

Raadsvergadering d.d. : 29 januari 2026

Afdeling : Maatschappij en Ruimte

Portefeuillehouder : Wethouder M.M. Kuijken

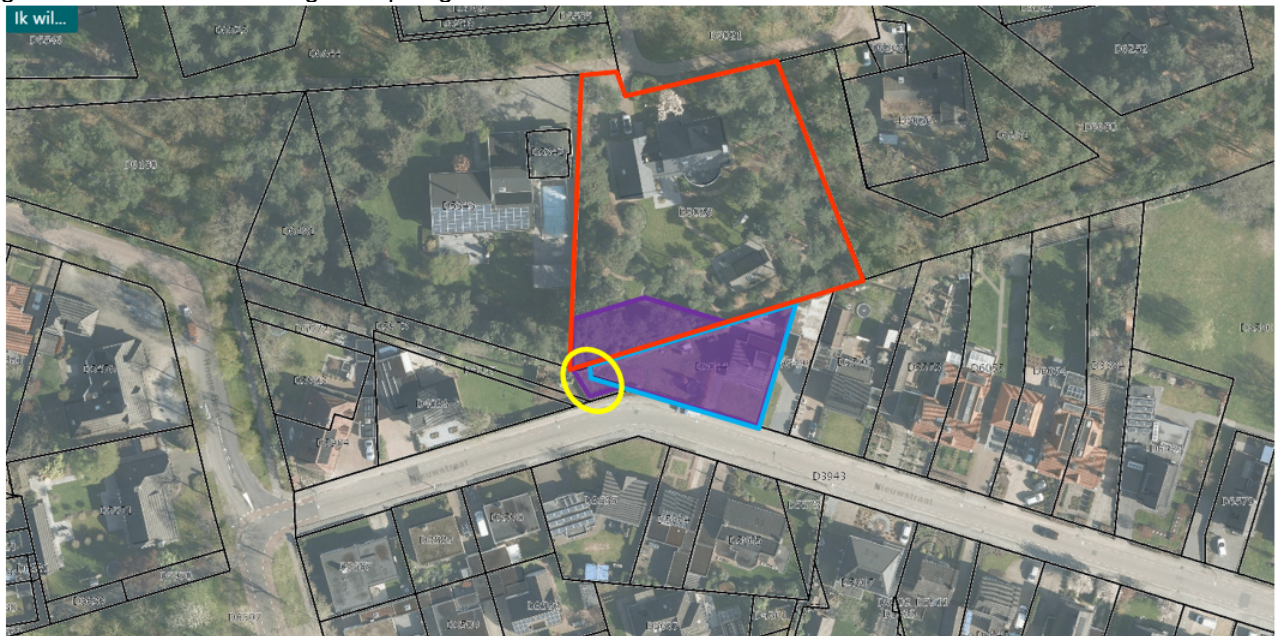
Onderwerp : Adviesrecht omgevingsvergunning
"Nieuwstraat 66"

Betreffend onderdeel : Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke
programmabegroting ordening en stedelijke vernieuwing"

Inleiding

Op 1 oktober 2024 heeft het college in principe medewerking verleend aan het toevoegen van acht beneden-bovenwoningen aan de Nieuwstraat 66, Bergeijk. De ontwikkeling heeft betrekking op het volledige perceel D3044 (aangeduid in blauw) aan de Nieuwstraat 66, een gedeelte van perceel D3028 (aangeduid in rood) aan de Bremdreef 5 en een gedeelte wat in eigendom is van de gemeente (aangeduid in geel). Samen vormen deze percelen het totale plangebied (aangeduid in paars).

Voordat het college een definitief besluit kan nemen over de omgevingsvergunning, dient de gemeenteraad te worden geraadpleegd voor een bindend advies.



Advies

1. het college positief te adviseren ten aanzien van het voorgenomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, aangevraagd 24 oktober 2025, voor het afwijken van regels in het omgevingsplan ten behoeve van de sloop van 1 woning en de bouw van 8 woningen.

Beoogd effect

Een passende herbestemming van een oude woning aan de Nieuwstraat 66, waarbij ingespeeld wordt aan de lokale woningbehoefte.

Argumenten

1.1. Het toevoegen van woningen in stedelijk gebied past binnen de omgevingsvisie.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat er een opgave ligt om voldoende woningen te realiseren, waarbij met name aandacht bestaat voor specifieke doelgroepen, zoals starters, ouderen en mensen met een zorgvraag. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van woningen die passen binnen deze doelgroepgerichte behoefte. Daarmee draagt het plan bij aan het realiseren van de gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstellingen.

Daarnaast wordt in de omgevingsvisie benadrukt dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Aangezien de planlocatie is gelegen binnen het stedelijk gebied en is omringd door bestaande bebouwing, kan de locatie worden aangemerkt als een inbreidingslocatie. Hiermee sluit het initiatief aan op de omgevingsvisie.



1.2. Er wordt voldaan aan de eisen van het doelgroepenbeleid.

In het plan wordt één bestaande woning gesloopt en worden acht nieuwe woningen gerealiseerd. Per saldo worden er daarmee zeven woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Van deze toevoeging worden drie woningen (42,8%) verhuurd onder de jaarlijks te indexerende liberalisatiegrens. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke norm, waarin is vastgelegd dat nieuwe woningbouwontwikkelingen ten minste 30% sociale huurwoningen moeten omvatten. Daarnaast schrijft het doelgroepenbeleid voor dat minimaal 60% van de woningen in nieuwe plannen moet worden bestemd voor doelgroepen, waaronder starters, senioren en inwoners met een midden- of laag inkomen. De beneden woningen op kavel 1, 3 en 5 passen geheel binnen het begrip seniorenwoningen, zoals uitgewerkt in 'Gemeente Bergeijk – Uitwerking begrip seniorenwoning'. Met 3 woningen die onder de liberalisatiegrens worden verhuurd en 3 seniorenwoningen wordt geconcludeerd dat het plan ruimschoots voldoet aan het doelgroepenbeleid.

1.3. Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gehouden.

De initiatiefnemer heeft in het kader van het proces een omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden. In totaal zijn elf omwonenden benaderd voor een één-op-één keukentafelgesprek, waarbij aan de hand van een door de initiatiefnemer opgestelde vragenlijst het plan is toegelicht. Indien hier aanleiding toe bestond, heeft de initiatiefnemer een vervolgesprek gevoerd om aanvullende vragen of opmerkingen nader te bespreken.

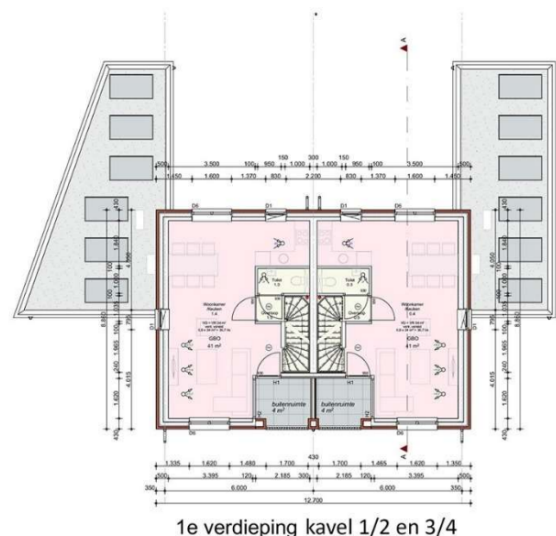
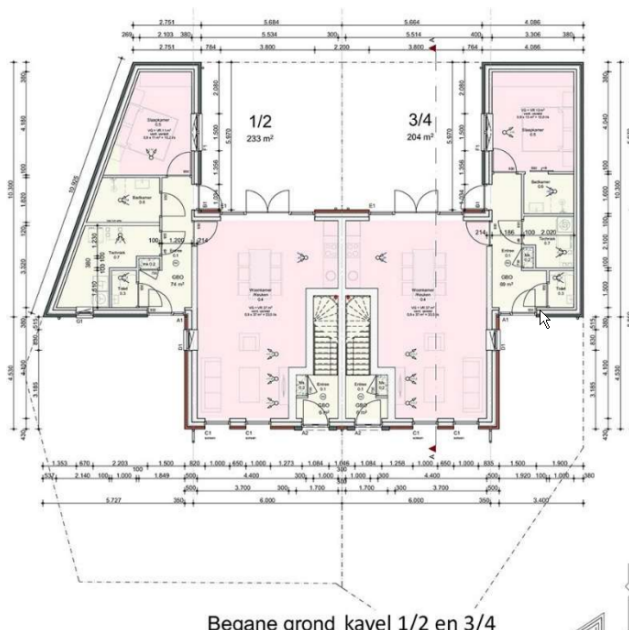
Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat de meerderheid van de omwonenden positief staat tegenover het plan. Eén omwonende heeft aangegeven niet positief te zijn over de ontwikkeling. Mede naar aanleiding van de ontvangen reacties is ervoor gekozen om de parkeervoorziening centraal tussen de woonblokken te situeren. De bevindingen en ingevulde formulieren van de gevoerde dialoog zijn als bijlage 5 bij dit besluit toegevoegd.

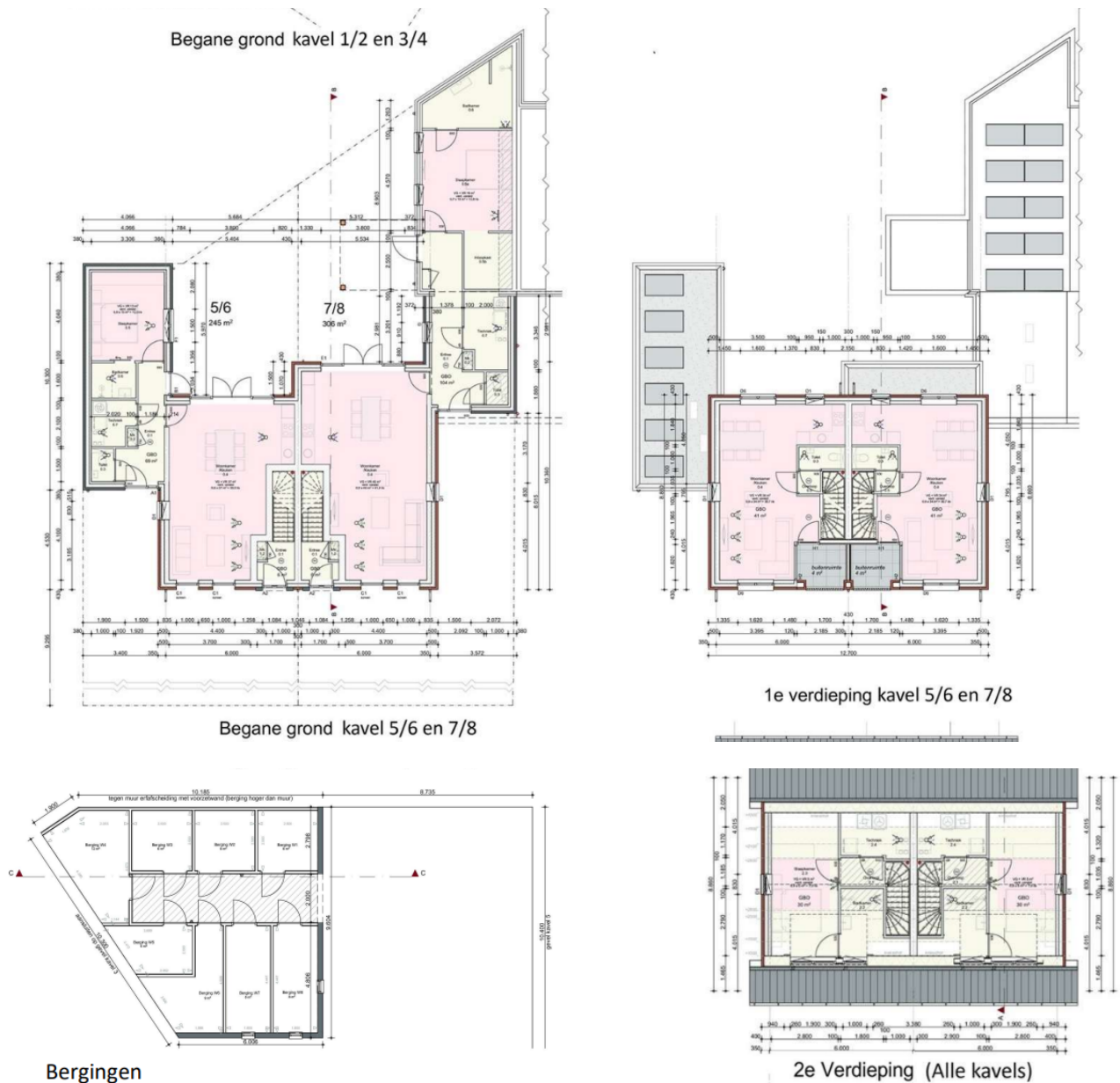
1.4. Het ontwerp is stedenbouwkundig inpasbaar en sluit aan bij de omgeving.



