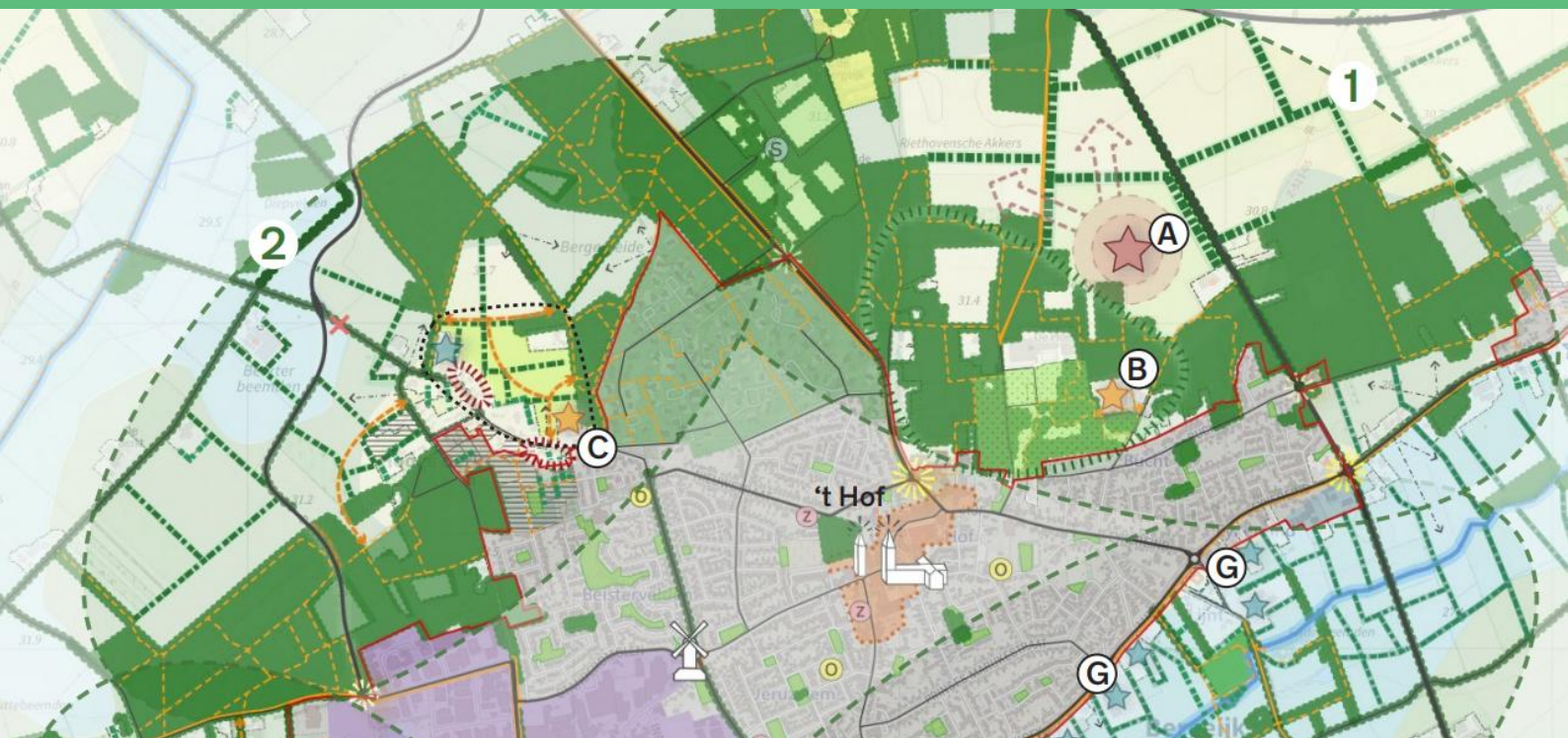




RAPPORT

Bijlagen bij plan van aanpak Gebiedsprogramma Bergeijk Noord

Klant: Gemeente Bergeijk

Referentie: BK8805-MI-RP-260826-0956

Status: Definitief/2.0

Datum: 26 augustus 2026

Bijlage 1

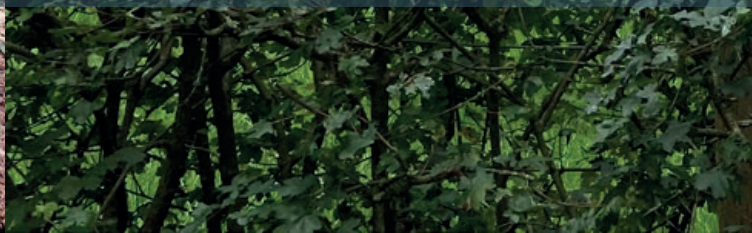
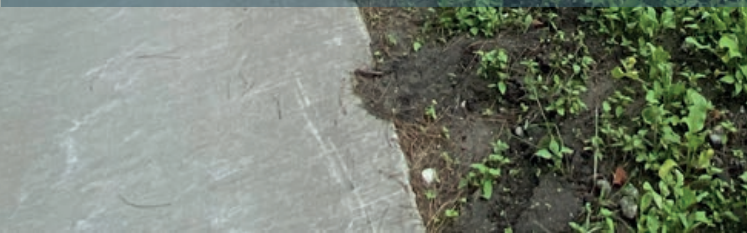
Ruimtelijke inventarisatie

RUIJTER
VER DE
HOEVEN



RUIMTELIJK INVENTARISATIEDOCUMENT | BERGEIJK - NOORD

Gemeente Bergeijk | 25 februari 2026



Ruimtelijk inventarisatiedocument

Gebiedsprogramma Bergeijk - Noord

opdrachtgever: Gemeente Bergeijk
samenwerking: Haskoning en morgenmakers
datum: 25 februari 2025
documentnaam: 2524_ruimtelijk inventarisatiedocument_Bergeijk Noord
Auteurs Marianne Verhoeven & Marloes Janssen
Marianne@verhoevenderuijter.nl

verhoeven de ruijter

ideeën voor stad en land

hoogstraat 301
5654 nb eindhoven
www.verhoevenderuijter.nl

Inhoudsopgave en leeswijzer

1	Gebied in beeld	4
2	Overzicht overkoepelend beleid en opgaven	11
	Gemeentelijk beleid	12
	Ontwikkelstrategie de Kempen	15
3	Thematisch overzicht	19
3.1	Water, bodem en klimaatadaptatie	20
3.2	Landschap en natuur	26
3.3	Cultuurhistorie	30
3.4	Mobiliteit en infrastructuur	34
3.5	Wonen en volkshuisvesting	36
3.6	Bedrijvigheid en voorzieningen	38
3.7	Recreatie en vrijetijdseconomie	42
3.8	Energietransitie en duurzaamheid	44
4.	Conclusie/opgave per deelgebied	46

Leeswijzer en status document

Dit document is een bijlage bij het Plan van Aanpak voor het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord. Het geeft een beleidsoverzicht en gebiedsanalyse, uitgewerkt per thema. Het is gebaseerd op bureaustudie en een interviewronde met de betreffende thematische beleidsambtenaren van de gemeente.

Het document geeft per thema inzicht in:

- overzicht relevant beleid en onderzoek
- beleidsuitspraken
- de gebiedssituatie met ervaren knelpunten en kansen
- de opgave voor vervolg
- advies voor vervolgonderzoek, gesprek of verdieping

Het document fungeert als vertrekpunt voor vervolgonderzoek en verdieping in Fase 2 van het gebiedsproces. Vervolgens zal zij worden herzien en geconcretiseerd als inbreng voor de op te stellen Nota van Uitgangspunten.

Het gebied in beeld

Begrenzingsen

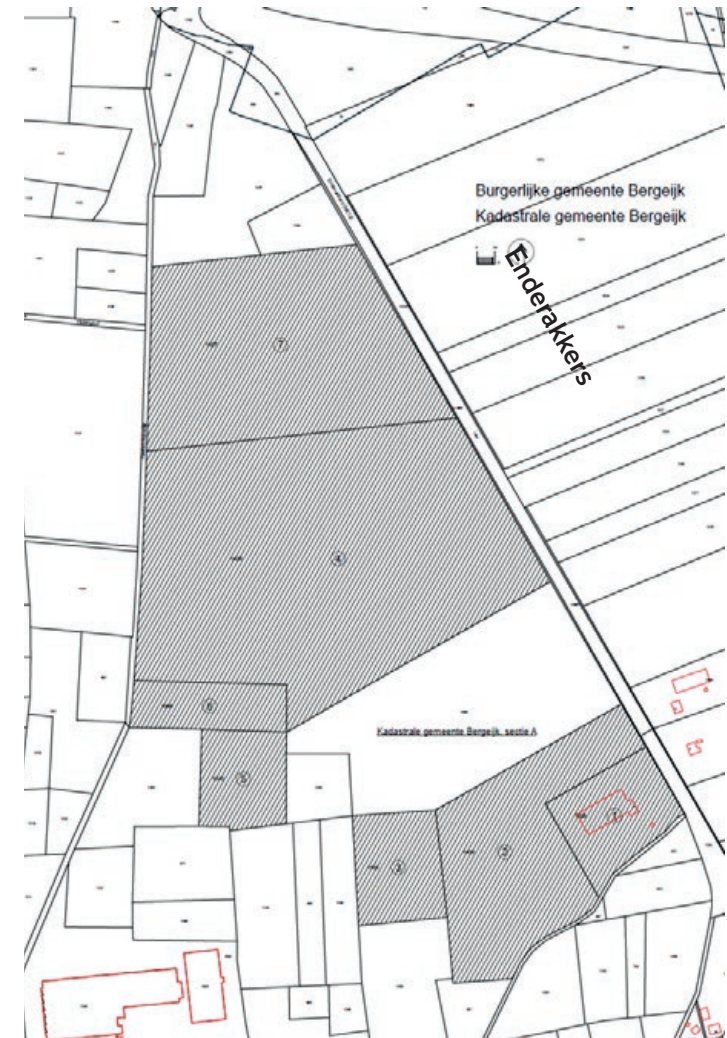
In dit overzichtsdocument worden op de kaarten 2 begrenzingen gehanteerd:

Het studiegebied

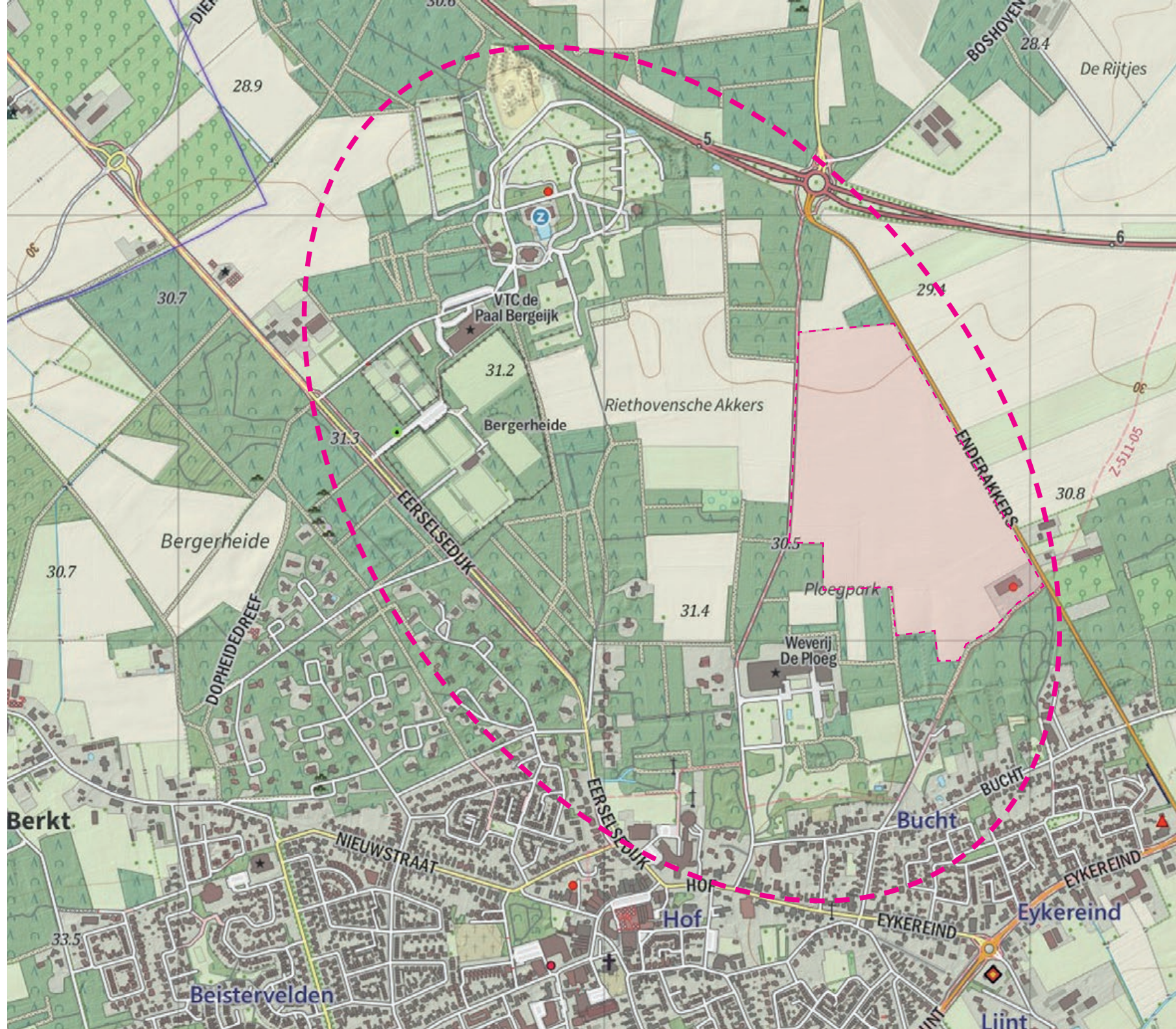
Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Bergeijk en grenst direct aan de Enderakkers (N613). Op korte afstand bevindt zich de N397, die een belangrijke verbinding vormt tussen Eersel en Dommelen. Het gebied ligt net buiten de bestaande bebouwde kom van Bergeijk en bestaat momenteel uit een open en onbebouwd landschap. Het plangebied maakt deel uit van het akkercomplex Enderakkers.

Het 'WvG'-gebied

De gemeente heeft vanuit haar strategisch grondbeleid zogenaamd 'WvG' ofwel een voorkeurspositie op de gronden vanuit de Wet voorkeursrecht gevestigd op het gebied Enderakkers. Het gebiedsprogramma is van belang om deze voorkeurspositie te bestendigen, daarom is ook deze buitencontour opgenomen op de kaarten in dit overzicht.



WvG Enderakkers



Luchtfoto

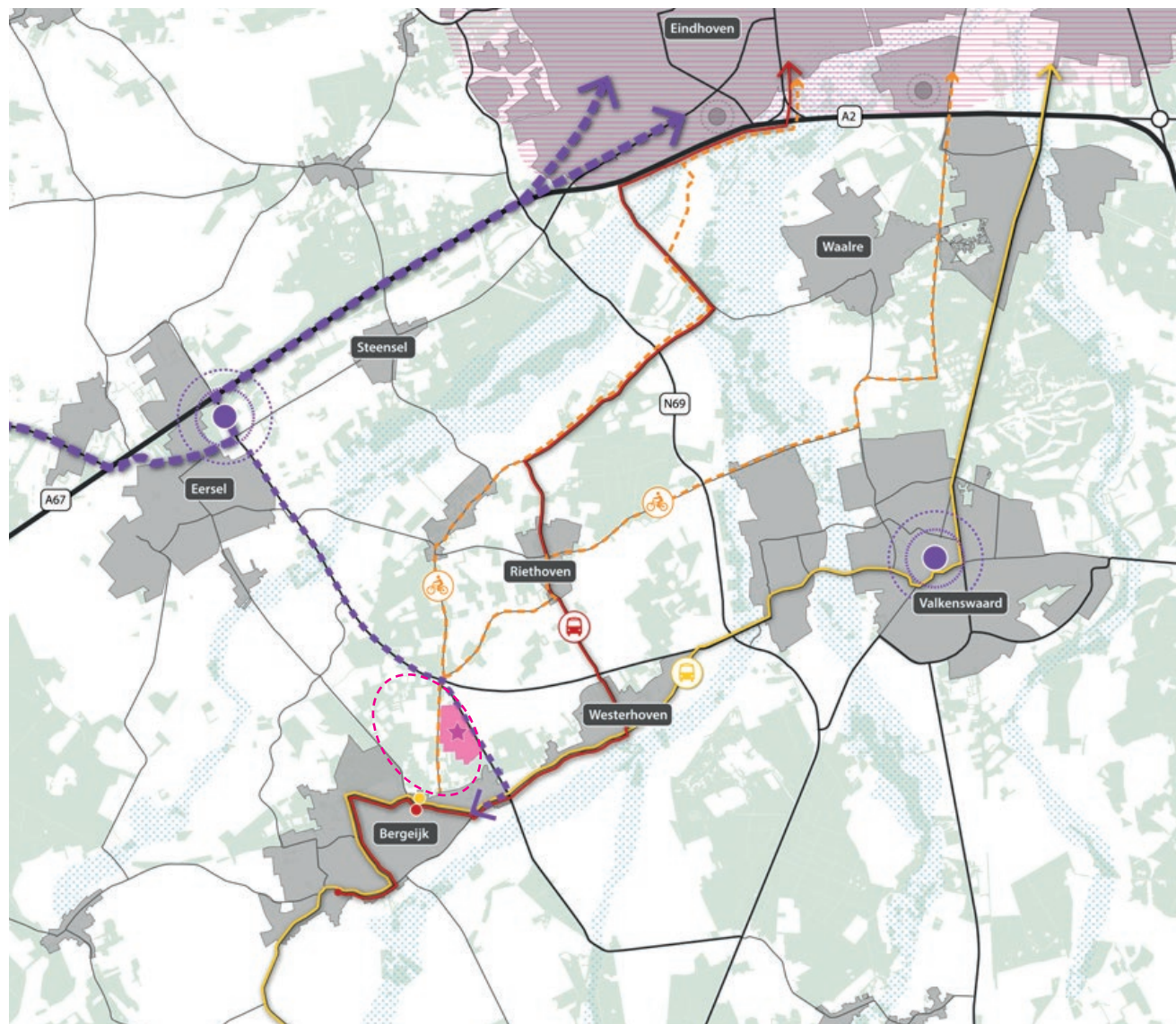


Positionering gebied in de regio

Het gebied ligt ten noorden van Bergeijk en heeft daardoor een strategische ligging ten aanzien van het stedelijk gebied Eindhoven. Middels een snelfietsroute langs het WvG-gebied, buslijnen en de ligging tegen de provinciale weg is het stedelijk gebied middels meerdere verkeersmodaliteiten te bereiken. De locatie ligt op enige afstand van buslijnen die via Veldhoven en Valkenswaard naar Eindhoven gaan. In de Ontwikkelstrategie De Kempen is de wens opgenomen voor een mogelijke HOV-verbinding naar Eersel/Eindhoven, dit is echter nog onzeker.

Legenda

-  plangebied Enderakkers
-  plangebied Bergeijk Noord
-  bebouwingskernen
-  stedelijk gebied Eindhoven
-  beekdalen
-  mogelijk toekomstig HOV-verbinding (OsdK)
-  buslijn Bergeijk-Riethoven-Eindhoven
-  buslijn Bergeijk-Valkenswaard-Eindhoven
-  snelfietsroute naar stedelijk gebied Eindhoven
-  (mogelijk toekomstig) HOV-punt
-  werklocaties



Het gebied in het kort (uit verkenning woonuitbreidingen)

Het gebied in het kort

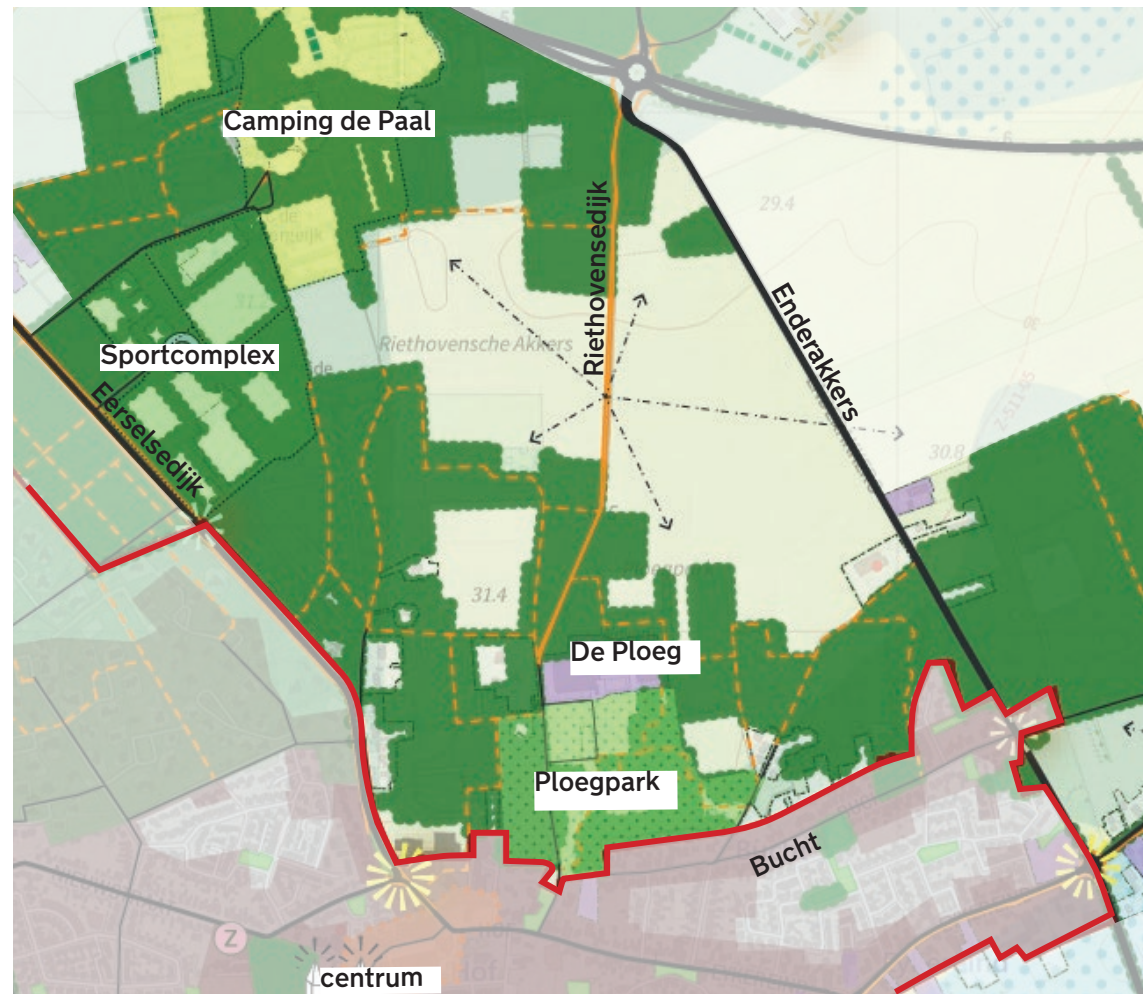
(uit de verkenning woonuitbreidingen, 2024)

Bosgordel met daarin het Ploegpark en sportvoorzieningen

- Boscomplexen vormen groene omzoming van Bergeijk. Daarachter ligt het agrarisch buitengebied.
- In de bossen ligt het sportcomplex Camping de Paal, beiden ontsloten vanaf de Eerselsedijk.
- Ploegpark met het monumentale bedrijfsgebouw De Ploeg, is een fraaie landschapspark met een grote cultuurhistorische, culturele en recreatieve waarde voor het dorp. In zowel bossen als Ploegpark wordt veel gewandeld.
- De oude straat Bucht met veelal vrijstaande woning heeft geen relatie (route, zicht) met Ploegpark en de bossen, op 1 toegang na die naar speeltuin de Bucht en enkele woonkavels leidt.
- Het toonaangevende bedrijf Bruns is gezeten in 'de Ploeg' een monument (gebouw ontworpen door Rietveld).

Enderakkers

- Het agrarisch gebied is grootschalig en open. Het is van oudsher onderdeel van een groter akkercomplex ten oosten van Enderakkers. Het gebied heeft een hogere ligging met diepe grondwaterstanden.
- De drukke weg Enderakkers, ontsluit het dorp en vormt een barrière tussen de bestaande kern en het oostelijk gebied.
- De Riethovensche dijk vormt een belangrijke fietsroute van Bergeijk naar Riethoven, Veldhoven-Eindhoven.



Structurenkaart

Eerselsedijk en Enderakkers



Recreatie- en sportcluster

Eerselsedijk: fraaie bosrijke
aanrijroute naar het dorp

Eerselsedijk



Voorzieningen zijn intern gericht
en omhekt

Vanuit Paaldreef (recreatie- en sportcluster)



Omrand met boscomplexen

Fietsroute is een belangrijke snelfietsroute
tussen Bergeijk en omliggende dorpen en Veld-
hoven

Enderakkers: zeer grootscha-
lig agrarisch gebied met lage
grondwaterstanden.

Riethovensedijk

Ploegpark en bosrijke omgeving



Vanuit Riethovensedijk



Vanuit Riethovensedijk



Bu**ch**terdwarsstraat



Bucht

2 Overzicht overall-beleid en opgaven

Dit hoofdstuk biedt het beleidsoverzicht dat relevant en thema-overstijgend is.

Gemeente Bergeijk

- Omgevingsvisie Bergeijk (2022)
- Bestemmingsplan
- Verkenning woningbouwlocaties (2025)

Provincie Noord-brabant

- Provinciale Omgevingsverordening (2024)

MRE - Kempenregio

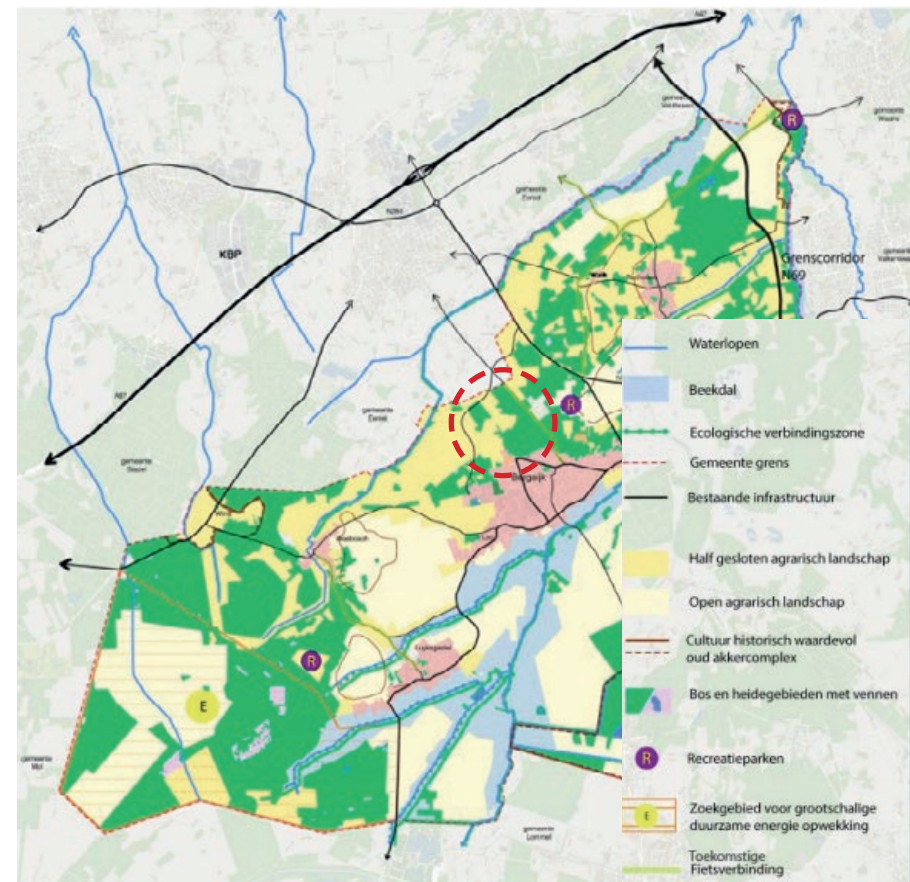
- Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant
- Ontwikkelstrategie De Kempen

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Bergeijk (2022)

De gemeente heeft in 2022 haar omgevingsvisie opgesteld met verschillende ambities en koers per thema. De thematische uitspraken zijn in dit document verwerkt.

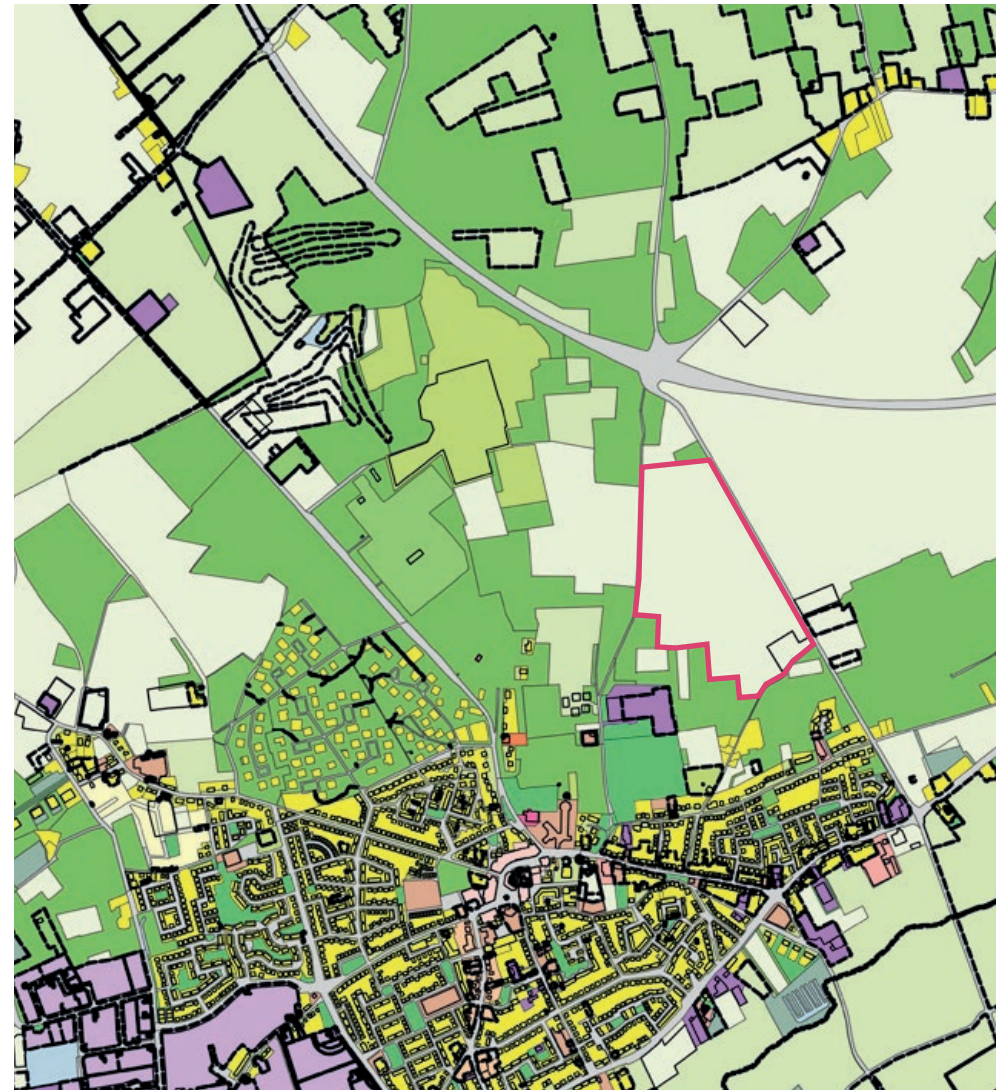
Voor de kern Bergeijk zijn er geen concrete uitspraken op Bergeijk - Noord en is de kaart beperkt tot aan de Ploeg.



Bestemmingsplan

Het plangebied aan de Enderakkers heeft de bestemming 'agrarisch met waarden'. In de directe omgeving bevinden zich voornamelijk bospercelen. Binnen het bos liggen onder andere Camping de Paal, met de bestemming 'recreatie', en het sportpark, dat de bestemming 'sport' heeft. In het bebouwde gebied ten zuiden van het plangebied komen meerdere functies voor, waaronder wonen, horeca, ontspanning en vermaak, detailhandel en bedrijfsactiviteiten. Zowel het Ploegpark als het park bij de Kattendans hebben de bestemming 'groen'.

Legenda	
	agrarisch met waarden
	bedrijf
	bedrijventerrein
	bos
	centrum
	cultuur en ontspanning
	detailhandel
	dienstverlening
	gemengd
	groen
	horeca
	infrastructuur
	kantoor
	maatschappelijk
	natuur
	recreatie
	sport
	tuin
	verkeer
	ontspanning en vermaak
	water
	wonen
	woongebied
	overig



Verkenning woonuitbreidingen (2024)

Conclusie wonen in Bergeijk noord

Door de ligging van de bosgordel met de vele recreatieve en sportieve voorzieningen is een ontwikkeling direct aan het bestaand stedelijk gebied niet mogelijk. De weg Enderakkers vormt in het westen, ter hoogte van Heijereind de afronding van de kern. Er zijn 2 locaties:

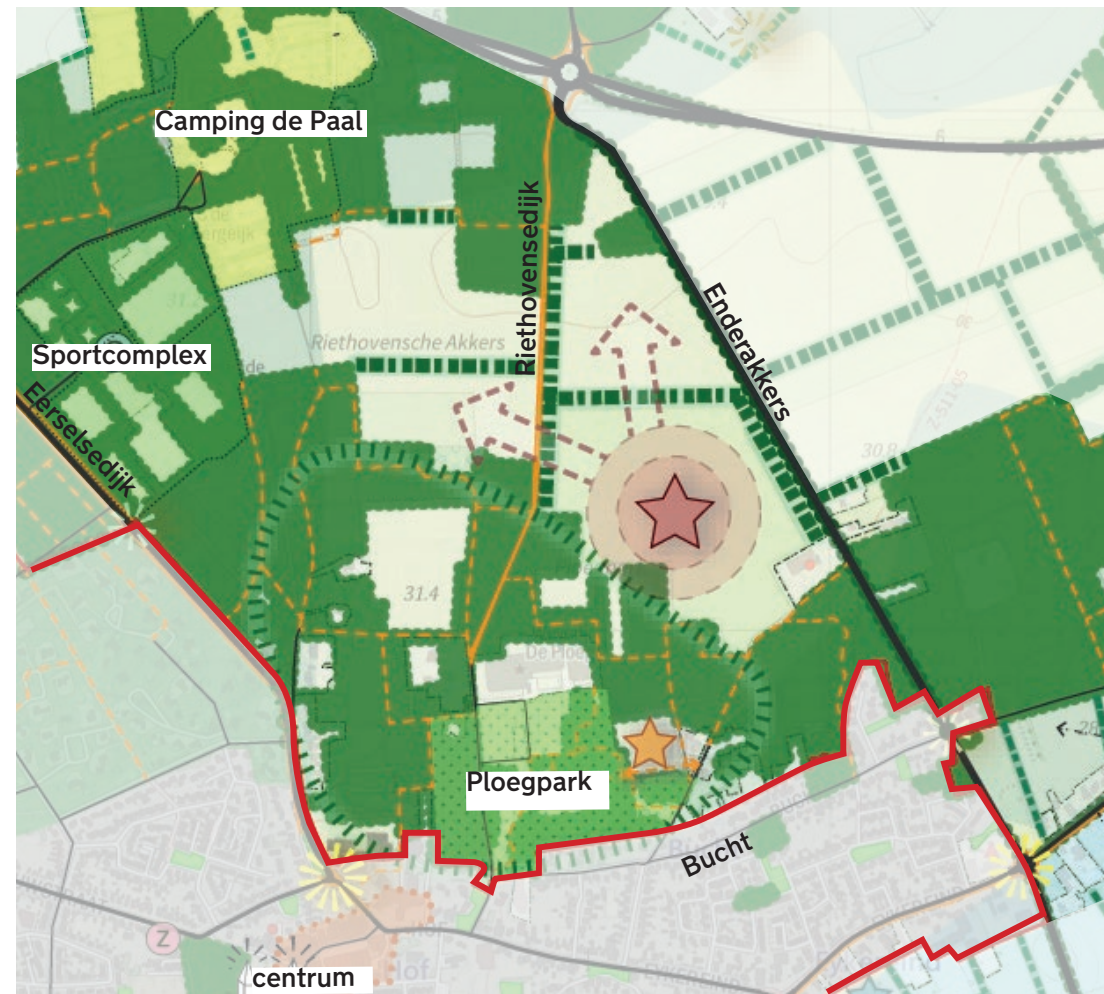
A. Grootschalige ontwikkeling Enderakkers

Het gebied ten noorden van de bossen, aansluitend op Enderakkers biedt mogelijkheden voor een grotere woningbouwlocatie, ingepast in bosstroken. Het gebied betreft droge gronden, de huidige agrarische functie zal in de toekomst verder onder druk komen te staan vanwege de lage grondwaterstanden en restrictief beleid om te beregenen. Het betreft een open gebied, met relatief weinig landschappelijke waarden. De gronden worden als oud akkercomplex cultuurhistorisch redelijk waardevol geacht.

Een woonontwikkeling op deze plek betekent een sprong over het Ploegpark en de bosgordel, maar voorzieningen zijn relatief nabij. De locatie kan direct op de weg Enderakkers ontsloten worden. Via de Riethovensedijk is een goede aansluiting voor langzaam verkeer mogelijk naar Ploegpark, supermarkt, school en centrumvoorzieningen.

B. Kleinschalige ontwikkeling aan de Buchtdwarsstraat

De open ruimte aan rand van het Ploegpark leent zich, door ligging nabij het centrum, voor een kleinschalige ontwikkeling /bijzondere woon(-zorg) ontwikkeling binnen de boskamer. Voorwaarden: het beter recreatief verbinden van Bucht en Ploegpark.



Conclusiekaart

Regionaal beleid

Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant 2030-2040

Doel

Met de ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant heeft de Metropoolregio Eindhoven (MRE) voor de periode 2030-2040 de ambitie om de positie als krachtige regio vast te houden of te versterken. Niet alleen op het gebied van de economische kracht (op de drie kernthema's wonen, werken en bereikbaarheid), maar ook dat deze positie kan bijdragen aan de brede welvaart voor iedereen, op aspecten zoals gezondheid, onderwijs, gelijkheid, veiligheid, sociale cohesie, milieu en cultureel erfgoed. Op basis van een intensief ontwerpend onderzoek is een afsprakenkader geformuleerd dat de richtinggevende keuzes weergeeft.

De richtinggevende keuzes vormen de koers en agenda voor de komende jaren en zijn aan de hand van de volgende vijf ontwikkelprincipes verder uitgewerkt:

1. **Bodem, water, natuur, en landschap als leidend principe**
2. **Woningbouw als hefboom voor vitale kernen en dorpen**
3. **Subregionale knopen vergroten de netwerkkracht van de regio**
4. **Een internationale toppositie voor de Brainportregio vraagt om een kwalitatieve agenda voor werklocaties**
5. **(H)OV en fiets als mobiliteitsdragers voor de regio; auto-infrastructuur is aanvullend.**

Status en relatie MIRT-onderzoek Brainport Eindhoven (2025)

De ontwikkelstrategie is van de 21 gemeenten, provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas. Samen bepalen ze de inhoudelijke koers. Er is afgesproken dat de ontwikkelstrategie als gezamenlijk regionaal uitgangspunt wordt benut voor lokale beleidsontwikkeling (waaronder omgevingsvisies) en voor (sub)regionaal en provinciaal beleid.

Na Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant is het MIRT-onderzoek Brainport Eindhoven geactualiseerd met het Rijk, provincie Noord-Brabant en de regio. Deze doorkijk gaat verder (tot 2050) en is breder dan de voorloper uit 2019, ook de thema's voorzieningen, water, natuur en energie zijn opgenomen. Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (en ook Ontwikkelstrategie De Kempen) past hierin.

Zie hiervoor ook: <https://metropoolregioeindhoven.nl/actueel/ons-nieuws/actualisatie-mirt-onderzoek-verstedelijking-en-mobiliteit-brainport>.

Ontwikkelstrategie De Kempen 2040 (2024)

Doel en status

In de 'Ontwikkelstrategie de Kempen' leggen de colleges van de gemeenten Reusel-De Mierden, Eersel, Bladel en Bergeijk vast wat hun ruimtelijke strategie voor de komende jaren is. De gemeente Bergeijk heeft deze vastgesteld op 19 december 2025. Ook gemeente Bladel en Reusel-De Mierden heeft deze vastgesteld. Het vormt de basis voor actualisatie van de gemeentelijke omgevingsvisies.

De opgave voor het gebied Bergeijk-Noord, inclusief de opgave van 1000 woningen, vloeit voort uit deze strategische visie en geeft er uitwerking aan middels enkele leidende principes en ambities op 6 verschillende thema's.

Thema's (op basis van 'Brede welvaart')

Brede welvaart en subjectief welzijn als voorwaarde voor toekomstige ontwikkelingen

- Samenleving: hoe groeien we met behoud van alles wat de regio mooi en sterk maakt?
- Wonen: hoe zorgen we voor geschikte en betaalbare woningen voor iedereen?
- Landschap en klimaat: hoe zorgen we voor een goede balans tussen gebouwen, natuur en landbouw?
- Werken: waar verdienen we ons brood mee?
- Bereikbaarheid: hoe komen we vlot op onze bestemming met een passend vervoersmiddel?
- Voorzieningen: welke voorzieningen, zoals scholen, winkels en theaters, hebben we in de regio nodig?

Toekomstbeeld en ambitie

- Totale groei de Kempen tot 2040 met minimaal 8.950 tot max 13.000 woningen.
- Groei in iedere kern t.b.v. autonome woningbehoefte kern en leefbaarheid op orde te houden
- De hoofdkernen (o.a. Bergeijk) groeien meer dan de autonome behoefte.
- Voorzieningenniveau versterken en geestelijke en lichamelijke gezondheid Kempenaren bevorderen.
- Behoud Kempische identiteit

Kempische identiteit

Uit toekomstdialogen:

- Verenigingsleven, tradities als carnaval
- Ondernemersmentaliteit van praktisch aanpakken
- Ruim opgezette kernen, weinig hoogbouw
- Groene omgeving, altijd nabij.



"In onze samenleving is iedereen welkom en leren we elkaar graag kennen. Onze regio wordt gekenmerkt door dorpse bebouwing met geschikte woningen voor jong en oud, voor Kempenaar én nieuwkomer. De maakindustrie en de vrijetijdsector zijn kenmerkend voor de regio en maken De Kempen economisch sterk. Alle kernen zijn goed en veilig te bereiken met een geschikt vervoermiddel voor iedereen. De natuur en het mozaïeklandschap zijn altijd dichtbij. Onze voorzieningen zorgen voor leefbaarheid en levendigheid in alle kernen. We behouden onze veilige en rustige leefomgeving waar het dorpse karakter met het actieve verenigingsleven centraal staat. Dit alles draagt bij aan de brede welvaart van De Kempen en het welzijn van alle Kempenaren."

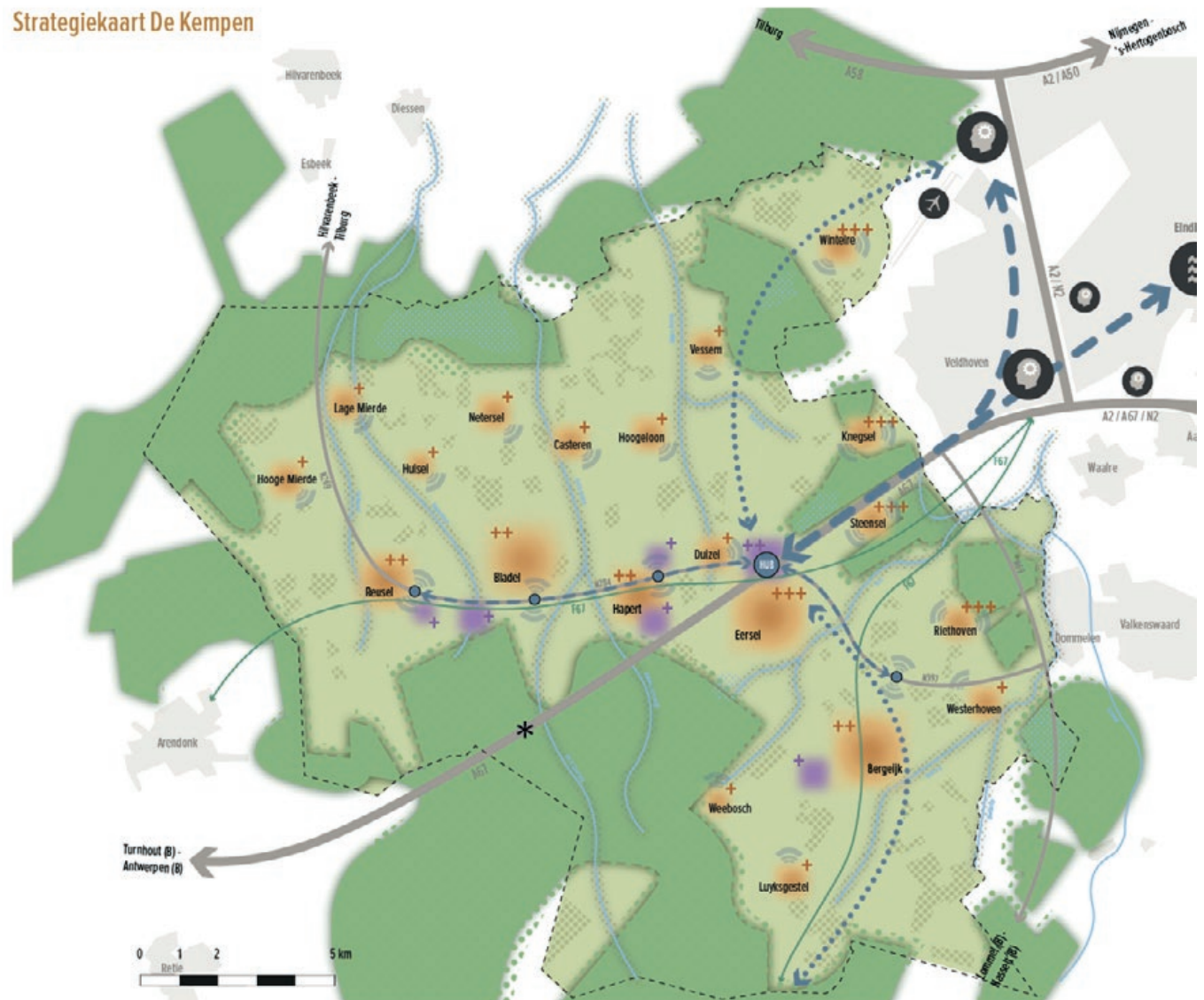
Conclusie

- De opgave Bergeijk-Noord is een uitwerking van de Ontwikkelstrategie De Kempen.
- Concreet voorziet zij in ca 1000 woningen, dit is 1/3 van de maximale woonopgave gemeente Bergeijk (1750-3000).
- Brede welvaart als kompas voor toekomstige ontwikkelingen.

Leidende principes

- middels plannen in fysieke domein maatschappelijke doelen realiseren
- nieuwe woningen sluiten aan bij dorps karakter - zoeken naar nieuwe woonvormen passend bij de behoefte
- voorrangsprioriteit woningen (waar mogelijk binnen wetgeving) voor eigen inwoners of inwoners die terug willen keren naar de Kempen.
- behoud betrokken ondernemers als factor in verenigingsleven
- bereikbaarheid voor iedereen, jong en oud. Streven naar mobiliteitstransitie, met HOV-knoop en fijnmazig netwerk van haltes.
- Behoud en versterking van het mozaïeklandschap.
- Water- en bodemsturend bij ontwikkelingen.
- Voorzieningenniveau versterken t.b.v. behoud leefbaarheid

Strategiekaart De Kempen



3 Thematisch overzicht

- 1 Water, bodem en klimaatadaptatie
- 2 Natuur en landschap
- 3 Cultuurhistorie
- 4 Mobiliteit en infrastructuur
- 5 Wonen en volkshuisvesting
- 6 Bedrijvigheid en voorzieningen
- 7 Recreatie en vrijetijdseconomie
- 8 Energietransitie en duurzaamheid

3.1 Water, bodem en klimaatadaptatie

1. Beleidsoverzicht

Relevant beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid

- Omgevingsvisie (2022)

Overig regionaal beleid

- Nota Handelingsperspectieven, Waterschap De Dommel (2023)
- Watervisie 'Wat Water Wil', Waterschap De Dommel (2024)
- Handreiking water en bodem in gemeentelijke visies en programma's, Provincie Noord-Brabant (2024)

Onderzoek en ontwikkelingen

- Klimaatstresstest gemeente Bergeijk (2018)

Overig gemeentelijk beleid

- ?

2. Beleidsuitgangspunten samengevat

Uitgangspunten omgevingsvisie

- Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan kwaliteitsverbetering op het gebied van klimaatadaptatie, water, natuur of landschap.
- Groenopgaven integraal meenemen in ruimtelijke ontwerpen, o.a. door water en groen een volwaardige plek te geven.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage leveren aan klimaatadaptatie, natuurontwikkeling en landschapsversterking.
- Bescherming van grondwater en voorkomen van problemen met bodemkwaliteit.

Omgevingsverordening Provincie Noord Brabant

- Ontwikkelingen binnen de attentiezone waterhuishouding mogen geen negatieve effecten hebben op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding en moeten hier in ruimtelijke plannen expliciet rekening mee houden.

Watervisie Waterschap De Dommel

- Inzet op ambitie robuust watersysteem, zowel in stedelijk als landelijk gebied. met specifieke bouwstenen voor inrichting van gebieden. Maatregelen voor drie verschillende gebieden: hoge koppen, flanken en beekdalen.

