

Raadsvergadering d.d.	: 29 januari 2026
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M. Van Dalen
Onderwerp	: Advies aanvraag omgevingsvergunning Domineestraat, Kindcentrum-Oost
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

Op 24 november 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van Kindcentrum-Oost aan de Domineestraat. Het bouwplan voldoet niet aan het geldende omgevingsplan.



Situatie nieuw



Impressie definitief ontwerp



Huidige situatie

Uit de beoordeling van de aanvraag blijkt dat positief op de aanvraag (voor zover het de afwijking van het geldende omgevingsplan betreft) kan worden besloten. Voordat daadwerkelijk een besluit kan worden genomen moet de gemeenteraad om een (voor het college bindend) advies worden gevraagd.

Voorstel

Het college positief te adviseren ten aanzien van het voorgenomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, aangevraagd 24 november 2025 met kenmerk 17246578 voor het afwijken van regels in het omgevingsplan ten behoeve van de bouw van Kindcentrum-Oost aan de Domineestraat.

Beoogd effect

Dit voorstel maakt onderdeel uit van de voorbereiding om tot besluitvorming over een aangevraagde omgevingsvergunning te kunnen komen.

1.1 Beoordeling van de aanvraag laat zien dat de gevraagde afwijking van het omgevingsplan kan worden toegestaan.

De in de aanvraag omgevingsvergunning (samenvatting is bijgevoegd als bijlage 3) opgenomen ontwikkeling van Kindcentrum-Oost voldoet niet geheel aan de regels van het geldende Omgevingsplan van rechtswege.

De gronden waar de bouw van Kindcentrum-Oost is voorzien hebben een agrarische bestemming met functieaanduidingen voor een parkeerterrein en een kinderboerderij. De bouw en het gebruik van gronden ten behoeve van een kindcentrum past hierin niet.

De voorzieningen ten behoeve van het parkeren zijn wel met het geldende omgevingsplan in overeenstemming en hiervoor hoeft niet van het omgevingsplan te worden afgeweken. Ook het gebruik van de speelruimte en de voorzieningen ten behoeve van het parkeren van personeel en de geplande fietsenstalling voor leerlingen en leerkrachten past binnen het geldende omgevingsplan.



Figuur 1 Geldend omgevingsplan en geprojecteerd bouwplan



Figuur 2 Gebiedsvisie en geprojecteerd bouwplan

Het stedenbouwkundig kader voor de ontwikkeling van het kindcentrum is vastgelegd in de door de gemeenteraad op 26 september 2024 vastgestelde 'Gebiedsvisie en uitgangspuntennotitie Kindcentrum-Oost'. Het ontwikkeld bouwplan voldoet aan deze stedenbouwkundige kaders.

Het plan is in inpasbaar in het provinciaal ruimtelijke beleid: in de provinciale Omgevingsverordening ligt het uitbreidingsplan binnen bestaand Stedelijk Gebied wat ruime mogelijkheden biedt.

Het initiatief is ook op milieuaspecten gemotiveerd, ook richting de nabij gelegen woonbestemmingen, in de onderbouwing ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties). Inpassing van het kindcentrum met de daaraan verbonden functies is mogelijk.

Uit een uitgevoerd proefsleuvenonderzoek blijkt dat een deel van de locatie van de nieuwbouw vlakdekkend moet worden opgegraven. Deze verplichting zal aan de te verlenen omgevingsvergunning worden verbonden. In de planning is voorzien om dit onderzoek het voorjaar 2026 uit te voeren, waarna de locatie vrijkomt om te gaan bouwen.

Met betrekking tot het onderdeel verkeer- en parkeren is de conclusie dat sprake kan zijn van een veilige situatie en in het plan is voorzien in de aanleg van parkeervoorzieningen conform de te stellen gemeentenormen. De exacte vormgeving en inpassing van deze voorzieningen wordt, rekening houdend met de nu aangehouden minimale aantallen, meegenomen in een totaalplan dat door Buro Mien Ruys zal worden opgesteld.

Onderdeel van de beoordeling van de aanvraag is of de ontwikkeling leidt tot 'aanzienlijke milieueffecten' (MER-beoordelingsplicht). Uit de bij de aanvraag horende onderbouwing blijkt dat hiervan geen sprake is. Het is daarom niet nodig om een milieueffectrapport op te stellen.

Uit de gevoerde omgevingsdialoog, gevoerd in de periode van opstelling van de gebiedsvisie, blijkt draagvlak voor de ontwikkeling vanuit de omgeving. Tijdens een inloop-informatieavond op 19 juni 2025 is opnieuw informatie aangeboden aan omwonenden en ouders van kinderen. De meeste aandacht ging tijdens deze informatieavond uit naar de voorzieningen voor het ophalen en brengen van kinderen. De gestelde vragen zijn schriftelijk, samen met het verslag van deze avond, aan de aanwezigen teruggekoppeld.

De aangevraagde omgevingsvergunning, voor wat betreft het onderdeel afwijking van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplan activiteit) kan gemotiveerd worden. Dat betekent dat positief besloten kan worden op de aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplan activiteit.

De toetsing aan de te stellen bouwtechnische eisen is nog niet afgerond. Vooralsnog zijn geen onoplosbare strijdigheden met te stellen eisen gebleken. Dit onderdeel van toetsing is echter niet van belang als het gaat om advisering inzake de afwijking van het omgevingsplan.

1.2 De gemeenteraad heeft ten aanzien van de aangevraagde omgevingsvergunning voor zover het de afwijking van het omgevingsplan betreft het (bindend) adviesrecht.

De gemeenteraad heeft ontwikkelingen aangewezen waarvoor het adviesrecht van de gemeenteraad op grond van artikel 2.8 van de Omgevingswet van toepassing is. Eén van deze gevallen betreft 'Nieuwbouw en/of uitbreiding van maatschappelijke voorzieningen zoals scholen, sporthallen en gemeenschapshuizen vanaf 200 m²'. Deze ontwikkeling behoort daartoe. Voordat het college een besluit kan nemen op de aangevraagde omgevingsvergunning moet de gemeenteraad in de gelegenheid worden gesteld een (voor het college bindend) advies te geven.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

De aanvrager van de omgevingsvergunning zal over besluitvorming op dit voorstel worden geïnformeerd.

Uitvoering

Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen zal een besluit worden genomen op de aangevraagde omgevingsvergunning.

Bijlagen

- Samenvatting aanvraag omgevingsvergunning:
 - Samenvatting aanvraag
 - Onderbouwing ETFAL
 - Situatietekening en bouwtekeningen (plattegronden, gevelaanzichten)
- Verslagen omgevingsdialoog (2)

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)