Raadsinformatiebrief

Datum	4 mei 2026	Zaaknummer	3089705
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Vervolg na beëindiging plan Rembrandtlaan.		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Vervolg na beëindiging plan Rembrandtlaan

Aanleiding
Op 12 maart 2026 is met Heijmans een vaststellingsovereenkomst getekend, waarin is bepaald dat het project Rembrandtlaan definitief is beëindigd. Middels deze raadsinformatiebrief informeren we uw raad over de afspraken met Heijmans en wat dit betekent voor het plangebied Rembrandtlaan.

Kernboodschap
Afsluiting project Rembrandtlaan.
In 2014 sloten de toenmalige gemeente Veghel en bouwbedrijf Heijmans een samenwerkingsovereenkomst. Dit was het vervolg op een overeenkomst uit 2005 waarvan tot dan enkel het deel Sluisstraat gerealiseerd was. De nieuwe overeenkomst van 2014 ging over de gebieds- en woningbouwontwikkeling langs de Rembrandtlaan in Veghel. De gemeente was verantwoordelijk voor het verleggen van de infrastructuur, waarna Heijmans de gecreëerde bouwvelden aan zou kopen voor realisatie van 224 grondgebonden vrijesectorwoningen. Het bestemmingsplan voor dit gezamenlijke project werd door beide partijen tezamen opgesteld en in 2016 vastgesteld, maar dat bestemmingsplan werd in 2018 vernietigd door de Raad van State.

Door onder andere het toen door PS van de provincie Noord-Brabant vastgestelde PIP “N279” (wat later vernietigd is en waarvoor nu een nieuw planproces loopt) en wijzigingen in beleid en regelgeving, zagen partijen geen mogelijkheid om het eerdere plan (uit 2016) ongewijzigd door te zetten. Sindsdien zijn partijen in overleg getreden om te kijken of het plan in gewijzigde vorm doorgezet kon worden, rekening houdend met nieuw beleid, regelgeving en (klimaat)opgaven. Er zijn meerdere aangepaste of geheel nieuwe plannen verkend.

Maar ook met het maken van nieuwe plannen werd er geen oplossing gevonden die recht doet aan de plek en voor beide partijen acceptabel was. Heijmans en gemeente hebben uiteindelijk

geconcludeerd dat ze niet tot een plan konden komen dat voor beiden kwalitatief en financieel aanvaardbaar was.
Daartoe is op 12 maart jl. een vaststellingsovereenkomst getekend waarin wordt afgezien van de eerdere afspraken voor de Rembrandtlaan. Dat betekent concreet dat er op deze locatie niet verder gewerkt wordt aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling door Heijmans.

Heijmans heeft in de periode sinds de vernietiging van het bestemmingsplan veel tijd en geld geïnvesteerd in de pogingen om tot nieuwe planvorming te komen, wat op deze locatie niet meer tot een uitwerking komt; Daarom zijn bij de beëindiging van de overeenkomst voor de Rembrandtlaan, nieuwe afspraken gemaakt voor bouwmogelijkheden voor Heijmans. Ten eerste heeft Heijmans het recht gekregen om in Veghels Buiten Noordoost 70 woningen te ontwikkelen op enkele nog nader te bepalen locaties binnen dit plangebied. Daarnaast kan Heijmans starten met de voorbereidingen en benodigde participatie voor de ontwikkeling van hun voorgenomen plan in Zijtaart. Zij hebben daar al een grondpositie, en al eerder een plan op de intaketafel voorgelegd. De locatie is aangeduid als potentiële woningbouwlocatie in de Structuurvisie Zijtaart van voormalige gemeente Veghel, maar kwam nog te vroeg in het kader van de woningbouwprogrammering voor Zijtaart. In de afspraken rondom de afronding van de Rembrandtlaan is vastgelegd dat Heijmans dit plan nu wel mag gaan uitwerken. Het betreft de uitwerking van zo'n 88 tot 111 woningen, waarvan realisatie na Zijtaart-Zuid fase B plaats kan vinden. Op beide locaties wordt het woningbouwprogramma aangehouden zoals in de Woonzorgvisie opgenomen.

Wat gaat er nu gebeuren in het plangebied Rembrandtlaan
Doordat de afspraken over woningbouw door Heijmans op deze locatie beëindigd zijn, heeft de gemeente de ruimte om opnieuw naar deze centrale plek in de kern van Veghel te kijken. Het plangebied ligt dichtbij en in de invloedssfeer van de N279, wat maakt dat we goed kijken naar de mogelijkheden, kansen en effecten van de verschillende varianten van de N279 voor deze plek. In samenhang daarmee bekijken we vervolgens welke rol deze locatie in de gehele ontwikkeling van de kern Veghel kan spelen. Naast de N279 hebben we als gemeente een tweetal visie documenten vastgesteld, die een belangrijke rol spelen in de uiteindelijke plannen voor deze locatie. Dit betreft de Toekomstvisie en het Koersdocument voor de kern Veghel.

In juni 2025 is de Toekomstvisie vastgesteld, waarin de verstedelijkingsopgave ligt in de kern Veghel. De verstedelijking is gekoppeld aan de multimodale knooppunten en daarbij ligt de focus op de verkeersassen N279 en Rembrandtlaan. In september 2025 is een “ruimtelijk koersdocument kern Veghel” vastgesteld als inspiratiedocument met een doorkijk naar Veghel 2050. De opgave ligt op meer balans aanbrengen in verhoudingen groen, water, bebouwingsmassa en verkeer, waarbij de ontwikkeldynamiek op de juiste plekken moet plaatsvinden. Doordat de focus na afronding van de afspraken met Heijmans niet meer overwegend gericht is op woningbouw, kan gewerkt worden naar een goede balans in dit gebied.

Wegonderhoud
Vanwege de lange onzekerheid rondom de nieuwe invulling van dit gebied is het onderhoud van de wegen in het gebied uitgesteld of slechts in beperkte mate uitgevoerd. Inmiddels zijn de onderzoeken opgestart naar wat er nodig en mogelijk is om de staat van het wegdek te verbeteren. Het doel is om dit zodanig uit te voeren dat er de komende jaren minder onderhoud nodig is. Komende maanden worden deze onderzoeken naar het asfalt en de onderlagen uitgevoerd. Dat zal soms zichtbaar zijn ter plaatse, omdat hiervoor boringen uitgevoerd dienen te worden.

Op basis van deze onderzoeken wordt vervolgens besloten welke maatregelen uitgevoerd gaan worden. Daarna volgt uitwerking, voorbereiding en aanbesteding van de werkzaamheden. Afhankelijk van de onderzoeksuitkomsten en bijbehorende maatregelen zal de planning bepaald worden, verwachting is dat het onderhoud in 2027 uitgevoerd kan worden. Gezien de centrale locatie wordt in de planning ook nadrukkelijk gekeken naar de benodigde wegafsluitingen en daarmee ook de samenhang met andere werkzaamheden waarbij wegafsluitingen noodzakelijk zijn.

Vastgoed
Het pand aan de Rembrandtlaan 33 is in het kader van het eerder vastgestelde bestemmingsplan aangekocht. Het pand is sindsdien verhuurd, in afwachting van de verdere planvorming. Gezien de onzekerheid rondom de N279 is het niet verstandig om dit pand te verkopen. Het pand wordt in eigendom gehouden tot er meer duidelijkheid is over de ontwikkelingen op deze locatie. Het onderhoud, instandhouding en verhuur wordt door afdeling vastgoed uitgevoerd.

Communicatie
Eind maart is een persbericht gestuurd, waarin de afronding van het project Rembrandtlaan is aangekondigd. Deze RIB is daar het vervolg op, om meer duiding te geven over de gemaakte afspraken en het vervolg. Zowel over het persbericht als deze RIB zijn de beide wijkraden grenzende aan het plangebied Rembrandtlaan geïnformeerd. Voorafgaand aan het versturen van deze RIB is ook de dorpsraad Zijtaart geïnformeerd, zodat zij op de hoogte zijn van de voorgenomen plannen in hun dorp.

Participatie
Dit volgt in het kader van andere projecten, dit zal de komende tijd met name betrekking hebben op de N279.

Duurzaamheid
Maakt integraal onderdeel uit van de afwegingen in het vervolg.

Financiën
De grondexploitatie (Grex) voor het project Rembrandtlaan is afgesloten als onderdeel van de jaarrekening van 2025. Dit betekent een negatief saldo van ca. 5 mln. Het geraamde eindsaldo van de GREX bij ongewijzigd doorzetten van het plan, was berekend op een positief saldo van ca. € 5 mln. Dit komt omdat in de oorspronkelijke opzet van Grex de inkomsten van de grondverkoop zijn opgenomen. Deze worden nu niet gerealiseerd. De benodigde investering voor de aanpassing van de infrastructuur is in de begroting van 2024 uit het Meerjaren Investeringsplan gehaald. Deze infrastructurele werken, noodzakelijk om ruimte te maken voor woonvelden zijn in 2018 geraamd op ca. € 8 miljoen (o.b.v. indexatie zou dat nu ruim € 11 miljoen zijn). De winst die op basis van de Grex in de boekhoudkundig is opgenomen, geeft een vertekend beeld. Per saldo kom je bij doorzetten van het plan namelijk ook uit op een negatief saldo van ca. € 5 mln.

Voor de gedeeltelijke dekking van de kosten voor de infrastructuur, is een bestemmingsreserve van ruim € 2,3 miljoen beschikbaar. Bij de jaarrekening 2025 is voorgesteld om deze bestemmingsreserve met € 2 miljoen te verlagen. Via het jaarrekeningresultaat vloeit dit dan terug

in de algemene reserve. Daardoor blijft dan nog € 378.835 beschikbaar voor het project, om de kosten te dekken die in 2026 zijn gemaakt (interne uren en recent gemaakte kosten voor onderhoud Rembrandtlaan 33 na 2025). Daarnaast wordt een deel van dit bedrag ingezet voor een storting in het ‘meerjarenonderhoudsplan gebouwen’ ter dekking voor de kosten van groot onderhoud in de komende jaren. Het onderhoud aan het wegdek wordt in principe uitgevoerd vanuit de reguliere budgetten hiervoor. Gezien de specifieke situatie hier, kan het zijn dat de beschikbare budgetten ontoereikend zijn. De nog uit te voeren onderzoeken moeten daar uitsluitsel over geven. Indien nodig zal dit in een volgend P&C document verwerkt moeten worden.

Bovenstaande is opgenomen in de conceptstukken van de jaarrekening 2025. Daarvoor loopt op dit moment de (accountant)controle. Dit kan mogelijk tot wijzigingen leiden, indien van toepassing wordt dit in de jaarrekening nader toegelicht.

Planning
De planning voor het vervolg van de plannen op deze locatie hangt sterk samen met de planning van de N279. De komende periode werkt de Provincie, in samenwerking met de regionale partners de verschillende alternatieven en varianten voor de N279 verder uit. Hierbij kijken we als gemeente steeds naar de kansen, mogelijkheden en risico’s van de verschillende oplossingsrichtingen voor ons eigen wegennet en specifiek ook voor de locatie Rembrandtlaan. In de tweede helft 2027 is de planning dat Provinciale Staten een besluit neemt over het voorkeursalternatief. Wat daarna uitgewerkt moet gaan worden naar een Projectbesluit.

Definitieve plannen voor de Rembrandtlaan kunnen naar verwachting pas na die procedures uitgewerkt worden. Dat is daarom ook de reden dat we nu onderzoeken uitvoeren naar het onderhoud van de bestaande wegen. De planning hiervoor is weergegeven in de kernboodschap, uitvoering van de onderhoudsmaatregelen zal naar verwachting in 2027 plaatsvinden.

Bijlage(n)
Bijlage 1: Persbericht ‘Streep door Rembrandtlaan’ d.d. 17-03-2026
BIjlage 2: Kaartje ligging Veghels Buiten Noordoost en Zijtaart Zuid

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

Bijlage 1
Persbericht

Bezoekadres
Stadhuisplein 1
5461 KN Veghel

Postadres
Postbus 10.001
5460 DA Veghel

T: 14 0413
E: info@meierijstad.nl
W: www.meierijstad.nl
IBAN: NL31 RABO 0171 5811 48

Persbericht

Datum 17-03-'26

Streep door project Rembrandtboulevard

In 2014 sloten de toenmalige gemeente Veghel en bouwbedrijf Heijmans een samenwerkingsovereenkomst. Deze ging over de gebieds- en woningbouwontwikkeling langs de Rembrandtlaan in Veghel. Het bestemmingsplan voor dit project werd in 2018 vernietigd door de Raad van State. Daarna zijn meerdere aangepaste of geheel nieuwe plannen verkend. Partijen hebben uiteindelijk geconcludeerd dat ze niet tot een plan konden komen dat voor beiden kwalitatief en financieel aanvaardbaar was. Vorige week hebben ze daarom in goed overleg besloten definitief af te zien van verdere uitvoering van de overeenkomst. Dit is inmiddels officieel bekrachtigd.

Duidelijkheid voor omwonenden

Wethouder Jan van Burgsteden: "Dat betekent concreet dat er op deze locatie niet verder gewerkt wordt aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Omwonenden en de wijkraden zitten al jaren in onzekerheid. Nu er definitief een streep door deze ontwikkeling is gezet, geeft dat hen op dit vlak in ieder geval duidelijkheid. En we snappen anderzijds dat hiermee nog steeds onzekerheid blijft bestaan rondom deze locatie en dit besluit vervolgvragen oproept wat er dan wél gaat gebeuren; bijvoorbeeld met de nabijgelegen N279 of het lang uitgestelde onderhoud aan de Rembrandtlaan. Daarmee zijn we aan de slag en we komen daarover voor de zomer met meer informatie."

Veranderd speelveld

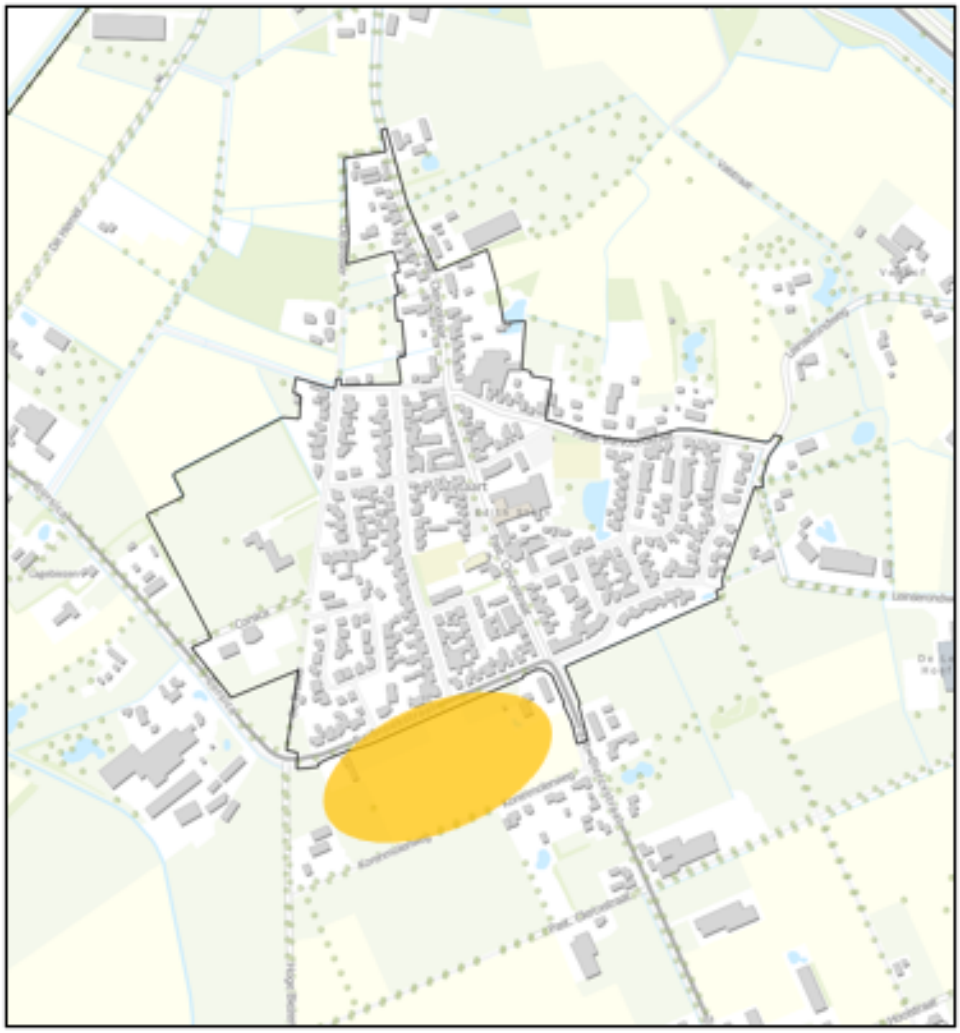
Sinds 2014 is er veel veranderd in beleid, regelgeving en (klimaat)opgaven; maar ook de eerder beoogde infrastructurele aanpassingen bleken niet meer mogelijk. Daardoor kon het eerdere plan niet ongewijzigd doorgezet worden. En ook met het maken van nieuwe plannen werd er geen oplossing gevonden die recht doet aan de plek en haalbaar is voor beide partijen Daarnaast maakt de onzekerheid met betrekking tot de plannen voor de N279 dat er op redelijke termijn niet tot planvorming gekomen kan worden op deze plek. Van Burgsteden ziet als voordeel dat de gemeente nu zelf aan het stuur zit voor dit gebied. "Het is prettig dat we in goed overleg met Heijmans tot overeenstemming zijn gekomen; Nu heeft de gemeente de ruimte om opnieuw naar deze centrale plek in de kern van Veghel te kijken. We gaan eerst eens goed kijken naar de mogelijkheden en effecten van de verschillende varianten van de N279 voor deze plek. In samenhang daarmee bekijken we vervolgens welke rol deze locatie in de gehele ontwikkeling van de kern Veghel kan spelen. Daarvoor gaan we in gesprek met de omgeving."

Noot voor redactie: Voor meer informatie kunt u contact opnemen met persloket@meierijstad.nl

Bijlage 2

Kaartje ligging projecten

Globale ligging ontwikkellocatie Zijtaart



Ontwikkellocatie Veghels Buiten Noordoost

