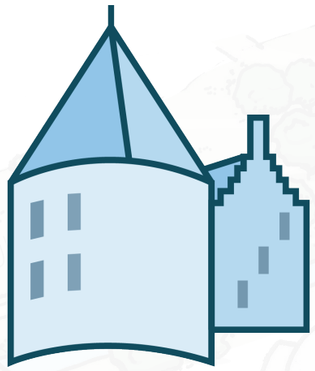
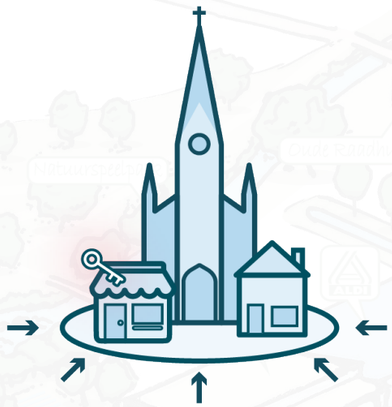
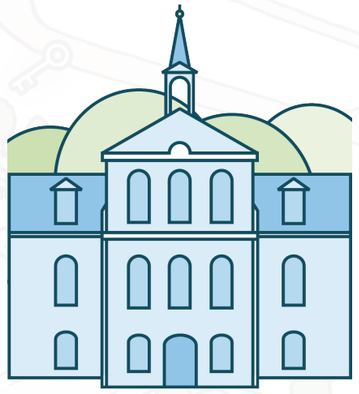










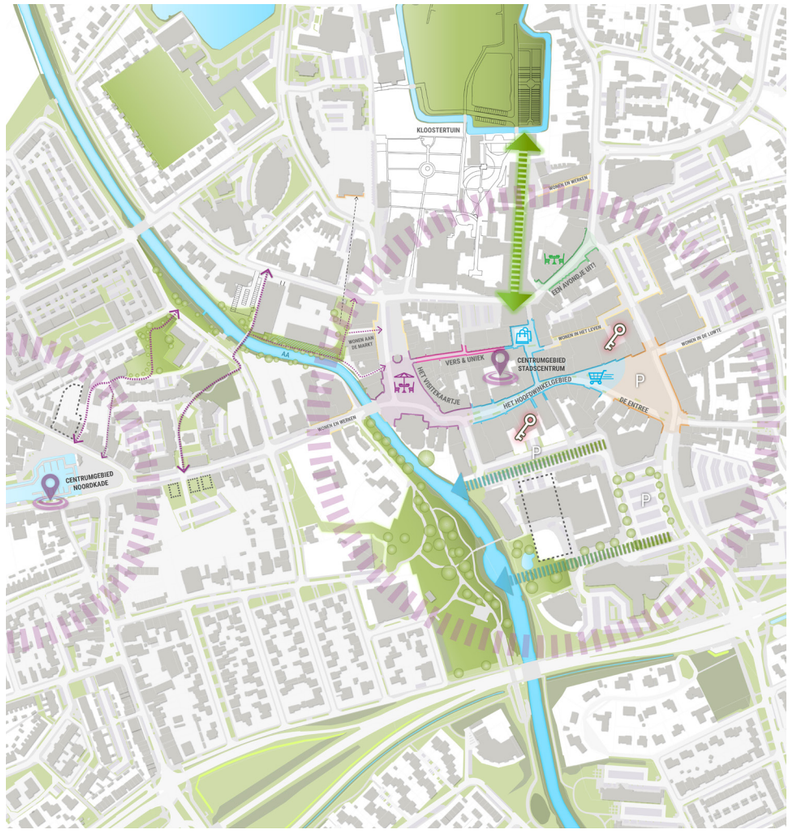


MEIERIJSTAD

Kansen in Veghel

Complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen (Transformatielocaties)

Provincie Noord-Brabant



Kansen in Veghel

Complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen

In samenwerking met:

MEIERIJSTAD

Provincie Noord-Brabant

Waterschap Aa en Maas

CENTRUM MANAGEMENT

Colofon

Gemeente Meierijstad
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

T 14 0413
E info@meierijstad.nl
W www.meierijstad.nl

Datum 6 februari 2020

Samen, optimisme en durf

2020 is een nieuw jaar, maar vooral ook de start van een nieuw decennium. Een tijdvak waarin we keuzes maken die beslissend zullen zijn voor het verloop van de rest van de eeuw. We moeten nadenken over de (technologische) vernieuwing in onze tijd,de kansen die dat biedt en de verandering die het van ons vraagt. Hierin past de ambitie van Meierijstad om samen met de provincie Noord-Brabant aan de slag te gaan met onze belangrijkste binnenstedelijke transformatielocaties. Ook Meierijstad staat voor keuzes die beslissend zijn voor onze toekomst.

Ondernemend, daadkrachtig en betrokken

Meierijstad is een gemeente met stadse allure en dorps, landelijk groen. We kunnen onze inwoners het beste van twee werelden bieden, maar zijn helaas ook bekend met de forse opgaven die daarbij horen. In de middelgrote kern Veghel zijn verschillende transformatielocaties die om aandacht schreeuwen. We staan aan de vooravond van complexe binnenstedelijke integrale gebieds- en transformatieopgaven. Het gaat daarbij niet enkel om herstructurering en herbestemming, maar ook om doelstellingen op het gebied van erfgoed, klimaat en energie, ecologie, beeldkwaliteit en een aantrekkelijke (groene) openbare ruimte.

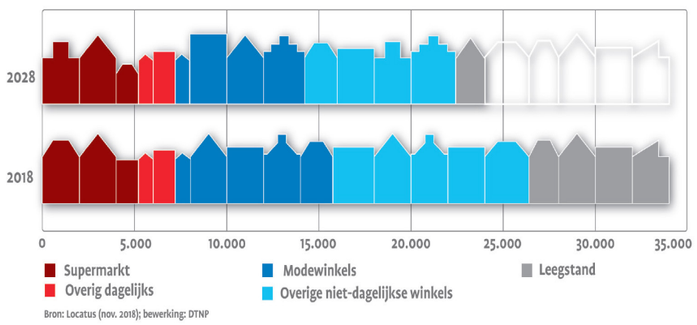
Gemeente Meierijstad is niet de enige gemeente waar dergelijke opgaven spelen; samen met andere Midsize gemeenten zoeken we naar relevante kennis en oplossingen. Meierijstad is een ondernemende en daadkrachtige gemeente en loopt daarom enthousiast voorop bij het toepassen van een nieuwe en innovatieve aanpak. Wij onderzoeken graag samen met de provincie de mogelijkheden van nieuwe instrumenten en samenwerkingsvormen en zijn bereidt dit via ‘vallen en opstaan’ te testen en te verbeteren.

De provincie Noord-Brabant wil de omgevingskwaliteit verbeteren en innovatie in gebiedstransformatie bevorderen, door richting te geven, beweging te stimuleren en mogelijk te maken. De provincie participeert daarom in deze wisselende rollen in ruimtelijke ontwikkelingen. Meer concreet wil de provincie in 10 à 12 stedelijke transformatieopgaven participeren.

De gemeente Meierijstad wil een samenwerkingsovereenkomst sluiten, zodat de provincie ook in Meierijstad participeert in onze stedelijke transformatieopgaven.









Onze visie

Wij willen een leefbaar en duurzaam Meierijstad realiseren, met sterke en toekomstbestendige (winkel)centra. De focus ligt hierbij op Veghel, omdat de transformatieopgaven hier groter zijn dan in de andere centra.

Onze ambities

We kunnen succesvol zijn als we vanuit duidelijke overtuigingen werken. We bieden Veghel en de provincie Noord-Brabant een toekomstperspectief door de volgende speerpunten te hanteren in onze aanpak:

1. **Functionaliteit**: nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de lange termijn ambities van Meierijstad, zodat we toekomstbestendige gebiedsontwikkelingen realiseren. We hebben aandacht voor onder meer ecologie, erfgoed, klimaat en energie, leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en water zonder daarbij haalbaarheid uit het oog te verliezen. We maken een dus een integrale belangenafweging zodat er sprake is van duurzame verstedelijking;
2. **Ruimtelijke kwaliteit**: Gebouwen en openbare ruimte sluiten aan bij de menselijke maat. We houden rekening met aspecten als: beeldkwaliteit, beleving, eindgebruikers, looproutes, schaduwwerking, sociale controle en veiligheid;
3. **Samenhang**: tussen verschillende ontwikkelingen en thema’s (ecologie, erfgoed etc.);
4. **Samenwerking**: We zijn flexibel en investeren in nieuwe werkwijzen, partnerschappen en een flexibele aanpak van gebiedsontwikkeling. We werken samen met bewoners, marktpartijen, andere (semi) overheden en intern.

Onze samenwerking

Meierijstad is één van de Midsize gemeenten van Noord-Brabant, maar is bereid om groot te denken en niet bang om te pionieren. Wij sluiten graag een samenwerkingsovereenkomst met de provincie om enkele samenhangende transformatielocaties te herstructureren en zodoende de leefomgeving te verbeteren. Per project onderzoeken we in welke rol de provincie de meeste meerwaarde levert; is dit door richting te geven, beweging te stimuleren of door mogelijk te maken.

Meierijstad focust op:

- Herstructurering van de winkelstructuur tot een nieuw compact centrum
  - twee sleutelproject uit de centrumvisie;
- Veghel aan de Aa:
  - Stadhuisplein & Vlas en Graan (incl. verplaatsing Aldi en zwembad),
  - Frisselsteinlocatie
- De realisatie van de binnenstedelijke ecologische verbindingszone van de rivier de Aa;
- De herontwikkeling van ons Klooster Franciscanessen via het Leefgoed Veghel concept.

Gezamenlijk willen we de mogelijkheden en de meerwaarde onderzoeken van:

- Innovatieve retailontwikkelingen: pilots en projectsubsidies;
- Kennisontwikkeling: pilots, kennisvergaring en onderzoek;
- Fondsvorming voor bijvoorbeeld: risicodragend investeren, verwerving, lening en garantstellingen;
- Gezamenlijke voorbereiding van subsidieaanvragen.



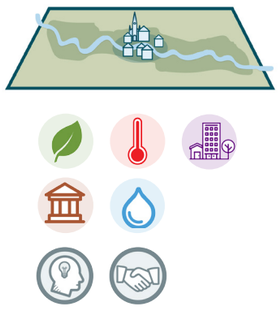
HERSTRUCTURERING WINKELCENTRUM

Het winkelcentrum van Veghel is te groot: op termijn moet circa 11.000m2 winkelvloeroppervlak verdwijnen. We streven naar kwalitatieve krimp en het bundelen van koopstromen. De Hoofdstraat moet daarom de nieuwe A1 locatie worden en andere straten, zoals de Wiekslag, moeten worden afgewaardeerd. Dit betekent grootschalige functieveranderingen binnen het centrum en omvorming en verplaatsing van winkels. Om van de Hoofdstraat een A1-locatie te maken is het noodzakelijk publiekstrekkers te verleiden om zich op een tweetal strategische plekken te huisvesten. In de centrumvisie Veghel zijn twee locaties aan de Hoofdstraat daarom aangemerkt als sleutelprojecten; projecten die noodzakelijk zijn om de verder transformatie van het centrum te laten slagen. Het betreft complexe binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen, die naar verwachting niet zonder overheidssteun van de grond komen.



HERONTWIKKELING KLOOSTER FRANCISCANESSEN

De zusters Franciscanessen en de ontwikkelaar Zenzo Maatschappelijk Vastgoed zijn een samenwerking gestart om het klooster en de achterliggende tuin in Veghel een nieuwe toekomstbestendige invulling te geven. Naast het realiseren van een gebiedsontwikkeling (harde kant), wordt een sociaal-maatschappelijk concept ontwikkeld (zachte kant). Dit concept, Leefgoed genaamd, is een formule voor wonen, werken, leren en (be)leven, waar ontmoeten, ondersteunen en verbinden samenkomen. De doelstelling is samen een innovatieve werkwijze te ontwikkelen om (dienstverlening in) het sociaal domein beter, sneller en goedkoper te maken. Om deze doelstelling te bereiken hebben verschillende partijen, waaronder gemeente, woningcorporaties, de zusters Franciscanessen en de ontwikkelaar een ‘Leefgoed’- overeenkomst gesloten.

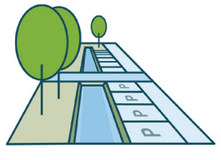


VEGHEL AAN DE AA

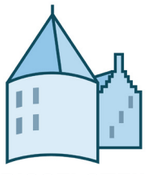
Veghel is ontstaan aan de Aa, maar helaas is deze cultuurhistorische drager anno 2020 op veel plekken niet meer zichtbaar. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente hebben daarom de ambitie om de Aa meer in beeld te brengen en beleefbaar te maken. Dit doen we door op verschillende plekken mee te werken aan kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld door woningbouw te faciliteren en tegelijkertijd ruimte te creëren voor de Aa en openbaar gebied (Frisselsteinlocatie). Ook investeren we als gemeente direct in het centrum, de ruimtelijke kwaliteit en klimaatadaptatie door de realisatie van een zwembad, parkeerdek en nieuwe groener inrichting van de openbare ruimte in de omgeving van het Stadhuisplein. Samen met waterschap Aa en Maas maken we plannen voor de herinrichting van de Aa (in het stedelijk gebied van Veghel) tot een volwaardige ecologische verbindingszone. De klimaatopgave krijgt binnen elk van deze onderdelen expliciet aandacht.



STADHUISPLEIN



VLAS EN GRAAN



FRISSELSTEIN

NOORDKADE

De Noordkade is natuurlijk één van de meest toonaangevende projecten binnen Meierijstad. Onder meer provincie en gemeente participeren in dit project. Binnen deze samenwerking worden de scope en de toekomstmogelijkheden van deze bijzondere transformatie al onderzocht. Daarom is de Noordkade in deze propositie voor het overige buiten beschouwing gelaten. Binnen de gemeente wordt de samenhang tussen de Noordkade en centrum bewaakt, zo is er recent een convenant gesloten tussen de Noordkade en het centrummanagement.

THEMA’S

Sociaal
Participatie, toegankelijkheid en sociale veiligheid

Water
Waterveiligheid, waterberging, verdroging en beleefbaarheid

Ecologie
Flora en fauna, biodiversiteit en habitats

Klimaat
Hittestress, luchtkwaliteit, vergroening en een toekomstbestendige inrichting

Cultuurhistorie
Erfgoed, archeologie en historische landschappelijke waarden

Ruimtelijke kwaliteit
Verbinden van belangen, menselijke maat en compact centrum

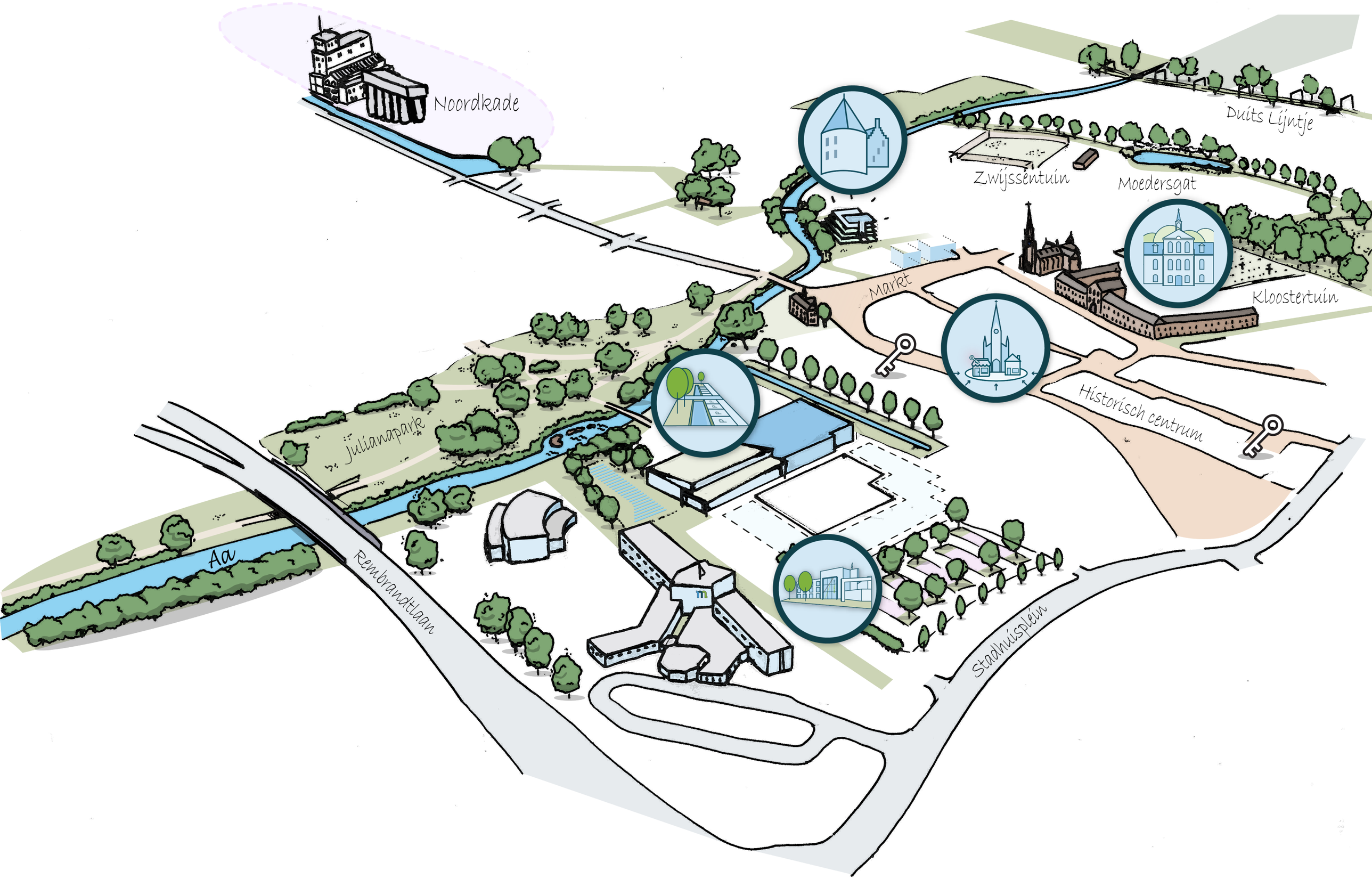
SAMENWERKING

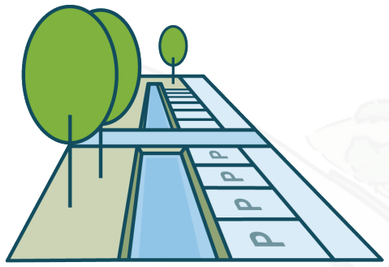
Kennisontwikkeling
Door het doen van onderzoek en het doorlopen van pilots. Eén en ander binnen de bestaande Midsize samenwerking. Interessant zijn bijvoorbeeld het creëren van voorzienbaarheid en het voorkomen van planschade (binnen de nieuwe omgevingswet).

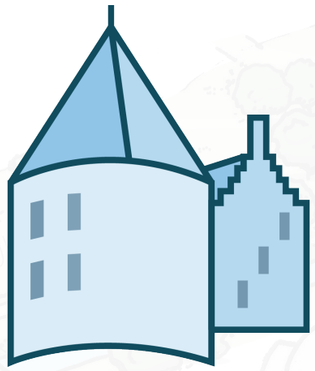
Gezamenlijke voorbereiding van subsidieaanvragen
Gezamenlijke voorbereiding van investeringen in bijvoorbeeld beekherstel en realisatie van de ecologische verbindingszone (binnenstedelijke) Aa.

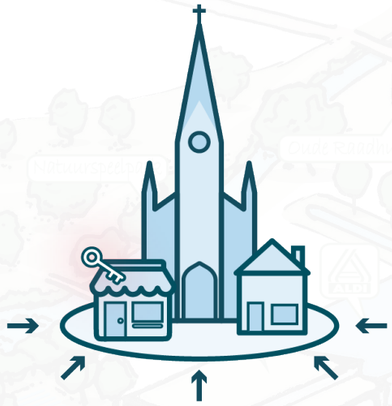
Fondsvorming
Onderzoek doen naar de mogelijkheden voor gezamenlijke fondsvorming om bijvoorbeeld: risicodragend te investeren, te verwerven, leningen te verstrekken en/of garant te staan.

Innovatieve retailontwikkelingen
Onderzoek doen naar de mogelijkheden van bijvoorbeeld: VOLOP, samenwerking met sociale partners, zoals onderwijs en zorgpartijen. Samenwerking met kadaster.

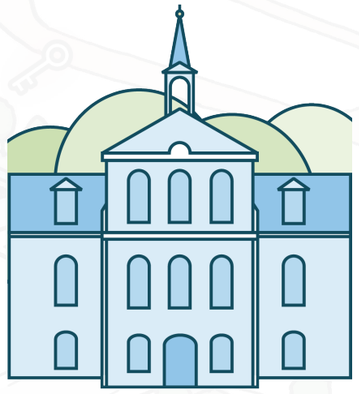

Noordkade
Duits Lijntje
Zwijssentuin
Moedersgat
Kloostertuin
Markt
Historisch centrum
Julianapark
Aa
Rembrandtlaan
Stadhuisplein


P
P
P
P
P










FEIERSTAD