

Datum raad 5 maart 2026

Zaaknummer 3010030

Datum college 20 januari 2026

Portefeuille Ruimtelijke ordening en infrastructuur
J.T. van Burgsteden

Onderwerp Advies vergunningaanvraag Herontwikkeling De Stapperij, De Bunders 3 Veghel

Samenvatting

In 2022 is besloten in principe mee te werken aan de herontwikkeling van de locatie van 'De Stapperij' aan De Bunders 3 in de vorm van een gebouw in 3 lagen. Op de begane grond komt een centrumfunctie. Op de resterende begane grond en verdiepingen worden 12 woningen gerealiseerd. De koppeling met de naastgelegen sporthal verdwijnt en de entree van de sporthal wordt na sloop van De Stapperij bouwkundig hersteld. De vervallen horecafunctie van De Stapperij verschuift naar De Spil en eventueel de centrumfunctie op de begane grond, welke ook horeca mag zijn. Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplan c.q. bestemmingsplan. In 2024 is tussen gemeente en initiatiefnemer een koopovereenkomst afgesloten waarin in lijn met het principebesluit verdere afspraken zijn vastgelegd over de verkoop van de onder De Stapperij liggende gemeentegrond aan initiatiefnemer, kostenverhaal, inspanningsverplichtingen met het oog op voorbereiding van de vereiste vergunningen etc..

Na een uitgebreid vooroverlegtraject dat met positief omgevingstafel advies is afgesloten, is op 15 december 2025 een meervoudige omgevingsvergunning aangevraagd. Onder meer voor het afwijken van het ter plaatse geldende omgevingsplan c.q. bestemmingsplan met toepassing van een BOPA. Uw raad is adviseur bij een omgevingsvergunningaanvraag voor een BOPA voor de nieuwbouw van meer dan 5 woningen. Uw raad wordt gevraagd met het voorliggende plan voor De Bunders 3 in te stemmen.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Programma 8 (Volkshuisvesting, ruimtelijke ontwikkeling, stads- en dorpsvernieuwingen).

Behandeling in commissie

26 februari 2026



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en het daarin gelegen plan tot herontwikkeling van De Stapperij aan De Bunders 3 in Veghel;
2. Vooruitlopend op de formele beschikking op de aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Waarom naar de raad

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

-

Aanleiding

Op 8 maart 2022 heeft ons college besloten in principe mee te werken aan de herontwikkeling van de locatie van 'De Stapperij' aan De Bunders 3 naar een gebouw in 3 lagen met een centrumfunctie op de begane grond en 12 woningen op begane grond en verdiepingen. De koppeling met de naastgelegen sporthal verdwijnt en wordt na sloop van De Stapperij bouwkundig hersteld. De vervallen horecafunctie van De Stapperij verschuift naar De Spil en eventueel de centrumfunctie op de begane grond, welke ook horeca mag zijn. Het plan is in strijd met het ter plaatse geldende Omgevingsplan gemeente Meierijstad en onderliggende bestemmingsplan De Bunders, waarin de locatie de bestemming Horecadoeleinden heeft en een bouwhoogte van niet meer dan 5 meter geldt. Op 20 juni 2024 is tussen gemeente en initiatiefnemer een koopovereenkomst afgesloten waarin in lijn met het principebesluit verdere afspraken zijn vastgelegd over de verkoop van de onder De Stapperij liggende gemeentegrond aan initiatiefnemer, kostenverhaal, inspanningsverplichtingen met het oog op voorbereiding van de vereiste vergunningen, etc.. De koopovereenkomst fungeert daarmee tevens als anterieure overeenkomst.



Impressie appartementencomplex (bron: LA Architecten Ingenieurs).

Argumenten

2.1. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond

Het ter plaatse geldende omgevingsplan staat de ontwikkeling niet toe. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA) kan alleen worden verleend als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door middel van de ingediende BOPA motivering en bijbehorende stukken is een evenwichtige toedeling aan functies aangetoond.

2.2 De ontwikkeling is gewenst en op een logische locatie.

Dit plan voorziet in de realisatie van een divers woningaanbod en zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de locatie doordat de verouderde bebouwing van de al langer leegstaande Stapperij volledig wordt gesloopt. Naast woningen wordt op de begane grond aan de de buurtcentrum/ plein zijde een commerciële ruimte voor een centrumfunctie gerealiseerd. Deze centrumfunctie kent dezelfde gebruiksmogelijkheden als de andere ruimten in de plint van het buurtwinkelcentrum al op grond van de daar geldende mengbestemming 'centrumvoorzieningen' als hebben. Daarmee wordt het buurtwinkelcentrum ruimtelijk-functioneel goed afgerond. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee geeft de gemeente invulling aan "inbreidingsplannen boven uitbreidingsplannen".

2.3 Het plan voorziet in een divers woningaanbod

In de overeenkomst neemt initiatiefnemer de verplichting op zich om naast circa 177m² commerciële ruimte 12 appartementen in de volgende categorieën te realiseren:

Categorie	Oppervlakte	Aantal
Sociale koop *)	Circa 80 m ² bvo	3
Sociale middeldure koop	Circa 96 m ² bvo	7
Dure koop	Circa 143 m ² bvo	2
Totaal		12
*) Op grond van de regeling compensatie sociale woningbouw is de Gemeente bereid af te wijken van de eis dat minstens 25% sociale huurwoningen in het plan gerealiseerd moeten worden. Sociale koop komt in de plaats van sociale huur.		

Daarmee wordt voorzien in een divers aanbod.

Op het moment van voorbereiden en afsluiten van de overeenkomst golden overigens nog de Woonvisie en Addendum Woonvisie 2018 met lagere minimumnormen dan nu op grond van de actueel geldende Woonzorgvisie van toepassing zijn.

3.1 Op grond van artikel 13.13. Ow kan de gemeente de kosten contractueel verhalen.

Indien er sprake is van een aangewezen bouwactiviteit zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit (o.a. het bouwen van woningen) is de gemeente verplicht de kosten die gemaakt worden te verhalen op de aanvrager. Met de aanvrager is zoals gezegd in 2024 een anterieure overeenkomst aangegaan waarin het kostenverhaal, nadeelcompensatie een ook inrichtings- en realisatie-eisen zijn vastgelegd.

Kanttelingen

2.1 Zonder 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.

Communicatie

Het advies van de raad maakt deel uit van de omgevingsvergunning waarop zij betrekking heeft. De omgevingsvergunning die voorziet in de afwijking van het omgevingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekendgemaakt. Dit gebeurt door toezending van de omgevingsvergunning aan de aanvrager en door publicaties in het Gemeenteblad en het omgevingsloket (Regels op de kaart) en op www.overheid.nl.

Participatie

Al in 2021 is door initiatiefnemer op verschillende plaatsen een omgevingsdialoog gehouden. In totaal zijn 51 brieven verstuurd. Daarnaast heeft op zaterdag 9 oktober 2021 een stuk in het Brabants Dagblad gestaan. In totaal zijn 17 reacties ontvangen. 5 bewoners zijn via de telefoon gesproken. Bij 12 bewoners is een huisbezoek geweest om uitleg te geven. Ook de wijkraad is in een persoonlijk gesprek geïnformeerd. De uitleg is als positief ervaren, aangegeven is dat meerdere mensen zo min mogelijk overlast van de bouw willen ervaren.

Initiatiefnemer heeft aangegeven in vast contact te staan met de betrokkenen van De Spil en toegezegd na verlening van de vergunning daar een nieuwe informatiebijeenkomst te houden voor belangstellenden.

Duurzaamheid

Heeft je voorstel invloed op de Meierijstadse duurzaamheidsdoelen?		ja	
Doel	Toelichting	Positieve invloed	Negatieve invloed
CO2-neutraal	Fossielvrij door besparen en duurzame warmte en opwek	Door toepassen PV panelen en gebouw gebonden installaties.	
MVO	Eerlijke en duurzame handel en bedrijfsvoering	Onbekend.	
Circulair	Minder CO2-uitstoot en gebruik van materialen door kringlopen te sluiten	Voldaan wordt aan de eisen voor BENG en MPG.	
Schone lucht	Gezondheidswinst door minder schadelijke uitstoot	Door toepassen PV panelen en gebouw gebonden installaties In de nieuwe situatie komt meer gebouw gebonden groen terug dan in de bestaande situatie.	

Klimaatbestendig	Mensen en omgeving bestand tegen extremer weer	Voldaan wordt aan de eisen voor BENG en MPG.	
Biodiversiteit	Behoud soorten is verplicht, verbetering waar mogelijk	Werkzaamheden worden bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. In de nieuwe situatie komt meer gebouw gebonden groen terug dan in de bestaande situatie.	
Heb je alternatieven overwogen of belangen afgewogen?		Ja, gedurende de vooroverlegfase is toepassen sedumdak m.o.o. tegengaan hittestress en voor hemelwateropvang aan het ontwerp toegevoegd.	

Financiële toelichting

Het verlenen van een omgevingsvergunning en het advies van de raad heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. Kostenverhaal en nadeelcompensatie zijn contractueel/ privaatrechtelijk met de initiatiefnemer geregeld.

Planning

Het definitieve besluit op de aanvraag wordt verder door het college afgehandeld. Hierbij moet het advies van de raad in acht worden genomen, het gaat om een bindend advies.

Rechtsbescherming

Het college beslist over de omgevingsvergunning. De vergunning wordt 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. BOPA-motivering 'Herontwikkeling "De Stapperij" aan De Bunders 3 te Veghel
2. Tekeningen bestaande en nieuwe situatie

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 januari 2026

Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a en 16.15a Omgevingswet

Besluit gemeenteraad:

1. Kennis te nemen van de aanvraag omgevingsvergunning en het daarin gelegen plan tot herontwikkeling van De Stapperij aan De Bunders 3 in Veghel;
2. Vooruitlopend op de formele beschikking op de aanvraag positief advies te geven en daarmee in te stemmen met het voornemen van het college een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het omgevingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 5 maart 2026

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij