

Vraag d.d. : 7 mei 2026
Onderwerp : Ontwikkeling Zwarte Bergen
Van : Dhr. J. Geldens (LPB)
Afhandeling door : Wethouder Aarts
Afgehandeld d.d. : 9 juni 2026

Vraag

We zien dat er 12-03-2026 een vergunning omgevingsplanactiviteit (OPA) is aangevraagd voor de Zwarte Bergen. Deze aanvraag is bekend onder zaaknummer 17247199. Op deze aanvraag is nog geen beslissing genomen (d.d. 06-05-2026).

Via de griffier hebben we de ingediende stukken mogen ontvangen, we zien daarin een aanvraag welke niet aan de indieningsvereisten conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet. Ook wijkt het plan af van het vigerende bestemmingsplan.

Alvorens op de inhoud van de aanvraag en recentelijke ontwikkelingen op de zwarte bergen verder in te gaan de volgende vragen:

Algemeen:

1. Wat is de status van deze aanvraag omgevingsplanactiviteit? Zowel in relatie tot de inhoud als in relatie tot de (bijna) verlopen termijn.
2. Behoort deze aanvraag gezien de afwijkingen geen aanvraag buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) te zijn? Of een wijziging van omgevingsplan?

Wij hebben eerder ook begrepen dat er nog een wijziging naar de commissies en gemeenteraad komt.

3. Hoe verhoudt zich deze aanvraag omgevingsplanactiviteit (OPA) zich met de voorgestelde wijziging?
4. Waarom dit onderscheid / gekozen route?
5. Graag een toelichting.

Om ons verder voor te bereiden op de rest / de inhoud van het plan, ook alvast een aantal algemene vragen, met name over de rapportages behorend bij het vigerende bestemmingsplan op deze locatie:

Landschapsplan:

In het landschapsplan van BRO d.d. oktober 2021, wordt o.a. een bomeninventarisatie gedaan op kwaliteit en positie. Aan de hand daarvan is een inrichting- en landschapsplan opgesteld voor het plan, waarbij zoveel mogelijk behoud is.

Desondanks dienden in het originele plan 1268 bomen gekapt te worden en werden deze met een factor 1.3 teruggepland, te weten 1648 stuks compensatie, aangevuld met struweel, etc. Zo volgt er nog meer compensatie uit de rapportage.

6. Is deze rapportage/landschapsplan nog actueel?
7. Hoe mogen/moeten we deze rapportage lezen tegenover nieuwe/gewijzigde plannen?

Bodemonderzoek:

Eerder hebben we in de gemeenteraad vragen gesteld, melding gemaakt en verzoek om handhaving gedaan, betreffende actuele vervuiling op de locatie van de Zwarte Bergen. Het gaat o.a. om asbestverdacht materiaal, dakleer en ander bouwafval op grondwaterwinningsgebied.

Hoewel het verkennend bodemonderzoek van Aeres milieu / AM19555 d.d. 13-05-2020, reeds is verlopen, geeft het rapport wel de aanbeveling voor aanvullend onderzoek. Volgens het onderzoek is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van kavel 233 noodzakelijk in verband met een mogelijke potentiële bodemverontreiniging door een afgebrande caravan en wordt geadviseerd om ter plaatse van het horecapand, kavel 111 en diverse paden met puinbijmenging.

8. Wat is de status van dit aanvullende onderzoek?
9. Mogen wij ervan uitgaan dat bij het actualisatie-onderzoek, ook de huidige staat (sinds onderzoek van 2020 en reeds gedane meldingen) geheel meegenomen wordt?

Archeologie:

Ook het archeologische onderzoek van Aeres Milieu / AM19555 d.d. 06-04-2021, geeft aanbevelingen om aanvullend onderzoek te doen, waarop ook selectie advies vanuit de Gemeente Bergeijk gegeven is.

10. Wat is de status van dit aanvullende onderzoek, bijbehorend plan van aanpak, etc.?
11. In grondwaterwinningsgebieden zijn diepe grondroeringen in basis vergunningsplichtig, hoe wordt hier in de praktijk mee omgegaan betreffende archeologisch onderzoek?

Flora en fauna:

Ook de rapportage omtrent flora en fauna geeft een aantal aanbevelingen. Daarnaast dateert de rapportage van 2021.

12. Wat is de status van de aanwezige vleermuizen? Indien de status veranderd is, is er een ontheffing voor aangevraagd?
13. Wat is de status van de Alpenwatersalamander? En de status van zijn/haar voortplantings- en rustplaatsen? Indien de status veranderd is, is er een ontheffing voor aangevraagd?
14. Wat is de status van het verlichtingsplan?

Verkeer:

In de verkeersrapportage van IV-infra d.d. 03-12-2020 is opgenomen dat de verkeerstoename niet voor verkeersonveilige situaties zorgen. Wel is het advies om de bermen van de Zwarte Bergendreef voldoende daadkrachtig te maken.

15. Wat is de status van het voldoende daadkrachtig maken van de bermen?
16. Door wie worden de kosten gedragen voor het daadkrachtig maken van de bermen?
17. Is dit bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst voorzien?

Stikstofdepositie:

De Aeries berekening van BRO d.d. 01-10-2021 is opgesteld voorafgaand aan het ingaan van de omgevingswet. Hierin wordt ook een tijdspad meegenomen voor de ontwikkeling van de locatie, welke niet meer haalbaar is, simpelweg omdat data reeds verstreken zijn.

18. Hoe kunnen/mogen we dit onderzoek lezen? In de context van een aanvraag (B)OPA?

Participatie:

In de aanvraag is aangegeven dat geen participatie heeft plaatsgevonden.

19. Is dat gebruikelijk bij een plan van deze omvang?

Antwoord

Algemeen:

1. De aanvraag omgevingsvergunning (17247199) is op 13 mei 2026 verleend.
2. De bouw van de 200 recreatiewoningen, het centrumgebouw en parkeervoorzieningen voldoen aan de regels uit het omgevingsplan. Omdat het ingediende landschapsplan afwijkt van het landschapsplan dat behoort bij de gebruiksregels uit het omgevingsplan is er gebruik gemaakt van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Dit is mogelijk geweest omdat het ingediende landschapsplan voldoet aan de in het omgevingsplan opgenomen inrichtingsprincipes. Daarmee is sprake van een gelijkwaardig landschappelijke inrichting van het plangebied.

Er is in dit geval dus geen buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) verleend.

- 3/4/5. De aangevraagde ontwikkeling voldoet aan de regels uit het omgevingsplan. Het is binnen een dergelijk proces niet nodig om gemeenteraad om advies te vragen (adviesrecht).

Landschapsplan:

6. Bij de verleende omgevingsvergunning zit een landschapsplan. Dat plan is beoordeeld en akkoord bevonden. Dat is dan ook het meest actuele landschapsplan.
7. Het bij de omgevingsvergunning behorende landschapsplan voldoet aan de in het omgevingsplan genoemde inrichtingsprincipes en daarmee is sprake van een gelijkwaardig inrichtingsplan. Met het verlenen van de omgevingsvergunning is dat plan op dit moment maatgevend en zal als zodanig moeten worden uitgevoerd.

Bodemonderzoek:

- 8/9. Dit onderzoek is nog altijd actueel. In het besluit is een voorwaarde opgenomen die betrekking heeft op het indienen van een bodemonderzoek. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar de actuele status van de bodem inclusief de 'verdachte locaties' en de aanwezigheid van asbest (zie besluit).

Archeologie:

10. Dit onderzoek is nog altijd actueel. In het besluit is een voorwaarde opgenomen die betrekking heeft op het indienen van een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient dit onderzoek te zijn uitgevoerd en ter toetsing worden voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Bergeijk).
11. Om een dergelijk onderzoek uit te voeren binnen een grondwaterbeschermingsgebied dient nog een aanvraag omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend met betrekking tot het uitvoeren van werkzaamheden (aanleg vergunning). Dat is ook als zodanig opgenomen/aangegeven in het besluit.

Flora en fauna:

12. In het besluit is de vergunninghouder gewezen op de zorgplicht en noodzaak om alle eventueel benodigde ontheffingen tijdig aan te vragen. De status en actualiteit van de ontheffingsaanvraag bij de provincie (bevoegd gezag) dient te worden onderzocht door vergunninghouder.
13. In het besluit is de vergunninghouder gewezen op de zorgplicht en noodzaak om alle eventueel benodigde ontheffingen tijdig aan te vragen. De status en actualiteit van de ontheffingsaanvraag bij de provincie (bevoegd gezag) dient te worden onderzocht door vergunninghouder.
14. Bij de concrete uitvoering van het project dient de vergunninghouder rekening te houden zorgplicht en dienen eventueel benodigde ontheffingen of vergunningen tijdig te worden aangevraagd.

Verkeer:

15. Naast het verlenen van deze omgevingsvergunning zijn er nog meer zaken die geregeld moeten worden. Met de initiatiefnemer zullen nog afspraken gemaakt moeten worden over de concrete uitvoering van het project zoals de wijze van aansluiten op het riool en het maken van eventuele noodzakelijke verbeteringen van de toegangsweg.
- 16/17. In de anterieure overeenkomst is afgesproken dat dit soort kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Stikstofdepositie:

18. In het besluit is de vergunninghouder gewezen op de mogelijke gevolgen voor beschermde natuurgebieden. Deze mogelijke gevolgen dienen te worden onderzocht door vergunninghouder. Een dergelijk onderzoek maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke omgevingsplanactiviteit (OPA).

Participatie:

19. Bij een omgevingsvergunning voor een OPA is participatie niet verplicht.