Raadsinformatiebrief

Datum	18 juni 2024	Zaaknummer	
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Herstructurering centrum Veghel		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
De stand van zaken omtrent de herstructurering centrum Veghel

Aanleiding
Het centrum van Veghel heeft te veel commerciële ruimte. In 2018 (bij het opstellen van de Centrumvisie) is berekend dat er circa 11.000 m2 winkelvloeroppervlak te veel is: dat is ongeveer een derde van de commerciële ruimte in het centrum. In de Visie herstructurering centrum Veghel (2019) is de beoogde centrumstructuur vastgelegd, zodat het centrum voor inwoners aantrekkelijk en gevarieerd is, voor ondernemers een goed ondernemersklimaat biedt en voor eigenaren een duidelijk investeringsperspectief.

Sinds die tijd is gewerkt aan een toekomstbestendig centrum: herkenbaar, toegankelijk en compact. Op veel plekken heeft de gemeente kunnen volstaan met een faciliterende houding. Te denken valt aan de verplaatsing van de Aldi, de herontwikkeling van de Hoofdstraat van de voormalige Hout Brox tot en met het protestants kerkje, de Patio en de westzijde van de Markt. Om tot substantiële voortgang in de noodzakelijk geachte transformatie van het centrum te komen is een actievere gemeentelijke rol vereist, zo werd geconcludeerd bij de evaluatie van het centrumbeleid (beeldvormende avond van 16 maart 2023).

Via deze weg ontvangt uw gemeenteraad informatie over de vervolgstappen die we sinds de evaluatie van het centrumbeleid hebben gezet.

Kernboodschap

Verder de diepte in
In samenspraak met het centrummanagement Veghel voeren we een analyse uit van het transformatiegebied Meijerijgaarde en Wiekslag. Hierbij worden verschillende zaken in beeld

gebracht, zodat er beeld ontstaat over de toekomstplannen, verhuisbereidheid en (financiële) mogelijkheden hiertoe van de ondernemers en vastgoedeigenaren.

Zichtbaarheid
In het centrum zijn de gemeente en het centrummanagement nog te weinig zichtbaar. Per oktober 2024 wordt een ‘transformatie informatiecentrum’ of ‘stadswinkel’ geopend, zodat de transformatie van het centrum voor de bezoekers, ondernemers en vastgoedeigenaren ‘top of mind’ blijft. In het informatiecentrum kan men terecht voor informatie over het transformatieproces, tekeningen, toekomstbeelden en aanbod van (winkel)panden.

Beleidsmatig faciliteren
Herontwikkeling van bestaand vastgoed in een centrum is complex. Daarom zijn we bereid om kritisch naar onze bestaande beleidskaders te kijken. Op dit moment zijn we bijvoorbeeld bezig met nieuw parkeerbeleid en kijken we kritisch naar de (on)mogelijkheden van de huidige stedenbouwkundige kaders.

Koersdocument Veghel
Om en nabij het Veghelse centrum spelen veel grote (potentiële) herontwikkelingen. Teneinde de verstedelijkingsopgave voor de kern Veghel op een samenhangende wijze vorm te geven wordt voor de kern Veghel een koersdocument opgesteld. Ook zijn stedenbouwkundige kaders in ontwikkeling voor de oostzijde van het Veghelse centrum (Stadhuisplein tot en met Bolkenplein). In het laatste kwartaal van 2024 wordt hiervoor een beeldvormende avond gepland.

Op zoek naar nieuwe middelen
In samenspraak met een ontwikkelaar en woningbouwvereniging Area is een subsidieaanvraag bij de laatst mogelijke tranche van de Rijksregeling “Impulsaanpak Winkelgebieden” voorbereid. Hiermee kunnen gemeentelijke investeringen en in bepaalde gevallen ook private onrendabele toppen gedeeltelijk worden gefinancierd (mits er geen sprake is van staatsteun).

De Impulsaanpak winkelgebieden is bedoeld voor gemeenten die hun winkelgebied willen aanpakken. Gemeenten kunnen financiële steun aanvragen als zij samenwerken met maatschappelijke partners om winkelgebieden te vernieuwen. Het doel is om winkelgebieden weer aantrekkelijk te maken voor bewoners, ondernemers en bezoekers. Uitgangspunt daarbij is dat het aantal overtollige winkelmeters worden teruggedrongen en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert. De herontwikkeling van de Wiekslag en Meijerijplein kan naar het oordeel van ons college én van (contactpersonen van) de subsidiegever zelf worden gekarakteriseerd als ‘een schoolvoorbeeld’ binnen de Impulsaanpak winkelgebieden.

Vliegwiel
Herontwikkeling van de Wiekslag en Meijerijplein wordt mogelijk na eventuele toekenning van de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden en het beschikbaar stellen van middelen door uw raad. In dat geval wordt gedateerd vastgoed herontwikkeld naar duurzame en energiezuinige woningen. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatste verbetert aanzienlijk. Tegelijkertijd worden overtollige detailhandelsmeters gesaneerd. Aanwezige winkels kunnen verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Bijvoorbeeld naar de Hoofdstraat waar op afzienbare termijn enkele vernieuwde winkelruimtes beschikbaar komen. Hiermee wordt een cruciale stap gezet om vaart te

houden in de herstructureringsopgave, waarbij tegelijkertijd aan ondernemers en vastgoedeigenaren reëel toekomstperspectief wordt geboden.

Communicatie
Via deze RIB wordt uw gemeenteraad geïnformeerd over de laatste stand van zaken omtrent het centrum van Veghel.

Participatie
In 2019 is een nieuwe ruimtelijk hoofdstructuur vastgelegd in de Visie herstructurering centrum Veghel. Deze visie is tot stand gekomen op basis van o.a. tientallen gesprekken met ondernemers en eigenaren en een analyse van bezoekersstromen. Via de gesprekken met ondernemers en vastgoedeigenaren en in het najaar ook via ‘stadswinkel’ wordt gecommuniceerd over de stand van zaken van de herstructureringsopgave. In het geval van concrete gebiedsontwikkelingen worden omwonenden en andere belanghebbenden betrokken via een omgevingsdialoog.

Duurzaamheid
De verschillende ontwikkelingen moeten bijdragen aan een toekomstbestendig centrum. In het geval van herontwikkeling zetten we grote stappen qua ruimtelijke kwaliteit en energetische prestaties, tegelijkertijd wordt de (omliggende) openbare ruimte klimaatrobuust ingericht.

Financiën
De hiervoor beschreven activiteiten worden betaald vanuit reeds beschikbare kredieten en budgetten. Wanneer subsidie wordt toegekend vanuit de Impulsaanpak winkelgebieden, dan dient de benodigde cofinanciering opgenomen te worden in de begroting van 2025. Er wordt circa € 2 miljoen subsidie aangevraagd.

Planning
Het voorgaande betreft een update van allerlei stappen die we zetten om de vaart te houden in de herstructurering van het Veghelse centrum. Ten aanzien van de subsidieaanvraag voor de Impulsaanpak winkelgebieden geldt dat deze uiterlijk 1 juli 2024 moet worden ingediend. Uiterlijk 13 weken daarna neemt de minister een besluit.

Bijlage(n)
Niet van toepassing.

Ter inzage documenten
Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.G.C. Wilms-Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij