangrijkste inzichten van de participatieopbrengst gedeeld met de werkgroepen.

INFORMATIEMARKTEN

Wanneer: Maandag 5 juni 2023 (middag en avond) en zaterdag 10 juni (ochtend en middag)

Wat/vorm: Informatiemarkten op het Meiveld

Waarom/doel:

- informeren over wat een Masterplan is en waar het over gaat,
- meedenken
- interesse wekken voor deelname aan verdiepende werkgroepen

Wie: Ca 150 personen: Veldhovense gemeenschap, bezoekers, raadsleden, et cetera

Hoe:

Er stonden informatiepanelen over wat een masterplan is, wat de uitgangspunten daarvoor zijn en hoe het proces eruit ziet.

Tijdens de informatiemarkten zijn twee mogelijke denkrichtingen voor het toekomstige Citycentrum voorgelegd. Deze bestonden uit losse onderdelen die te combineren zijn. Maar ook andere oplossingen zijn mogelijk. De denkrichtingen en alle varianten daarop waren dus eigenlijk testmodellen. Aan de hand van tekeningen werden vragen gesteld en gesprekken gevoerd over wat Veldhoven belangrijk vindt bij het maken van een masterplan voor het Citycentrum.

OPBRENGST INFORMATIEMARKTEN

Een samenvatting van de reacties tijdens beide informatiemarkten is per thema gebundeld. Deze thema's zijn niet los van elkaar te zien. In het masterplan komen alle thema's samen.



THEMA LEEFBAARHEID

Een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek

- Bestaand groen in het hele Citycentrum graag behouden en versterken, oa door meer groen toe te voegen aan het Meiveld, op en rond terrassen en in het park.
- Meer avondprogramma, o.a. bibliotheek, en horeca.
- Het park, woonplekken en winkels met elkaar verbinden, met fijne zitplekken. Aandacht voor toegankelijkheid voor iedereen en openbare toiletten.
- Aandachtspunt: zijn zoveel extra woningen wel te combineren met beleving en woongenot?

THEMA STRUCTUUR

Comfortabel en compact winkelen

- Zorg voor meer zijstraatjes en kleinere winkeltjes, met alle winkels dicht bij elkaar. Zorg dat er geen tochtgaten ontstaan en vervang de blinde gevels door winkels en terrassen.
- Behoud de Citypassage, eventueel verbouwen en vergroten. Het gebouw tegenover de passage renoveren of vervangen door nieuwbouw, tot 5-6 bouwlagen.
- Zorg voor lagere woongebouwen in de kern van het Citycentrum, en hogere lagen er omheen.

THEMA PROGRAMMA

Gemixt, levendig en toekomstbestendig

- Zorg voor een divers winkelaanbod, met ook speciaalzaken en kleinere winkels waar jonge ondernemers een kans krijgen. Maar ook nieuwe functies, zoals bijvoorbeeld een hotel en wellness.
- Meer en andere horeca, met terrassen, avondhoreca, café, dansen rondom het Meiveld.
- Combineer culturele functies zoals de bibliotheek en theater met een buurthuis. Er is behoefte aan een laagdrempelige ruimte voor werk en ontmoeting.

- Voeg woningen voor diverse doelgroepen toe, zoals voor senioren, starters, jonge gezinnen, betaalbaar, huur en koop.
- Maak een goede speeltuin in het park, en ook ruimte voor urban sports



THEMA ROUTES & VERBINDINGEN

Verbinding: goede aansluitingen en prettig parkeren

- Zorg voor betere en looproutes die goed en veilig toegankelijk zijn voor iedereen, ook voor mensen die minder goed ter been zijn.
- Zorg voor meer en betere fietspaden, en meer plekken voor fietsparkeren.
- Een extra bushalte is wenselijk.
- Behoud de goede bereikbaarheid van het centrum voor auto's. Voor het parkeren van auto's zijn verschillende wensen. De een wil parkeren buiten het centrum, de ander wil meer gratis parkeren in het centrum.

THEMA BRANDING

Een unieke identiteit

- Het centrum moet levendiger en gezelliger worden, ook 's avonds, met het Meiveld als centraal ontmoetingsplein. Met meer openbare (buiten)activiteiten. Een sfeervol en groen centrum met bomen, dat ruim aanvoelt als je er doorheen loopt.

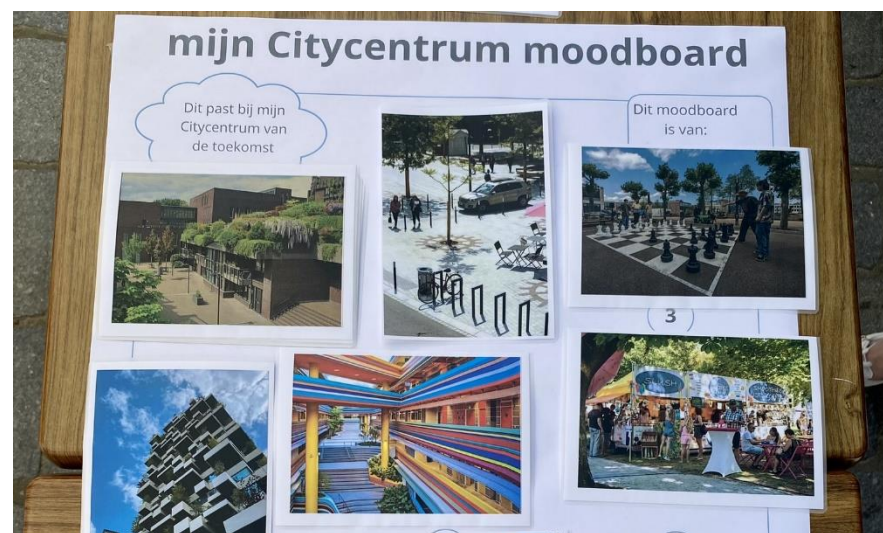


- Het Citycentrum moet een plek met originele architectuur worden. Hier en daar een kleuraccent kan, maar niet te spannend en te excentriek. Een stedelijk karakter is goed, maar niet teveel blokkendozen en woontorens.
- Het Citycentrum is voor iedereen, dus ook met (speel)voorzieningen voor kinderen en jongeren.

THEMA PROCES

Goede communicatie en participatie met Veldhoven

- Ik maak mij zorgen dat er met onze inbreng niks wordt gedaan.
- Worden ook de huidige bewoners van het Citycentrum gehoord?
- Daarnaast zijn er vragen, bijvoorbeeld: Zijn de nieuwe woningen ook voor Veldhovenaren? En gaan deze plannen Veldhovenaren niet teveel geld kosten?



WERKBIJENKOMSTEN DEEL 1, JUNI

- Wanneer:** Woensdag 14 juni 2023, middag en avond
- Wat/vorm:** werkbijeenkomst, ateliersessie
- Waarom/doel:** verdiepen / meedenken
- Wie:** Totaal 16 deelnemers, bestaande uit inwoners, ondernemers, eigenaren, vertegenwoordigers van centrumorganisaties en betrokken professionals.
- Hoe:** In twee bijeenkomstenwerkgroepen is aan de hand van een eenvoudige maquette met losse 'bouwstenen' onderzocht wat mogelijke varianten zijn op de twee denkrichtingen die tijdens de informatiemarkten zijn gepresenteerd. Niet met de bedoeling om nu al concrete oplossingen te bedenken, maar een grote lijn te filteren uit de gesprekken. Uiteindelijk leiden dit soort gesprekken tot de kaders van het masterplan. In deze werkbijeenkomsten lag de focus op de thema's bouwmassa en mobiliteit.

OPBRENGST WERKBIJENKOMSTEN JUNI

Een samenvatting van de reacties en vragen staat hieronder, per thema gebundeld. In beide werksessies werd steeds meer duidelijk dat alle thema's met elkaar samenhangen.

THEMA STRUCTUUR

- Zorg voor een structuur die flexibel is qua functie. Je weet nog niet wat de toekomstige behoefte is.
- De locatie van de Citypassage is kansrijk om de ambities voor het centrum te verwezenlijken, daarom wordt gedacht aan sloop-nieuwbouw.

