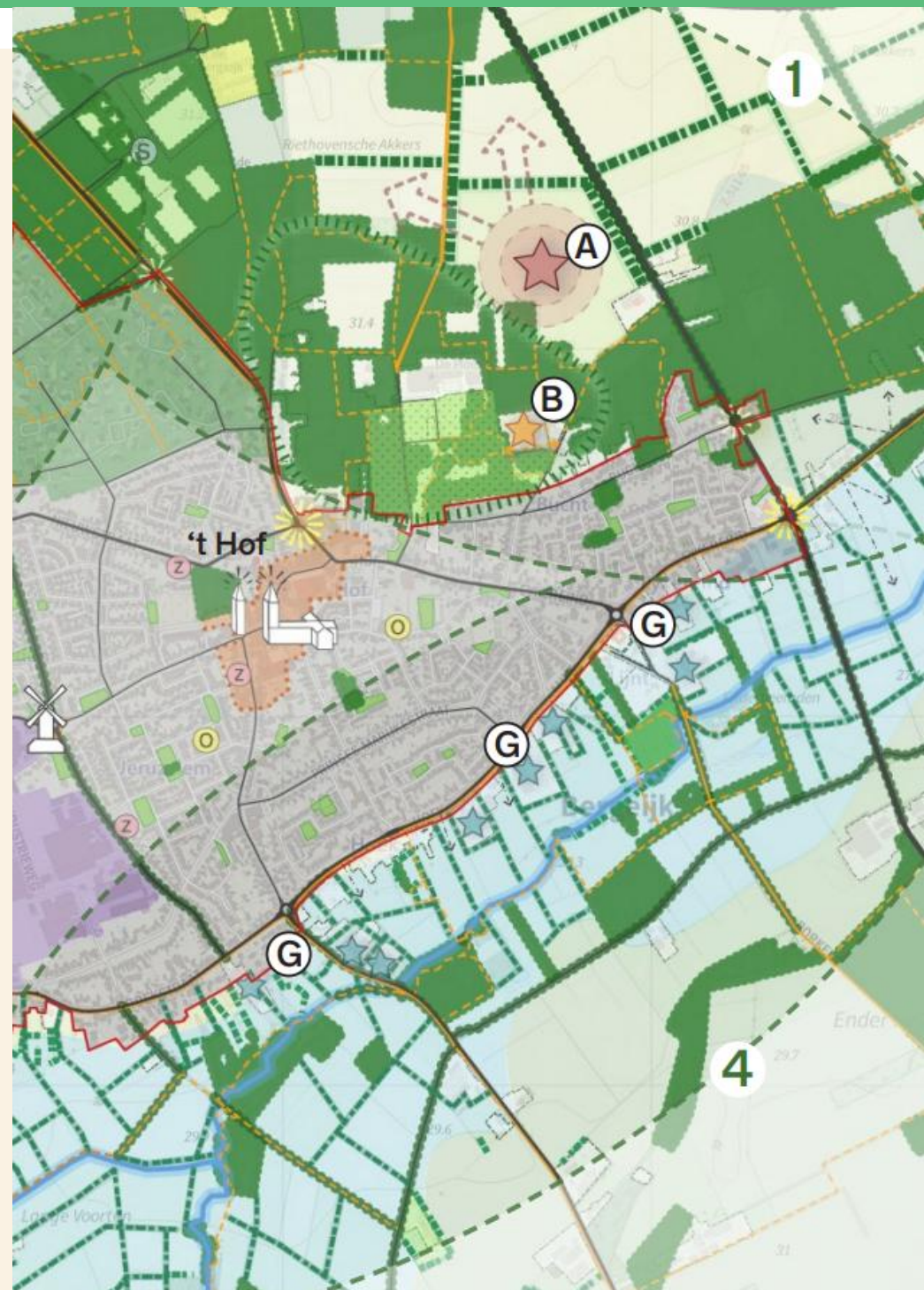


Plan van aanpak Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord

Opdrachtgever: Gemeente Bergeijk
Status: Definitief
Referentie: BK8805-MI-RP-260227-1259
Datum: 27 februari 2026



Colofon

Titel document:	Plan van aanpak Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord
Referentie:	BK8805-MI-RP-260227-1259
Status:	Definitief/1
Datum:	27 februari 2026
Projectnaam:	Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord
Projectnummer:	BK8805
Auteur(s):	Renze van Och, Marianne Verhoeven, Fiona Jongejans, Marle Zeegers, Laura van Moorsel, Carel Schut, Marloes Janssen, Nadine Bemelmans

Inhoudsopgave

Colofon	2
Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en context	3
1.2 Inhoud en doel plan van aanpak	4
1.3 Doel en resultaat gebiedsprogramma	4
2 De gebiedsopgave	6
2.1 Schaal en impact: uniek voor de gemeente	6
2.2 Regionale opgave en brede welvaart	6
2.3 Zowel een ruimtelijke als sociale opgave	7
2.4 Opgave per deelgebied	8
3 Uitgangspunten	10
3.1 Beleidskader en bestuurlijk kader	10
3.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden	10
3.3 Strategische vraagstukken	11
4 Procesaanpak	13
4.1 Proces op hoofdlijnen	13
4.2 Toelichting per spoor	13
4.3 Fasering en ijkmomenten	14
5 Planning	18
5.1 Doorkijk na het gebiedsprogramma	18
6 Governance en projectorganisatie	19
6.1 Rol college en raad	19
6.2 Projectorganisatie	19
7 Risico's en beheersmaatregelen	21

1 Inleiding

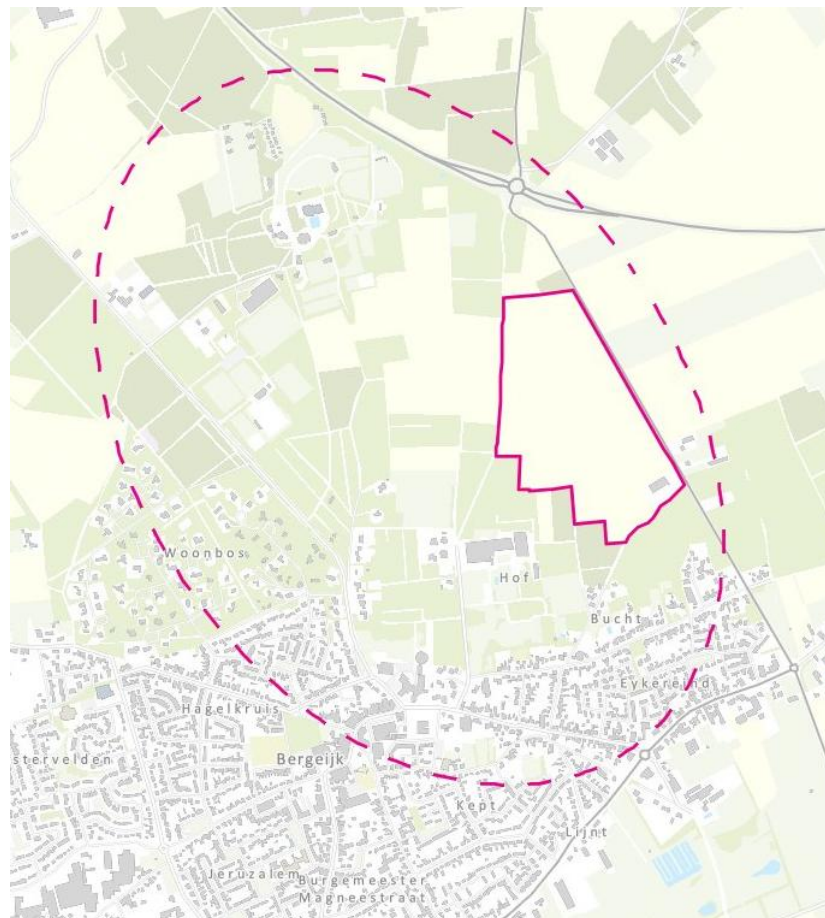
1.1 Aanleiding en context

De gemeente Bergeijk staat voor een grote woningbouwopgave, gedreven door zowel een autonome lokale vraag als een sterke regionale behoefte die voortkomt uit de groei van de Brainportregio en de nabijheid van stedelijke centra zoals Veldhoven en Eindhoven. In de Ontwikkelstrategie De Kempen (2024) is vastgelegd dat Bergeijk tot 2040 maximaal 3.000 woningen mag realiseren, waarmee de gemeente een cruciale rol vervult binnen de regionale woningbouwopgave.

Om te bepalen waar deze groei verantwoord kan landen, heeft de gemeente in 2025 een Verkenning woningbouwuitbreidingen uitgevoerd. Op basis hiervan heeft de gemeenteraad besloten prioriteit te geven aan een grootschalige uitbreidingslocatie ten noorden van de kern Bergeijk, waar de ontwikkeling van circa 1.000 woningen wordt voorzien. Om de regio over deze ontwikkeling veilig te stellen, heeft de gemeente op de betreffende gronden voorkeursrecht gevestigd op basis van hoofdstuk 9 van de omgevingswet.

In de Ontwikkelstrategie De Kempen is ook bepaald dat de groei van de kernen aangevlogen wordt vanuit het perspectief van brede welvaart. Dit betekent dat een nieuwe woonomgeving van deze omvang in samenhang wordt ontwikkeld met aspecten als voorzieningen, sociale samenhang, klimaat en landschap en mobiliteit. Gezien omvang en impact heeft de sociale kant van de ontwikkeling, vanuit een visie op samenleven en welzijn, specifiek de aandacht.

De ontwikkeling van deze nieuwe woonwijk heeft niet alleen impact op het plangebied zelf, maar ook op de omliggende landschappelijke, functionele en ruimtelijke structuren. Daarom is het noodzakelijk een gebiedsprogramma op te stellen voor het bredere gebied Bergeijk-Noord. De woningbouwopgave en samenhangende opgaven kunnen zo zorgvuldig, integraal en met bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak worden uitgewerkt.



1 Gebied voorzien voor woonontwikkeling Bergeijk Noord, met breder gebied waar opgaven in samenhang opgepakt worden.

Plangebied

Het plangebied Bergeijk-Noord betreft grofweg het gebied tussen de Provinciale weg, Enderakkers, Eerselsedijk en de kernrand Bergeijk. Het bestaat grotendeels uit bos en agrarische velden. In het bos liggen verscheidene recreatieve functies die belangrijk zijn voor de kern Bergeijk, ook ligt er Rijksmonument De Ploeg en het Ploegpark. In het gebied ligt het perceel dat in beeld is voor woningbouw en waar voorkeursrecht gevestigd is op basis van hoofdstuk 9 van de omgevingswet op is gevestigd.

1.2 Inhoud en doel plan van aanpak

Doel

In een grote en veelzijdige gebiedsontwikkeling als Bergeijk-Noord komen ruimtelijke, sociale, juridische, financiële en milieukundige vraagstukken samen. De opgave raakt zowel de bestaande leefomgeving en bewoners als die van toekomstige bewoners, is onderdeel van regionale opgave én vraagt om zorgvuldig samenwerken met bestuur, ketenpartners en de omgeving. Een complexe context waarin dit plan van aanpak richting en structuur biedt. Het legt een helder en gezamenlijk fundament voor het proces richting een gedragen en uitvoerbaar gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord. Het biedt een transparante processtructuur, met duidelijke rollen, verantwoordelijkheden, beslismomenten en producten, zodat alle betrokken partijen vanaf het begin weten waarnaar toegewerkt wordt. Tegelijkertijd houden we ook voor bestaande risico's en adaptiviteit in het proces.

Voortraject

Dit plan van aanpak is opgesteld op basis van een brede integrale verkenning. Op 5 verschillende thema's is verkend wat er nodig is voor een gedegen proces passend bij de gebiedsspecifieke opgave. Dit betrof de volgende 5 thema's:

- Ruimtelijk
- Sociaal-maatschappelijk
- Participatie en omgevingsdialog
- Planologisch-juridisch
- Milieukundig (beoordeling plan-MER-plichtigheid)

Op basis hiervan is de scope van de gebiedsopgave scherp gesteld en het passende juridisch planologische traject bepaald.

Leeswijzer

Dit Plan van Aanpak geeft een beknopte, integrale beschrijving van de aanpak voor het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord. In dit hoofddocument wordt achtereenvolgens de opgave, uitgangspunten, aanpak & fasering, werkwijze & projectorganisatie op hoofdlijnen uiteengezet. Ter ondersteuning zijn verschillende thematische achtergronddocumenten als bijlage toegevoegd. Deze bevatten de onderliggende analyses en uitwerkingen behorende bij dit Plan van Aanpak. Het betreft:

1. **Bijlage 1 - Ruimtelijke inventarisatie** – thematisch overzicht van bestaande beleidsuitgangspunten, kwaliteiten, kansen, knelpunten en gebiedskenmerken.
2. **Bijlage 2 - Participatieplan** – inzicht in belanghebbenden, participatiestrategie en werkvormen voor een gedragen programma.
3. **Bijlage 3 - Notitie juridisch-planologische verankering** – onderbouwing van instrumentkeuze, programmastructuur en juridische route.

4. **Bijlage 4 - Notitie planologische aandachtspunten** – overzicht van randvoorwaarden, risico's en aandachtspunten voor de planontwikkeling.
5. **Bijlage 5 - Notitie plan-MER** – toelichting op plan-MER procedure met reikwijdte, scenario's en benodigde milieuonderzoeken.

1.3 Doel en resultaat gebiedsprogramma

Het gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord levert één integraal en bestuurlijk gedragen kader op voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het gebiedsprogramma vormt de basis voor de planologische uitwerking, bestemming van het voorkeursrecht gevestigd op basis van hoofdstuk 9 van de omgevingswet en de vervolgstappen richting realisatie. Het resultaat bestaat uit:

- **Een gedragen visie voor Bergeijk-Noord** - een samenhangend toekomstbeeld voor het gehele gebied, afgestemd op de verschillende deelgebieden en gericht op ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en brede welvaart.
- Een gebiedsplan voor de nieuwe **woonwijk - een masterplan op hoofdlijnen met de ruimtelijke** structuur voor woningen, infrastructuur, groen- en watersysteem en voorzieningen.
- **Uitgangspunten voor de sociaal-ruimtelijke structuur en woonprogramma** - uitgangspunten voor doelgroepen, woningtypologieën, buurtopbouw en voorzieningen, passend bij de identiteit en ambitie van de nieuwe wijk. Met tevens een strategie hoe de sociale samenhang in de wijk kan worden gefaciliteerd.
- **Thematische uitgangspunten en maatregelen** - een overzicht van concrete beleidsmatige uitgangspunten en randvoorwaarden voor thema's zoals landschap, mobiliteit, water, milieu, duurzaamheid, etc.
- **Een ontwikkel- en uitvoeringsstrategie** - een strategisch kader voor fasering, financiële haalbaarheid, kostenverhaal, grondposities, juridische borging en de vervolgstap naar het omgevingsplan, inclusief de benodigde onderbouwing voor het bestemmen van de WvG-positie.

Verankering onder de Omgevingswet

Het gebiedsprogramma is een kerninstrument binnen de Omgevingswet, bedoeld om de doorwerking van strategisch beleid — zoals de omgevingsvisie — te vertalen naar concrete maatregelen, richtinggevend keuzes en uitvoeringsopgaven. Waar de omgevingsvisie de lange termijn ambities voor de fysieke leefomgeving vastlegt, vormt een gebiedsprogramma de schakel tussen deze ambities en de juridische verankering daarvan in het omgevingsplan. Het gebiedsprogramma is vormvrij, beleidsmatig van karakter en bindt alleen het bestuursorgaan dat het vaststelt. Juist daardoor biedt het ruimte om voor een gebied als Bergeijk-Noord alle relevante inhoudelijke, bestuurlijke en juridische kaders integraal te organiseren voordat (voor iedereen geldende) juridisch bindende regels worden opgesteld.

Voor Bergeijk-Noord is een gebiedsprogramma bijzonder waardevol omdat het hier gaat om een grote, complexe en buitenstedelijke gebiedsontwikkeling die niet kan worden vastgelegd in één ruimtelijke ingreep of één planregel. Het gebiedsprogramma biedt de mogelijkheid om alle onderdelen die nodig zijn voor een uitvoerbare gebiedsontwikkeling — zoals beleidsdoelen, gebiedsafbakening, ruimtelijke principes, mobiliteit, voorzieningen, milieu- en natuurvoorwaarden, juridische maatregelen, fasering, financiële kaders en afspraken met partners — in samenhang te beschrijven en bestuurlijk te borgen. Deze integrale aanpak is nodig, omdat de toekomstige uitwerking in een omgevingsplan afhankelijk is van zorgvuldige voorbereiding, goede scenario-afweging en volledige onderbouwing.

Bestendiging WvG (op basis van hoofdstuk 9 van de omgevingswet)

Op de gronden die beoogd zijn voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk in Bergeijk-Noord is door de gemeenteraad op 10 april 2025 een voorkeursrecht gevestigd op basis van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet. Dit instrument geeft de gemeente de mogelijkheid om regie te houden op de grondpositie en te voorkomen dat strategische gronden worden verkocht aan partijen die niet bijdragen aan de gewenste gebiedsontwikkeling. Indien de huidige WvG termijn bestendigd dient te worden, dan moet dit geschieden vóór 22 april 2028, aangezien het besluit ingeschreven is op 22 april 2025. Indien de grondstrategie tegen die tijd nog niet heeft geleid tot verwerving van (het grootste deel van) de gronden, is het essentieel dat het voorkeursrecht tijdig wordt bestendigd. Een verlenging of nieuwe vestiging is juridisch alleen mogelijk wanneer sprake is van een actuele en inhoudelijk onderbouwde publiekrechtelijke basis die het gemeentelijke ontwikkelvoornemen voldoende concreet maakt. Onder de Omgevingswet kan die basis onder andere gevormd worden door:

- de omgevingsvisie,
- een gebiedsprogramma, of
- het omgevingsplan.

Gezien de fase van de gebiedsontwikkeling, de omvang van de opgave en het benodigde detailniveau is een gebiedsgericht programma (onder de Omgevingswet) het meest

passende instrument om het WvG (op basis van hoofdstuk 9 van de omgevingswet) te dragen. Het tijdig gereed hebben van het gebiedsprogramma (fase 4 van dit proces) is daarom een kritische mijlpaal binnen het project.

Wat is gebiedsprogramma Bergeijk-Noord?

Het gebiedsprogramma onder de Omgevingswet is, behoudens artikel 3.5 Omgevingswet, vormvrij en bindt alleen de overheid die het gebiedsprogramma vaststelt, in dit geval de gemeente Bergeijk. Het gebiedsprogramma biedt daarmee veel vrijheid om uiteenlopende maatregelen in op te nemen passend bij de onderliggende opgave waarvoor het gebiedsprogramma is bedoeld en in dit geval die samenhangen met en nodig zijn voor het kunnen realiseren van de gewenste ontwikkeling in Bergeijk-Noord.

Een beschrijving van de onderdelen die een plek krijgen in het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord zijn:

1. Beleidsdoelen en beleidsuitwerking

Het gebiedsprogramma werkt de relevante beleidsdoelen uit (o.a. uit omgevingsvisie, rijks- en provinciaal beleid) en onderbouwt waarom de woningbouwopgave op deze locatie passend en noodzakelijk is.

2. Bestuurlijke afspraken

In dit onderdeel worden gemaakte of benodigde interbestuurlijke afspraken toegelicht, inclusief de governance- en overlegstructuren die samenwerking en voortgang borgen. Dit kan de basis zijn voor bijvoorbeeld een samenwerkingsovereenkomst.

3. Feitelijke fysieke maatregelen

Het gebiedsprogramma beschrijft de gewenste ruimtelijke inrichting en benodigde fysieke maatregelen, waaronder woningbouw, mobiliteit en voorzieningen, op basis van aanvullend onderzoek naar haalbaarheid en brede welvaart.

4. Communicatie en informatie

Hier wordt toegelicht hoe participatie en informatievoorziening zijn georganiseerd en hoe input van burgers, organisaties en bestuursorganen is meegenomen in de totstandkoming van het gebiedsprogramma.

5. Aankondiging juridische maatregelen

Het gebiedsprogramma geeft aan welke juridische stappen en planinstrumenten worden voorbereid richting de wijziging van het omgevingsplan, inclusief de planning die nodig is om tijdig het WvG (op basis van hoofdstuk 9 van de omgevingswet) te kunnen bestendigen.

6. Financiële instrumenten

Dit onderdeel beschrijft de hoofdopzet van kostenverhaal, financiële bijdragen en grond- en ontwikkelstrategie, inclusief de investeringen en financiering die nodig zijn voor de realisatie van het gebied.

Meer achtergronden over het instrument gebiedsprogramma t.b.v. de ontwikkeling Bergeijk-Noord zijn te vinden in Bijlage 3 - Notitie juridisch-planologische verankering

2 De gebiedsopgave

2.1 Schaal en impact: uniek voor de gemeente

De gebiedsontwikkeling van Bergeijk-Noord is uitzonderlijk voor de gemeente, zowel in schaal als in impact. De toevoeging van maximaal 1.000 woningen betekent een groei van ongeveer 25% van het huidige woningbestand van de kern Bergeijk 't Hof — een ingreep die het dorp niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal en functioneel sterk beïnvloedt.

Anders dan bij reguliere uitbreidingslocaties gaat het hier niet om enkele nieuwe straten aan de rand van het bestaande dorp, maar om de ontwikkeling van een volwaardige nieuwe woonwijk, met eigen voorzieningen, infrastructuur, openbare ruimte en identiteit. Tevens zijn er vragen hoe de woonwijk zich aanhecht aan de bestaande kern en omgeving, bijvoorbeeld in fiets- en wandelroutes. Daarbij heeft de kern Bergeijk 't Hof als geheel een grotere groeiopgave van woningbouw in totaal. Omdat het gebied een belangrijke recreatieve functie heeft voor de kern als geheel, zal dit ook meebepalend zijn in de toekomstrichting.