Het geldende omgevingsplan staat een maximale goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 10 meter toe. De initiatiefnemer verzoekt om een verruiming van de goothoogte naar circa 5,7 meter. Deze aanpassing draagt bij aan een betere lichtinval en verhoogt daarmee de kwaliteit van de bovenwoningen, met name met betrekking tot de daglichttoetreding in de woonkamers en keukens. De maximale nokhoogte blijft ongewijzigd op 10 meter.

In de directe omgeving komen woningen voor met een goothoogte van 5 meter en een nokhoogte van 10 meter. Aan de overzijde van de Nieuwstraat bevinden zich woningen met een goothoogte van 7 meter en een nokhoogte van 12 meter. Gezien deze bestaande variatie wordt de voorgestelde goothoogte van circa 5,7 meter stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Daarnaast volgt de voorgevelrooilijn de bocht van de straat en sluit deze aan bij de rooilijnen van de omliggende bebouwing.





Kanttekeningen

1.1. De woningen worden niet verhuurd door een woningbouwcorporatie.

In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer is vastgelegd dat de drie woningen die onder de liberalisatiegrens vallen, niet door een woningcorporatie, maar door de initiatiefnemer zelf worden verhuurd. Woningcorporaties nemen doorgaans geen woningen in beheer of verhuur wanneer het volledige woonblok niet in hun eigendom is. Door de initiatiefnemer de verplichting via de anterieure overeenkomst op te leggen om de woningen in eigen beheer onder de liberalisatiegrens te verhuren, kan toch voldaan worden aan het doelgroepenbeleid.

1.2. Voor verlenen omgevingsvergunning dient nog een aantal stappen ondernomen te worden

Voor het afronden van het proces is het noodzakelijk dat er nog een Programma van Eisen (PvE) voor de archeologische voorproefsleuven wordt opgesteld en ondertekend. Dit PvE vormt de basis voor het uit te voeren onderzoek en dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden vastgesteld. Daarnaast bevindt de Bibob-toets zich nog in de afrondende fase. De toets moet volledig zijn afgerond voordat er een beslissing op de aanvraag omgevingsvergunning kan worden genomen. Tot slot dient

er een gebruiksleenovereenkomst te worden opgesteld en ondertekend voor het tijdelijk in gebruik nemen van een gedeelte van de gemeenteground. Deze overeenkomst borgt de voorwaarden waaronder het betreffende terrein in bruikleen kan worden gegeven en zal worden gesloten met de toekomstige koper(s) van de betreffende woning.

Financiën

Dit voorstel brengt geen financiële consequenties voor de gemeente met zich mee. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin is vastgelegd dat alle kosten en risico's voor zijn rekening komen.

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 en alle in kanttekening 1.1. genoemde aspecten aangeleverd en akkoord zijn, zal een besluit worden genomen op de aangevraagde omgevingsvergunning.

Bijlagen

1. Motivering
2. Onderzoeken
3. Participatieverslag

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

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