

Memo

Voor	Raads- en commissieleden	Van	Wethouder Van Burgsteden
Kopie aan		Werkatelier	
Datum	14 november 2024	Bijlage(n)	
Zaaknummer			
Onderwerp	Koersdocument en Herstructurering Centrum Veghel		

Aanleiding

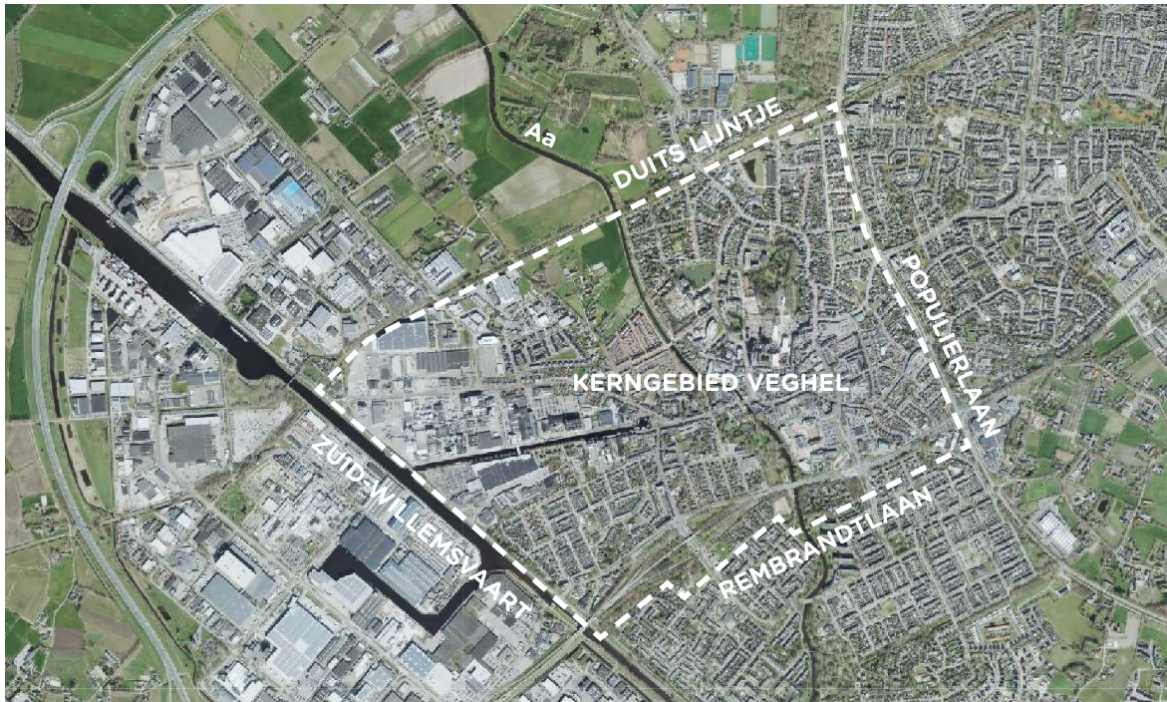
De kern Veghel, en met name het bredere centrumgebied, kampt met verschillende grote opgaven. Er liggen bijvoorbeeld ambities en vraagstukken op het gebied van:

- het centrum (herstructurering kernwinkelgebied Veghel centrum);
- klimaatadaptatie;
- mobiliteit en parkeren;
- omgevingskwaliteit;
- wonen.

Koersdocument

Het is wenselijk om verschillende ruimtelijke ontwikkelingen en maatschappelijke opgaven in samenhang te bekijken, zodat beslissingen op (relatief) korte termijn bijdragen aan lange termijn opgaven en doelen. Om deze reden is gewerkt aan een koersdocument voor het bredere centrumgebied van Veghel. De begrenzing van het plangebied van het koersdocument is op onderstaande afbeelding globaal weergegeven.





Dit koersdocument is ondersteunend in de uiteindelijk te maken bestuurlijke keuzes ten aanzien van de wenselijkheid van plannen, maar zal ook helpend zijn bij de prioritering, fasering en planning van projecten.

Het primaire doel van het koersdocument is een duidelijke (ontwikkel)koers voor de komende decennia uitzetten: hoe willen we dat dit deel van Meierijstad zich ruimtelijk ontwikkelt. Het koersdocument waarborgt - op een relatief abstract niveau, waardoor er voldoende flexibiliteit resteert om zo nodig op toekomstige ontwikkelingen in te spelen - de ruimtelijke samenhang tussen de verschillende 'losse' ontwikkelingen en opgaven. Dit resulteert in een betere en meer samenhangende omgevingskwaliteit en een heldere identiteit van het betreffende gebied.

Masterplan

Voor de oostzijde van het Veghelse centrum werd, vooral vanuit het door uw raad vastgestelde centrumbeleid, al langere tijd gewerkt aan een masterplan. Wij hebben dit ook met uw raad gedeeld in de raadsinformatiebrief van 18 juni 2024. Dit concept masterplan, dat op de beeldvormende avond aan u zal worden toegelicht, past binnen de hoofdopzet van het koersdocument en kunt u daarmee beschouwen als een nadere en meer concrete uitwerking. We hebben ervoor gekozen om uw gemeenteraad tegelijkertijd over beide documenten te informeren omdat:

- het wenselijk is vanuit de centrumopgave/het centrumbeleid om door te pakken, vooral ook omdat er nu vanuit 'de markt' een aantal initiatieven zijn opgepakt;
- we graag voor beide documenten op vergelijkbare punten met uw gemeenteraad van gedachten wisselen.

Toekomstvisie

Op 26 september 2024 heeft uw gemeenteraad ingestemd met de uitwerking van twee scenario's voor de Toekomstvisie van Meierijstad. Met name de mate van verstedelijking verschilt in beide scenario's. Binnen het koersdocument is voldoende flexibiliteit om beide scenario's te faciliteren.

Beeldvormende avond

We praten uw gemeenteraad bij over de stand van zaken van het koersdocument en het masterplan voor de oostzijde van het Veghelse centrum. Naast het geven van een toelichting gaan we graag met u in gesprek. We zijn benieuwd:

- wat uw gemeenteraad vindt van de gepresenteerde analyse van de opgaves en ambities;
- wat uw gemeenteraad vindt van de aangedragen oplossingsrichtingen.

Ter voorbereiding is in bijlage 1 is een analyse opgenomen met de grootste geconstateerde ruimtelijke knelpunten en opgaven voor het bredere Veghelse centrumgebied.

Schriftelijke vragen

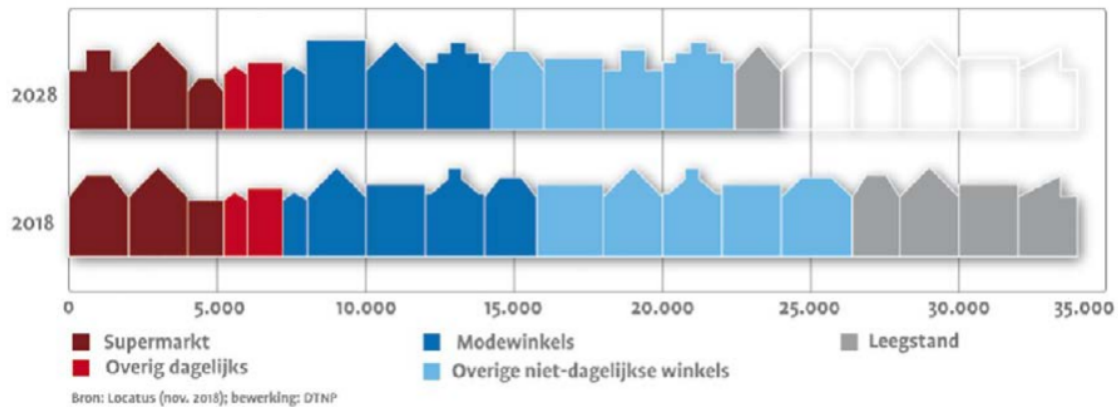
Heeft u op voorhand al vragen of wilt u vooraf al aangeven waar u aandacht voor wilt, dan kunt u dat aangeven. U kunt tot maandag 18 november 8:00 uur uw vragen of aandachtspunten indienen bij de griffie (via griffie@meierijstad.nl). In de voorbereiding op de beeldvormende avond nemen we uw vragen en aandachtspunten mee.

Bijlage 1: ambities, kwaliteiten en opgaven

Centrumopgave centrum Veghel

Circa 11.000 m² winkelvloeroppervlak moest worden gesaneerd. De Hoofdstraat moet de hoofdwinkelstraat worden. Uit de evaluatie van het centrumbeleid bleek dat het 'laaghangend fruit' reeds is gerealiseerd of in ontwikkeling is. Voor de resterende locaties wordt een meer actieve rol van de gemeente verwacht.

De opgave voor Veghel in beeld

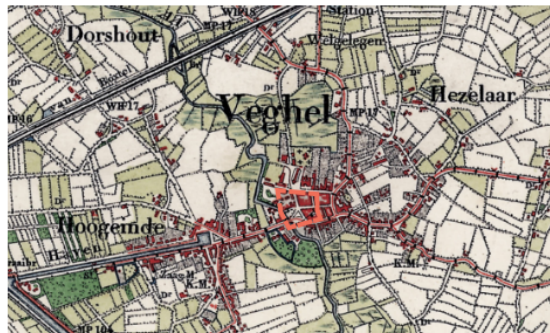


Historie

Het dorp Veghel is ontstaan bij een doorwaadbare plaats aan de Aa. De opkomst van de industrie kan worden gekoppeld aan de aanleg van het kanaal en meer concreet de insteekhaven. Water is de bron voor het ontstaan van het huidige Veghel.



1850
Kleine nederzetting aan rivier de Aa



1900
Uitbreiding langs het kanaal



1975
Na de oorlog vestigt er steeds meer industrie in Veghel langs het kanaal. Gevolg hiervan is ook uitbreiding van woonwijken



2020
Zowel de industrie als de woonwijken breiden zich verder uit. Centrum verwaterd.



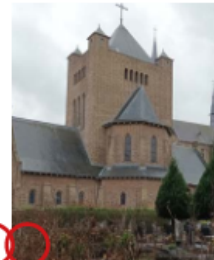
Silo's Noordkade



Oude Raadhuis



Lambertuskerk



Zuster Fransiscanessen



Iconen en monumenten van Veghel



Noordkade

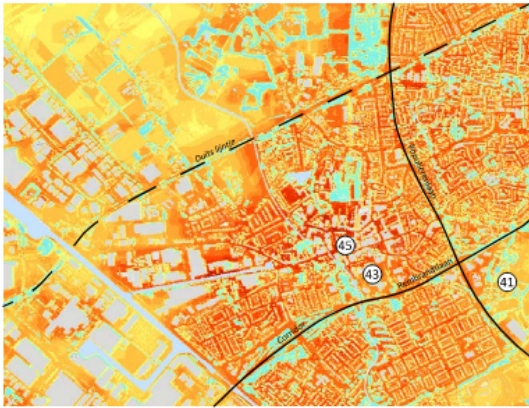


Broederkapel

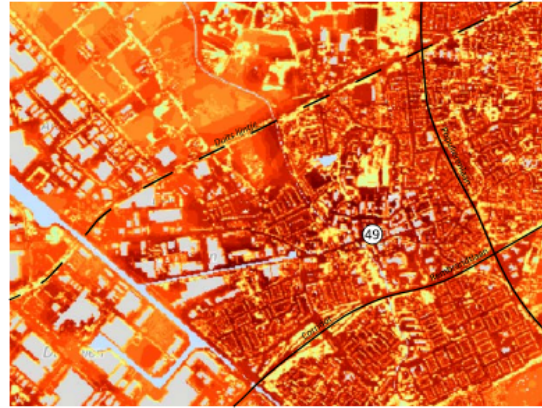


Protestantse kerk

Klimaatopgave en groen



Hittestress obv gevoelstemperatuur - huidig



Hittestress obv gevoelstemperatuur - verwachting 2050



Op 300 meter afstand een verkoelende groene plek

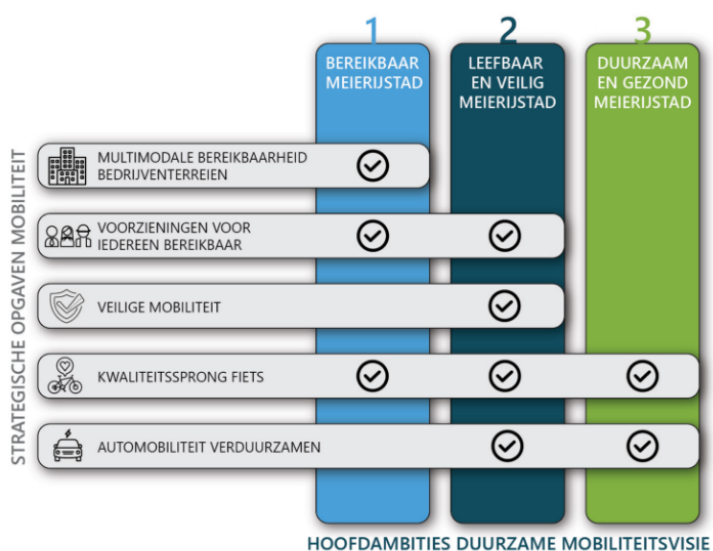


Afbeelding van de groenblauwe hoofdstructuren

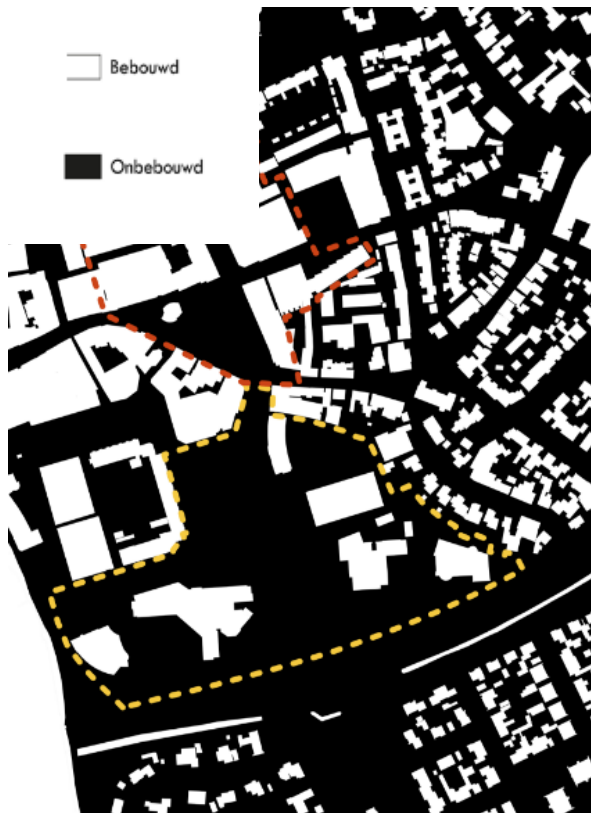
Mobiliteit en parkeren

De auto is dominant in Veghel, het autobezit is relatief hoog. De ontsluiting van Veghel is goed, maar op momenten (tijdelijk) overbelast. Een goede ontsluiting voor de auto is van belang, maar de fiets, openbaar vervoer en wandelen worden steeds belangrijker.

Ook leefbaarheid, klimaatbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit worden steeds belangrijker en krijgen steeds meer prioriteit.



De auto is niet alleen dominant voor de inrichting van de infrastructuur, maar ook voor het gebruik van de openbare ruimte. De auto bepaalt ook het straatbeeld. Op onderstaande afbeelding is onbebouwde ruimte zwart. Op de afbeelding ernaast is te zien dat een groot deel van de openbare ruimte is ingericht als parkeerplaats.



Stedenbouw & omgevingskwaliteit

Met name nabij het Veghelse centrum laat de omgevingskwaliteit te wensen over. De menselijke maat en schaal ontbreekt. Geconstateerde knelpunten:

- achterkanten naar de openbare ruimte;
- auto (te) dominant in beeld;
- bloksgewijze architectuur/ te grote bouwmassa's;
- pleinen zijn te groot en nodigen daardoor niet uit tot verblijf.



Wonen

Er is grote behoefte aan woningen. De woonzorgvisie zegt daar het volgende over:

- Forse opgave voor toevoegen nieuwe woningen;
- Doelstellingen:
 - Voldoende en de juiste woningen realiseren;
 - Beter benutten bestaande woningvoorraad;
 - Meer variatie in de woningvoorraad door realiseren nieuwe woonvormen;
 - Bijdragen aan vitale leefgemeenschappen door investeren in levensloopbestendigheid en duurzaamheid.



Vanuit de woonopgaven onderscheiden we diverse type woonmilieus. Per type woonmilieu liggen er andere opgaven en kansen en wordt door inwoners doorgaans verschillend over de kwalitatieve eigenschappen van wonen gedacht. Zo zien we in Veghel een (groen)stedelijker woonmilieu met een regionale functie, naast meer dorpse en landelijke woonmilieus. [...] Er liggen meer herontwikkelopgaven en mogelijkheden voor gestapelde bouw en verdichting een (groen)stedelijk woonmilieu (o.a. met optoppen). Bovendien liggen er kansen in verband met de HOV-verbinding met Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Oss en de huisvesting en het vasthouden van (MBO) studenten en werknemers (waaronder arbeidsmigranten en kenniswerkers). Voldoende huisvesting voor deze doelgroepen en kansen zoeken in verdichting door is de bijzondere volkshuisvestelijke focus in dit woonmilieu.