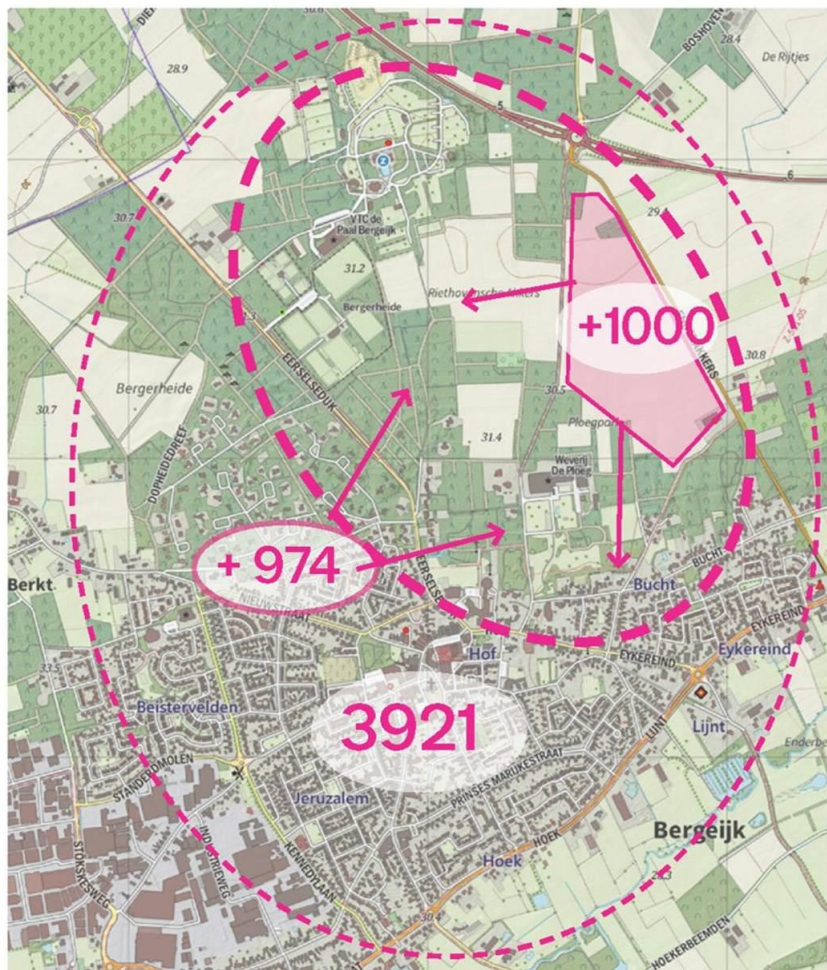
Het vertrekpunt voor het gebiedsprogramma is dan ook een brede integrale gebiedsbenadering voor heel Bergeijk-Noord, waarin wonen, mobiliteit, landschap, leefbaarheid en maatschappelijke voorzieningen in samenhang worden ontwikkeld. Doordat zoveel thema's samenkomen, raakt deze opgave aan de toekomstige identiteit van Bergeijk — en maakt dat zij in omvang, complexiteit en betekenis uniek is binnen de gemeente.

2.2 Regionale opgave en brede welvaart

Ook heeft de ontwikkeling een strategische regionale betekenis: Bergeijk-Noord levert een substantiële bijdrage aan de regionale woningbouwopgave binnen de Brainportregio en speelt daarmee een belangrijke rol in het ondersteunen van de economische en demografische groei. In de ontwikkelstrategie De Kempen (2024) zijn de ambities voor de groeiopgave concreet gemaakt. De groeiopgave wordt gekoppeld aan het perspectief van brede welvaart. Dit betekent dat de woonopgave samengaat met een brede blik op samenleven, mobiliteit, landschap en klimaat.



2 Schematisch overzicht aspecten binnen brede welvaart



3 Woningbouwopgave kern Bergeijk groter dan alleen Bergeijk-Noord

2.3 Zowel een ruimtelijke als sociale opgave

In de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk gaat het ook over toekomstig samenleven: samenleven in een nieuwe wijk, en samenleven in een dorp. Daarbinnen spelen verschillende maatschappelijke vraagstukken: hoe gaan we om met vergrijzing, groeiende zorgvraag, eenzaamheid en afnemende professionele zorg en hoe kan de woonomgeving daarin bijdragen? Door de regionale context heeft de kern Bergeijk en de nieuwe woonwijk een instroom van nieuwe doelgroepen die ook zal toenemen, zoals internationals, bewoners uit

stedelijk gebied Eindhoven-Veldhoven of uit andere dorpen. Nog onvoldoende duidelijk is wat de behoeften zijn van deze mensen in relatie tot wonen en hun leefomgeving en wat dit vraagt van het samenleven. In de toekomstdialogen naar de Ontwikkelstrategie De Kempen kwam duidelijk naar voren dat bewoners van Bergeijk verschillende kernwaarden van het dorp belangrijk vinden om te behouden, ook bij groei: zoals het óns kent ons, het verenigingsleven en de gemoedelijkheid. Deze waarden vormen een vertrekpunt voor de ontwikkeling van de woonwijk en voor het ontwikkelen van de verbinding tussen de bestaande dorpskern met inwoners en de nieuwe wijk met inwoners.

Samengevat staan dan ook de volgende twee hoofdvragen centraal om te beantwoorden in het proces naar een concreet gebiedsprogramma:

1. Wat voor woonwijk willen we als gemeente?
2. Op welke wijze ontwikkelen we een gezonde en prettige leefomgeving in geheel Bergeijk-Noord, voor zowel de nieuwe als wel de bestaande bewoners?

In de eerste stap van het gebiedsproces zal een ambitie – visie worden vormgegeven met de kernwaarden en DNA van het toekomstige gebied en met welke sociale en ruimtelijke uitgangspunten het gebied zal worden ontwikkeld. Dit wordt onder meer gedaan op basis van de eerste verkenning van PON & Telos waarvan de eindresultaten maart (2026) worden verwacht.

Vragen van de gemeente bij de gebiedsopgave:

Ruimtelijk:

1. Het gehele visiegebied
 - Toekomstbeeld van de agrarische velden middengebied
 - Toekomst open ruimte rondom De Ploeg / Speeltuin de Bucht
 - Relatie en toekomst sportvoorzieningen
2. Woonwijk i.r.t. omgeving
 - Infrastructuur + mobiliteitsstrategie
 - Milieu: beperkingen vanuit geluid / spuitzones
 - Aanhechting / relatie nieuwe wijk met de kern
 - Rol en betekenis Ploegpark in relatie tot woonwijkontwikkeling
3. De woonwijk
 - Inpasbaarheid van 1.000 woningen
 - Woon-sfeer: dorps, sociaal en groen, maar ook intensief en hoger
 - Woonvormen en typologie
 - Ontwikkelstrategie, faseerbaarheid etc.

Sociaal-maatschappelijk

1. De woonwijk

- Samenleven van verschillende doelgroepen
- Doelgroepen en hun woonbehoeften
- Welke wijk- en buurtvoorzieningen zijn er nodig? En waar zouden deze voorzieningen gerealiseerd moeten en kunnen worden?
- Inspelen op maatschappelijke vraagstukken als de inclusieve samenleving, vergrijzing, groeiende zorgvraag en afnemende zorg etc.

2. Het dorp

- Effect op leefbaarheid en voorzieningen
- Impact op dorps identiteit en beleving
- Verbinding tussen nieuwe wijk en het dorp
- Betrokkenheid nieuwe wijk bij het dorp

2.4 Opgave per deelgebied

Uit de eerste gebiedsanalyse blijkt dat het grotere visiegebied onderscheiden kan worden in grofweg vier deelgebieden met elk een eigen karakter, dynamiek en strategische opgave:

1. Woonwijk Enderakkers
2. Omgeving Ploegpark en evenemententerrein
3. Bosgebied Eerselsedijk met sport- en recreatieve voorzieningen
4. Centraal gelegen akkergebied



4 Zicht op Enderakkers vanaf Riethovensedijk

1. Woonwijk Enderakkers

Het vertrekpunt voor het nieuwe woongebied is het WvG-gebied: de open akker gelegen tussen de weg Enderakkers en het Ploegpad. De opgave is de ontwikkeling van een woonwijk met een sterke eigen identiteit en sociaal hart, maar als onderdeel van de kern Bergeijk. Met een dorps, sociaal en groen karakter, en maximaal 1000 woningen.

Opgave/ontwerpvraagstuk:

- Ontwikkelen sociaal-ruimtelijke identiteit van de woonwijk in het licht van maatschappelijke opgave, passend bij het Bergeijks karakter of een moderne interpretatie hiervan, vanuit inzicht in behoefte aan voorzieningen en woonbehoefte doelgroepen.
- Inpasbaarheid woonopgave nieuwe woonwijk in relatie tot kwalitatieve ambitie. Huidig vertrekpunt: 35 woningen/ha.
- Aanhechting aan de kern Bergeijk met centrumvoorzieningen.

2. Deelgebied Sport en recreatiecluster

Het bestaande bosgebied is een belangrijk functiegebied voor bewoners van de hele kern Bergeijk, met sportpark en scouting, maar ook als recreatief wandelgebied. Ook ligt in dit gebied camping De Paal, zowel een belangrijke speler in de lokale vrijetijdseconomie als recreatieve maatschappelijke functie voor Bergeijkse bewoners.

Opgave:

- Ontwikkelen van een maatschappelijk toekomstperspectief vanuit de groeibehoeften voorzieningen (o.a. sport) in relatie tot de groei van de kern Bergeijk.
- Impact en inpassing van mogelijke (fiets-)ontsluiting t.b.v. de nieuwe woonwijk.

3. Ploegpark, evenemententerrein en omgeving

Dit gebied met rijksmonument De Ploeg en Ploegpark heeft een belangrijke recreatieve, culturele en cultuurhistorische betekenis voor de gemeente Bergeijk. Het gebied ligt nu aan de rand van Bergeijk, maar met de ontwikkeling van de woonwijk, komt zij in het hart te liggen en biedt zij kansen als uitlooptgebied voor de nieuwe bewoners.

Opgave:

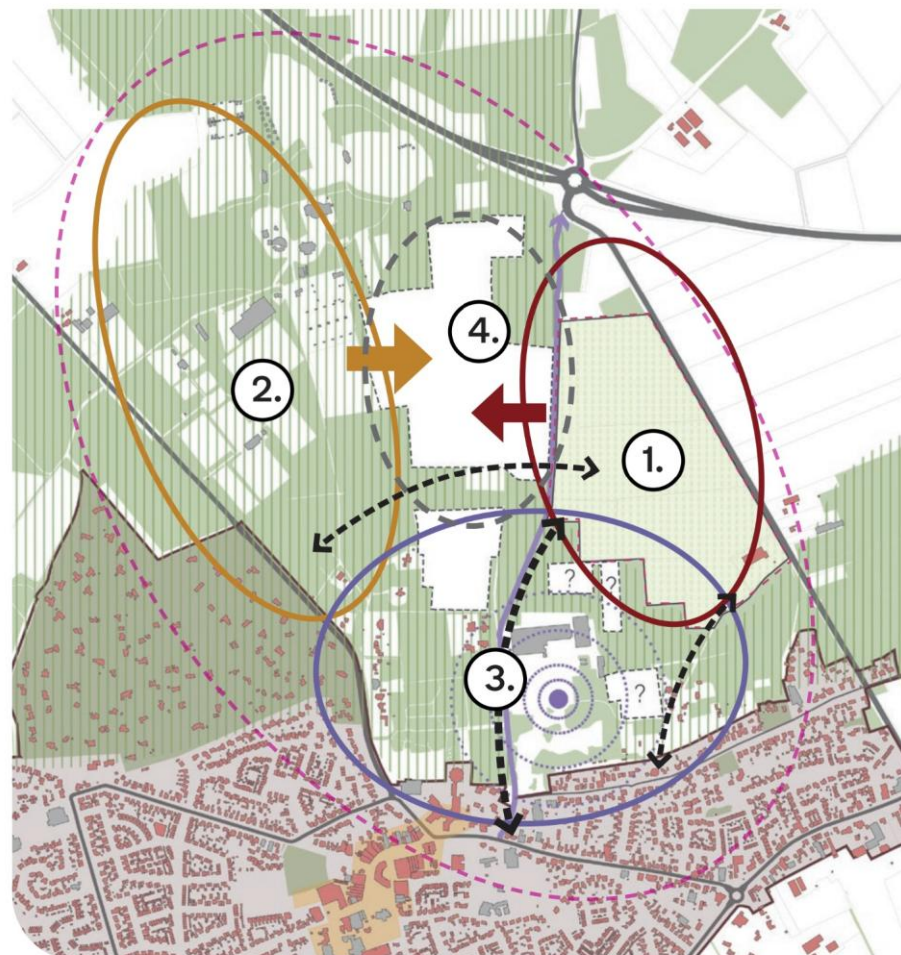
- Combineren van behoud recreatieve, landschappelijke en cultuurhistorische waarden met een nieuwe stedelijke dynamiek. Benutten van de kansen als verbindende zone en identiteitsdrager.
- Aanhechting van woonwijk aan bestaande kern Bergeijk via Ploegpad en de Bucht.

4. Akkercomplex in het midden

In het gebied ligt centraal een grote akker. In principe ligt hier geen intentie tot ontwikkeling. Echter, uit de voorverkenning blijkt dat het gebied afweegbaar is voor woningbouw en meegenomen dient te worden in het onderzoek naar de ruimtelijke groeiopgave van zowel de woonwijk (indien woonopgave niet inpasbaar blijkt op de gronden met WvG) en de groeiopgave van de (sport) voorzieningen.

Tevens zal bij blijvend agrarisch gebruik, een milieuzone (spuitzone) actief blijven met impact op omgeving.

Meer achtergronden over de ruimtelijke achtergronden en opgaven zijn te vinden in Bijlage 1 - Ruimtelijke inventarisatie



5 Overzichtskartaal van vier deelgebieden

3 Uitgangspunten

3.1 Beleidskader en bestuurlijk kader

Voor het opstellen van een gebiedsgericht gebiedsprogramma zijn geen specifieke wettelijke (raads)besluiten vereist. Het gebiedsprogramma wordt vastgesteld door het college van B&W. Voor bestuurlijke legitimiteit, transparantie en beleidsmatige samenhang is het echter wenselijk te werken vanuit een robuuste beleidsbasis. Voor Bergeijk-Noord ligt die basis besloten in een samenhangende set strategische en volkshuisvestelijke kaders, aangevuld met expliciete keuzes van de gemeenteraad.

De huidige beleidsmatige basis voor gebiedsprogramma Bergeijk-Noord is:

- **Omgevingsvisie Bergeijk (24 februari 2022)**
Bergeijk heeft een grote woningbouwopgave die naar rato over de kernen moet worden verdeeld, met uitbreiding alleen als deze kwaliteit toevoegt. De locatie Bergeijk Noord is niet expliciet in de omgevingsvisie opgenomen.
- **Ontwikkelstrategie De Kempen 2024–2040 (25 oktober 2024)**
De regio maakt een schaa sprong door Brainportgroei en verdeelt 13.000 woningen over De Kempen, waarvan 3.000 voor Bergeijk.
- **Kempische visie op wonen 2024–2028 (8 mei 2025)**
Dit volkshuisvestelijk programma bepaalt hoeveel en welk type woningen tot en na 2030 worden gerealiseerd en vormt de uitwerking van de Woondeal Zuidoost-Brabant.
- **Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025 (11 december 2025)**
De Woondeal actualiseert afspraken uit 2023, versnelt de woningbouwopgave o.a. door het Convenant Beethoven en vormt de basis voor de Kempische woonvisie; een update voor Bergeijk volgt in februari 2026.
- **Verkenning woningbouwlocaties 2025**
De verkenning identificeert Enderakkers (Bergeijk-'t Hof) als kansrijke buitenstedelijke locatie voor geclusterde woningbouw passend bij de lokale opgave.
- **Raadsbesluit 10 april 2025**
De gemeenteraad wijst Enderakkers (Bergeijk-Noord) formeel aan als één van de grootschalige uitbreidingslocaties voor Bergeijk.
- **Besluit vestigen voorkeursrecht gemeenten (10 april 2025)**
De gemeenteraad heeft op 10 april 2025 een voorkeursrecht gevestigd op de percelen binnen het beoogde plangebied Enderakkers (Bergeijk-Noord). Hiermee maakt de raad expliciet dat zij deze locatie wil ontwikkelen voor grootschalige woningbouw.

3.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het bestaande omgevingsbeleid van de gemeente geeft inhoudelijke uitgangspunten voor ontwikkeling, echter veel van deze uitgangspunten zijn nog aan het begin van hun ontwikkeling: ze vragen om verdere concretisering en onderbouwing naarmate inzichten groeien.

De belangrijkste uitgangspunten die nu in beeld zijn:

- **Integrale benadering:** ruimtelijke kwaliteit en sociale cohesie zijn gelijkwaardige pijlers; ontwerpkeuzes en processtappen worden in samenhang gemaakt.
- **Participatie en draagvlak:** een vroegtijdige en transparante omgevingsdialoog met bewoners, grondeigenaren en ketenpartners voor een gedragen ontwikkeling die inhoudelijk aansluit bij de omgeving.
- **Flexibiliteit en toekomstbestendigheid:** ontwikkeling in fasen, met ruimte om in te spelen op veranderende woonbehoeften, maatschappelijke trends en nieuwe inzichten.
- **Adaptiviteit:** het gebiedsprogramma houdt rekening met onzekerheden in woningvraag en tempo van realisatie. De gebiedsontwikkeling wordt daarom gefaseerd en adaptief ingericht, zodat elke stap een logisch en functionerend geheel vormt. Ook wanneer de wijk niet volledig wordt ontwikkeld, blijft het gebied kwalitatief, leefbaar en goed ontsloten.
- **Dorps en groen karakter:** ondanks de omvang blijft de nieuwe wijk herkenbaar als onderdeel van Bergeijk, met een ontspannen, groene en dorpse sfeer. 'Dorps' betekent hierin niet 'hetzelfde als er al is'. Het kan ook een moderne interpretatie van het dorpse karakter zijn.
- **Brede welvaart:** gezondheid, inclusiviteit, leefbaarheid en duurzaamheid vormen leidende principes bij ontwerpkeuzes en voorzieningen.
- **Klimaatadaptatie en duurzaamheid:** aandacht voor waterberging, hittestress, biodiversiteit, energievoorziening en een toekomstbestendige inrichting.
- **Mobiliteit en bereikbaarheid:** maximaal inzetten op fiets- en openbaar vervoer. Ontsluiting autoverkeer via Enderakkers. Langzaam verkeer via Riethovensedijk / Ploegpad
- **Programma:** verdeling woningbouwtypen volgens Woondeal.
- **Ruimtelijke kwaliteit:** behoud en versterking van cultuurhistorie, landschap, groenstructuren en bestaande ruimtelijke structuren zijn leidende principes voor de inrichting.
- **Voorzieningen en sociale infrastructuur:** onderwijs, zorg, sport, welzijn en ontmoetingsplekken worden in samenhang afgewogen en waar mogelijk meegenomen.

Randvoorwaarden

Naast de inhoudelijke en ontwerpgerichte uitgangspunten zijn er belangrijke randvoorwaarden die de speelruimte bepalen waarbinnen het gebiedsprogramma kan worden uitgewerkt. Zij vormen een toetsingskader voor de haalbaarheid, juridische borging en uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling. Ze zorgen ervoor dat het proces voldoet aan wet- en regelgeving, regionale afspraken en de ambities die de gemeente Bergeijk zichzelf heeft gesteld. De belangrijkste randvoorwaarden:

Juridische borging: de ontwikkeling moet passen binnen de kaders van de Omgevingswet en wordt beleidsmatig verankerd in een gebiedsprogramma, als opstap naar een toekomstig omgevingsplan.

- **Milieu en plan-MER:** de plannen moeten voldoen aan alle relevante milieunormen (geluid, lucht, bodem, water, natuur) en de MER-systematiek toepassen om effecten zorgvuldig in beeld te brengen en waar nodig te mitigeren.
- **Financiële haalbaarheid:** inzicht in kostenverhaal, investeringsopgaven en mogelijke risico's, is noodzakelijk voor een robuuste en uitvoerbare ontwikkeling.
- **Regionale afspraken:** de ontwikkeling moet aansluiten bij de Ontwikkelstrategie De Kempen en bijdragen aan de regionale opgaven van de Brainportregio.

3.3 Strategische vraagstukken

In de verkenning zijn de strategische vraagstukken verkend en opgehaald, die in het vervolgproces beantwoord dienen te worden. De verdieping c.q. beantwoording van bovenstaande hoofdvragen zijn medebepalend voor de ambitie en de visie voor het gebied.

Strategische hoofdvraagstukken

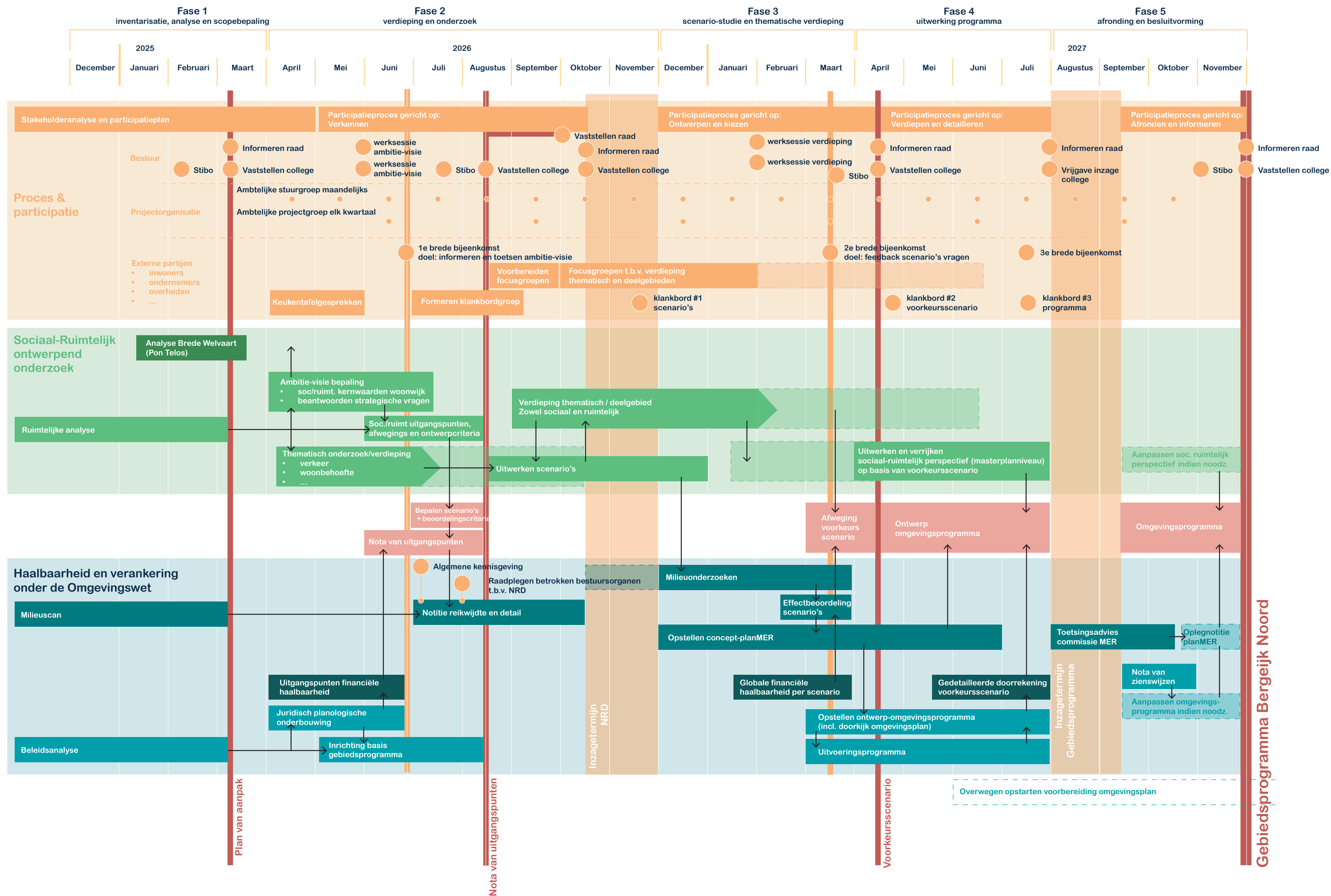
- Een nieuwe woonwijk van deze omvang is zo groot als een klein dorp. Welke mate van zelfstandig functioneren voorzien we daarbij? Functioneert het als een nieuw buurtschap, zoals 'Loo' dat bij de kern Bergeijk hoort maar een eigen sociaal hart heeft? Welke voorzieningen zijn dan van belang, bijv. een school en een kleine multifunctionele accommodatie (MFA)? Of is de wijk voor de school op de kern Bergeijk georiënteerd. Kan de nieuwe wijk een oplossing bieden voor schaarste aan bepaalde voorzieningen.
- Voor wie gaan we bouwen, wat zijn de doelgroepen die de gemeente voor ogen heeft en welke mate aan sturing wil en kan de gemeente daaraan geven? Bijv. jeugd en ouderen uit de Kempen, Internationals, mensen uit stedelijk gebied Eindhoven-Veldhoven die de internationalisering juist ontvluchten en het dorpse willen

opzoeken? En wat betekent dit vervolgens voor het te realiseren woontypologieën, voorzieningen en inrichting van de wijk?

- Bandbreedte woningbouw: scenario's allemaal uit laten gaan van de max. 1000 woningen, of houden we daarin rekening met een bandbreedte? Zo ja, welke bandbreedte?
- Wat is het sociaal-ruimtelijke DNA en wat zijn de kernwaarden voor de nieuwe woonwijk als basis voor het ontwerp? Hoe zet je in op verbinding met elkaar? Hoe verhoudt een dorps, groen en sociale woonwijk zich tot het vertrekpunt van 35 woningen/ha?
- Wat betekent de komst van de nieuwe wijk en de algehele groei van Bergeijk voor zowel maatschappelijke voorzieningen, het sport- en recreatiecluster als wel het Ploegpark en omgeving? Welke groei aan maatschappelijke-, sport- en recreatieve voorzieningen kan er een plek krijgen?
- Voor de komst van de nieuwe woonwijk zijn er ook enkele strategische mobiliteitskeuzes te maken. Zowel voor de ontsluiting van de wijk als op uitgangspunten voor mobiliteit in relatie tot bereikbaarheid van de stedelijke regio (bijv. aantakking op halte openbaar vervoer/inrichting deelmobiliteit).
- De ambitie is een klimaatneutrale woonwijk, welke uitgangspunten hanteren we daarvoor en lukt dit door juist naar het gehele gebied te kijken voor oplossingen?

Bovengenoemde aspecten als input voor Scenario - studie

Bovengenoemde kaders (uitgangspunten, randvoorwaarden en strategische vraagstukken) bieden het vertrekpunt voor verdieping in de vervolgfase. Zij worden uitgewerkt en aangescherpt tot een Nota van uitgangspunten.



4 Procesaanpak

4.1 Proces op hoofdlijnen

Het proces bestaat uit drie samenhangende sporen die in elkaar haken en in samenhang toewerken naar een gedragen gebiedsprogramma: zie daarvoor ook het processchema op voorgaande pagina.

- Spoor 1 – proces en participatie
- Spoor 2 – sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek
- Spoor 3 – haalbaarheid en verankering onder de Omgevingswet

De sporen doorlopen we parallel in vijf fasen. De eerste fase eindigt met vaststelling van voorliggend plan van aanpak:

- Fase 1 – inventarisatie, analyse en scopebepaling
- Fase 2 – visievorming en onderzoek
- Fase 3 – scenario-studie en thematische verdieping
- Fase 4 – uitwerking programma
- Fase 5 – afronding en besluitvorming

Het plan-MER-traject in spoor 3 biedt het proceskader met een aantal wetmatige stappen (zie kader). Daarop zijn de andere twee sporen afgestemd. Hoewel elk spoor zijn eigen producten en methodieken kent, zijn ze sterk met elkaar verweven. In een iteratief en flexibel proces voeden ze elkaar. De procesaanpak is opgezet als een routekaart, geen blauwdruk. Enerzijds volgt het proces een duidelijke lijn met ijkpunten, anderzijds blijft zij flexibel en adaptief, zodat bestuurlijke keuzes, nieuwe onderzoeksresultaten en participatie-uitkomsten tijdig kunnen worden vertaald naar een passende vervolgstap.

Plan-MER traject als basis

Voor de ontwikkeling van Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord is het noodzakelijk een plan-MER te doorlopen, omdat het gebiedsprogramma een kader vormt voor mer-(beoordelings)plichtige besluiten zoals de bouw van circa 1.000 woningen en mogelijke nieuwe infrastructuur. Mogelijke effecten op Natura 2000, NNB, cultuurhistorie en de leefomgeving kunnen niet worden uitgesloten, waardoor een volledige plan-MER juridisch én inhoudelijk de meest zorgvuldige route is. Indien uiteindelijk het gebiedsprogramma uitgewerkt wordt in een omgevingsplan, kan in veel gevallen de planMER opnieuw gebruikt worden. Hiermee wordt tijd en kosten bespaard.

De procedure bestaat uit een aantal vaste stappen: het vaststellen van de notitie reikwijdte en detailniveau (NRD), het opstellen van de plan-MER; het ter inzage leggen van de plan-MER en het ontwerp-gebiedsprogramma; een verplicht advies van de Commissie m.e.r.;

en vervolgens de vaststelling als onderdeel van het gebiedsprogramma. Deze stappen maken het proces transparant en onderbouwen toekomstige besluiten.

De plan-MER biedt houvast in het proces: het maakt vroeg duidelijk welke effecten en randvoorwaarden relevant zijn, ondersteunt het sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek met onderbouwde scenario's en draagt bij aan de financiële, juridische en ruimtelijke uitvoerbaarheid. Tegelijk vraagt de procedure om goede afstemming tussen sporen, omdat milieuruimte, ontwerpkeuzes, participatie en bestuurlijke afweging elkaar beïnvloeden. Actieve betrokkenheid van bestuur, partners en de omgeving — met name in de NRD- en ontwerpfasen — is cruciaal om tot een gedragen en goed onderbouwd voorkeursscenario te komen en vertraging of onzekerheid later in het proces te voorkomen.

Onderdeel van het plan-MER-traject is het afwegen van verschillende scenario's in het uiterste spectrum. Naast dat dit een onderbouwing geeft voor ruimtelijke hoofdkeuzes is de scenario-studie een goed middel om effecten van verschillende afwegingen en keuzes inzichtelijk te maken, oplossingsrichtingen te verdiepen en draagvlak te verkrijgen van keuzes. Het eerste beeld aan parameters om scenario's te verkennen zijn:

- Woonprogramma en doelgroepen: bandbreedte aantallen en dichtheid
- Keuze ontsluitingsstructuur: via Enderakkers of toch alternatieve ontsluiting noodzakelijk?
- Belangrijkste voorzieningen (o.a. school) wel of niet binnen de wijk.
- Zoekgebied wonen enkel op Enderakkers of ook op westelijke akker

Meer achtergronden over de plan-MER procedure in Bergeijk Noord zijn te vinden in Bijlage 5 - Notitie plan-MER

4.2 Toelichting per spoor

Spoor 1 - Proces en participatie

Dit spoor borgt een transparant en voorspelbaar proces, waarin bestuur, partners en de omgeving tijdig worden meegenomen en waarin participatie en besluitvorming helder zijn georganiseerd.

De gemeente wil een participatieve en gedragen ontwikkeling waarin inwoners, toekomstige bewoners en diverse belangenorganisaties de ruimte krijgen om mee te denken. Participatie vormt dan ook een rode draad door alle fasen heen: input en betrokkenheid van bewoners, grondeigenaren, maatschappelijke organisaties en ketenpartners helpt om het plan te verrijken en te zorgen voor een breed gedragen resultaat als wel een goede basis voor de betrokkenheid bij de uitvoering van het gebiedsprogramma. Verschillende groepen stakeholders participeren daarbij in verschillende werkvormen en op verschillende

inhoudelijke thema's en participatieniveaus, zoals brede bijeenkomsten, een klankbordgroep en thematische focusgroepen.

Het participatieproces is ingericht aan de hand van een zestal strategielijnen die zijn opgesteld op basis van de opgave en haar uitdagingen:

Participatie als integraal onderdeel van het ontwikkelproces.

1. Participatie die passend is bij de schaal en impact van de ontwikkeling.
2. Participatie die meerstemmigheid faciliteert en benut als kwaliteit.
3. Participatie als opstap naar een sociaal fundament voor Bergeijk-Noord.
4. Participatie die bouwt aan een langdurige vertrouwensband.
5. Participatie als adaptief proces dat meebeweegt met de ontwikkeling.

Aan de hand van deze strategielijnen is een combinatie aan werkvormen ontwikkeld en gekoppeld aan de stakeholdergroepen. In het participatieplan in de bijlage wordt dit uitvoerig beschreven.

Daarnaast zorgen strategische momenten met college en raad dat richtinggevende keuzes tijdig worden gemaakt en bestuurlijke betrokkenheid stevig verankerd is in het proces. In het processchema zijn deze momenten in beeld gebracht.

Meer achtergronden over de stakeholderanalyse en het participatieplan voor Bergeijk Noord zijn te vinden in Bijlage 2 - Stakeholderanalyse en participatieplan

Spoor 2 - Sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek

Dit spoor richt zich op de inhoudelijke ontwikkeling van het gebiedsprogramma. Het bestaat onder meer uit het ontwikkelen van de ambitie-visie op zowel de woonwijk, de overige gebiedsdelen als wel een samenhangende visie voor het gebied als geheel. In de visievormende fase worden er ook sociaal-ruimtelijke ontwerpcriteria opgesteld voor de nieuwe woonwijk. Vervolgens worden er ruimtelijke scenario's uitgewerkt en onderzocht, waarbij sociaal-maatschappelijke effecten, ruimtelijke kwaliteit en toekomstige leefbaarheid worden meegewogen. Met de scenario's in de hand worden sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke thema's verder uitgediept en oplossingsrichtingen verkend, waar wenselijk in samenspraak met sleutelfiguren en organisaties uit de samenleving. Het voorkeursscenario wordt hiermee verrijkt en zij vormt de basis voor de uitwerking van de gebiedsvisie en gebiedsplan voor het woongebied. Dit betreft een plan op hoofdlijnen, waarbij de stedenbouwkundige hoofdstructuur wordt vastlegt en aangevuld met concrete sociaal-ruimtelijke uitgangspunten en principes voor verdere ontwikkeling van het gebied.

De ambitie-visie die wordt ontwikkeld (woonwijk, overige gebieden en samenhangende visie) geldt ook als startpunt voor sociaal-maatschappelijke verdieping op thema's waar dat nodig is. Per thema worden lokale sleutelfiguren en organisaties aangehaakt.

De ruimtelijke scenario's worden, vanuit dit perspectief, als middel ingezet en per sociaal-maatschappelijk thema worden vervolgstappen bepaald en of deze wel/niet binnen de context van de ontwikkeling van het gebiedsprogramma vallen.

Spoor 3 – Haalbaarheid en verankering onder de Omgevingswet

Het spoor 'haalbaarheid en verankering onder de Omgevingswet' creëert de randvoorwaarden waaronder de ontwikkeling van Bergeijk-Noord daadwerkelijk mogelijk wordt. In dit spoor wordt vastgesteld of de ontwikkeling juridisch kan, milieukundig mag en financieel haalbaar is. De uitkomsten bepalen daarmee direct de speelruimte voor de sociaal-ruimtelijke keuzes die in de andere sporen worden gemaakt.

De planMER is binnen dit spoor een bepalende factor. De planMER-procedure bevat een aantal wettelijke verplichtingen — zoals het opstellen van de notitie reikwijdte en detail, het uitwerken van scenario's en het systematisch beoordelen van milieueffecten — deze stappen vormen de basis voor het proces. Deze stappen kunnen niet worden overgeslagen en stellen eisen aan de inhoudelijke onderbouwing van scenario's en ontwerpkeuzes. Doordat dit spoor fungeert als toetsingskader voor milieuruimte, leefkwaliteit en juridische robuustheid, bepaalt dit of het gebiedsprogramma zorgvuldig, onderbouwd en bestuurlijk verdedigbaar kan worden vastgesteld. Daarmee voorkomt de vertraging in latere fases, zoals bij het omgevingsplan of de bestemming van het voorkeursrecht.

4.3 Fasering en ijkmomenten

Om te komen tot een zorgvuldig en goed onderbouwd gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord doorlopen we vijf fasen. Fase 1 wordt afgesloten bij vaststelling van voorliggend plan van aanpak. Iedere fase sluit af met een helder samenhangend resultaat/ijkmoment.

4.3.1 Fase 2 – visievorming en onderzoek

Fase 2 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Het **aanscherpen en aanvullen van uitgangspunten** die nodig zijn om keuzes voor het gebied en het gebiedsprogramma inhoudelijk te funderen. Zo wordt er in deze fase **nader onderzoek** gedaan op bepaalde vraagstukken, zoals woonbehoefte en mobiliteitsuitgangspunten. De ruimtelijke thematische analyse en de sociale-maatschappelijke verkenning van PON & Telos (verwachte oplevering begin maart) vormen hiervoor de basis.

- De belangrijke **strategische vraagstukken** worden in een aantal integrale werksessies en in relatie met onderzoek waar mogelijk beantwoord. Tevens worden zo beleidsmatige uitgangspunten nader geconcretiseerd. De **sociaal-ruimtelijke ambitie-visie** voor het gebied en specifiek de woonwijk wordt in samenspraak opgesteld en de scenario's worden bepaald die in de volgende fase worden uitgewerkt.
- De **participatie** wordt opgestart met keukentafelgesprekken met grondeigenaren uit het gebied en een brede bewonersbijeenkomst georganiseerd met als doel te informeren en bewoners te betrekken bij de uitgangspunten van de nieuwe woonwijk.
- Bepalen scenario's en beoordelingscriteria:** de redelijke scenario's voor de gebiedsontwikkeling worden bepaald en afgebakend, samen met de beoordelingscriteria waarmee ze onder meer in de plan-MER consistent worden vergeleken op milieu, ruimtelijke kwaliteit, sociaal-maatschappelijke effecten en haalbaarheid.
- Opstellen nota van uitgangspunten:** dit bundelt de relevante beleidskaders, ambitie-visie, uitgangspunten en randvoorwaarden tot één bestuurlijk gedragen kader voor verdere uitwerking. Dit document wordt ter vaststelling voorgelegd aan college én raad. Hiermee wordt de beleidsmatige basis vastgelegd voor de uitwerking van het gebiedsprogramma, als uitwerking van de omgevingsvisie.

Resultaten van deze stap:

- Ambitie-visie** voor het gehele gebied en per deelgebied, met DNA en kernwaarden nieuwe woonwijk.
- Nota van uitgangspunten** met daarin:
 - 1. Beleidsmatige onderbouwing van het voornemen en de locatie, t.b.v. borging zorgvuldige beleidslijn;
 - 2. Kaders, afwegingscriteria en keuze scenario's als input voor de NRD,
 - 3. Sociaal-ruimtelijke uitgangspunten op basis van ambitie-visie
- Notitie reikwijdte en detail** die ter inzage wordt gelegd.

Beknopt overzicht stappen

Spoor 1 – proces en participatie
Participatie gericht op inrichten van proces en werkvormen en verkenning met stakeholders.
Keukentafelgesprekken Informeel persoonlijke gesprekken, waarbij directe belanghebbenden in een vertrouwde setting hun mening, ervaringen of wensen delen.
Werksessies ambitie-visie (ambtelijk, college, raad) Inhoudelijke werksessies gericht op co-creatie van de ambitie-visie.
1 ^e brede bewonersbijeenkomst - Alle geïnteresseerden informeren over project en proces - Ambitie-visie toetsing en verfijning (moodboards / referentiebeelden) - Oproep doen voor vormgeving klankbordgroep
Start met focusgroepen: Thematische focusgroepen: verdieping met sleutelfiguren en organisaties, bijvoorbeeld rondom onderwijs, zorg of voorzieningen.

- Focusgroepen deelopgaven: verdieping met sleutelfiguren en organisaties gericht op deelgebieden zoals het Ploegpark of de sportparken - Focusgroep potentiële toekomstige bewoners
Klankbordgroepbijeenkomst #1: kennismaking en verdiepend gesprek rondom scenario's
Spoor 2 – sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek
Verdieping ruimtelijke analyse en uitgangspunten (thematisch) - Verdiepende gesprekken (thematisch beleidsambtenaren, ketenpartners als MRE, waterschap en provincie) - Onderzoek ontsluiting- en mobiliteitsuitgangspunten - Nadere verdieping doelgroepen en behoeften (mede op basis van verwacht rapport in februari)
Ambitie-visie bepaling / opstellen sociaal-ruimtelijke ontwerpcriteria - Op basis van sociaal-ruimtelijke analyse en onderzoek (bronnen sociale, gezonde en inclusieve wijken). - Middels co-creatie in enkele werksessies ambtelijk, raad en college - Inspiratie best practices/voorbeeldlocaties: bijv. Kloostervelden Sterksel
Uitwerken scenario's Op basis van ruimtelijke hoofdkeuzes en ambitie-visie worden de scenario's geschetst. De scenario's worden uitgewerkt in schetsbeeld, begeleidende tekstuele toelichting en een moodboard aan beelden. De scenario's geven naast ruimtelijk informatie ook een richting voor sociaal-maatschappelijke thema's die onderdeel zijn van de ontwikkeling.
Spoor 3 – haalbaarheid en verankering onder de Omgevingswet
Juridisch planologische onderbouwing De ordening van relevante (regionale) kaders zodat nut en noodzaak, locatiekeuze en doorwerking naar het gebiedsprogramma bestuurlijk en inhoudelijk zijn onderbouwd. Borging van solide beleidsbasis wordt opgenomen als onderdeel van de nota van uitgangspunten.
Inrichting basis gebiedsprogramma Opzet en invulling gebiedsprogramma verder invullen
Opstellen nota van uitgangspunten Op basis van de resultaten van andere stappen in bijvoorbeeld het ontwerpend onderzoek en de juridisch planologische onderbouwing wordt een nota van uitgangspunten opgesteld waarin bestuurlijk (college en raad) vastgelegd wordt binnen welke uitgangspunten het programma verder vorm gaat krijgen.
Opstellen notitie reikwijdte en detail Afbakenen van scenario's, de afwegingscriteria en detailniveau van te onderzoeken aspecten voor het plan-MER, met expliciete motivatie; hiermee wordt het plan-MER gericht, toetsbaar en bestuurlijk/navolgbaar voorbereid (incl. advies- en zienswijzeroute).
Uitgangspunten financiële haalbaarheid vastleggen De uitgangspunten voor financiële consequenties en doelstelling vastleggen, gericht op: - Grond- en ontwikkelstrategie - Investeringsruimte- en of bereidheid van overheid en eventuele andere partijen (Toekomstige) kostentoerekening: welke investeringen horen thuis in de GREX van de gebiedsontwikkeling?

4.3.2 Fase 3 – scenario-studie en thematische verdieping

Fase 3 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Drie scenario's worden uitgewerkt in beeld (vlekkenplan en moodboard) en tekst en tevens gebruikt om bepaalde **thematische keuzes, verdieping en oplossingsrichtingen** nader te verkennen. Dit gebeurt in focusgroepen, die bestaan uit een afvaardiging van stakeholders die relevant zijn voor een specifiek thema. Als resultaat van de verdieping in de focusgroepen wordt tevens bepaald welke onderwerpen gericht zijn op het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord zelf of geagendeerd dienen te worden voor strategische beleidskeuzes voor de grotere kern Bergeijk. De scenario's dienen als basis om de milieuaspecten te beoordelen en de financiële haalbaarheid in beeld te brengen.
- Een **voorkeursscenario wordt afgewogen**, hiervoor worden verschillende scenario's systematisch vergeleken, op ruimtelijke kwaliteit, milieu-effecten, financiële en planologische haalbaarheid en sociaal-maatschappelijke impact. Met een integrale afweging werken we toe naar één gedragen voorkeursscenario.

Resultaten:

- **3 uitgewerkte scenario's** als basis voor effectenbeoordeling en participatie
- **Thematische infosheets** (sociaal en ruimtelijk) als input voor Fase 4
- **Integrale effectenbeoordeling** en afweging scenario's
- **Voorkeursscenario** als basis voor Fase 4.

Beknopt overzicht stappen

Spoor 1 – proces en participatie
Participatie gericht op betrekken en verdiepen.
Vervolg focusgroepen t.b.v. verdieping thematisch en deelgebieden.
Bestuurlijke werksessie meenemen in verdieping rondom thematische vraagstukken en opgaven deelgebieden.
Brede bijeenkomst #2: Scenario's presenteren en input vragen voor besluitvorming van voorkeursscenario.
Spoor 2 – sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek
Verdieping thematisch/deelgebied
In groepen van stakeholders rondom een specifiek thema worden de scenario's besproken en op basis daarvan beoordeeld en hun effecten ingeschat. Tevens worden er oplossingsrichtingen en concrete uitgangspunten voor uitwerking opgehaald. Per thema wordt al dan niet een vervolgstap vormgegeven, binnen of buiten de uitwerking van het programma.

Bepalen/schetsen voorkeursscenario
Op basis van de integrale afweging van de drie scenario's wordt het voorkeursscenario bepaald en op hoofdlijn uitgewerkt. Dit kan een combinatie van de eerdere scenario's zijn en met voeding uit de thematische verdieping.
Spoor 3 – haalbaarheid en verankering onder de Omgevingswet
Milieuonderzoeken
Milieueffecten scenario's onderzoeken op in NRD bepaald detailniveau.
Effectbeoordeling scenario's
De milieueffecten van de verschillende scenario's worden onderling én met de referentiesituatie vergeleken. Doel van de vergelijking is te laten zien in hoeverre de scenario's onderscheidende effecten veroorzaken. Aan de hand van een beoordelingskader worden de scores toegekend.
Opstellen concept-plan-MER
Samenbrengen van alle onderzoeksresultaten, effectbeoordelingen en afwegingen in een concept-milieueffectrapport dat de onderbouwing vormt voor het ontwerp-gebiedsprogramma.
Globale financiële haalbaarheid per scenario
Beoordelen van kosten, opbrengsten, risico's en gevoeligheden per scenario (GREX-niveau), zodat financiële haalbaarheid kan worden meegewogen in de integrale effectbeoordeling en de keuze voor het voorkeursscenario.

4.3.3 Fase 4 – uitwerking programma

Dit is de fase waarop de inzichten uit (scenario-)onderzoek, participatie en beleidskaders worden samengebracht tot één consistente richting voor de gebiedsontwikkeling:

- Het gekozen voorkeursscenario wordt uitgewerkt naar een **integraal gebiedsperspectief voor het gehele gebied** met een visiekaart en bijbehorende verbeeldingen en uitgangspunten.
- Voor de woonwijk is er een uitwerking op masterplanniveau: met **een ruimtelijke structuurkaart** c.q. vlekkenplan, met daarin de bouwvelden, groenstructuur, infra en locaties voor voorzieningen uitgewerkt. Hiervoor vinden een aantal ontwerpplannen plaats om te komen tot een heldere structuur voor de woonwijk, waarvoor tevens een financiële doorrekening wordt gemaakt.
- Tevens wordt het **ontwerp-gebiedsprogramma** opgesteld, met daarin alle uitwerkingen.

Resultaten:

Een concept-planMER

Een ontwerp-gebiedsprogramma met daarin:

- **Een sociaal-ruimtelijk gebiedsperspectief** uitgewerkt als visie voor het gehele gebied, een visie per deelgebied,
- Een deelgebiedsuitwerking van de nieuwe woonwijk op masterplanniveau.
- Een thematische uitwerking met uitgangspunten en ontwerpprincipes.
- **Uitvoeringsstrategie en kostenverhaal/**

Beknopt overzicht stappen

Spoor 1 – proces en participatie

Participatie gericht op ontwerpen programma

In deze fase zullen naar verwachting de volgende momenten plaatsvinden:

- Klankbordgroepbijeenkomst #2: verdiepend gesprek ten behoeve van de uitwerking van het voorkeursscenario
- Brede bijeenkomst #3: informeren en raadplegen over het conceptprogramma
- Klankbordgroepbijeenkomst #3: feedback op het conceptprogramma

Spoor 2 – sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek

Opstellen gebiedsvisie, uitgewerkt per deelgebied en thema

Het voorkeursscenario wordt uitgewerkt in een samenhangende visiekaart voor het gebied als geheel. Alle opgehaalde inhoudelijk input wordt uitgewerkt naar een helder en beeldend beschreven document als input voor het ontwerpprogramma.

Opstellen gebiedsplan voor de nieuwe woonwijk

De uitwerking van het voorkeursscenario naar gebiedsplan is een ontwerpslag waarbij verschillende ruimtelijke structuren worden vastgelegd. Daarbij wordt er tevens een proefverkaveling opgesteld, zodat er op hoofdlijnen inzicht kan worden verkregen in de inrichtingskosten en verdeling in uitgeefbaar/niet-uitgeefbaar.

Spoor 3 – haalbaarheid en verankering onder de Omgevingswet

Opstellen concept-plan-MER

Samenbrengen van alle onderzoeksresultaten, effectbeoordelingen en afwegingen in een concept-milieueffectrapport dat de onderbouwing vormt voor het ontwerp-gebiedsprogramma.

Opstellen ontwerp-gebiedsprogramma (incl. doorkijk omgevingsplan)

Uitwerken van het gebiedsprogramma met de gekozen richting, maatregelen en gebiedskaders, aangevuld met een eerste doorkijk naar de benodigde planregels en juridische vertaling in het toekomstige omgevingsplan.

Opstellen uitvoeringsprogramma

Formuleren van de stappen, fasering, risico's en verantwoordelijkheden die nodig zijn voor vervolg na vaststelling gebiedsprogramma.

Gedetailleerde doorrekening voorkeursscenario (GREX)

Doorrekening voorkeursscenario (GREX) op meer detailniveau, waarin ontwerpkeuzes een plek hebben gekregen en nagedacht is over een realistische doorlooptijd en fasering(en). Concrete maatregelen met bijbehorende investeringen brengen we in beeld, en vormen eventueel input voor actualisatie van de Nota Kostenverhaal en financiële bijdragen (noodzaak afhankelijk van de te kiezen grond- en ontwikkelstrategie) en/of kostenverhaalsregels voor het omgevingsplan of de BOPA('s).

4.3.4 Fase 5 – afronding en besluitvorming

In fase 5 wordt het ontwerp-gebiedsprogramma, inclusief de plan-MER ter inzage gelegd. Dit is het formele moment waarop stakeholders, bewoners en organisaties hun zienswijzen kunnen indienen. Tijdens de terinzagelegging organiseren we een brede bewonersbijeenkomst om vragen te beantwoorden.

Na afloop worden alle zienswijzen verwerkt in een nota van zienswijzen en wordt de plan-MER ter toetsing voorgelegd aan de Commissie mer. Indien de zienswijzen of het advies van de Commissie daartoe aanleiding geven, wordt het gebiedsprogramma aangepast en voor de plan-MER indien nodig een oplegnotitie opgesteld.

Met deze stappen worden de stukken aangescherpt en klaargemaakt voor bestuurlijke vaststelling door het college, waarmee het gebiedsprogramma formeel wordt afgerond.

Resultaat:

Gebiedsprogramma ten behoeve van vaststelling

Beknopt overzicht stappen

Spoor 1 – proces en participatie

Participatie gericht op informeren rondom besluitvorming.

De participatie wordt ingericht op basis van de opgedane ervaringen met de participatie in de voorgaande fasen.

Spoor 2 – sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek

Aanpassen indien noodzakelijk o.b.v. nota van zienswijzen.

Spoor 3 – haalbaarheid en verankering onder de Omgevingswet

Toetsingsadvies commissie MER

De Commissie mer. beoordeelt het plan-MER op volledigheid en kwaliteit en geeft een onafhankelijk toetsingsadvies, waarmee het bevoegd gezag de onderbouwing van het gebiedsprogramma kan aanscherpen en juridisch robuust kan maken.

Oplegnotitie planMER indien noodzakelijk

Indien het advies van de Commissie m.e.r. daartoe aanleiding geeft, wordt een oplegnotitie opgesteld waarin verbeteringen, nadere duidingen of aanvullingen op het plan-MER worden toegelicht en vastgelegd.

Opstellen nota van zienswijzen

Na de terinzagelegging worden alle ingediende zienswijzen verzameld, beantwoord en verwerkt in een nota van zienswijzen, die het college ondersteunt bij een transparante en gemotiveerde vaststelling van het gebiedsprogramma.

Aanpassen indien noodzakelijk o.b.v. nota van zienswijzen

5 Planning en kosten

Zorgvuldig de tijd nemen, versnellen waar kan.

De planning voor het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord is opgebouwd als een zorgvuldig proces, waarin telkens pas een volgende stap wordt gezet nadat de voorgaande stap bestuurlijk is doorlopen. Deze fasering borgt dat keuzes onderbouwd zijn, dat het programma juridisch-bestendig kan worden vastgesteld en dat parallelle sporen elkaar inhoudelijk blijven versterken. Tegelijkertijd is er ruimte voor versnelling door bepaalde stappen parallel te laten doorlopen schakelen. Dit biedt kansen om het proces compacter uit te voeren, maar vraagt ook aandacht: wanneer in parallelle stappen nieuwe inzichten ontstaan die de richting beïnvloeden, kan bijsturing nodig zijn en kan eerder werk deels moeten worden herzien. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging tussen voortgang en zekerheid. Hiervoor houden we gedurende het proces vinger aan de pols.

Kritische tijdfactor

Een belangrijk uitgangspunt voor de planning is de bestendiging van het Wet voorkeursrecht gemeenten (WvG op basis van hoofdstuk 9 van de omgevingswet). Het huidige voorkeursrecht loopt af in maart 2028. Voor een tijdige verlenging is een inhoudelijk onderbouwd en vastgesteld gebiedsprogramma noodzakelijk. Dat betekent dat de planning zodanig is ingericht dat het ontwerp- en besluitvormingsproces ruim vóór deze datum is afgerond en bestuurlijk is vastgesteld. De planning vormt daarmee een procesmatige routekaart, maar ook een strategische randvoorwaarde voor het behoud van regie op de grondpositie.

Bepalende mijlpalen.

Binnen de planning worden de belangrijkste mijlpalen, besluitvormingsmomenten en momenten van stakeholderbetrokkenheid expliciet gemarkeerd. Het traject bevat meerdere momenten waarop college en raad richtinggevende keuzes maken, zoals de vaststelling van de nota van uitgangspunten, de besluitvorming rondom de Notitie Reikwijdte en Detail (NRD) en de keuze voor een voorkeursscenario. Daarnaast kent het proces twee formele perioden van terinzagelegging, namelijk de NRD en het ontwerp-gebiedsprogramma.

De belangrijkste mijlpalen zijn:

- Vaststelling nota van uitgangspunten – college augustus 2026, gemeenteraad oktober 2026.
- Inzagetermijn notitie reikwijdte en detail – oktober-november 2026.
- Vaststelling voorkeursscenario – april 2027.
- Inzagetermijn gebiedsprogramma – augustus-september 2027.
- Vaststelling gebiedsprogramma – november 2027.

Een gebiedsontwikkeling heeft altijd te maken met onzekerheden. In de loop van het traject kunnen inhoudelijke, bestuurlijke, financiële of maatschappelijke ontwikkelingen optreden die invloed hebben op de inhoud, planning of volgorde van stappen. Daarom is flexibiliteit en adaptiviteit ingebouwd als belangrijk uitgangspunt. We monitoren continu de voortgang en de context en sturen waar nodig bij. Hier wordt de samenwerking op ingericht.

5.1 Doorkijk na het gebiedsprogramma

Na de bestuurlijke vaststelling van het gebiedsprogramma start het vervolg: de uitwerking richting het omgevingsplan en de verdere voorbereiding van de gebiedsontwikkeling. Het gebiedsprogramma vormt daarbij het vertrekpunt. In dit vervolg staan een aantal zaken centraal: de doorwerking van de ontwikkelstrategie, de planologische procedure en het traject van grondverwerving. Deze stappen kunnen (deels) al parallel met het gebiedsprogramma oplopen.

Als de opzet van het gebiedsprogramma voldoende vastigheid geeft, kan in fase 4 besloten worden te starten met de voorbereiding van het omgevingsplan. Zo kan tijd gewonnen worden. Sowieso na vaststelling van het gebiedsprogramma wordt gestart met de formele voorbereiding van het omgevingsplan. Verschillende stappen kunnen parallel worden gepland om het proces te versnellen. Daarbij kunnen onderdelen uit het gebiedsprogramma – zoals het plan-MER – opnieuw worden benut als onderbouwing voor de planregels. De doorlooptijd van de planologische procedure en vervolgens vergunningfase, wordt in belangrijke mate bepaald door de mogelijke zienswijze, bezwaar- en beroepsfase. Afhankelijk van de aard en complexiteit van eventuele beroepen kan de bezwaar- en beroepsfase oplopen tot circa vier jaar.

De grondverwerving verloopt separaat van het traject van het gebiedsprogramma. Wel vormt het gebiedsprogramma de beleidsmatige basis om – indien nodig – het WvG te bestendigen. Hiermee houdt de gemeente grip op de grondpositie gedurende de planologische uitwerking en realisatievoorbereiding. De voortgang in het grondverwervingstraject beïnvloedt de uitvoeringsplanning, maar staat los van de vaststelling van het gebiedsprogramma.