Ontwikkelstrategie De Kempen 2040

- Water en bodem sturend voor ontwikkeling en landgebruik

3. Situatie (o.b.v. analyse/interview)

- Hoog en droge ligging, met name op akker: grondwaterstanden liggen diep
- Ontbreken ontwateringsloten
- Relatief hoge grondwaterstanden in het noorden
- Bossen liggen in waterattentiezone (PNB)

Knelpunt

- Verdroging (zie ook klimaatstresstest)
- Verdamping naaldbossen

Kans

- Stop berekening door functieverandering intensief agrarisch landgebruik.
- Aanleg groenstructuren: water vasthouden
- Afvoer en berging in noordelijk lager gelegen gebied

4. Opgave

Bergeijk-Noord

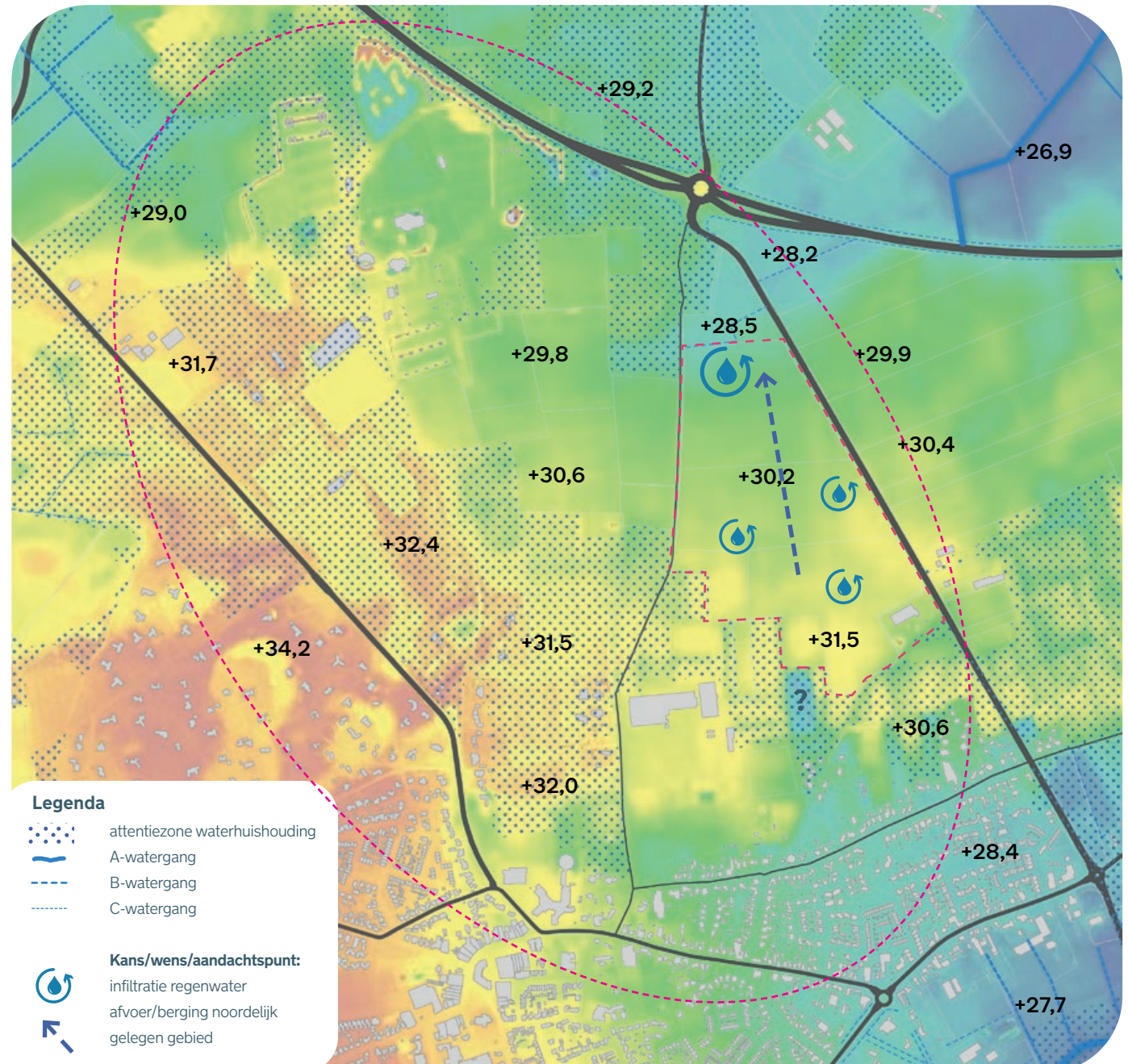
- Wat zijn specifieke uitgangspunten m.b.t. kwaliteitsverbetering op het gebied van klimaatadaptatie?

Locatie Enderakkers

- Woonwijk: wat zijn de uitgangspunten voor waterberging en infiltratie / neutrale waterbalans.

5. Verdieping/onderzoek

- hydrologische uitgangspunten gebiedsontwikkeling in overleg met Waterschap De Dommel.

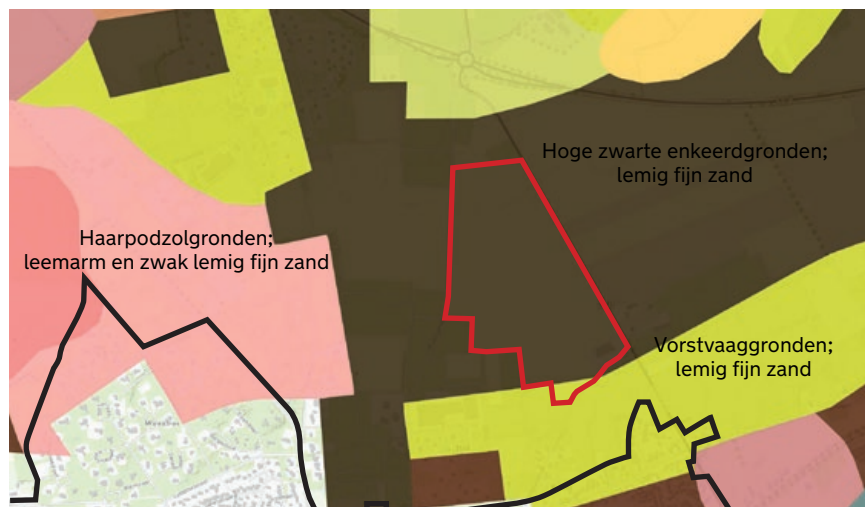


Bodemkaart

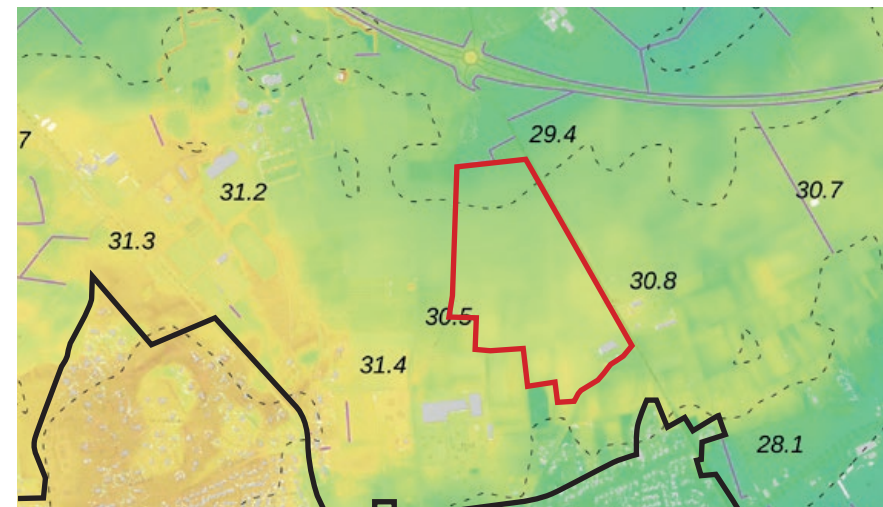
- Op de bodemkaart is de ligging van de dorpsrand aan de Enderakkers zichtbaar. De hoge zwarte enkeerdgronden zijn zeer vruchtbaar door eeuwenlange bemesting. De vorstvaaggronden en haarpodzolgronden zijn minder vruchtbaar en werden bebost.

Geomorfologie en hoogte

- Enderakkers ligt op dekzandwelingen. Deze verklaren de hogere ligging van het gebied t.o.v. zijn omgeving.
- De Heijerstraat ligt op de overgang van de dekzanden naar het beekdal. Dit is ook te zien op de hoogte kaart.



Bodemkaart



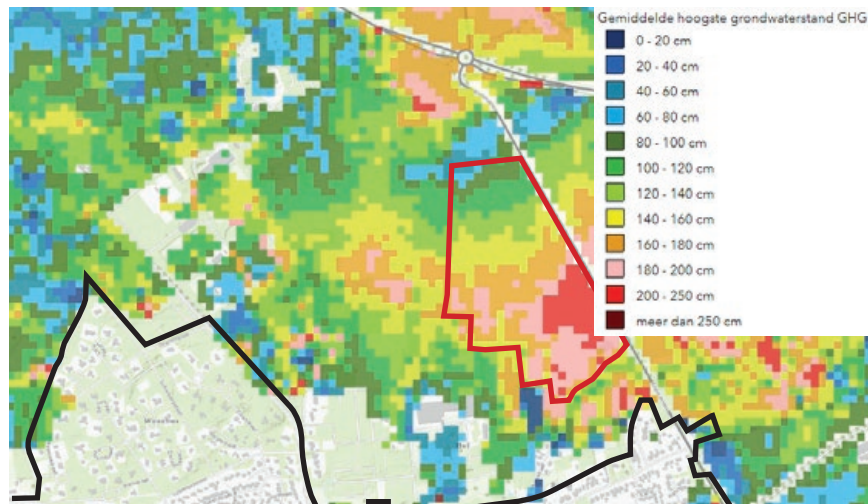
Hoogtekaart



Geomorfologische kaart

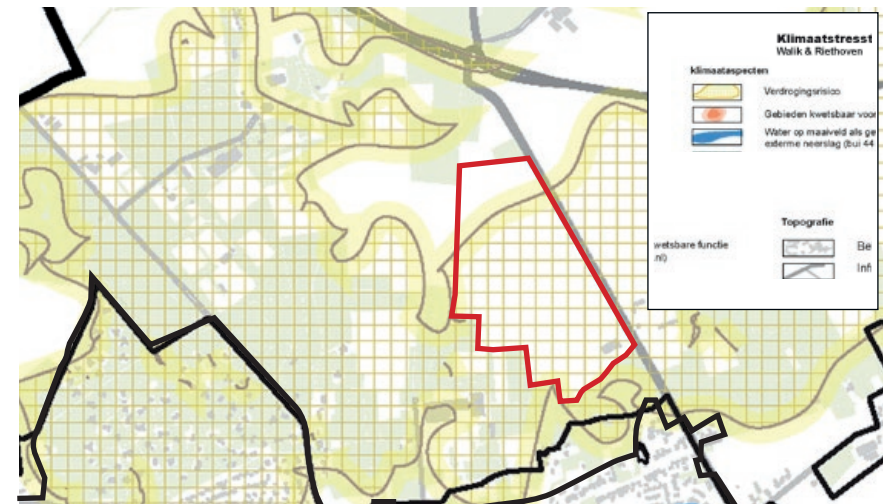
Grondwater (GHG)

- Direct aan de dorpsrand zijn de grondwaterstanden wisselend, hier liggen enkele nattere plekken.
- Heijerstraat ligt op de overgang van de hogere en drogere gronden naar de lagere en nattere gronden in het beekdal. Tussen de kruising Enderakkers-Bucht en rotonde Enderakkers-Heijerstraat ligt een zeer natte zone.
- Opvallend zijn de lage grondwaterstanden op de agrarische percelen aan de Enderakkers. Deze akkers hebben snel last van verdroging.



Klimaatstresstest (2018)

- Het volledige gebied aan de noordkant van Bergeijk is aangewezen als een gebied met verdrogingsrisico.



Watervisie (Waterschap de Dommel)

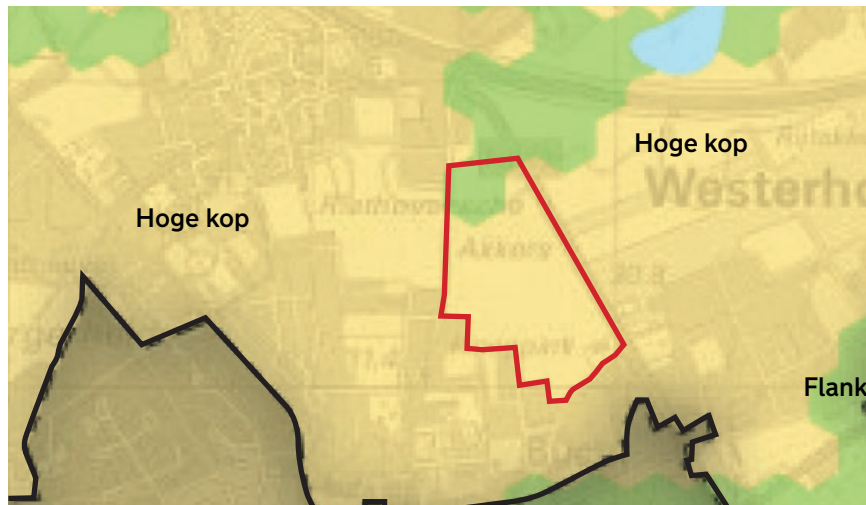
- De dorpsrand aan de noordkant van het dorp, met onder andere het agrarisch gebied Enderakkers, ligt op een hoge kop. Opgave is het water niet af te voeren maar in de bodem te infiltreren. Wateronttrekking/beregening gaan hier ter discussie komen te staan. Wonen is er mogelijk.

Werkkaart Waterschap de Dommel (2023)

Hoge kop: infiltratie, geschikt voor woningbouw

Flank: overgang, woningbouw afweegbaar

Beekdal: kwel, in basis geen woningbouw



Perspectiefkaart Waterschap de Dommel

• *Hoge kop: grondwater omhoog en water infiltreren*

• *Flank: overgangszone met maatwerk*

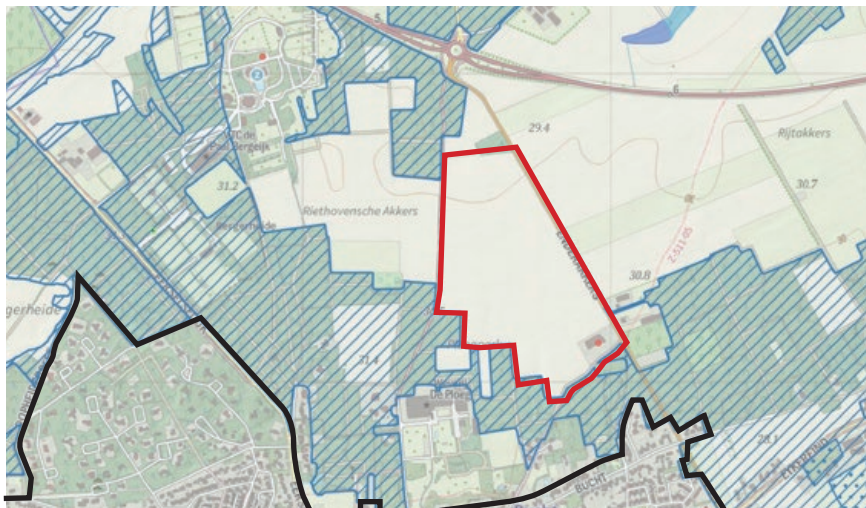
• *Beekdalen: ruimte voor water*



Interim omgevingsverordening (Provincie Noord-Brabant)

- De boscomplexen zijn onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Enkele open ruimtes zijn aangewezen als groenblauwe mantel, een bufferzone rondom het NNB.
- Het gebied rondom de Heijerstraat is volledig onderdeel van de groenblauwemantel.

 attentiezone waterhuishouding



3.2 Natuur en landschap

1. Beleidsoverzicht

Relevant beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid

- Omgevingsvisie (2022)

Provinciaal / regionaal beleid

- Omgevingsverordening Provincie Noord-brabant (2023)
- Ontwikkelstrategie De Kempen (2024)

Overig gemeentelijk beleid

- Bosbeheerplan (2022)

Onderzoek en ontwikkelingen

- n.v.t.

2. Beleidsuitgangspunten samengevat

Omgevingsvisie gemeente Bergeijk

- Waardevolle landschap koesteren + meer landschappelijke en natuurlijke kwaliteit in het buitengebied
- Meer groen rondom dorpscentra, schoolpleinen, bedrijventerreinen en in privé-tuinen, gericht op biodiversiteit of passend bij cultuurhistorische uitgangspunten.
- Bereikbaarheid van groen in het buitengebied via wandel-, fiets- en zandpaden.
- Groen en waardevolle historische leefomgeving beschermen tegen aantasting door ruimtelijke ontwikkelingen.
- Openbaar gebied: aandacht groen en biodiversiteit (natuurvriendelijk beheer).
- Actieve inwoners, ondernemers en organisaties betrekken bij behoud van groene waarden en historische elementen.
- Functies optimaal inpassen in het landschap + bij iedere uitbreiding moet sprake zijn van kwaliteitsverbetering voor natuur, milieu en/of landschap.

Omgevingsverordening Provincie Noord Brabant

- Natuurnetwerk Brabant: beschermen versterken natuurwaarden, geen ontwikkeling/activiteiten/ingrepen mogelijk.
- Groenblauwe waarden: versterken groenblauwe waarden als schil rondom NNB, ruimtelijke ontwikkelingen in principe niet mogelijk, afweegbaar indien gepaard gaat met sterke kwaliteitsverbetering groenblauwe waarden.

Ontwikkelstrategie De Kempen 2040

- Versterken natuur en mozaieklandschap
- Diversiteit landbouw gericht op verbetering omgevingskwaliteit: water, bodem, woningen, recreatie, natuur.

3. Situatie (o.b.v. analyse/interview)

- Bosgordel met daarin activiteiten en functies als onderdeel van Natuur Netwerk Brabant
- Bossen grotendeels van particulieren
- Veelal naaldbos.
- Kattendanspark en Ploegpark als bijzondere groengebieden

Knelpunt

- Toekomstbestendigheid en ecologische waarde naaldbossen

Kans

- Bosstructuren op akkercomplex t.b.v. versterking ecologische en landschappelijke waarden + klimaatadaptatie en inpassing woonwijk

4. Opgave

Bergeijk-Noord

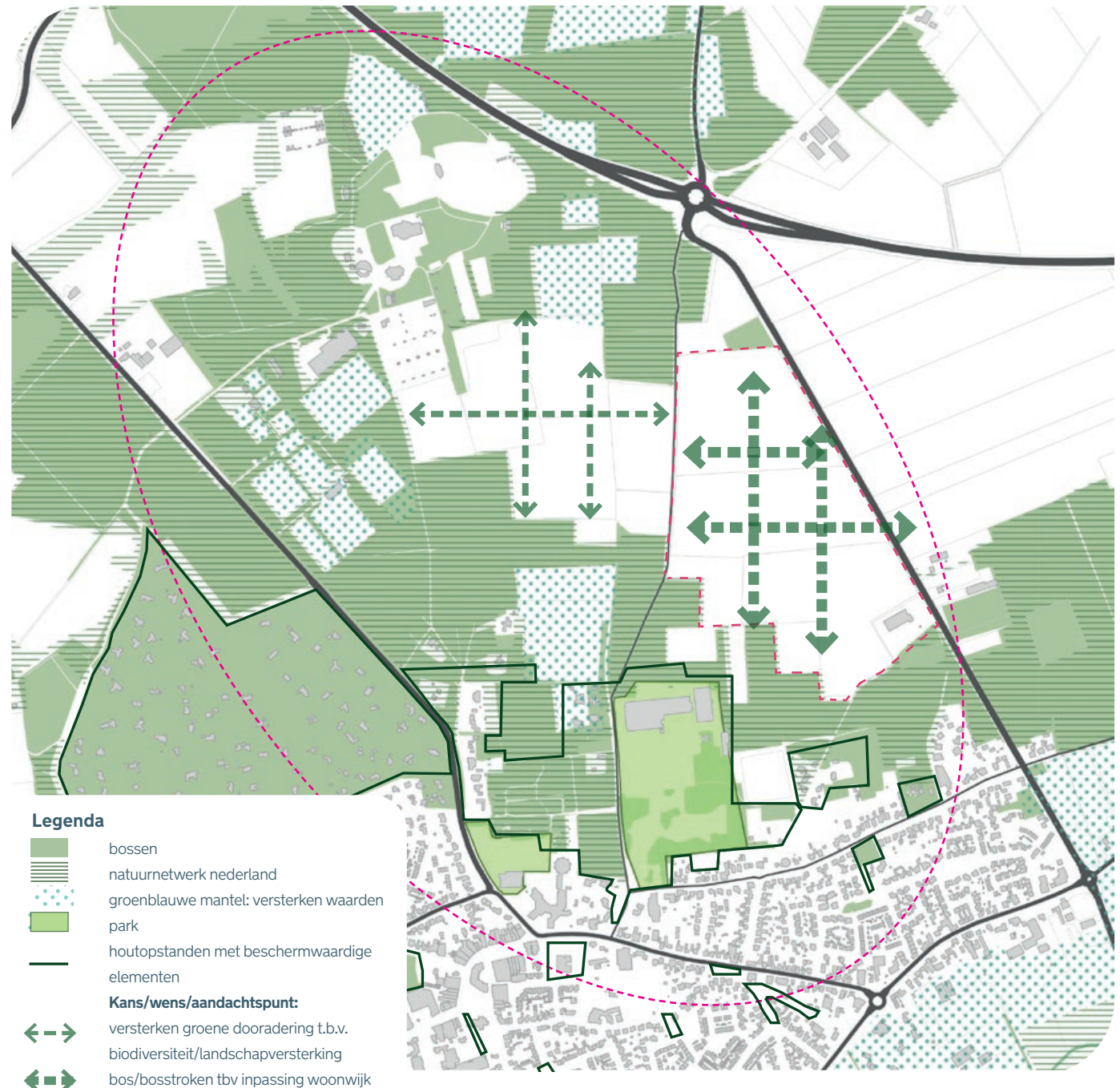
- Behoud en versterken robuuste en structuurrijke bosstructuur/bosranden.
- Effecten woonontwikkeling op NNB
- Behoud bijzonder karakter Ploegpark en Kattendanspark

Locatie Enderakkers

- Invulling landschap, natuur en biodiversiteit in samenhang met woonontwikkeling

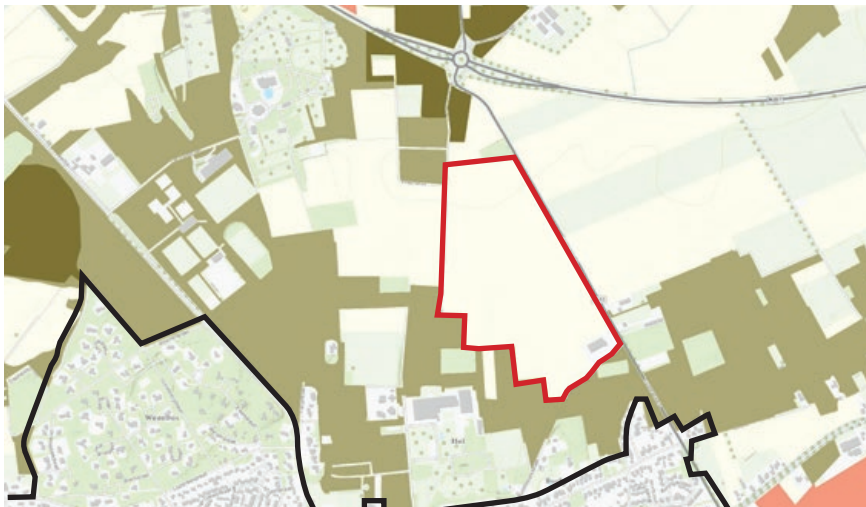
5. Verdieping/onderzoek

- eventueel klankbord Bosgroep cq. Bureau van Nierop als beheerder van de bossen van gemeente Bergeijk



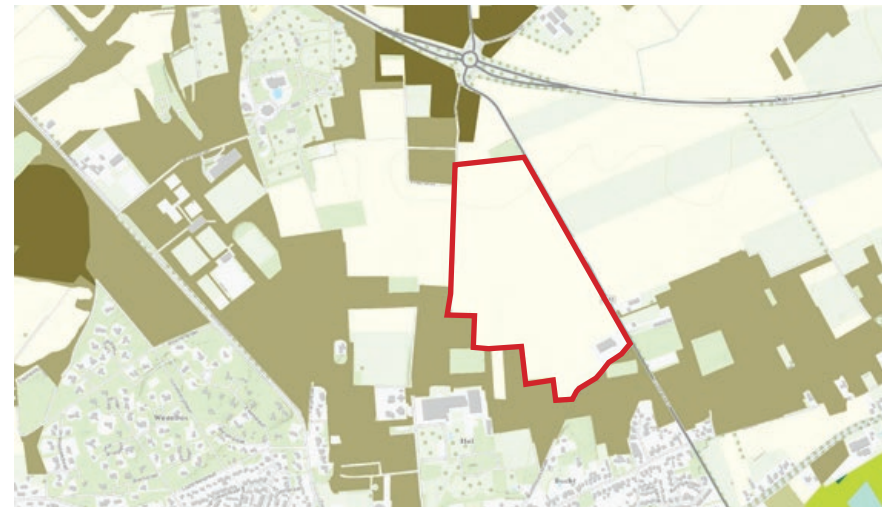
Natuurbeleid - beheertypenkaart

- De omliggende natuur bestaat hoofdzakelijk uit droog bos met productie, dat direct grenst aan het plangebied. Daarnaast komt in de verdere omgeving voornamelijk vochtig bos met productie voor.



