

Raadsvergadering d.d.	: 29 januari 2026
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M. Van Dalen
Onderwerp	: Advies aanvraag omgevingsvergunning Lijnt, kinderboerderij
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordering en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

De huidige kinderboerderij aan de Domineestraat moet daar moet verdwijnen om de nieuwbouw van Kindcentrum-Oost mogelijk te maken. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd om aan de Lijnt een vervangende kinderboerderij te realiseren. De gemeenteraad heeft het recht om het college te adviseren over het te nemen besluit op deze aangevraagd omgevingsvergunning. De gemeenteraad kan nu een advies uitbrengen, dat door het college moet worden opgevolgd.

Inleiding

Op 19 december 2025 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van een kinderboerderij aan de Lijnt. De huidige kinderboerderij is gelegen binnen het plangebied dat is aangewezen voor de bouw van het nieuwe Kindcentrum Oost. Het ingediende bouwplan past niet binnen het geldende omgevingsplan op de beoogde nieuwe locatie.



Situatie nieuw



Impressie definitief ontwerp



Huidige situatie

De beoordeling van de aanvraag laat zien dat positief kan worden beslist op de gevraagde afwijking van het geldende omgevingsplan. Voordat het college een definitief besluit kan nemen, dient de gemeenteraad hierover een bindend advies te geven.

Voorstel

Het college positief te adviseren ten aanzien van het voorgenomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, aangevraagd 19 december 2025 met kenmerk 17246728 voor het afwijken van regels in het omgevingsplan ten behoeve van de bouw van een kinderboerderij aan de Lijnt.

Beoogd effect

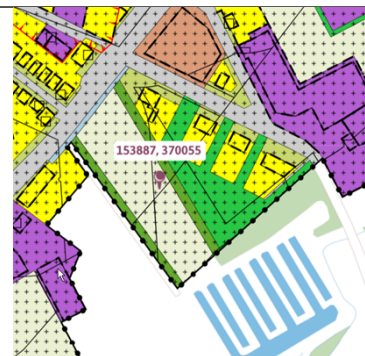
Dit voorstel maakt onderdeel uit van de voorbereiding om tot besluitvorming over een aangevraagde omgevingsvergunning te kunnen komen.

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

De in de aanvraag omgevingsgunning (samenvatting is bijgevoegd) opgenomen bouw van een kinderboerderij aan de Lijnt voldoet niet aan de regels van het geldende Omgevingsplan van rechtswege.

De gronden waar de bouw van de bouw van de kinderboerderij is voorzien hebben een agrarische bestemming. De bouw en het gebruik van gronden ten behoeve van een kinderboerderij past hierin niet.

Op grond van het geldende bestemmingsplan mogen de gronden alleen worden gebruikt voor agrarische bodemexploitatie met bijhorende voorzieningen. Hiervoor mogen geen gebouwen worden gerealiseerd.



Figuur 1 Geldend omgevingsplan

Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe functie in het gebied is een gebiedsanalyse en een modellenstudie opgesteld. Twee modellen voor inpassing van de kinderboerderij zijn daarin opgenomen.

Mede op basis van een advies van de Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Bergeijk en na overleg met de opsteller van de modellenstudie is gekomen tot een definitieve positionering van de kinderboerderij in het landschap, een tussenvorm van Model 1 en Model 2.

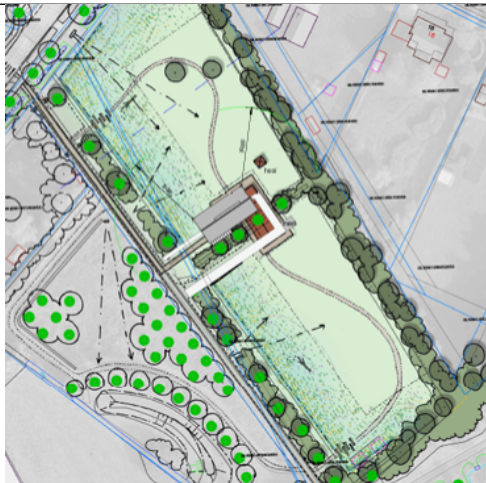
De Gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit Bergeijk heeft inmiddels positief ten aanzien van het ontwerp geadviseerd.



Inpassing - Model 1



Inpassing - Model 2



Definitieve situering

Provinciale Omgevingsverordening

Het plan is in inpasbaar in het provinciaal ruimtelijke beleid: in de provinciale Omgevingsverordening ligt het plan binnen de aanduiding landelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen zijn hier alleen toegestaan als deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landelijk gebied.

Deze kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd in de vorm van het project om het bestaande helofytenfilter, gelegen direct ten zuiden van de ligging van de kinderboerderij, te ontmantelen in combinatie met een herinrichting van het bestaande beekdal.

Het helofytenfilter heeft z'n functie verloren. Met de herinrichting is het mogelijk op andere wijze meer waterbergend vermogen te realiseren. Daarmee wordt het mogelijk om het hemelwatersysteem van de 'Blauwe ader Meester Pankenstraat en omgeving' naar de Keersop te laten afwateren. De gemeenteraad heeft hiervoor al middelen in de begroting opgenomen. Deze middelen worden aangevuld met bijdragen van Waterschap De Dommel om ook de grootschaligere herinrichting van het beekdal op deze plek te kunnen uitvoeren. Het plan is vervat in een gebiedsvisie, waarover op 3 november 2025 een informatieavond is gehouden.



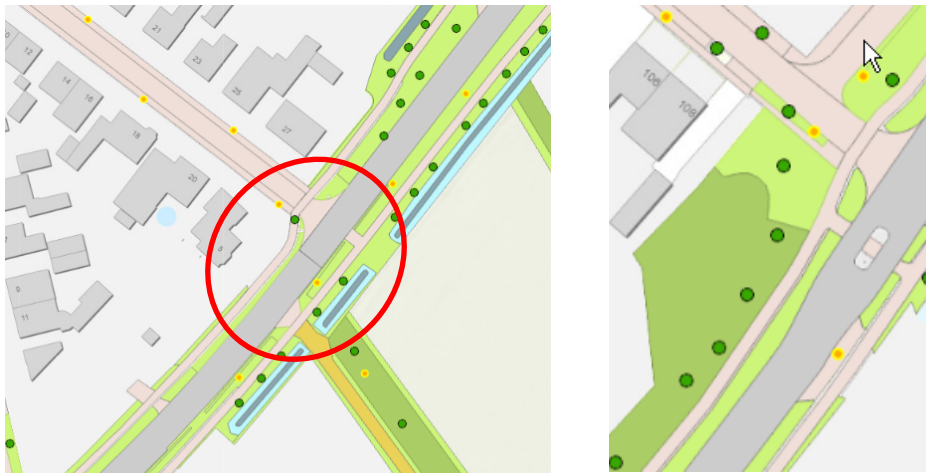
Ontwerp herinrichting Beekdal-ontmantelen Helofytenfilter

Uitvoering van dit plan is gekoppeld aan het verlenen en uitvoeren van de te verlenen vergunning voor de bouw van de kinderboerderij. Het initiatief is ook op milieuaspecten gemotiveerd, ook richting de nabij gelegen woonbestemmingen, in de onderbouwing ETFAL. Inpassing van de kinderboerderij is mogelijk.

Omgevingsdialoog

Uit de gevoerde omgevingsdialoog blijkt draagvlak voor de ontwikkeling vanuit de omgeving. De omgevingsdialoog is gevoerd op vrijdag 14 februari 2025 met een mondelinge en schriftelijke toelichting middels een huis-aan-huis bezoek. Met hierbij de vraagstelling om enkele vragen van antwoorden te voorzien en schriftelijk in te dienen bij de gemeente Bergeijk. Hierbij is ook de mogelijkheid gegeven om in overleg te gaan, dan wel aanvullende vragen te stellen. Van de direct omwonenden (8 woningen) hebben er 6 een reactie gegeven en zijn enkele aanvullende vragen gesteld via e-mail en is telefonisch een toelichting gegeven. De algemeen gehoorde reactie op het realiseren van een kinderboerderij in het plangebied, gelegen aan de Hoek-Lijnt is positief. De locatie wordt als een mooie locatie gezien en fijn dat de kinderboerderij voor het dorp behouden kan blijven. Wel zijn er bij de diverse reacties aandachtspunten meegegeven, aandachtspunten die ook bij de analyse en visie al naar voren zijn gekomen. Een uitgebreide rapportage en alle aandachtspunten zijn terug te lezen in de bijlage 'Verslag omgevingsdialoog'

Eén van de aandachtspunten die in de omgevingsdialoog naar voren is gekomen betreft de oversteekbaarheid van de Lijnt. Deze oversteekbaarheid wordt verbeterd zoals in het raadsvoorstel tot het beschikbaar stellen voor het budget voor verplaatsing van de kinderboerderij (behandeld door de gemeenteraad op 22 mei 2025) is geschetst:



Bestaande situatie Lijnt-Prins Bernhardstraat (rood omcirkeld) en principe voor aanpassing van deze aansluiting (bestaande situatie aansluiting Hoek-Prinses Marijkestraat)

De realisatie van deze aanpassing is inmiddels in voorbereiding genomen.

Er zijn geen motieven om de aangevraagde omgevingsvergunning, voor wat betreft het onderdeel afwijking van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplan activiteit) te weigeren. Dat betekent dat positief besloten kan worden op de aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplan activiteit.

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. Twee van deze gevallen zijn op deze aanvraag om omgevingsvergunning van toepassing:

1. Het betreft de bouw of uitbreiding van meer dan 200 m² van een maatschappelijke voorziening (onderdeel 2c van het raadsbesluit dd 1 november 2022);
2. Het betreft een intensivering van gebruik van een terrein van meer dan 1.000 m² (onderdeel 2g van het raadsbesluit dd 1 november 2022).

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 met als bijlagen:

- Onderbouwing ETFAL en bijlagen (8), inclusief omgevingsdialoog, situatietekening en bouwtekeningen (plattegronden, gevelaanzichten)

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

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