



Veghel
Centrum

PLAN VAN AANPAK
HERSTRUCTURERING
CONCRETE AANBEVELINGEN



Inhoudsopgave

AANLEIDING.....	3
ONDERWERPEN	5
ROL VAN DE GEMEENTE.....	14
FINANCIERING.....	15
10 PRAKTISCHE AANBEVELINGEN.....	16

1. Aanleiding



Begin 2022 heeft de Vereniging van Vastgoedeigenaren Veghel Centrum (VVVC) twee bijeenkomsten georganiseerd. Doel van deze bijeenkomsten was om met concrete plannen te komen die bijdragen aan de herstructurering van Veghel Centrum. Voor de komende vier jaar zijn op hoofdthema's doelstellingen geformuleerd. Met deze doelstellingen wordt bijgedragen aan de herstructureringsopgave Veghel Centrum zoals beschreven in de Centrumvisie.

In deze visie staat helder benoemd wat de komende jaren de opgaven zijn voor Veghel centrum. Om een visie om te zetten naar concrete actie heeft de VVVC in samenwerking met de Ondernemers Vereniging Veghel Centrum (OVVC) en het bestuur van Stichting Centrummanagement Veghel een plan van aanpak geschreven om de komende jaren de bovengenoemde opdracht concreet uit te voeren.

Samen met de Gemeente Meierijstad en overige betrokken stakeholders bouwen we zo aan een toekomstbestendig centrum.

Vereniging van Vastgoedeigenaren Veghel Centrum
Frank Smits
Marieke van de Sande
Frank Slippens



2. Onderwerpen

In dit hoofdstuk komen de diverse onderwerpen aan bod die behandeld worden.

2.1 Stedenbouwkundige kaders

De Herstructureringsvisie Veghel Centrum heeft een duidelijke richting gegeven hoe we de komende jaren het centrum moeten transformeren, leegstand moeten terugdringen en het centrum compacter moeten maken door een nieuwe winkelstructuur te creëren. Hiermee zijn we begin 2020 van start gegaan en de eerste resultaten worden langzaam zichtbaar.

Hoe dichter we richting het kernwinkelgebied komen hoe complexer de vraagstukken worden. Inmiddels is gebleken dat verschillende projecten financieel niet haalbaar zijn. De herontwikkeling van de Meierijgaarde en de Wiekslag zijn hier recente voorbeelden van. Om dergelijke projecten toch kansrijk te maken moet ruimer gekeken worden dan de kaders die het huidige Masterplan 2030 geeft. Wij zijn dan ook van mening dat er voor sommige delen van Veghel centrum gekozen moet worden voor een meer stads karakter en dat hier het dorpse karakter wordt verlaten.



“SOMMIGE DELEN VAN HET CENTRUM VRAGEN OM EEN STADS KARAKTER MET HOOGBOUW OM HERSTRUCTURERING VAN HET VEGHELSE CENTRUM TE REALISEREN.”



Daarbij moet gedacht worden aan de volgende verruimingën:

- Het realiseren van bebouwing buiten de bestaande kaders en kadastrale grenzen.
- Het afwijken van een bouwhoogte van drie lagen met kap

In onze beleving kan voor een deel van Veghel Centrum het Masterplan 2030 worden gevolgd. (Molenstraat, Deken van Miertstraat, Markt, Hoofdstraat). De gebieden aan de oostzijde van Veghel Centrum zouden een meer stads karakter mogen en moeten krijgen (Bolkenplein, Wiekslag, Meierijgarde, Meijerijstraat, Stadhuisplein). Hiervoor is een aanpassing in het Masterplan 2030 noodzakelijk.

Daarnaast wordt in het Masterplan nog gesproken over een “twee-polen” centrum, een winkelachtje en het toevoegen van extra parkeerplaatsen in het centrum van Veghel. Gelet op de ontwikkelingen de afgelopen 10 jaar en de huidige Centrumvisie dient het Masterplan op deze punten te worden aangepast.

Veghel centrum kent vanuit de historie een duidelijke structuur. Molenstraat, Deken van Miertstraat, Markt, Hoofdstraat en Molenwieken kennen een historisch lint. Hier hebben van oorsprong monumentale panden gestaan. Voor dit lint kan worden vastgehouden aan het masterplan 2030 (Pandjes structuur met verticale geleding en 3 lagen met kap).



2.2 Beeldkwaliteit

Het centrum van Veghel vraagt om het creëren van een eigen identiteit. Het terugbrengen van historische waarden en verhalen die mensen weer gaan herkennen. Met name de oorspronkelijke historische bebouwing in Veghel Centrum is van hoge cultuurhistorische waarde. Veghel kent eveneens een aantal beschermde dorpsgezichten. De historische bebouwing in deze gebieden heeft een groot maatschappelijk en cultuurhistorisch belang. Een groot gedeelte van die historische bebouwing is in de loop der jaren verloren gegaan, hetgeen de eigen identiteit van Veghel heeft aangetast.

Het ontbreken van een duidelijke eigen identiteit maakt Veghel daarmee tot een van de minst aantrekkelijke centra van Noord-Brabant, zoals De vitaliteitsbenchmark 2019 en 2022 van Goudappel Cofeng laat zien. Van de vier onderzochte indicatoren scoort 'ruimtelijke kwaliteit' onvoldoende. Plaatsen als Veghel moeten op jacht naar hun eigen DNA, zoals Goudappel verwoord. Het creëren van een eigen identiteit, een "Veghelse stijl", kan uitgangspunt zijn voor de toekomst.

Beeldkwaliteitsplan

Een leidraad voor die Veghelse stijl kan bestaan uit de opzet van een helder stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan, waarin het wensbeeld van de toekomst wordt vastgelegd en de architectuur een gedetailleerde kwaliteit krijgt.

Hierin is het mogelijk dat het historisch lint zijn eigen karakter terugkrijgt door vast te houden aan het masterplan 2030 en voor de transitiegebieden aan de oostzijde van Veghel centrum liggen er kansen om een meer stedelijk gebied te ontwikkelen met een eigen DNA dat complementair is aan het historisch lint. behandeld worden.

Enkele treffende voorbeelden waarbij 'Veghelse stijl' in nieuwbouwprojecten werd gerealiseerd zijn de Oranjewijk en het plan De Bolken (het gebied achter de Lidl). Hier werden moderne bouwvolumes ontwikkeld, maar wist de architectuur het Veghels gevoel te behouden met duidelijke knipogen naar het historische verhaal.

Slaagt Veghel er in een toekomstig wensbeeld voor de ontwikkeling van het naar binnen gekeerde Komplan-centrum op te zetten en daarmee haar identiteit te versterken?

Met de herstructureringsopgave ligt er een enorme kans om hier een slag te slaan. Een beeldkwaliteitsplan helpt ontwikkelaars en investeerders bij de denkrichting die we gezamenlijk voor ogen hebben. Het geeft duidelijke regels en richtlijnen waarbinnen ontwikkelaars kunnen werken. Het beeldkwaliteitsplan geeft welstand ook duidelijke toetsingscriteria om plannen te beoordelen.

De monumentencommissie, Heemkundekring en Stichting Centrummanagement Veghel hebben aangeboden dit beeldkwaliteitsplan te schrijven.

"EEN BEELDKWALITEITSPLAN DWINGT ONS OM VAST TE HOUDEN AAN HISTORISCHE WAARDEN VAN PANDEN EN DE IDENTITEIT VAN VEGHEL CENTRUM TE HERSTELLEN EN ZICHTBAAR TE MAKEN."





Vergunningsverlening

De ervaringen van de afgelopen jaren hebben geleerd dat het traject van vergunningverlening bij de Gemeente veel te lang loopt. Het is ook een breed gehoorde klacht in gesprekken met vastgoedeigenaren en ontwikkelaars. Die lange doorlooptijd heeft allerlei oorzaken: de complexiteit van wet- en regelgeving, te weinig ambtenaren om de vergunningaanvragen af te wikkelen en wellicht ook het gebrek aan urgentie bij de Gemeente.

Wij denken dat het een dringende noodzaak is om het proces van vergunningverlening te versnellen. Zo zie je bijvoorbeeld veel gemeenten met zogenoemde "woningbouwversnellers" werken. Dat zijn mensen (vaak uit het bedrijfsleven) die speciaal zijn aangenomen om processen sneller te laten verlopen. Wij zijn er een groot voorstander van als de Gemeente werk maakt van Vergunningversnellers.

2.3 Woningbouw

Veghel centrum wordt de komende jaren drastisch verbouwd. Op veel plekken in het centrum vindt transformatie plaats. Een goede ontwikkeling aangezien er op deze manier veel nieuwe woningen worden toegevoegd aan het centrum. Voor alle doelgroepen ontstaat hierdoor de kans om dicht bij de voorzieningen te wonen.

De Gemeente Meierijstad dient voor projectontwikkelaars duidelijke kaders te bieden als het gaat om bouwvolume, type woningbouw, parkeernormen en juiste woningmix.

Nu de transformatie van Veghel Centrum op gang begint te komen zien we bij verschillende projecten wat deze binnenstedelijke herontwikkelingen zo complex maakt. Het vraagt om maatwerk en soms, in het kader van haalbaarheid, dient er te kunnen worden afgeweken van de gestelde kaders en richtlijnen. Dit blijft een spanningsveld met de huidige regels en richtlijnen en vraagt overleg en afstemming met gemeente.



“EEN BEELDKWALITEITSPLAN DWINGT ONS OM VAST TE HOUDEN AAN HISTORISCHE WAARDEN VAN PANDEN EN DE IDENTITEIT VAN VEGHEL CENTRUM TE HERSTELLEN EN ZICHTBAAR TE MAKEN.”

Doel moet zijn om de transformatieopgave, zoals opgesteld in de Herstructureringsvisie Veghel Centrum, te realiseren.

2.3.1 Hoogbouw met stads karakter

Veghel centrum kent een aantal complexe opgaven. Deze bevinden zich in het gebied “Oostzijde Veghel Centrum”. Het afgelopen jaar heeft de Gemeente Meierijstad samen met het Centrummanagement een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor de transformatie van de Meijerijgaarde. Hieruit bleek dat het realiseren van een supermarkt als publiekstrekker functioneel, ruimtelijk en financieel niet haalbaar is. Een andere studie in de Wiekslag laat hetzelfde beeld zien.

Om te voorkomen dat we op bovengenoemde onderdelen door een ondergrens zakken is het voor deze locatie een noodzaak om te mogen afwijken van woningbouwvolume, parkeernormen en woningmix. Als we in dit gebied blijven vasthouden aan het huidige masterplan (3 lagen met kap) is geen enkele herontwikkeling hier financieel haalbaar. Wat ons betreft ligt er in dit gebied een kans voor een “stads karakter” met hoogbouw die met de juiste inpassing prima kan aansluiten op het historisch lint. Daarbij dient ruimer gekeken te worden dan de oppervlakte van de huidige bebouwing. Betrek een groter

gebied bij deze ontwikkeling en kijk er met een frisse blik naar. Dus niet denken in belemmeringen, maar in kansen.

Tevens moeten lopende subsidieregelingen in de discussie worden betrokken. Er liggen kansen om voor deze locatie een beroep te doen op het Programma Impulsaanpak Winkelgebieden.

Uitgangspunt moet blijven dat we hier gaan voor maximale kwaliteit en een ontwikkeling die er voor zorgt dat Veghel centrum weer aantrekkelijk wordt om te verblijven en te wonen. Het gebied Bolkenplein, Wiekslag, Meijerijgaarde, Stadhuisplein schreeuwt om een dergelijke transformatie. We hebben nu de kans om het voor de komende 30-40 jaar één keer goed te doen. Dit vraagt lef, durf en ambitie.

Als we willen dat lokale marktpartijen het voortouw nemen in de herstructurering van het centrum moeten we ze hierbij maximaal faciliteren. De Gemeente moet kaderstellend zijn, ontwikkelaars moeten de ruimte krijgen om ambitieuze plannen te bedenken en hierin niet worden belemmerd door huidige beleid en regelgeving.



2.3.2 25% Sociale woningbouw

In de woningvisie wordt aangegeven dat bij elk nieuwbouwproject 25% van de woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen. We merken met name bij kleine transformatieprojecten (tot 15 wooneenheden) dat deze sociale opgave niet altijd haalbaar blijkt te zijn. Dit kan te maken hebben met maat en schaal van het te ontwikkelen pand of financiële haalbaarheid. Het Centrummanagement pleit er al langer om voor deze kleine ontwikkelprojecten af te mogen wijken van de sociale woningopgave en te sturen op een gebiedsgerichte aanpak. Je zou kunnen kiezen voor een model waarbij je in een afgebakend centrumgebied zorgt dat er in totaal 25% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Op deze manier wordt toch voldaan aan het percentage sociale huurwoningen van 25% en geeft dit andere projecten in het centrum meer kans van slagen.

2.3.3 Parkeernorm

In de woningvisie wordt aangegeven dat bij elk nieuwbouwproject 25% van de woningen moet bestaan uit sociale huurwoningen. We merken met name bij kleine transformatieprojecten (tot 15 wooneenheden) dat deze sociale opgave niet altijd haalbaar blijkt te zijn. Dit kan te maken hebben met maat en schaal van het te ontwikkelen pand of financiële haalbaarheid. Het Centrummanagement pleit er al langer om voor deze kleine ontwikkelprojecten af te mogen wijken van de sociale woningopgave en te sturen op een gebiedsgerichte aanpak. Je zou kunnen kiezen voor een model waarbij je in een afgebakend centrumgebied zorgt dat er in totaal 25% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Op deze manier wordt toch voldaan aan het percentage sociale huurwoningen van 25% en geeft dit andere projecten in het centrum meer kans van slagen.

"SOMMIGE DELEN VAN HET CENTRUM VRAGEN OM EEN STADS KARAKTER MET HOOGBOUW OM HERSTRUCTURERING VAN HET VEGHELSE CENTRUM TE REALISEREN."

2.3.3 Parkeernorm

Bij de transformatie van winkel naar wonen in Veghel Centrum wordt bij elke transformatie gevraagd om parkeren op eigen terrein. Met de huidige parkeernorm zien we dat we hier vaak niet uitkomen. Dit komt enerzijds door de vaak compacte bouwruimte en beperkte mogelijkheid voor het realiseren van parkeerplaatsen. Anderzijds zijn er transformatiegebieden in het centrum waar autoverkeer niet is toegestaan en simpelweg niet geparkeerd kan / mag worden. Dit vraagt om een andere kijk op het oplossen van deze parkeerproblemen en het toestaan van alternatieven. Denk hierbij aan deelconceptauto of het stimuleren van fietsgebruik of maximaal 1-auto bezit. Het uitgeven van parkeerontheffingen door gemeente Meierijstad en het optimaal gebruiken van bestaande parkeervoorzieningen dient hier ook onderdeel van te zijn.

Wonen in het centrum van Veghel vraagt om anders omgaan met autogebruik door toekomstige bewoners.

Een parkeernorm is een theoretisch model en vaak lastig te onderbouwen op basis van cijfers en feiten. Vraag is of de huidige parkeernorm in Veghel nog aansluit bij de huidige wensen en behoeften en de opgaven die we hebben als het gaat om leefbaarheid, milieu en fijnstof. In het coalitieakkoord van de Gemeente Meierijstad is opgenomen dat de parkeernorm wordt heroverwogen. Om tot een goede gezamenlijke afweging te komen wat voor Veghel centrum de beste oplossing is, wordt samen met het Centrummanagement gewerkt aan een voorstel richting gemeente hoe hiermee om te gaan.



2.4 Parkeren en verkeer

Op het gebied van parkeren en verkeer kent Veghel Centrum grote uitdagingen. Verschillende doelgroepen die gebruik maken van het centrum moeten gemakkelijk naar het centrum kunnen komen en parkeren. Dit vraagt om een plan van aanpak op het gebied van parkeren en verkeer Veghel Centrum.

De Gemeente Meierijstad heeft in 2021 een mobiliteitsvisie opgesteld. Voor Veghel Centrum dient hier nog een verdiepingsslag te worden gemaakt.

Het Centrummanagement steekt in op de volgende doelstellingen:

- Terugdringen van autobezit van bewoners in het centrum en fietsgebruik stimuleren³;
- Daar waar mogelijk, auto's uit het straatbeeld nemen;
- Centrumbezoekers stimuleren om op de fiets naar het centrum te komen. Hiervoor dienen de (snel)fiets routes op peil te zijn vanuit de verschillende wijken en kerkdorpen;
- Bevoorrading van winkels zoveel mogelijk binnen afgebakende venstertijden en bij voorkeur milieuvriendelijk (elektrisch / waterstof);
- Voldoende kort parkeren dicht op de voorzieningen en lang parkeren aan de rand van het centrum (centrum is bedoeld voor bestemmingsverkeer, niet voor doorgaand verkeer);
- Doorgaand verkeer afwikkelen via Populierlaan, Rembrandtlaan, N279 (zie ook masterplan 2030). Meijerijstraat, Molenstraat, Vlas en Graan, Markt afwaarderen en onaantrekkelijk maken voor doorgaand verkeer. Alleen gebruiken voor





De afgelopen jaren is het fietsgebruik sterk toegenomen in Veghel (bron: vitaliteitsbenchmark Goudappel 2022) Om deze positieve ontwikkeling verder te stimuleren is het van belang om het fietsgebruik naar het centrum van Veghel optimaal te faciliteren.

2.5 Fietsgebruik

Dit vraagt:

A: extra fietsnietjes op centrale plaatsen in en rondom het centrum

B: extra oplaadpunten voor elektrische fietsen

C: goede (snel)fiets verbindingen van en naar het centrum vanuit de verschillende wijken in Veghel (Ven, Veghel Buiten, Bunders) en vanuit de omliggende dorpen.

2.6 Klimaat

De klimaatveranderingen zal niemand ontgaan. Tijden van droogte en lange periode van extreme hitte zijn aan de orde van de dag. Dit heeft ook gevolgen voor het centrum. Denk hierbij aan hittestress en het opvangen en vasthouden van regenwater. Om te zorgen dat het centrum van Veghel warmte kan weren en minder stenig wordt zetten we in op het vergroenen van het centrum met het bomenplan 2(0)25. Voor het einde van 2025 moeten er 225 bomen worden gepland in het centrum om de hittestress tegen te gaan.

In het Masterplan 2030 wordt hier al over gesproken en worden de aanloopstraten zoals Hoogstraat, Frisselsteinstraat en Meijerijstraat benoemd om hier bomenlanen toe te voegen. Een mooie ambitie maar tot op heden nog niet uitgevoerd. We moeten hier gaan versnellen en gaan uitvoeren. Dit vraagt om een tijdsplanning m.b.t. uitvoering.

**“STIMULEREN VAN FIETSGEBRUIK EN HET TERUGDRINGEN VAN AUTO’S IN HET STRAAT-
BEELD DRAGEN BIJ AAN EEN PRETTIG
VERBIJFSKLIMAAT”**





2.7 Openbaar Gebied

Het centrum van Veghel is de “huiskamer” van alle inwoners van Veghel en de omliggende kerkdorpen. Daarnaast moet het centrum aantrekkelijk zijn voor bezoek van consumenten van buiten Meierijstad. Hiervoor is een schoon en sfeervol centrum van essentieel belang om een prettig klimaat te creëren waar mensen graag naartoe willen komen en zo lang mogelijk willen verblijven. Op dit moment voldoen we daar nog niet aan. Vaak ziet het centrum er rommelig en onverzorgd uit.

Ook het gebruik van de vele verschillende vormen van straatmeubilair en materiaal en kleurgebruik geven een onrustig straatbeeld. De komende jaren dienen we dit op orde te brengen. Dit proces kan parallel lopen aan de herstructurering van Veghel Centrum en gefaseerd worden uitgevoerd.

3. Rol van de Gemeente

Zoals u kunt lezen is de transformatie van Veghel Centrum een complex vraagstuk. Door de vele belangen, het huidige beleid en regelgeving en de lange doorlooptijd van procedures is dit geen makkelijke opgaven. Overheid en marktpartijen zullen de handen ineen moeten slaan om samen te komen tot een toekomstbestendig centrum voor Veghel. De gemeente is immers geen projectontwikkelaar. Wat verwachten wij van de gemeente?

1. Activeren en stimuleren

De primaire taak voor de gemeente ligt in het activeren en stimuleren van de “groep van voorlopers”. Dit zijn de stakeholders uit het Veghelse centrum die een hoge mate van betrokkenheid hebben en een belangrijke rol spelen in het transformatieproces. Zij kunnen draagvlak (en mogelijk slagkracht) creëren onder de eigenaren en ondernemers. Het is gezien de omvang en de complexiteit van de opgave, van groot belang om tijdens de looptijd van het proces met elkaar in gesprek te blijven. Daarbij wordt van allen een meedenkende houding gevraagd. De gemeente is geen projectontwikkelaar. Ga dan ook niet op die stoel zitten maar kijk waar je de ontwikkelaar maximaal kan ondersteunen en faciliteren om complexe plannen haalbaar te maken. Ook als dit betekent dat hiervoor bestaand beleid en regelgeving dient te worden aangepast.

2. Beleidsmatig verankeren en faciliteren

Daarnaast is het van belang dat de gemeente zich proactief inzet om de gewenste doelstellingen daadwerkelijk mogelijk te maken. Dit vraagt het beleidsmatig verankeren van de gekozen koers en hieraan vast durven houden ondanks dat op sommige punten weerstand kan komen. Onder andere bestemmings- (omgevings)plannen en stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen verder uitgewerkt moeten worden, zodat er duidelijkheid en zekerheid wordt gecreëerd voor investeerders en ontwikkelaars. Duidelijke en heldere communicatie en transparantie zijn hierin een vereiste.

3. Invulling van de openbare ruimte

Een van de zaken waar de gemeente zelf een grote invloed op heeft, is de (her)inrichting van de openbare ruimte in het Veghelse centrum. Het is van groot belang dat er een hoogwaardige en passende inrichting ontstaat. Een “Stijlboek Centrum” kan voor de gewenste beeldkwaliteit van het openbaar gebied zorgen.

zeker op plekken waar de transformatie ingrijpend is zal een geheel nieuw ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte nodig zijn. Hierbij zal de herinrichting soms vooruit lopen op de nieuwe publieke functies, als stimulans van de transformatie. Hierin

kan de gemeente voor de troepen uit lopen. Denk b.v. aan het wegnemen van de kiosk voor de Hema, het herinrichten van de Molenstraat en Meijerijstraat en het faciliteren van een parkeerkelder.

4. Op zoek naar nieuwe middelen

Herstructurering van het Veghelse centrum kost geld. De openbare ruimte moet heringericht worden en de nodige strategische ontwikkelingen moeten worden gestimuleerd en gefaciliteerd worden. Dit vraagt om het optuigen van een “investeringfonds Veghel Centrum”. De gemeente zal dus actief op zoek moeten naar (externe) financiële middelen om tot uitvoer van het centrumplan te komen. Denk hierbij ook aan provinciale, landelijke en zelf Europese subsidiemogelijkheden voor het oplossen van winkelleegstand en het stimuleren van gebiedsontwikkeling.

5. Proces versnellen

Gemeente Meierijstad kent een sterk bedrijfsleven. Voor werkgevers is een verbetering van het lokale woon- en leefklimaat belangrijk om nieuwe werknemers naar Veghel te halen. Een levendig en aantrekkelijk centrum bepaalt mede de keuze voor nieuwe werknemers om in Veghel te willen wonen, werken en verblijven. Daarvoor is de transformatie van Veghel Centrum een vereiste. Gemeente Meierijstad kan dit proces versnellen door een proactieve houding en aanvullende financiële middelen.

Om een structurele verandering op gang te brengen zal er eerst vanuit een centrale regie hard gewerkt moeten worden aan het realiseren van de twee strategische “sleutelprojecten” Locatie A en B. Deze regie-rol ligt bij gemeente Meierijstad.

Zonder deze “sleutelprojecten” zal een structurele verandering moeilijk van de grond komen. De twee ontwikkellocaties dienen als breekijzer.

De nood in Veghel Centrum is zo hoog dat het niet uitvoeren van deze 2 “sleutelprojecten” geen optie is. Er is simpelweg geen plan B.



Zonder financiële middelen is het transformeren van Veghel Centrum een onmogelijke opgave.

5. Financiering

De transformatieopgave en bijbehorend uitvoeringsprogramma vraagt om een gedegen financiering. De financiering bestaat uit 3 onderdelen:

1. **Bijdrage vanuit centrummanagement en BIZ vastgoed**

Centrummanagement en BIZ vastgoed investeren in het opstellen van een parkeeronderzoek, bomenplan 2(0)25, beeldkwaliteitsplan en werkt met diverse adviseurs kleinschalige projecten uit. Dit doen wij vanuit het budget Herstructurering Veghel Centrum.

2. **Gemeentelijke investeringen**

Om de voorliggende complexe plannen te kunnen realiseren dient de Gemeente Meierijstad bereid te zijn de portemonnee te trekken. Naast de beschikbaarstelling van middelen om de zogenaamde “onrendabele top” te verminderen, zou de gemeente ook bereid moeten zijn zelfstandig onroerend goed aan te kopen als dit bijdraagt aan de realisatie van ontwikkelingsplannen. De Gemeente zou zich dus meer als samenwerkingspartner op moeten stellen om de voorliggende projecten te realiseren.

3. **Werkbudget herinrichting openbare ruimte**

Om op verschillende locaties in het centrum de openbare ruimte op niveau te krijgen, te vergroenen en vooruit te lopen op de herstructureringsopgave door alvast te investeren in de openbare ruimte is werkbudget nodig. Met dit werkbudget voorkom je lange procedures en uitvraag voor beschikbaar budget. Zo zijn we in staat om heel snel verbeteringen zichtbaar te maken. Gemeente zou hiervoor jaarlijks een budget beschikbaar moeten maken en laten opnemen in de kadernota “werkbudget herstructurering Veghel Centrum”

Op dit moment is er veel vertrouwen vanuit marktpartijen om de herstructurering van Veghel Centrum ook daadwerkelijk gerealiseerd te krijgen. Laten we vooral gebruik maken van dit momentum en nu doorpakken en doen.

6. Praktische Aanbevelingen.

Om te voorkomen dat we blijven steken in een visie willen we samen met gemeente Meierijstad overgaan tot uitvoering. De hieronder genoemde aanbevelingen dienen dan ook binnen de komende 4 jaar te worden gerealiseerd:

1. Veghel, de stad die alles heeft:

Veghel Centrum toekomstbestendig maken voor wonen, werken en verblijven. Zorgen voor een "hotspot" in het centrum van Veghel die een grote aantrekkingskracht heeft op bezoekers van het centrum. Een "place to be" waar men graag wil zijn en verblijven. Juiste mix van wonen, werken, recreëren en ontmoeten binnen 15 minuten op loop- en fietsafstand.

2. Veghel Centrum vergroenen:

Hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte waar voldoende ruimte is voor groen en bomen. Dit draagt bij aan een prettig verblijfsklimaat, draagt bij aan het verminderen van hittestress en zorgt voor terugdringen van een harde, stenen omgeving naar een groene omgeving. Met het "Bomenplan 2(0)25" worden er voor het einde van 2025 in het centrum van Veghel minimaal 225 bomen geplant.

3. Stimuleren fietsgebruik en terugdringen autobezit:

Om de bereikbaarheid van het centrum te optimaliseren en het autogebruik terug te dringen dient er te worden geïnvesteerd in (snel)fietsroutes vanuit de wijken en kerkdorpen richting het centrum. Er dient een snelle HOV en fietsverbinding met het industrieterrein te komen die via de Rembrandtlaan langs het centrum van Veghel loopt.

Minder auto's en doorgaand verkeer dwars door het centrum. Kort parkeren voor consumenten dicht op de voorzieningen, lang parkeren aan de rand. Parkeren voor (nieuwe) bewoners in het centrum inpandig of ondergronds. Hierdoor halen we zoveel mogelijk blik uit het straatbeeld. Huidige parkeernorm aanpassen. Is nu een rem op allerlei ontwikkelingen en sluit niet meer aan bij het huidige centrumgebruik door consumenten en bewoners.

4. Gemeente moet regie nemen:

Om de herstructureringsvisie tot uitvoer te brengen moet de gemeente de regie nemen in de transformatieopgave. Ambitieniveau moet hoog liggen. Je nek uit willen steken om een toekomstbestendig centrum te bouwen waar de bezoeker graag gebruik van wil maken en wil zijn.



Gemeente kan vooruitlopen op marktpartijen door alvast te investeren herinrichting van openbare ruimte, wegnemen van de kiosk voor de Hema of het realiseren van een centrale parkeerkelder. Kortere doorlooptijd van vergunningverlening en faciliteren van ontwikkelplannen in het centrum van Veghel. Transformatieopgave van Veghel Centrum moet de hoogste prioriteit krijgen boven andere ontwikkelplannen. Binnen 3-5 jaar moet de "Huiskamer" van Veghel weer op orde zijn. De gemeente dient werk te maken van "vergunning versnellers".

Het masterplan 2030 dient te worden geëvalueerd en op een aantal punten herzien. De Herstructureringsvisie wordt op een aantal punten aangescherpt. Er dient een beeldkwaliteitsplan voor Veghel Centrum te worden opgesteld die duidelijke kaders en randvoorwaarden meegeeft voor ontwikkelaars.

5. Investeringsfond en subsidies:

Binnenstedelijke transformatieopgaven zijn het meest complex om te realiseren. Vastgoed heeft een hoge economische waarde, ontwikkelruimte is schaars en voorzien in goede parkeeroplossing en goede inrichting van het openbare gebied maken het nog lastiger. Dit kan de markt niet alleen, hiervoor zijn fondsen en subsidies nodig vanuit rijk, provincie en gemeente.

Gemeente moet ook openstaan om bestaande wet- en regelgeving en randvoorwaarden los te laten. Vooral

