

Visie herstructurering centrum Veghel

dtNp



Droogh Trommelen en Partners (DTNP)
Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:	Gemeente Meierijstad
Contactpersoon:	Mevrouw S. Maltha
Projectteam DTNP:	De heer W. Frielink
	De heer P. Rosmulder
	De heer T. Wissink
Projectnummer:	2007.1118
Datum:	09 september 2019

Visie herstructurering centrum Veghel

dtnp

Inhoudsopgave

1	**Context: wat vooraf ging**	**1**
1.1	Aanleiding en proces	2
1.2	Samenvatting centrumvisie	3
1.3	Overige ontwikkelingen	6
2	**Analyse: stakeholders aan het woord**	**7**
2.1	De centrumbezoekers	8
2.2	De ondernemers en eigenaren	10
2.3	De conclusie	12
3	**Strategie: de kick-start**	**13**
3.1	Uitgangspunten	14
3.2	Oplossingsrichting	15
4	**Visie: de toekomstige centrumstructuur**	**17**
4.1	Ruimtelijk-functionele visie	18
4.2	Gebiedsprofielen	22
5	**Vervolg: projecten en prioriteiten**	**30**
5.1	Coördinatie en afstemming	31
5.2	Acties en maatregelen	33
	Bijlage: trends en ontwikkelingen	**35**



1 Context: wat vooraf ging

1.1 Aanleiding en proces

Wordt vervolgd...
Het afgelopen jaar heeft de gemeente Meierijstad de nieuwe centrumvisie opgesteld. In die visie is de gemeentelijke centrumstructuur bepaald en is voor ieder van de centrumgebieden (Schijndel, Sint-Oedenrode, Veghel en de Noordkade) een gebiedsvisie weergegeven met de daarbij behorende uitvoeringsstappen.

In de visie is geconstateerd dat het centrum van Veghel te groot en te weinig compact is. Er is veel leegstand en gelet op veranderingen in de winkelmarkt en de positie van Veghel moet rekening worden gehouden met een verdere afname van niet-dagelijkse winkels.

Uitwerking centrumvisie Veghel
Het doel is om het hart van het dorp weer aantrekkelijk en relevant te laten zijn voor de Veghelaar, als een plek van verbinding en ontmoeting. Om dit te bereiken zal er in Veghel gewerkt moeten worden aan een toekomstbestendiger centrumgebied met een compacter kernwinkelgebied.

De manier waarop dit moet gebeuren is niet ‘zomaar’ voor te schrijven; daarvoor is de transformatieopgave voor het centrum van Veghel een te complex vraagstuk. Om te komen tot een gedragen visie op de herstructurering van het centrum is het bovendien belangrijk dat deze visie niet alleen een afbakening van het compacte kernwinkelgebied geeft, maar ook kansrijke gebiedsprofielen schetst voor overige delen van het centrum.

Met het vaststellen van de centrumvisie op 20 december jl. heeft de gemeenteraad het startsein gegeven voor een vervolgproces om de herstructurering van het Veghelse centrum verder uit te werken. Adviesbureau DTNP, dat eerder betrokken was bij het opstellen van de gemeentelijke centrumvisie, heeft als externe, neutrale partij het proces geleid om te komen tot een nieuwe centrumstructuur voor Veghel. Hierbij is nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van ondernemers en eigenaren.

Proces
Tijdens een plenaire aftrap zijn stakeholders uit het centrum bijgepraat over de opgaven die in Veghel spelen en is het plan van aanpak voor het vervolgtraject gedeeld.

Vervolgens heeft DTNP in ruim vijftig individuele gesprekken met diverse ondernemers en vastgoedeigenaren gesproken over hun huidige situatie en hun toekomstplannen en verwachtingen. Op basis van al deze gesprekken en de reeds opgedane kennis uit de gemeentelijke centrumvisie (o.a. bezoekersonderzoek) is een eerste (kansrijk) streefbeeld voor het centrum opgesteld en in afzonderlijke bijeenkomsten aan de vastgoedeigenaren en ondernemers gepresenteerd.

Met de reacties uit dit overleg en na ambtelijke en bestuurlijke afstemming is de visie op de herstructurering van het Veghelse centrum verder uitgewerkt.



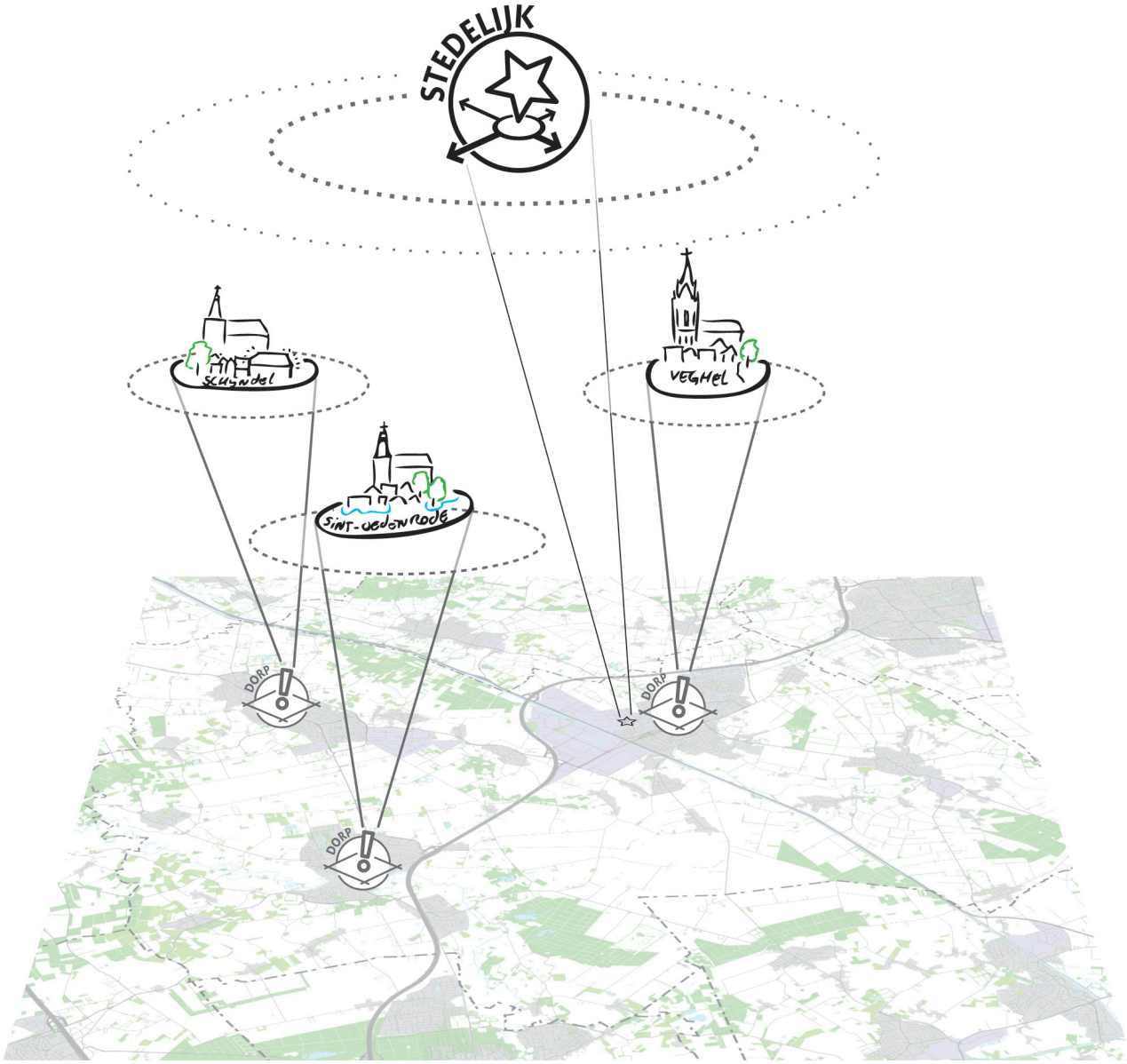
Hoe blijft het centrum in de toekomst relevant?

1.2 Samenvatting centrumvisie

De gemeentelijke centrumstructuur
De gemeente Meierijstad presenteert zich (o.a. in het collegeprogramma Mijlpalen van Meierijstad) als een ‘dorpenstad’ met het beste van twee werelden: enerzijds het dorpse karakter, anderzijds de ‘stadse’ voorzieningen. Deze ambitie heeft gevolgen voor de centrumstructuur in de gemeente.

De drie grootste kernen van Meierijstad (Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel) beschikken ieder over een herkenbaar dorpscentrum voor het eigen verzorgingsgebied. Hierbij is er geen aanleiding om enige hiërarchie aan te brengen tussen de drie dorpscentra: ieder van de centra functioneert solitair ten opzichte van de andere twee. De Noordkade vormt hier de stedelijke component, waar het industriële erfgoed ingezet wordt om een meer stedelijk milieu van (creatieve) bedrijvigheid te creëren. Deze locatie heeft de potentie om het lokale verzorgingsgebied te ontstijgen en uit te groeien tot een gemeentelijk of zelfs regionaal centrumgebied.

Niet één, maar twee centrumgebieden
In Veghel wordt het oude tweepolenbeleid dus doorbroken: het gebied ten oosten van de Aa



Toekomstige centrumstructuur van Meierijstad: drie dorpscentra, één stedelijk cultuurcluster

fungeert als lokaal dorpscentrum voor dagelijkse boodschappen en overige frequente behoeften, terwijl de Noordkade kan uitgroeien tot een (cultureel/leisure-)centrum voor Meierijstad. Qua programmering blijft het huidige beleid voor de Noordkade in stand: in principe geen detailhandel, wel leisurefuncties die aansluiten bij de lokale bedrijvigheid in de sectoren food en cultuur.

Circa 11.000 m² winkelvloeroppervlak te veel

Het centrum van Veghel heeft in de toekomst primair een kernverzorgende functie. Er moet rekening worden gehouden met een vermindering van het benodigde niet-dagelijkse winkeloppervlak (met circa 3.500 m² wvo). Daarnaast ligt er reeds een opgave om de huidige leegstand (van circa 7.500 m² wvo) terug te dringen. Het resterende (realistisch haalbare) programma biedt een richtlijn voor de toekomstige omvang van het winkelaanbod in het Veghelse centrum.

Veghel staat dus voor de grote opgave om het centrum fors te verkleinen: een derde van het winkelvloeroppervlak zal opnieuw ingevuld moeten worden. Al deze ruimte is niet één op één in te vullen met andere centrumfuncties; alleen door het totale centrumgebied te verkleinen kan (het negatieve effect van) de huidige leegstand structureel aangepakt worden.

Terug naar de basis

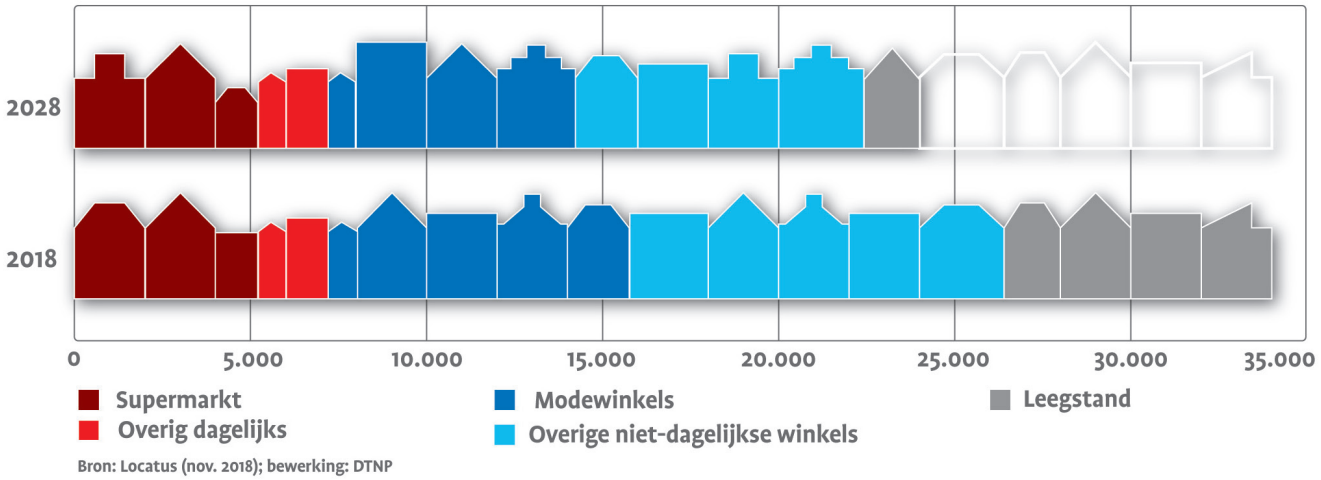
Er is de laatste jaren een neerwaartse trend ontstaan in het centrum van Veghel. Zowel landelijke trends (groei internetwinkelen) als lokale ontwikkelingen (verdwijnen van overige publieksfuncties, zoals theater, scholen en ziekenhuis) hebben er voor gezorgd dat bezoekersstromen in het gehele centrum ‘dun’ zijn.

De verminderde ruimtelijke kwaliteit (door de vele lege etalages) maakt dat het centrum negatief wordt beoordeeld. Om te zorgen dat inwoners van Veghel weer trots kunnen zijn op hun dorpshart zal het centrum terug moeten keren naar de basis. Hierbij zijn de volgende kwaliteiten van belang voor een aantrekkelijk en relevant dorpscentrum:

- Herkenbaar: passend bij de ‘eigen’ identiteit;
- Toegankelijk: goede bereikbaarheid en aantrekkelijke voorzieningen voor eenieder;
- Compact: overzichtelijk en laagdrempelig.

De combinatie van deze factoren maakt dat bezoekers weer graag naar het centrum komen. Hier kan je niet alleen eenvoudig de nodige boodschappen en andere aankopen doen, je bezoekt het centrum juist ook vanwege de sfeer en de uitstraling; de gezelligheid! Hier spreek je in het weekend af met bekenden, maar vaker nog kom je ze toevallig tegen op straat. Lokale ondernemers kunnen van deze sterke basis profiteren en hun ‘goede naam’ verder uitbouwen. Door service en kwaliteit te bieden, onderscheiden zij zich van internet en andere concurrenten.

De opgave voor Veghel in beeld



Bron: Locatus (nov. 2018); bewerking: DTNP

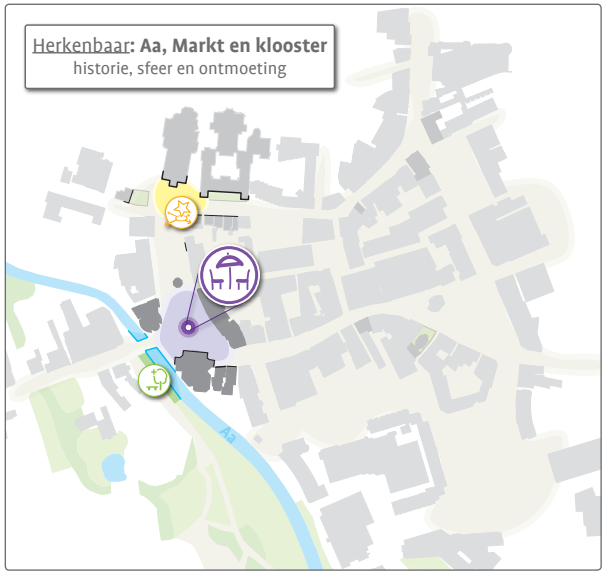
Op weg naar een nieuwe centrumstructuur

In de gemeentelijke centrumvisie is in drie stappen (zie afbeeldingen hieronder) de basis voor de toekomstige Veghelse centrumstructuur geschetst. Met Markt, Meijerijplein en Hoofdstraat heeft Veghel een sterke basis, waar overige centrumfuncties op kunnen aanhaken.

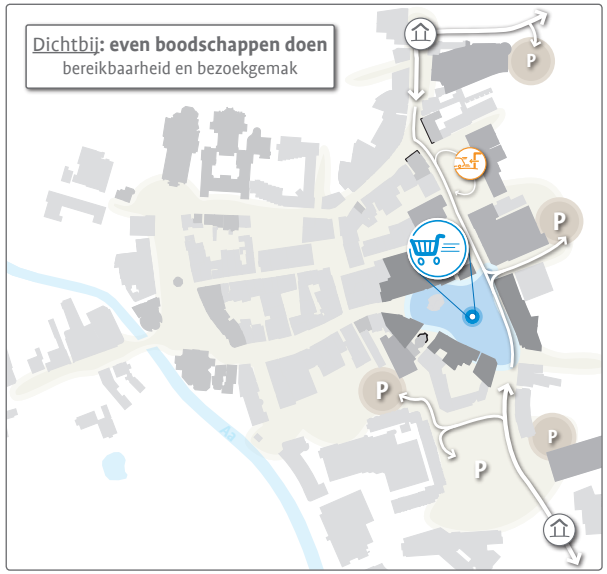
Dit is echter slechts de start van een nieuwe (compactere) centrumstructuur: linksom of rechtsom is er nog voldoende ruimte om aanvullende en onderscheidende (deel-) gebieden te creëren als versterking van deze basis. De gemeentelijke centrumvisie sluit af met enkele uitgangspunten voor het vervolg:

- Opgave in het vervolgtraject is vermindering van het leegstaande en niet-dagelijkse winkelvloeroppervlak (met circa 11.000 m²), op een duurzame wijze en in samenspraak met lokale ondernemers, pandeigenaren en bewoners.
- De zuidelijke helft van de Markt (tussen kiosk en Stadhuis) is primair bestemd voor horecadoeleinden. De functie van de noordelijke helft van de Markt (tussen kiosk en kerk) moet nog nader bepaald worden.
- Op het Meijerijplein wordt de positie en functie van het horecapaviljoen en de aanwezige parkeervoorzieningen ter discussie gesteld; afhankelijk van de totale centrumstructuur zal er op het plein meer behoefte zijn aan een goede verblijfskwaliteit of juist meer parkeercapaciteit.
- De Hoofdstraat vormt (tussen het Meijerijplein en de Markt) een aaneengesloten publieksgericht gebied, waarbij detailhandel wordt afgewisseld met overige centrumfuncties. De verkeersfunctie blijft ongewijzigd; tijdens de openingstijden van de winkels is de straat autovrij.
- Toekomstige supermarktontwikkelingen dienen bij te dragen aan een versterking van de basisstructuur. Nabijheid en zichtbaarheid van overige winkels vergroot het combinatiebezoek vanuit de supermarkten.

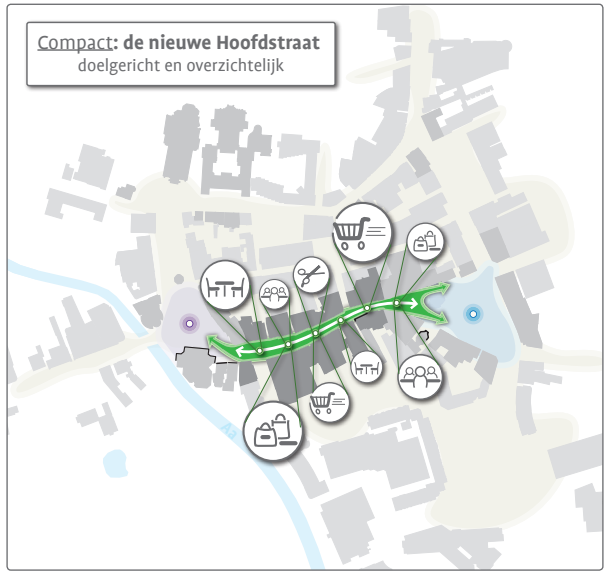
Stap 1: de Markt als identiteitsdrager



Stap 2: toegankelijk voor de lokale bezoeker



Stap 3: een compacte en overzichtelijke basis



1.3 Overige ontwikkelingen

Een dynamische omgeving

Dit document richt zich op de bestaande en toekomstige centrumstructuur van Veghel. De focus ligt hierbij op de publieksgerichte functies binnen het ‘kernwinkelgebied’ van het dorpshart, een gebied dat grofweg begrensd wordt door de Meijerijstraat, Molenstraat/Deken van Miert-straat, Markt, Vlas en Graan en Stadhuisplein.

Rondom deze kern spelen diverse actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de toe-komstige centrumstructuur. Op de kaart hiernaast zijn de belangrijkste ontwikkellocaties weergegeven. Hoewel de status van ieder van deze projecten sterk varieert en de precieze invulling ten tijde van dit document nog onzeker is, vormen de volgende ontwikkelingen de context voor deze herstructureringsvisie:

- Wonen aan de Markt: nieuwbouw op oude locatie postkantoor (status: uitvoering)
- Herontwikkeling Frisselsteinlocatie: ambitie voor een groen/blauwe kwaliteitsslag, in combinatie met woningbouw (status: ontwerp)
- Herontwikkeling kloostercomplex: ambitie voor een groene verbinding met de kloostertuin en hergebruik van monumentale gebouwen (status: ontwerp)
- Veghel aan de Aa: vergroening van het centrumgebied op diverse locaties en verbeteren van de ruimtelijke relatie met de beek de Aa (status: visie)
- Verplaatsing Aldi: in verband met vergroting van de supermarkt (status: ontwerp)
- Vernieuwing De Beemd: op huidige of alternatieve locatie (status: onderzoek)

Huidig centrumgebied en overige ontwikkelingen





2 Analyse: stakeholders aan het woord

2.1 De centrumbezoekers

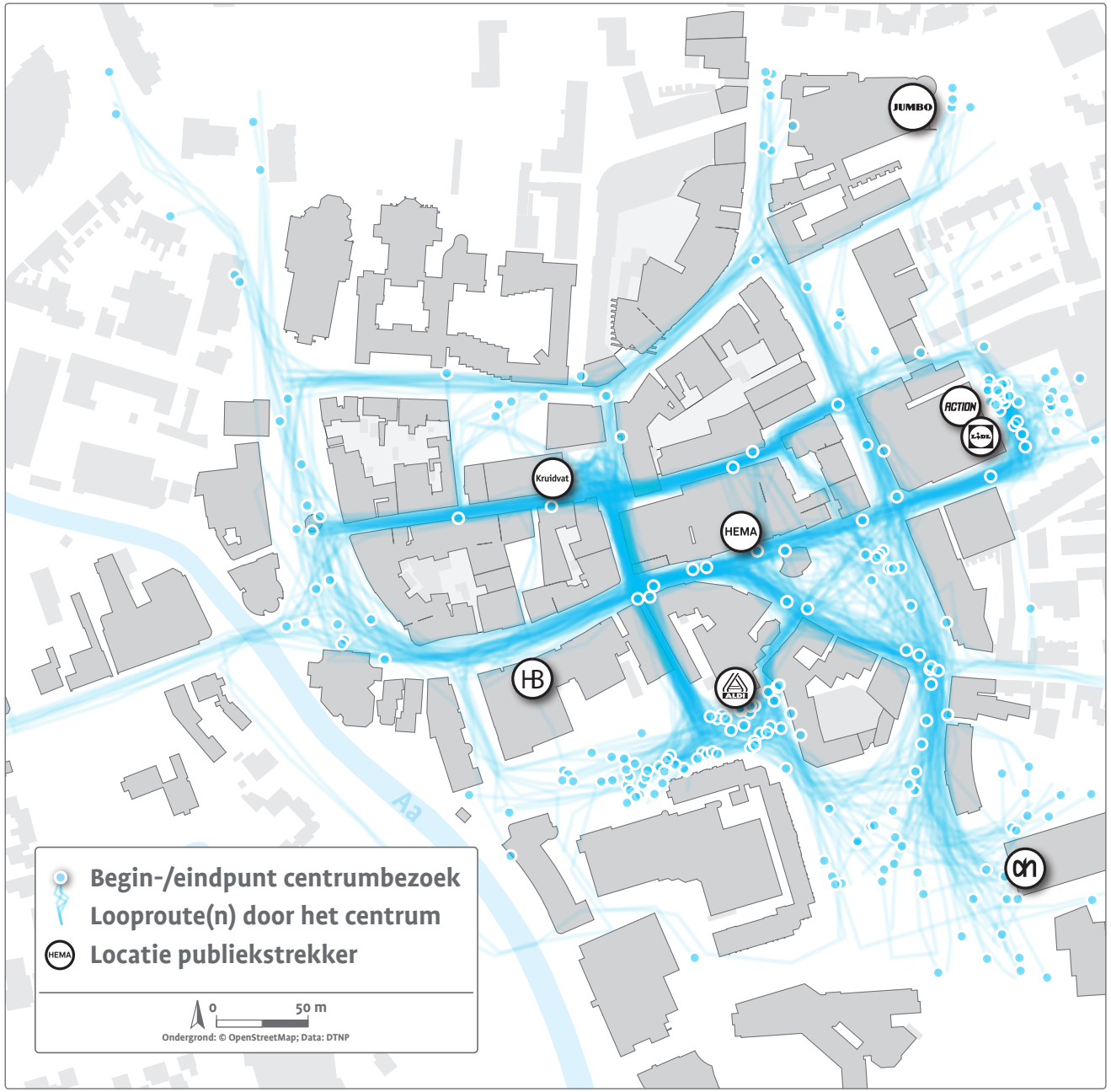
Rapportcijfer: 5,2

In het kader van de gemeentelijke centrumvisie is er in 2018 veldwerk uitgevoerd om de herkomst van centrumbezoekers in Veghel te achterhalen en hen te bevragen naar hun voorkeuren. Het centrum van Veghel scoort hierin bijzonder slecht: het gemiddelde rapportcijfer onder de bezoekers is een 5,2. De vele leegstand en het gebrek aan “sfeer en uitstraling” zijn veelvuldig genoemd als minpunten van het huidige centrum. Het naar binnen gekeerde voetgangersgebied wordt door de vele dwarsverbindingen en blinde gevels als onoverzichtelijk ervaren (“Kruip-door, sluip-door”). Alleen de Markt wordt positief beoordeeld.

Even boodschappen doen

Uit het feitelijke bezoekgedrag van de centrum-bezoekers blijkt dat het centrum van Veghel met name een functie heeft als lokaal boodschappen-centrum. De meestgenoemde bestemmingen in het centrum waren achtereenvolgens Hema, Lidl, Action, Aldi en Kruidvat. In totaal bezocht zo’n tweederde van de ondervraagde bezoekers één of meerdere van deze ‘publiekstrekkers’. De looproutes van de centrumbezoekers (zie afbeel-ding hiernaast) worden dan ook bepaald door de locatie van deze publiekstrekkers.

Bezoekersonderzoek: lange looproutes tussen de diverse publiekstrekkers



Door afname van onder andere het modische aanbod wordt de positie van dit dagelijkse (supermarkt, drogist, versspeciaalzaak) en hoogfrequente niet-dagelijkse winkelaanbod (o.a. Hema, Action) alleen nog maar belangrijker in grotere dorpscentra zoals dat van Veghel*.

Combinatiebezoek nu niet aantrekkelijk

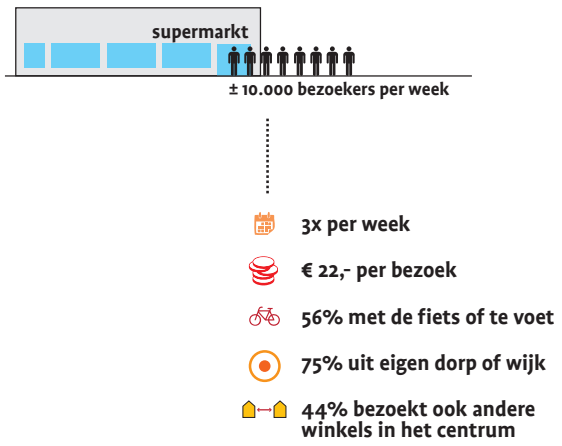
Uit landelijk passantenonderzoek door DTNP blijkt dat het percentage supermarktbezoekers dat aansluitend ook andere winkels in het centrum bezoekt ('combinatiebezoek') hoger ligt wanneer de locatie én de positionering van de ingang van de supermarkt ten opzichte van de overige winkels gunstig is. Dit is in Veghel echter niet het geval.

Door de grote afstand tussen de publiekstrekkers en de overige winkels is er in de huidige situatie slechts in beperkte mate sprake van combinatiebezoek. In de huidige structuur heeft het centrum van Veghel een te groot en onoverzichtelijk winkelcircuit, waardoor het nergens écht druk is in het centrum. De leegstand is verspreid over het centrum zichtbaar, waardoor het Veghelse centrum een onvoldoende scoort onder de bezoekers.

Dit heeft duidelijke gevolgen voor de ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum. In de volgende paragraaf komen zij aan het woord: welke toekomstige kansen zien zij (voor zichzelf) in het centrum van Veghel?

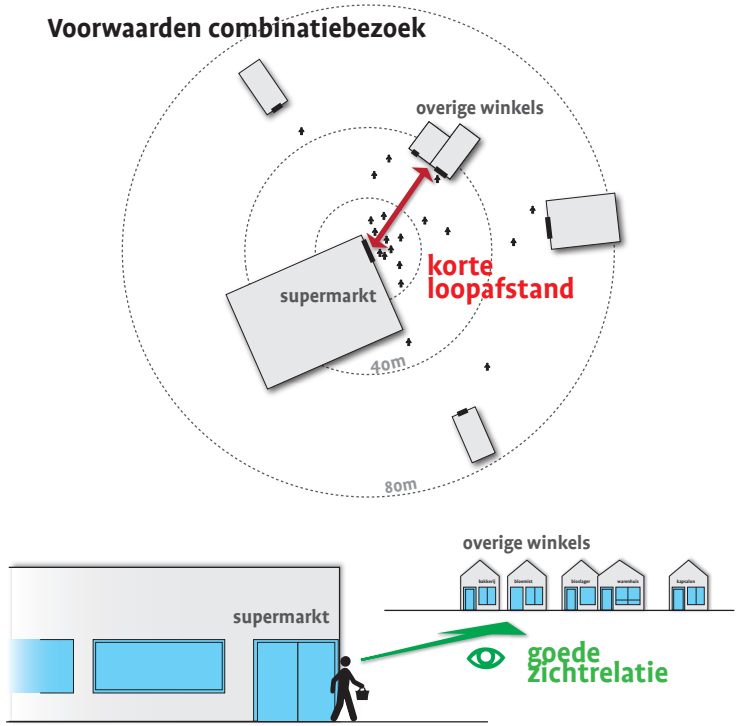
* Meer trends en ontwikkelingen in de landelijke winkelmarkt vindt u in de bijlage.

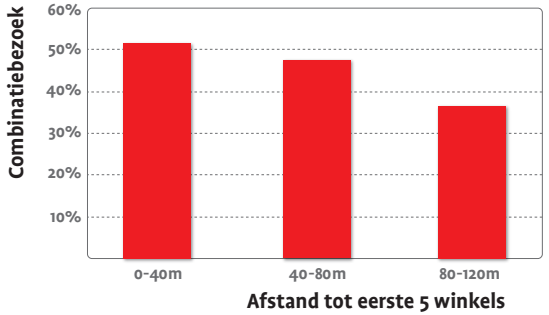
Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland

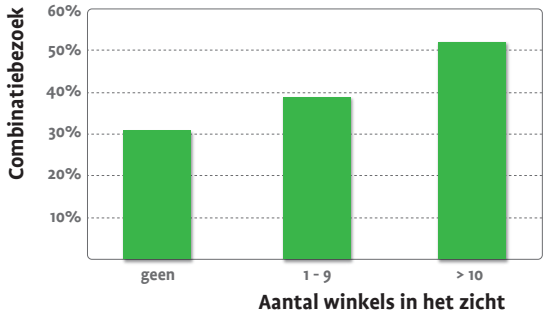


Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek







2.2 De ondernemers en eigenaren

Nog erger dan verwacht

Zowel het bezoekersonderzoek als de indicatieve marktruimteberekening uit de Centrumvisie Meierijstad geven een behoorlijk negatief beeld van de huidige staat van het Veghelse centrum. Na een vijftigtal gesprekken met ondernemers en vastgoedeigenaren uit het centrum over hun huidige functioneren en hun toekomstwensen/-mogelijkheden wordt dit beeld zelfs nog versterkt.

Geen investeringsruimte bij ondernemers

- Er is vanuit ondernemers weinig investeringsruimte. De afgelopen jaren is bij de meeste ondernemers het 'vet op de botten' flink afgenomen. De omzet is weliswaar gestabiliseerd maar "het houdt niet over". Door de kosten te drukken (lagere huurprijs, minder/geen winstuitkering) houden ze het nog vol.
- Ondanks de periode van hoogconjunctuur heeft zo'n 60% van de gesproken ondernemers geen groei van de omzet gehad. Met name in de mode en in de overige niet-dagelijkse sector wordt het gebrek aan passanten als reden voor de negatieve omzetontwikkeling (of gebrek aan groei) genoemd.

Ondernemers: weinig plannen voor de toekomst

- Circa 15% van de ondernemers zegt binnen nu en vijf jaar de deur te sluiten, in de meeste gevallen vanwege pensionering. Daarnaast zijn er een aantal ondernemers (ca. 10%) die nu geen toekomst zien voor hun winkel, maar die bij een structurele verbetering van het centrum de keuze om te stoppen wel zouden heroverwegen.
- Het grootste gedeelte van de ondernemers zal echter (wanneer er niets gebeurt in het centrum) op de huidige voet verder gaan, ook degenen die niet tevreden zijn over de huidige locatie. Slechts 15% van de ondernemers die wij gesproken hebben heeft op dit moment plannen om te investeren.

Afwachtende houding: "we zien wel"

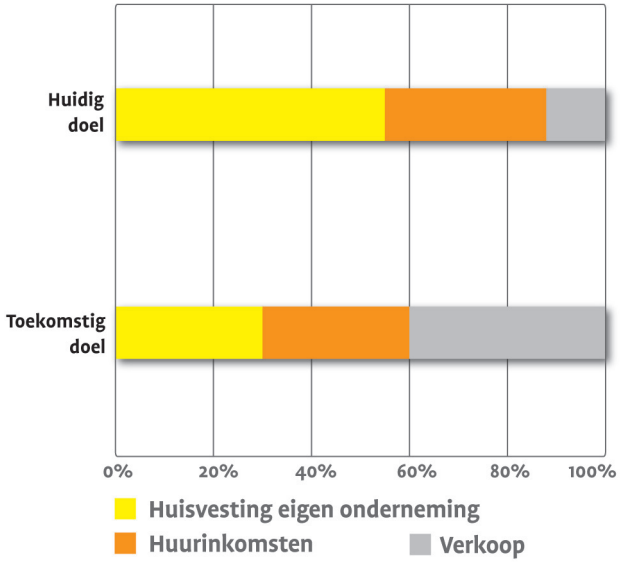
- Een (gedwongen) verandering, als gevolg van de nieuwe winkelstructuur, is voor circa 40% van de ondernemers ongewenst. Zij willen op de huidige plek blijven zitten, vaak omdat ze hier weinig kosten hebben (eigen bezit/recente huurverlaging).
- Daartegenover staat dat een even groot deel van de ondernemers een verandering (in principe) wel zien zitten. Het merendeel van deze ondernemers ziet op dit moment echter te weinig perspectief in het centrum; er is vaak geen 'betere' locatie. Op termijn zouden zij wel kunnen meebewegen, maar: "alleen als alles klopt, zet ik een volgende stap".





Vastgoedbezit vanwege huisvesting eigen zaak

- Van de vastgoedeigenaren die wij gesproken hebben, is iets meer dan de helft nog zelf actief als ondernemer. Voor hen is het faciliteren van de eigen zaak het enige doel van het vastgoedbezit. Zij hebben daardoor echter niet altijd een reëel beeld van de toekomstige vastgoedwaarde of gangbare huurprijzen.
- De helft van deze 'ondernemer-eigenaren' wil in de toekomst de onderneming wel blijven voortzetten in het eigen pand. De andere helft van de ondernemer-eigenaren verwacht echter binnen vijf tot tien jaar, wanneer ze met pensioen gaan, het pand te kunnen verhuren of verkopen.



Eigenaar/belegger: weinig rendement vastgoed

- De overige vastgoedeigenaren waarmee gesproken is zijn met name (erfgenamen van) oud-ondernemers. Deze particuliere vastgoedeigenaren zien het vastgoed veelal als reguliere inkomstenbron/belegging (huur).
- Het merendeel van deze eigenaren heeft in de afgelopen jaren echter verlies geleden op het bezit: leegstand, huurverlaging of onrendabele investeringen hebben hen geld gekost. De meesten zijn actief op zoek (gegaan) naar nieuwe huurders; alles om verder waardeverlies te voorkomen.
- Op dit moment heeft bijna de helft van alle vastgoedeigenaren dan ook een minimale investeringsbereidheid, alleen noodzakelijk onderhoud (al dan niet voor de eigen zaak) is ingecalculeerd.

Transformatie (naar wonen) wordt overwogen

- Enkele vastgoedeigenaren hebben hun bezit tevergeefs in de verkoop staan. Zij hebben de afgelopen jaren, ondanks diverse inspanningen en zelfs wanneer er sprake is van een stabiele huurder, geen externe beleggers kunnen vinden voor het Veghelse winkelvastgoed. De waarde van het vastgoed is dus sterk gedaald.
- Er wordt door diverse eigenaren serieus nagedacht over een transformatie van het vastgoed. Gezien de lage huurprijzen voor het winkelvastgoed (€ 100 per meter per jaar is geen uitzondering) zien de eigenaren een transformatie naar woningbouw inmiddels als een reële en minder risicovolle optie. De drempel om te investeren is echter hoog.

Over de gesprekken

- In maart en april 2019 zijn 56 gesprekken gevoerd met diverse stakeholders.
- Er is gesproken met 25 ondernemers, 12 vastgoedeigenaren en 19 ondernemer-eigenaren die het eigen (winkel)pand in eigendom hebben. In totaal gaat het om circa 67 panden (ca. 16.000-20.000 m² wvo, 50% van het centrumaanbod).
- Circa tweederde van de gesprekken ging over een onderneming of winkelpand in de mode-sector of overige niet-dagelijkse branche of over een leegstaand pand.
- Er is met name gesproken met lokale, zelfstandige ondernemers; een derde betrof landelijke ketens.

2.3 De conclusie

Nergens echt beter
Het overschot aan winkelvastgoed heeft in Veghel geleid tot een neerwaartse spiraal: de lege etalages zetten de aantrekkelijkheid van het centrum nog verder onder druk.

Zowel lokale ondernemers als landelijke ketens zijn in de huidige winkelmarkt, waar de eigen trekkracht onder druk staat, gebaat bij de nabijheid van andere publiekstrekkers ("het boodschappen-gebeuren"), zodat er maximaal geprofiteerd kan worden van de aanwezige consumenten.

Deze 'droomlocatie' bestaat echter niet in het Veghelse centrum. De bezoekersstromen zijn in het hele centrum 'dun' en er is nauwelijks onderscheid tussen verschillende deelgebieden. Een A-locatie ontbreekt.

Geen vet meer op de botten
De omzet van ondernemers staat hierdoor al enkele jaren onder druk. Enkele ondernemingen kunnen zelfs alleen maar blijven bestaan omdat zij geen kosten (meer) hebben aan hun eigen winkelpand. Zij hebben onvoldoende omzet om een redelijke huurprijs te kunnen betalen; een investering of verplaatsing zit er niet in!

Andere ondernemers besluiten om het "nog maar even aan te kijken". Deze groep is in principe wel bereid om te investeren, maar zij zien nu geen aanleiding om van positie te veranderen.

'Race to the bottom'
Vastgoedeigenaren moeten daarom "stunten met de huurprijs" om hun pand gevuld te houden. Sommige eigenaren hebben zelfs flink moeten investeren (bovenop een huurverlaging) om nieuwe ondernemers over te halen een leegstaand pand te betrekken.

Er ligt in het centrum van Veghel dan ook een groot probleem bij de toekomstige (verkoop-) waarde van het winkelvastgoed. Door de onzekerheid op de winkelmarkt en het gebrek aan uitstraling van het centrum zijn er geen externe beleggers (meer) te vinden. Zelfs wanneer er een courant huurcontract ligt, lukt het niet om bestaande winkelunits te verkopen.

Verborgen gebreken
In de toekomst zal er bovendien alleen nog maar meer vastgoed vrijkomen, wanneer een deel van de ondernemer-eigenaren ("na ... generaties") de eigen zaak sluit. Zij hebben er jarenlang op gerekend dat het pand na hun pensioen nog inkomsten oplevert, maar dit zal alleen lukken wanneer het centrum weer een aantrekkelijk vestigingsklimaat krijgt.

Doordat de gewenste ruimtelijke randvoorwaarden ("in de loop", "sfeervolle winkelstraat", "bij supermarkten") op dit moment niet of nauwelijks te vinden zijn in het centrum van Veghel zal er echter niet 'vanzelf' een verdichting van het centrum op gang komen.

Behoefte aan richting en regie
De meeste stakeholders zien de urgentie voor verandering en weten te benoemen wát er zou moeten veranderen, maar niemand is bij machte om dit (alleen) te realiseren. Er is vanuit zowel ondernemers als vastgoedeigenaren behoefte aan hulp: "wij kunnen het niet alleen".

Alle krachten zullen dus gebundeld moeten worden om tot een oplossing te komen voor deze complexe opgave. Alleen het vaststellen van een streefbeeld is hierbij niet genoeg; er is een duidelijke strategie nodig om tot het gewenste eindresultaat te komen. Zonder regie geen resultaat!



3 Strategie: de kick-start

3.1 Uitgangspunten

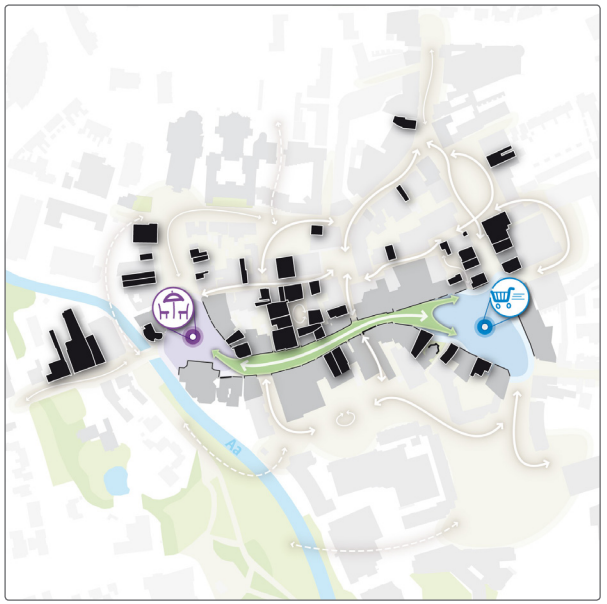
Een aantrekkelijk dorpscentrum
In de centrumvisie (vastgesteld door de raad in december 2018) is een aantal uitgangspunten opgenomen voor de toekomstige structuur van het Veghelse centrum. Het centrum heeft een positie als lokaal-verzorgend centrum voor de inwoners van Veghel en de omliggende kernen. Dit betekent dat het centrum niet alleen in omvang moet krimpen, maar het zal ook weer relevant moeten worden voor de inwoner. Hierbij is een brede mix aan publieke functies van belang, met de dagelijkse boodschappen als 'kurk' waar het centrum op drijft. Een goede inpassing van publiekstrekkers is cruciaal voor de toekomstbestendigheid van het centrum!

De Hoofdstaat vormt de basis voor het herkenbare, toegankelijke en compacte dorpscentrum. Deze straat vormt de verbinding tussen twee belangrijke locaties in het centrum: enerzijds de Markt (met de historische uitstraling en sfeervolle horeca) en anderzijds het Meijerijplein (goede bereikbaarheid, entreefunctie).

Een onmogelijke opgave?
In de huidige situatie bestaat er veel leegstand aan of rondom de beoogde basisstructuur van Markt, Hoofdstraat en Meijerijplein. Eerdere pogingen van gemeente en marktpartijen om tot herontwikkeling van het winkelgebied te komen zijn niet geslaagd vanwege de complexe ruimtelijke opzet en de versnipperde eigendomssituatie van het centrum. Hoewel de urgentie groter is dan ooit en veel stakeholders in het centrum de noodzaak van een verandering inzien, komt de nieuwe, compacte centrumstructuur niet 'vanzelf' tot stand. Niemand heeft de middelen of ziet een aanleiding om (als eerste) te investeren.

Het goede voorbeeld
Om hier verandering in te brengen is er nu behoefte aan een of twee 'sleutelprojecten'. Deze strategische ontwikkellocaties moeten een 'kickstart' geven aan de structurele verandering van de centrumstructuur. Als het lukt om de bezoekersstromen te bundelen in het hart van het centrum en het vestigingsklimaat daarmee te verbeteren, dan hebben lokale ondernemers én landelijke ketens immers weer een reden om in beweging te komen.

Om tot een structurele verandering te komen zijn twee zaken dus van groot belang:
1. Een overzichtelijke centrumstructuur met een compact A1-gebied;
2. Enkele gerichte ontwikkellocaties (sleutelprojecten) om tot deze structuur te komen.



Om de leegstand structureel op te lossen...



...is er behoefte aan een strategische impuls

3.2 Oplossingsrichting

Nieuwe trekkers aan de Hoofdstraat
De inpassing van publiekstrekkers is van groot belang voor de toekomstbestendigheid van het dorpscentrum. In de huidige opzet (zie p. 8) wordt het centrum opgerekt door de afzijdige ligging van de Lidl, Action en (in mindere mate) Aldi. De looproutes zijn hierdoor lang en de bezoekersstromen ‘dun’. Een A-milieu ontbreekt!

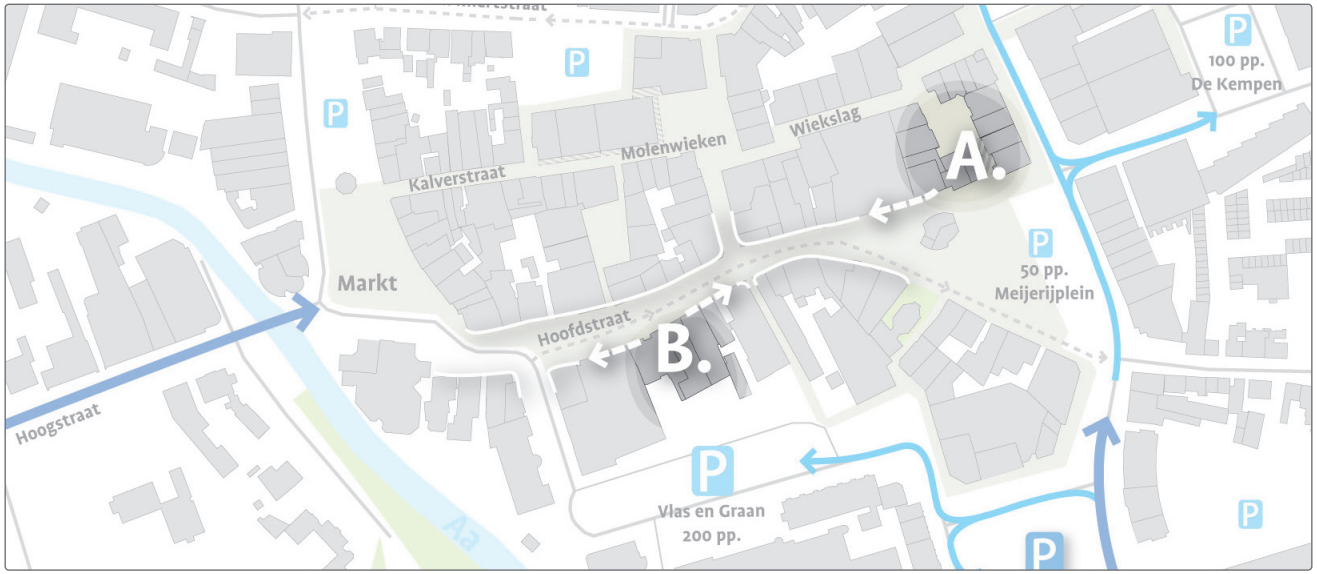
Bij concentratie van publiekstrekkers nemen de passantenstromen weer toe, waardoor er een aantrekkelijk A-vestigingsmilieu ontstaat. Door in het hart van het centrum (aan de Hoofdstraat) enkele publiekstrekkers toe te voegen, zoals een supermarkt of warenhuis (frequentbenodigde niet-dagelijkse artikelen), ontstaat er nieuwe dynamiek. Idealiter betreft dit een verplaatsing van bestaande winkels van buiten het centrum of vanuit de rand van het centrum. De Hoofdstraat kan hiermee weer de drukke ‘hoofd’-straat van het dorp worden en een sterke basis vormen voor de rest van het centrum.

Sleutelprojecten geven het centrum een kickstart
De inpassing van (nieuwe) publiekstrekkers is ook vanuit strategische overwegingen belangrijk. Niet alleen wordt er direct een duidelijke richting gegeven aan de centrumontwikkeling (“alle neuzen dezelfde kant op”); de sleutelprojecten geven ook een positieve impuls aan het imago en het sentiment rondom het Veghelse centrum (“er gebeurt eindelijk iets”). Hier kan het goede voorbeeld gegeven worden, waardoor het gevoel ontstaat bij nieuwe en bestaande ondernemers, eigenaren, beleggers en bewoners dat er kansen liggen in Veghel.

Twee kansrijke ontwikkellocaties
Publiekstrekkers zijn echter niet zomaar overal in te passen vanwege de omvang (groot vloeroppervlak) en de verkeersaantrekkende werking (consumenten/bevoorrading). Bovendien is de situering van de ingang van de supermarkt of het warenhuis cruciaal voor het gewenste combinatiebezoek. Aan de Hoofdstraat zijn twee locaties waar inpassing van nieuwe publiekstrekkers wenselijk én haalbaar is.

Zowel aan het Meijerijplein (A.) als aan de zuidzijde van de Hoofdstraat (B.) is voldoende oppervlakte beschikbaar en is de toeganke-lijkheid vanuit de ontsluitingswegen uitstekend. Op het Meijerijplein zal wel de parkeercapaciteit verhoogd moeten worden om consumenten een laagdrempelige entree te bieden. Op de volgende pagina’s wordt nader ingegaan op de twee sleutelprojecten. Hoe kunnen hier publiekstrekkers ingepast worden?

Nieuwe trekkers aan de Hoofdstraat als kickstart voor de centrumontwikkeling



Project A - publiekstrekker aan het Meijerijplein
Door de Meijerijgaarde te bebouwen, waarbij de doorgang richting Wiekslag komt te vervallen, kan er hier een nieuwe grootschalige publiekstrekker (bijvoorbeeld een supermarkt van ca. 2.000 m² bruto vloeroppervlak) worden ingepast. Afhankelijk van de omvang en de fasering van de herontwikkeling kunnen de huidige winkels en woningen aan de Wiekslag voorlopig behouden blijven of juist direct meegenomen worden in de ontwikkeling.

Enkele aandachtspunten:

- De ingang van de supermarkt moet aan het Meijerijplein liggen.
- Behoud van enkele kleinere winkel-/horeca-units aan de pleinzijde heeft de voorkeur.
- De hoek Hoofdstraat-Meijerijstraat vormt een belangrijke zichtlocatie. Hier kan, in functie en in uitstraling (massa of architectuur), iets bijzonders ontwikkeld worden.
- Bevoorrading kan via de Meijerijstraat.

Inrichting openbare ruimte
Op het Meijerijplein is een uitbreiding van parkeercapaciteit nodig, voor zowel auto als fiets. Gezien de omvang van het plein kan dit gerealiseerd worden zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het horeca-paviljoen belemmert nu echter het zicht op de winkels in de Hoofdstraat. Door het paviljoen te laten vervallen, kan er een betere zichtrelatie ontstaan en kan bovendien de openbare ruimte hier nog beter ingericht worden voor een laagdrempelig centrumbezoek (meer groen, bankjes, fietsenstalling, etc.). Bij de herindeling van het Meijerijplein moet rekening worden gehouden met de opstelling van de weekmarkt.

Project B - kansen voor zuidzijde Hoofdstraat
De exacte omvang van de tweede ontwikkellocatie is afhankelijk van meerdere individuele stakeholders, maar in principe biedt de locatie voldoende ruimte voor inpassing van minimaal één winkelunit van circa 1.000 m² bruto vloeroppervlak. Wanneer er meerdere kavels naast elkaar bij de ontwikkeling betrokken kunnen worden, ontstaan hier zelfs nog meer kansen!

