Datum raad	26 juni 2025	Zaaknummer	2839018
Datum college	20 mei 2025		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur Dhr. J.T. (Jan) van Burgsteden
Onderwerp	Woningbouwlocatie voormalige Stadshobbywerkplaats e.o. in Veghel (Modulaire woningbouw).		

Samenvatting
Voor het realiseren van woningbouw op de locatie van de voormalige Stadshobbywerkplaats e.o. in Veghel is een raadsbesluit nodig:
ten behoeve van een advies van de raad voor de aanvraag omgevingsvergunning (voor o.a. buitenplanse omgevingsplanactiviteit) voor onder andere woningbouw op de locatie de van voormalige Stadshobbywerkplaats e.o. – Veghel Zie bijlage 1 voor een toelichting op het plan.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
- Programma 8: Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen.
- Versnelling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave met het ‘actieplan wonen’ als leidraad. Daarbij is extra aandacht voor de (leefbaarheid van de) kleine kernen en gaan inbreiding en uitbreiding samen.
- Een divers kwalitatief woningaanbod: koop, huur, meer-generatie-wonen (levensloopbestendig) en zorgconcepten.

Behandeling in commissie
12 juni 2025.

Ontwerpbesluit gemeenteraad
om vooruitlopend op de formele aanvraag omgevingsvergunning (voor o.a. buitenplanse omgevingsplanactiviteit) positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan voor de locatie Stadshobbywerkplaats-Veghel, onder de voorwaarden dat:
- er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer / eigenaar van het deel van het plangebied dat niet van de gemeente is, om zo het kostenverhaal te verzekeren en de inrichtings- en realisatieafspraken vast te leggen;
- er een openbaar park en inclusieve speelplek aangelegd moet worden;
- het ontwerp voor het ‘Station Veghel’ overwegend conform de oude luister moet zijn.

Waarom naar de raad

1. Bopa: In de procedure voor de buitenplanse omgevingsactiviteit is een bindend advies van uw raad nodig op grond van artikel 16.15a Ow en het Besluit adviesrecht Bopa Gemeente Meierijstad;

Eerder genomen besluiten

Financiële middelen

In de 2e BERAP (bestuursrapportage) 2023 en de Begroting 2024 waren financiële middelen opgenomen om de voorbereiding en uitwerking van de locaties te kunnen bekostigen:

- € 300.000 in 2023 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de 2e BERAP 2023;
- € 900.000 in 2024 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de begroting 2024.

Grondexploitatie

De locatie is grotendeels eigendom van de gemeente. Voor de Stadshobbywerkplaats is reeds een grondexploitatie geopend. Deze GREX wordt de komende maanden indien nodig geactualiseerd. Indien nodig verzoeken we u die aan te passen.

Kostenverhaal

Voor het wettelijk verplichte kostenverhaal voor de exploitatie van de gronden van andere particulieren, (belendende perceel en perceel herbouw station), sluiten we een anterieure overeenkomst.

Aanleiding

Grote druk woningmarkt

De toenemende druk op de woningmarkt dwingt ons tot het nemen van meer maatregelen om versneld woningen toe te voegen. De modulaire woningopgave is één van deze maatregelen. Sinds begin 2023 wordt gewerkt aan deze opgave.
Op 7 februari 2024 hebben we in een beeldvormende avond toegelicht waar het proces stond. Met eerdere raadsinformatiebrieven hebben we u vervolgens tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken. Inmiddels zijn de voorbereidingen voor vier locaties dusdanig ver gevorderd, dat we graag een aantal besluiten aan u voorleggen.
We lichten de gevraagde raadsbesluiten hieronder toe.

Woningbouw en 'Station Veghel'

Door de gemeente wordt, samen met Area en de particuliere eigenaar van Spoorlaan 27, een aanvraag omgevingsvergunning voor een Bopa voorbereid voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige stadshobbywerkplaats, Spoorlaan 27, en de strook ten noorden hiervan, gelegen naast het Duits Lijntje.
Het initiatief behelst de ontwikkeling in het stedelijk gebied van Veghel, en bestaat uit:

- door gemeente met Area: 28 sociale huurwoningen op het gemeentelijke perceel;
- door particulier:
    - Ca. 12 koopwoningen op het perceel Spoorlaan 27 en voor een klein deel op het gemeentelijke perceel. Het voormalige koffiehuis op deze locatie (al jaren in verval) wordt hiertoe gesloopt.
    - Herbouw van het 'Station Veghel', bedoeld voor kantoor (bijvoorbeeld architectenbureau) en op de begane grond een gedeeltelijke openbare openstelling (voor bijvoorbeeld SieMei). Momenteel wordt door de initiatiefnemer onderzocht of er voldoende financiële middelen zijn voor herbouw van dit station, in oorspronkelijke staat en uiterlijk.

Beschrijving plan
Behalve de woningen worden bijkomende voorzieningen zoals bergingen, wegen, parkeergelegenheden, openbaar groen en ruimte voor de waterhuishouding gerealiseerd.
De speeltuin die zich momenteel aan de Acacialaan bevindt, wordt verplaatst naar de groenstrook tussen de Parallelweg-Zuid en het Duits Lijntje. In april 2025 zijn hiervan al enkele speeltoestellen verwijderd omdat ze niet meer veilig waren. Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereiding van het verplaatsen van de speeltuin naar de noordelijke strook. De vigerende bestemming Groen staat dit gebruik voor speelvoorzieningen al toe.

Speelplek en jeu-de-boulesbaan
Op 24 oktober 2017 (zaaknummer 194822759) heeft het toenmalige college besloten tot een variant voor herontwikkeling van de locatie, waarbij geen verkleining van de bestaande speeltuin op de hoek Acacialaan / parallelweg-zuid en geen combinatie speeltuin / waterberging was voorzien. De speeltuin en jeu-de-boulesbaan wordt nu verplaatst naar de naastgelegen groenstrook. Daarbij zal rekening gehouden worden met inclusiviteit. De speeltoestellen zullen daarbij niet worden geplaatst in de wadi's / waterberging. Wel zal in deze strook de waterberging een plek krijgen. De projectlocatie wordt ontsloten via de Spoorlaan en de Acacialaan. De Parallelweg-Zuid wordt omgezet naar fietspad, om zo de noordelijke parkstrook beter bij de buurt te betrekken. Autoverkeer wordt hier dan geweerd. Hiermee wordt getracht zoveel mogelijk tegemoet te komen aan eerdere inrichtingsuitgangspunten.

Strijdigheid vigerende omgevingsplan
De beoogde woningbouwontwikkeling is grotendeels in strijd met het vigerende Omgevingsplan (alleen op de verdieping van de Spoorlaan 27 was reeds Wonen mogelijk).
Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, moet worden aangetoond dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Op grond van het 'Besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad' is de gemeenteraad aangewezen als adviseur voor deze aanvraag omgevingsvergunning (artikel 1, lid 1, sub a.: bouw van meer dan 5 woningen).

Planologisch spoor
Voor de Stadshobbywerkplaats wordt de procedure van een omgevingsverguning (Bopa) doorlopen.
1. Voorstel aan de raad: Vooruitlopend op de formele aanvraag omgevingsvergunning (voor oa. buitenplanse omgevingsplanactiviteit) positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan voor de locatie, Stadshobbywerkplaats-Veghel, onder de voorwaarden dat:
    - er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer cq. eigenaar van de gronden die niet van de gemeente zijn, ten behoeve van het kostenverhaal, of het kostenverhaal publiekrechtelijk is verzekerd middels voorschriften in de omgevingsvergunning;
    - er een openbaar park en speelplek aangelegd moet worden;
    - het ontwerp voor het 'Station Veghel' overwegend conform de oude luister moet zijn.

Argumenten
1.1 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond
Het geldende omgevingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is aannemelijk gemaakt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

1.2 De ontwikkeling is gewenst

De hoge maatschappelijke nood aan woningen maakt het realiseren van de woningbouwlocatie meer dan gewenst. Het programma voor de Stadshobbywerkplaats bevat een groter aandeel sociale huurwoningen dan de verplichte 30% van de Woonzorgvisie.
Voor de locatie wordt gestreefd naar realisatie door Bouwbedrijf Van de Ven, i.v.m. compensatieplicht als gevolg van hun ontwikkeling aan de Frisselsteinstraat.
De locatie van Spoorlaan 27 maakt deel uit van de ontwikkeling. Hiermee komt een veelgehoorde wens in vervulling, dat dit in verval geraakt pand wordt gesloopt en vervangen door woningbouw.
En met de herbouw van het ‘Station Veghel’, overwegend in de oude stijl, komt op deze plaats een pand en een functie die al langer gewenst is door de gemeente.

1.3 De ontwikkeling ligt op een logische locatie

De locatie van de Stadshobbywerkplaats is jaren geleden al ontdaan van de voormalige stadshobbywerkplaats. Al in 2016 is een eerste aanzet geschetst voor woningbouw op deze locatie.
Als dat financieel haalbaar blijkt, wordt ook het Station Veghel herbouwd (dezelfde initiatiefnemer als Spoorlaan 27). Ook dit is al langer een gemeentelijke wens.
De locatie van de voormalige gymzaal, naar de hoekwoning nummer 8 van Ter Eycken wordt buiten de huidige ontwikkeling gelaten.

1.4 Een deel van de kosten wordt contractueel verhaald

Met de initiatiefnemer van het particuliere perceel en de initiatiefnemer van het station zullen anterieure overeenkomsten aangegaan worden waarin het kostenverhaal, nadeelcompensatie maar ook inrichtings- en realisatie-eisen worden vastgelegd.

1.5 Het bindend advies van de gemeenteraad is een voorwaarde om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen

Met het verzoek om bindend advies aan de gemeenteraad wordt voldaan aan de formele vereisten die gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit Op basis van artikel 5.1 lid 1 onder a Ow en 16. 15a Ow. De raad kan een positief advies geven indien uit de onderbouwing bij de aanvraag blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling aan functies en locaties. Met het positief advies (onder voorwaarden van een definitieve ruimtelijke onderbouwing waarin wordt voldaan aan een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (‘eftal’) stemt de raad in met het ruimtelijke kader voor de vergunning en is conform artikel 2.1 besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad geen advies van uw raad meer benodigd nadat de formele aanvraag is ingediend.

Kanttekeningen

1.6 Zonder positief bindend advies van de gemeenteraad moet de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd.

Wanneer er geen positief advies door de raad wordt gegeven, moet de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd worden. Hier zullen wel argumenten aan ten grondslag moeten liggen op het gebied van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Communicatie

Communicatie vindt vooral plaats vanuit de het project, via de participatiemomenten en via de gemeentelijke website.

Participatie
Omwonenden en Stichting Koolenkampen zijn betrokken bij de invulling van de locatie. Participatie is gericht op het ophalen van eventuele opmerkingen en suggesties van inwoners, waarop het plan wordt aangepast als dit integraal bezien wenselijk is. Bij enkele omwonenden ervaren we verschil in verwachtingspatroon, op de meeste plekken is begrip voor de beoogde woningbouw.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?			
Doel	**Toelichting**	**Positieve invloed**	**Negatieve invloed**
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	De woningen voldoen (minimaal) aan de BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Zonnepanelen worden geplaatst als dat volgens de BENG nodig is. Uitgangspunt is verwarmen met een warmtepomp. Type en afgiftesysteem is nog niet bekend.	
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	Neutraal	
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	De woningen worden gebouwd in HSB of CLT. Definitieve keuze is nog niet gemaakt. Isolatie is biobased. Doordat de woningen 2D modulair worden gebouwd zijn ze circulair omdat ze in delen weer naar de fabriek kunnen om te worden hergebruikt.	
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	De woningen worden overwegend in de fabriek voorbereid, zodat uitstoot op de ontwikkellocaties minder is dan bij reguliere bouwwijze.	
Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	In de locaties is voldoende ruimte opgenomen voor oppervlakkige waterberging, en waar mogelijk al rekening gehouden met een grotere bergingseis.	
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Bij de soortenkeuze van de bomen, struiken en bloemen overwegend gekozen worden voor inheemse soorten. Daarnaast is actief gewerkt aan implementatie van maatregelen ter vergroting van de biodiversiteit (flauwe en meanderende taluds e.d.).	
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?		Ja.	

Financiële toelichting

Budget in BERAP – voorbereidingen locatie-ontwikkeling

In de 2e BERAP 2023 en de Begroting 2024 waren financiële middelen opgenomen om de voorbereiding en uitwerking van de locaties te kunnen bekostigen:

- € 300.000 in 2023 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de 2e BERAP 2023;
- € 900.000 in 2024 (dekking algemene reserve) als onderdeel van de begroting 2024.

Bovenstaande middelen zijn en worden ingezet voor diverse voorbereidingskosten en inhuur van projectleiding en expertise op diverse terreinen.

Grondexploitatie

De locatie is grotendeels eigendom van de gemeente. De gemeente zal daarom zelf de grondexploitatie voeren. Dat wil zeggen dat de gemeente zorgdraagt voor het bouwrijp maken van deze locatie en de uitgifte van de bouwrijpe grond. Voor de Stadshobbywerkplaats is reeds een grondexploitatie geopend.
Voor het wettelijk verplichte kostenverhaal voor de exploitatie van de gronden van andere particulieren, (belendende perceel en perceel herbouw station), sluiten we een anterieure overeenkomst.

Planning

De aanvraag omgevingsvergunning Bopa: start procedure is beoogd medio / najaar 2025.
Later (uiterlijk 2032) zal de vergunning verwerkt worden middels een wijziging van het omgevingsplan.
Het definitieve besluit op de aanvraag omgevingsvergunning wordt verder door het college afgehandeld. Hierbij moet het advies van de raad in acht worden, het gaat om een bindend advies. De vergunningen worden in principe verleend met de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken.
Deze vergunning zal niet verleend worden alvorens het kostenverhaal is verzekerd, zijnde het sluiten van de anterieure overeenkomst met de particuliere eigenaren.

Rechtsbescherming

Het college beslist over de omgevingsvergunning. De vergunning wordt in principe verleend met de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en (hoger) beroep mogelijk.

Monitoring en evaluatie

Zie onder planning.

Bijlagen

1. Ontwerp stand van zaken
2. Samenvatting ruimtelijke motivering

Onderliggende documenten

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.J.M. Meertens	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025

Gelet op artikel 16.15a Ow en artikel 1.1 sub a. en artikel 2.1 Besluit adviesrecht bopa gemeente Meierijstad

Besluit gemeenteraad:
om vooruitlopend op de formele aanvraag omgevingsvergunning (voor o.a. buitenplanse omgevingsplanactiviteit) positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan voor de locatie Stadshobbywerkplaats-Veghel, onder de voorwaarden dat:

- er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer / eigenaar van het deel van het plangebied dat niet van de gemeente is, om zo het kostenverhaal te verzekeren en de inrichtings- en realisatieafspraken vast te leggen;
- er een openbaar park en inclusieve speelplek aangelegd moet worden;
- het ontwerp voor het ‘Station Veghel’ overwegend conform de oude luister moet zijn.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 juni 2025

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
drs. K.J.H.A. van Oort	ir. C.H.C. van Rooij