

Datum raad	7 november 2019	Zaaknummer	1948272991
Datum college	16 september 2019	Portefeuille	Infrastructuur, duurzaamheid en winkelcentra H.G.W.M. van Rooijen
Onderwerp	Visie Herstructurering centrum Veghel		

Samenvatting

Naar aanleiding van de centrumvisie die in 2018 is vastgesteld, is de visie voor het centrum van Veghel verder uitgewerkt. Een hoofdstructuur met als basis de Hoofdstraat van Markt tot Meijerijplein vormde daarbij het uitgangspunt. In de visie Herstructurering centrum Veghel is aangegeven welke keuzes we maken en welke perspectieven er zijn voor deelgebieden die in de toekomst geen deel uitmaken van de centrumstructuur. Bij het opstellen van deze visie zijn centrummanagement, ondernemers en vastgoedeigenaren nauw betrokken. Naast de visie is ook opgenomen wat de rollen van de gemeente zijn bij het realiseren van de ambities en welke acties en maatregelen daarvoor nodig zijn.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Het opstellen van een visie voor onze centra en daaruit volgend deze uitwerking voor het centrum van Veghel is één van de ambities in Mijlpalen van Meierijstad en komt in verschillende programma's aan de orde.

Programma 3: we ontwikkelen een gedragen centrumvisie voor de drie hoofdkernen.

Programma 8: Belangrijk voor Meierijstad als vestigingsplaats is de aanwezigheid van sterke en vitale (winkel)centra en (openbare) voorzieningen. De focus ligt daarbij op de centra van Veghel, Sint-Oedenrode en Schijndel. We gaan kijken hoe deze centra te versterken

Behandeling in commissie

31 oktober 2019

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. de Visie Herstructurering centrum Veghel vast te stellen



Waarom naar de raad

Vaststelling van kaders zoals die omschreven zijn in de Visie Herstructurering centrum Veghel is een bevoegdheid van de gemeenteraad

Aanleiding

Bij de vaststelling van de centrumvisie voor Meierijstad, in december 2018, is voor het centrum van Veghel aangegeven dat de opgave dusdanig groot was dat hiervoor aanvullend onderzoek noodzakelijk was. Het actiepunt voor centrum Veghel was dan ook de gekozen ontwikkelrichting verder uit te werken. Wat duidelijk was, was dat de omvang van het winkelgebied fors verkleind zou moeten worden. Een modellenstudie toonde aan dat dit op veel verschillende manieren mogelijk zou zijn. Een nieuwe hoofdstructuur met als basis de Hoofdstraat van Markt tot Meijerijplein vormde daarbij het uitgangspunt. Het doel was te komen tot een keuze van gebieden die deel uitmaken van de nieuwe compacte centrumstructuur, het bepalen van nieuwe perspectieven voor gebieden die geen deel uitmaken van deze compacte centrumstructuur en het creëren van draagvlak voor deze keuzes. Het afgelopen halfjaar hebben we in overleg met centrummanagement, ondernemers en vastgoedeigenaren gesproken over de mogelijke keuzes. Hieruit is in gezamenlijkheid de visie voor herstructurering van het Veghelse centrum voortgekomen. Deze visie is getoetst bij ondernemers en vastgoedeigenaren. Het is duidelijk dat men zich bewust is van de noodzaak van herstructurering en men is op zoek naar een duidelijke visie. Er is behoefte aan regie. De visie wordt onderschreven, ondernemers en vastgoedeigenaren kunnen zich er over het algemeen in vinden, alhoewel er ook een groep ondernemers is die kritisch is ten opzichte van de voorgestelde structuur en keuzes.

Argumenten

1.1 Een toekomstbestendig centrumgebied is herkenbaar, toegankelijk en compact

In de centrumvisie was al geconstateerd dat het Veghelse centrum te groot en te onoverzichtelijk was. Onderzoek wijst uit dat het centrum vooral een functie heeft als boodschappencentrum. Een toekomstbestendig centrum is een derde kleiner. Er zou volgens de berekeningen 11.000 m² winkeloppervlak ingekrompen moeten worden. Het toekomstbestendige compacte centrum heeft een duidelijke ontmoetingsfunctie, inwoners moeten weer graag naar het centrum komen.

1.2 Sleutelprojecten (trekkers) geven het centrum een kick start

Door de realisatie van twee projecten op cruciale punten, bij de entree van ons centrum en in de Hoofdstraat, wordt de bezoekersstroom geconcentreerd. Dit geeft reuring. Hiervan profiteert het hele centrum vervolgens.

1.3 De Kalverstraat is relevant als verbinding richting de Markt

De Kalverstraat heeft een onderscheidend karakter en het meest gevarieerde vastgoed. Bezoekersonderzoek wijst uit dat de kalverstraat een duidelijke functie heeft in het centrum. Deze keuze heeft uiteraard gevolgen voor de Wiekslag, immers deze straat kan op termijn transformeren naar andere functies. Uit gesprekken blijkt dat Wiekslag voldoende weerbaar en flexibel is. Op termijn kan deze straat meebewegen en profiteren van kansen elders in het compacte centrum.