Een eerste scan van planologische aandachtspunten voor programma én navolgend omgevingsplan/omgevingsvergunning is te vinden in Bijlage 4 - Notitie planologische aandachtspunten

5.2 Kostenraming

Bij het opstellen van voorliggend plan van aanpak heeft het ambtelijk team van de gemeente intensief samengewerkt met drie samenwerkende adviesbureaus. De inschatting is dat ondersteuning door een adviesbureau voor de werkzaamheden in fase 2 t/m 5 tussen En Kost. De exacte hoogte van de kosten is afhankelijk van vele factoren zoals:

- Exacte rol- en taakverdeling;
- Type en detailniveau uit te voeren (milieu)onderzoeken;
- Inzet bij bestuurlijk proces en participatie;

6 Governance en projectorganisatie

6.1 Rol college en raad

Gezien de omvang en strategische impact van de ontwikkeling is het van belang dat rollen, verantwoordelijkheden en afstemmingslijnen scherp zijn afgebakend, zodat het proces voorspelbaar verloopt en politieke verrassingen worden voorkomen.

Het college van burgemeester en wethouders is onder de Omgevingswet verantwoordelijk voor het opstellen en vaststellen van het gebiedsprogramma. Omdat de ontwikkeling van Bergeijk-Noord meerdere beleidsvelden raakt, wordt gestreefd naar één project-portefeuillehouder die integraal verantwoordelijk is voor het dossier. Dit bevordert bestuurlijke consistentie, versnelt besluitvorming en versterkt de interne regie. De gemeenteraad heeft geen formele vaststellingsbevoegdheid bij het gebiedsprogramma, maar wordt vanwege de strategische betekenis van de opgave actief betrokken bij de richtinggevende keuzes. De raad stelt daarnaast de voorafgaande Nota van uitgangspunten vast en is later bevoegd gezag voor de wijziging van het omgevingsplan.

Tijdens het proces zijn er verschillende vaste besluitvormingsmomenten waarin college en raad een rol hebben. Het traject start met de vaststelling van de Nota van uitgangspunten (raad en college), gevolgd door richtinggevende keuzes binnen de Notitie Reikwijdte en Detail (college, met informerende rol voor de raad). Voorafgaand aan het bepalen van het voorkeursscenario zijn er kaderstellende momenten voor de raad, zodat het uiteindelijke voorkeursscenario bestuurlijk goed is ingebed. Het gebiedsprogramma wordt vervolgens vastgesteld door het college, waarna de raad wordt geïnformeerd. In de voorbereiding op het omgevingsplanbesluit komt de formele rol van de raad weer volledig in beeld.

Naast formele besluitvorming wordt het proces ondersteund door regelmatig bestuurlijk overleg, waarin voortgang, knelpunten en dilemma's worden besproken en waar tijdig bijgestuurd kan worden. Transparantie is hierbij een randvoorwaarde: via raadsinformatiebrieven en informatieve bijeenkomsten worden college en raad proactief meegenomen in de ontwikkeling.

6.2 Projectorganisatie

Dit complex en veelomvattend traject heeft een sterke projectorganisatie nodig. De opgave raakt vrijwel alle domeinen van de fysieke en sociale leefomgeving en vraagt om nauwe samenwerking tussen disciplines als ruimtelijke ordening, milieu, mobiliteit, wonen, sociaal beleid en financiën. Een zorgvuldig ingerichte en veerkrachtige projectorganisatie is cruciaal om ervoor te zorgen dat deze verschillende perspectieven tijdig worden samengebracht en dat de ijkmomenten in de planning tijdig worden behaald.

Projectleiding gemeente

De gemeente vervult de integrale projectleiding en draagt zorg voor de interne coördinatie, afstemming en mandatering. Gezien de omvang en complexiteit van het proces is een projectleider nodig met dagelijks voldoende tijd, overzicht en ervaring in ruimtelijke processen om keuzes te laten landen en de voortgang te bewaken.

Kernteam project

Het kernteam vormt de dagelijkse motor van het project en stuurt op inhoud, proces en planning. Dit team bestaat onder meer uit de gemeentelijke projectleider en de projectleider van het adviesbureau, die gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor de dagelijkse afstemming en voortgang.

Ambtelijke strategiegroep

De strategiegroep richt zich op vraagstukken met bestuurlijke, regionale of beleidsmatige impact en vormt de verbinding tussen de projectinhoud en de politieke context. Dit team bestaat uit strategische beleidsmedewerkers uit het sociaal en ruimtelijk domein, aangevuld met de projectleider. In de vroege fasen is de groep intensiever betrokken bij ambitie- en visievorming en richting geven aan het gesprek met stakeholders en participatie, terwijl de rol later verschuift naar toetsend en richtinggevend. Op afroep kunnen vakspecialisten aansluiten indien er richting nodig is op een onderdeel of thema.

Ambtelijke projectgroep

De ambtelijke projectgroep fungeert als inhoudelijke achterban en bestaat uit vertegenwoordigers van alle relevante vakdisciplines. De groep komt minder frequent bijeen, maar speelt een cruciale rol bij thematische verdiepingen, het leveren van sectorspecifieke input en het toetsen van uitwerkingen op haalbaarheid en beleidsconsistentie. Naast integrale overleggen worden vakspecialisten flexibel ingezet bij sectorale of thematische deelonderzoeken.

Adviesbureau

Het adviesbureau levert een geïntegreerd team van vakexperts voor de ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke, juridische, milieukundige en participatieve onderdelen. Daarnaast verzorgt het bureau de procesbegeleiding en bewaakt het de samenhang tussen de verschillende sporen, producten en fasen, in nauwe samenwerking met het gemeentelijke kernteam.

Capaciteit

Om bovenstaande projectorganisatie goed in te richten is het belangrijk om op voorhand capaciteit goed in te regelen. Een voorstel hiervoor is opgenomen in het gemeentelijke projectplan.

7 Risico's en beheersmaatregelen

Het succes van dit traject hangt mede af van het tijdig signaleren en beheersen van risico's. Van belang tijdens het proces is het voorkomen van verstoringen en het reduceren van onzekerheden die het projectresultaat of de planning beïnvloeden.

Risico 1 - De gemeenteraadsverkiezingen zorgen mogelijk voor een verschuiving in college en/of gemeenteraad waardoor een kennisachterstand of verschuiving van prioriteiten ontstaat voor het gebiedsprogramma en de planning mogelijk vertraagt.

Hier ligt een belangrijke verantwoordelijkheid voor de ambtelijke strategiegroep om via interne kanalen de eventuele signalen op te vangen over een mogelijke kennisachterstand (gemeentesecretaris, portefeuillehouder, etc.). In het geval hier signalen van binnenkomen gaan we aan de slag met het in lijn brengen van waar aandacht voor nodig is, bijvoorbeeld door het organiseren van een extra informatiebijeenkomst voor de gemeenteraad.

Risico 2 - De ontwikkeling van Bergeijk-Noord vraagt om een intensieve inzet van meerdere disciplines binnen de gemeentelijke organisatie. Wisselingen in personele bezetting, beperkte beschikbaarheid van vakexperts of onvoldoende capaciteit op cruciale momenten kunnen leiden tot vertraging.

Door vroegtijdig inzicht te hebben in de benodigde inzet per fase en om deze inzet planmatig te organiseren, wordt capaciteit geborgd. Door sleutelrollen niet bij één persoon te beleggen maar verantwoordelijkheid te delen binnen de ambtelijke organisatie, blijft continuïteit geborgd wanneer iemand uitvalt of wisselt.

Risico 3 – Onzekerheid over (regionale) afspraken en afhankelijkheden doordat bijvoorbeeld regionale woondeals of provinciale kaders wijzigen of aanvullende eisen stellen die zorgen dat het gebiedsprogramma moet worden aangepast of vertraagt.

Door periodiek overleg met de ambtelijke strategiegroep worden mogelijke wijzigingen in afspraken vroegtijdig gesignaleerd.

Risico 4 – Onvoldoende participatief draagvlak of weerstand in omgeving. Negatieve reacties van bewoners, grondeigenaren of maatschappelijke partijen kunnen weerstand organiseren, draagvlak verminderen en besluitvorming vertragen.

We zetten uitgebreid in op participatie. Mocht gedurende het proces het draagvlak te beperkt zijn of de weerstand te groot, dan wordt hierop bijgeschakeld. Bijvoorbeeld door het toepassen van verdiepende sessies.

Risico 5 – Grondverwerving verloopt trager dan gepland. Niet alle gronden zijn in gemeentelijk eigendom. Trage of moeizame onderhandelingen (of juridische procedures zoals onteigening) kunnen het tijdpad van realisatie beïnvloeden.

Dit betreft geen risico voor het gebiedsprogramma, maar voor de uiteindelijke realisatie ervan. Het periodiek afstemmen over de grondstrategie en de noodzaak om de WvG (op basis van hoofdstuk 9 van de omgevingswet) te bestendigen is een belangrijke rol van het gebiedsprogramma.

Risico 6 – Financiële onzekerheden of veranderende marktcondities. Kosten voor openbare ruimte, voorzieningen, sanering of infrastructuur kunnen stijgen, terwijl opbrengsten (bijv. woningprijzen of subsidies) kunnen fluctueren, wat invloed heeft op haalbaarheid en fasering. Het project hanteert bandbreedtes in scenario's, actualiseert de (concept) GREX per fase en koppelt ontwerpkeuzes aan fasering en prioritering van investeringen; waar passend worden kostenverhaal, (vrijwillige) financiële bijdragen en subsidiemogelijkheden benut om financiële robuustheid te vergroten en adaptief te kunnen bijsturen.

Risico 7 – Een knelpunt bij een milieuaspect, omgevingswaarde of technische voorwaarde kan het gebiedsprogramma na vaststelling niet uitgewerkt worden richting omgevingsplan, en/of gerealiseerd worden.

Hier is op voorgesorteerd door in fase 1 al een planologische en milieuscan uit te voeren. Hierdoor zijn mogelijke knelpunten in beeld. Een overzicht hiervan is te vinden in onderstaande tabel. De argumentatie bij de risicobeoordeling en de beheersmaatregel per milieuaspect of omgevingswaarde is opgenomen in Bijlage 4 - Notitie planologische aandachtspunten. Ook meer technische risico's zoals de problematiek rond netcongestie is in de ruimtelijke inventarisatie onder de aandacht gebracht.

Aspect of waarde	Risico	Aspect of waarde	Risico
Archeologie	Laag	Bodemkwaliteit	Laag
Cultuurhistorie en landschap	Middel	Geluid	Middel
Water	Laag	Externe veiligheid	Middel
Luchtkwaliteit	Laag	Spruitzone agrarische gronden	Middel
Ecologie (flora en fauna)	Laag	Milieucontouren bedrijven	Laag
Ecologie (Natura2000/stikstof)	Middel/hoog	Geurhinder veehouderijen	Middel
Ecologie (NNB/NNN)	Laag		

■ Rood – Hoog risico: direct vervolgonderzoek / kritieke aandacht/ aanzienlijke belemmering voor de planontwikkeling verwacht

■ Oranje – Middel risico: aandachtspunt/ waarschijnlijk vervolgactie nodig/ beperkte, belemmering of belemmering op beperkt deel van het plangebied

■ Groen – Laag risico: geen bijzonderheden verwacht/ geen belemmering voor de planontwikkeling