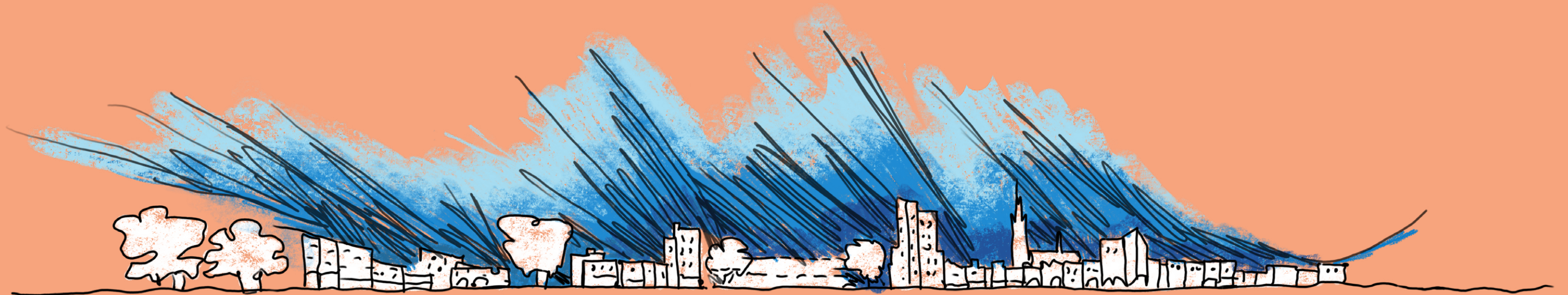


Centrum Veghel

Stedenbouwkundige masterplan



21 november 2024



Wat gaan we bespreken?

- locatie en opgave
- bevindingen
- doel en wensbeeld
- wat nemen we (niet) mee?
- waar staan we?

- masterplan uitgelegd
- plankaart (plus)
- beeldkwaliteit
- plandeel Zuid
- plandeel Noord
- impressies

Vervolgstappen

- gemeenteraad
- omgevingsdialoog

Welkom



Luchtfoto met plangebied



Locatie en de opgave

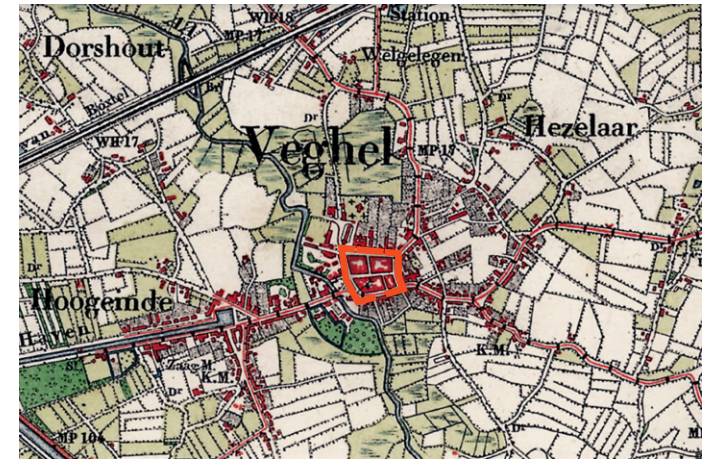
Het Masterplan bestrijkt twee studie gebieden: het Zuidelijk, **de omgeving van het Stadhuisplein** en het Noordelijk, de omgeving van **het Meierijplein** en **Bolkenplein**. Beide gebieden samen bestrijken de gehele binnenkomst van Veghel.

De opgave voor het Masterplan is het opnieuw vormgeven van de entree van het centrum van Veghel.

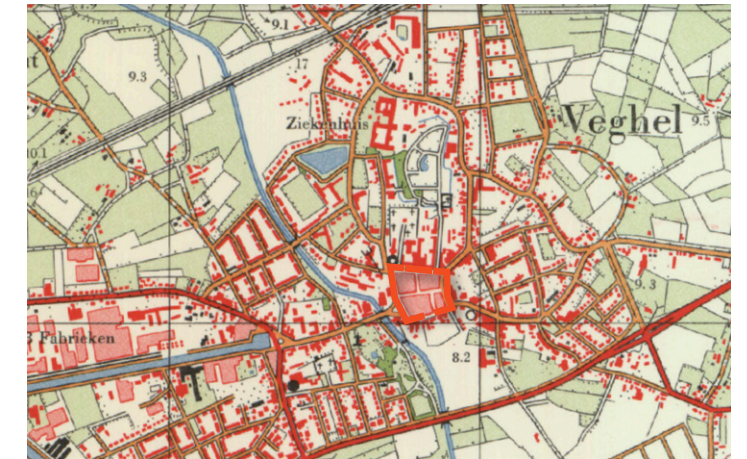
Locatie en opgave



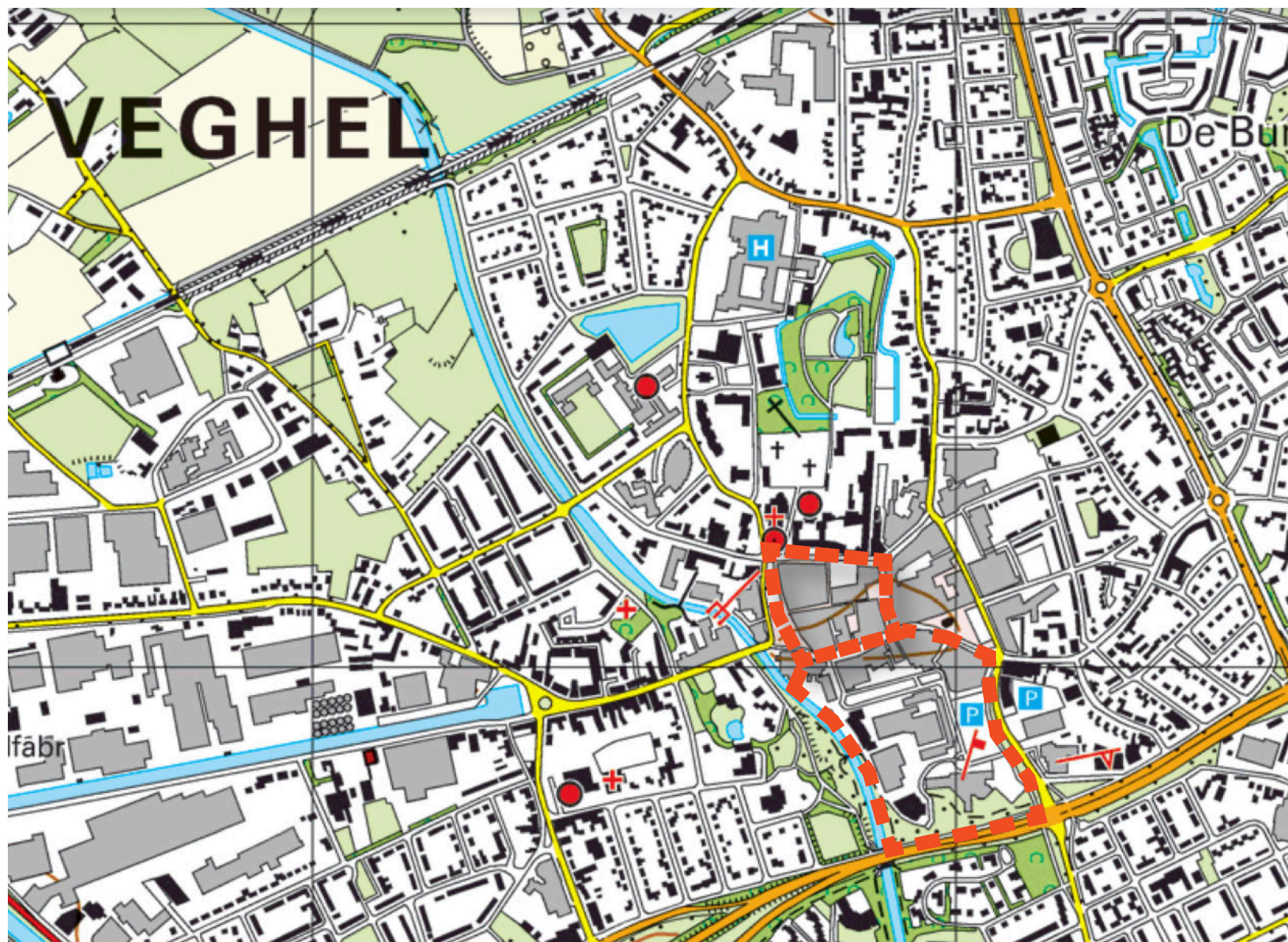
1850 - Kleine nederzetting aan rivier de Aa



1900 - Uitbreiding langs het kanaal



1975 - Na de oorlog vestigt er steeds meer industrie in Veghel langs het kanaal. Gevolg hiervan is uitbreiding van woonwijken



Historie van de locatie

Ontstaan als **kleine nederzetting** langs de rivier de Aa blijft Veghel tot in de 19e eeuw een kleine vestigingsplaats aan verschillende invalsroutes. Met de komst van de Zuid-Willemsvaart verandert de status van Veghel in een **industriestad**. Vanaf de tweede helft van de 20e eeuw groeien de woonwijken in rap tempo. Het centrum van Veghel is echter achtergebleven bij deze groei. In de **jaren 70** wordt dan **grootschalig** een nieuw centrumvoorziening gepland maar een duidelijke centrum-structuur ontbreekt nog. Alles werd in één keer gerealiseerd waardoor er tijdens de uitvoering geen ruimte was voor voortschrijdend inzicht. Hierdoor is de menselijke maat en schaal verloren gegaan.

Ontstaansgeschiedenis

IN 'T BUNDERTJE

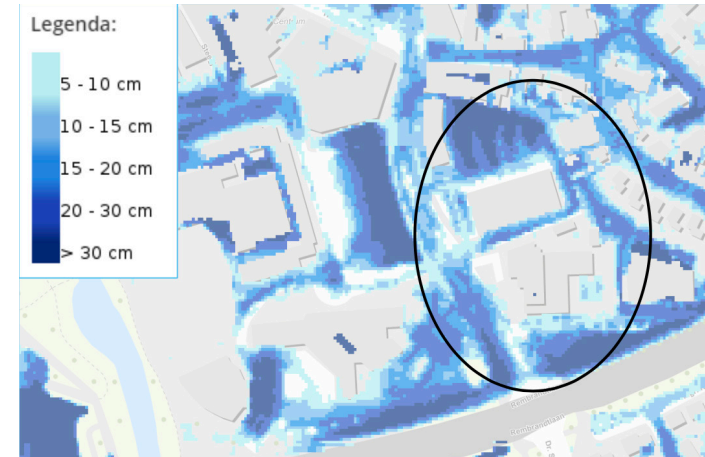
Hittestress in Veghel

📅 DONDERDAG 9 FEBRUARI 2023 ⌚ LEESTIJD: 2 TOT 3 MINUTEN

📌 DUURZAAMHEID, MILIEU EN AFVAL

In het centrum van Veghel is het zomers 4 tot 5 graden warmer dan in de rest van Meierijstad. Oorzaak: stenen.

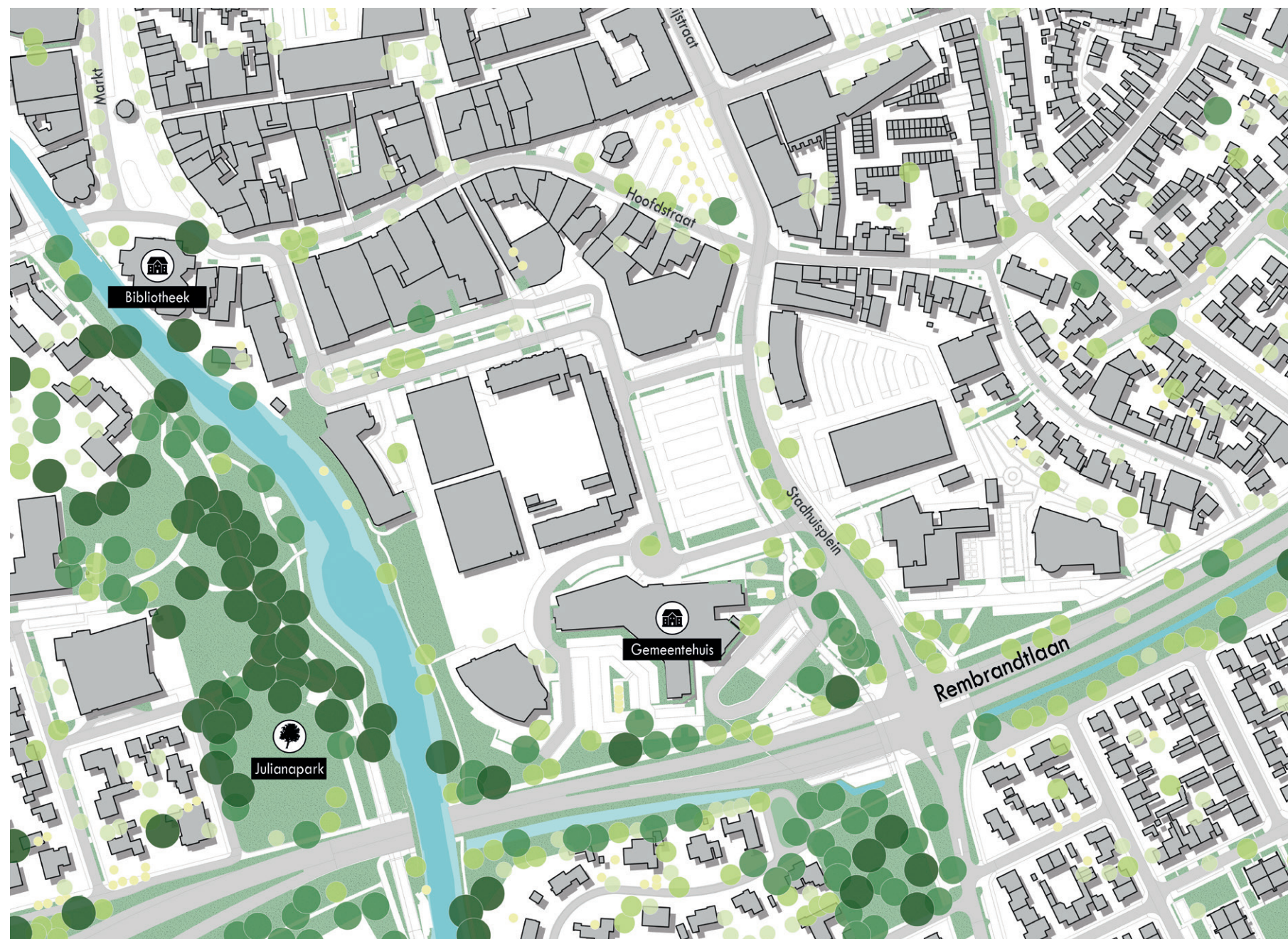
Krantenkop Hart



Water op maaiveld bij zware regenval



Julianapark en Kloosterkwartier enige groenclusters in centrum

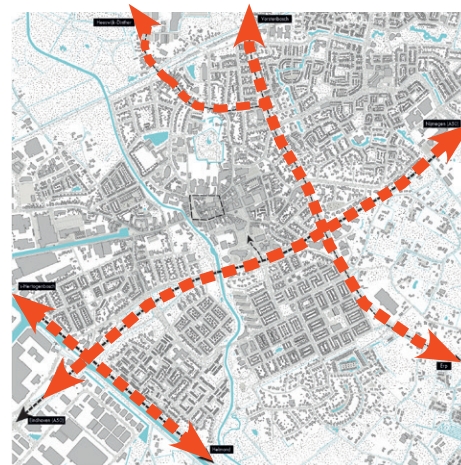


Bebouwing en groen

Op stadsniveau is duidelijk te zien dat groen schaars is binnen de bebouwde grenzen van Veghel. Buiten het Julianapark zijn de **openbare ruimtes voornamelijk verhard**.

Dit **zorgt in de toekomst** voor **veel hittestress** en mogelijk problemen met de waterberging. Huidige plannen wijzen uit dat **groen weer in de belangstelling** staat zoals aantakkingen op het Julianapark en versterking van het groen langs de Rembrandtlaan en bij Vlas en Graan. Het Masterplan takt hier op aan.

Bevindingen



Doorgaande wegen Veghel



Stadhuisplein



Hoefplein



Autoverbindingen in het studiegebied

Veghel, strategisch gelegen in het oosten van Noord-Brabant, beschikt over **zeer sterke autoverbindingen** met de rest van Brabant en Nederland. Het Studiegebied kent de Corridor en de Rembrandtlaan. Het zijn allemaal zeer royale wegenprofielen die goed zijn voor een stad die aangewezen is op de auto en de bus. Het nadenken hierover voor de toekomst zal zorgvuldig moeten gebeuren.

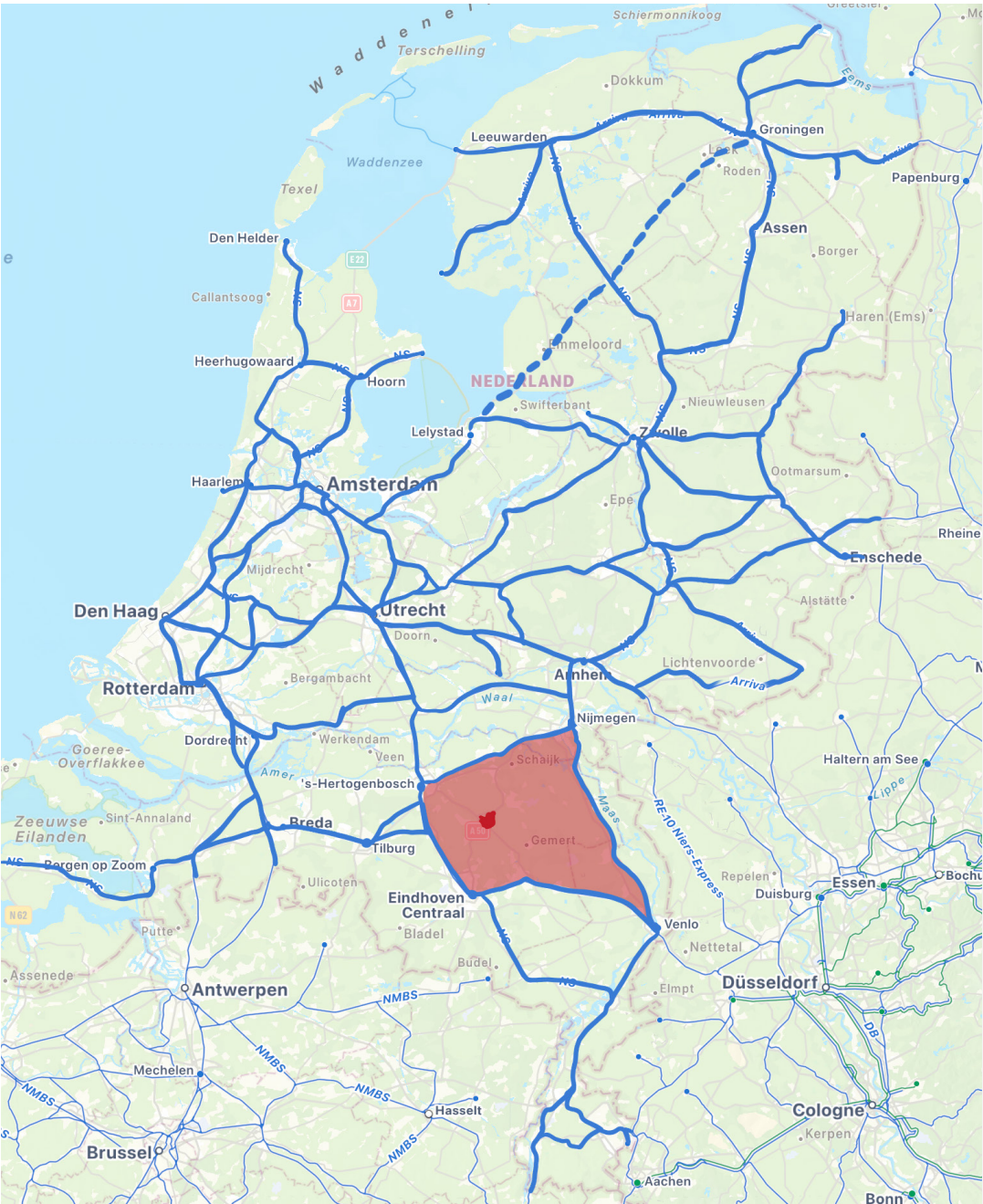
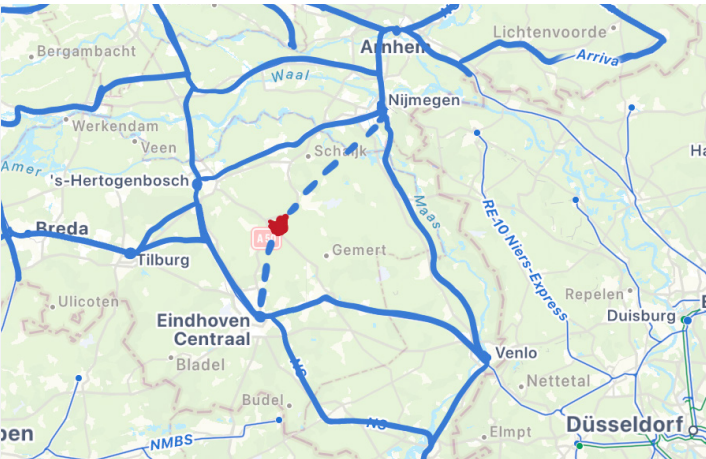
Parkeren en maaiveld

Een gevolg van de zeer goede verbindingen voor de auto is dat **overal in het centrum openbare parkeerplaatsen zijn ontstaan**. Grote delen van de openbare ruimte worden overwegend gebruikt door de auto en bijbehorende parkeerplaatsen. In de kaart hiernaast staan alle grote parkeervelden aangegeven. In het Masterplan wordt gezocht naar andere oplossingen voor het parkeren om tot een levendige binnenstad te komen.

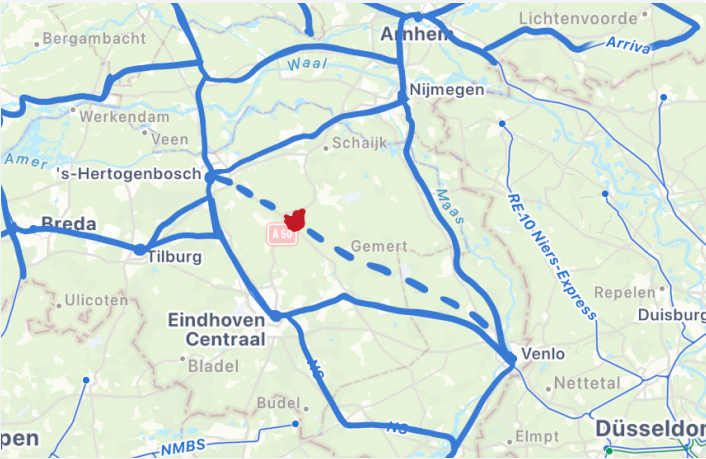
Bevindingen



Oud station Veghel



Optie B spoorlijn



Optie A spoorlijn

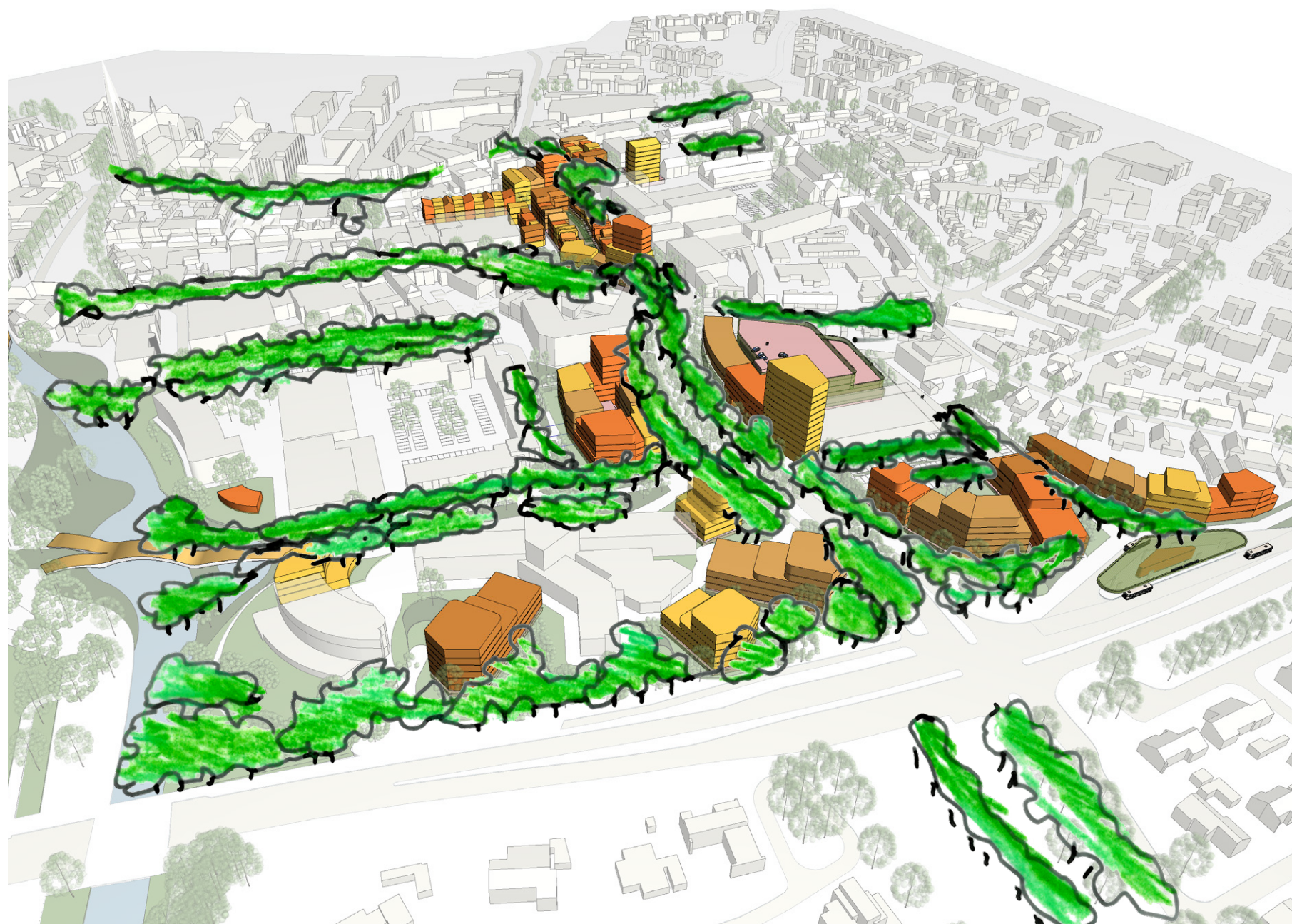
Spoorlijn langs Veghel?

De onevenredige afhankelijkheid van de auto en de bus zijn een risico voor de lange termijn ontwikkeling van de stad. Een spoorlijn aanleggen kan veel van Veghels problemen oplossen. Op de Nederlandse spoorkaart is te zien dat Veghel het allerslechtst bediend is als het om spoor- toegankelijkheid gaat. **Geen enkel gebied in Nederland is zo slecht ontsloten** met spoor, terwijl hier juist zoveel werkgelegenheid en (vervoers)industrie ligt.

Bevindingen



Schets Meierijlaan

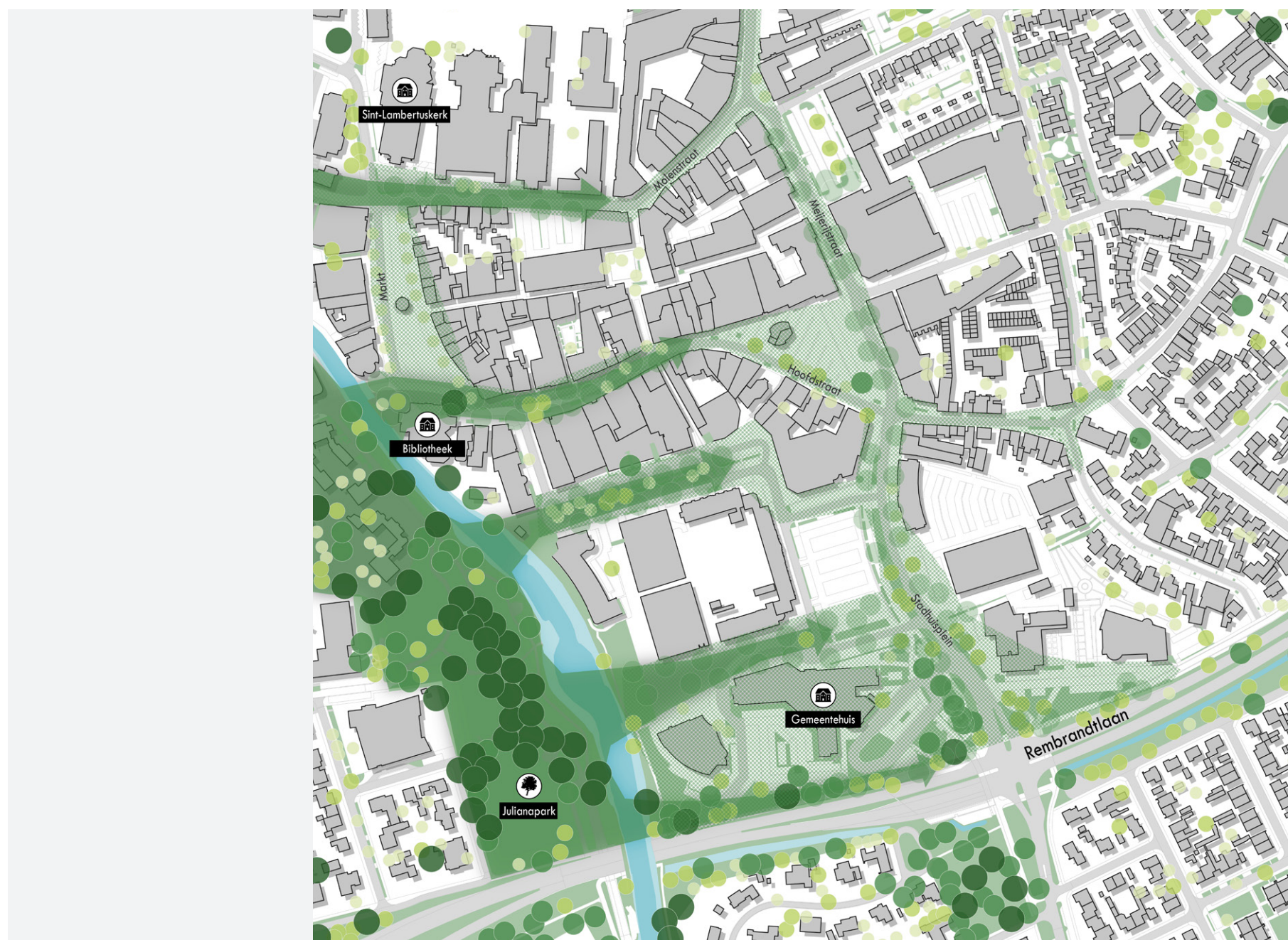


Doel en wensbeeld

Verbinding is het sleutelwoord. Doel van dit Masterplan is om de verbinding te leggen tussen het kleinschalige centrum en alle bebouwing langs de Meierijlaan middels een **warm woongebied**. Een gebied dat zowel de groene sfeer van een moderne duurzame stad heeft, als de prettige **historische** kleinschaligheid van een oude kern.

Samen een warm woongebied.

Doel en wensbeeld

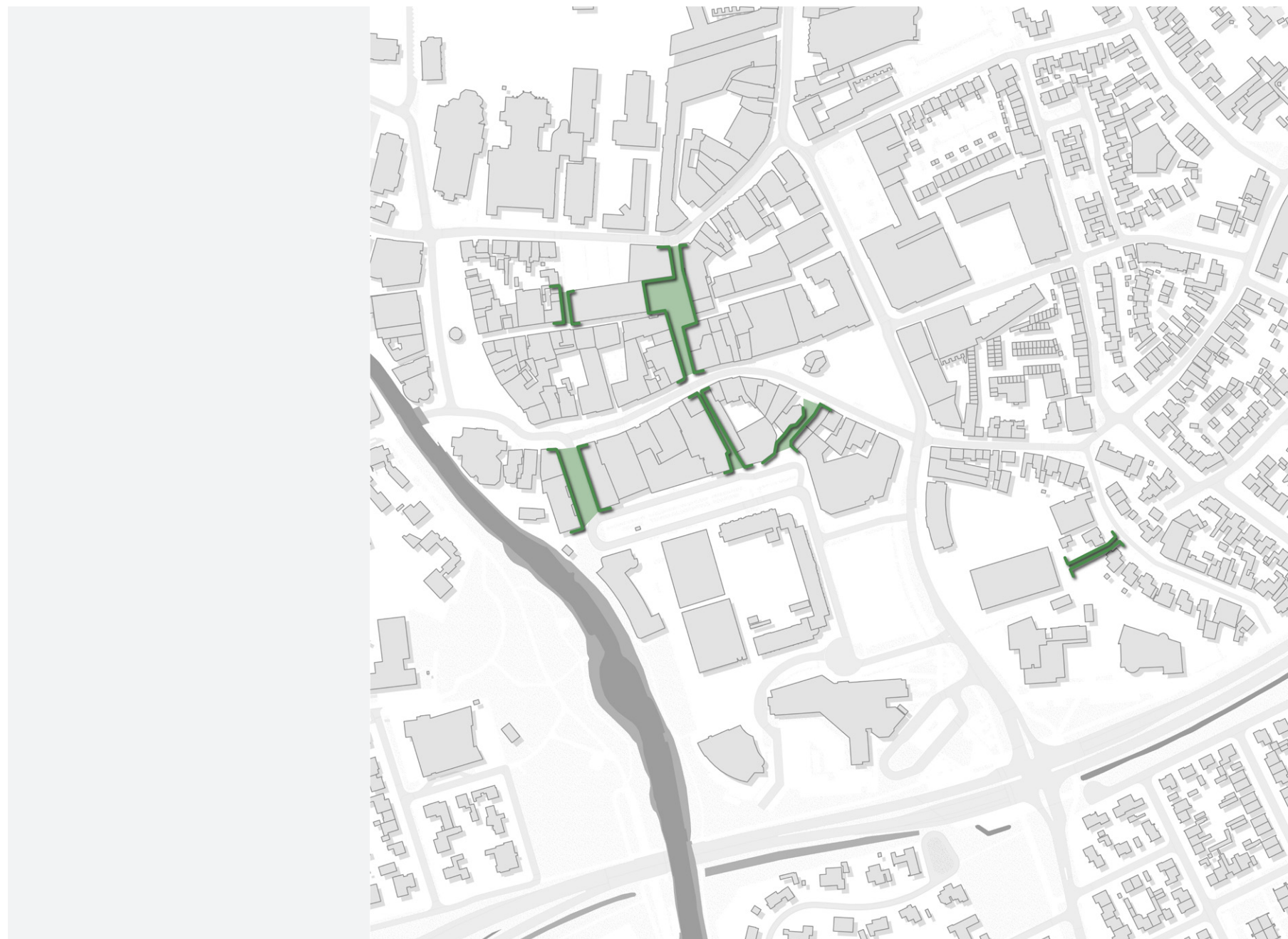


Groene vingers

Een belangrijk thema voor het creëren van een prettig centrum is het aansterken van het groen. In het Centrum zijn een **viertal belangrijke groene vingers** aanwezig. Zij behoeven slechts versterking. Het betreft vijf oost-west georiënteerde zones waarin al bestaand groen aanwezig is.

Zij zijn **allemaal verbonden met de Aa**. De Markt, Vlas en Graan, Het Stadhuisplein en de De Rembrandtlaan **boomstructuur die indrukwekkend het begin van het centrum inleidt.**

Wat nemen we mee?



Doorsteekjes

Een kwaliteit van het centrum van Veghel is de **doorwaadbaarheid** van het stedelijk weefsel, de vele doorsteekjes die er te vinden zijn. Deze zorgen voor intimiteit en verrassende centrumwandelingen, ze zijn onderdeel van het DNA van Veghel. Een bezoeker kan op **duizend manieren door het oude centrum heen wandelen**. Elk zicht op de stad is vanuit de doorsteekjes telkens anders, verrassend.

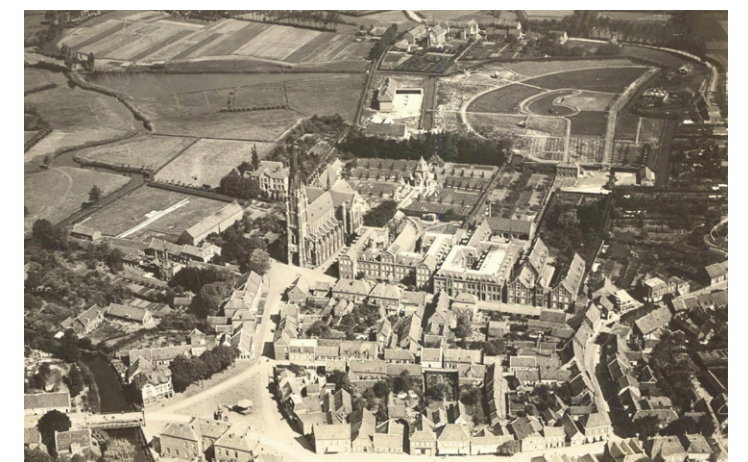


Wat nemen we mee?

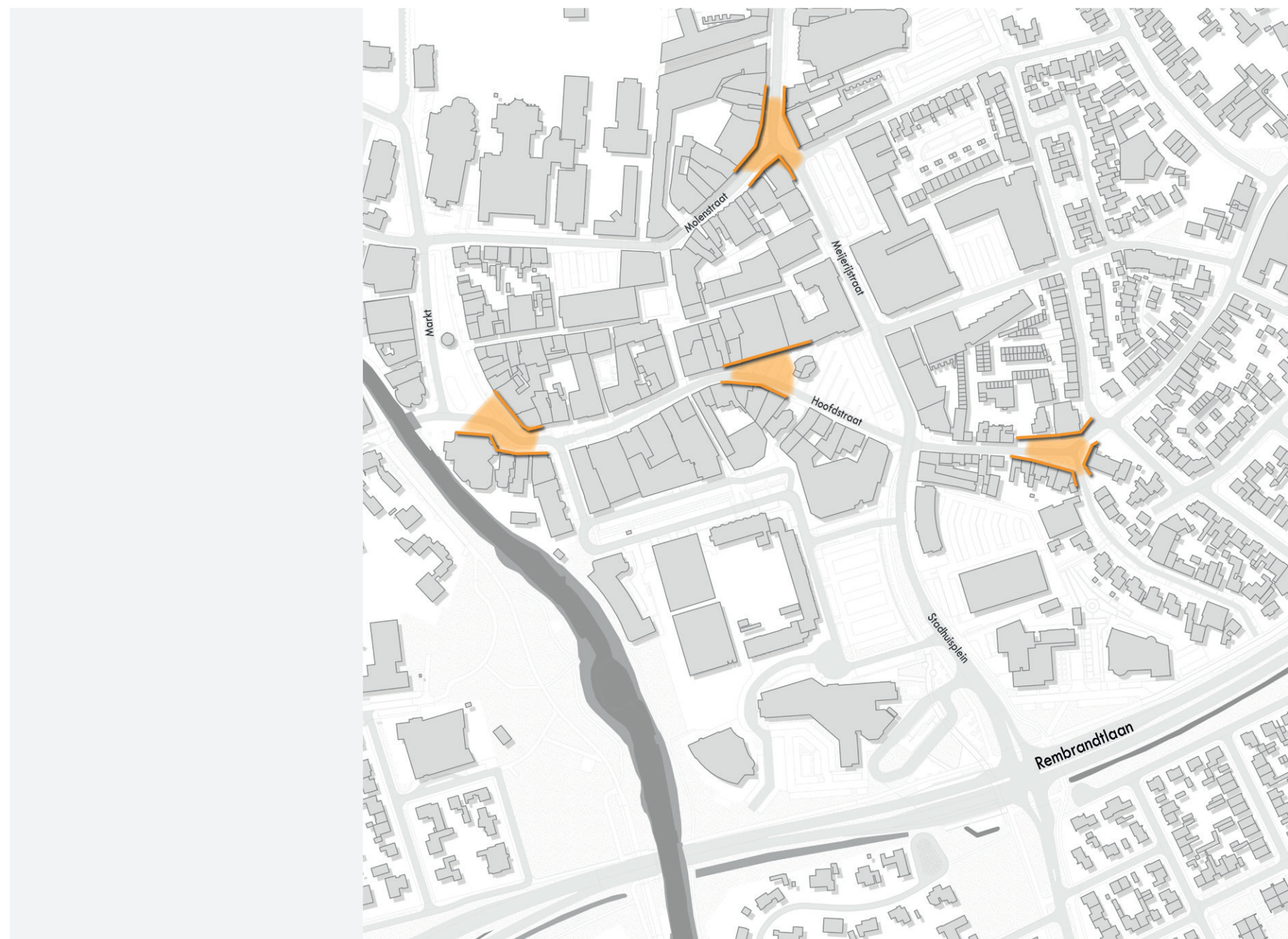


Knikken/knakken

De straten van het centrum van Veghel “**knikken en knakken**” of anders gezegd, hun rooilijnen verspringen licht van richting. De verspringende rooilijnen zijn ontstaan in de geschiedenis door karrensporen en ontmoetingen van landwegen. In het oude centrum bepalen zij nog steeds de **basis-sfeer** van de stad. Knikken en knakken in de rooilijn hebben een prettig effect op de ervaring van het perspectief.



Wat nemen we mee?

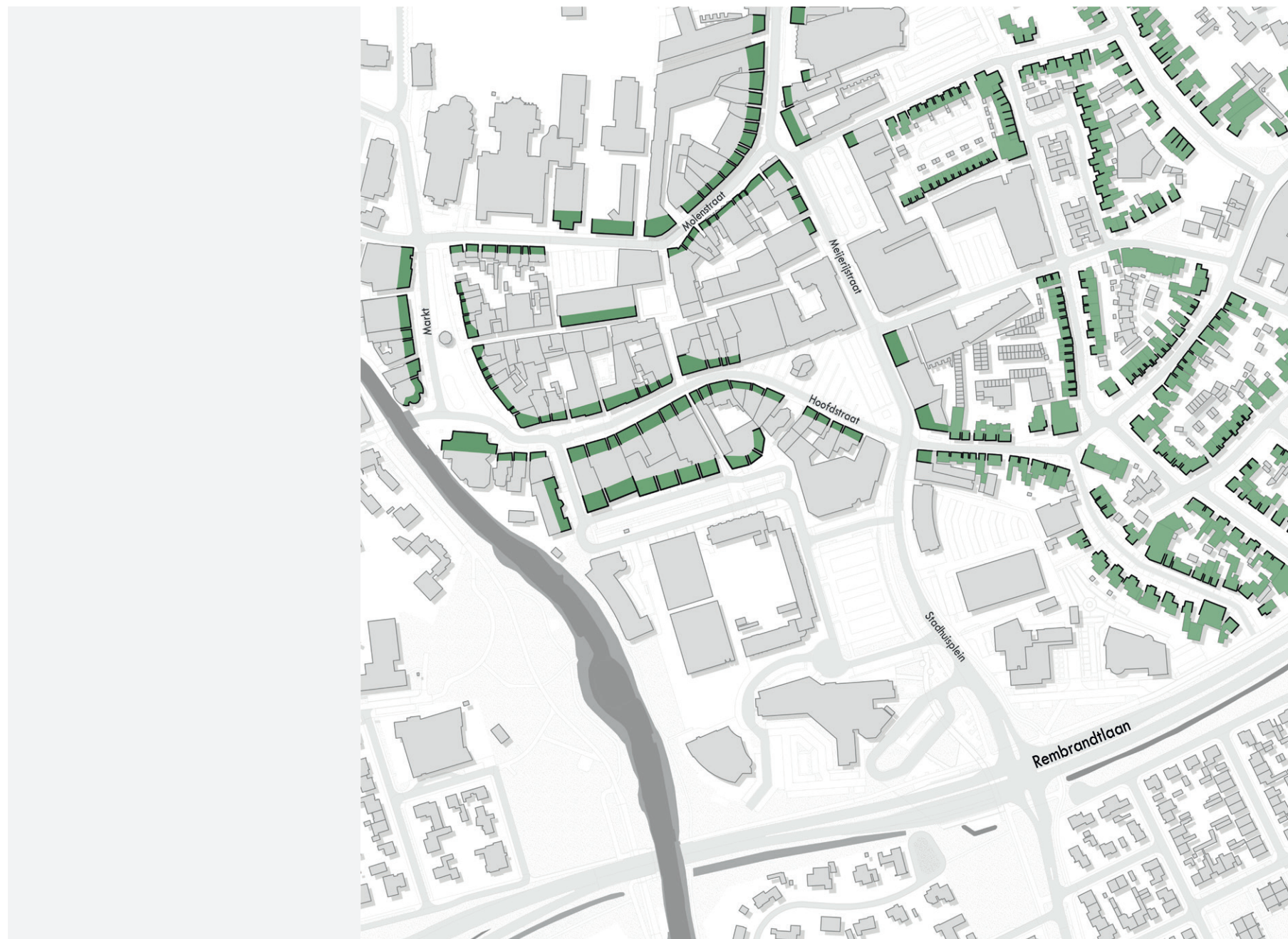


Wiggen

Typisch voor het centrum van Veghel zijn kleine driehoekige pleintjes of wiggen. Veghel zit er vol mee. Op cruciale punten in de binnenstad zijn **wiggen**. Daar voel je je geborgen door de stad, daar voel je het dorpse van deze stad. Het zijn driesprongen van straten die juist daar knikken en knakken. Elke driesprong vormt een **driehoekig pleintje**. Het zijn waardevolle plekken, er staat dikwijls een bankje en meerdere bomen.



Wat nemen we mee?

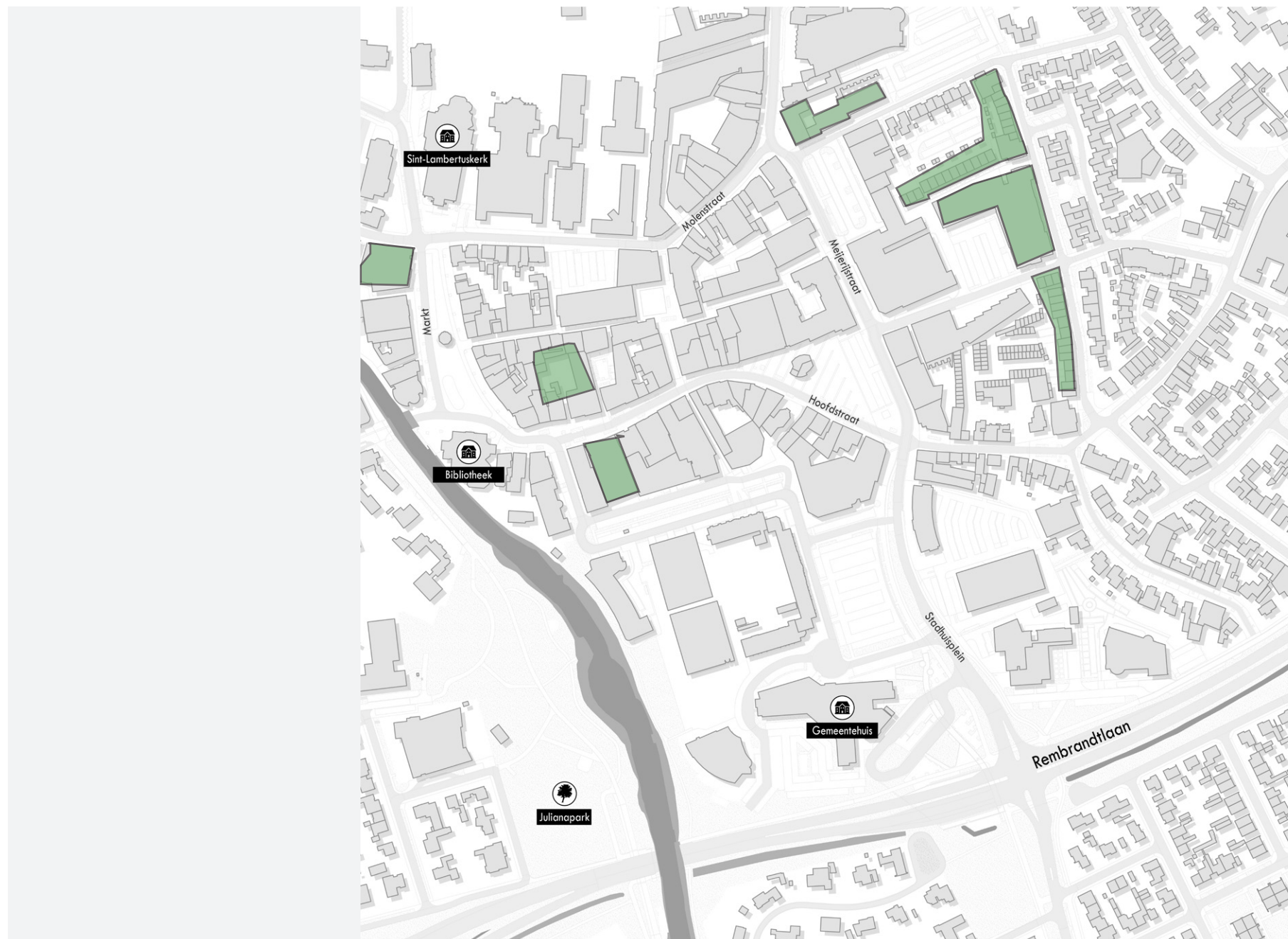


Korrelgrootte en beeldkwaliteit

In de straten van Veghel, waar een fijn centrumgevoel is, vind je een **pandsgewijze opdeling** in de straten. Dit draagt bij aan een **kleinschalig karakter** van de binnenstad, aan Veghelse sfeer. De architectuur stamt uit vele verschillen perioden, maar de **verbindende schakel** is dat zij met de benen/ of penanten op de grond staan. De korrelgrootte varieert van een enkele beuk tot meerdere beuken, maar is nooit breder dan hoog. De **verticale geleiding** van deze centрупanden is een kwaliteit die bijdraagt aan de leesbaarheid van de stad.



Wat nemen we mee?



Kleinschalige nieuwbouw

Niet alleen de historische pandsgewijze opbouw van de binnenstad van Veghel heeft **kwaliteit**. Enkele **recente woonstraten** zorgen eveneens voor de perfecte centrum sfeer. Zij zijn zorgvuldig opgetrokken en hebben accenten op hoeken of poorten en een **interessante levendige plint**. Hoewel deze straten niet pandsgewijs zijn, vormen zij toch een heel fraai Veghels beeld.



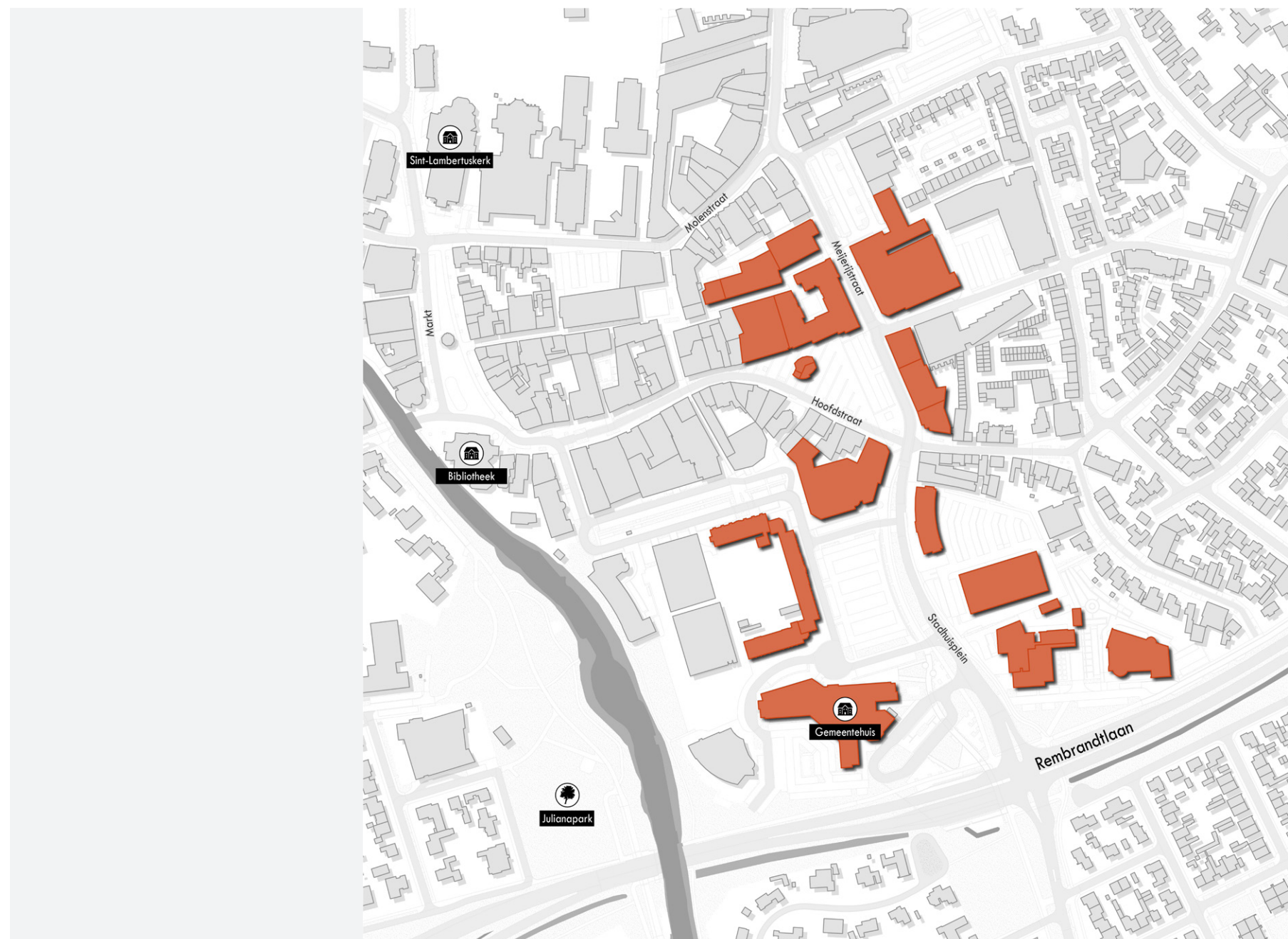
Wat nemen we mee?



Achterkanten naar de openbare ruimte
De ruimte voor parkeren in het centrum is **erg groot**. Het gevolg is dat veel gebouwen in het centrum met een ‘**achterkant**’ naar de openbare ruimte (of parkeerplaats) toe staan. De plinten van veel gebouwen zijn niet voorzien van een programma. Het zijn dikwijls **gesloten plinten** die aan de openbare ruimte zijn gesitueerd. Het Masterplan probeert met nieuwbouw achterkanten te voorkomen.



Niet mee?



Bloksgewijze architectuur/ te grote korrel

In de **jaren 70** van de vorige eeuw kreeg het centrum een inhaalslag naar aanleiding van de **groei die de stad** had doorgeemaakt. Het centrum wordt daardoor gedomineerd door gebouwen uit die tijd, **zeer grote bouwblokken** met vermeend publieke functies onderin die dikwijls niet ingevuld zijn. **Eentonige gebouwen** die over grote lengten hetzelfde zijn terwijl de kleine Veghelse schaal dat niet kan hebben. De woonblokken **verhouden zich weinig tot hun omgeving**.



Niet mee?

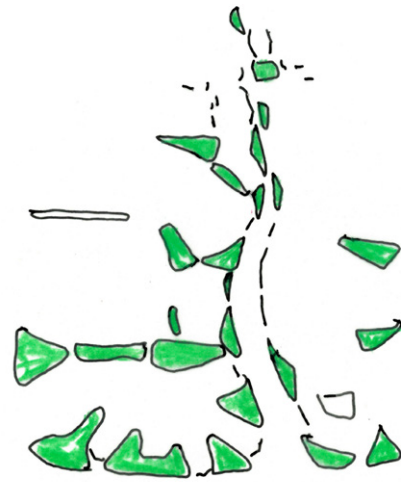


Pleinen die 'waaien'

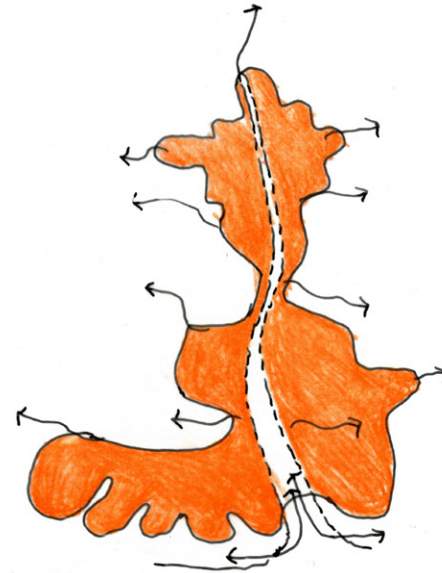
De belangrijkste invalsrouten van Veghels centrum wordt niet als laan of boulevard gekenmerkt maar als **parkeerplein**. Je komt het centrum binnen via het Stadhuisplein, het Meierijplein en het Bolkenplein. Het zijn erg **grote plekken** waar je **spreekwoordelijk wegwaait**. Het Masterplan is erop gericht juist die plekken tot fijne stedelijke verblijfsplekken om te turnen.



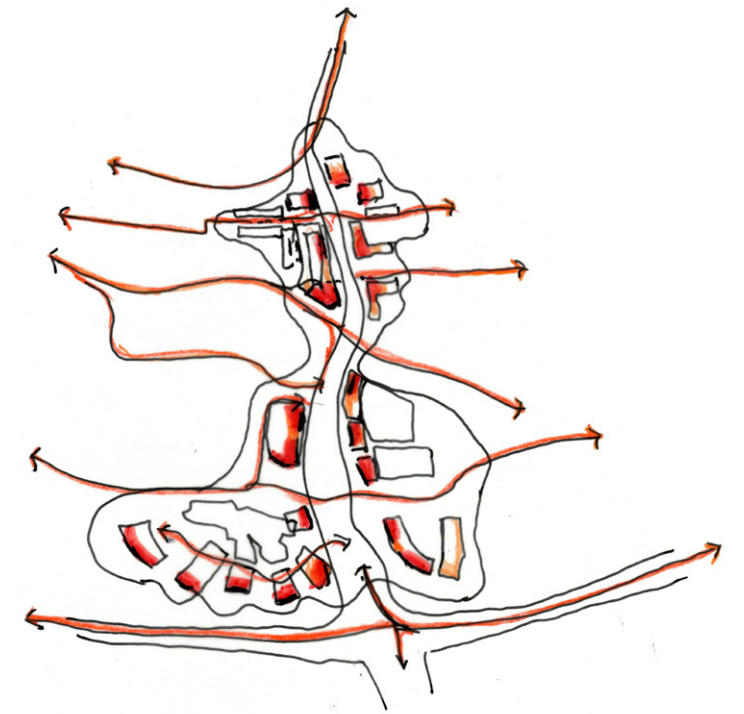
Niet mee?



Groene driehoeken



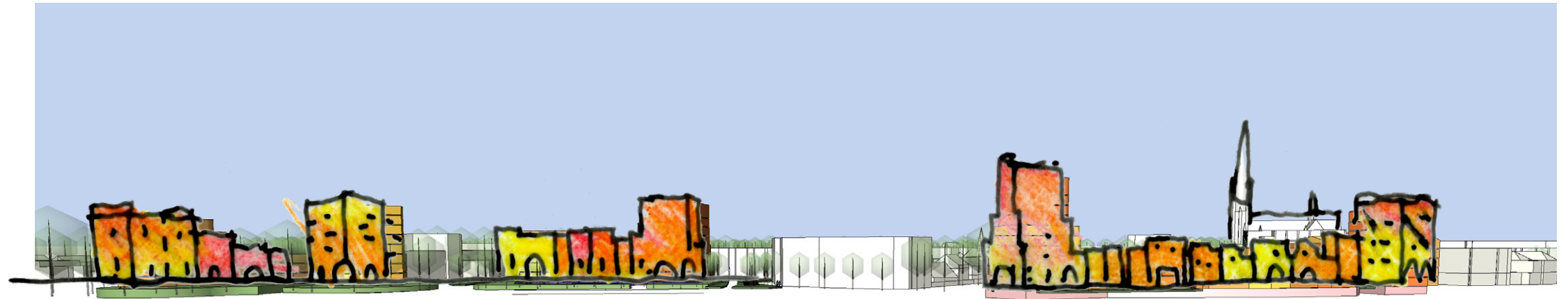
Verbinding



Stepping stones



Schetsen



Hoofdropzet

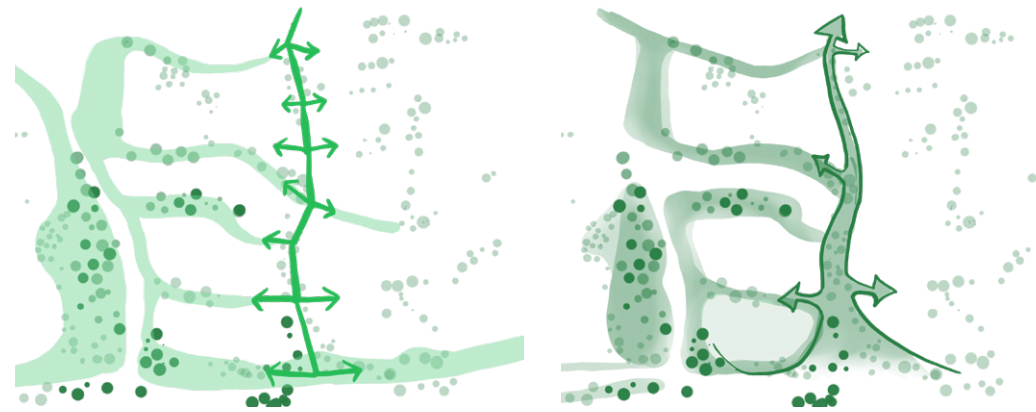
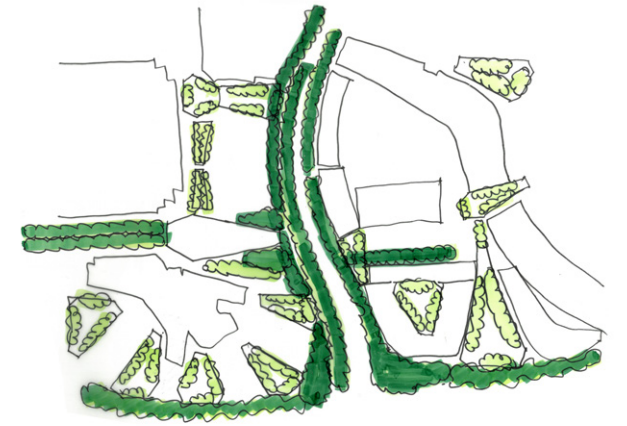
Veghels entree vanaf de Rembrandtlaan tot aan de Molenstraat wordt in het masterplan een groene stadsallee. We noemen hem de **Meerijlaan**.

Aan beide zijden worden ontwikkelingen geschetst die landen in het **groen**, die **knikken en knakken, pandsgewijs gebouwd** en vol met verrassende architectonische accenten. Samen zorgen ze voor **schoonheid, duurzaamheid en gezelligheid**.

Duurzaamheid

Prachtig Compact NL, dat staan wij voor. Duurzame stedenbouw, waar wonen en werken samengaan met een multimodaal knooppunt. Fiets, voet, HOV, stadstuinen en stadslanen. De auto te gast en compact ondergebracht in de **nieuwe HUB**. Dat zijn de uitgangspunten van Masterplan De Meerijlaan. **Duurzaamheid door eenvoudige bouwstructuur** en dubbelgebruik van de beschikbare ruimte. Duurzaamheid door **karakteristieke gebouwen** waar bewoners aan hechten.

Masterplan uitgelegd



Visie op groen

Het Masterplan is ontwikkeld vanuit de **krachtige groene lijnen** die Veghel bezit. Er is uitgegaan van de potentie van het groen rondom de Aa en de Rembrandtlaan. Als vanzelfsprekend zijn **groenstructuren doorgetrokken** in het plangebied. Groene oost-weststructuren als Vlas en Graan, Hoofdstraat en Stadhuisplein worden verbonden met groene Noord-zuid-entreestraat van Veghel die wij Meierijlaan zijn gaan noemen. De verbinding komt tot stand door de **bestaande boomstructuren aan te vullen**.

Masterplan uitgelegd



Parkeergarage Zwolle - Dok architecten



Visie op Parkeren, een HUB

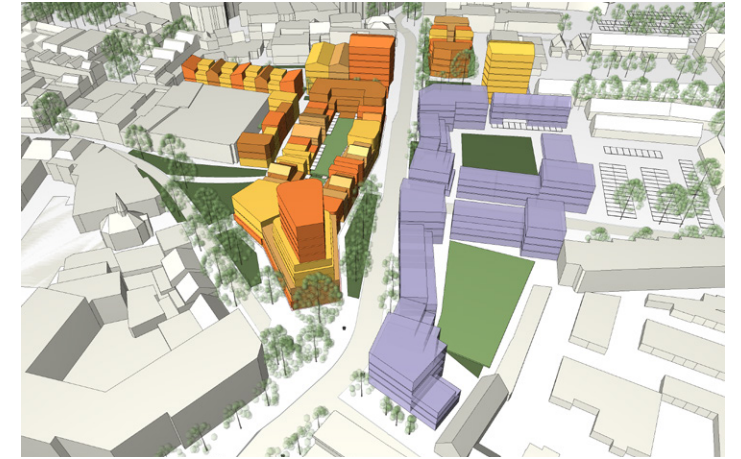
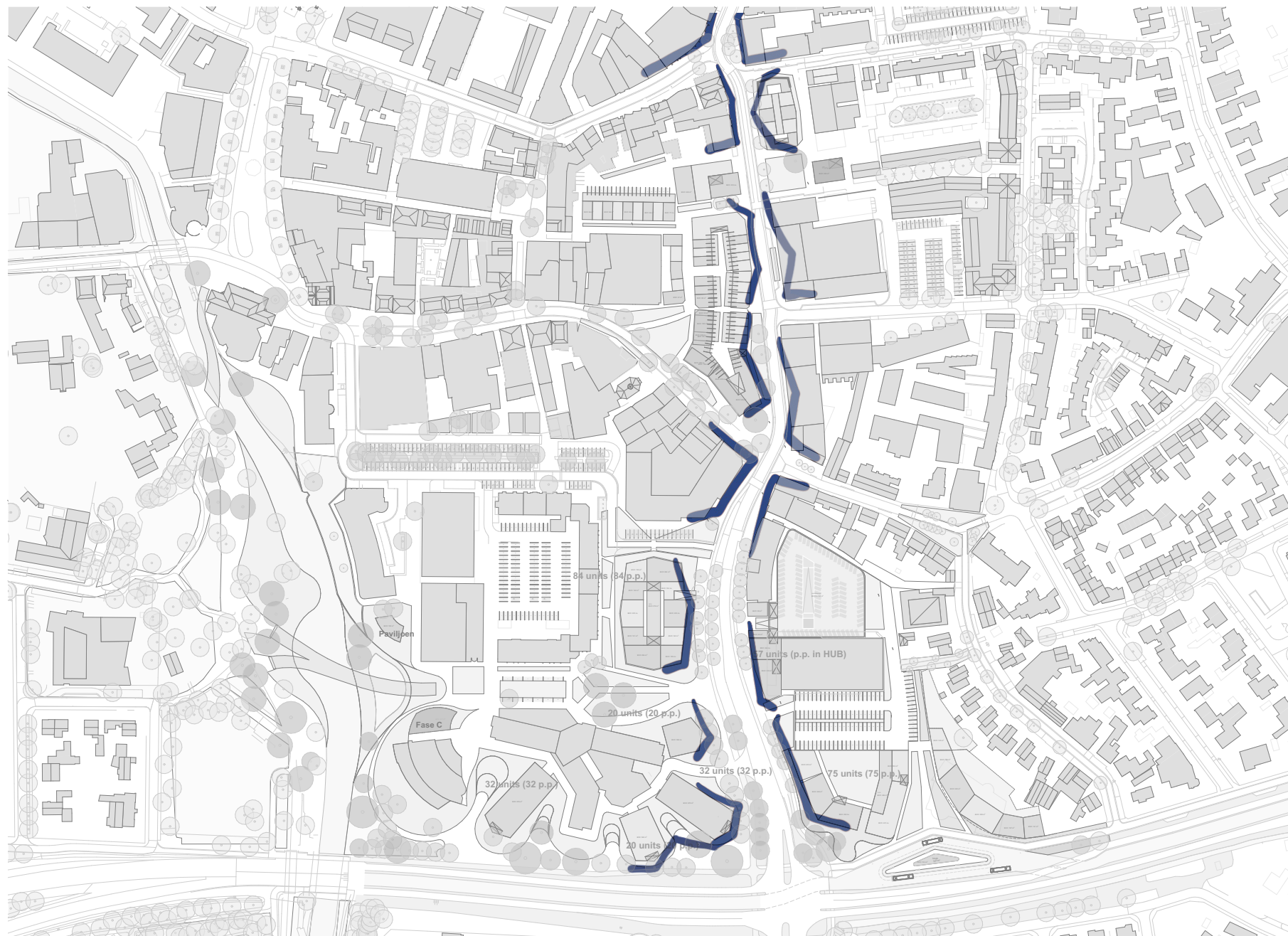
Meer woningen van goede kwaliteit zijn nodig in het centrum. Het welslagen daarvan is afhankelijk van een robuuste parkeeroplossing. Voor de nieuw te bouwen woningen gaan wij uit van **1:1 parkeren voor bewoners**, met uitzondering van sociale woningen waar we mogelijkheden zien om in de HUB te parkeren. Maar er zijn zoveel meer weggebruikers: winkelend publiek, werknemers in het centrum en stadhuis, stadsbezoekers enz. Juist voor hen voorziet **het Masterplan in een centraal gelegen Hub**. Langs de Meierijlaan en op het snijpunt van de zone auto-te-gast en auto-gewenst verrijst een Hub voor **circa 550 parkeerplekken**, aanvulling op de reeds bestaande parkeerplekken in het centrum. Het exacte aantal plaatsen is nog onderwerp van studie. Wellicht blijkt uit de parkeerstudie dat we met minder plaatsen uitkunnen.

Masterplan uitgelegd



Visie op Stedenbouw; Ankerpunten
 De Meerijlaan is de ruggengraat van het Masterplan. In een krachtige beweging van de Rembrandtlaan tot aan de Molenstraat. De Meerijlaan begint breed aan de Rembrandtlaan en verloopt als een **slagader** met zachte bochten, knikken en knakken naar steeds smaller. Een logische beweging die **op gezette punten gemarkeerd** wordt door de architectuur: een toren, een hoogte accent, een bijzonder pand. Het zijn de **ankerpunten** waar de bezoeker Veghel aan herkent.

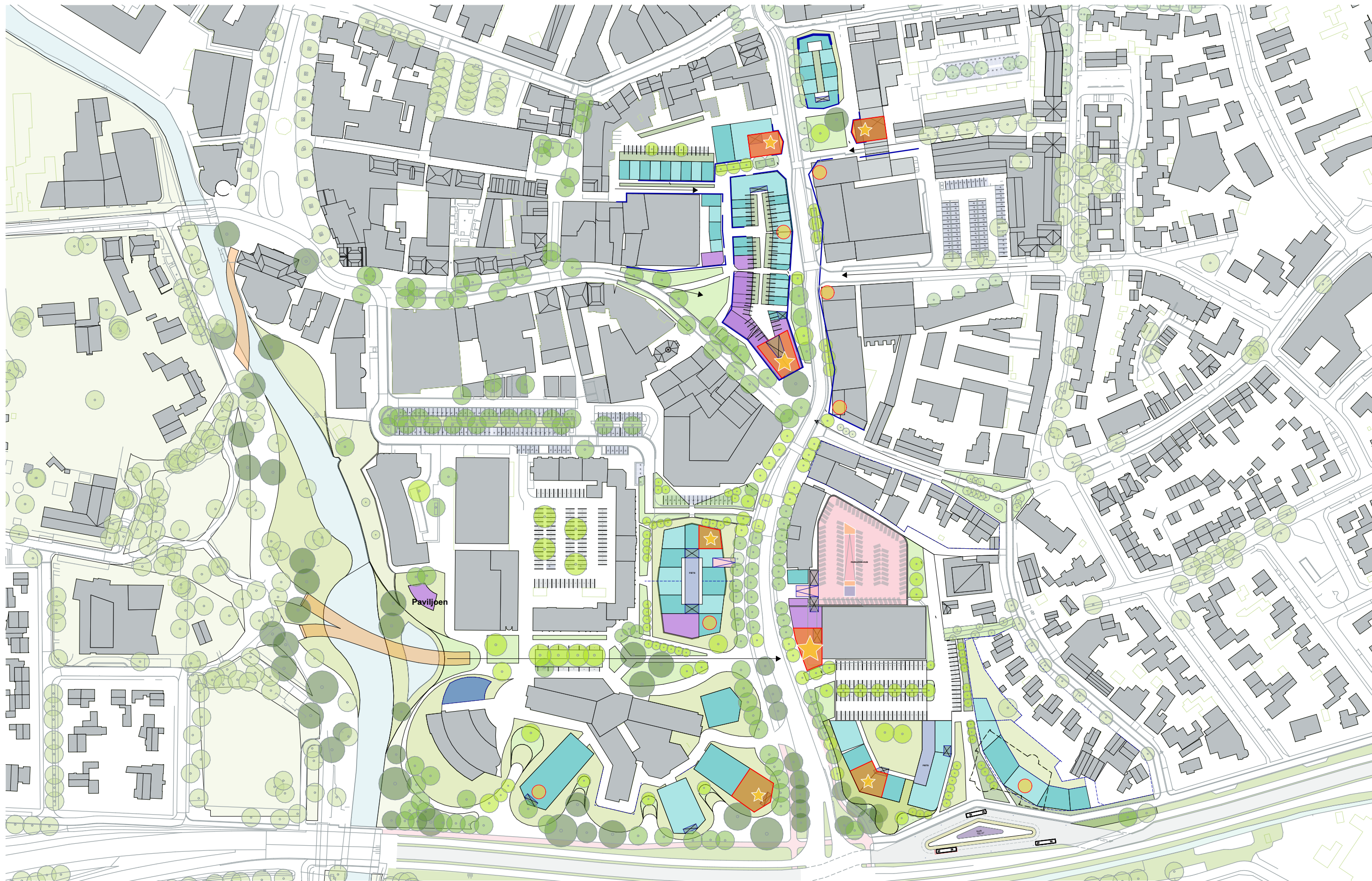
Masterplan uitgelegd



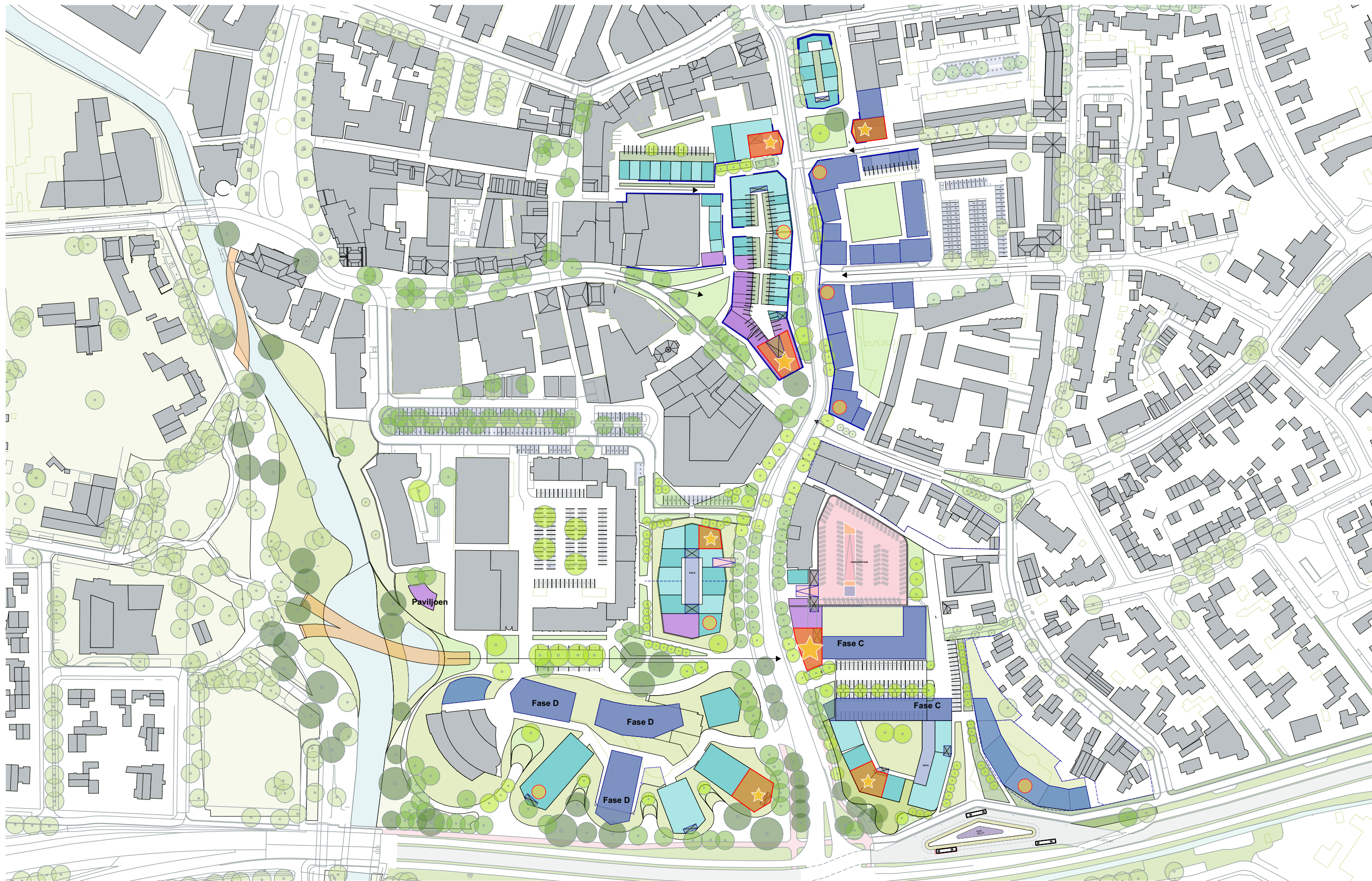
Visie op Stedenbouw: Knikken/ knakken

Nieuwe gebouwen langs de Meierijlaan voegen zich in een rooilijn, die op vele plekken **knikt en knakt**. In navolging van **het DNA van Veghel** hebben wij die manier van stedenbouw gehanteerd die zo succesvol blijkt in het oude gedeelte van Veghel. Die kwaliteit inzetten en versterken brengt een heel eigen stadsbeeld met zich mee. Een stadsbeeld waarin de **kijklijnen** worden gebroken om **het gevoel van kleinschaligheid terug te brengen**. Historiserend? Nee, gebruik maken van aanwezige kwaliteiten.

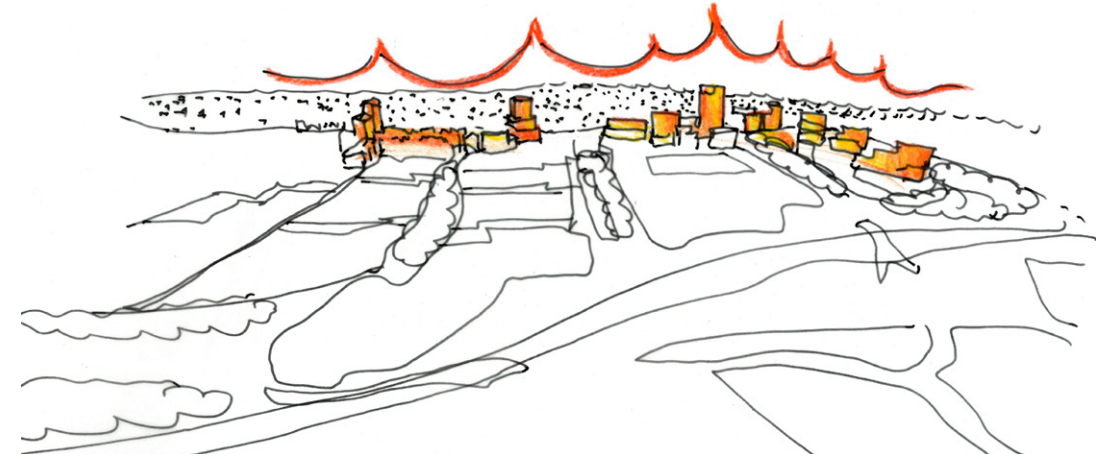
Masterplan uitgelegd



Plankaart



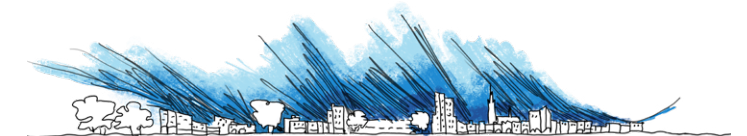
Plankaart plus



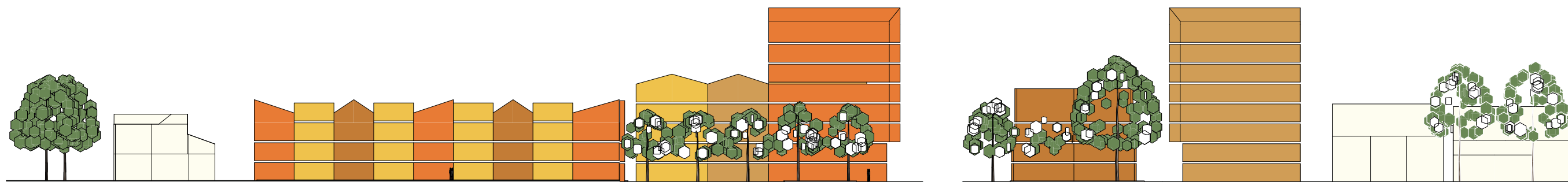
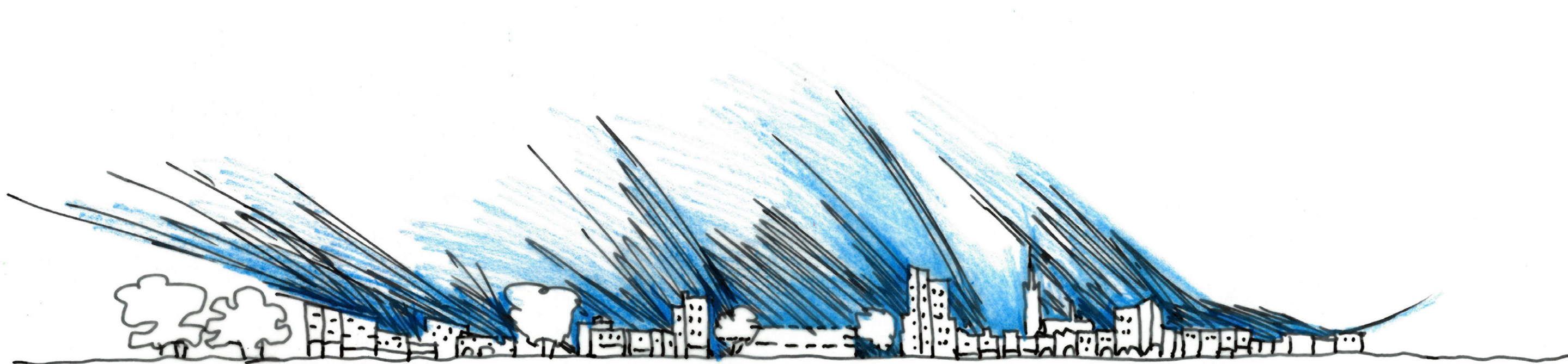
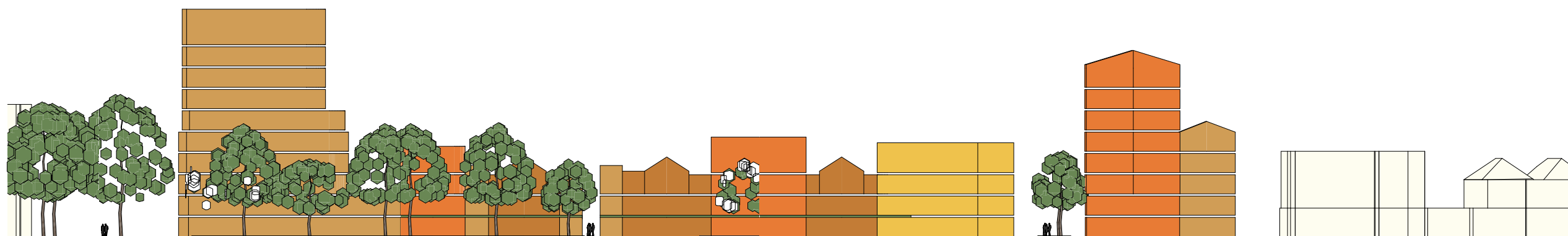
De Meierijlaan

Aan beide zijden van de Meierijlaan wordt **nieuwbouw of herbestemming** voorgesteld. Oplopend in schaal van **kleinschalig pandsgewijze markante bebouwing** in de binnenstad, Bolkenplein en omgeving naar **markante, steviger bebouwing** aan de Rembrandtlaan. De binnenkomende bezoeker van de stad voelt daarmee als vanzelf dat hij de binnenstad benadert. Ook **de Hub** ligt aan de Meierijlaan, mooi verdekt opgesteld achter het Apotheekerspand.

Alle bebouwing aan de Meierijlaan is **bijzonder van karakter, staat op poten die in de grond staan en heeft een duidelijk gezicht aan de straat.**



de Meierijlaan



Beeldkwaliteit



Doesburg



Zutphen

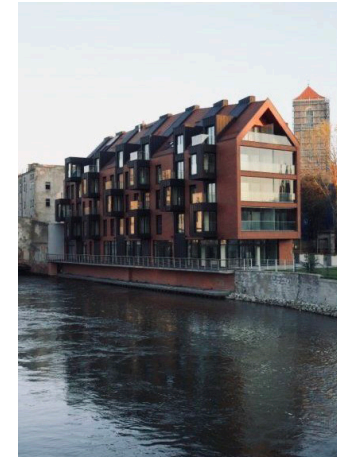


Doesburg



Doesburg

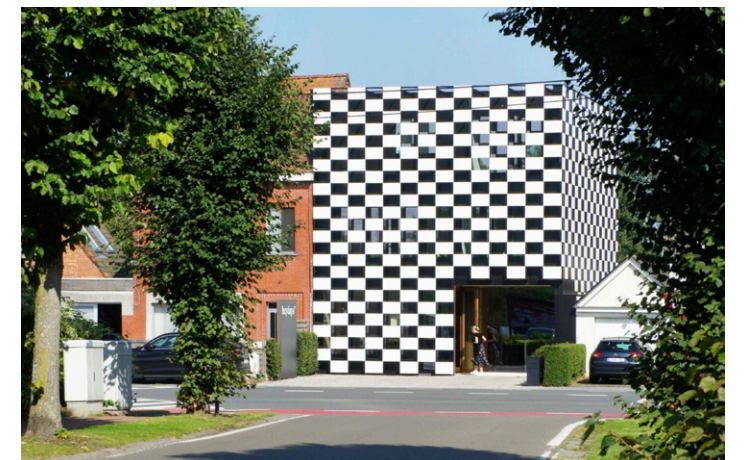
Beeldkwaliteit



Mulleners + Mulleners



Palazzo Porte, Dok architecten



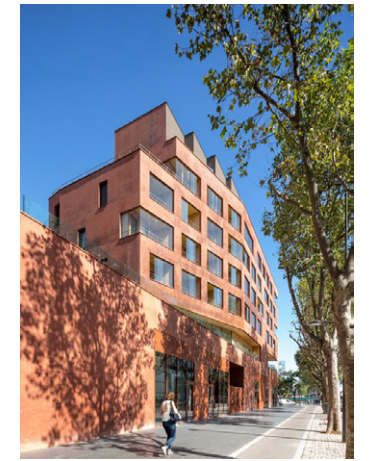
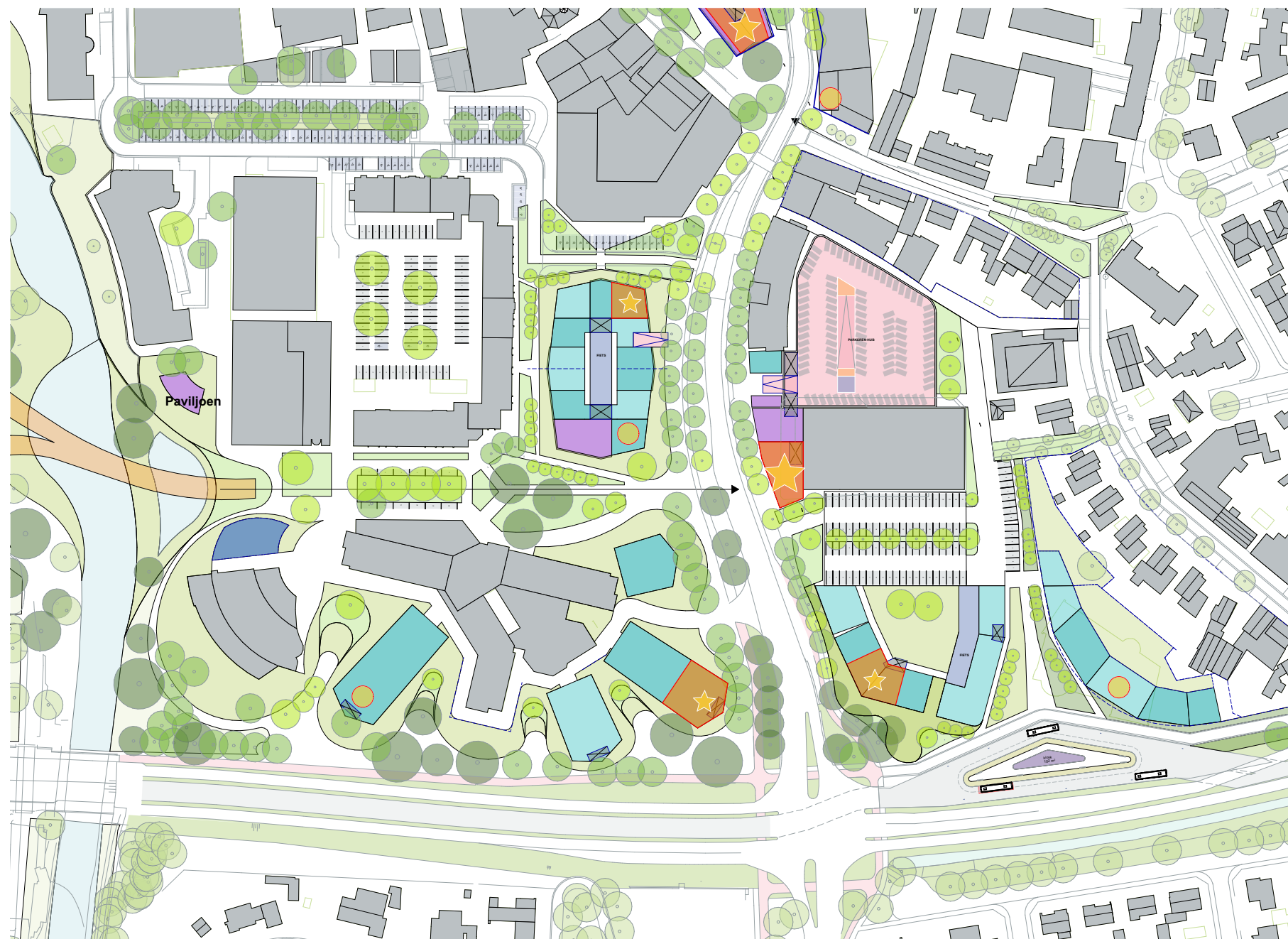
Declerck-Daels Architecten



Leidsche Rijn Centrum, Dok architecten

Leidsche Rijn Centrum, Dok architecten

Beeldkwaliteit



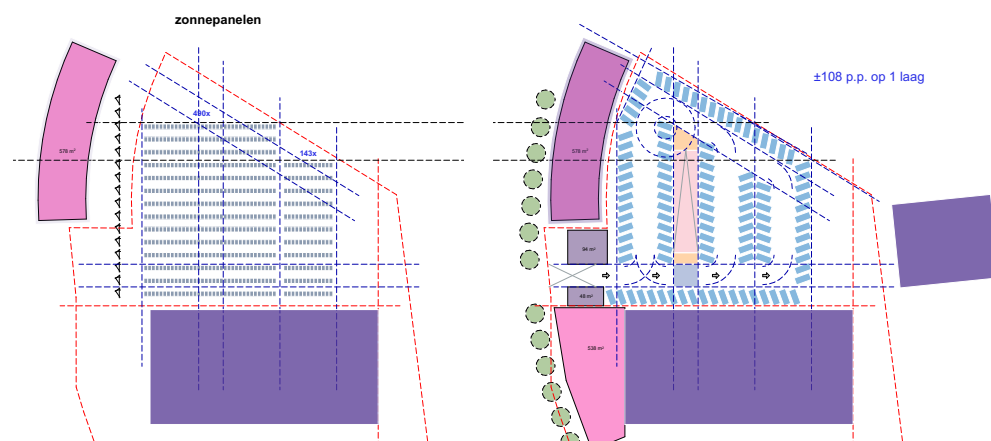
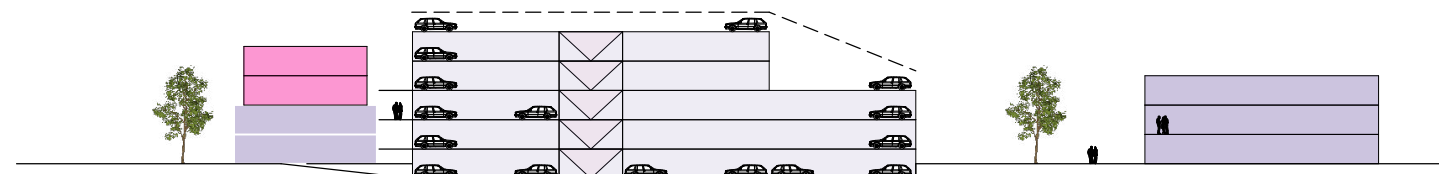
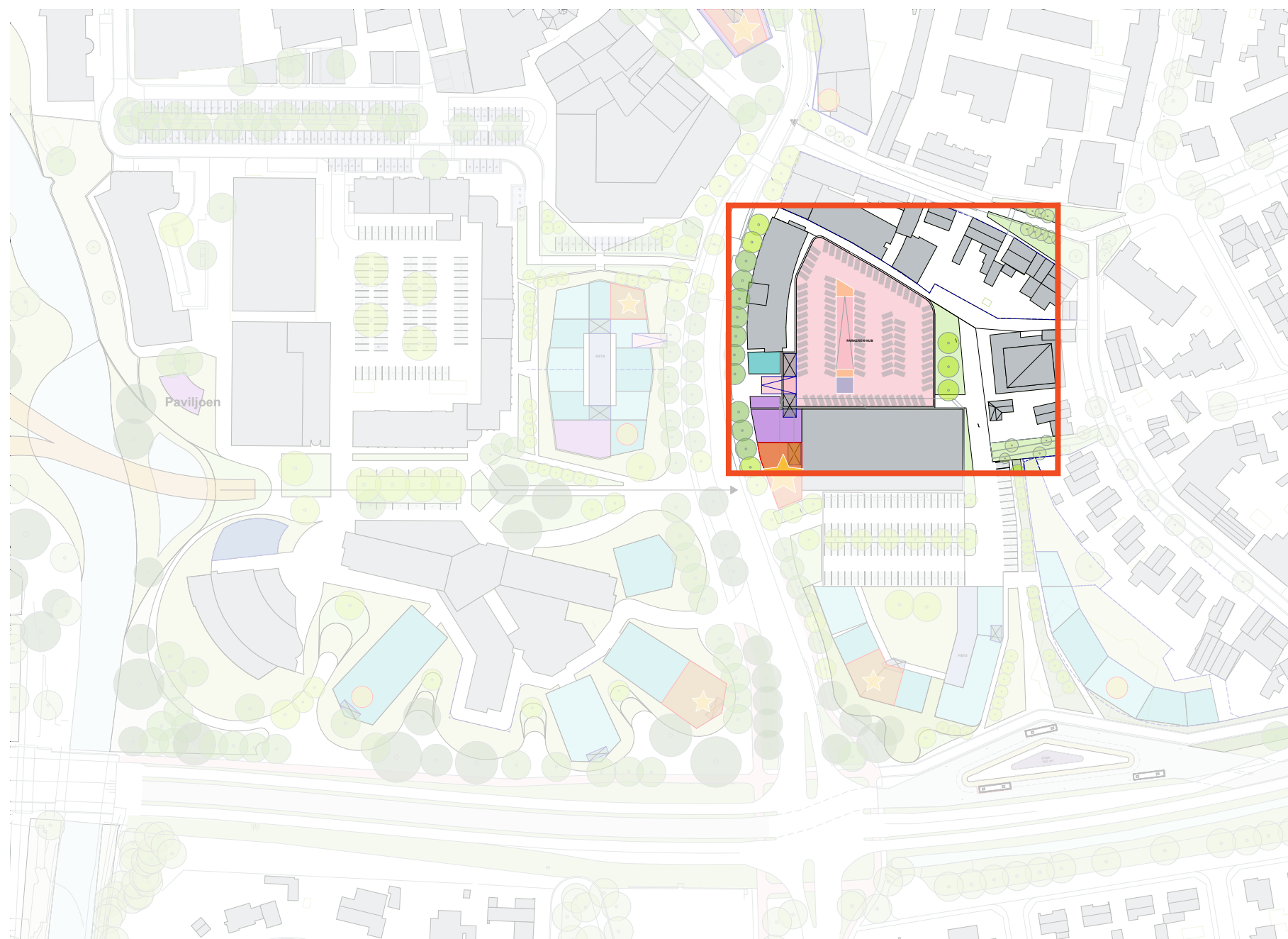
Verankering in de stad

Deelplan Zuid bestaat de omgeving van het Stadhuisplein. De verankering met de omliggende wijken is de onderlegger voor het deelplan. Vanaf de **Aa zijn de groen-structuren doorgetrokken** het plan in. Vanuit de Dr. Schaepmanlaan is het groene karakter doorgetrokken in de Meierijlaan als een slagader door het hele plan. **De doorsteekjes, knikken en knakken en de brinkjes** die Veghel zo rijk maken zijn volop ingezet in de nieuwe plannen.

Deelplan Zuid, groene wiggen

In navolging van de bewezen kwaliteit van de **fijne driehoekige plekken** (of wiggen) die het oude centrum van Veghel rijk is, is het Masterplan voorzien van vele driehoekige groene pleisterplaatsen. **Knikken en knakken** in de rooilijnen van de gebouwen en de straten zorgen voor subtiele driehoekige wiggen. Elke wig is ingevuld met **groen, een boom en een bankje**. Zo ontstaat als vanzelf een duurzame stad, die herkenbaar is als typisch Veghel.

Plandeel Zuid



Parkeer-HUB

Om alle bezoekers en werknemers uit de omgeving van een goede centrale parkeerplek te voorzien, is op deze locatie een HUB gemaakt. **Minstens 550 plaatsen voor auto's en fietsen kan deze ingepaste garage opnemen.** De entree is vanaf de Meierijlaan. Het aantal lagen loopt op tot 7, terwijl de omvang per laag afneemt voor goed inpassing in de omgeving.

De nieuwe omliggende bebouwing is in het Masterplan zo gekozen dat de HUB als **massa wegvalt in het straatbeeld.**



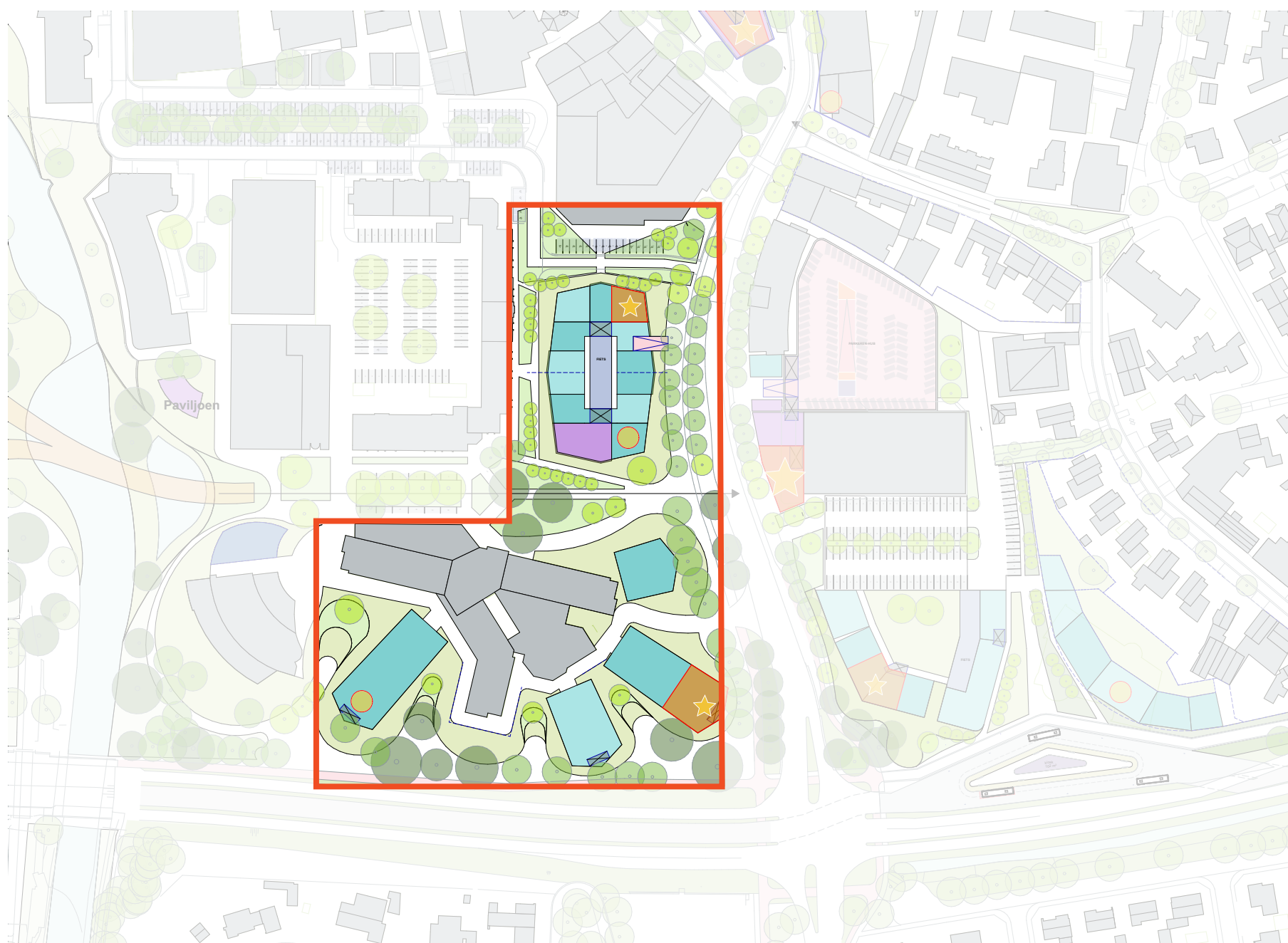
Plandeel Zuid



Diamant op het plein



Sterren aan het stadhuis



Een Diamant op het plein

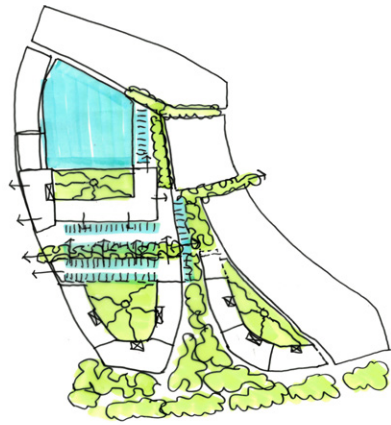
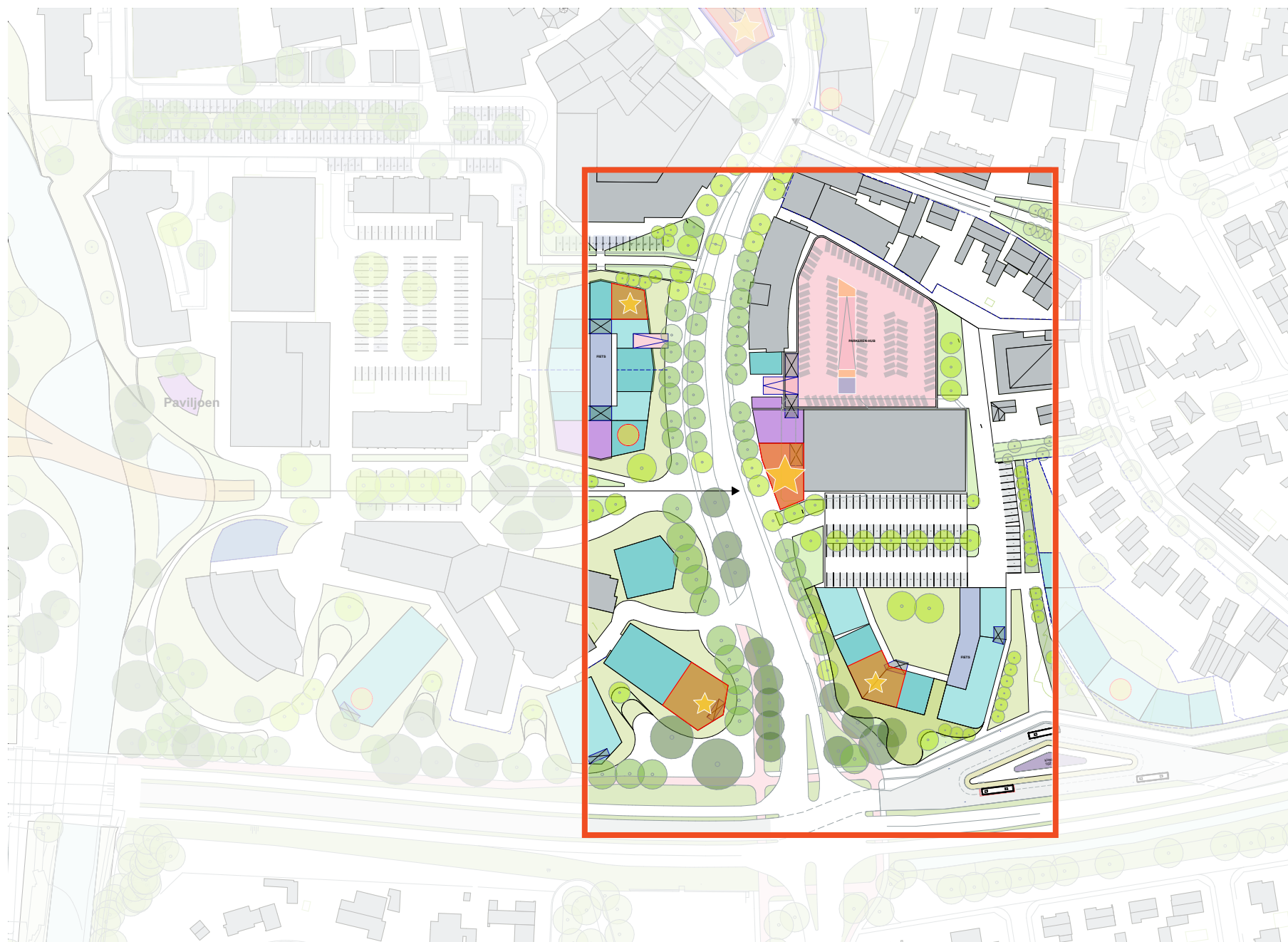
Een gebouw in het groen dat **diamantvormig** is en daardoor het knikken en knakken van de nieuwe Meierijlaan als vanzelf aanzet. Het maakt met zijn vorm **driehoekige brinkjes** voor groen met bomen en bankjes. Het parkeren ligt half verdiept onder het gebouw.

De architectuur is **opgedeeld in panden** van verschillende, fraai op elkaar inspelende architectuur.

Sterren aan het Stadhuis

Het plandeel dat direct aan het stadhuis grenst is **stervormig** geleet. Het is de stads entree locatie. De **richtingen** die al aanwezig zijn in het stadhuis **zijn opgepakt** in de stervormige woongebouwen die zich vlijen in een **meanderende groene setting**. De woongebouwen zijn opgebouwd uit corridorwoningen die de alzijdigheid van deze plek ondersteunen. Het oplopend groen kan zeer royaal zijn en geeft samen met de oplopende bebouwingsvorm de locatie een **chique karakter**.

Plandeel Zuid



Meerijlaan

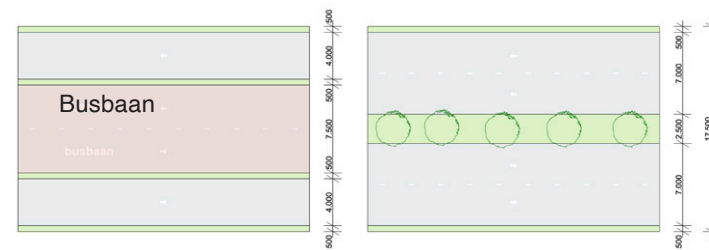
In het Masterplan blijft de huidige **AH als gebouw op zijn plek**.

Een markant hoogteaccent van 12 woonlagen markeert deze plek aan de Meerijlaan. De trechtersvorm heet de bezoeker welkom en geeft de inrit van het publiek parkeren aan. Dit gebouw markeert ook de zichtlijn vanaf het stadhuis, het is daarmee de **beste verbinding** tussen stadhuis en de **entree van de binnenstad**.

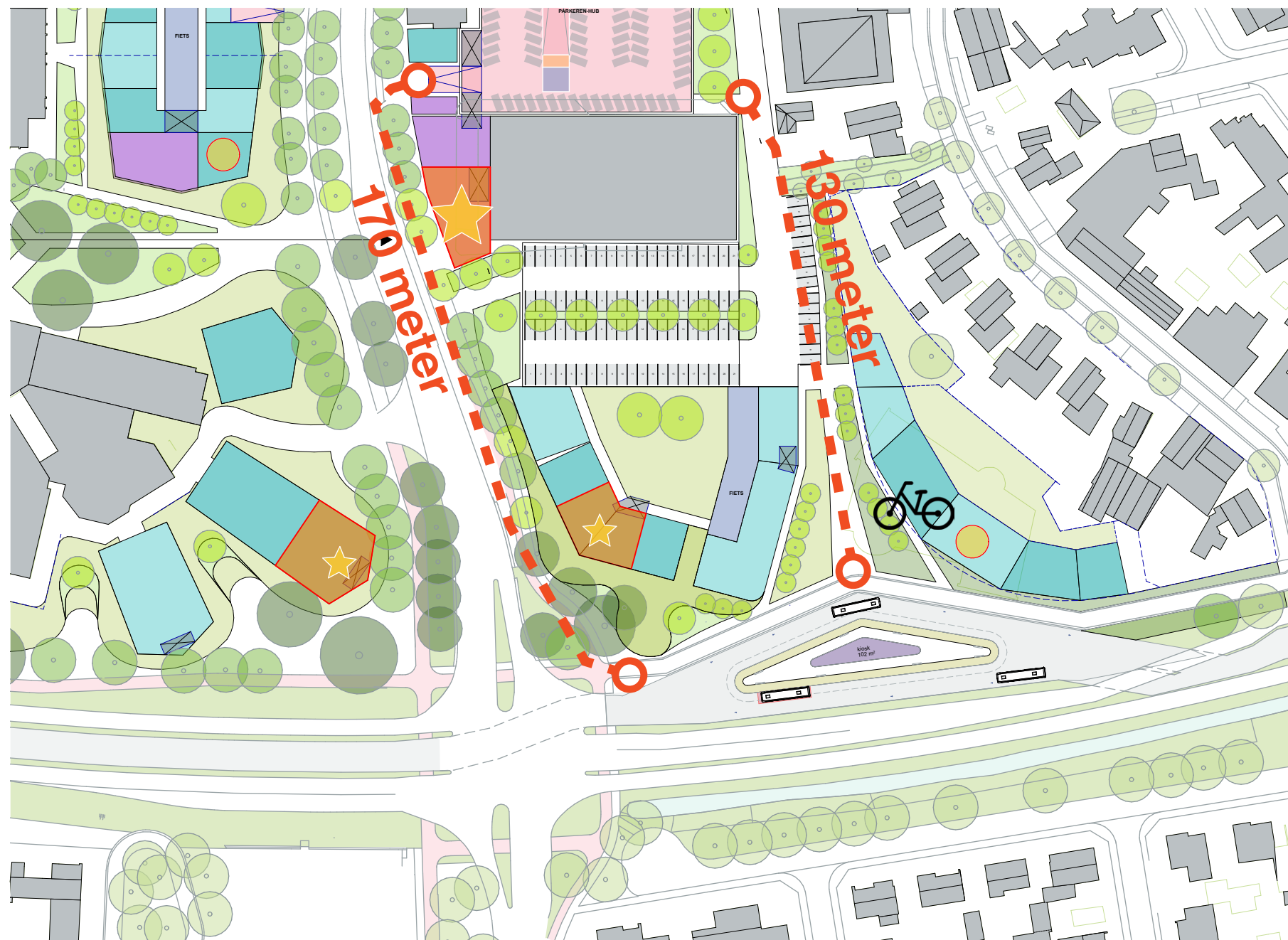
De oude brandweerlocatie

De locatie waar op dit moment de brandweer en politie zijn gesitueerd krijgt een eigen karakter. Het is de perfecte plek voor verschillende woongebouwen, die gezamenlijk een **cirkelvormig bouwdeel vormen aan een groene tuin**. De hoogste, zeven lagen pal gericht op het kruispunt Rembrandtlaan/Meerijlaan, is het welkoms gebouw dat bezoekers direct zien bij binnenkomst. Wij zien **royale balkons en terrassen** aan die kant, om de kwaliteit en waardigheid van de stad te ondersteunen.

