MEIERIJSTAD

Technische vragen raadsvergadering 5 maart 2026

Afgifte positief advies voor voornemen college tot verlening omgevingsvergunning voor herontwikkeling van De Stapperij aan de Bunders 3 in Veghel		
Fractie	**Vragen**	**Antwoorden**
Lokaal	1. Bijlage 1 BOPA Motivering: kunnen de bijlagen ‘Bijlage 2: verkeer- en parkeeronderbouwing’ en ‘Bijlage 9: Omgevingsdialoog’ genoemd op pagina 37 gedeeld worden met de raad?	Ja. Zie Bijlagenboek Herontwikkeling “De Stapperij” aan De Bunders 3 te Veghel.
VVD	1. Hoe verhoudt de herontwikkeling van De Stapperij zich met de geplande vernieuwing van de sporthal de Bunders in 2030? Zijn er specifieke aandachtspunten?	De herontwikkeling van De Stapperij maakt woningen op de eerste en tweede verdieping mogelijk die uitkijken op de sporthal locatie. Een nieuwe ontwikkeling ter plaatse van de sporthal zal het ruimtelijke belang van privacy (zicht op binnen- en buitenverblijfsruimten) van deze woningen in acht moeten nemen.
GBM	1. Kunt u aangeven waar en op welke manier het vastgestelde natuurinclusieve beleid in dit ontwerpplan is toegepast, en hoe is dit terug te zien?	Het project omvat de implementatie van diverse groene elementen in en aan het gebouw. Zie hiervoor 4.10.2 van de BOPA motivering. Verder wordt realisering van de maatregelen ter bevordering van de stadsnatuur, aanbevolen in de Quickscan Flora en Fauna bij de aanvraag, als voorwaarde in de vergunning opgenomen.
	2. Kunnen de separate bijlagen worden toegevoegd aan de stukken?	Ja. Zie Bijlagenboek Herontwikkeling “De Stapperij” aan De Bunders 3 te Veghel.

PvdA-GroenLinks	Op p. 13 en 15 van Bijlage 1 (BOPA-motivering) is opgemerkt dat de programmering van de woningtypen voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. Opgemerkt is dat drie van de 12 te realiseren appartementen vallen in de prijsklasse sociale koop, 7 appartementen vallen in de prijsklasse 'middelduur'. Daarnaast zullen er nog 2 appartementen vallen in de prijsklasse 'duur'. 25% is daarmee sociale koop. Het nieuwe woningbouwprogramma (Woonzorgvisie 2024, p. 16 van Bijlage 1 (BOPA) stelt als voorwaarde 30% sociaal (koop en/of huur). 1. Waarom is hier niet de voorwaarde ogenomen van 30%?	Omdat ten tijde van het afsluiten van de overeenkomst met initiatiefnemer voor deze ontwikkeling het eerdere beleid, met daarin het minimum van 25%, geldend was en de gemeente nog steeds gehouden is aan nakoming van deze overeenkomst.
	2. Is het mogelijk om die 30% alsnog te realiseren?	In de overeenkomst met initiatiefnemer is een minimum van 25% opgenomen. Het is mogelijk om meer te realiseren maar dat is aan initiatiefnemer. In de voorliggende aanvraag heeft deze daar niet voor gekozen.
	Op p. 22 van Bijlage 1 (BOPA-motivering) is het volgende opgemerkt *"Met betrekking tot de vestiging van de commerciële ruimte op de begane grond wordt er uitgegaan vaneen centrumfunctie. Hiervoor is opgenomen dat er sprake mag zijn van functiemenging waardoor er geen richtafstand geldt voor geluid en geur. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van de vestiging van een milieubelastende functie."* De beoogde centrumfunctie omvat ook o.a. horeca. Dat is of kan ook een milieubelastende functie (zoals voor geur en geluid) zijn t.o.v. de nieuw te bouwen woningen in hetzelfde complex (en omgeving). Het beoogde bedrijf zal dan ook aan de milieunormen moeten voldoen. 3. Vraag: waarom is in de onderbouwing geen inschatting gemaakt van de geur- en geluidbelasting die het (horeca) bedrijf zal veroorzaken?	Omdat voor het afvoeren van geur van een eventueel in de commerciële ruimte te vestigen horecabedrijf al bij de nieuwbouw in een geurafvoerkanaal wordt voorzien. Deze wordt niet langs de gevel van het complex gerealiseerd maar binnen het complex. De maximale inpandige geluidsbelasting is al wettelijk geregeld, in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Inpandige horeca moet voldoen aan strikte geluidsnormen om overlast voor woningen te voorkomen. Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau binnen woningen mag niet meer bedragen dan 35 dB(A) overdag, 30 dB(A) 's avonds en 25 dB(A) 's nachts.
	4. De separate bijlagen (onderzoeken) ontbreken bij de stukken. Kunt u deze alsnog toevoegen aan de stukken?	Zie Bijlagenboek Herontwikkeling "De Stapperij" aan De Bunders 3 te Veghel.

D66	1. In de stukken is sprake van circa 177 m² commerciële ruimte in de plint. Kan het college toelichten welke overwegingen hebben geleid tot het opnemen van deze commerciële functie op deze locatie?	De locatie van de herontwikkeling rondt het winkelcentrum ruimtelijk gezien af en is daarmee onderdeel van dat winkelcentrum. De plint van het nieuwe complex krijgt daarom dezelfde gebruiksmogelijkheden als elders in het winkelcentrum, i.c. de gebruiksmogelijkheden op grond van de daar geldende bestemming Centrumdoeleinden.
	2. Is bij de planvorming onderzocht of de plint ook anders ingevuld had kunnen worden binnen de kaders van het plan, bijvoorbeeld met een niet-commerciële functie?	Onder Centrumdoeleinden en daarmee in de bewuste ruimte zijn ook de functies publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijke doeleinden mogelijk.
	3. De zonnepanelen zijn meegenomen in de BENG-berekening. Kan het college aangeven of daarbij is uitgegaan van het BENG-minimum, of dat is gekeken naar maximale benutting van het beschikbare dakoppervlak?	Het aandeel hernieuwbare energie, zoals opgewekte elektriciteit door de zon, zit op het vereiste BENG-minimum van 40%.
	4. Indien is uitgegaan van het BENG-minimum, kan het college aangeven hoeveel extra dakoppervlak (in m²) of hoeveel extra zonnepanelen technisch mogelijk zouden zijn bovenop het huidige plan?	Nee. Wat het maximum is, is afhankelijk van een combinatie van een aantal in de aanvraag onbekende factoren, zoals draagkracht van het dak, overige installaties op het dak, vrije werkruimte op het dak, de mate van invloed op het aan te brengen sedum etc.