1.4 Naast een afbakening van het compacte centrum, geven we weer wat de kansen zijn voor overige gebieden

De deelgebieden die na de herstructurering geen deel meer uitmaken van het centrum, krijgen de mogelijkheid te transformeren naar andere functies. Eén van de functies is wonen maar we denken ook aan baliefuncties, dienstverlening, kantoor etc. Een gevarieerd aanloopgebied komt de aantrekkelijkheid van het totale centrum ten goede. De verschillende gebiedsprofielen zijn opgenomen in het visiedocument. We stellen hiervoor kaders op en we laten sfeerbeelden maken die aangeven hoe deze gebieden er in de toekomst uit kunnen zien, om transformatie te verbeelden. We zetten ons actief in om transformatie op gang te brengen en kansen te benutten.

1.5 De visie is opgesteld op basis van gesprekken met ondernemers en vastgoedeigenaren

In aanloop naar het opstellen van de visie zijn ruim 60 gesprekken gevoerd met ondernemers en vastgoedeigenaren. De uitkomst van de gesprekken is getoetst in bijeenkomsten. Alhoewel er ook ondernemers zijn die zich minder goed kunnen vinden in de visie, geeft het merendeel van de betrokkenen aan de visie te onderschrijven.

1.6 Een toekomstbestendig centrum draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat

Het lokale woon- en leefklimaat is gebaat bij een aantrekkelijk centrum. Voor werkgevers is het een belangrijke factor bij het aantrekken van personeel. Samen met onze bedrijvigheid hebben we economische slagkracht. We geven aan dat we een noodzaak zien om samen op te trekken, we hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid binnen het economische domein.

1.7 Leegstand is een kans voor startende ondernemers

Door het centrum en de aanloopgebieden actief onder de aandacht brengen van startende ondernemers kan leegstand (onder bepaalde voorwaarden) opgevuld worden. Hierbij houden we uiteraard rekening met onze centrumvisie; detailhandel binnen het centrum, andere functies in de aanloopgebieden.

1.8 Na vaststelling van de visie maken we een actieplan

Op basis van de visie gaan we aan de slag om concreet te maken hoe we onze ambitie willen realiseren. Met een integrale ambtelijk werkgroep en een taskforce met stakeholders, in samenwerking met centrummanagement, finetunen we voorgestelde ontwikkelingen en stellen we randvoorwaarden en kaders op. We onderzoeken mogelijke tools die ons van dienst kunnen zijn. We houden regie op het hele proces maar focussen met name op de voorgestelde sleutelprojecten.

1.9 Projecten in de openbare ruimte kunnen worden uitgewerkt

De openbare ruimte is bij uitstek de verantwoordelijkheid van ons als gemeente. We werken dit samen met onze stakeholders uit. Centrubewoners zijn een belangrijke groep in dit proces en worden nadrukkelijk uitgenodigd om hierover mee te denken. De openbare ruimte moet passen bij de (nieuwe) functie en moet aandacht zijn voor toegankelijkheid en duurzaamheid.

1.10 Als we concrete projecten definiëren kunnen we op zoek gaan naar middelen

Wanneer we projecten duidelijk in beeld hebben en de samenhang kunnen duiden, kunnen we met die informatie op zoek naar middelen, binnen onze eigen begroting of via Europese en/of provinciale budgetten voor het stimuleren van gebiedsontwikkeling.

Kanttakeningen

1.1 Het toevoegen van woningen in de aanloopgebieden heeft consequenties voor de woningbouwprogrammering

Momenteel kent Veghel ruim voldoende bouwplannen om het aantal woningen toe te voegen waar in de toekomst behoefte aan is. Wanneer woningbouw als oplossing wordt ingezet bij herstructurering van het centrumgebied, heeft dit consequenties voor andere woningbouwprojecten in Veghel. Om de woningvoorraad in balans te houden, maar ook om woningen daadwerkelijk te realiseren, is focus op plannen nodig. Te veel aan plannen kan de woningmarkt uit balans brengen en kan de realisatie van woningen vertragen.

1.2 Er is een groep ondernemers/eigenaren die zich minder goed kan vinden in de visie

We kunnen geen visie maken die voor iedereen goed voelt. De keuzes die we maken hebben consequenties die niet door iedereen als positief worden ervaren. We kunnen wel zoveel als mogelijk duidelijkheid geven. We maken schetsen om te kunnen laten zien hoe transformatie uit zou kunnen pakken en informeren de betrokken partijen actief.

1.3 De visie is ambitieus

We leggen de lat hoog, de opgave is hier ook naar. Met 'halve maatregelen' komen we er niet. Er is geen plan 'B'. Daarbij is het een proces waarvan de uitkomst pas na enige tijd zichtbaar is.

1.4 De Molenstraat als horecastraat is opgenomen in het plan maar is een apart project

De Molenstraat vervult een duidelijke functie in het gebied. Dit gebied is opgenomen in de tekening om een totaal beeld te schetsen maar de Molenstraat vormt geen onderdeel van het compacte centrum. Er is wel aandacht voor dit gebied maar in een separaat project.

Communicatie

De Visie Herstructurering centrum Veghel is opgesteld in samenwerking met een groot aantal partners (in- en externe stakeholders). Zij zijn betrokken bij het proces en de inhoud is getoetst. Wanneer de gemeenteraad de visie heeft vastgesteld, delen we het definitieve document met hen. Daarnaast zullen we de visie dan op onze website plaatsen en via de reguliere media hierop attenderen. Over de ontwikkelingen die vervolgens in gang gezet worden communiceren we niet enkel naar stakeholders maar ook richting het brede publiek. De wijze waarop stemmen we per project af.

Participatie

Deze visie is opgesteld naar aanleiding van een uitgebreid participatietraject. Tijdens dit participatietraject zijn gesprekken gevoerd met bijna 75 centrumondernemers en vastgoedeigenaren. De uitkomsten van deze gesprekken zijn getoetst tijdens bijeenkomsten met zowel ondernemers als eigenaren. Een projectgroep waarin centrummanagement vertegenwoordigd was heeft gedurende het proces de resultaten en voortgang besproken. Ook n.a.v. mogelijk ruimtelijke consequenties is een werkgroep samengesteld met vertegenwoordigers van vastgoedeigenaren en centrummanagement. De informatie die is opgehaald is samengevat in het visiedocument. We realiseren ons dat de uitvoering van deze visie consequenties heeft voor onze centrumbewoners. Zij zijn dan ook een van onze belangrijkste stakeholders in het traject dat volgt.

Duurzaamheid

Bij het concretiseren van deze visie zullen we zo veel als mogelijk kiezen voor richtingen die bijdragen aan onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Een toekomstbestendig centrum draagt bij aan een duurzame samenleving.

Financiële toelichting

Het opstellen van de visie herstructurering centrum Veghel is binnen de beschikbare budgetten van de begroting uitgevoerd. Uit deze visie komen vrijwel zeker investeringsprojecten die op dat moment bij het opstellen van de kadernota afgewogen kunnen worden. Daarnaast gaan we, met concrete projecten voor ogen, actief op zoek naar middelen in onze begroting en naar middelen van buiten bijv. middelen die we via Europese en/of provinciale regelingen voor het stimuleren van gebiedsontwikkeling kunnen aanvragen.

Planning

Na vaststelling van deze visie stellen we de ruimtelijke kaders op voor uitvoering van de diverse projecten. Met een integrale projectgroep bespreken we de voortgang van de voorgestelde herstructurering en de consequenties. Projecten die te maken hebben met aanpassingen in de openbare ruimte zullen voor zover mogelijk in 2020 worden opgestart. De transformatie zal geleidelijk plaats gaan vinden. De twee strategische 'sleutelprojecten' hebben hierbij prioriteit.

actiepunt	planning
Overleg taskforce (stakeholders), vinger aan de pols	Twee-maandelijks vanaf november 2019
Integraal ambtelijk overleg	Maandelijks vanaf november 2019
Uitwerken kaders en randvoorwaarden van sleutelprojecten	Nov 2019 - Q1 2020
Uitwerken tools	Q1 2020
Definiëren/uitwerken projecten openbare ruimte	01-2020 tot 06-2020
Inzichtelijk maken mogelijkheden transformatie	Q1 2020
Actief op zoek naar mogelijkheden invulling, o.a. starters	Nov 2019 en verder
Uitwerking en realisatie ambities, regiefunctie	Nov 2019 en verder

Rechtsbescherming

De visie herstructurering centrum Veghel staat niet open voor bezwaar en beroep.

Monitoring en evaluatie

Tijdens periodiek overleg van de taskforce en de integrale werkgroep wordt de voortgang bewaakt en worden knelpuntenesignaleerd. Zonodig zal op processen worden bijgestuurd. De transformatie van het centrum is een proces dat geleidelijk zal verlopen en jaren in beslag zal nemen. We houden voortdurend een vinger aan de pols. Na uiterlijk 5 jaar zal in een uitgebreid evaluatiemoment worden besproken wat er goed is gegaan en wat er beter kan. op dat moment bepalen we wat er voor de volgende 5 jaar nodig is om de herstructurering tot een goed einde te brengen.

Bijlagen

1. Visie herstructurering centrum Veghel

Onderliggende documenten

-

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij



De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 16 september 2019

Besluit gemeenteraad:

1. de Visie Herstructurering centrum Veghel vast te stellen

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 november 2019

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij