

# Bestuursopdracht: Centrumperspectief

23-10-2015

Bestuurlijke opdrachtgever: E.de Vries  
Ambtelijk opdrachtgever: dhr. J. van Duren  
Proces- en senior projectmanager: dhr. P. Boesten  
Startdatum: December 2015  
Einddatum: Juli 2016

## 1. Waarom een nieuw centrumperspectief?

### 1.1 Achtergrond en context

In de "Structuurvisie Helmond 2030" staat het toekomstperspectief, c.q. de ambitie van het Helmondse centrum als volgt beschreven:

*"Het centrum van Helmond heeft (in 2030) een metamorfose ondergaan. De uitbreiding aan de noordzijde van het centrum heeft bijgedragen aan een uitgebalanceerde mix van detailhandel, horeca, leisure, cultuur en wonen binnen een groenblauwe dooradering. Suytkade en het Stationskwartier vormen door een aantal infrastructurele maatregelen nu een volwaardig onderdeel van het centrum. Het centrum is getransformeerd van winkelhart naar kloppend hart!"*  
De Stadsvisie Helmond 2030, die eind 2012 verscheen, voegt daar nog een aspect aan toe, namelijk dat het toekomstige centrum, *'de eigenheid van Helmond uitstraalt en onderscheidend is van andere binnensteden in Brabant'*.

Aan dit toekomstperspectief is een lange historie van plannen vooraf gegaan waarin geprobeerd is een strategie te ontwikkelen om de problematiek van het centrum aan te kunnen pakken. Aan het einde van de jaren negentig ontwikkelde Riek Bakker, van het bureau BVR in Rotterdam, een Integrale Structuurvisie Centrum (2001). Als vervolgstap werd door de gemeente een tweetal grote landelijke projectontwikkelaars geselecteerd die gezamenlijk Joan Busquets opdracht hebben gegeven een stedenbouwkundig plan te maken. Dit masterplan is in 2005 door de raad vastgesteld.

In beide plannen werd op basis van een uitgebreide analyse de volgende opgave in 2001 geschetst: *Het centrumwinkelgebied is relatief klein en het winkelaanbod smal voor een gemeente die volgens het CBS in slechts drie decennia tijd ongeveer dertig procent is gegroeid, van bijna zestigduizend inwoners in 1980 naar ca. negentigduizend nu. De uitbreiding van het winkelapparaat is vooral in de wijken terecht gekomen. Het centrum is qua omvang en kwaliteit (voorzieningen) niet meegegroeid. De concurrentiepositie in de regio staat door het gebrek aan uitstraling en diversiteit tegelijkertijd onder druk, niet alleen t.o.v. Eindhoven maar ook t.o.v. de kernen in de Peel. Ook de ontsluiting van het centrum is niet optimaal en er /is de problematiek op het snijpunt van de Zuid-Willemsvaart en de verhoogd aangelegde Kasteel-Transpose, die beiden het centrum doorsnijden en de samenhang in de stad bemoeilijken. Tenslotte is ook de noodzaak van een groter en meer gedifferentieerde woningvoorraad in het centrum van essentieel belang.*

De oplossingen om deze opgave te beantwoorden kenmerkten zich door forse ruimtelijke ingrepen, een omvangrijk nieuwbouwprogramma en door een aankoopprogramma om de grondpositie van de gemeente te versterken.

Parallel aan de verdere uitwerking van het centrumplan is de gemeente in 2006 ook gestart met het uitvoeren van een omvangrijke kwaliteitsimpuls voor het bestaande centrum met het doel een aantrekkelijkere openbare ruimte te creëren met meer visuele samenhang en uitstraling

om zo het bestaande winkelgebied een impuls te geven en in de pas te laten lopen met de geplande uitbreiding van het centrum. In totaal heeft de gemeente Helmond inmiddels zo'n acht miljoen euro geïnvesteerd en is daarnaast een intensief regime van onderhoud en beheer geïntroduceerd. In vervolgfases heeft de gemeente ook de aanloopstraten en enkele omliggende gebieden aangepakt waaronder ook de Kasteeltraverse en het Kasteelpark. Samen met het gedeeltelijk terugbrengen van de Oude Aa in het kasteelpark werd hiermee via een eigen traject een deel van de aanbevelingen van BVR en van het centrumplan van Busquets op succesvolle wijze gerealiseerd.

De uitvoering van de geplande grootschalige uitbreiding is echter niet 'crisis-proof' gebleken. Na het instorten van de vastgoedmarkt in 2008 en een om zich heen slaande economische recessie is langzamerhand gebleken dat een fundamentele bezinning op de centrumontwikkeling onontkoombaar is geworden. In dit licht zijn ook de heronderhandeling, met ForumInvest / Van Wijnen gevoerd.

Ook een aantal (nieuwe) structurele ontwikkelingen c.q. trends zijn minstens zo belangrijk en zullen grote gevolgen hebben ( en hebben dat deels al) op het centrum van Helmond: (1) omzetverschuivingen in offline en online; (2) toenemende leegstand; (3) digitalisering van de samenleving; (4) demografische transitie (van groei naar stabiliteit naar krimp, meer ouderen); (4) veranderend winkelgedrag consumenten en veranderende tijdbesteding, (5) het wegvallen c.q. wijzigen van traditionele financiële systemen in vastgoed en ruimtelijke ontwikkeling (grondexploitaties) als ook (5) de gewijzigde verhoudingen tussen overheid en samenleving vragen om een fundamentele bezinning en het verkennen van nieuwe wegen.

Goed onderzoek naar de lokale impact van deze ontwikkelingen is hard nodig. Een specifieke omstandigheid vormt de positionering van Helmond en daarmee ook zijn centrum in de regio ZO-Brabant.

*Niets doen is geen optie omdat het zal leiden tot kwalitatieve en kwantitatieve achteruitgang van het totale centrumgebied met als gevolg verder teruglopende bezoekersaantallen, minder bestedingen, minder waardering, meer leegstand met de voor de hand liggende ruimtelijke en economische problemen die dan ontstaan. Een verschromelend voorzieningenniveau en winkelleegstand is misschien wel een grotere dreiging voor de middelgrote steden dan het gebrek aan economisch potentieel. Hierdoor kan de aantrekkelijkheid van middelgrote steden als woonstad afnemen. En op termijn daarmee ook de economische groeikracht<sup>1</sup>.*

Er is naar onze mening daarom voldoende om de huidige en toekomstige opgaven, kansen, en (on)mogelijkheden voor het centrum te onderzoeken. Met als doel na te gaan via welke inhoudelijke activiteiten en projecten (lees uitvoeringsprogramma) we gezamenlijk met externe partners de ambitie zoals verwoord in de stadsvisie en structuurvisiekunnen bereiken.

## **1.2 Onderzoeksvoorstel**

Het centrum is toe aan een revisie. Een revisie op de ruimtelijk- economische potenties en kansen van het centrum en hoe deze gezamenlijk te "activeren". Op dat vlak zijn een deel van analyses reeds beschikbaar, echter versnipperd, niet voldoende onderzocht etc.. Deze moeten ge-update, aangevuld en gedeeld worden met elkaar (intern en extern) om samen te zoeken naar nieuwe wegen en creativiteit teneinde een haalbaar, duurzaam en tegelijkertijd ook een aansprekend centrumperspectief te ontwikkelen.

Zo is er bijvoorbeeld al behoorlijk wat ruimtelijk relevant voorwerk gedaan bij het opstellen van de Structuurvisie Helmond 2030. De daarin genoemde 4 pijlers-strategie waarlangs de ambitie uit de stadsvisie bereikt zou kunnen worden is goed bruikbaar als startpunt.

---

<sup>1</sup> Essay de economische kracht van Midsized Brabant

Voorgesteld wordt om een onderzoek uit te voeren dat nader invulling geeft aan:

- wat is de ambitie van de stake- en shareholders van het centrum? Sluit deze aan bij de Stadsvisie en Structuurvisie? Welke belangen spelen een rol die cruciaal zijn?
- de beschreven (structurele) ontwikkelingen en de impact ervan op het Helmondse centrum. Welke kansen en bedreigingen levert dit op? Welke opgave ligt er dan? Wat willen en moeten we veranderen? Wat is goed en zouden we moeten versterken? Wat heeft prioriteit?
- Hoe kunnen we de opgaven concreet aanpakken? Dit moet leiden tot een globaal uitvoeringsprogramma waarvoor partijen zich willen inzetten.
- de 4 pijlers zoals genoemd in de Structuurvisie 2030 voor het Centrum. Worden de 4 pijlers ook benoemd door de overige (andere dan de gemeente Helmond) stake- en shareholders? Zo ja, hoe kunnen we er concreet invulling aan geven? En wat betekent dit voor de verschillende deellocaties<sup>2</sup> en voor het centrum als geheel?
- Welke kansen en fundamenten levert de beantwoording van bovenstaande vragen op en hoe kunnen we in samenwerking met partners en initiatiefnemers in een langjarig traject hier (flexibel) uitvoering aan geven.

Op basis van dit onderzoekstraject wordt niet alleen een gedeelte nieuwe stip aan de horizon gezet en kunnen nieuwe samenwerkingen met partners worden aangegaan, maar kan ook direct richting worden geven aan nieuwe initiatieven welke nu leven in de markt c.g. stad en regio. De rol van de gemeente Helmond kan daarin overigens steeds weer anders zijn. Ook daarover, en de rol van anderen, dient het onderzoekstraject uitspraken te doen.

Met integraal wordt hier niet alleen bedoeld een inhoudelijke heroriëntatie maar ook dat het centrum in een ruimere context wordt geplaatst dan alleen het gedeelte waar de uitbreiding werd gedacht. De positie van het kernwinkelgebied, en de relatie met omringende gebieden als de aanloopstraten, de Kanaalzone, de Spoorzone en Suytkade dient beschouwd te worden gezien de verschuivingen en ontwikkelingen die zich momenteel voordoen (Cacaofabriek, het nieuwe stationsgebied, oplopende leegstand etc.). De derde dimensie van integraal gaat in op de deelnemers van dit onderzoek. Hier geldt dat vanuit de gedachte van gebiedsontwikkeling 2.0 (en 3.0) een participatieve aanpak met vele soorten partners voor de hand ligt in een open planproces.

### ***1.3 Concreet doel: wat levert het op?***

Het doel is het opleveren van een nieuw centumperspectief voor de komende jaren, waarin zowel aandacht is voor de langere termijn doelen als korte termijn doelen en daaraan te koppelen acties;

- De kansen en opgaven integraal zijn benoemt.
- Vermeld staat wat we willen bereiken op korte en langere termijn, met wie en de rolverdeling tussen diverse partijen en wat daar voor nodig is.
- concrete beeld van toekomst Havenpark en aanpak leegstand.

---

<sup>2</sup>Zie schema 1: onderzoeksgebieden op pagina 7

## 2.1 Procesprincipes

Het nadenken over de toekomst van het centrum van Helmond is geen feit wat met deze nieuwe bestuursopdracht plotseling start. Dagelijks is al lange tijd merkbaar dat belanghebbenden nadenken over de toekomst van het centrumgebied. Er is een grote mate van betrokkenheid van belanghebbenden, dit dient een juiste plaats in het in proces te krijgen. De totstandkoming (procesmatig bezien) van het centrumperspectief moet o.a. daarom voldoen aan de volgende beginselen.

- Het proces moet leiden tot draagvlak intern en extern. Om dit te bereiken kiezen we voor een strategie met een transparant karakter waarin participatie met belanghebbenden centraal staat.
- Het proces moet met daadkracht en voldoende snelheid tot stand komen. Dit vergt een toegewijde inzet van alle belanghebbenden en prioriteitsstelling. Ook vergt dit heldere keuzes in “wie” waarover mee praat, denkt en creëert.
- Het resultaat van het centrumperspectief moet herkenbaar zijn voor deelnemers aan het planproces (congruent).
- *De winkel blijft open; huidige projecten zullen worden doorgezet en nieuwe initiatieven worden zoveel mogelijk reeds begeleidt ook als het centrumperspectief nog niet af is.*
- Het centrumgebied kent veel soorten belanghebbenden en een grote verscheidenheid aan deelgebieden. Het proces en de rollen van diverse partijen moeten waarborgen dat de noodzakelijke integraliteit tussen deelgebieden en belangen tot stand komt.

## 2.2 Met wie?

Participatie van belanghebbende is een belangrijk element van de aanpak. De volgende belanghebbenden zullen in ieder geval worden uitgenodigd deel te nemen aan dit onderzoek:

- Gemeenteraad
- College
- Adviesteam College (Overheid en Bedrijven)
- Intern begeleidingsgroep (ambtelijke adviseurs)
- Marktadviescommissie
- Centrummanagement Elzaspassage.
- Wijkraad Centrum (bewoners centrum)
- Institutionele bellegers (o.a. CBRE -Elzaspassage)
- Particuliere vastgoedeigenaren.
- Vertegenwoordiging Horeca Helmond
- Woningcorporatie(s)
- Algemeen belangstellenden Helmond centrumontwikkeling; bewoners/instellingen.
- Externe experts op thema's / vraagstukken
- Vastgoedontwikkelaars/Beleggers stad en regio.

## 2.3. Afbakening onderzoeksgebied en resultaat

Met de start van een onderzoek is het tevens van belang aan te geven wat de onderzoeksgebied is.

Onderstaand schema geeft aan waar (locatie) het onderzoek zich op focust en met welke gebieden de samenhang onderzocht en geborgd moet worden.

Schema 1: onderzoeksgebied.



Het onderzoek richt zich met name op de focusgebieden, waarbij het Havenpark bijzondere aandacht vraagt en de aanpak van leegstand op korte en lange termijn. Dit in samenhang met de bestaande gebieden gelegen in de invloedssfeer (Spoorzone en Suytkade): de aandachtsgebieden.

De opdracht voor het onderzoek is nadrukkelijk niet een heroriëntatie op het Vliscoterrein en de Traverse.

## 2.3 Stappenplan

Rekening houdend met wat is beschreven in de voorgaande paragrafen streven we ernaar binnen 8 maanden te komen tot een afronding van het Centrumperspectief, inclusief besluitvorming. Dit vereist een zeer efficiënte werkwijze, een duidelijk fasering en een toegewijde inzet van alle betrokkenen. Het proces verdelen we onder in 3 fasen:

- Stap/Fase 1: analyse & opgave en (verander)doelen
- Stap/Fase 2: ontwikkellijnen/ globaal uitvoeringsprogramma korte en lange termijn (modulair).
- Stap/Fase 3: perspectief; actieprogramma, ontwikkelstrategie (modulair).

## Globale Planning:

	nov-15	dec-15	jan-16	feb-16	mrt-16	apr-16	mei-16	jun-16	jul-16
Stap 0 bestuurlijke go									
Stap / Fase 1: analyse & opgave									
Stap / Fase 2: ontwikkellijnen									
Stap / Fase 3: centumperspectief									
Besluitvorming									

Onderstaand is per fase aangeven wat het doel is, hoe te bereiken, resultaat en interne besluitvorming. Aangezien niet op voorhand een ontwikkelproces als dit te voorspellen is, is fase 1 beschreven wat de aanpak is. Voor fase 2 en 3 laten we dit nog wat meer open omdat de input uit de 1<sup>e</sup> fase bepalend zal zijn voor de juiste aanpak in fase 2 en later 3.

### 2.3.1 Analyse & opgave.

#### Wat is het doel in deze fase?

Start van het nieuwe proces vormt een analyse van de genoemde vraagstukken in hoofdstuk 1. Hiermee willen we meer en beter inzicht krijgen in de opgave van het centrum van Helmond en de kansen die er liggen. Hierdoor zal meer inzicht verkregen worden in de aspecten die veranderd moeten worden.

#### Wat doen we in deze fase?

Het onderzoek vindt van onderop plaats. Tijdige terugkoppeling naar en herkenning van onderzoeksresultaten door de diverse stakeholders in het centrum (ondernemers, corporaties, stichtingen, verenigingen en bewoners) is van wezenlijk belang om een breed draagvlak voor de uitkomsten van deze fase te realiseren. De rol van de gemeente Helmond in deze fase is regisserend en faciliterend op inhoud en proces. De rol van procesmanager wordt vervuld door de gemeente Helmond, die tevens voorzitter is van de kerngroep.

- Voor het focusgebied verkennen van de geformuleerde vraagstukken en thema's ( horeca, cultuur, wonen, economie, ruimte, vrijetijd) en de betekenis ervan voor het centrum van Helmond. (Bv. Via themabijeenkomst, brainstormsessies, gesprekken, enquête, marktconsultatie).
- Analyse van kansen beperkingen voor het focusgebied, waarbij specifiek aandacht zal zijn voor de locatie het Havenpark en de problematiek van toenemende leegstand.
- Onderzoeken ambitieniveau en belangen van stake- en shareholders
- Bevindingenrapportage opstellen.

#### Wat is het resultaat van deze fase?

##### *Product: bevindingenrapportage*

- Overzicht gesproken stake- en shareholders, belangen en ambities
- Overzicht van meest voor het centrum van Helmond bepalende ontwikkelingen
- Een breed gedragen kansen, opgaven- en belemmeringenkaart t.a.v. focusgebied. Waarbij nadrukkelijk zal worden ingegaan op locatie het Havenpark en daar waar veel leegstand voorkomt.
- Formuleren van de veranderdoelen (c.q. bouwstenen) voor vervolgfases.
- Spelregels / procesaanpak voor fase 2

##### *Terugkoppelmomenten intern en extern:*

- Wethouders overleggen
- Externe meedenkgroep(en)
- College en Gemeenteraad besluitvormend

### 2.3.2 Ontwikkellijnen

#### Wat is het doel van deze fase?

Op basis van de resultaten van het onderzoek / analyse zal vervolgens een aantal (bijv. 3) ontwikkelrichtingen uitgeschreven worden.. Het betreft hier denkrichtingen op basis van de analyse en hebben vooral de functie om de verschillende ambities en kansen voor het Helmondse centrum nader te belichten en te concretiseren. De verschillen in de denkrichtingen zijn niet alleen programmatisch maar kunnen ook verschillen in uitvoering: door welke partners/ initiatiefnemers, met welke risico verdeling en in welk tempo c.q. welke prioriteitsvolgorde t.a.v. verschillende (onder)delen van het centrum.

#### Wat is het resultaat van deze fase?

##### *Tussenproducten:*

- x- aantal verschillende denkrichtingen / ontwikkellijnen
- Beoordeling van verschillende denkrichtingen

##### *Terugkoppelmomenten:*

- wethouders overleggen
- externe meedenkgroep(en)
- college en gemeenteraad besluitvormend.

### 2.3.3 Opstellen Centrumperspectief

#### Wat is het doel en resultaat van deze fase?

In de laatste fase zal op basis van de uitkomsten van fase 2 een perspectief inclusief globaal uitvoeringsprogramma worden opgesteld voor het focusgebied. Tevens zal in deze fase aandacht zijn voor aanbevelingen m.b.t. de relatie van het Centrum met de aandachtsgebieden. Dit geheel kan gezien worden als de toekomstige agenda van het centrum.

##### *Terugkoppelmomenten:*

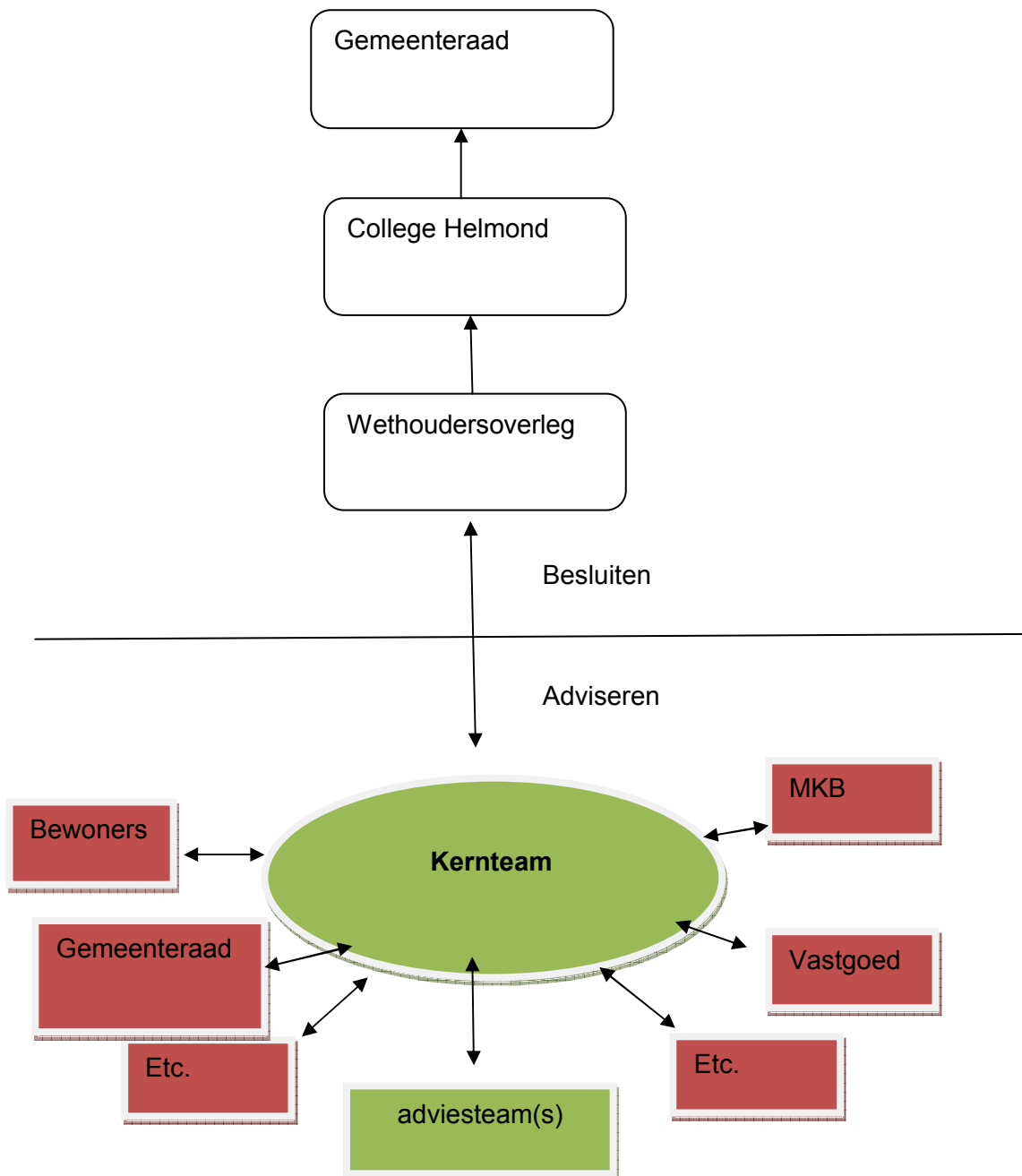
- wethouders overleggen
- externe meedenkgroep(en)
- college gemeenteraad besluitvormend

### 2.3.4 Kosten en organisatie

#### Organisatie

Voorgesteld wordt om te werken met een kernteam, ambtelijk verantwoordelijk voor dit proces. De kernroep wordt terzijde gestaan door diverse meedenkgroepen waarin bewoners, vastgoedeigenaren, winkeliers en andere betrokkenen volop de kans krijgen om hun inbreng te leveren en advies te geven. De kerngroep wordt ondersteunt door een team van specialisten op verschillende thema's: verkeer, stedenbouw, retail, cultuur, nieuwe winkelen, financiën, wonen, communicatie etc. Maar ook externen (belanghebbenden en experts) kunnen hier onderdeel vanuit maken. Hier wordt de input geanalyseerd, voorstellen gemaakt en voorgelegd aan kerngroep.

Op hoofdlijnen ziet de organisatie er als volgt uit.



Door de kerngroep zal, nadat opdracht is gegeven voor deze aanpak op hoofdlijnen, een werkplan worden opgesteld voor fase 1. Andere taken van de kerngroep zijn:

- Begeleiden totaal proces centrumperspectief
- Besluitvorming richting college en raad voorbereiden
- Beoordelen plannen / voorstellen van expertteam(s) en meedenkgroepen.

Het intern gemeentelijk bespreken van de voortgang zal via de gebruikelijke kanalen/gremia lopen.

#### Interne kosten /dekking

Gekozen wordt voor een aanpak die "lean en mean" is, waarbij een zo compact mogelijke inzet van de strikt noodzakelijke disciplines zorgt voor een efficiënte werkmethode. Voor de kosten en



dekking van de interne personele uren gaan we er vanuit dat deze worden opgevangen binnen de reguliere productiekosten in de begroting. De participatie van belanghebbenden worden niet vergoed. Deelname is op eigen kosten. Voor eventuele inhuur externe ondersteuning (bv. extra onderzoek) zijn middelen beschikbaar in het productieprogramma PBH en in het krediet 719136