Plandeel Zuid



Busbaan of tweebaansweg

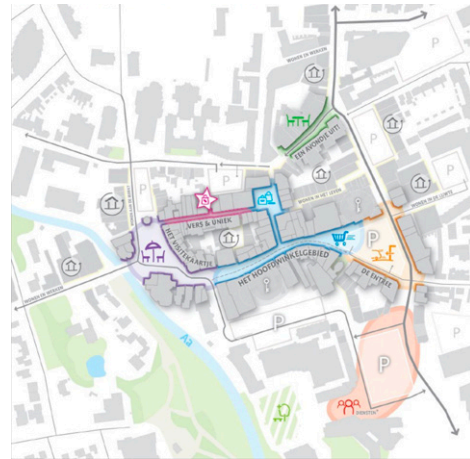


Busstation

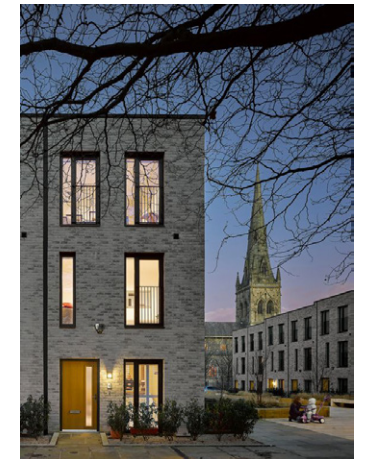
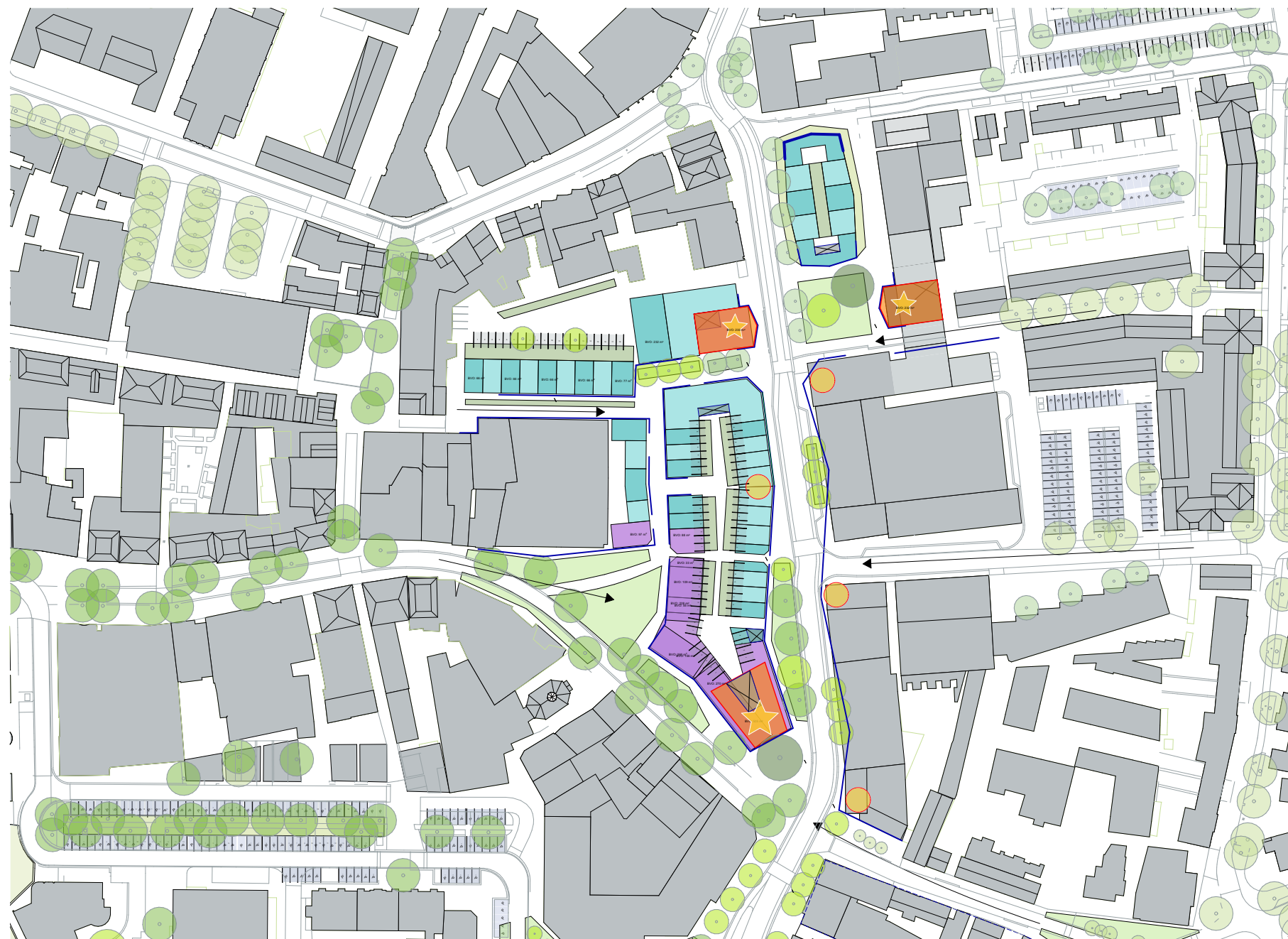
Een **volwaardig busstation** past bij een stadsdorp als Veghel. Het Masterplan stelt een busstation aan de Rembrandtlaan voor. Een bijzonder gebouw en overkapping met goede voorzieningen voor reizigers en bus-personeel. **Op loopafstand van de parkeerHUB**, met goede **fietsvoorzieningen** in de nabijheid. Meerdere bussen kunnen hier halteren. Meerdere richtingen kunnen worden bediend.



Plandeel Zuid



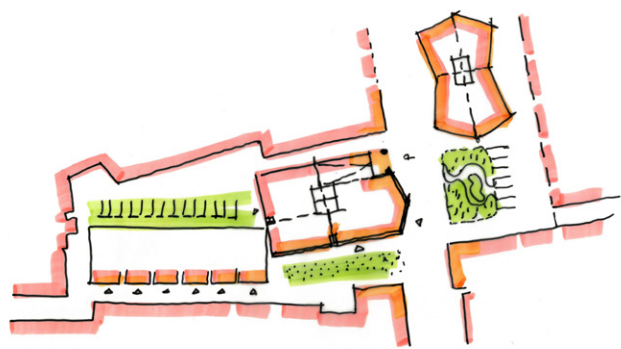
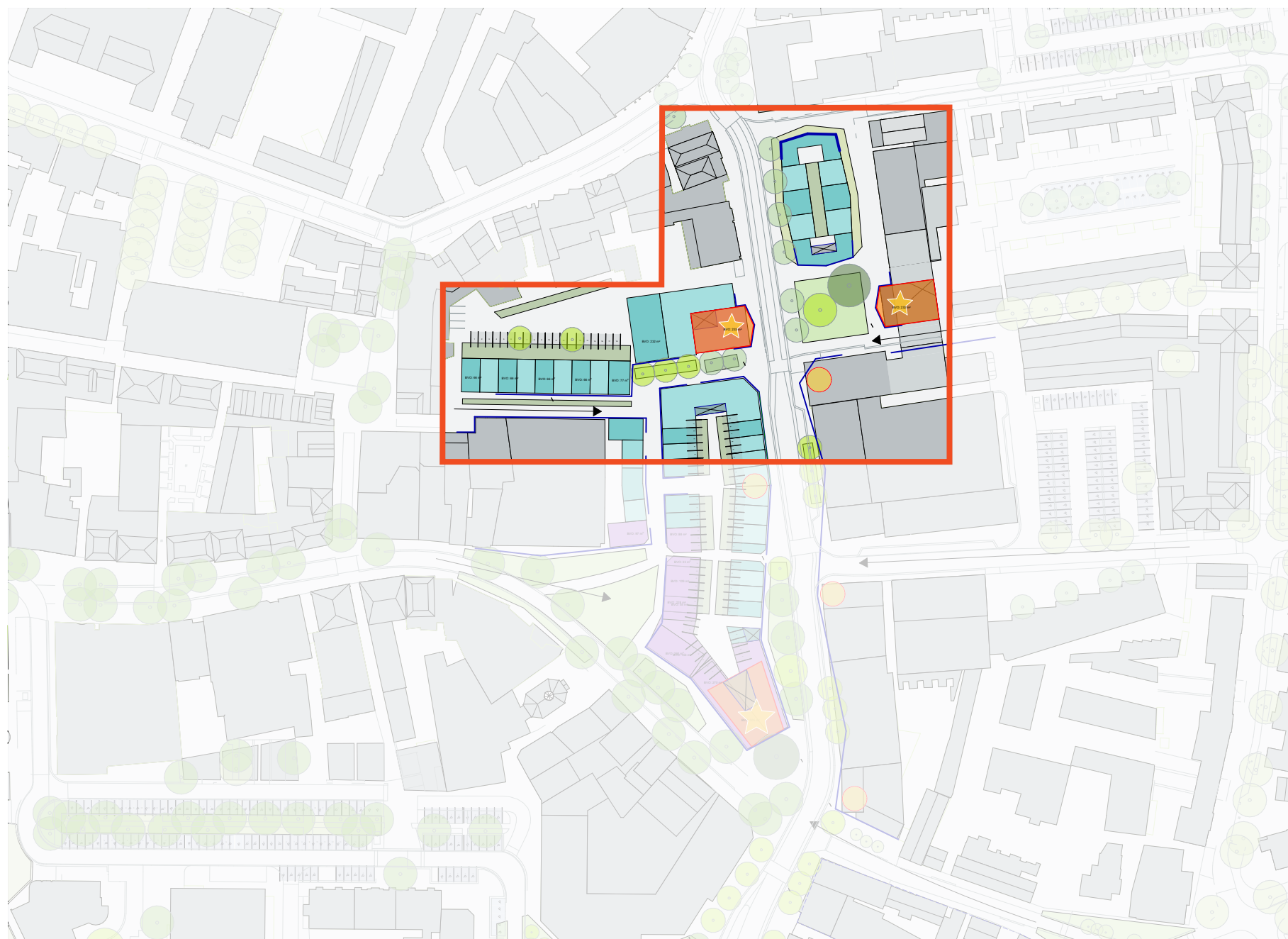
Centrumvisie DTNP



Verankering in de stad

Deelplan Noord omvat de omgeving van het Meerijplein en het Bolkenplein. Ontwikkelingen moeten **met chirurgische verfijning** gebeuren, omdat het aanwezige programma soms blijft of gebouweigenaren niet kiezen voor vernieuwing. Dat maakt dit plandeel van een andere, **meer strategische aard**. Doel is om in de toekomst een **samenhangend resultaat** te bereiken met deelplan Zuid. **Doel is een prettigere, kleinschaligere en gezelligere binnenstad van Veghel.**

Plandeel Noord



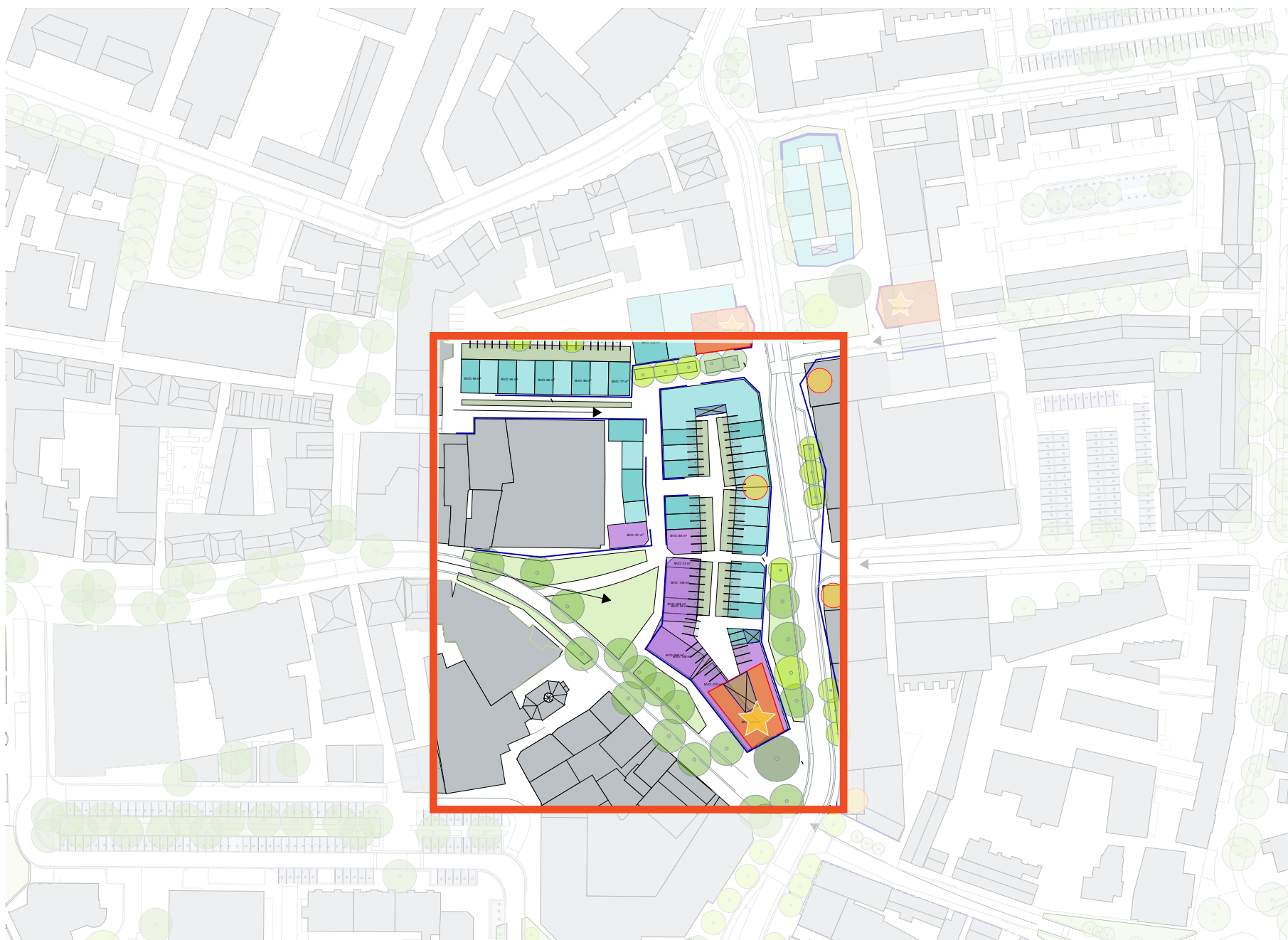
Bolkenplein en Wiekslag

Met een bijzonder gebouw op het Bolkenplein wordt een nieuwe straatwand geformeerd. De oost- en westwand van het Bolkenplein verdienen **een accent**. Een smal en hoog pand, met de poten op de grond, verticaal geled en voorzien van een **setback of fraaie dak beëindiging**. Zo wordt het Bolkenplein een fijn binnenstads pleintje.

Het woonstraatje

Vanaf het Bolkenplein loop je via het Wiekslag naar het centrum. In de toekomstvisie van de gemeente (2019) zal het kernwinkelgebied niet meer tot en met deze straat lopen. Dat maakt mogelijk er **een groen woonstraatje** van te maken. Kleinere wooneenheden, weer **pandsgewijs** verkaveld en met hun poten in de grond veranderen het straatbeeld in **een modern, groen en vriendelijk stadsstraatje**.

Plandeel Noord



Vernieuwing Meerijplein

Aan **het kralensnoer** van bijzondere locaties van de Meerijlaan hoort natuurlijk het Meerijplein. De vernieuwing ontstaat hier door het plein te verkleinen en door **de pleinwanden te verbijzonderen**. Juist op het Meerijplein is een accent gewenst. Het vormt de meest centrale plek die het centrum van alle kanten markeert. Daar **een echt stadsjuweel** in architectuur, duurzaamheid en landschap maken, is de kroon op het Masterplan. Op het Meerijplein kiezen we voor een aantal nieuwe doorsteekjes. De **doorsteekjes** zijn kenmerkend voor de Veghelse binnenstad en versterken het **'dwaalmilieu'** dat een binnenstad eigenlijk moet zijn. Naar voorbeeld van bestaande nieuwbouw in de binnenstad maken we **betalbare woningbouw** het **binnenstedelijk karakter**.

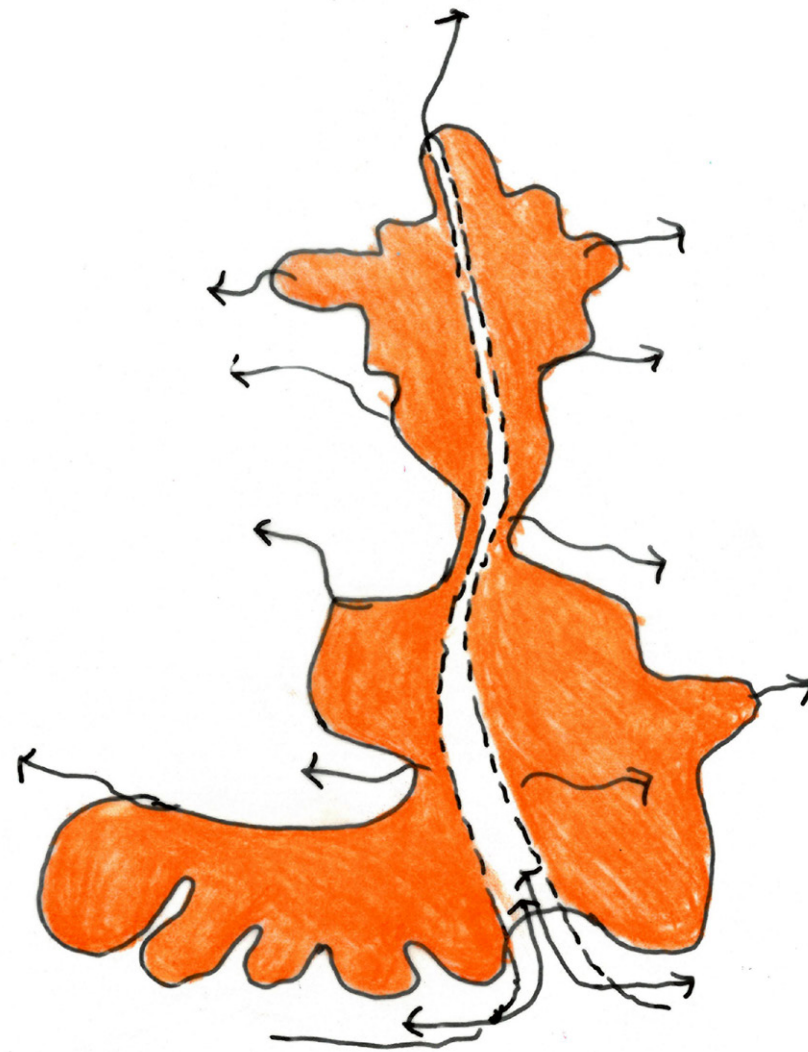
Plandeel Noord



Impressie



Impressie



Dank voor uw aandacht!

dok
architecten