

Zaaknummer : 17247592
Documentnummer : 172473208
Datum : 15 september 2026
Behandeld door :
Afdeling : Dienstverlening & Veiligheid

"Woningstichting Woningbelang"
t.a.v. :
Waalreseweg 25
5554 HA Valkenswaard

VERZONDEN 16 SEP. 2026

Onderwerp : Ontwerpbesluit

Geachte

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd. Wij zijn van plan om de vergunning te geven.

De aanvraag	
Project	het afwijken van regels omgevingsplan (voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 18 woningen aan Hoycnk v Papendrechtstraat)
Activiteit	- afwijken van regels in het omgevingsplan
Locatie	Bergeijk B4411, B4412, B4438 en B4710
Zaaknummer	17247592
Beslistermijn	16 november 2026

U kunt de ontwerpvergunning met bijlagen inkijken

Uw aanvraag en de ontwerpvergunning met bijlagen zijn 6 weken lang in te zien op het gemeentehuis vanaf 21 september 2026 en digitaal via www.bergeijk.nl/digitaal-ter-inzage. We maken dit bekend in het digitale Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl en in het weekblad 'Hoi! Bergeijk'.

Reactieperiode

Het is voor iedereen (ook personen zonder een belang) mogelijk om een reactie te geven op geven in deze periode. Als wij op tijd één of meer reacties (zienswijzen) hebben ontvangen, dan nemen wij deze mee in het definitieve besluit.

In de bijlage vindt u de ontwerpvergunning met bijlagen.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met
met via 088 - 497
17247592, zodat we u snel kunnen helpen.

088 - 497 of www.bergeijk.nl of
@bergeijk.nl . Noem hierbij het zaaknummer

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk,

Vergunningverlener
Afdeling Dienstverlening & Veiligheid

Ontwerpbesluit		
Beoordelen aanvraag	Het college beoordeelt of de uitgebreide procedure op de aanvraag van toepassing is.	Artikel 16.25 Omgevingswet Artikel 10.6, onder e of 10.24 Omgevingsbesluit, Artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet of artikel 16.65, lid 1, onder a, Omgevingswet
Inzage ontwerpbesluit	Het college legt het ontwerpbesluit ter inzage voor 6 weken en maakt dit bekend.	Artikel 3:11 en 3:12 Algemene wet bestuursrecht
Reactietermijn op ontwerpbesluit	Iedereen mag tijdens die 6 weken een reactie geven op het ontwerpbesluit (zienswijze).	Artikel 3:16 Algemene wet bestuursrecht Artikel 16.23 Omgevingswet

De ontwerpvergunning met bijlagen

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd. Hierbij krijgt u de vergunning.

Uw omgevingsvergunning

We besluiten om u de omgevingsvergunning te geven. U moet zich houden aan de voorwaarden in **bijlage 1** van deze vergunning.

Uw omgevingsvergunning	
Project	het afwijken van regels omgevingsplan (voor het planologisch mogelijk maken van de realisatie van 18 woningen aan Hoycnk v Papendrechtstraat)
Activiteit	- afwijken van regels in het omgevingsplan
Locatie	Hoycnk v Papendrechtstraat ong. (achter de nummers 4 tot 44)
Kadastraal	Bergeijk B4411, B4412, B4438 en B4710
Zaaknummer	17247592

Waarom?

Wij hebben beoordeeld dat uw aanvraag voldoet aan de regels. We zien geen reden om de gevraagde vergunning te weigeren. U vindt de precieze redenen in **bijlage 2**. In **bijlage 3** staan de documenten genoemd die bij deze vergunning horen. Het gaat om documenten die u bij de aanvraag heeft ingestuurd en die wij hebben meegenomen bij de beoordeling.

Kosten

Normaliter bent u ook voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een vergunning aanvullende legeskosten verschuldigd voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) en de bijbehorende onderzoeken. Echter is in dit geval met u een anterieure overeenkomst gesloten waarin deze kosten zijn geregeld.

Bekendmaking besluit

Dit besluit maken we bekend in het digitale Gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl en in het weekblad 'Hoi! Bergeijk'.

Vragen?

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met via telefoonnummer 088 - 497 (..... of@bergeijk.nl of met via 088 - 497 (..... of@bergeijk.nl . Noem hierbij het zaaknummer 17247592, zodat we u snel kunnen helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Bergeijk,

Vergunningverlener
Afdeling Dienstverlening & Veiligheid

Bijlage 1 Voorwaarden

Activiteit afwijken van regels in het omgevingsplan

Het afwijken van regels in het omgevingsplan voor het gebruik van gronden en bouwwerken, anders dan toegestaan

- Het hemelwater, afkomstig van daken en terreinverharding, dient op eigen terrein te worden geborgd dan wel te worden geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q.;- infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m3 per m2 dakvlak en terreinverharding dient te worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden;
- Binnen het plangebied mogen maximaal 18 wooneenheden worden gerealiseerd.
- De vergunde activiteiten dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig de bij deze vergunning behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen, rapporten en overige bescheiden.
- De goothoogte van de te realiseren woningen mag maximaal 6 meter bedragen.
- De bouwhoogte van de te realiseren woningen mag maximaal 10 meter bedragen.
- Het gebruik van de woningen is uitsluitend toegestaan overeenkomstig de regels en functies zoals opgenomen in artikel 22 (Wonen) van het bestemmingsplan *Woongebieden Oost en West Bergeijk*
- Voor te realiseren bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan *Woongebieden Oost en West Bergeijk* en de *Parapluherziening Wonen en Bijbehorende Bouwwerken*.
- Het gebouw mag niet in gebruik worden genomen voordat ten minste 24 parkeerplaatsen zijn gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen dienen vervolgens blijvend beschikbaar en in stand te worden gehouden ten behoeve van het gebruik.

Bijlage 2 Motivering

Activiteit	Afwijken van regels in het omgevingsplan (Gebruik van gronden en bouwwerken voor andere functies dan toegestaan in het omgevingsplan)
Soort	Artikel 5.1, lid 1, aanhef en onder a Omgevingswet ☐ Binnenplans ☒ Buitenplans
Getoetst aan	Artikel 8.0a Besluit kwaliteit leefomgeving Omgevingsplan gemeente Bergeijk Voormalig bestemmingsplan Woongebieden Oost en West Bergeijk Richtlijn omgevingsdialoog

Besluit MER-notitie

Het college heeft op (datum) het besluit genomen dat voor de met de aanvraag beoogde ontwikkeling geen MER-procedure hoeft te worden gevolgd, omdat uit de aanmeldnotitie is gebleken dat de beoogde ontwikkeling geen belangrijke negatieve milieueffecten kan veroorzaken die een volwaardige MER-procedure wenselijk of noodzakelijk maken. *(deze passage wordt ingevuld na terinzagelegging van het ontwerp)*

Besluit bindend adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad heeft op (datum) het college van burgemeester en wethouders positief geadviseerd ten aanzien van het besluit tot verlening van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het onderdeel buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). *(deze passage wordt ingevuld na terinzagelegging van het ontwerp)*

Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)

De aangevraagde activiteit is niet in overeenstemming met de regels uit het omgevingsplan, maar wij geven toestemming omdat de activiteit past in de omgeving en de bijbehorende functies.

Ruimtelijk gezien past de voorgestelde woningbouwontwikkeling goed in de omgeving. De locatie kan worden gezien als inbreidingslocatie. Het is wenselijk om in het kader van efficiënt ruimtegebruik mogelijke inbreidingslocaties in de verschillende kernen te benutten. De bouwvolumes zijn passend voor deze locatie. De achterliggende ruimte bij de woningen aan de Van Papendrechtstraat biedt mogelijkheden voor nieuwe woningbouw als hier de ontsluiting goed wordt geregeld. Door de sloop van de 3 woningen aan de Papendrechtstraat en de realisatie van een parkeervoorziening ontstaat daar een doorkijk naar de nieuw te realiseren bebouwing. Daarnaast wordt er voldoende kwaliteit gecreëerd door de woningen qua oriëntatie op het openbaar gebied te richten.

Er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL), als bedoeld in artikel 4.2 lid 2 van de Omgevingswet. In bijbehorende ETFAL-onderbouwing zijn omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, bedrijven- en milieuzonering, externe veiligheid en water getoetst. Ook zijn er bureau-onderzoeken uitgevoerd, zoals een ecologisch onderzoek, bodemonderzoek en archeologisch onderzoek. Deze motivering met bijbehorende onderzoeken is door ons beoordeeld en akkoord bevonden.

Er is een grote behoefte aan extra woningen in de gemeente en in de kern Bergeijk.

Toevoeging van 18 nieuwe sociale huurwoningen past binnen de regionale behoefte (Conform Ontwikkelstrategie de Kempen). Het plan biedt de mogelijkheid om te voldoen aan het volkshuisvestelijk beleid (Kempische Visie op Wonen 2024-2028) waarbij opgenomen is dat 2/3 betaalbare woningen en 30% sociale huur door een woningcorporatie, moet worden ingevuld. De beoogde woningen vallen allemaal onder de sociale huur. Daarnaast zijn zowel de levensloopbestendige als de benedenwoningen geschikt voor de doelgroep senioren en personen met een handicap.

De initiatiefnemer heeft in het kader van het proces op 11 maart 2025 een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. Naar aanleiding van opmerkingen van bewoners zijn er diverse kleine aanpassingen in het plan doorgevoerd.

Bijlage 3 Documenten bij het besluit

Documentnummer	Naam document	Datum document
172471183	Samenvatting 000 (2026051801713)	18 mei 2026
172471184	Huidige situatie.pdf	18 mei 2026
172471185	Nieuwe situatie.pdf	18 mei 2026
172471186	Bijlage 4. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Transect).pdf	18 mei 2026
172471187	Overzichtstekening.pdf	18 mei 2026
172471188	Bijlage 5. Stikstofdepositieberekening (met bijlagen).pdf	18 mei 2026
172471189	Bijlage 9. Aanvullende onderzoek Alpenwatersalamander (Tritium).pdf	18 mei 2026
172471190	Bijlage 3. Verkennend en nader bodemonderzoek (Tritium).pdf	18 mei 2026
172471191	Bijlage 2. Weging van het waterbelang (RB Water).pdf	18 mei 2026
172471192	Bijlage 8. SMP Gebouwbewonende soorten (Arcadis).pdf	18 mei 2026
172471193	Bijlage 10. Bomen Effect Analyse (Van Helvoirt).pdf	18 mei 2026
172471194	BOPA onderbouwing Dr. A. Hoyneck van Papendrechtstraat_20240890.pdf	18 mei 2026
172471195	Bijlage 7. Gebiedsontheffing Wet natuurbescherming (ODBN).pdf	18 mei 2026
172471196	Bijlage 6. QuickScan flora en fauna (Tritium).pdf	18 mei 2026
172471197	Bijlage 1. Omgevingsdialoog.pdf	18 mei 2026