De ingang van deze publiekstrekker ligt aan de voorzijde (Hoofdstraat). Aan de achterzijde van de kavels (Vlas en Graan) is voldoende ruimte om het winkelvloeroppervlak flink uit te breiden. Door de goede bereikbaarheid van Vlas en Graan is bevoorrading aan deze zijde geen probleem. Bij de uitwerking zal wel rekening gehouden moeten worden met garages en parkeerplaatsen van de bestaande appartementen.

Belangrijke impuls voor de Hoofdstraat
Door de komst van deze publiekstrekker (en die aan het Meijerijplein) stijgt het aantal passanten in dit deel van de Hoofdstraat en ontstaat hier een echt A1-vestigingsmilieu. Hier kunnen meer winkeliers profiteren van de aanwezigheid van populaire (frequent bezochte) formules.

Wat is een publiekstrekker? | Een centrumfunctie met grote publieksaantrekkende werking (ca. 5.000 tot 10.000 bezoekers per week). In Veghel zijn dit nu supermarkten en warenhuizen (Hema/Action).

Waarom juist deze twee locaties als sleutelproject? | Een nieuwe publiekstrekker aan het Meijerijplein vergroot de entreefunctie: er komen meer bezoekers dicht bij het centrum. Bij opwaardering van alleen het Meijerijplein bestaat het gevaar dat het centrum uiteenvalt in twee delen: het “boodschappen-gebeuren” enerzijds en een sfeervol Marktplein anderzijds. Het is daarom belangrijk om ook aan de westzijde van de Hoofdstraat de ‘loop’ op gang te houden. Inpassing van een grootschalige publiekstrekker aan de zijde van de Patio (om zo in één klap de leegstand verder terug te dringen) is vanwege bevoorrading niet mogelijk. De zuidzijde biedt wel voldoende kansen!



4 Visie: de toekomstige centrumstructuur

4.1 Ruimtelijk-functionele visie

Een nieuwe dynamiek
Herstructurering van het Veghelse centrum is nodig om weer een toekomstbestendig (aantrekkelijk én relevant) dorpshart te creëren waar de Veghelaar trots op kan zijn. Met de vestiging van twee publiekstrekkers aan de Hoofdstraat krijgt dit proces een kick-start! Tussen bestaande (Kruidvat, Hema) en nieuwe publiekstrekkers ontstaat zo een compacter winkelcircuit, waar de passantenstroom toeneemt en het gewenste A1-vestigingsmilieu kan ontstaan.

Het Molenwieken-pleintje vormt hierbij een vanzelfsprekend onderdeel van dit compacte winkelcircuit. Het pleintje vormt een prettig rustpunt waar toevallige ontmoetingen met dorpsgenoten plaatsvinden. Naast het aantrekkelijke verblijfsklimaat zijn de reeds aanwezige formules hier belangrijk als bezoekdoel.

Een sterke basis
De Molenwieken is bovendien van oudsher een belangrijke verbinding in het dorp; voor de aanleg van het Komplan (het monofunctionele winkelgebied uit de jaren ‘70) kwam hier de Molenstraat uit op de Hoofdstraat. Hoewel de directe zichtrelatie tussen beide straten is verbroken, wordt deze verbinding (en het Steegje in het verlengde daarvan) in het dagelijks gebruik wel door menig centrumbezoeker gevonden.

Het A1-gebied
Aan de Hoofdstraat en de Molenwieken zorgt de combinatie van lokale specialisten en grootschalige publiekstrekkers in de toekomst voor een aantrekkelijk en afwisselend centrummilieu. Alle publieksgerichte centrumfuncties zijn hier in principe welkom, zolang iedere deur maar open staat voor bezoekers. Na de komst van de twee nieuwe (boodschappen)functies kunnen de loopstromen zich hier herstellen en ontstaat er, dankzij een verbeterd vestigingsklimaat, een nieuw perspectief. Voor diverse landelijke ketens én lokale ondernemers uit andere delen van het centrum ontstaat hier in de toekomst een duidelijke ‘droom’-locatie.

Van plein tot plein
De Markt is in de gemeentelijke centrumvisie al aangeduid als een belangrijke component van het toekomstige centrum. Niet alleen de horeca, maar ook het oude raadhuis en de kerk maken dit plein tot een herkenbare locatie waar menig Veghelaar (zeker na de herinrichting) trots op is. In de overgang van de Markt naar de Hoofdstraat vormen enkele monumentale panden hét visitekaartje van het winkelgebied.



Historische structuur van het dorpshart (anno 1791)


De Markt is het sfeervolle dorpsplein

Hier ligt ruimte voor onderscheidende ondernemers in de ‘mode & luxe’. Aan het andere uiteinde van de Hoofdstraat vormt het Meijerijplein juist het functionele visitekaartje van het centrum. Door de uitstekende bereikbaarheid en na uitbreiding van de parkeercapaciteit is dit hét startpunt voor een langer centrumbezoek.

Tegelijkertijd kan aan de randen van het plein een ‘stop&go’-milieu ontstaan, dat gericht is op een kort en doelgericht bezoek. Voor diverse (dienstverlenende, afhaal- of versspeciaal-) zaken waarvoor bereikbaarheid en zichtbaarheid belangrijk zijn, vormt het Meijerijplein straks, met een supermarkt als publiekstrekker, de ideale locatie.

Een laagdrempelig centrumbezoek

Het nieuw in te richten Meijerijplein vormt samen met Vlas en Graan de belangrijkste parkeerlocatie, direct naast het winkelhart. Kortparkeren is daarnaast mogelijk op de kleinere parkeerlocaties aan de rand van het publieksgerichte gebied (noordzijde Markt, Deken van Miertstraat en op het Bolkenplein). Het Stadhuisplein blijft belangrijk als langparkeerlocatie (geen blauwe zone). De Hoofdstraat blijft tijdens winkelopeningstijden gesloten voor automobilisten, zodat fietsers en voetgangers voldoende ruimte krijgen voor een laagdrempelig centrumbezoek. Waar nodig zal meer ruimte gemaakt moeten worden voor het parkeren van de fiets, zodat het bezoekgemak voor de lokale bezoeker (de belangrijkste doelgroep) toeneemt.

Een compact en overzichtelijk centrum

In aanvulling op de sterke basis van Hoofdstraat, Markt en Meijerijplein is het centrum gebaat bij enkele ondersteunende en onderscheidende deelgebieden. Hierbij moeten wel de omvang (uitgestrektheid) van het centrumgebied verkleind en het aantal routes (complexiteit) teruggebracht worden. Zo is het voor de overzichtelijkheid van het centrum en de bundeling van bezoekersstromen belangrijk dat de (publieke) doorgang tussen Hoofdstraat en Kalverstraat via Patio komt te vervallen. Ook het bebouwen van de Meijerijgaarde (zie project A, p. 16) draagt bij aan een heldere centrumstructuur.

Linksom of rechtsom?

Ten behoeve van de overzichtelijkheid van het centrum en aangezien de maximaal haalbare omvang van het nieuwe centrum beperkt is (ca. 11.000 m² wvo minder dan nu!), zal er nog een harde keuze gemaakt moeten worden; het is niet mogelijk om zowel de Kalverstraat als de Wiekslag in de toekomst gevuld te houden met publiek winkelprogramma.



De (publieke) looproute via Patio vervalt...



...zodat bezoekersstromen meer gebundeld worden

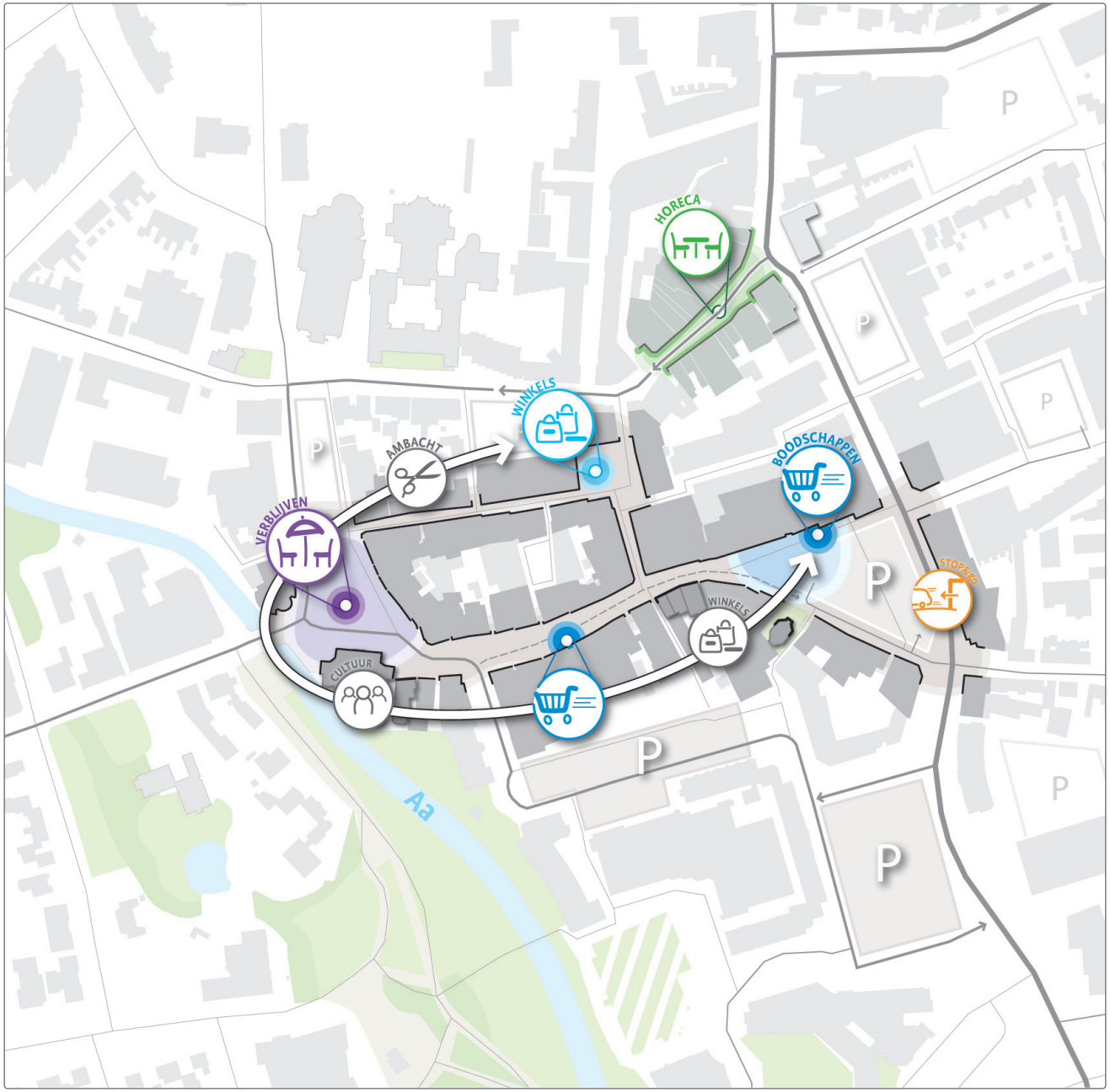
De Kalverstraat is door de ligging tussen de Molenwieken en de Markt belangrijk als verbinding tussen het complete winkelaanbod en de cultuurhistorie en de levendigheid op de Markt. Een drankje of ijsje op het terras of juist een moment rust in de bibliotheek maakt hier het centrumbezoek compleet.

Bovendien wordt er door de Veghelaar (vanuit het verleden) veel waarde gehecht aan ‘de straat’ als onderdeel van het winkelcircuit. De reeds aanwezige versspeciaalzaken en enkele nieuwe starters maken dat ‘de straat’ een onderscheidend karakter heeft binnen het centrum. Door de afwisseling in pandtype en -grootte biedt de Kalverstraat bovendien meer variatie voor (toekomstige) ondernemers.

Nieuwe kansen

Waar de Kalverstraat in de compacte structuur relevant blijft als verbinding richting de Markt, geldt dit niet voor de Wiekslag. Afgaande op de individuele gesprekken is echter het merendeel van de winkels hier (zowel landelijke ketens als lokale ondernemers) wel voldoende weerbaar en flexibel; zij kunnen op termijn meebewegen met de veranderingen in het centrum. Juist voor deze ondernemingen liggen er straks nieuwe kansen om elders in het compacte centrum te profiteren van het aanwezige publiek.

De toekomstige ruimtelijk-economische structuur van Veghel-Centrum



Unieke en onderscheidende deelgebieden
De Kalverstraat blijft dus een publieke rol spelen in het toekomstige centrum. Met een grote variatie aan verse en unieke producten in combinatie met persoonlijke aandacht en service is het een onderscheidend (en altijd verrassend) deelgebied.

De Molenstraat vormt vanwege de aanwezige horecavoorzieningen een aantrekkelijk deelgebied in de namiddag en avond. Deze (restaurant)straat blijft dan ook 'op de kaart', maar vormt nadrukkelijk een op zichzelf staand bezoekdoel (in de avonduren). Een mogelijke verbetering van de straatinrichting, met behoud van de verkeersfunctie, zal nader onderzocht moeten worden (als parallel-project).

Het centrum als aantrekkelijke woonwijk
Een aantal van de bestaande centrumlocaties, waaronder Patio en Wiekslag, zullen in de toekomst geen publieke centrumfunctie meer hebben. Deze deelgebieden zijn echter nog steeds van waarde (zowel economisch als maatschappelijk) voor het centrum.

Het toevoegen van prettige woon(/werk)locaties is van groot belang voor de levendigheid en de toekomstige relevantie van het centrum. Het dorpshart is, vanwege het hoge voorzieningenniveau dicht bij huis, voor steeds meer huishoudenstypen aantrekkelijk als woonwijk.

Opnieuw meerwaarde creëren
Vanuit de totale centrumstructuur is herontwikkeling naar woningbouw (evt. met ruimte voor kantoor aan huis) gewenst voor Patio en Wiekslag. Hier zijn woningen op termijn aantrekkelijker als beleggingsobject dan het huidige (incourante) winkelvastgoed.

Of deze transformatie nu geleidelijk gebeurt (pand voor pand) of als onderdeel van een grotere projectontwikkeling, uiteindelijk kan de oude (stenige) winkelstraat een nieuwe waarde krijgen als prettige (groene) speel- of verblijfsruimte.

Hetzelfde geldt voor de aan- en uitloopgebieden aan de randen van het compacte centrum. In de Hoogstraat, Stationsstraat en Meijerijstraat en aan het Bolkenplein, De Kempen en het Stadhuisplein zal het aantal publieksgerichte functies afgebouwd moeten worden, zodat er ruimte ontstaat voor een nieuwe (kansrijke) invulling. In hoeverre ieder van deze locaties zich leent voor transformatie naar (commerciële of maatschappelijke) dienstverlening of woningbouw zal per deelgebied afgewogen moeten worden.



Op zoek naar een ander perspectief


Het centrum als aantrekkelijke woonwijk

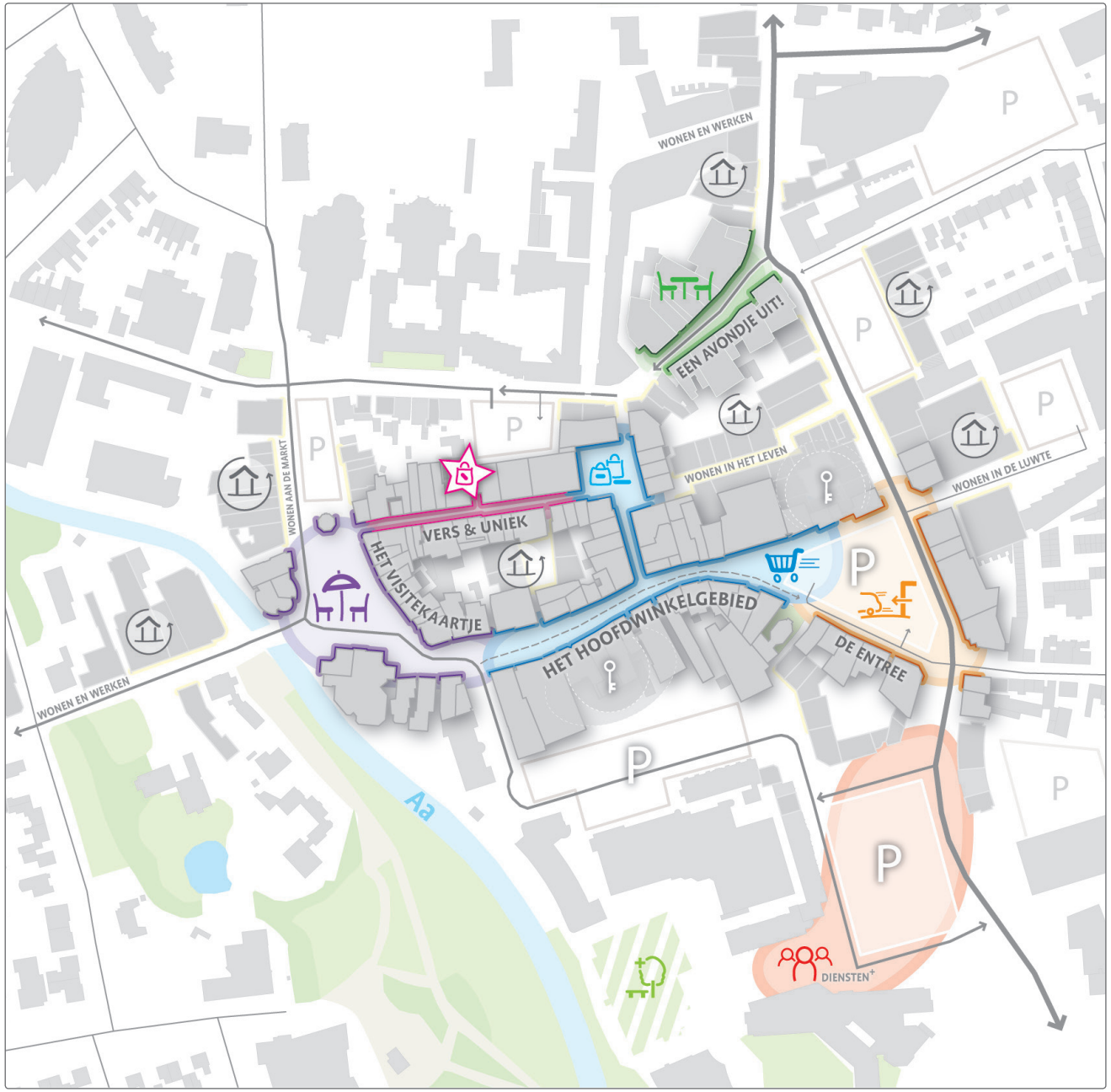
4.2 Gebiedsprofielen

Een nieuw perspectief voor de toekomst

Om een goed beeld te geven van de kansen die de nieuwe centrumstructuur oplevert voor ondernemers, eigenaren, bewoners en bezoekers wordt op de volgende pagina's een sfeerimpressie gegeven van de mogelijke functies en uitstraling van ieder van de deelgebieden:

- Het hoofdwinkelgebied (Hoofdstraat en Molenwieken);
- Het visitekaartje (Markt-zuid en kop Hoofdstraat);
- Vers & uniek (Kalverstraat);
- De entree (Meijerijplein/-straat);
- Een avondje uit! (Molenstraat);
- Diensten+ (Stadhuisplein e.o.);
- Wonen in het hart van het dorp (Wiekslag, Patio, Bolkenplein, De Kempen, Marktnoord).

Deelgebieden binnen de toekomstige centrumstructuur



Hoofdstraat, Molenwieken
Het hoofdwinkelgebied

Wat vindt de Veghelaar hier?
Alles voor de dagelijkse levensbehoefte én meer: van supermarkt tot schoenenwinkel en van warenhuis tot versspeciaalzaak. Landelijke ketens en lokale specialisten wisselen elkaar af.

Wat maakt deze plek uniek?
De Hoofdstraat is van oudsher de levensader van het dorp en biedt door het gebogen straatprofiel en de aanwezige monumenten een echt centrumgevoel. Het Molenwiekenplein is een prettig rustpunt met een overzichtelijke maat midden in het winkelgebied.

Waarom zou ik hier ondernemen?
Dankzij enkele grote publiekstrekkers is dit dé A1-locatie van het centrum, hier zijn de meeste mensen op straat. De bereikbaarheid is goed, dankzij de nabijgelegen parkeerterreinen en voldoende fietsenstallingen op straat. Het gebied kent bovendien een grote variatie aan winkelunits.

Waarom zou ik hier investeren?
Het compacte en overzichtelijke winkelgebied vormt een toekomstbestendig vestigingsklimaat; ondanks de dynamiek op de winkelmarkt is er hier voldoende perspectief op rendement.











Markt-zuid, kop Hoofdstraat
Het visitekaartje

Wat vindt de Veghelaar hier?
De Markt is een belangrijke ontmoetingsplek. Of het nu gaat om de bibliotheek, de hoogwaardige modewinkels of de horeca, dit is het visitekaartje van het Veghelse centrum. Je komt hier voor sfeer en gezelligheid, bij festiviteiten is dit de plek waar het dorp samenkomt.

Wat maakt deze plek uniek?
De monumentale panden, het sfeervolle Marktplein en het zicht op het groen langs de Aa: hier wil je graag langer verblijven. Zowel vanuit de historie als vanuit het dagelijks gebruik is dit een belangrijke plek binnen het dorp.

Waarom zou ik hier ondernemen?
Dit is de meest geschikte plek voor sfeervolle dag- en avondhoreca (van ijssalon tot café-restaurant). De monumentale panden bieden (mode)ondernemers de kans om een eigen totaalconcept neer te zetten en zich te onderscheiden met service en kwaliteit.

Waarom zou ik hier investeren?
Dit is het hart van het dorp. De statige panden en het sfeervolle plein maken dat dit al jaren een top-locatie is.










De Kalverstraat
Vers & Uniek

Wat vindt de Veghelaar hier?

In de Kalverstraat vind je verse producten (o.a. vis, vlees, brood, kaas, groente en fruit), lokale ondernemers (nieuwe en vertrouwde namen), maar bovenal service en persoonlijke aandacht. Of het nu is voor een doelgerichte aankoop of om even rond te kijken, hier kan je op het gemak winkelen. Door de grote variatie aan ondernemingen blijft de straat verrassen.

Wat maakt deze plek uniek?

Van oudsher staat ‘de straat’ bekend als een aantrekkelijk winkelgebied. Het smalle straatprofiel met enkele historische panden geven deze locatie iets bijzonders.

Waarom zou ik hier ondernemen?

De Kalverstraat vormt een prettige verbinding tussen het kernwinkelgebied en de Markt. Hier liggen de huren niet op een top-niveau, waardoor de kleine winkelunits aantrekkelijk zijn voor startende ondernemers.

Waarom zou ik hier investeren?

De Kalverstraat is geen alledaags winkelvastgoed. Hier kan je, zeker samen met een actieve ondernemer, een mooie meerwaarde creëren.















Meijerijplein
De entree

Wat vindt de Veghelaar hier?
Het Meijerijplein is het entreegebied waar het centrumbezoek voor veel mensen begint. Hier kan je eenvoudig parkeren voor een boodschap bij de supermarkt of een afspraak bij de kapper. Of het nu gaat om huishoudelijke artikelen of exotische lekkernijen, hier vind je het.

Wat maakt deze plek uniek?
Door de centrale ligging en de goede bereikbaarheid is dit een van de meest bezochte en de meest zichtbare locaties van het centrum. De weekmarkt zorgt voor een extra bezoekdoel en blijft (zo mogelijk) op de huidige locatie.

Waarom zou ik hier ondernemen?
De goede verkeersverbindingen en ruime parkeercapaciteit maken dit een toplocatie. Met de inpassing van een nieuwe publiekstrekker (supermarkt) krijgt het plein bovendien een nog prominentere rol binnen de centrumstructuur.

Waarom zou ik hier investeren?
Aan de diverse wanden van het Meijerijplein liggen in de toekomst kansen voor een uitdagend herontwikkelingsproject; mogelijkheden voor wie groot durft te denken.










Molenstraat
Een avondje uit!

Wat vindt de Veghelaar hier?
Hoogstaande restaurants en gezellige cafés maken de Molenstraat tot een prettige horecastraat. Hier zijn veel verschillende ‘keukens’ vertegenwoordigd, en ook na het diner kan de avond voortgezet worden bij een van de overige ‘leisure’-locaties in de straat.

Wat maakt deze plek uniek?
De Molenstraat staat voor gezelligheid en kwaliteit. Deze ‘restaurantstraat’ kent vaste klanten vanuit de hele regio. Binnen het centrum van Veghel biedt dit deelgebied een aantrekkelijk en onderscheidend bezoekdoel in de avonduren.

Waarom zou ik hier ondernemen?
Voor ondernemers met passie voor het horeca-vak is dit een ideale omgeving om de heden-daagse (kritische) consument te trakteren op een verrassende of juist authentieke beleving.

Waarom zou ik hier investeren?
In de toekomstige centrumstructuur en in de meest recente horecavisie is de Molenstraat opgenomen als uniek onderdeel van het centrum. Horeca heeft hier de toekomst.















Stadhuisplein e.o.
Diensten+

Wat vindt de Veghelaar hier?
Aan deze zijde van het centrum vindt de bezoeker rondom het (groene) parkeerplein behalve het gemeentehuis diverse commerciële bedrijven en (semi-)publieke instellingen waar je terecht kunt voor persoonlijk en zakelijk advies of voor andere diensten (medisch, maatschappelijk, etc.). Mogelijk krijgt ook het zwembad hier in de toekomst (opnieuw) een plek.

Wat maakt deze plek uniek?
Met de sloop van het voormalige theater is de vergroening van dit gebied in gang gezet. De relatie met het beekdal van de Aa wordt beter zichtbaar, zodat het gebied nog aantrekkelijker wordt om er (tijdens de lunchpauze) een ommetje te maken.

Waarom zou ik hier ondernemen?
Goede bereikbaarheid (auto én OV) en ruime parkeercapaciteit voor de deur; dit is een goede uitvalsbasis voor werknemers en een mooie locatie om klanten te ontvangen.

Waarom zou ik hier investeren?
Transformatie van winkelvastgoed naar kantoren of woningen is hier de opgave.










WONEN

Wiekslag, Patio, Bolkenplein, de Kempen, Markt-noord

Wonen in het hart van het dorp

Wat vindt de Veghelaar hier?

Het winkelend publiek maakt hier plaats voor spelende kinderen en buurtgenoten die op de stoep voor het huis een praatje maken. Hier woon je midden ‘in het leven’, maar er zijn ook locaties die zich lenen voor het wonen ‘in de luwte’. Met het busstation en alle centrumvoorzieningen om de hoek is het hier prettig wonen.

Wat maakt deze plek uniek?

Binnen diverse doelgroepen/huishoudenstypen bestaat de wens om (weer) in het centrum te wonen, waar alle voorzieningen bij de hand zijn en waar er altijd leven is op straat. Als tegenpool van ‘Veghels Buiten’ biedt het centrum een nieuw woon- en leefklimaat dat nieuwe doelgroepen kan aantrekken.

Waarom zou ik hier investeren?

De transformatie van winkelstraat naar gemengde centrumstraat of zelfs woonstraat zal de ene keer projectmatig gebeuren, terwijl elders juist een geleidelijke transformatie passend is. Binnen de kaders van de Woonvisie en de Centrumvisie kan de gemeente met initiatiefnemers meedenken over wat er mogelijk is in het centrum van Veghel.

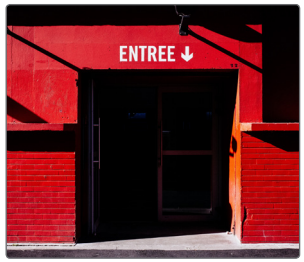


















5 Vervolg: projecten en prioriteiten

5.1 Coördinatie en afstemming

Van streefbeeld naar realiteit

Met de voorliggende visie op de herstructurering van het centrum van Veghel kan er op termijn weer een aantrekkelijk en compact centrumgebied ontstaan waar de Veghelaar trots op is, waar het voor ondernemers goed ondernemen is en waar vastgoed rendeert. Het wordt weer een plek van verbinding en ontmoeting.

De nieuwe centrumstructuur vormt met recht een 'stip op de horizon'. Tussen deze gewenste ruimtelijke ordening van centrumfuncties en de hiervoor benodigde concrete projectontwikkeling ligt een lang traject van uitwerking en afstemming. 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 wordt er wel van de gemeente Meierijstad verwacht?

Rol 1: activeren en stimuleren

De primaire taak voor de gemeente Meierijstad ligt in het activeren en stimuleren van de 'groep van voorlopers'. Dit zijn de stakeholders uit het Veghelse centrum die een belangrijke rol spelen in het transitieproces: zij kunnen draagvlak (en mogelijk slagkracht) creëren onder de eigenaren en ondernemers in het centrum en daarbuiten. Door regelmatig (bijv. tweemaandelijks) samen te komen met de afgevaardigden van ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en centrummanagement in een 'taskforce-overleg' kunnen acties gecoördineerd en direct breed uitgezet worden (zowel extern als intern).

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: hoe kan hetgeen in de visie is opgenomen tot uitvoering worden gebracht, binnen de grenzen van ieders mogelijkheden.

De verwachting is dat via de 'groep van voorlopers' veel, maar niet alle belanghebbenden in het centrum bereikt worden. De gemeente zal zich daarom ook naar het brede publiek actief en stimulerend op moeten stellen. Algemene stimuleringsmaatregelen die op termijn (in overleg met de 'taskforce') ingevoerd kunnen worden zijn bijvoorbeeld een verplaatsingssubsidie of gevelsubsidie. Ook door het inrichten van een publiek 'centrum-lab' (als informatie- en overlegvoorziening) kan de gemeente duidelijk laten zien dat het de regie neemt bij de herstructurering van het centrum.



Tijdens het vervolgproces is inhoudelijke kennis...



...maar ook sturing en slagkracht van belang

Rol 2: beleidsmatig verankeren en faciliteren

Daarnaast is het belangrijk dat de gemeente zich proactief inzet om de gewenste ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken. Er zit immers, na het vaststellen van deze visie, nog veel werk in het beleidsmatig verankeren van de gekozen koers. Onder andere bestemmings-(/omgevings)plannen en stedenbouwkundige randvoorwaarden zullen verder uitgewerkt moeten worden, zodat er duidelijkheid en zekerheid wordt gecreëerd voor investeerders en ontwikkelaars.

De faciliterende rol van de gemeente stopt niet bij het eenmalig aanpassen van de relevante beleidsdocumenten: ook bij het (tijdig) beoordelen van initiatieven of het wijzigen van een bestemmingsplan wordt de komende jaren een actieve, faciliterende houding verwacht. Het instellen van een (maandelijkse) integrale gemeentelijke werkgroep met beleidsmedewerkers uit diverse sectoren is noodzakelijk om interne processen te versnellen, cruciale kennis te delen en de consistentie te waarborgen.

Rol 3: invulling van de openbare ruimte

Eén van de zaken waar de gemeente zelf een grote invloed op heeft, is de (her)inrichting van de openbare ruimte in het Veghelse centrum. De positieve reacties op het heringerichte Markt-plein laten zien hoe groot het belang is van een hoogwaardige en passende inrichting. Met een 'Stijlboek Centrum' in de hand (voor de gewenste beeldkwaliteit van het openbaar gebied) zal voor ieder van de deelgebieden bekeken moeten worden in hoeverre de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte nog passend en up-to-date is.

Zeker op plekken waar de transformatie ingrijpend is (o.a. parkeren op het Meijerijplein, wonen aan de Wiekslag), zal een geheel nieuw ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte nodig zijn. Hier kan de gemeente, na uitgebreid overleg met lokale omwonenden en de overkoepelende taskforce, het (dagelijks) gebruik en de uitstraling van het dorpshart op zorgvuldige wijze nader vormgeven. Hierbij zal de herinrichting soms vooruit lopen op de nieuwe publieke functie, als stimulans van de transformatie. Op andere plekken is het herontwerp van de openbare ruimte juist een vereiste voor de nieuwe (publieks)functie.

Rol 4: op zoek naar nieuwe middelen

Herstructurering van het Veghelse centrum kost geld: de openbare ruimte moet heringericht worden (zie rol 3) en de nodige strategische ontwikkelingen moeten gestimuleerd (zie rol 1) en gefaciliteerd worden (zie rol 2). De gemeente zal dus actief op zoek moeten naar (externe) financiële middelen om tot uitvoering van het centrumplan te komen. Hierbij valt ook te denken aan Europese en/of provinciale budgetten voor het oplossen van winkelleegstand en het stimuleren van gebiedsontwikkeling.

De gemeente Meierijstad kent een sterk ontwikkeld bedrijfsleven. Voor werkgevers is een verbetering van het lokale woon- en leefklimaat

Wie bewaakt de hoofdlijnen uit de visie?

Door een (onafhankelijke) 'gebiedsregisseur' aan te wijzen kunnen de hoofdlijnen uit deze visie gedurende het gehele herstructureringsproces bewaakt worden. Deze supervisor kan tijdens de maandelijkse en tweemaandelijkse overlegmomenten (het taskforce-overleg en de gemeentelijke centrumwerkgroep) de vergadering voorzitten en gevraagd en ongevraagd advies geven over de te volgen strategie of over de kwaliteit van uitgewerkte plannen. De gebiedsregisseur houdt overzicht over het gehele proces, maar kan ook vanuit een goede lokale kennis inhoudelijk (creatief/ruimtelijk) meedenken over praktische of pragmatische oplossingen.

belangrijk om nieuwe werknemers naar Veghel te halen. Een bijdrage aan een levendig en aantrekkelijk dorpshart kan voor grote bedrijven in Veghel een interessante investering zijn.

Continu bijsturen en samen evalueren
Realisering van de complexe herstructurering van het centrum van Veghel is zoals gezegd een proces dat jaren in beslag neemt en geleidelijk verloopt. Tijdens de periodieke overleggen van de taskforce en de gemeentelijke werkgroep zal, eventueel onder leiding van een onafhankelijk gebiedsregisseur (zie kader op pagina 32), doorlopend de voortgang bewaakt worden. Ook kunnen er tijdens deze afstemmingsmomenten vroegtijdig mogelijke knelpunten aan het licht worden gebracht.

Bovenop deze continue 'vinger aan de pols' is ook een uitgebreider evaluatiemoment mogelijk. Zo kan er na circa vijf jaar met alle betrokken partijen de tussenbalans opgemaakt worden. Wat ging er goed en wat kan er beter? Wat is nodig voor de volgende vijf jaar? Door samen stil te staan bij de samenwerking tot dusver, te evalueren waarom bepaalde zaken nog niet van de grond zijn gekomen en door de behaalde resultaten te vieren, ontstaat er weer nieuwe energie om de herstructurering van het centrum in Veghel samen tot een goed einde te brengen.

5.2 Acties en maatregelen

Geleidelijke 'bottom-up' transformatie
In de Centrumvisie Meierijstad is er voor de centra van Schijndel en Sint-Oedenrode een aantal 'projecten' gedefinieerd, waarmee de betrokken stakeholders aan de slag kunnen om te komen tot een toekomstbestendig centrum. Het realiseren van de nieuwe centrumstructuur in Veghel is echter niet te vatten in een dergelijke overzichtelijke projectenlijst.

De transformatie van het Veghelse centrum zal geleidelijk moeten plaatsvinden en (veel) meer tijd in beslag nemen. Vastgoedeigenaren zullen bijvoorbeeld geconfronteerd worden met de vraag wat de waarde van hun pand is, nu en in de toekomst. Ondernemers moeten zich afvragen op welke locatie en onder welke voorwaarden zij hun onderneming in de toekomst willen of kunnen voortzetten. Deze en andere ingrijpende beslissingen zullen tijd en energie vragen van eenieder.

De rol van de gemeente
De gemeente kan dit proces wel versnellen door een proactieve houding en aanvullende financiële maatregelen (zoals beschreven in 5.1). De grootste uitdaging in het centrum van Veghel is echter om de (geleidelijke) transfor-



Om structurele transformatie op gang te brengen...



...is eerst een kick-start nodig vanuit centrale regie

matie überhaupt op gang te brengen. Er is vanuit marktpartijen niet voor niets een duidelijke vraag om regie: “wij kunnen het niet alleen”.

Om een structurele verandering op gang te brengen zal er eerst vanuit een centrale regie (‘top-down’) hard gewerkt moeten worden aan het realiseren van de twee strategische ‘sleutelprojecten’. Deze regie-rol ligt bij de gemeente Meierijstad.

“Er is geen plan B”
Zonder deze ‘kickstart’ zal een structurele verandering moeilijk van de grond komen; de twee ontwikkellocaties dienen als breekijzer! Doordat het centrum wordt opgeschud ontstaan er binnen de nieuwe configuratie weer nieuwe kansen voor ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars.

Uiteraard zijn er nog andere projecten of ‘quick-wins’ te benoemen die op dit moment een bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van een toekomstbestendig centrum. Deze zijn echter ondergeschikt aan de structurele veranderingen. Pas wanneer deze twee ontwikkelingen (onder regie van de gemeente) in gang zijn gezet, is het zinvol om verder te kijken naar de overige knelpunten.

De centrumvisie kort samengevat:

- **Wat vooraf ging:**
  Het dorpscentrum van Veghel heeft in de toekomst zo’n 10.000 tot 11.000 m² winkelvloeroppervlak te veel.
- **Stakeholders aan het woord:**
  Het centrum scoort een onvoldoende. De verbetering komt niet vanzelf op gang; externe investeringen blijven uit en projecten komen niet van de grond. “Er is behoefte aan regie”
- **Strategie en streefbeeld:**
  Een overzichtelijke centrumstructuur met een compact A1-gebied en enkele gerichte ontwikkellocaties (sleutelprojecten) om tot deze structuur te komen.
- **Functioneel-ruimtelijke visie:**
  Dankzij de vestiging van nieuwe publiekstrekkers aan de Hoofdstraat nemen de bezoekersaantallen weer toe en ontstaat er een onderscheidend vestigingsmilieu.
- **Coördinatie en afstemming:**
  Er moet intensief samengewerkt worden door overheid en marktpartijen; helderheid, sturing en slagkracht zijn nu erg belangrijk. De regie ligt bij de gemeente!
- **Acties en maatregelen:**
  Een structurele verandering komt pas op gang wanneer het lukt om de twee sleutelprojecten te realiseren.

De rol van de gemeente in het vervolgtraject

- **Activeren en stimuleren:** *continue afstemming en zorgvuldige samenwerking tussen gemeente, centrummanagement en de ‘voorlopers’*
- **Beleidsmatig verankeren en faciliteren:** *de gemeente voegt ‘de daad bij het woord’ en denkt proactief en integraal mee*
- **Invulling openbare ruimte:** *passend bij nieuwe functie en wensen van gebruikers; met aandacht voor duurzaamheid en toegankelijkheid*
- **Op zoek naar nieuwe middelen:** *herstructurering van het centrum kost tijd en geld*



Bijlage: trends en ontwikkelingen

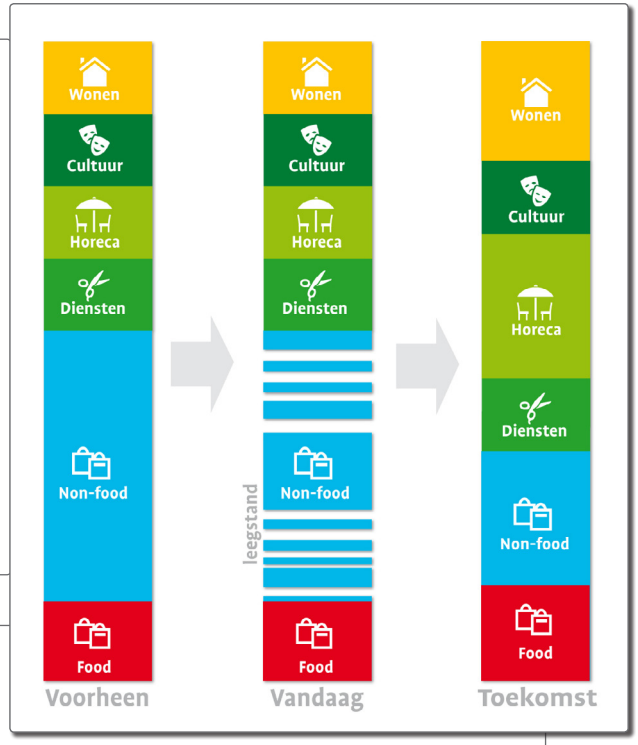
Bron: Centrumvisie Meierijstad (DTNP)

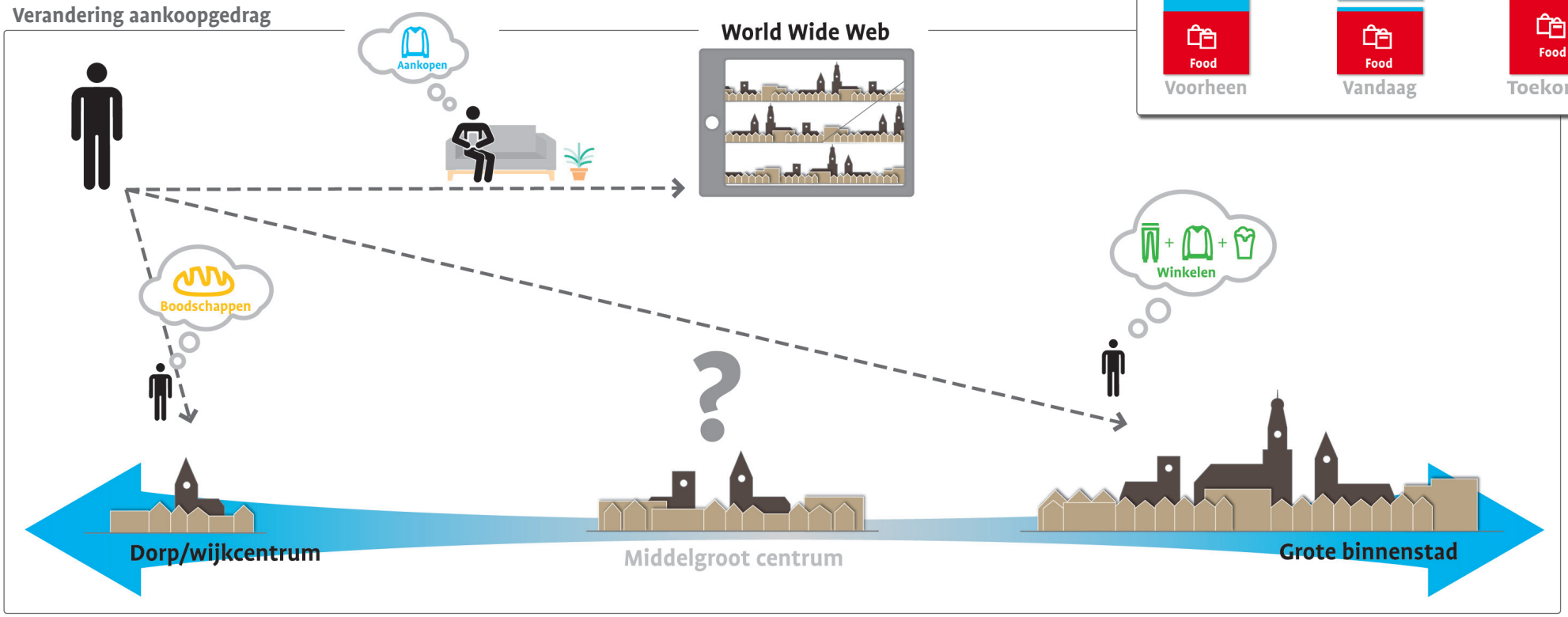
Veranderende wereld

De toekomstige positie van de centra van Meierijstad hangt ook af van landelijke marktontwikkelingen en verschuivingen in consumentengedrag. Zowel de winkel- als horecasector zijn de afgelopen jaren behoorlijk gewijzigd en zullen ook de komende jaren nog blijven veranderen. Op de volgende pagina's zijn aan de hand van twee centrumtypes (het 'oude' lokale dorpscentrum en het 'nieuwe' stedelijke culturele cluster) enkele belangrijke landelijke ontwikkelingen, die voor Meierijstad relevant zijn, samengevat.

Verandering centrumfunctie

Door toename van internetwinkelen en de daaropvolgende faillissementsgolf onder winkelketens in de niet-dagelijkse sector (het kleurloze middensegment) is het belang van winkels in centra afgenomen. Veel centra transformeren nu van 'place to buy' naar 'place to be'. Bij deze transitie spelen naast horeca en winkels in de dagelijkse sector (food) ook andere sociaal-maatschappelijke en culturele centrumfuncties een belangrijke rol.





Het oude centrum: dorps en eigen

De centra van Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel zijn drie (boven)lokale dorpscentra. Deze (historische) centra liggen voor veel consumenten dicht bij huis en vormen een vanzelfsprekend onderdeel van de eigen vertrouwde leefomgeving. Hierdoor ontstaat een ‘dorpse’ sfeer, waarin bekenden elkaar ontmoeten.





Het dagelijkse boodschappencentrum

Landelijk gezien hebben dorpscentra en grotere wijkcentra in de huidige marktomstandigheden een goede positie vanwege de nabijheid, het bezoekgemak en de nadruk op levensmiddelen (supermarkt) en frequente niet-dagelijkse producten. Het kwetsbare niet-dagelijkse winkelaanbod heeft echter, net als in alle andere centra, te maken met teruglopende bestedingen.



Onderscheidend vermogen

Service, sfeer en beleving zijn hierbij belangrijke begrippen waarmee het lokale dorpscentrum zich kan onderscheiden van online verkooppunten. Wanneer het centrumgebied meerwaarde weet te bieden ten opzichte van internet, bijvoorbeeld door een hoge service of een sterke lokale klantenbinding, is er sprake van een toekomstbestendig centrum, dat relevant is voor de hedendaagse consument.



Nieuwe kansen voor dorpscentra liggen in een verbreding van hun maatschappelijke functie. De centra zijn altijd al de plek geweest waar consumenten vaak naar toe gaan. Dit kan verder worden uitgebouwd met een verbreding van het functieaanbod, zoals bijvoorbeeld met meer horeca, cultuur, zorg, leisure, werken én wonen. Het centrum wordt dan de plek waar inwoners voor nagenoeg alles terecht kunnen.

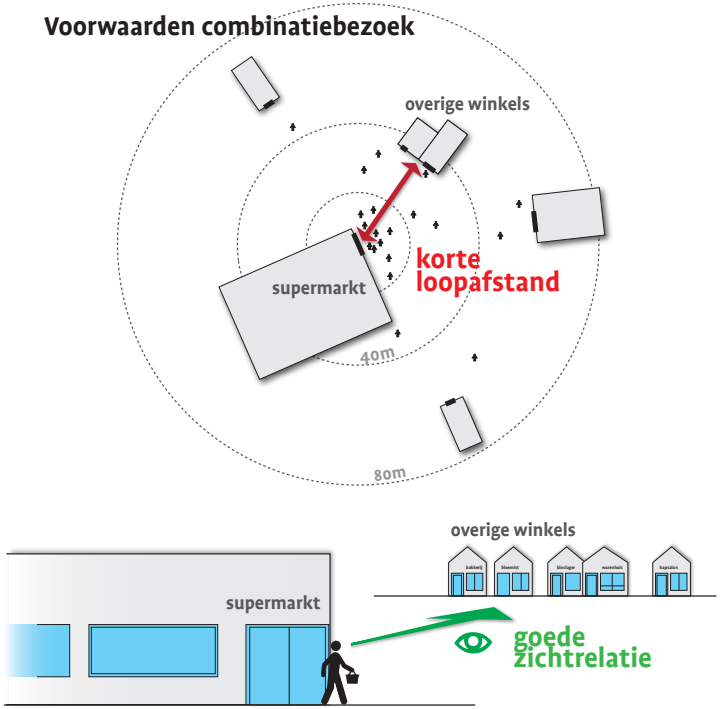
Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland

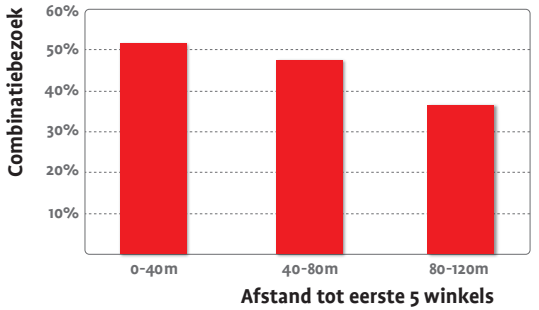


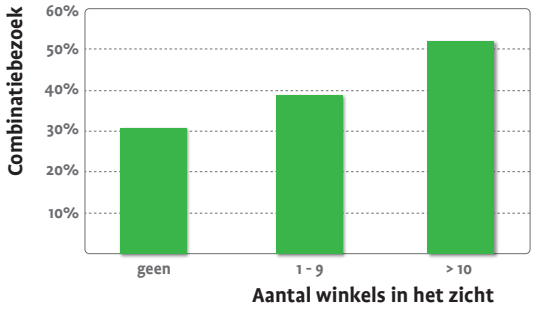
- 3x per week
- € 22,- per bezoek
- 56% met de fiets of te voet
- 75% uit eigen dorp of wijk
- 44% bezoekt ook andere winkels in het centrum

Bron: DTNP (2016), Passantenonderzoek trekkersol supermarkten

Voorwaarden combinatiebezoek









Supermarkten worden gemiddeld steeds groter. Kleinschalige aanbieders verdwijnen uit de structuur (doelgroepconcepten zoals Ekoplaza en kleine stadssupers daargelaten). Vooral het aantal supermarkten van 1.200 tot 2.000 m² wvo groeit. Deze maat sluit goed aan op consumentenbehoeften (ruime opzet en assortiment), maar vraagt ook om een nog groter verzorgingsgebied (> 6.000 inwoners). Supermarkten verbreden hun services (bijv. stomerij) en assortimenten (bijv. vers), waardoor bestaande zelfstandige ondernemers beconcurreerd worden. Het aantal bakkers en slagers neemt bijvoorbeeld al jaren af.

De rol van supermarkten in centra

Voor kleine en middelgrote centrumgebieden zijn supermarkten van groot belang. Met ± 80% marktaandeel in de dagelijkse sector zijn supermarkten de basis bij het boodschappen doen en bepalen zij de keuze van een consument voor een winkelgebied. Een eigentijdse supermarkt van 1.200 tot 1.500 m² wvo trekt ten minste 10.000 bezoekers per week. Overige winkels kunnen van deze publiekstrekkers profiteren. Hierbij zijn onderlinge afstand en zichtrelatie van belang.

Het nieuwe centrum: vermaak en beleving

Naast drie (boven)lokale dorpscentra beschikt Meierijstad met de Noordkade ook over een bijzonder ‘nieuw’ centrumgebied, waar beleving van de thema’s Food en Cultuur centraal staat. Dit concept past goed binnen de wensen van de hedendaagse (digitale) centrumbezoekers.



De opkomst van een sterke beeldcultuur (Facebook, Instagram, YouTube) maakt dat men bereid is moeite te doen voor een onderscheidende beleving. Gebieden of gebouwen met bijzondere uitstraling, historie of locatie (plekken met een verhaal) zijn dan ook geliefd. Industrieel erfgoed heeft hierbij een sterke aantrekkingskracht op avontuurlijke ondernemers en consumenten.



Altijd en overal in contact

Culturele, leisure- en horecafuncties vormen als ontmoetings- en belevingslocatie steeds vaker het visitekaartje van een centrum. De winkels zijn minder dominant in het straatbeeld. Door de invloed van sociale media en smartphones verdwijnt met name onder jongeren de behoefte aan een vaste ontmoetingsplek en -tijd. Vooral food- en/of muziekfestivals en spontane feestjes zijn populair.





Sociale media stimuleren het delen van (unieke) ervaringen en geven de ruimte om te laten zien welke levensstijl men nastreeft. Het ‘consumeren van de eigen identiteit’ wordt door de toename aan vrije tijd én de komst van de sociale media verder uitvergroot. Zeer specifieke en authentieke concepten worden mogelijk, doordat vraag en aanbod bij elkaar worden gebracht op beoordelings- en vergelijkingssites (voor en door de kritische consument).



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl