

Veghel, 7 september 2020

Betreft: Woningbouwprogramma Meierijstad

Geachte raadsleden,

Met veel verbazing hebben wij kennis genomen van het feit dat het voorstel m.b.t. afkoopregeling sociale huurwoningen in Meierijstad door de gemeenteraad is afgewezen. In onze ogen een gemiste kans om ontwikkelaars in Meierijstad maar in bijzonder het centrum van Veghel ruimte te geven om vaak dure en complexe ontwikkellocaties te kunnen her ontwikkelen.

Eind 2019 heeft u als raad de visie herstructurering Veghel Centrum aangenomen. Hierin is een opgave opgenomen om het centrum van Veghel compacter te maken en ruim 11.000 m² aan leegstand en overvloedige meters detailhandel te transformeren (naar onder andere wonen). Dit bedraagt circa 1/3 van het totale centrum van Veghel. In de visie is ook opgenomen dat gemeente Meierijstad de regie moet nemen in dit proces en randvoorwaarden dient te scheppen om deze transformatie mogelijk te maken.

Wat ik vaak terug hoor van ontwikkelaars die in het centrum van Veghel willen investeren is dat zij aanlopen tegen de randvoorwaarden die gemeente Meierijstad op dit moment hanteert. Het gaat dan bijvoorbeeld om:

- Maximaal toegestane bouwhoogte en bouwvolume;
- Parkeernormen uit het parkeerbeleid;
- Beeldkwaliteit en detaillering van de gevels;
- Eisen op het gebied van het woningbouwprogramma, bijvoorbeeld dat tenminste 25% in de sociale prijsklasse moet vallen.

Het is voor ontwikkelaars die in Veghel centrum willen investeren en voor 100% moeten voldoen aan bovengenoemde randvoorwaarden erg moeilijk om kwalitatief, hoogwaardig te bouwen.

Het voorstel om sociale woningbouw te compenseren door deze te mogen afkopen was juist een van de mogelijkheden om ontwikkelaars ruimte te geven om in het centrum tot haalbare plannen te komen. Wij merken dat, ondanks de coronacrisis, er nog steeds ontwikkelaars interesse hebben om in Veghel Centrum te investeren. Deze kans moeten we met beide handen aanpakken.

Wij vragen u dan ook als raad om ons de middelen te geven en de juiste kaders en randvoorwaarden te scheppen die ons instaat stellen om de extreem lastige opgave "herstructurering Veghel Centrum" te realiseren.

Stichting Centrummanagement Veghel heeft, m.b.t. de 25% regel sociale huurwoningen, een voorstel gedaan om binnen een afgebakend centrumgebied Veghel Centrum te mogen “uitruilen”. Dit betekent simpel gezegd het volgende:

Voorbeeld: als er op een locatie in het afgebakende centrumgebied 25 sociale huurwoningen worden gebouwd dan mogen er elders in dit afgebakende gebied 75 niet-sociale huurwoningen worden gebouwd. Op deze manier voldoen we aan de 25% norm en bieden we op lastige locaties meer ruimte tot ontwikkeling.

Wij vragen u bovenstaande voorstel in overweging te nemen. Indien gewenst zijn wij bereid om onze zorgen met u te bespreken en deze in een persoonlijk gesprek toe te lichten.

Wij zijn van mening dat we voor dezelfde gezamenlijke opgave staan met het zelfde belang namelijk, van Veghel Centrum weer een compact en leefbaar centrum maken. Als u ons de juiste middelen geeft om dit te realiseren zorgen wij samen met verschillende partijen dat we bovengenoemde opgave gaan realiseren.

Vriendelijke groet,

Namens Stichting Centrummanagement Veghel

Centrummanager Veghel