- Supermarkten vragen om maaiveld parkeren, goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers. Ze zorgen ook voor leefbaarheid. De logistiek van supermarkten heeft grote impact op de structuur. Bij verstedelijking en een andere manier van bevoorrading kun je een stad met straatjes maken.
- De aandachtspunten bij de bouw van extra woningen: het centrum is met alle voorzieningen op loopafstand een fijne plek om te wonen. Zorg wel voor voldoende ruimte voor groen. Is het Citycentrum de beste plek voor 500-1000 extra woningen?
- Het huidige park moet geen grasveld blijven en ook niet kleiner worden. Het is nu geen aantrekkelijk park met verblijfskwaliteit.
- Zorg ervoor dat het één centrum blijft. Het beeld van een herkenbare uitstraling op straatniveau is belangrijk. De huidige luifels in de winkelstraat maken beschut winkelen mogelijk.
- Let op wind en bezonning bij hoogbouw, daarvoor is extra studie nodig. De locatie van het politiebureau is geschikt voor hoogbouw.



THEMA PROGRAMMA

- Zorg voor een levendige plint, ook als de winkels gesloten zijn. Kijk welke functies samenhang nodig hebben (winkels, horeca, zorg). Woongebouwen zorgen voor een onderbreking. Woongebouwen vragen ook om voorzieningen op de begane grond zoals entrees, afvalinzameling, postbussen, (toegang tot) fietsstalling.
- Supermarkten trekken dagelijkse bezoekers en zijn nodig voor een dynamisch centrum, net als de bibliotheek, Hema, Action en het gemeentehuis. Supermarkten vragen om een goede bereikbaarheid (fiets/auto) en parkeervoorzieningen, bezoekers komen ook met de auto.
- De dichte gevel van het gemeentehuis is niet aantrekkelijk. De publieksfunctie van het gemeentehuis moet in het centrum blijven, de kantoorruimte is niet noodzakelijk.
- Er is meer groen nodig, meer horeca en een ander winkelaanbod. Voor een fijn, leefbaar (winkel)centrum zijn trekkers nodig, niet alleen exclusieve winkels. Veldhoven is geen Eindhoven.
- Er is een divers horeca-aanbod nodig (dag/avond / nacht, nat/droog) rekening houdend op de leefbaarheid als woongebied. Voor een centrum met verblijfskwaliteit zijn zit- en speelplekken nodig in de buurt van horeca.

THEMA ROUTES & VERBINDINGEN

- Er is minimaal één fietsroute door het centrum nodig, de fietser komt namelijk overal, met goede stallingsmogelijkheden, ook voor afwijkende fietsen. Shared space (voetgangers/fietsers) kan voor knelpunten zorgen bij de entrees van het Citycentrum.
- Ondernemers geven de voorkeur aan parkeren op maaiveld voor winkelbezoekers. Voor personeel (lang parkeren) is dubbelgebruik van gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk. Daarmee kan de parkeernorm omlaag. De bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers moet dan wel perfect zijn.

- Dan is ook parkeerregulering nodig. Houd bij het parkeersysteem rekening met de parkeermogelijkheden in omliggende straten.
- Bij kleine huishoudens (jongeren en ouderen) is de behoefte aan een eigen auto minder groot. Met de inzet van deelauto's zijn minder parkeerplaatsen nodig. Voorwaarde is wel dat OV op orde moet zijn, vooral een hogere frequentie van bussen.
- Bewoners en ondernemers hebben tegengestelde belangen: bewoners willen dat het niet te druk is want dan kunnen ze niet parkeren.

THEMA LEEFBAARHEID

- Het centrum wordt aantrekkelijker door zowel aankleding als programma/functies. Met meer avondprogramma ontstaat meer levendigheid buiten winkeltijden. Kijk wat ook expats aantrekt, en vergeet een openbaar toilet niet.
- De nieuwe woningen moeten aantrekkelijk zijn voor ouderen, met contact met de begane grond /maaiveld.



- Het aantrekkelijk maken van het centrum voor de fietser is nog onderbelicht.
- Let bij bevoorrading van winkels op de veiligheid van kleine kinderen.

THEMA PROCES

- Het gevoel van dichtheid / verhoudingen van bouwblokken en afstand tot gebouwen is lastig in te schatten op een maquette van deze schaal.
- Het masterplan is geen sloopplan, het is (nu nog) het begin van een denkrichting. Uitgangspunt is dat iedereen er uiteindelijk iets beter van wordt. Het is belangrijk dat het centrum in evenwicht is. Er is nu nog geen afwegingskader om te bepalen of gebouwen herontwikkeld (kunnen) worden of niet. Het gaat soms over andermans eigendom. De ontwikkelvisie zegt hier meer over.
- Advies: stuur alle individuele huidige centrumbewoners een brief, in plaats van alleen benaderen via media en overkoepelende organisaties. Dit advies is overgenomen.



WERKBIJENKOMSTEN DEEL 2, JULI

- Wanneer:** Donderdag 13 juli 2023, middag en avond
Wat/vorm: werkbijeenkomst, ateliersessie
Waarom/doel: verdiepen / meedenken
Wie: Totaal 45 deelnemers, zowel inwoners, ondernemers, eigenaren als vertegenwoordigers van centrumorganisaties en inhoudelijk betrokken professionals.
- Hoe:** in subgroepen zijn twee hoofdthema's besproken, met leefbaarheid als rode draad. Aan de hand van de kaarten, foto's en schaalmodellen is gesproken over wat past bij Veldhoven, wat nodig en wenselijk is, en waarom wel/niet.

Thema openbare ruimte & leefbaarheid:

De begrenzing van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door gebouwen, heeft invloed op hoe je de openbare ruimte ervaart. In het Masterplan worden onder andere de randvoorwaarden voor de bouwhoogte, straatbreedte en ruimtelijk straatbeeld vastgelegd. Ieder type openbare ruimte vraagt om andere randvoorwaarden. Op tafel liggen voorbeeldfoto's van straten, pleinen, parken en parkeerplaatsen om te onderzoeken wat mensen prettig vinden en wat niet.

Thema structuur & programma en leefbaarheid

Er worden drie verschillende kaarten getoond als mogelijke denkrichtingen voor het masterplan. Op deze kaarten staan gearceerde vlekken, bijvoorbeeld voor voetgangersgebieden, voor toekomstige bebouwing en de entrees daarvan en van de parkeergarages. Maar ook de verschillende mogelijke locaties voor supermarkten staan op de kaarten. Die bepalen mede de structuur van het Citycentrum.

OPBRENGST WERKBIJENKOMSTEN JULI

Een samenvatting van de reacties en vragen staat hieronder, per gespreksonderwerp gebundeld. De thema's hebben een onderlinge samenhang.

LEEFBAARHEID

- Wat een leefbaar centrum is, is voor iedereen verschillend. We willen van het Citycentrum een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek maken. Meestal gaat leefbaarheid over drie dingen: fysieke omgeving, sociale omgeving en veiligheid.
- Voor de leefbaarheid spelen verschillende onderdelen een rol. Leefbaarheid is niet hetzelfde als levendigheid, over wat daarin wenselijk is lopen de meningen uiteen. Moet er altijd iets te doen zijn, of heb je het liever wat rustiger?
- Voor de leefbaarheid zijn de aanwezigheid van mensen op straat, een aantrekkelijke plint, functies op begane grond en belangrijk. Ook de aard van de gebouwen speelt een rol: variatie en vergroening van gevels verhoogt de leefbaarheid. De entree van het theater draagt nu niet bij aan de kwaliteit van de openbare ruimte, een plek centraal aan het Meiveld is gewenst.
- Leefbaarheid is meer dan alleen maar meer groen, maar groen is wel belangrijk. Er is ook behoefte aan groen dat zichtbaar en bruikbaar is voor bewoners en centrumbezoekers. Groene daken zijn dat vaak niet.
- Er moet aandacht komen voor centrumbezoek op ieder moment van de dag, week, jaar, en niet alleen door/voor consumenten. Daarvoor is de relatie tussen park en centrum en de doorwaadbaarheid van het centrum belangrijk. Het park zou ook wat meer besloten plekken moeten krijgen, anders dan één groot grasveld.
- Sociale controle is belangrijk. Handhaving en meer mensen op straat (levendigheid) is nu al nodig. Er is sprake van overlast van dealers in het centrum, ook in de parkeergarages.

WAAR WELK PROGRAMMA?

- Bij de verplaatsing van supermarkten buiten het Citycentrum zijn er minder parkeerplaatsen nodig. Voor de huidige winkels is de aanwezigheid van supermarkten echter heel belangrijk, ze zorgen voor een levensvatbaar Citycentrum omdat supermarktbezoekers een bezoek combineren met andere winkels/diensten in het centrum.
- Er moet een evenwichtige verdeling komen van nieuwbouw over het centrum en de verbinding van het centrum met de omliggende wijken.
- De oppervlakte aan winkelruimte wordt in de toekomst niet kleiner. Onderzoek wijst uit dat met een groeiend aantal inwoners de behoefte aan winkels die zich richten Veldhovense consumenten, in de toekomst groeit.



- Het Citycentrum is meer dan een winkelcentrum. Er is ook behoefte aan ruimte voor zorg en sociaalmaatschappelijke voorzieningen in het centrum. Diensten uit het centrum kun je niet zonder meer verplaatsen naar de wijken of andersom. Houd voor ouderen rekening met voorzieningen op rollatorafstand.
- Op begane grondniveau is ruimte nodig voor voorzieningen en winkels. Daarmee is wonen op maaiveld, met enkele uitzonderingen zoals aan de parkrand, niet haalbaar.
- Wat nu nog ontbreekt in het Citycentrum, is de combinatie van wonen en werken aan huis.
- Voeg de mogelijkheden voor culturele functies toe op de masterplankaart. Voor de levendigheid van het Meiveld is verplaatsen van de bibliotheek een optie.



- In het masterplan worden kansrijke locaties voor horeca genoemd, niet exact waar. De oostzijde van het Meiveld wordt als kansrijke horecalocatie gezien in verband met avondzon.
- Wens voor de toekomstige bouwplannen: openbare toiletten realiseren.

BOUWMASSA & BOUWHOOGTE

- Voor 500 tot 1000 extra woningen is ruimte nodig, in oppervlakte en in hoogte. Bij een lagere bouwhoogte is een grotere oppervlakte nodig om voldoende bouwvolume te krijgen, aangevuld met hoogteaccenten. Bij hogere gebouwen is een kleiner bouwoppervlak nodig. De huidige bouwhoogte in het centrum is gemiddeld 3 tot 6 bouwlagen, het woongebouw aan de Repel heeft 14 bouwlagen. De maximale bouwhoogte is nu ingegeven door het vliegveld.
- Bij hoogbouw is windonderzoek nodig bij uitwerking. Windhinder kan beperkt worden door hier rekening mee te houden in de architectuur. Wind kan ook een positief effect hebben op klimaatbeleving.

PARKEREN & ROUTES

- Het bouwen van 500-1000 woningen betekent ook dat het centrum drukker wordt. De nieuwe woningen zijn vooral bestemd voor 1-2 persoons huishoudens. Met meer jongeren en ouderen komen er minder mensen die een auto hebben of gebruiken.
- De huidige parkeerterreinen aan de Lei en Braak zijn zelden volledig bezet, net als de parkeergarage onder het Meiveld. De bestaande parkeergarage onder het Meiveld blijft, de garage op de plek van de passage wordt vervangen. Voor de nieuwe woningen en voor bezoekers van winkels is extra gebouwd parkeren nodig.
- Doorgaand fietsverkeer en bestemmingsverkeer van de fietser vragen om andere routes. Waarschijnlijk komt er een fietsroute door het park langs het zwembad. Dit vraagt onderzoek.

- Ondernemers maken zich zorgen over voldoende parkeerplaatsen voor klanten.
- De OV-verbindingen zijn nu niet toereikend, het busverkeer moet anders en intensiever.
- Ondernemers waarderen de huidige expeditieroute, ze maken zich zorgen over de toekomstige bevoorrading van winkels als die zou verdwijnen. Bij het combineren van straten voor fiets-, auto- en expeditieverkeer is er minder verharding nodig en ontstaat meer ruimte voor groen. Daarmee ontstaat een dilemma voor de inrichting van de openbare ruimte. De huidige bewoners maken zich zorgen over nieuwe bevoorradingsroutes voor wat betreft geluid, verkeersveiligheid en uitzicht, en willen geen bevoorradingsroute direct voor hun woongebouwen.
- De supermarkten in het Citycentrum concurreren met supermarkten in de buurt waar je voor de deur kunt parkeren. Dus ook in Citycentrum blijft dichtbij parkeren voor supermarkten belangrijk.
- Houd met de inrichting van de openbare ruimte rekening met vergroenen van parkeerplaatsen, en eventueel minder parkeren op maaiveld. Combineer parkeren ook met zonnepanelen.

INRICHTING OPENBARE RUIMTE

- Het Meiveld moet een minder stenige uitstraling krijgen. Houd daarbij wel rekening met evenementen en de markt. Bij het maken van groen op daken van parkeergarages is niet alles mogelijk. Het laten groeien van bomen in de volle grond bij de bestaande garage, is kostbaar en ingewikkeld. Er zijn ook andere oplossingen voor vergroening.
 - Meer grote plantsoenen met een betonrand zoals bij de entree van het Meiveld zijn lastig te combineren met evenementen. Met klimplanten kun je eenvoudig een schaduwplek maken, die hebben weinig grond nodig. Daktuinen dragen bij aan de een fijn leefklimaat, maar zijn alleen beleefbaar voor wie er op kijkt, bijvoorbeeld collectief gebruik voor bewoners.
- Het huidige park is circa 3 hectare. Dat willen we niet kleiner, liefst zelfs groter. Het wordt sowieso anders, qua inrichting en begrenzing. Bewoners willen geen excuusgroen. Voeg ook 'beleefbaar' water toe, vooral richting park. De verbinding met de omgeving en het centrum moet beter. Niet naast maar als onderdeel van het centrum.
 - Advies: Neem in het masterplan ook kaders op in het kader van hittestress. Bijvoorbeeld: alleen verharding aanbrengen waar echt nodig, bij toevoeging van iedere m² bebouwing ook een % groen toevoegen op gebiedsniveau, vergroening van daken en gevels (verticaal groen), vergroten van de omvang van het park (dan ontstaat wel een dilemma met parkeren).
 - Denk bij de inrichting van de openbare ruimte na over het ritme van de dag, bijv. wanneer is er zon, wanneer is de bevoorrading etc. Zorg voor een combinatie van sport en bankjes, voor in- en ontspanning, voor doen en niks doen op één plek. Ontmoetingsplekken buiten, ook voor jongeren en ouderen en laagdrempelig ergens kunnen zijn is belangrijk.
 - Het masterplan zegt niets over de architectuur of beeldkwaliteit. Je kunt wel de behoefte aan een te maken beeldkwaliteitsplan noemen.

PROCES

- Het masterplan is na het raadsbesluit een kaderstellend document. Het is bindend voor de gemeente als kader, maar geen formeel juridisch planologisch document. Om het die status te geven volgt eerst uitwerking tot een stedenbouwkundig plan, en vervolgens verankering daarvan in een omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).
- Advies: betrek ook jongeren bij de uiteindelijke keuzes.

SONDERVICK COLLEGE

- Wanneer:** Donderdag 2 november 2023
Wat/vorm: Opdracht
Waarom/doel: Informeren & meedenken over het Masterplan.
Wie: Twee klassen HAVO 4 van het Sondervick College, circa 60 leerlingen
Hoe: Na een korte introductie over het Masterplan zijn de leerlingen in groepjes van 6 in het centrum getrokken met de opdracht om hun tops, flops en tips te noteren. Ze mochten zelf bepalen naar welk deel van het centrum ze gingen. Aansluitend hebben alle groepen hun resultaten gepresenteerd.

OPBRENGST

Belangrijkste positieve punten

- Winkelaanbod van 'winkels met van alles'
- Overdekt winkelen
- Parkeerkelder scooters

Belangrijkste aandachtspunten

- Saaie aankleding en bouw
- Winkelaanbod kleding is niet voor tieners
- De fontein is onnodig, er zijn te weinig prullenbakken en de oranje potten en verrekijker zijn vies.

Meest genoemde aanbevelingen

- Meer groen op het Meiveld, op daken en in het park. Vervang de fontein vervangen door een parkje.
- Meer zitplekken
- Meer speeltuintjes
- Beveiligde en overdekte stalling voor scooters en fietsen.
- Laat zien wat er bijvoorbeeld in De Schalm gebeurt, het theater lijkt nu altijd gesloten.



COLLEGE & RAAD

- Wanneer:** College: 2 mei, 29 augustus
Gemeenteraad: 23 mei, 19 juni en 5 september 2023, 27 januari 2024
- Wat/vorm:** Presentatie en gesprek
- Waarom/doel:** Kijkje in de keuken: informeren over proces en inhoud. Ophalen aandachtspunten
- Wie:** College van B&W en de gemeenteraad
- Hoe:** In stap 2, 3 en 4 van het proces kregen het college en de gemeenteraad een kijkje in de keuken van het proces en de inhoud om te komen tot een masterplan.

Aan het einde van [stap 2](#) is de analyse van het gebied en de kaders gepresenteerd, samen met mogelijke denkrichtingen om de brede participatie mee te starten. De gemeenteraad is aan de hand van een maquette en informatiepanelen meegenomen in de samenhang en afhankelijkheden.

Aan het einde van [stap 3](#) is de opbrengst van het participatieproces gedeeld, zowel de gedeelde ambities als de onderwerpen die op dat moment nog om nadere uitwerking vroegen.

Aan het einde van [stap 4](#) zijn de resultaten terug gekoppeld en is laten zien hoe alles verwerkt is in het Masterplan. Deze laatste stap is in overleg met de griffie gecombineerd met de brede terugkoppeling aan de Veldhovense gemeenschap. Aanvullend zijn individuele raadsleden, net als de Veldhovense gemeenschap, uitgenodigd voor de andere participatie momenten.

Ter voorbereiding op [stap 5](#) is in januari 2024 met de raad een excursie naar het kernwinkelgebied in Tilburg gepland. Behalve een presentatie over de ontwikkelingen van de afgelopen jaren, is er ook een rondleiding met toelichting door het gebied, om de veranderingen in de stedenbouwkundige structuur en de toevoeging van extra programma, te bekijken.



STAP 4: TERUGKOPPELING

In september zijn de belangrijkste inzichten van de participatieopbrengst gedeeld met de werkgroepen. De participatieopbrengst is vertaald in ambities en dilemma's, daaruit is een concept Masterplan ontstaan dat in november teruggekoppeld is aan de werkgroepen, het COPr en de Veldhovense gemeenschap.

TERUGKOPPELINGSBIJENKOMSTEN

Wanneer:

- Woensdag 11 en 31 oktober 2023 (programmagroep)
- Dinsdag 21 november 2023 (COPr en twee werkgroepen)

Wat/vorm:

Presentatie en gesprek

Waarom/doel:

informerend, terugkoppelen

Wie:

- Ambtelijke programmagroep
- COPr 12 personen
- twee werkgroepen middag en avond, totaal 27 personen.

Hoe:

De ambtelijke programmagroep heeft in twee werksessies gereageerd op de ruwe versie van het masterplan.

Een concept van het masterplan is in afzonderlijke in afzonderlijke bijeenkomsten aan vertegenwoordigers van de centropartners (COPr), en twee bijeenkomsten met de deelnemers van de werksessies.

Tijdens deze terugkoppelingsbijeenkomsten is het concept masterplan toegelicht, de bevindingen van de participatie en hoe deze input is verwerkt. Als ideeën geen plek hebben gekregen in het concept, is verteld waarom niet. Op basis van de reacties is het concept masterplan aangescherpt.



OPBRENGST

Hieronder volgen de belangrijkste inhoudelijke reacties per bijeenkomst. Daar waar nodig zijn reacties verwerkt in het concept masterplan, of als aandachtspunt voor de uitwerking genoteerd. Dit is verwerkt in de samenvatting van dit verslag.

REACTIE COPR

Algemeen & proces

- Alle onderwerpen zitten mooi in het concept masterplan. Het is een mooi ontwikkelperspectief, fijn dat het steeds concreter wordt.
- Wacht niet met zichtbare verbeteringen tot de start bouw, heb aandacht voor de tussentijd.

Parkeren & routes

- Een goed parkeerverwijssysteem is echt voorwaarde voor een evenwichtige verdeling van parkeerplaatsen. Zorg voor een goede onderbouwing van het parkeersysteem, werk daarvoor een separate visie uit.
- Wij twifelen of de parkeertellingen van september een realistisch beeld geven. Advies: herhaal de parkeertellingen van september op een drukker moment en een ander jaargetijde, nu bijvoorbeeld. In september was de action er nog niet en was het goed weer.

Bouwmassa – hoogte- structuur

- Ga zorgvuldig om met de luifels, die zorgen ervoor dat je droog kunt winkelen in ons centrum, dat vinden onze bezoekers belangrijk.

REACTIES WERKGROEPEN

Algemeen & proces

- Het is een mooi plan, met inspirerende referentiebeelden.
- De ambitie is fantastisch, als winkelier juich ik dit plan toe. Er moet iets gebeuren.
- Blijf je er bewust van dat het centrum ook voor jongeren is. Betrek ze bij de uitwerking en heb aandacht voor mogelijke overlast.

Parkeren & routes

- Herhaal de parkeertellingen op een drukker moment en een ander jaargetijde, tijdens een reguliere piek (nu). In september was de action er nog niet en was het goed weer.
- Maak de nieuwe parkeerplaatsen voldoende breed, dit zijn ze nu niet overal.
- Houd bij de uitwerking rekening met kiss& ride en schoolbussen bij het zwembad.

- Zorg voor beter openbaar vervoer: A: zorg voor connectie met de omliggende dorpen/Kempen, B: sneller/vaker verbinding met bijvoorbeeld station Eindhoven en het ziekenhuis en C: veilige haltes, met goede overstekbaarheid van de Heemweg.
- Fijn dat er een goede fietsroute komt.

Leefbaarheid – groen- duurzaamheid

- Leg niet alleen nieuw groen aan, zorg ook voor een hoog onderhoudsniveau.
- Houd bij inrichtingsplan park rekening met een aparte honden-uitlaatplek.
- Benoem je ambities ten aanzien van energie, bijvoorbeeld aansluiten bij ZES (Zero Emissie Stadslogistiek) en een nieuw energiesysteem, ook voor bestaande gebouwen.
- Probeer meer groen/m² te realiseren dan de opgenomen 10m² per woning.



STADSBREDE TERUGKOPPELINGSBIJENKOMST

- Wanneer:** Maandag 27 november 2023
- Wat/vorm:** Deel 1: plenaire presentatie, deel 2: toelichting bij panelen
- Waarom/doel:** informeren, terugkoppelen
- Wie:** Circa 130 deelnemers belangstellenden en belanghebbenden uit Veldhoven. Voor deze bijeenkomst was zowel de gemeenteraad als de Veldhovense gemeenschap uitgenodigd.
- Hoe:** Tijdens het plenaire deel is in de kleine zaal van theater de Schalm het concept masterplan gepresenteerd en zijn vragen beantwoord. Aanvullend was er gelegenheid om aan de hand van panelen informeel in gesprek te gaan met de leden van het ontwerp- en kernteam masterplan, en vragen te stellen.



REACTIES EN BELANGRIJKSTE VRAGEN

Na de plenaire presentatie was er in de zaal ruimte voor vragen. Aansluitend zijn bij panelen persoonlijke gesprekken gevoerd.

Algemeen & proces

- Mooi plan, wanneer wordt het zichtbaar?
- Houd rekening met de bestaande bewoners en ondernemers tijdens de (lange) bouwperiode en in tijdelijke situaties, in verband met mogelijke overlast.

Parkeren & routes

- Zijn er wel voldoende parkeerplaatsen voor alle huidige & nieuwe bewoners, ondernemers en supermarkten? In hoeverre is dubbelgebruik van parkeerplaatsen realistisch?
- Wij twijfelen of de parkeertellingen van september een realistisch beeld geven. Advies: herhaal de parkeertellingen.
- In hoeverre is uitbreiding van het park op het bestaande parkeerterrein van de Repel mogelijk? Dit is particulier eigendom, overleg en instemming van de eigenaren is nodig voordat dit terrein aan het park kan worden toegevoegd.

Leefbaarheid – groen- duurzaamheid

- De transformatie van het Citycentrum is een kans om het toekomstbestendigheid te maken ten aanzien van energiesystemen en materiaalgebruik.

DIETZ Strategie & Communicatie

Bemurde Weerd O.Z. 37, 3514 AP Utrecht

+31 (0)30 293 43 99 - info@dietz.nl - www.dietz.nl