Technische vragen raadsvergadering 26 juni 2025

Besluitvorming woningbouwlocatie voormalige stadshobbywerkplaats e.o. in Veghel (modulaire woningbouw)		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
CDA	Dit project wordt negatief beïnvloed door het pand aan de Spoorlaan 25. De woonsituatie is zorgelijk en de uitstraling van het pand is zodanig dat dit een succesvolle uitvoering van het plan op zijn minst bemoeilijkt. Er zijn bij de CDA fractie diverse klachten binnen gekomen. Het CDA heeft de volgende vragen: 1. Is in het verleden overwogen het pand te kopen? Zo ja waarom is dit niet succesvol geweest en zo nee wat waren de redenen om dit pand niet te kopen.	Aankoop van het pand is onderzocht, maar het bleek financieel niet haalbaar, maar ook niet wenselijk - vanwege vertraging - om dit bij het project Stadshobbywerkplaats te betrekken.
	1. Is het mogelijk om het pand alsnog te verwerven? Zo ja, wat is dan het tijdspad. Zo nee, waarom niet.	Momenteel achten wij dit niet haalbaar. Mocht het op termijn wel een mogelijkheid worden, dan kan deze locatie alsnog worden ontwikkeld. De locatie van de voormalige gymzaal is om die reden nu buiten het ontwikkelgebied Stadshobbywerkplaats gehouden. Dus met de ruimtelijke opzet van voorliggende ontwikkeling is er rekening mee gehouden. Voorwaarde is dan overigens wel dat ook het aansluitend gelegen pand Spoorlaan 23 meedoet in de herontwikkeling, omdat beide panden zijn versmolten in één gebouw. Het schetsen van een tijdspad is niet mogelijk omdat voor de aankoop overeenstemming moet worden

		bereikt met de verkopende partij(en). Als deze partij niet wil verkopen (onder acceptabele voorwaarden), kan de gemeente de koop niet afdwingen. Eventuele aankoop van het pand of beide panden valt niet onder de exploitatie van de Stadshobbywerkplaats.
	2. Is overwogen de bewoners een ander huis aan te bieden in een andere omgeving met eenzelfde waarde? Zo nee, waarom niet.	Nee, dat is niet gebeurd. Mocht de gemeente de woning ooit kopen, dan kunnen de eigenaren met dat geld zelf op zoek naar een andere passende woning.
	3. Is bij de gemeente bekend dat er vaak sprake is van overbewoning met veel kinderen? Zo ja, wat is hieraan gedaan. Zo nee, kan daar meer controle worden uitgeoefend.	Ja dat is bekend. De beide panden Spoorlaan 23 en 25 hebben al geruime tijd aandacht bij de afdeling Handhaving.
	4. Is bij de gemeente bekend dat er brandgevaarlijke omstandigheden voordoen die voor diverse buren een grote zorg zijn? Zo ja, wat wordt eraan gedaan. Zo nee, kan de brandweer hier handhavend optreden?	Ja, en er is op brandveiligheid gecontroleerd in het gehele pand naar aanleiding van een controle, is daar is ook op gehandhaafd.
LOKAAL	1. Is het een mogelijkheid bij dit voorstel om als gemeenteraad verplicht de voorwaarde te stellen aan de initiatiefnemer om het station te verbouwen voor uitvoering van het gehele plan?	Dat is een juridische mogelijkheid mits dat ruimtelijk gezien noodzakelijk is, en dan is er nog de vraag of deze koppeling wenselijk is. De kans bestaat dat ofwel het pand aan de Spoorlaan 27 bij nader inzien niet herontwikkeld kan worden (als e.e.a. niet financierbaar is). In dat geval blijft dat reeds vervallen pand mogelijk nog langer in vervallen staat staan. En komen er geen 12 extra woningen bij. Een andere consequentie kan zijn dat op de bouwkosten van een of beide panden wordt bezuinigd, dat niet de kwaliteit gemaakt wordt die nu door zowel de initiatiefnemer als de gemeente (en Welstand) worden beoogd.
	2. In het voorstel wordt genoemd dat een voorkeur uitgaat naar een ‘lokaal bouwbedrijf’ voor de uitvoering van het plan. In hoeverre staat deze beslissing al vast? Daarnaast, is het niet zo dat een gemeente een open	Er is in 2017 een bouwclaimovereenkomst met V.d. Ven gesloten in verband met het verevenen van de niet (voldoende) gebouwde sociale woningen op een

	aanbestedingsprocedure dient te volgen wanneer het plan een drempelbedrag van €143.000 passeert?	andere locaties van Van de Ven. Op basis daarvan is de gemeente het gesprek met V.d. Ven én Area aangegaan voor wat betreft de realisatie van de sociale huurwoningen (op de door de gemeente uit te geven grond). Het gaat dus om verplichtingen die zijn aangegaan in het verleden, en het voornemen tot 1 op 1 uitgifte moet nog bekend worden gemaakt. Er is op dit moment nog geen overeenkomst gesloten. Aangezien het om de uitgifte van grond gaat (en niet om de bouw van woningen) is er geen sprake van een aanbestedingsplicht, enkel van de verplichting om een openbare selectieprocedure te voeren, ware het niet dat hier maar één serieuze gegadigde is op basis van de afspraken die in 2017 zijn gemaakt. De overige woningen worden gebouwd door een initiatiefnemer (grotendeels) op zijn eigen grond.
GBM	1. Wij lezen in de raadstukken dat wanneer er geld over is, wellicht het oude stationsgebouw van Veghel wordt herbouwd. Moet deze besteding apart door de raad worden goedgekeurd?	Er is niet zozeer ‘geld over’, maar onderzocht wordt of de initiatiefnemer voldoende financiële middelen kan vinden om het Station te herbouwen. Er is dus geen gemeenschapsgeld mee gemoeid.
	2. Op pag 4 van bijlage 2 ruimtelijke. Motivering staat een alinea over de Ecologie, soortenbescherming en gebiedsbescherming. Met de zin “ Op basis van de uitgevoerde nadere onderzoeken in het kader van de soortenbescherming voor de noodzakelijke Activiteiten (sloop, rooien beplanting en bouw) is geen sprake van flora-en fauna activiteiten. Hoe wordt zo’n zin beoordeeld. De genoemde activiteiten hebben altijd direct invloed op flora en fauna. Graag een uitleg.	Soortenbescherming (Flora en Fauna) in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

		- of er soorten aanwezig zijn; - welke soorten dat zijn; - of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is. Door Lycens BV is het onderzoeksgebied op 25 januari en 27 augustus 2024 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies, zoals foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen. Op basis van de nadere onderzoeken is voor de in het kader van de ontwikkeling noodzakelijk activiteiten (sloop, rooien beplanting en bouw) geen sprake van flora- en fauna-activiteiten. Een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit is niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft te allen tijde van toepassing.
Hart	1. In het voorstel wordt gerept van een inclusieve speeltuin. In het dictum is het woord inclusieve niet opgenomen. Kan dit alsnog worden toegevoegd?	Ja dat zal worden gedaan.
D66	1. Op het terrein van het stadshobbyterrein staat ook een oud koffiehuisje. Op welke wijze wordt dit huisje in dit plan gesitueerd?	Met het oude koffiehuisje wordt waarschijnlijk het inmiddels vervallen pand aan de Spoorlaan 27 bedoeld? Dat pand / perceel maakt deel uit van het totaalplan. Daar is het complex met de 12 koopwoningen gepland. Indien het Station Veghel wordt herbouwd: onderdeel van dat plan in een soort ‘inloopmuseum-achtige

		functie’. Daar kan mogelijk een kopje koffie worden gedronken.
	2. Is er een bestemmingswijziging voor dit huisje in het plan opgenomen? En zo ja, welke bestemming?	Ja, de bestemming wonen.