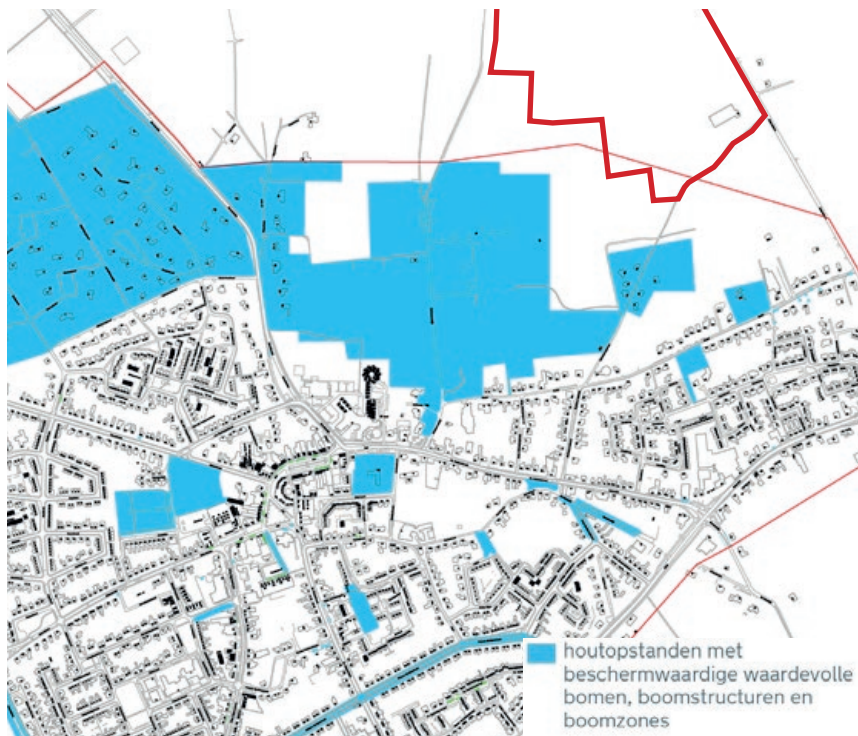
Natuurbeleid - ambitiekaart

- Ten opzichte van de beheertypenkaart veranderen er nauwelijks ambitiesoorten binnen de groenstructuren rondom het plangebied. De meeste wijzigingen doen zich voor in het beekdal ten zuiden van het plangebied, maar deze hebben weinig tot geen invloed op het plangebied zelf.



Bomenkapbeleid

- Voor bomen in een waardevol vlak met een stamomtrek van 31 cm (diameter van 10 cm) gemeten op 1,30 m boven maaiveld, moet ten allen tijde een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de activiteit kappen, behalve als er geen vergunningsplicht geldt voor de boom.



3.3 Cultuurhistorie

1. Beleidsoverzicht

Relevant beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid:

- Omgevingsvisie (2022)

Overig regionaal beleid

- Cultuurhistorische waardenkaart PNB
- Cultuurhistorische waardenkaart Odzob

Onderzoek en ontwikkelingen

nvt

Overig gemeentelijk beleid

nvt

2. Beleidsuitgangspunten samengevat

Uitgangspunten omgevingsvisie

- Groen dat past bij de cultuurhistorische uitgangspunten van beplanting.
- Nieuw groen / erfgoedontwikkeling afstemmen op cultuurhistorische uitgangspunten.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan behoud en herstel van cultuurhistorische panden en structuren.

Cultuurhistorische waardenkaart Provincie Noord-Brabant en Odzob

De gemeente heeft op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, in samenwerking met de regio, een meer gespecificeerde kaart die zij hanteert.

Veel elementen komen overeen, de kaart van de Odzob vult aan op de volgende onderdelen:

- Akkercomplex Enderakkers met vrije doorzichten (historische zichtlijnen) van redelijk hoge cultuurhistorische waarde
- Cultuurhistorisch ensemble dat in ruimtelijk en historisch opzicht aansluit op het akkercomplex Enderakkers.
- Ploegpad met een zeer hoge cultuurhistorische waardering (in plaats van hoog).
- Gemeentelijke monumenten die van bijzondere waarde zijn voor Bergeijk.
- Provinciaal cultuurhistorisch complex, bestaande uit De Ploeg en het Ploegpark, dat tevens is aangewezen als rijksmonument.

Ontwikkelstrategie De Kempen 2040

- Behoud en bewaken Kempische identiteit: ook in landschap

3. Situatie (o.b.v. analyse/interview)

Het gebied, dat eeuwenlang uit bossen, akkertjes in open bosruimten en een grootschalig akkercomplex Enderakkers, heeft de afgelopen eeuw relatief weinig veranderingen ondergaan. Relatieve recente veranderingen betreffen vooral het gebruik in het bos en de aanleg van Ploeg en Ploegpark. In de dorpsrand zijn twee bijzondere ensembles die hoog gewaardeerd worden in de gemeente:

- Erfgoed Rietveld en Mien Ruijs rondom Poeg/Ploegpark bestaat uit verschillende elementen en kunstwerken.
- Enkele elementen bij voormalig Klooster/huidigzorgcentrum als Kapel.

Knelpunt

- Woonontwikkeling doet afbreuk aan historische waarden/zichten/open akkercomplex

Kans

- Benutten identiteit van bossen en open ruimtes voor ontwikkeling woonomgeving
- Benutten kwaliteiten rondom Ploegpark

4. Opgave/uitgangspunt

Bergeijk-Noord

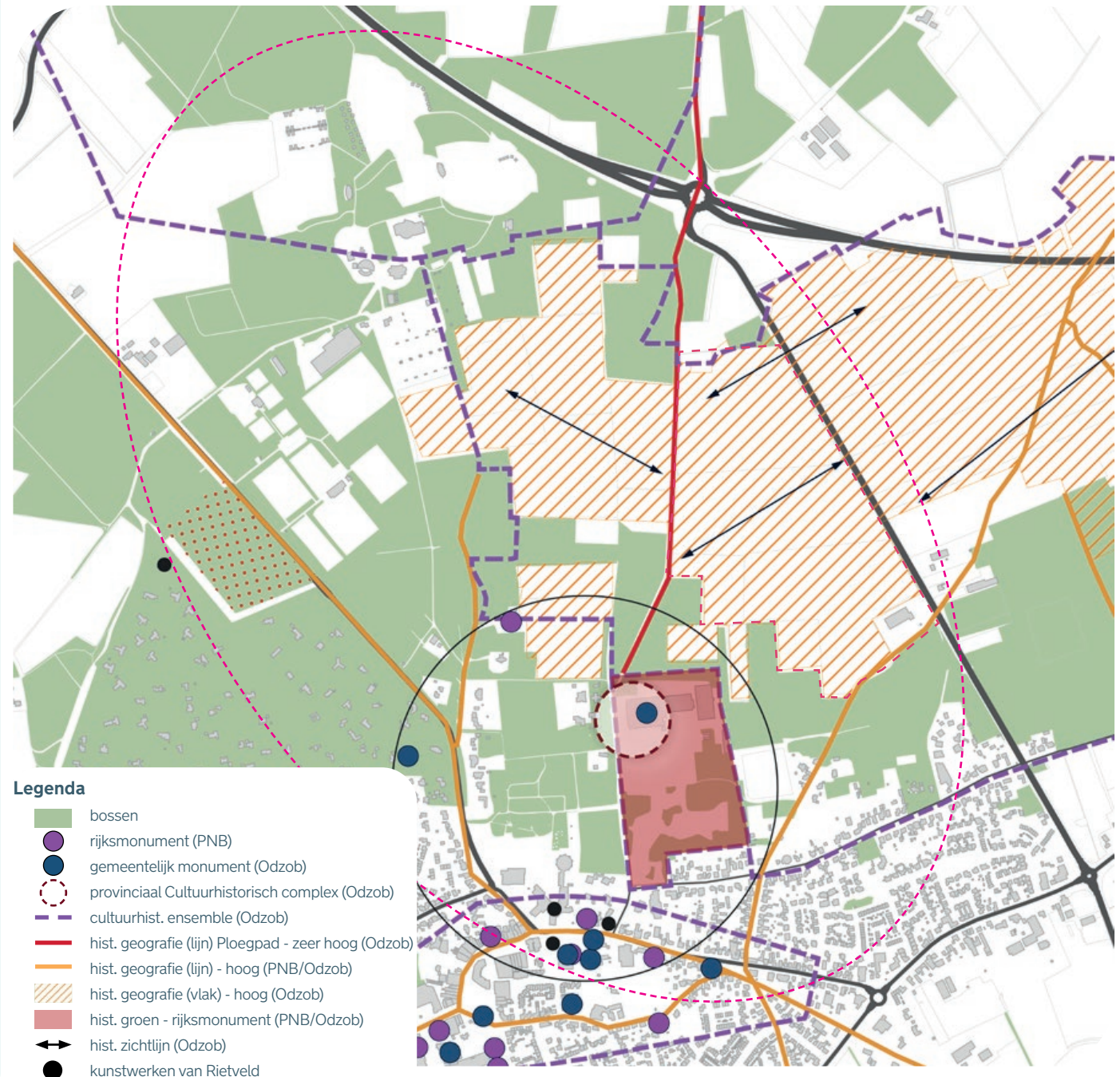
- Behoud cultuurhistorische kwaliteiten

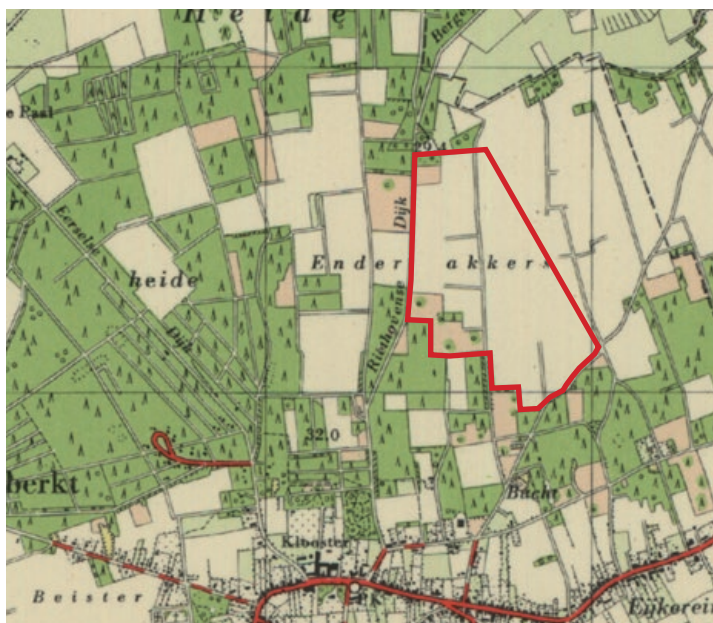
Locatie Enderakkers

- Identiteit woonomgeving passend bij de historisch- landschappelijk kwaliteiten.

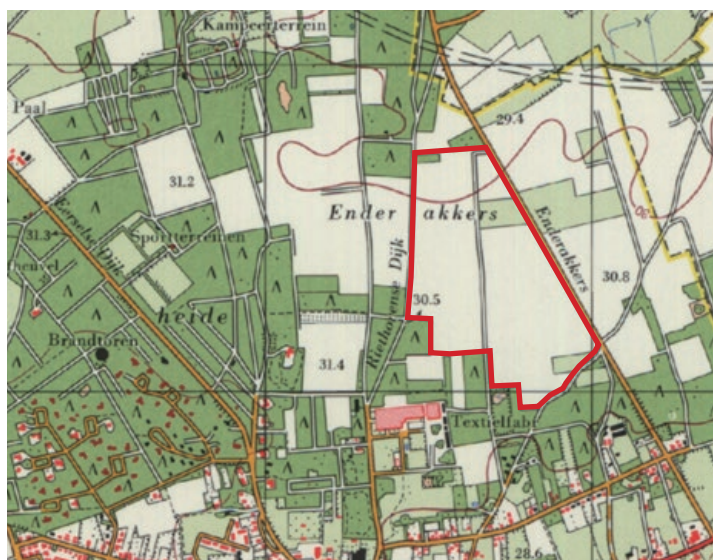
5. Verdieping/onderzoek

- Klankbord gebiedsuitwerking met ambtenaar cultuurhistorie / Heemkundekring





1955



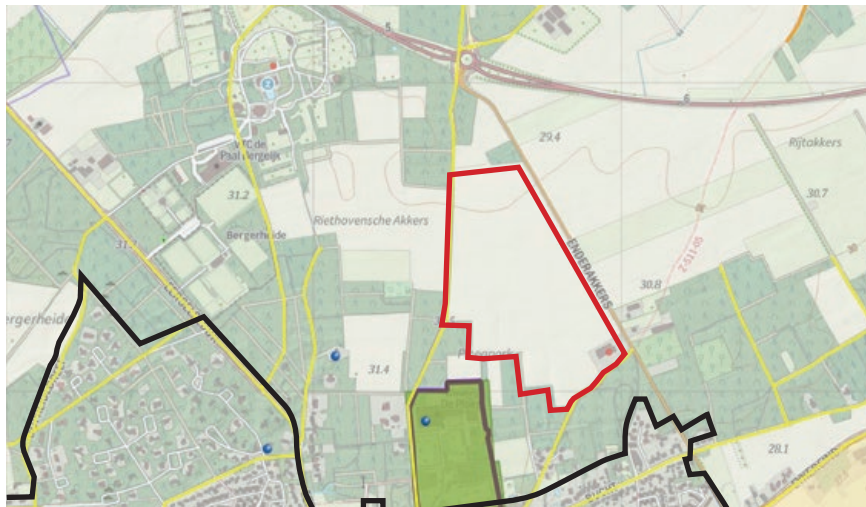
1985



1902

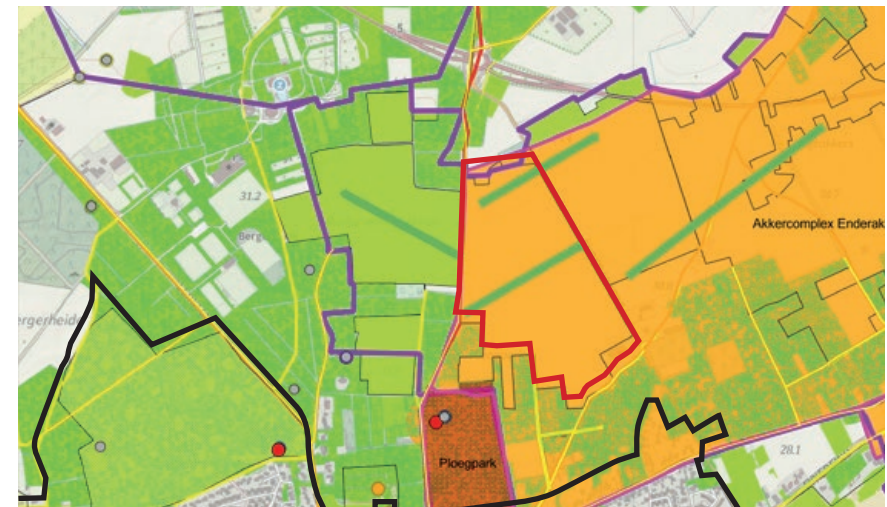
Cultuurhistorische waarden (Provincie)

- Er zijn een aantal rijksmonumenten aangegeven, de belangrijkste hiervan is weverij de Ploeg.
- Het ploegpark zelf staat ook aangegeven als complex van cultuurhistorisch belang.



Cultuurhistorische waarden (Odzob)

- Ploegpark, ontworpen door Mien Ruys, is als historisch groen van hoge waarde en aangewezen als een rijksmonument.
- Het Akkercomplex Enderakkers is van redelijk hoge historische geografische waarde en maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch ensemble
- De gemeentelijke monumenten zijn geconcentreerd rondom het centrum van Bergijk.
- Het Ploegpad is aangeduid als geografische lijn met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.
- Op akkercomplex Enderakkers zijn een aantal historische zichtlijnen aanwezig.



3.4 Mobiliteit en infrastructuur

1. Beleidsoverzicht

Relevant beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid

- Omgevingsvisie (2022)
- Visie Mobiliteit wordt in 2026/2027 geactualiseerd.

Overig regionaal beleid

- Ontwikkelstrategie De Kempen (2024)
- Mobiliteitsstrategie De Kempen (2020)
- Regionale Mobiliteitsvisie MRE 2040 (definitief concept 2024)
- Meerjarig Multimodaal Mobiliteitspakket (MMMP) (in ontwikkeling)

Onderzoek en ontwikkelingen

- Snelfietsverbinding via Ploegpad - Walik - Eindhoven

Overig gemeentelijk beleid

- Parkeer- en Elektrisch Laden Beleid (2025)

2. Beleidsuitgangspunten samengevat

Uitgangspunten omgevingsvisie

- Ambitie: mensen meer op de fiets en minder met de auto.
- Een goede combinatie tussen verschillende modaliteiten (auto, fiets, OV, slimme mobiliteitssystemen).
- Verbreding en verbetering van fietsvoorzieningen, met aandacht voor E-bike.
- Handhaven van het huidige openbaar vervoersniveau.
- Realisatie van laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen.
- Mobiliteit inzetten om zelfstandig thuis wonen te ondersteunen.
- Goede vluchtroutes, toegankelijkheid voor hulpdiensten en beperking van milieuhinder (geluid, geur, bedrijvigheid).
- Verbeteren van verbindingen waarlangs beweging en natuurbeleving mogelijk zijn.
- Versterken van verbindingen tussen stedelijk en landelijk gebied en dorpen.

Ontwikkelstrategie De Kempen 2040 - thema bereikbaarheid en mobiliteit

- Bereikbaarheid voor jong en oud
- Inzet op opwaarderen van het lokale fietsnetwerk
- Realisatie HOV-verbindingen

3. Situatie (o.b.v. analyse/interview)

- Het gebied is autoluw en voorzieningen (camping en sportpark) ontsloten via de Eerselsedijk. Oostzijde ligt Enderakkers als belangrijke ontsluitingsweg van het dorp.
- Het Ploegpad is een belangrijk fietspad, als onderdeel van snelfietsroute Bergeijk-Walik-Eindhoven (F67, De Kempenroute)

Knelpunt

- Oversteekbaarheid Enderakkers / De Bucht

Kans/wens

- auto-ontsluiting via Enderakkers
- fietsverbinding kern via Ploegpad en Bucht.
- zoveel mogelijk scheiden gemotoriseerd en langzaam verkeer.
- toekomstige mobiliteitshub (dorpshub)
- ontwikkeling flex-vervoer busdienst

4. Opgave

Bergeijk-Noord

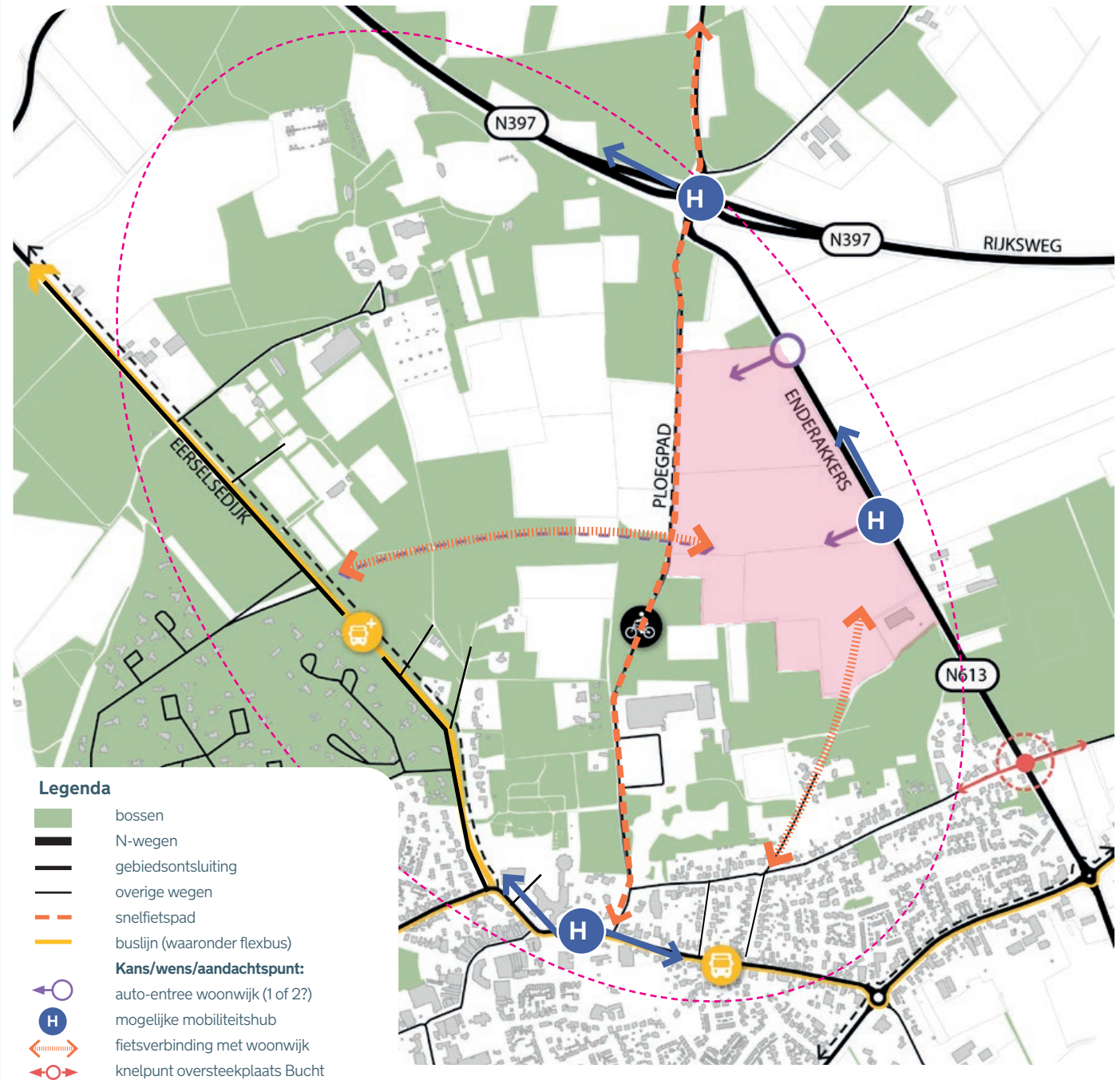
- welke ontsluitingsstructuren zijn noodzakelijk in Bergeijk-Noord ten behoeve van een woningbouwontwikkeling.

Woonlocatie Enderakkers

- uitgangspunten auto-fiets in beeld op basis van onderzoek

5. Verdieping/onderzoek

- Verkeerskundig onderzoek/ advies ten behoeve uitgangspunten en effecten verkeersafwikkeling + ontsluitingsstructuur van de woonwijk.
- Afstemming regio: mobiliteitsstrategie met o.a. kansen o.a. aantakking op (H)OV.
- Opstellen mobiliteitsuitgangspunten woonwijk



3.5 Wonen en volkshuisvesting

1. Beleidsoverzicht

Relevant beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid

- Omgevingsvisie (2022)
- Verkenning woonuitbreidingen (2025)

Overig regionaal beleid

- Ontwikkelstrategie De Kempen (2024)
- Woonzorgvisie De Kempen (2022)
- Kempische visie op wonen 2024-2028 (2024)
- Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant (2025)

Onderzoek en ontwikkelingen

- Onderzoek goed wonen en zorgen in de MRE (Stec. 21-8-2025)
- Woonbehoefte onderzoek MRE, verwacht in Q1

Overig gemeentelijk beleid

-

2. Beleidsuitgangspunten samengevat

Uitgangspunten omgevingsvisie

- In alle dorpskernen woningen bouwen voor alle doelgroepen (starters, jonge gezinnen, doorstromers, senioren).
- Per locatie bestaat 67% uit betaalbare woningen: 30% sociale huur, 20% sociale koop en 17% betaalbaar hoog- en middensegment en middenhuur (gericht op starters en senioren).
- Zorgvuldig bouwen is leidend (kwaliteit boven zuinig ruimtegebruik).
- Kwaliteitsverbetering op gebied van natuur, landschap, klimaat of recreatie is voorwaarde bij woningbouw.
- Speel- en ontmoetingsvoorzieningen ontwikkelen volgens Beleidskader bewegen, spelen en ontmoeten (2020).
- Inzet op behoud van basisvoorzieningen per dorp: peuterspeelzaal, basisschool, speelvoorzieningen, buitensportvoorziening, gemeenschapshuis, bibliotheekvoorziening.

Ontwikkelstrategie De Kempen 2040 - thema wonen

- Opgave groei Bergeijk: bandbreedte min. 1.750 tot max. 3.000 woningen tot 2040
- Verschillende doelgroepen, waaronder senioren en starters.
- Inzet op betaalbaarheid en huisvesting van aandachtsgroepen
- Middels collectieve wooninitiatieven versterken saamhorigheid, zorg voor elkaar en tegengaan eenzaamheid.
- Monitoring toewijzing van woningen met sociale, economische of maatschappelijke binding met de Kempen.

3.6 Bedrijvigheid en voorzieningen

1. Beleidsoverzicht

Relevant beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid:

- Omgevingsvisie (2022)

Regionaal beleid

- Ontwikkelstrategie De Kempen (2024)
- Regionale voorzieningenstrategie (in ontwikkeling, verwacht 2026)

Onderzoek en ontwikkelingen

- Ambtelijke vingeroefening van benodigde voorzieningen bij groeiopgave van de gemeente, gepresenteerd aan de gemeenteraad.

Overig gemeentelijk beleid

- Beleidskader bewegen, spelen en ontmoeten (2020)
- Kempisch Preventie akkoord (2021)
- Lokaal Gezondheidsbeleid (2020)

2. Beleidsuitgangspunten samengevat

Uitgangspunten omgevingsvisie

- Detailhandel bestendigen en concentreren in kernwinkelgebied.
- Horecamogelijkheden in alle kernen, ook met recreatieve/toeristische functie.
- Eigen initiatieven die onze kernen aantrekkelijker en levendiger maken, worden ondersteund.
- We blijven investeren in gemeenschapshuizen. Er is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.
- De gemeente blijft zich inzetten voor het behoud van een school in elke kern. Daarin is dit streven aanvullend op koers voor Wonen: slechts wanneer voldoen de jonge gezinnen in de kernen wonen is het behoud van scholen haalbaar.
- Speel- en ontmoetingsvoorzieningen zijn van groot belang. We zetten in op het ontwikkelen van speel- en ontmoetingsvoorzieningen op basis van onze richtlijnen uit het Beleidskader bewegen, spelen en ontmoeten uit 2020.

Ontwikkelstrategie De Kempen 2040 - thema voorzieningen

- Versterken voorzieningenniveau t.b.v. leefbaarheid, levendigheid en gezondheid
- nabijheid eerstelijns zorg (huisarts-apotheek-verloskundigen)
- aanbod voorzieningen (zorg, onderwijs en kinderopvang) sluit aan bij groei
- ontwikkelen ontmoetingsplekken voor jeugd, jongvolwassenen en ouderen

De regio is bezig met het opstellen van een regionale voorzieningenstrategie. Zij onderscheid daarin zeven categorieën: zorg & welzijn, onderwijs, detailhandel, horeca, cultuur & recreatie, openbaar groen en sport & spel. Er wordt enerzijds uitgegaan van lokaal maatwerk onder verantwoordelijkheid van gemeenten zelf en anderzijds de ontwikkeling en programmering van voorzieningen op regionaal niveau. Zie ook: metropoolregioeindhoven.nl/actueel/ons-nieuws/huidige-stand-voorzieningen-en-gevolgen-groei-in-beeld.

3. Situatie (o.b.v. analyse/interview)

- Sportpark, Scouting Ploegpark, Speeltuin de Bucht en evenemententerrein als belangrijke dorpsvoorziening.
- De Paal is naast belangrijke ondernemer ook een ontmoetingsplek voor dorp: de speeltuin / het terras voor dagrecreatie bewoners Bergeijk, jongeren hebben er werk.
- Bruns als toonaangevend bedrijf in Ploegpark

Knelpunt

- ..

Kans/wens

- Nabijheid eerstelijns zorg (arts-apotheek).
- Ontmoetingsplekken jeugd, jongvolwassenen en ouderen.

4. Opgave

Bergeijk-Noord

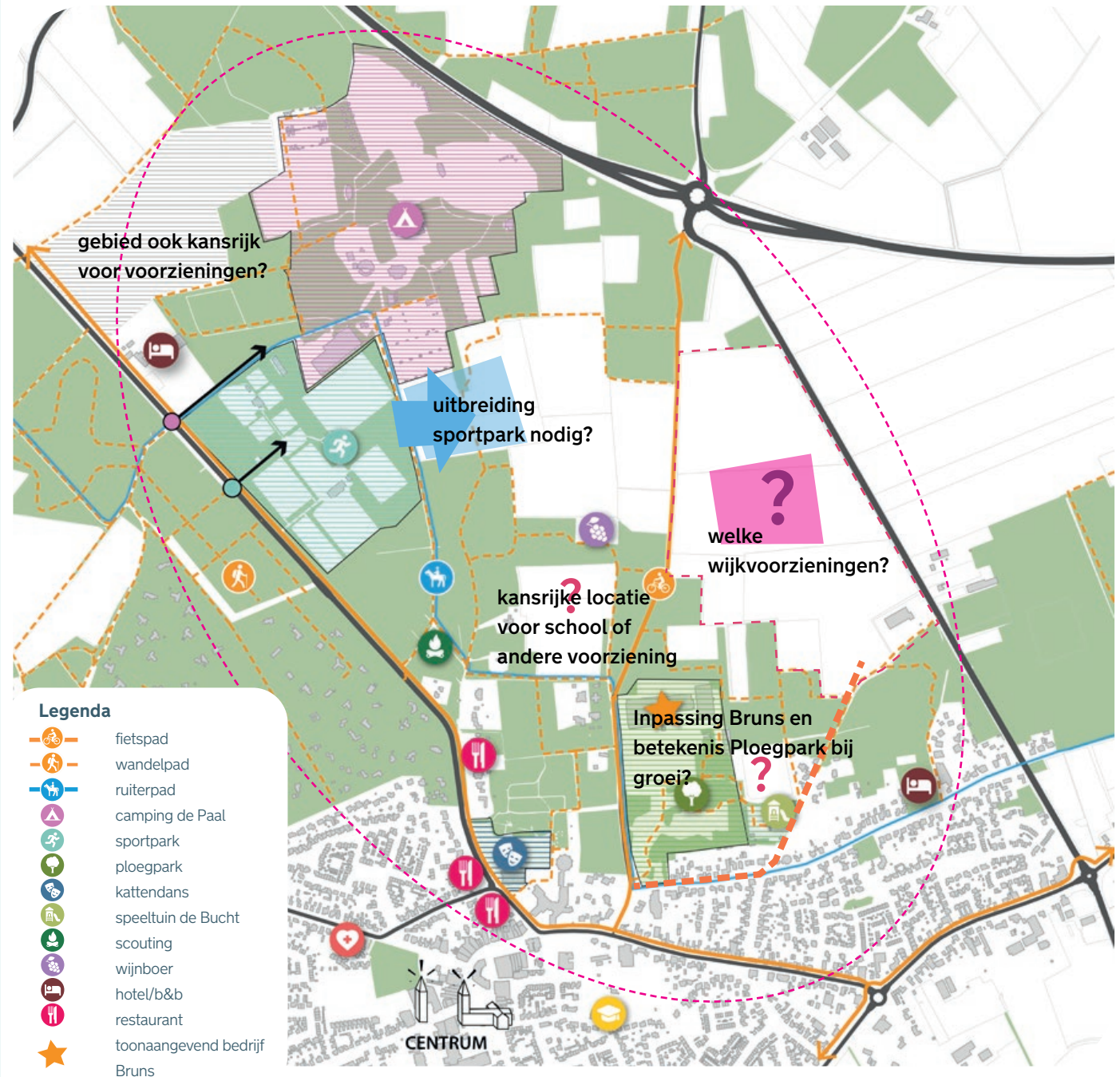
- Wat is de voorzieningopgave voor recreatief / sportgebied Bergeijk-Noord in het licht van de totale woningbouwopgave van kern Bergeijk en waar liggen mogelijkheden voor uitbreiding ervan.
- Wat kan Bergeijk-Noord betekenen in de voorzieningenopgave woonwijk als wel gehele kern.
- Betekenis Ploegpark in relatie woonwijk-kern
- Open veldjes bos kansrijk voor voorzieningen?

Locatie Enderakkers

- Welke wijkvoorzieningen en met welke uitgangspunten. Een school of niet?

5. Verdieping/onderzoek

- Inzicht voorzieningenbehoefte:
1. woonwijk, 2. gebied Bergeijk-Noord



Vingeroefening brede welvaart / voorzieningen.

De regio heeft op kengetallen in beeld gebracht wat voor voorzieningen nodig/voorstelbaar zijn bij de groei van het aantal bewoners. In bijgevoegd schema heeft de gemeente de algemene kengetallen in een vingeroefening doorvertaald voor de groei van de gemeente Bergeijk (zonder naar de lokale situatie te kijken). Hieronder is dit vertaald voor enerzijds de groei van de kern Bergeijk als geheel en anderzijds de komst van 1000 woningen op Enderakkers.

Kern Bergeijk: 1974 woningen / 4598 inwoners

- 469 basisschoolleerlingen: 16 klassen
- 0,6-1,3 buurthuis
- 4.4 voetbalveld
- 3 huisartsen – 2,2 tandarts
- 1,7 supermarkt
- 3 cafetaria

Woonwijk: 1000 woningen / 2300 inwoners

- 230 basisschoolleerlingen: 8 klassen
- 0,3-0.6 buurthuis
- 2.2 voetbalveld
- 1,5 huisarts – 1,1 tandarts
- 0,8 supermarkt
- 1 cafetaria

VERDELING BEHOEFTE

Gevolgen voor brede welvaart/voorzieningen

3000 woningen =

- ca 7000 inwoners
- ca 700 bs-leerlingen / 25 klassen*
- 1 - 2 buurthuizen
- 6 - 7 voetbalvelden
- 4 - 5 huisartsen
- 3 tandartsen
- 2 supermarkten
- 3 - 4 cafetaria's

Aandachtspunt; bereikbaarheid en fietscultuur

3.7 Recreatie en vrijetijdseconomie

1. Beleidsoverzicht

Relevant beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid:

- Omgevingsvisie (2022)

Regionaal beleid

- Visie en uitvoeringsprogramma Vrijetijdseconomie Brabantse Kempen (2025)
- Toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie de Kempen.

Onderzoek en ontwikkelingen

Overig gemeentelijk beleid

2. Beleidsuitgangspunten samengevat

Uitgangspunten omgevingsvisie

- Horecamogelijkheden in alle kernen, ook met recreatieve/toeristische functie.
- Verbindingen realiseren waarlangs men kan bewegen of natuur beleven.
- Speelvoorzieningen toevoegen die voldoen aan lokale speelwaarden.
- Kansen voor dagrecreatie in kernen en in het buitengebied.
- Buitengebied belangrijk voor extensieve recreatie (wandelen, fietsen, paardrijden).
- Netwerk van routes uitbreiden, met ondersteunende voorzieningen.
- Ruimte voor kleinschalige recreatieve voorzieningen passend bij gebiedskarakter.
- Recreatief medegebruik doet geen afbreuk aan landschaps- en natuurwaarden.

Visie Vrijetijdseconomie Brabantse Kempen

De Visie Vrijetijdseconomie Brabantse Kempen (B.K.) benoemt vijf doelstellingen:

1. Behoud en versterking van de authentieke streek de Brabantse Kempen.
2. Behoud en versterking van de Brabantse Kempen als levendige streek waar het goed wonen en recreëren is.
3. Inzet op een integrale aanpak.
4. In balans houden van de effecten van recreatie en toerisme ten behoeve van de brede welvaart.
5. Lokale ondernemers verbinden aan deze ambitie en doelstellingen.

Dit is doorvertaald in het toetsingskader dag- en verblijfsrecreatie de Kempen, waar getoetst wordt op: 1. Versterken identiteit Brabantse Kempen, 2. Toegevoegde waarde leefomgeving voor bewoners, 3. Verhogen kwaliteit en diversiteit van het bestaande aanbod, 4. Actieve deelname aan samenwerkingsvormen, 5. Bijdrage aan (cultuurhistorische) waarden Brabantse Kempen, 6. Bijdrage aan maatschappelijke opgaven.

Situatie

- Bossen als belangrijk recreatief en luw wandelgebied met vele wandelpaden.
- De Paal is belangrijk bedrijf in de vrijetijdseconomie van de gemeente.
- Speeltuin de Bucht is belangrijke recreatieve voorziening voor het dorp. Golfbaan al 10 jaar bestemd maar nog niet in uitvoer. De vraag is of dit nog steeds bij de gemeentelijke behoefte past.
- Groepsacc. Berger Hoeve is gestopt.

Knelpunt

- Drukte Eerselsedijk bij (wisseldagen) camping in hoogseizoen

Kans

- versterking dagrecreatieve voorzieningen
- Nieuwe woonwijk aansluiten op netwerk van fiets- en wandelroutes.

Opgave

Bergeijk-Noord

- Behoud en versterken recreatief karakter Bergeijk-Noord ten behoeve van toename bewoners. Wat zijn de behoeften en wensen bij zowel bestaande als wel toekomstige bewoners?
- Versterken Ploegpark als verbindende plek, wat zijn daarin behoeften en kansen?

Locatie Enderakkers

- Welke recreatieve elementen opnemen in de woonwijk?

Verdieping/onderzoek

- Ophalen in participatie wat belangrijke waarden, wensen en zorgen zijn.



3.8 Energietransitie en duurzaamheid

1. Beleidsoverzicht

Relevant beleid en onderzoek

Gemeentelijk beleid:

- Omgevingsvisie (2022)
- Transitievisie Warmte (2022)
- Warmteprogramma verwacht in 2028
- Energiestrategie verwacht in Q3 - 2026

Regionaal beleid

- Ontwerpprincipes Netbewuste Nieuwbouw
- Handreiking Netbewuste Gebiedsontwikkeling
- Regionale Energiestrategie Metropoolregio Eindhoven

Overig:

- Ontwerpprincipes Netbewuste Nieuwbouw
- Handreiking Netbewuste Gebiedsontwikkeling

Overig gemeentelijk beleid

-

2. Beleidsuitgangspunten samengevat

Uitgangspunten omgevingsvisie

- Energieverbruik verminderen en overstappen op het gebruik van duurzame en hernieuwbare energiebronnen.
- Verduurzaming van de gebouwde omgeving: gebouwen worden uiteindelijk aardgasvrij en fossielvrij verwarmd.

Overige (beleids-)uitgangspunten/opgaven

- De gemeente heeft vanuit de Rijksoverheid de verplichting om in 2050 aardgasvrij te zijn. Het warmteprogramma geeft een strategische invulling van deze opgave, en wordt eind 2026 opgeleverd.
- De energiedoelen van de gemeente ten aanzien van energiebesparing en -opwek worden opnieuw bepaald. De energiestrategie wordt eind 2026 vastgesteld, en stelt de nieuwe strategie ten aanzien van energiebesparing, energieneutraliteit, en opwek van energie.

Transitievisie Warmte

Dit is het vastgesteld beleid ten aanzien van de warmtetransitie. Het belangrijkste uitgangspunt is het besparen van energie in de gebouwde omgeving en het verminderen van het energieverbruik van de gemeente.

Ontwerpprincipes Netbewuste Nieuwbouw & Handreiking Netbewuste Gebiedsontwikkeling

- Deze documenten beschrijven hoe nieuwbouw zodanig kan worden ontworpen dat de belasting van het elektriciteitsnet wordt beperkt, door inzet op een gebiedsgerichte aanpak, energiebesparing, lokale opwek, energie delen, opslag en slimme sturing.
- De gemeente hanteert dit als leidraad; het betreft geen vastgesteld beleid.

Situatie

- Vanwege netcongestie is er geen zekerheid voor de stroomaansluiting voor woningen, winkels, bedrijven, scholen en andere panden. Pas in 2033 komt er capaciteitsuitbreiding voor de regio bij. Oplossingen voor lokale problemen met stroomaansluitingen kunnen worden gezocht in het energieneutraal ontwikkelen van de wijk.

Knelpunt

- Netwerkcongestie
- Veel onduidelijkheid

Kans

- Energie delen
- Energie-hub tussen Bruns/Paal/Sportpark etc.

Opgave/uitgangspunten

Bergeijk-Noord

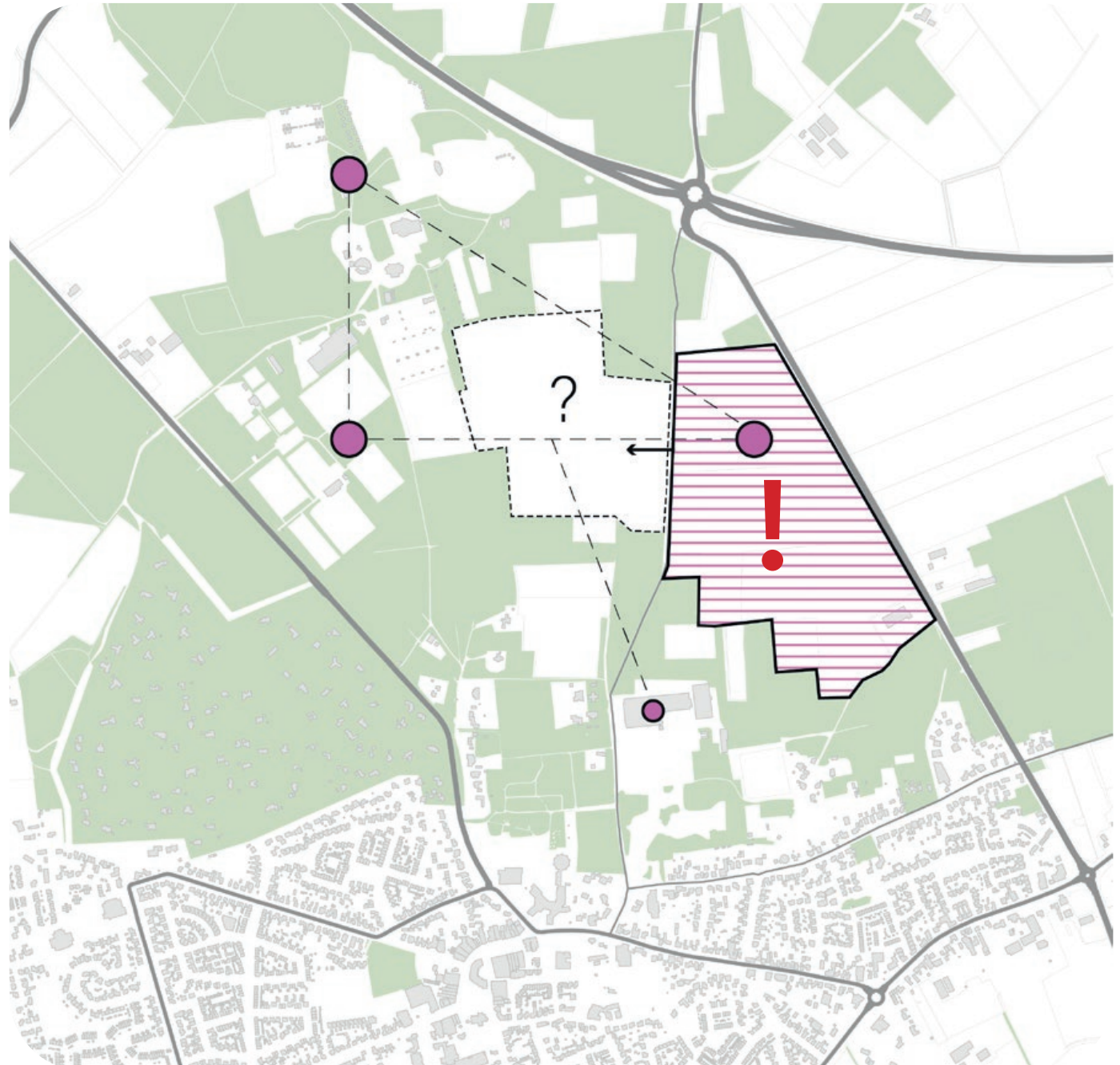
- Op welke wijze kan het gebied als geheel bijdragen bij de ambitie energieneutrale wijk, bijv. verbindingen tussen ondernemers en sportpark.

Locatie Enderakkers

- Ambitie: energie-neutrale wijk. Wat zijn daarvoor de uitgangspunten/is de strategie?

Verdieping/onderzoek

- Verdieping risico netcongestie
- Verdieping strategie energie-neutraal gebied en wijk, met uitgangspunten voor het gebiedsprogramma



4. Conclusie

Hoofdpogave per deelgebied

Bergeijk Noord bestaat grofweg uit drie gebieden. Die gebieden hebben ieder een eigen opgave in het ontwikkelen van een toekomstig gebiedsperspectief.

1. De nieuwe woonwijk

- ontwikkelen van een nieuwe woonwijk voor de kern Bergeijk, in basis op de WvG-locatie.
- Aanhechting van de nieuwe woonwijk op haar omgeving

2. Het recreatie / sportcluster bossen Eerselsedijk

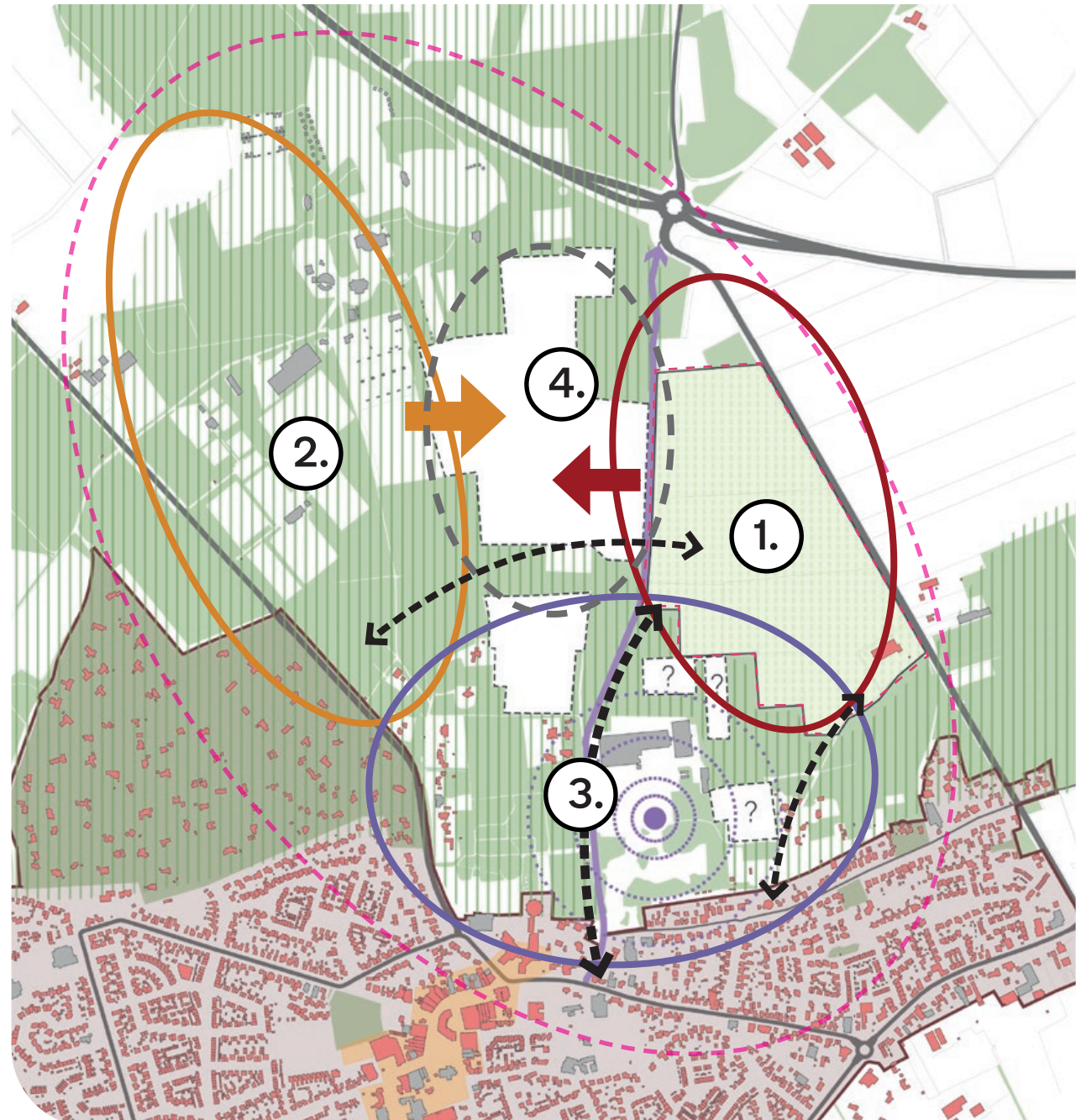
- wat is de voorzieningenbehoefte van Bergeijk in relatie tot de groei van Bergeijk en hoe kan dit gebied daar een rol in spelen.
- wat vraagt dat aan uitbreiding van het sportpark.

3. Ploegpark/Evenemententerrein e.o.

- wat betekent de komst van een grote woonwijk op dit gebied en de aanhechting hier van op de kern via dit gebied.
- wat is de impact van de totale groei van Bergeijk op dit gebied en welke betekenis kan het gebied hierbij betekenen vanuit Brede Welvaart.

4. Akker midden in

- heeft de bestaande akker nog toekomst voor landbouwkundig gebruik of kan de akker bijdragen aan de opgave voor gebied 1 en 2? En hoe krijgt dit dan een kwalitatieve invulling.



Bijlage 2

Participatieplan

Participatieplan Bergeijk-Noord

Participatieplan morgenmakers februari 2026

Aanleiding	2
Participatief werken	3
Het belang van participatie	3
Voorwaarden en succesfactoren	3
Participatiestrategie voor Bergeijk-Noord	4
Doel en betekenis van participatie	4
Uitdagingen participatie	4
Strategielijnen	4
Stakeholders	6
Stakeholdergroepen	6
Macht en invloedanalyse	8
Participatieniveau per stakeholder	11
Uitvoering participatie	14
Werkvormen	14
Samenwerking en communicatie	15
Planning	16

Aanleiding

De behoefte aan nieuwe woningen is ook in de gemeente Bergeijk groot: enerzijds door een grote autonome behoefte, anderzijds door een regionale behoefte vanwege de ontwikkeling van de Brainportregio c.q. nabije ligging stedelijk gebied Veldhoven/Eindhoven. In de Ontwikkelstrategie De Kempen (2024) is de opgave tot 2040 vastgesteld op maximaal 3000 woningen voor de gemeente Bergeijk. Met het document Verkenning woningbouwuitbreidingen (2025) heeft de gemeente Bergeijk geschikte woningbouwlocaties onderzocht.

In de kern Bergeijk is een grote locatie voorzien van ca. 1.000 woningen ten noorden van de kern. In het voorjaar heeft de gemeenteraad besloten deze locatie prioriteit te geven. De gemeente heeft WvG gevestigd op de betreffende gronden om zeker te zijn van de grondpositie. De eerste stap naar ontwikkeling van deze locatie is het opstellen van een gebiedsprogramma voor het woongebied zelf en haar omgeving: het gebied Bergeijk Noord.

Context van de opgave

De maatschappelijke en ruimtelijke impact van een woonlocatie van 1.000 woningen op een middelgroot dorp (3.910 woningen) is erg groot: de komst van een kwart meer bewoners op het huidige bewoner aantal. Dit levert meerdere vragen op die de gemeente graag beantwoord ziet. Daarnaast moet dit in relatie gezien worden met de aanvullende groeiopgave naast deze 1000 woningen: in totaal 1974 (incl. Enderakkers).

De 2 centrale vragen:

1. Wat voor een woonwijk willen we?
2. 'Op welke wijze ontwikkelen we een gezonde en prettige leefomgeving, voor zowel de nieuwe als de bestaande bewoners'.

Beiden vanuit het perspectief van Brede welvaart, waarbij zowel het ruimtelijk als het sociale domein wordt betrokken.

De opgave van een nieuwe woonwijk van 1.000 woningen speelt zich dan ook af op verschillende niveaus:

1. Het voorziene plangebied voor de woonwijk
2. De omgeving van de woonwijk
3. Het dorp zelf

De gemeente heeft behoefte aan een gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord, waarbij de opgave voor alle drie de schaalniveaus worden betrokken.

Vervolg op fase 1

In het najaar van 2025 heeft een integraal team gewerkt aan fase 1 van de ontwikkeling Bergeijk-Noord: inventarisatie, analyse en scopebepaling. Dit participatieplan is een resultaat van deze eerste fase. Het beschrijft de uitgangspunten en werkwijze voor participatie in de ontwikkeling van Bergeijk-Noord.

Participatief werken

Het belang van participatie

Participatie kan verschillende doelen hebben. Het betrekken van belanghebbenden in het proces kan zorgen voor begrip en draagvlak. Wanneer belanghebbenden daadwerkelijk mee kunnen praten of zelfs mee kunnen creëren (de hogere treden van de participatieladder) stimuleert dat de lokale betrokkenheid, verhoogt dat het gevoel van eigenaarschap en draagt het bij aan een proces dat waar mogelijk is afgestemd op de behoeften en wensen van de gemeenschap.

Participatie is geen doel op zich, het is een middel om gezamenlijk tot een gedragen eindresultaat te komen.

Voorwaarden en succesfactoren

Inhoudelijke en financiële ruimte

In de ontwikkeling is daadwerkelijk ruimte voor inbreng van bewoners en andere belanghebbenden. Financieel is er ook ruimte om de inbreng van stakeholders opvolging te geven.

Openheid projectteam

De organisatie staat open voor die inbreng en is nieuwsgierig naar hoe het resultaat verbeterd kan worden.

Transparantie

Belanghebbenden moeten weten wat hun rol (en invloed) in de ontwikkeling is en wat ze kunnen verwachten. We zorgen voor heldere communicatie over wat we wel en niet weten.

Tijd en ruimte

Participatief werken vraagt van de initiatiefnemers van een ontwikkeling dat er ook tijd en ruimte is voor participatie in het proces. Tijd om ontmoetingen te organiseren en ruimte om de inzichten uit die ontmoetingen nog te verwerken in het ontwerp.

Toegankelijkheid

Alle belanghebbenden die onderdeel zijn van het participatieproces moeten op een voor hen passende en goede manier mee kunnen doen. We zorgen voor laagdrempeligheid, een gemeenschappelijke taal en diversiteit aan werkvormen.

Plezier en creativiteit

Participatie vraagt om verbinding: ontmoeten en in contact treden. We zorgen voor momenten met de nodige plezier en creativiteit.

Participatiestrategie voor Bergeijk-Noord

Doel en betekenis van participatie

Participatiedoel voor de totale ontwikkeling: planontwikkeling beter maken met lokale kennis en draagvlak ontwikkelen.

Uitdagingen participatie

Op basis van de eerste fase (najaar 2025) zien we een aantal uitdagingen waar de participatie op in zal moeten spelen en/of rekening mee houden:

- Bergeijk-Noord is een meerjarige ontwikkeling, voor inwoners is het moeilijk om te bevatten hoe lang de ontwikkeling gaat duren en waarom dat zo is. Ze hebben weinig zicht op alle werkzaamheden die er bij komen kijken.
- Verschillende thema's worden in samenhang ontwikkeld, hierdoor is de opgave complex. Die complexiteit mag geen drempel creëren in de participatie.
- Bergeijk-Noord is een grote ontwikkeling in verhouding met Bergeijk, de impact kan groot zijn voor bestaande inwoners.

Strategielijnen

1. Participatie als integraal onderdeel van het ontwikkelproces

- Participatie is geen serie aan bijeenkomsten, maar een ontwerp- en leerproces in samenspraak met de omgeving.
- Participatie loopt parallel aan de ruimtelijke en programmatische ontwikkelingen voor Bergeijk-Noord.
- Participatie en besluitvorming versterken elkaar.

2. Participatie die passend is bij de schaal en impact van de ontwikkeling

Bergeijk-Noord is een grote ontwikkeling in verhouding met het dorp Bergeijk en de komst van een groot aantal nieuwe inwoners zal impact hebben op de lokale samenleving.

Participatie moet daar passend voor worden ingericht.

- Voldoende aandacht voor dorps identiteit en tempo van de ontwikkeling
- Ruimte voor zorgen, weerstand en misschien zelfs rouw om de verandering.
- Het participatieproces faciliteert daarmee een maatschappelijk gesprek over de groei van Bergeijk en hoe dit sociaal kan landen.

3. Participatie die meerstemmigheid faciliteert en benut als kwaliteit

- Het participatieproces wordt ingericht met een diversiteit aan methodes en werkwijzen zodat mensen op verschillende manieren en momenten mee kunnen doen. Taal, tijd en cultuur zouden zo min mogelijk een drempel moeten vormen.
- We richten ons op het bereiken van een representativiteit van perspectieven, ook toekomstige bewoners krijgen een stem in het proces.

- Participatie wordt niet ingezet om consensus te bereiken, maar om betere afwegingen te kunnen maken.

4. Participatie als opstap naar een sociaal fundament voor Bergeijk-Noord

De sociale wijk Bergeijk-Noord start eigenlijk al voordat de eerste huizen worden gebouwd. Zeker in de latere fases van de ontwikkeling kan het participatieproces een faciliterende rol spelen in het laten ontstaan van verbinding.

- Participatie kan gedurende de ontwikkeling een startpunt worden voor vroege ontmoetingen tussen bewoners en toekomstige bewoners en het ontstaan van informele netwerken en gemeenschappen.

5. Participatie die bouwt aan een langdurige vertrouwensband

Participatie is geen projectactiviteit, het is een doorlopend proces gericht op menselijke relaties. Cruciaal daarin is het bouwen aan vertrouwen. Vertrouwen ontstaat door duidelijk en transparant te zijn over de invloed van verschillende stakeholders, de keuzes die gemaakt moeten worden en hoe dat gebeurt.

- We communiceren duidelijk over waar stakeholders invloed op hebben en waar niet.
- We geven uitleg aan de keuzes die worden gemaakt, vooral ook als daarin wordt afgeweken van de wens of behoefte van inwoners.

6. Participatie als adaptief proces dat meebeweegt met de ontwikkeling

De ontwikkeling van Bergeijk-Noord zal een meerjarig project zijn, waar inwoners en andere stakeholders op verschillende schaalniveau's en thema's betrokken worden. Enerzijds vraagt de ontwikkeling geduld van de omgeving, anderzijds is de tijd misschien ook nodig om een ontwikkeling van deze omvang te laten landen in het dorp.

- Dit participatieplan is geen blauwdruk, maar biedt handvatten waarmee we een adaptief en lerend proces starten. We spelen gedurende het proces in op wat er nodig is: voor de ontwikkeling zelf en voor de omgeving.
- Waar nodig voegen we nieuwe thema's, bijeenkomsten of werkvormen toe.
- Evaluatie en bijsturing zijn onderdeel van het proces.
- We hebben gedurende het proces aandacht voor het overdragen van kennis.

Stakeholders

Op 1 december 2025 is er een participatie-werksessie gehouden met medewerkers van de gemeente, met als doel om inzicht te verkrijgen in het stakeholderveld en doelstellingen op het gebied van participatie voor het project. Tijdens deze werksessie is er een stakeholdersanalyse uitgevoerd, die inzicht geeft in belangen, zorgen, invloed en houding van betrokken partijen bij de ontwikkeling. Alles op basis van de huidige informatie, naarmate het proces vordert kan dit nog veranderen.)

In dit hoofdstuk verbinden we de bovengenoemde strategielijnen voor participatie met de uitgevoerde stakeholderanalyse. Op logische wijze vloeien hieruit participatieniveaus en werkvormen voort, resulterend in een aanpak die zowel inhoudelijk als procesmatig stevig staat.

Stakeholdergroepen

Tijdens de participatie-werksessie hebben medewerkers van de gemeente in kaart gebracht wie de betrokkenen zijn bij de ontwikkeling. Deze zijn gebundeld in een aantal groepen in onderstaande visual. Deze groepen zijn gevormd met een participatiebril op: de verschillende groepen vragen andersoortige betrokkenheid en participatie werkvormen.



De stakeholders zijn onderverdeeld in vijf hoofdgroepen:

- Openbaar bestuur
- Directe belanghebbenden
- Inwoners en toekomstige inwoners
- Lokale voorzieningen
- Belangenorganisaties

Macht en invloedanalyse

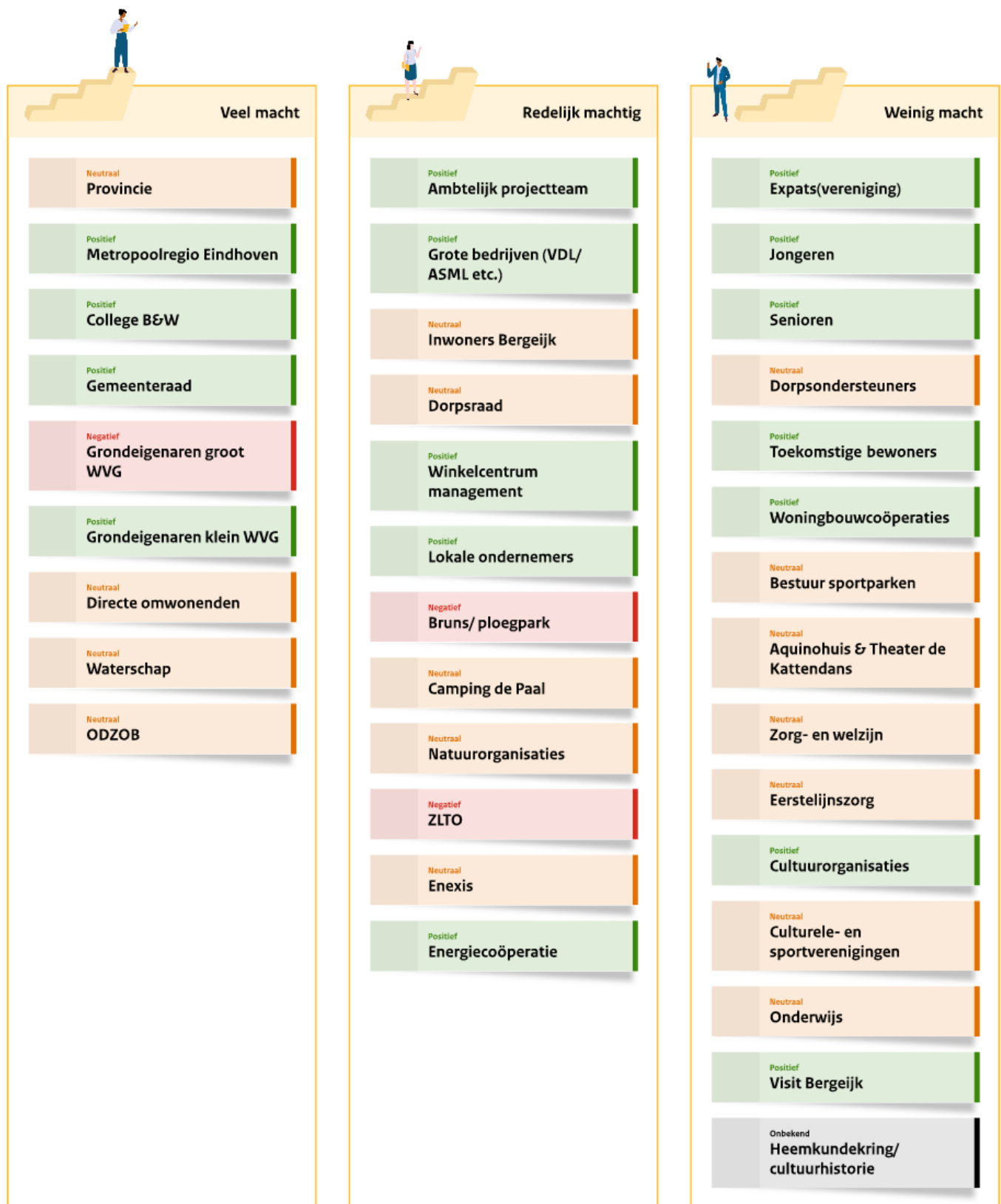
De indeling van stakeholdergroepen vormt de basis voor de macht- en invloedanalyse en de participatieniveaus. Deze analyse geeft een eerste beeld wie de invloedrijke stakeholders zijn en wat hun houding is ten opzichte van de ontwikkeling. Deze analyse kan later in het proces herhaald worden. Op deze manier geeft de analyse waardevolle inzichten in het stakeholderveld.

Onderstaande visual brengt de macht- en invloedanalyse van de stakeholders in beeld.

Groen staat daarbij voor stakeholders waarvan we denken dat ze een positieve houding hebben tegenover de ontwikkeling. Rood staat voor een (verwachte) negatieve houding. De kleur oranje heeft een dubbele betekenis; deze staat voor stakeholders waarvan we denken dat ze neutraal staan, én voor stakeholders die zorgen hebben rondom de ontwikkeling.



Enderakkers



Stakeholders met veel macht en invloed

De provincie, college van B&W, gemeenteraad en ambtelijk projectteam zijn de formele beslissers, en bepalen kaders en randvoorwaarden. Ze staan overwegend positief tegenover de ontwikkeling. Groot grondeigenaren en direct omwonenden hebben wellicht meer zorgen of staan negatief tegenover de plannen. Het vroegtijdig betrekken van deze stakeholders zal het draagvlak voor de ontwikkeling versterken.

Strategielijn 1: Participatie als integraal onderdeel van het ontwikkelproces

Bestuurlijke betrokkenheid moet parallel lopen aan participatie, zodat inzichten uit de omgeving daadwerkelijk landen in besluitvorming.

Strategielijn 5: Participatie die bouwt aan een langdurige vertrouwensband

Door in openheid en transparantie met grootgrondeigenaren en direct omwonenden te communiceren weten zij waarom bepaalde keuzes worden gemaakt, en op welke keuzes zij invloed hebben. Op deze manier kunnen hun zorgen en negativiteit (gedeeltelijk) worden weggenomen.

Stakeholders met redelijke macht en invloed

De inwoners van Bergeijk, lokale ondernemers en voorzieningen, grote bedrijven zoals ASML en VDL, sportverenigingen, dorpsraad en kleine grondeigenaren hebben redelijke macht en invloed op de ontwikkeling. De houding van deze stakeholders is neutraal tot positief, al spelen er ook duidelijke zorgen. Deze zorgen gaan over de dorps identiteit, de druk die komt te staan op voorzieningen, mobiliteit en bereikbaarheid.

We zien kansen om in te spelen op de sterke sociale cohesie en het actieve verenigingsleven van Bergeijk. Door aansluiting en dialoog kunnen zorgen worden verminderd en creëren we een gedragen ontwikkeling.

Strategielijn 2: Participatie die passend is bij de schaal en impact van de ontwikkeling

Deze groep ervaart de grootste maatschappelijke impact. Participatie moet ruimte bieden voor zorgen, emotie en tempo van de ontwikkeling.

Strategielijn 3: Participatie die meerstemmigheid faciliteert en benut als kwaliteit

Deze groep vertegenwoordigt een breed palet aan perspectieven dat gehoord moet worden, om te komen tot goede afwegingen.

Strategielijn 4: Participatie als opstap naar een sociaal fundament voor Bergeijk-Noord

Verenigingen en voorzieningen zijn cruciaal voor het ontstaan van een nieuwe gemeenschap. Door vroegtijdige betrokkenheid kunnen de bestaande verenigingen en voorzieningen bijdragen aan ontmoeting en gemeenschapsvorming met de nieuwe wijk.

Stakeholders met weinig formele macht

Tot deze groep behoren de toekomstige bewoners (waaronder specifieke doelgroepen: jongeren, senioren, en expats), cultuurorganisaties, zorgorganisaties, onderwijs, heemkundekring, natuurorganisaties en ZLTO.

De houding van deze stakeholders lijkt wisselend. De cultuur ziet kansen, maar zorg, onderwijs, natuur en landbouw zijn bezorgd of kritisch. Zorg- en onderwijsorganisaties kunnen met capaciteitsproblemen te maken krijgen. Natuurorganisaties zouden procedures

kunnen vertragen. Door de waardevolle expertise van deze partijen in te brengen kunnen zorgen van deze stakeholders (gedeeltelijk) worden weggenomen.

Strategielijn 1: Participatie als integraal onderdeel van het ontwikkelproces

Hun input raakt vaak meerdere sporen tegelijk (ruimtelijk, sociaal, juridisch).

Strategielijn 3: Participatie die meerstemmigheid faciliteert en benut als kwaliteit

Juist deze groepen brengen kennis in die anders onderbelicht blijft.

Strategielijn 6: Participatie als adaptief proces dat meebeweegt met de ontwikkeling

Hun zorgen kunnen aanleiding zijn om thema's en/of werkvormen toe te voegen aan de participatie.

Participatieniveau per stakeholder

Om te bepalen welke mate van betrokkenheid passend is voor de verschillende stakeholders, maken we gebruik van twee modellen: *de participatieladder* en het model *De Ringen van Invloed*. Deze modellen vullen elkaar aan en helpen om het participatieproces zorgvuldig en doelgericht in te richten.

De participatieladder

De participatieladder laat zien op welke manier stakeholders kunnen deelnemen aan het proces, van laag naar hoog:

1. Informeren – op de hoogte houden
2. Raadplegen – reageren op voorstellen, feedback geven
3. Adviseren – input en ideeën geven
4. Co-producen – mee vormgeven
5. Meebeslissen – stem geven en keuzes maken.

Elke hogere trede impliceert ook de lagere treden: wie meebeslist, wordt ook geïnformeerd en geraadpleegd. Dit betekent voor de meeste processen dat alle genoemde stakeholders geïnformeerd moeten worden (trede 1).

De ringen van invloed

De Ringen van Invloed gebruiken we om te bepalen welke mate van betrokkenheid past bij welke stakeholdergroep. De stakeholders worden ingedeeld in vier categorieën:

- Beslissers – bepalen formeel mee over de ontwikkeling
- Beïnvloeders – oefenen invloed uit op keuzes of proces
- Uitvoerders – leveren kennis, capaciteit of middelen
- Gebruikers – ervaren de gevolgen van de ontwikkeling

Door deze rollen te koppelen aan de participatieladder ontstaat een logisch en onderbouwd participatieniveau per stakeholdergroep. Onderstaande visual geeft een eerste inschatting voor deze participatieniveaus van stakeholders op de totale ontwikkeling. In een latere fase wordt dit per thema verfijnd en verder toegespitst.



Beïnvloeders

grondeigenaren, direct omwonenden,
ZLTO,

inwoners Bergeijk, dorpsraden
grote bedrijven
Metropool Regio Eindhoven

ambtelijk projectteam

energiecoöperatie

Toeleveranciers of uitvoerders

Beslissers

waterschap en ODZOB

provincie, College B&W en
gemeenteraad

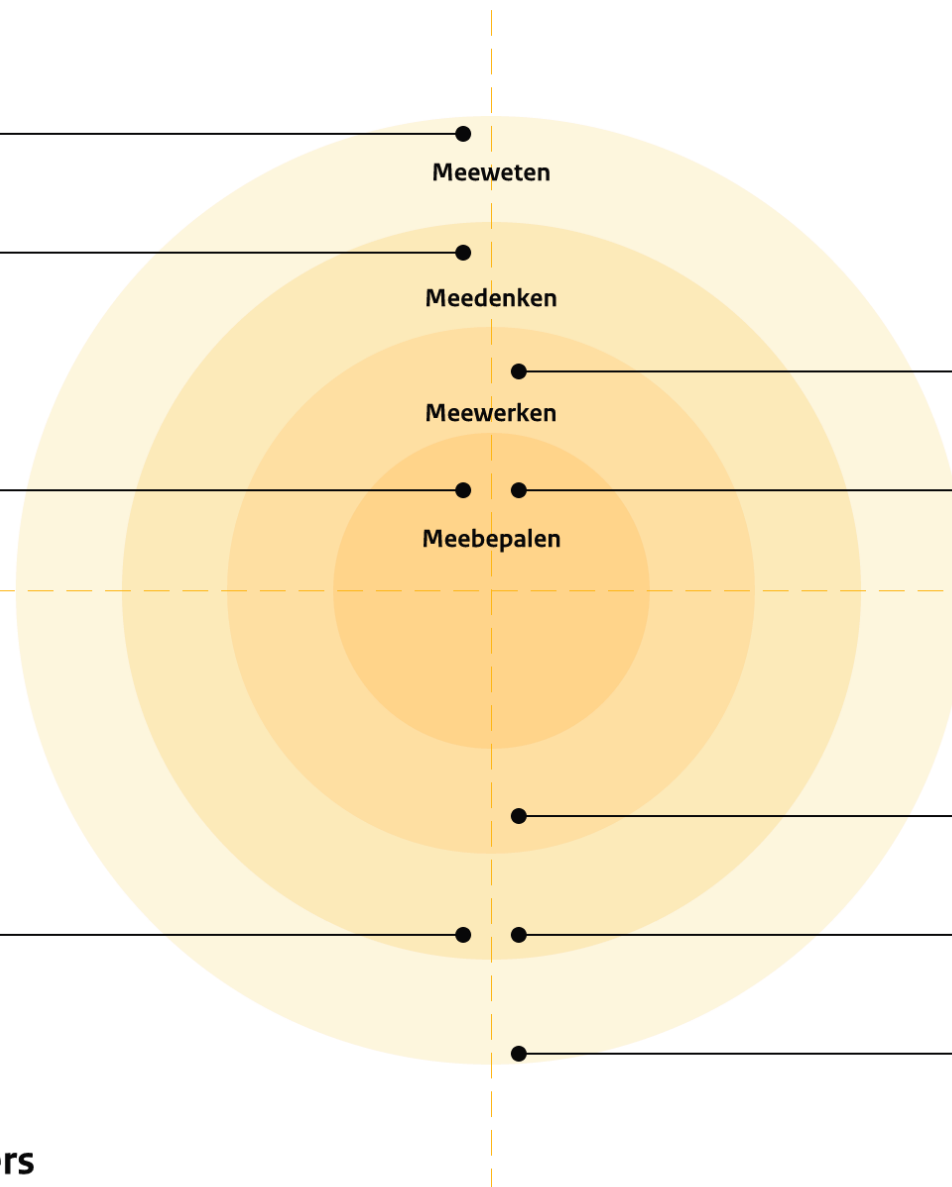
toekomstige inwoners

directe omliggende
voorzieningen

zorg & welzijn, onderwijs
sportverenigingen

cultuurorganisaties

Gebruikers of afnemers



De ringen van invloed, benaderd vanuit de 5 hoofdgroepen stakeholders:

1. **Openbaar bestuur:** provincie Noord-Brabant, College B&W, gemeenteraad en ambtelijk projectteam

Deze stakeholders hebben de rol van beslissers (trede 5). Zij hebben formele bevoegdheden en bepalen kaders, randvoorwaarden en besluiten. Voor een goede besluitvorming loopt hun betrokkenheid parallel aan het participatieproces.

2. **Direct belanghebbenden:** Grote en kleine grondeigenaren, directe omwonenden en omliggende voorzieningen.

Deze stakeholders hebben de rol van beïnvloeders op het proces, door eigendom, ligging en betrokkenheid bij de locatie. Door een actieve medewerking (trede 3) kunnen eventuele knelpunten tijdig wordenesignaleerd en opgelost.

3. **Inwoners en toekomstige inwoners:**

Inwoners en toekomstige inwoners ervaren directe gevolgen van de ontwikkeling. Hun rol is die van beïnvloeder en gebruiker. Actieve betrokkenheid (trede 3) vergroot hun draagvlak bij de ontwikkeling.

4. **Lokale voorzieningen:** Sportverenigingen, zorgorganisaties, onderwijsinstellingen, culturele organisaties

Deze groep zijn uitvoerders en gebruikers. Door hen mee te laten denken (trede 2) kunnen scenario's beter aansluiten bij de lokale behoefte.

5. **Belangenorganisaties:** waterschap, ODZOB, ZLTO, natuurorganisaties, grote bedrijven, energie coöperatie

Deze hebben de rol van beïnvloeders en uitvoerders. Hun waardevolle inhoudelijke expertise kan door actief meedenken en meewerken (trede 3) worden ingezet.

Uitvoering participatie

Werkvormen

Met bovengenoemde participatiestrategie en stakeholdergroepen hebben we een set aan werkvormen geselecteerd die gedurende het proces naar behoefte kunnen worden ingezet:

Werkvormen per stakeholdergroep

1. Gemeenteraad
 - a. **Werksessies:**

Naast het formele proces van informeren en besluitvorming, zetten we indien nodig werksessies in om de gemeenteraad echt mee te nemen in de inhoud van het sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek. Voor de komende fasen zien we daarvoor twee momenten: een werksessie rondom ambitie-visie en een werksessie rondom verdieping scenario's.
2. Directe belanghebbenden
 - a. **Keukentafelgesprekken:**

Informeel persoonlijke gesprekken, waarbij mensen in een vertrouwde setting, zoals hun eigen huis of in de bibliotheek, hun mening, ervaringen of wensen delen. De vertrouwde, besloten setting stimuleert openheid over persoonlijke belangen en opvattingen. In deze setting kunnen gesprekspartners zich vrij uiten, waardoor er soms perspectieven op tafel komen die je van tevoren niet verwacht.

Wanneer inzetten: in ieder geval aan de start van de ontwikkeling en voor sommige stakeholders doorlopend om de samenwerking te bevorderen.
 - b. **Veldbezoek:**

Een bezoek met belanghebbenden aan de ontwikkeling op locatie, om de impact hiervan met eigen ogen te zien, ervaring op te doen en uit te wisselen. Dit geeft de stakeholders inzicht in de praktische uitwerking van projecten en initiatieven. Ook zorgt het ervoor dat deelnemers ervaringen opdoen die plannen op papier niet kunnen overbrengen. En het creëert ruimte voor het delen van ervaringen.

Wanneer inzetten: later in het proces wanneer de ontwikkeling concreter wordt.
3. Inwoners en toekomstige inwoners
 - a. **Brede bijeenkomsten:**

Een bijeenkomst waarin inwoners en andere geïnteresseerden meer informatie krijgen over de ontwikkeling, en ook de kans krijgen om input en/of feedback te geven op het project. Deze bijeenkomsten kunnen qua opzet verschillend zijn (plenair, informatiemarkt, gesprekstafels, etc.). De programmaopzet is afhankelijk van het doel van de bijeenkomst, en dit verschilt per fase. Dit wordt per bijeenkomst vormgegeven.

Wanneer inzetten: vaker terugkerend, in ieder geval 1x in de fasen 2, 3 en 4
 - b. **Klankbordgroep**

Een diverse en representatieve groep van inwoners, vertegenwoordigers van

voorzieningen, belangenorganisaties en toekomstige inwoners. Ook de dorpsraad kan hierin vertegenwoordigd zijn. Een vaste groep mensen die vaak vanuit een bepaalde achterban of belang meepraten over de ontwikkeling. Zij brengen inzichten en zorgen in, zodat beslissingen beter aansluiten bij de wensen en behoeften van hun achterban.

Klankbordgroepbijeenkomsten zijn meer verdiepend ten opzichte van de brede bijeenkomsten (waar veel meer deelnemers zijn.) De deelnemers aan een klankbordgroep zijn langdurig betrokken en kunnen ook gevraagd worden om zich voor te bereiden op een bijeenkomst.

Wanneer inzetten: terugkerend, in ieder geval 3x in fasen 2 t/m 4, mogelijk meer als het proces dat vraagt.

c. **Online participatie:**

Er wordt een webpagina ingericht, waarop informatie rondom de ontwikkeling wordt gedeeld, en aanmeldingen voor bijeenkomsten ontvangen kunnen worden. Het verspreiden van verslaglegging van de diverse participatiebijeenkomsten kan ook via de webpagina lopen.

Wanneer inzetten: doorlopend.

d. **Inloopspreekuur:**

Een informele bijeenkomst waarin mensen zonder afspraak langskomen om informatie te krijgen of zorgen te delen met beleidsmakers.

Wanneer inzetten: later in het proces wanneer de ontwikkeling praktisch in voorbereidende en uitvoerende fasen komt.

4. Lokale voorzieningen en belangenorganisaties:

a. **Klankbordgroep:** zie beschrijving bij 3a.

5. Integraal in te zetten: **focusgroepen**

Een kleine groep mensen die specifiek samenkomt rondom een thema (bijvoorbeeld onderwijs of energie), een deelgebied (bijvoorbeeld sportparken) of een doelgroep (bijvoorbeeld toekomstige bewoners). Een focusgroep is meestal eenmalig, maar kan indien nodig herhaald worden. Deelnemers delen hun perspectieven rondom het thema/deelgebied en kunnen reageren op bijvoorbeeld scenario's.

Wanneer inzetten: wanneer nodig voor een thema, deelgebied of doelgroep.

Samenwerking en communicatie

Rollen en verantwoordelijkheden

Een participatiebureau ontwerpt en begeleidt het participatieproces. Dit bureau neemt de voorbereiding en uitvoering van de werkvormen (zoals de keukentafelgesprekken, brede bijeenkomsten etc.) op zich, en is aanspreekpunt voor deze activiteiten. Zij zorgt ook voor de verslaglegging. Input vanuit deze participatie-werkvormen wordt vertaald naar inzichten voor het projectteam, dit gebeurt in overleg met het projectteam. Daarnaast stelt het participatiebureau concepten op voor communicatie die de participatie ondersteunt (denk hierbij aan uitnodigingen of teksten voor op de webpagina).

Gemeente Bergeijk is de afzender en eindverantwoordelijke van alle communicatie rondom de ontwikkeling. De communicatieadviseur leest communicatie-uitingen voordat deze naar buiten gaan, en bewaakt de kwaliteit/ tone of voice. Gemeente Bergeijk is verantwoordelijk voor de uiteindelijke verzending van uitnodigingen en het plaatsen van berichten in lokale media.

De webmaster richt een online projectpagina in via de website van de gemeente. Deze pagina fungeert als centrale plek voor informatieoverdracht, verslagen van bijeenkomsten, aankondigingen en aanmeldformulieren.

Communicatie

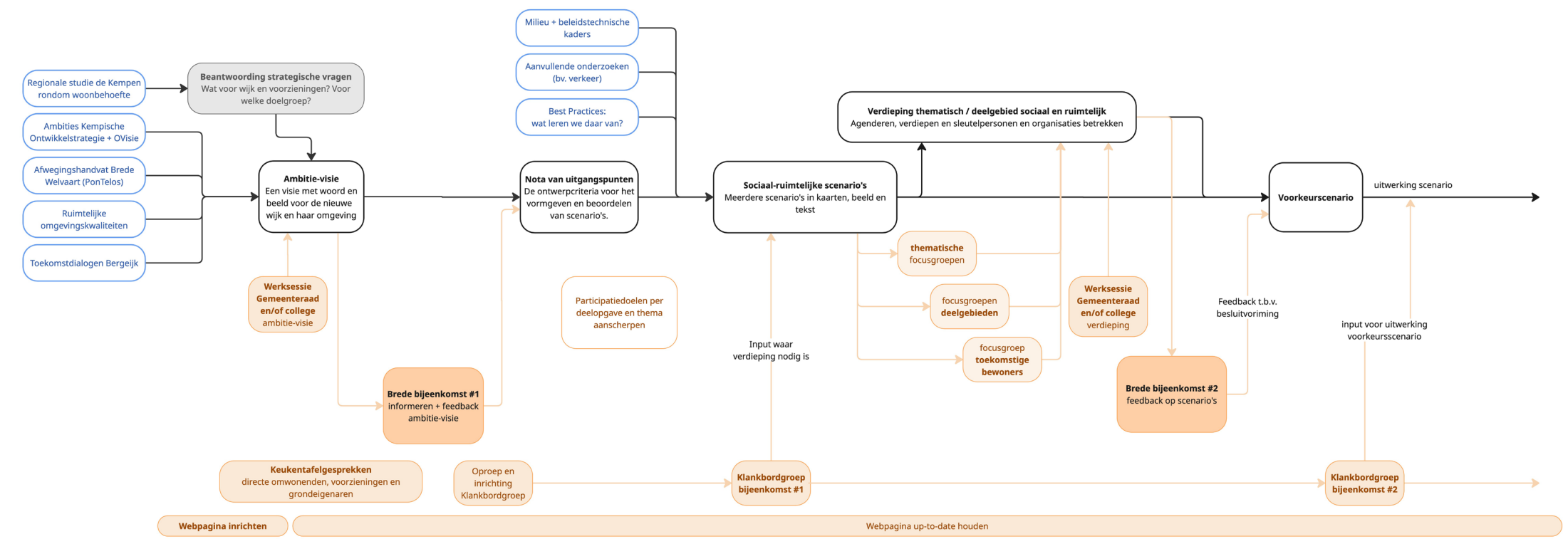
Vanaf fase 2 wordt communicatie richting stakeholders opgestart. We streven naar een transparante en duidelijke communicatie, zodat bewoners en andere stakeholders op een toegankelijke manier worden betrokken bij de ontwikkeling. Aan de start van fase 2 stellen het participatiebureau en de communicatieadviseur een kernboodschap op die als leidraad kan worden gebruikt voor de communicatieuitingen.

Eenzijdige informatieoverdracht wordt zo veel mogelijk beperkt, door tijdens bijeenkomsten ruimte te bieden voor input en dialoog. Er wordt helder gecommuniceerd wanneer inwoners kunnen meedenken en wanneer niet. Ook streven we naar een communicatie in toegankelijke taal, met heldere voorbeelden en visuele ondersteuning waar mogelijk. Er wordt geen aparte visuele identiteit ontwikkeld voor de ontwikkeling.

Planning

Hieronder is de set aan werkvormen gekoppeld aan het sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek en de bijbehorende planning. De inzet van de werkvormen is voor Fase 2 al heel concreet. Voor Fase 3 hebben we op hoofdlijnen alvast een voorstel opgenomen. Naarmate we verder in het proces komen, zal de planning concreter worden en worden de participatiemomenten geïntegreerd in het totaal proces.

Participatiemomenten in samenhang met sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek



In deze figuur zijn de participatiemomenten in relatie tot het sociaal-ruimtelijk ontwerpend onderzoek gevisualiseerd (voor fase 2 en 3). De participatie dient altijd als input of toetsing van het ontwerpend onderzoek. De pijlen geven de relaties weer tussen de participatiemomenten en producten waaraan wordt gewerkt.

Fase 2

Participatie gericht op inrichten van proces en werkvormen en verkenning met stakeholders.

Maart - april

- *intern*: Communicatie kernboodschap opstellen en basishuisstijl kiezen
- Keukentafelgesprekken met directe belanghebbenden: grondeigenaren en aangrenzende bewoners en voorzieningen (camping de paal, sportpark, etc.). Per gesprek bespreken we welke leden van het projectteam aanwezig moeten zijn.
- Online participatie pagina inrichten
 - a. Eerste informatiebijeenkomst aankondigen > inschrijven mogelijk maken.
- Werksessie met de gemeenteraad en/of college rondom ambitie-visie

Mei

- Brede bijeenkomst #1
 - a. Alle geïnteresseerden informeren over project en proces
 - b. Ambitie-visie toetsing en verfijning (moodboards / referentiebeelden)
 - c. Oproep doen voor vormgeving klankbordgroep
- Online
 - a. documentatie bijeenkomst #1 delen
 - b. Oproep klankbordgroep

Juni (-juli)

- *intern*: Participatiedoelen per thema en deelopgave opstellen en aanscherpen wanneer de uitgangspunten notitie in concept klaar is.
- Formeren klankbordgroep

Augustus

Zomerperiode, en inzagetermijn NRD. Basis informatievoorziening via webpagina loopt door en voorbereiding voor participatiemomenten in opvolgende maanden.

- Voorbereiding focusgroepen

September - oktober

- 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

Fase 3

Participatie gericht op betrekken en verdiepen

November - december

- Vervolg 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
- Werksessie met de gemeenteraad en/of college rondom scenario's en verdieping

Januari 2027

- Voorbereiding brede bijeenkomst

Februari 2027

- Brede bijeenkomst #2
 - Scenario's presenteren en input vragen voor besluitvorming van voorkeursscenario

Fase 4

Participatie gericht op ontwerpen programma

In deze fase zullen voor zover we nu kunnen zien de volgende participatiemomenten plaatsvinden:

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

Fase 5

Participatie gericht op informeren rondom besluitvorming

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

Bijlage 3

Notitie juridisch-planologische verankering

Notitie

Haskoning Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

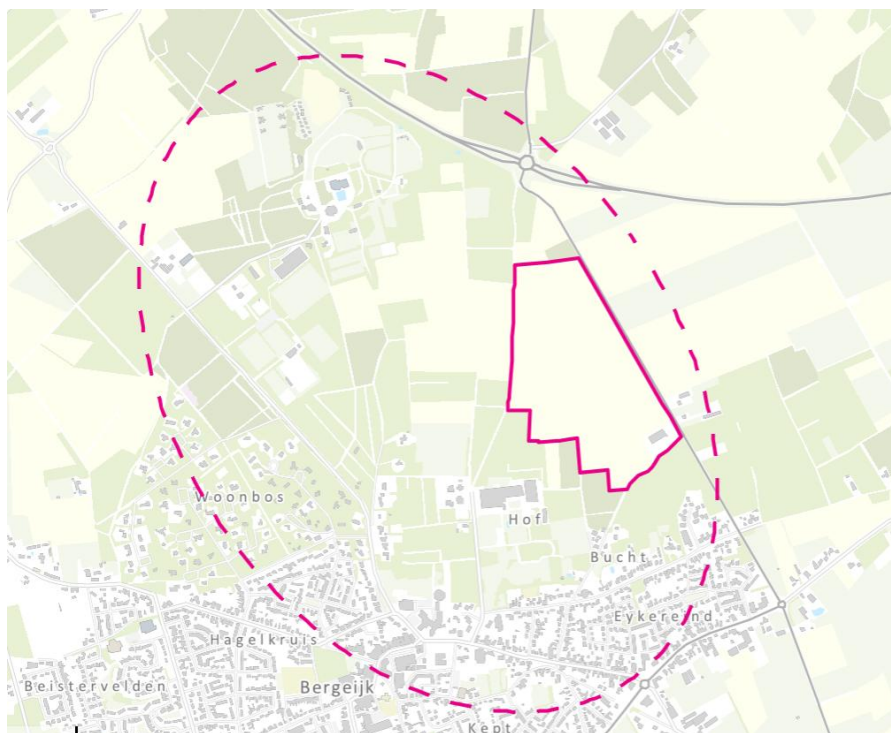
Aan: Gemeente Bergeijk.
Van: MZ - Haskoning
Datum: 27 februari 2026
Kopie: -
Ons kenmerk: BK8805-MI-ME-260227-1306
Classificatie: Projectgerelateerd
Gecontroleerd door: RvO - Haskoning

Onderwerp: Plan van Aanpak spoor 4: instrument programma onder de Omgevingswet

Notitie planologisch-juridisch

1 Aanleiding en doel

De gemeente Bergeijk is voornemens om een gebiedsontwikkeling te starten voor de bouw van circa 1000 woningen in het gebied Bergeijk-Noord. Het gebied is gelegen ten noordoosten van de kern Bergeijk, waarbij het te ontwikkelen gebied voor woningbouw begrensd wordt door de weg Enderakkers aan de oostkant, Buchtdwarsstraat en Ploegpark aan de zuidkant en Riethovensedijk aan de westkant (rode lijn afbeelding). Daarbij onderzoekt de gemeente voor een groter gebied rond de ontwikkellocatie (stippellijn) mogelijke bijkomende ontwikkelingen die verband houden met een nieuwe woonwijk van deze omvang op deze locatie.



Figuur 1.1: Ligging plangebied: woningbouwlocatie (rood omlijnd), onderzoeksgebied programma (stippellijn)

De gemeente wil een visie voor de planontwikkeling vatten in een gebiedsprogramma onder de Omgevingswet. Dit programma gaat de kaders bieden voor de verdere uitwerking naar realisatie, waaronder het planologisch-juridisch borgen van de ontwikkeling. In deze notitie wordt ingegaan op de toepassing en aandachtspunten van het gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord. In een tweede notitie zijn, aan de hand van een planologische quickscan, de belangrijkste kaderstellende omgevingsaspecten beschouwd en beoordeeld in hoeverre deze een belemmering of aandachtspunt vormen voor het mogelijk maken van de ontwikkeling.

2 Werken met het instrument omgevingsprogramma

2.1 Waarom werken met een gebiedsgericht programma onder de Omgevingswet voor Bergeijk-Noord?

Een programma onder de Omgevingswet vormt in de beleidscyclus Omgevingswet¹ de schakel tussen het strategische beleid gericht op de lange termijn, zoals vastgelegd in (bijvoorbeeld) een omgevingsvisie, en de beleidsuitvoering zoals opgenomen in regels in het omgevingsplan en te verlenen omgevingsvergunningen (zie figuur 2.1). Het programma is het instrument om de beleidsdoorwerking handen en voeten te geven in concrete maatregelen,² welke (deels) hun beslag krijgen in een omgevingsplan. Gezien de fase waarin de planontwikkeling van Bergeijk-Noord zich nu bevindt, is een volgende stap om te komen tot een verder uitgewerkte visie voor het gebied die invulling geeft aan de wijze waarop de woningbouw en daarmee samenhangende ontwikkelingen moeten landen op de locatie en eventueel het grotere gebied. Het gebiedsprogramma biedt daarmee straks een ontwikkelkader voor de concrete uitwerking en realisatie van het plan.



Figuur 1.2: plaats van het omgevingsprogramma in de beleidscyclus Omgevingswet

¹ De opbouw van de Omgevingswet volgt de beleidscyclus. De beleidscyclus biedt een structuur om de instrumenten van de Omgevingswet te ordenen.

² Zie ook artikel 3.5 Omgevingswet (inhoud programma): "een programma bevat [...] voor een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving: a. een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan, b. maatregelen om aan een of meer omgevingswaarden te voldoen of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken."

Er zijn meerdere smaken van omgevingsprogramma's (zie afbeelding 2.2). Voor Bergeijk-Noord is een gebiedsgericht omgevingsprogramma de meest passende vorm, nu de focus ligt op een specifiek geografisch gebied, zoals een stadsdeel, wijk, buitengebied of bedrijventerrein, en het doel is een integrale aanpak van meerdere opgaven binnen dat gebied, gericht op transformatie.



Figuur 2.2: verschillende smaken van omgevingsprogramma's.³

2.2 Startpunt voor opstellen gebiedsgericht omgevingsprogramma Bergeijk-Noord

Het uitwerken van een omgevingsprogramma is een bevoegdheid van de uitvoerende macht, voor gemeenten is dat het college van burgemeester en wethouders (artikel 3.4 Omgevingswet). Er zijn geen wettelijke vereisten aan de voorgaande (raads)besluiten die zijn genomen om aan de slag te kunnen met een gebiedsgericht programma onder de Omgevingswet. Voor de politiek-bestuurlijke legitimiteit, en navolgbaarheid en samenhang in beleid, is het wel aan te raden een goede basis te laten leggen voor een omgevingsprogramma door de gemeenteraad. Daarvoor is het raadzaam om bij de start van een gebiedsprogramma een overzicht te hebben van de onderliggende besluiten en beleidsdocumenten die als uitgangspunt dienen voor het gebiedsprogramma. Onderstaand is uiteengezet welke besluiten en documenten aan de basis liggen om aan de slag te gaan met een gebiedsgericht omgevingsprogramma voor Bergeijk-Noord.

Omgevingsvisie Bergeijk (24 februari 2022)

In de omgevingsvisie is de strategische richting bepaald voor de ruimtelijke ontwikkeling van Bergeijk, gericht op de lange termijn. Op hoofdlijnen is daarin bepaald dat Bergeijk een grote woningbouwopgave heeft om te voorzien in de eigen behoefte en die van de regio voor de komende zeker 10 jaar. Deze opgave dient naar rato over de kernen gerealiseerd te worden. Inbreiding gaat in principe boven uitbreiding, mits dit niet ten koste gaat van de groene kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Uitgangspunt bij uitbreidingslocaties (maar ook bij inbreidingslocaties) is dat een kwaliteitsversterking op het gebied van landschap, natuur, klimaatadaptatie, toerisme of recreatie bewerkstelligd moet worden.

³ Overigens zijn deze 'smaken' niet vastgelegd in bepaalde wetsartikelen binnen de Omgevingswet.

In de omgevingsvisie is beperkt richting gegeven aan waar deze opgave ruimtelijk kan landen voor zover dat buiten het bestaande stedelijke gebied valt. Behalve het gebied tussen Dopheidedreef en Hoge Berkt, worden daarin geen concrete buitenstedelijke locaties genoemd.

Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040 (25 oktober 2024)

Als gevolg van de economische ontwikkeling in de Brainport regio is een schaa sprong nodig om te voorzien in de behoefte aan woningen, bedrijventerreinen, andere voorzieningen en mobiliteit. Om deze in goede banen te leiden en regie te houden heeft de regio De Kempen (gemeente Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden) zijn strategische ruimtelijk visie opgenomen in Ontwikkelstrategie De Kempen, als uitwerking op de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (juli 2023). Deze geeft o.a. richting aan een verdeling van de woningbouwopgave over de gemeenten binnen de regio. Binnen de totale opgave van 13.000 woningen voor De Kempen tot 2040, is de opgave voor gemeente Bergeijk daarin 3000 woningen.

Kempische visie op wonen 2024-2028 (8 mei 2025)

De Kempische visie op wonen vormt het (sub)regionale volkshuisvestelijke programma (uitwerking op de Woondeal Zuidoost-Brabant) waarin is vastgelegd hoeveel en welk type woningen er worden gerealiseerd tot en na 2030, waarbij rekening is gehouden met de versnellingsopgave voor de (Brainport)regio door woningbouw in de tijd naar voren te halen. Deze visie fungeert als volkshuisvestelijk programma onder de omgevingsvisies van de aangesloten gemeenten.

Regionale woondeal Zuidoost-Brabant 2025 (11 december 2025)

In de regionale Woondeal zijn de regionale woningbouwafspraken vastgelegd op niveau van Zuidoost-Brabant. De regionale woondeal 2025 betreft een actualisatie van de Woondeal uit 2023 die is gesloten tussen het Rijk, provincie en gemeenten (21 gemeenten MRE) en woningbouwcorporaties in de regio Zuidoost-Brabant. Deze Woondeal vertaalt de volkshuisvestelijke opgave zoals eerder vastgesteld in de Woondeal 2023 plus de versnelling als gevolg van het Convenant Beethoven. Daarnaast wordt een doorkijk gegeven op de woningbouwopgave tot 2040 zoals opgenomen in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant. De Woondeal legt de opgave binnen de grotere regio Zuidoost-Brabant en de (versnellings)afspraken daarover tussen de verschillende overheden vast. De woondeal is o.a. basis voor het volkshuisvestelijk programma in de Kempische visie op wonen.

Verkenning woningbouwlocaties 2025

Om te komen tot kansrijke en passende locaties voor (grootschaliger) woningbouw buiten het bestaande stedelijk gebied, heeft de gemeente een verkenning uit laten voeren. Deze verkenning richt zich op mogelijkheden in de omgeving van de dorpsranden van de kernen van gemeente Bergeijk. Enderakkers (Bergeijk-'t Hof) is, gezien de gebiedskarakteristiek en de kansen en opgaven, daaruit naar voren gekomen als geschikte locatie bij de kern Hof/Loo (Bergeijk) voor een geclusterde woningbouwontwikkeling die voorziet in de woningbouwopgave (naar rato) voor die dorpskern.

Raadsbesluit instemmen verkenning uitbreidingslocaties met bijbehorende beleidskeuzes (10 april 2025)

Op basis van de hiervoor genoemde verkenning woningbouwlocaties 2025 heeft de gemeenteraad van Bergeijk op 10 april 2025 de locatie Enderakkers (Bergeijk-Noord) aangewezen als één van de (grootschalige) uitbreidingslocaties voor gemeente Bergeijk (naast locatie Rythoviusdreef).

Besluit vestigen voorkeursrecht gemeenten (10 april 2025)

De gemeenteraad heeft naar aanleiding van de aanwijzing van Enderakkers (Bergeijk-Noord) als uitbreidingslocatie een voorkeursrecht gevestigd (op grond van hoofdstuk 9 Omgevingswet) op de percelen binnen het beoogde plangebied, overeenkomend met de rode doorgetrokken lijn in afbeelding 1.1. Daarmee heeft de gemeenteraad expliciet en openbaar gemaakt dat zij voornemens is deze locatie te gaan ontwikkelen voor grootschalige woningbouw en hierin de regie te nemen.

2.3 Basis verstevigen door middel van een Nota van uitgangspunten

Gezien de omvang van de ontwikkeling is het belangrijk dat een zorgvuldig proces wordt doorlopen. Voor het maken van verdere plannen voor woningbouw in Bergeijk-Noord is van belang dat sprake is van:

- Bestuurlijk draagvlak bij de gemeenteraad en mandaat voor het college van burgemeester en wethouders voor voldoende bestuurlijke daadkracht.
- Zicht op voldoende onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en ontbreken van binnenstedelijke ontwikkellocaties (voldoen aan Ladder van duurzame verstedelijking)

Bestuurlijk draagvlak en mandaat

Het hiervoor opgesomde beleid en onderliggende besluiten rond de woningbouwopgave (behoefte) en de wijze waarop en waar deze invulling kan worden gegeven binnen de gemeente Bergeijk (locatiekeuze) vormen een goede basis en startpunt voor het opstellen van een gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord. De onderbouwing van de behoefte (regionaal en vertaald naar lokaal) en gemaakte afweging voor de locatiekeuze komt hieruit naar voren, en de documenten zijn bekrachtigd door de gemeenteraad van Bergeijk. Echter, de besluiten zijn versnipperd en hebben een ontwikkeling gemaakt in de tijd.

Zo is de locatie Enderakkers, in tegenstelling tot een andere locatie, niet expliciet door de gemeenteraad aangewezen in de omgevingsvisie, maar wel in vervolgbesluiten van de gemeenteraad naar aanleiding van de verkenning van uitbreidingslocaties. Voor het opstellen van een programma voor Bergeijk-Noord is deze discrepantie in de omgevingsvisie op zich geen belemmering. Het programma is echter een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders,⁴ waarmee de gemeenteraad formeel geen rol meer heeft in het vaststellen van een uitwerking van de ontwikkeling op deze locatie in een programma. Pas bij de wijziging van het omgevingsplan komt de gemeenteraad formeel weer aan zet. Het is daarom zaak om de gemeenteraad goed mee te nemen in de keuzes die gemaakt worden voor het verder uitwerken van het programma voor deze locatie.

Onderbouwing behoefte en locatiekeuze

Stedelijke ontwikkelingen zoals woningbouw dienen volgens het Rijk en de provincie in beginsel te landen in het stedelijk gebied. Als er kwantitatief en kwalitatief geen geschikte binnenstedelijke locaties voorhanden zijn kan uitgeweken worden naar buitenstedelijke locaties, zoals Bergeijk-Noord. Dit principe is (Rijks en provinciaal) toetsingskader bij het bieden van een planologisch kader voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een omgevingsplan of vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna te noemen 'BOPA'). Bij een programma is dit nog geen hard kader, het bindt immers 'slechts' de overheidslaag die het programma vaststelt en nog geen derden, echter is het wel nodig hierop voor te sorteren. Dit borgt de haalbaarheid in het proces en vergemakkelijkt de stap naar het vastleggen in een planologisch besluit dat wél juridisch bindend is voor derden op een later moment. Op dit punt is in eerdere besluiten en in de verkenning woningbouwlocaties 2025 niet nadrukkelijk ingegaan, deze verkenning was juist gericht op ruimtelijk geschikte locaties buiten het stedelijk gebied.

⁴ Zie artikel 3.4 Omgevingswet.

Voor de verdere planontwikkeling is relevant dat het ontbreken van voldoende binnenstedelijke ontwikkelmogelijkheden nader wordt onderbouwd aan de hand van zowel kwantitatieve als kwalitatieve behoefte voor het woningbouwprogramma. Dit moet een plek krijgen bij het uitkristalliseren van de woningtypologie binnen het gebiedsprogramma. Gezien de grote woningbouwopgave van Bergeijk zal deze onderbouwing in beginsel naar verwachting geen probleem vormen.

Zorg voor duidelijk startpunt met nota van uitgangspunten

Om duidelijkheid te geven over het mandaat en opdracht van het college, stellen ondergetekenden voor alle uitgangspunten van de gebiedsontwikkeling samen te brengen in een Nota van uitgangspunten, en deze voorafgaand aan de uitwerking van het omgevingsprogramma en op voordracht van het college vast te laten stellen door de raad. In dit document worden de uitgangspunten vanuit het ruimtelijk, sociaal-maatschappelijk, milieu- en planologisch-juridische spoor samengebracht, waarmee het college de uitwerking van het gebiedsprogramma ter hand kan nemen. Hierin worden ook de voorafgaande besluitvorming en kaders rond de gemeentelijke woningbouwopgave en locatiekeuze samengebracht als bestuurlijke basis en als basis voor de onderbouwing van de Ladder van duurzame verstedelijking. Dit biedt een bekrachtigd, en daarmee overzichtelijk en weloverwogen, startpunt voor het college om met de uitwerking en vaststelling van een programma aan de slag gaan. Dit voorkomt verrassingen en zorgt voor een soepeler proces wanneer de raad in een later stadium een omgevingsplan voor de ontwikkeling ter vaststelling krijgt voorgelegd. Overigens is het nodig en goed om de raad gedurende de uitwerking van het programma actief mee te (blijven) nemen en te informeren over keuzes ten aanzien van het programma, bijvoorbeeld via raadsinformatiebriefjes en informatieavonden. Ook heeft de gemeenteraad nog inspraak via het budgetrecht, al is dat niet op het vlak van de planuitwerking zelf.

2.4 Strategie voor de insteek en inrichting van het instrument gebiedsprogramma (onder de Omgevingswet)

Het programma onder de Omgevingswet is, behoudens artikel 3.5 Omgevingswet,⁵ vormvrij en bindt alleen de overheid die het programma vaststelt, in dit geval de gemeente Bergeijk.⁶ Het programma biedt daarmee veel vrijheid om uiteenlopende maatregelen op te nemen passend bij de onderliggende opgave waarvoor het programma is bedoeld en in dit geval die samenhangen met en nodig zijn voor het kunnen realiseren van de gewenste ontwikkeling in Bergeijk-Noord. Volgens de beleidscyclus Omgevingswet vormt het programma de opstap naar de voor derden bindende vervolgbesluiten, zoals het wijzigen van het omgevingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan ('BOPA'). Daarnaast is het instrument programma, naast de omgevingsvisie, de wettelijke basis voor het college voor het opnemen van bepalingen over financiële bijdragen voor ontwikkelingen van een gebied.⁷

⁵ Artikel 3.5 Omgevingswet (inhoud programma): "een programma bevat [...] voor een of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving: a. een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud daarvan, b. maatregelen om aan een of meer omgevingswaarden te voldoen of een of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken."

⁶ Wel dient een bestuursorgaan rekening te houden met de taken en bevoegdheden, en dus de instrumenten uit de Omgevingswet van andere overheden zoals omgevingsvisies, programma's en regelgeving (volgens de artikelen 2.1 en 2.2 Omgevingswet).

⁷ Artikel 13.22 Omgevingswet.

2.4.1 Welke onderdelen moeten terugkomen in het gebiedsprogramma?

Zoals hiervoor is omschreven is een programma onder de Omgevingswet, behoudens artikel 3.5 Omgevingswet, vormvrij. Dit houdt in dat de Omgevingswet geen verplichte indeling van het programmadocument voorschrijft. Gelet op de plek en de rol van het instrument programma in de beleidscyclus Omgevingswet, zijn er echter wel bepaalde onderdelen die terugkomen en die naar eigen smaak en invulling (gelet op de opgave) ingevuld kunnen worden. Onderstaand figuur geeft daar een uitwerking van.



Figuur 2.3 mogelijke onderdelen van het instrument omgevingsprogramma

Zo ligt het bijvoorbeeld voor de hand om de aankondiging van de juridische maatregelen op te nemen in het programmadocument, nu dat de volgende fase is in de beleidscyclus Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de beleidsdoelen, waarin je aangeeft welke beleidsdoelen (waaronder uit de omgevingsvisie, de vorige stap in de beleidscyclus) je in het programma uitwerkt door middel van concrete maatregelen. Ook een stukje communicatie en informatie is een logisch onderdeel, vanwege de motiveringsplicht in het vaststellingsbesluit bij het programma, waarbij het college moet aangegeven hoe burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn én op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.⁸

Hierna volgt een opsomming van de hiervoor genoemde onderdelen toegepast op het gebiedsgerichte omgevingsprogramma Bergeijk-Noord. Daarbij zal steeds aandacht worden besteed aan wat het inhoudt, waarom dat moet worden opgenomen en wat de kansen en aandachtspunten daarbij zijn. Hierbij dient wel de disclaimer te worden geplaatst dat dit 'slechts' beginnende aanknopingspunten zijn op basis van de beschikbare informatie en dat de verdere invulling zal plaatsvinden wanneer het programma daadwerkelijk wordt geschreven.

⁸ Artikel 10.8 Omgevingsbesluit.

1. Beleidsdoelen en beleidsuitwerking

Gelet op de plaats van het instrument programma in de beleidscyclus Omgevingswet, zal hier worden aangegeven welke beleidsdoelen (waaronder uit de omgevingsvisie) je in het programma uitwerkt en welke concrete maatregelen je daarvoor neemt. Hier kan de opsomming uit paragraaf 1.2 van deze notitie voor worden gebruikt. Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Omgevingswet biedt het ook een kans om in dit hoofdstuk een link te leggen naar het Rijks- en provinciale beleid c.q. regelgeving, omdat daar met dit programma uitvoering aan wordt gegeven (zie paragraaf 1.2 van deze notitie). Een aandachtspunt is om de in paragraaf 1.3 omschreven onderbouwing van de behoefte en de locatiekeuze in het landelijk gebied (*waarom daar?*) ook te laten landen in dit hoofdstuk.

2. Bestuurlijke afspraken

Als er tijdens de fase van het schrijven van het programma interbestuurlijke afspraken worden gemaakt, bijvoorbeeld voor de fase die na de vaststelling van het programma volgt, dan kunnen in dit onderdeel de gemaakte of benodigde afspraken worden toegelicht. Dit kan de basis zijn voor bijvoorbeeld een samenwerkingsovereenkomst. Het gaat hier ook om een stukje governance en samenwerkingsstructuur (wordt er een terugkerend Bestuurlijk Overleg (BO) en/of een Ambtelijk Overleg in het leven geroepen?) waarin wordt bepaald hoe partners publiek/privaat samenwerken. Dit kan zorgen voor een effectieve 'besturing' door strategische leiding en toezicht op de voortgang en naleving van afspraken.

3. Feitelijke fysieke maatregelen

Hier volgt een verkenning van de feitelijke, fysieke maatregelen die uiteindelijk in het gebied worden uitgevoerd. Het gaat hierbij om de gewenste inrichting van het gebied; de soorten woningen (% sociaal etc.) en mobiliteit. De woningbouwopgave voor het gebied is helder, maar het is een aandachtspunt om ook te kijken naar wat er nog meer in de omgeving gerealiseerd zou kunnen worden en waarop moet worden gelet wat betreft brede welvaart en voorzieningen, waaronder sportvelden en faciliteiten. 1000 woningen erbij in deze omgeving is nogal wat, daarom is het zeer aan te raden om hier tijdens de programmafase onderzoek naar te doen. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen eventueel als bijlage aan het programmadocument worden toegevoegd.

4. Communicatie en informatie

Zoals hiervoor ook is aangegeven is communicatie en informatie een logisch onderdeel van het programmadocument, vanwege de motiveringsplicht in het vaststellingsbesluit bij het programma, waarbij het college moet aangegeven hoe burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn én op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.⁹ Toepast op Bergeijk-Noord is een belangrijk onderdeel van dit hoofdstuk (een uitwerking van) het participatieplan zoal aan bod is gekomen in spoor 3. Voor een verdere invulling, inclusief de kansen en aandachtspunten, wordt ook verwezen naar dat spoor.

5. Aankondiging juridische maatregelen:

Gelet op de beleidscyclus Omgevingswet ligt het voor de hand om de aankondiging van de juridische maatregelen op te nemen in het programmadocument, nu dat de volgende fase in de cyclus is. Gelet op de grootte van de ontwikkeling in Bergeijk-Noord ligt een wijziging van het omgevingsplan voor de hand, maar hoe het er precies uit zal komen te zien volgt in de volgende fase (met de informatie uit de planologische quickscan en aandachtspunten voor planontwikkeling in het achterhoofd). Een ander onderdeel van dit hoofdstuk is een deelproces: hoe plaats je alles in de tijd zodat de deadline van maart 2028 (dan verloopt het voorkeursrecht) gehaald wordt voor de vaststelling van het programma.¹⁰

⁹ Artikel 10.8 Omgevingsbesluit.

¹⁰ Met de vaststelling van het programma kan het besluit tot voorkeursrecht worden verlengd.

6. Financiële instrumenten

In dit hoofdstuk wordt omschreven hoe wordt omgegaan met kostenverhaal en financiële bijdragen (*wie betaalt wat*) en de grond c.q. ontwikkelstrategie. Aandachtspunt is dat artikel 13.22 van de Omgevingswet aanvullend een grondslag biedt voor afspraken over een vrijwillige financiële bijdrage voor ontwikkelingen in een gebied. Die gaat over andere kosten dan de kosten die verhaald worden via de anterieure overeenkomst over kostenverhaal. Deze bijdrage kan vrijwillig worden overeengekomen en moet een basis vinden in een omgevingsvisie of programma. Met andere woorden: de onderbouwing van de financiële bijdrage moet worden opgenomen in de instrumenten omgevingsvisie of programma. In dit geval zou het programma dan de hoofdlijnen van de bekostiging en planning van de ontwikkeling van het gebied uiteen moeten zetten. De investeringen waarvoor een bijdrage nodig is, moeten benoemd worden en tevens moet een indicatie van de benodigde bijdrage worden gegeven. In dit hoofdstuk zou het programma dan:

- Het gebied omschrijven of aangeven hoe dat ontwikkeld wordt;
- Het verband aangeven tussen de activiteit en de ontwikkeling waaraan wordt bijgedragen;
- Ingaan op de financiering van de ontwikkeling;
- Een indicatie geven van de gewenste bijdrage;
- Ingaan op de planning en realisatie van de ontwikkeling.

De ontvangen bijdragen mogen worden besteed aan de 'verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van gebieden en de realisatie van maatschappelijke functies'. Hierbij kan gedacht worden aan de voor woningbouw gewenste ontwikkelingen of andere maatschappelijke functies zoals sportvoorzieningen en infrastructuur.

2.4.2 Zorg voor een concrete afbakening van het gebied in het programma

Het omgevingsprogramma dient geografisch begrensd te worden in verband met het digitaal raadpleegbaar maken op Regels op de kaart via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Het programma geldt daarbij specifiek voor het afgebakende gebied. Dit betreft een specifieke, harde begrenzing die op kaart gezet wordt; binnen deze grens zijn de onderdelen en kaders van het programma van toepassing. Het is zaak om de begrenzing van het programma ruim genoeg te nemen, zodat enige speling en flexibiliteit naar de uitwerkingsslag richting uitvoering mogelijk is. Aan de andere kant moet hetgeen binnen de grenzen van het programma wordt gebracht gedekt zijn door de onderliggende onderzoeken en informatie (zoals het milieueffectrapport ('MER')) en conditionerende onderzoeken.

2.5 Totstandkoming programma en vervolg naar juridische verankering/uitwerking

Het gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord brengt het resultaat samen van de sporen ruimtelijk en sociaal-maatschappelijk, in een visie voor de toekomstige ontwikkeling en inrichting van het gebied. Via het doorlopen MER in het milieuspoor, dat als bijlage bij het programmadocument wordt vastgesteld, krijgt het gekozen voorkeursscenario een goed afgewogen basis. De uitwerking van het programma loopt daarmee op met de uitkomsten van stappen in de andere sporen en vormt het eindproduct hiervan.

Proces

Het voorbereiden van programma's met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (hierna: 'Awb') is het uitgangspunt.¹¹ Als het programma wordt voorbereid met toepassing van de uniforme voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb, dan legt het college het ontwerpprogramma en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage.¹² In deze periode kan eenieder een zienswijze naar voren brengen.¹³

Vanwege het zelfbindende karakter staat er meestal geen beroep open tegen het besluit tot vaststelling van een programma (artikel 1 van bijlage 2 bij de Awb).¹⁴ Dat is pas mogelijk bij (planologische) uitwerking van het programma in een omgevingsplan (of eventueel BOPA). Op grond van een opvolgend planologisch besluit, welke juridisch bindend is voor derden, is 'pas' sprake van een bouwtitel op basis waarvan uitvoeringsvergunningen kunnen worden aangevraagd en verleend.

Met het voorwerk dat is gedaan voor het programma is het opstellen van een omgevingsplan (of eventueel een BOPA) grotendeels afgebakend en onderbouwd, en daarmee relatief vlot te doorlopen. Met (bijvoorbeeld) binnenplanse vergunningplichten (OPA's) die refereren aan en toetsen aan het kader in het programma, kunnen relatief makkelijk concrete (bouw)plannen uitgewerkt en tot uitvoering gebracht worden. Voor het omgevingsplan (of BOPA), en vervolgens daarop te baseren uitvoeringsvergunningen, dient wel weer een zelfstandige (uitgebreide) voorbereidingsprocedure te worden doorlopen. Zoals gezegd staat in die procedure de rechterlijke route open voor belanghebbenden.

¹¹ Toepassing van afdeling 3.4 Awb is echter niet verplicht voor vrijwillige programma's, waar het omgevingsprogramma Bergeijk-Noord onder valt. Dit volgt uit artikel 16.27 lid 1 Omgevingswet. Het vaststellende bestuursorgaan kan dus zelf beslissen hoe ze de voorbereiding van het programma vormgeeft. Alleen als voor het vrijwillige programma een milieueffectrapport moet worden gemaakt, is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb verplicht (vandaar dat ervoor nu wordt uitgegaan dat we deze zullen volgen). Dit volgt uit artikel 16.40 lid 1 Omgevingswet.

¹² Artikel 3:11 Awb.

¹³ Artikel 16.23 lid 1 Omgevingswet.

¹⁴ Er is wel beroep mogelijk tegen delen van programma's met specifieke rechtsgevolgen ('programma's met een programmatische aanpak'), daar valt het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord niet onder.

Bijlage 4

Notitie planologische aandachtspunten

Notitie

Haskoning Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

Aan: Gemeente Bergeijk
Van: MZ - Haskoning
Datum: 27 februari 2026
Kopie: -
Ons kenmerk: BK8805-MI-ME-260227-1306
Classificatie: Projectgerelateerd
Gecontroleerd door: RvO - Haskoning

Onderwerp: Planologische quickscan gebiedsontwikkeling Bergeijk-Noord

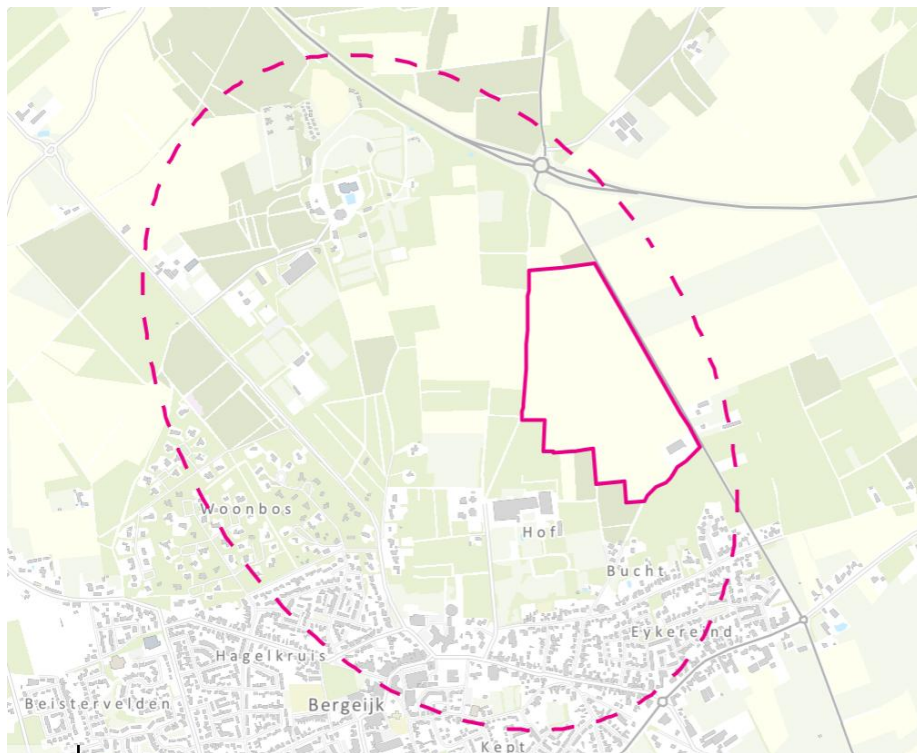
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Bergeijk is voornemens om in het gebied ten noordoosten van de kern Bergeijk een nieuwe woonwijk te ontwikkelen van circa 1000 woningen om te voorzien in de grote behoefte aan woningen in de komende jaren tot 2040, vanuit zowel eigen behoefte als faciliteren van de schaa sprong in de Brainport-regio. Hiervoor heeft de gemeente een voorkeursrecht gemeenten gevestigd op percelen van de beoogde ontwikkellocatie. Voor een ruimer gebied wordt in het kader van de woningbouw onderzocht of andere ontwikkelingen of kansen die samenhangen met de woningbouw voor deze plek en in deze omvang eveneens hier moeten en kunnen landen. De ontwikkeling van de woningbouwplannen geeft de gemeente verder vorm en richting in een gebiedsgericht omgevingsprogramma onder de Omgevingswet. Bij start van dit proces brengt de gemeente de uitgangspunten voor de ontwikkeling samen om deze uitwerking ter hand te nemen. Een planologische quickscan – een onderzoek waarin kort alle relevante omgevingswaarden en milieuaspecten worden beschouwd - maakt daar onderdeel van uit.

1.2 Ligging en omschrijving plangebied:

De woningbouwontwikkeling is voorzien binnen het gebied waar de gemeente Bergeijk het voorkeursrecht heeft gevestigd (ongeveer 28 hectare) begrensd door de weg Enderakkers (oost), Riethovensedijk (west), De Ploeg en dorpskern van Bergeijk (zuid) (rode doorgetrokken lijn in figuur 1.1). Momenteel heeft dit gebied een agrarische invulling en bestemming, bestaande uit agrarische landbouwgronden en een agrarisch erf. Deze functie zou met de plannen omgevormd worden naar een uitbreidingslocatie voor woningbouw. Een veel ruimer gebied wordt in het verdere proces beschouwd en onderzocht op ontwikkeling van bijkomende voorzieningen (voor bijvoorbeeld sport, recreatie, verkeer/ontsluiting) die samenhangen met de woningbouw (stippellijn).



Figuur 1.1: primaire ontwikkellocatie (doorgetrokken lijn) en secundair, ruimer onderzoeksgebied (stippellijn)

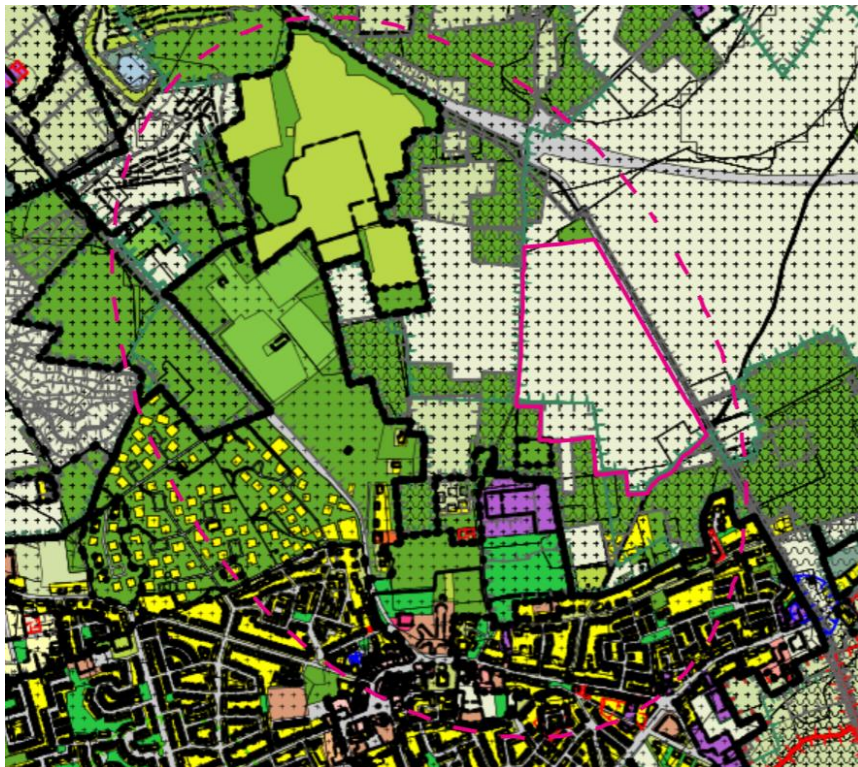
1.3 Huidige planologische status

Omgevingsplan gemeente Bergeijk

Ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie en mogelijke uitbreiding ten westen daarvan geldt het (tijdelijk deel) omgevingsplan van de gemeente Bergeijk, bestaande uit de voormalige bestemmingsplannen van de gemeente. De locatie valt daarin binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Bergeijk en heeft daarbinnen een bestemming Agrarisch, zonder nadere waarden. De meeste van deze gronden behoren tot het agrarisch bedrijf/bouwvlak (Enderakkers 19) dat in het gebied ligt. Het betreft een (planologisch) grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een land- en tuinbouwbedrijf. Voor de gehele ontwikkellocatie is een dubbelbestemming voor archeologische waarden van toepassing.

Aan de zuidkant van het gebied geldt daarnaast een dubbelbestemming 'Leiding-gas' ter bescherming van de (functie van) de aanwezige gasleidingen van de Gasunie. Bouwen in deze zone is niet toegestaan.

Het grotere onderzoeksgebied rond de voorziene woningbouwlocatie bestaat uit agrarische percelen en een enkel agrarisch bedrijf/bouwvlak, bospercelen (onderdeel NNN/NNB) en functies als sportvelden, camping De Paal, landschapspark De Ploeg, een interieurbouwbedrijf en verspreid woningen en de dorpsrand van Bergeijk. Binnen het gebied liggen enkele gemeentelijke wegen en langzaam verkeerroutes. Ten noorden loopt de provinciale weg N397 die Eersel en Valkenswaard verbindt.



Figuur 1.2: geldende bestemmingen omgevingsplan Bergeijk

Provinciale omgevingsverordening

De woningbouwlocatie, en een groot deel van het omliggende onderzoeksgebied, is gelegen in het buitengebied en valt daarmee onder de zone 'landelijk gebied' op grond van de provinciale omgevingsverordening van Noord-Brabant.

Stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, binnen het landelijk gebied zijn niet zondermeer mogelijk en dienen goed te worden gemotiveerd ten aanzien van nut en noodzaak (behoefte) en ontbreken van mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied (locatiekeuze). Daarbij moet bovendien sprake zijn van een meerwaarde, goede landschappelijke inpassing en impuls voor de ruimtelijke kwaliteit en aanwezige waarden.

Bij de verdere planuitwerking moeten deze randvoorwaarden betrokken worden en een plaats krijgen. Het is zaak dat de gemeente de provincie tijdig betreft bij de voorgenomen ontwikkeling om de inpassing binnen de ruimtelijke kaders van de provincie af te stemmen en groen licht te krijgen. Provincie is bekend met het voornemen van de gemeente, en staat hier in beginsel niet negatief tegenover. Er is echter ook geen expliciete uitspraak gedaan over (principe)medewerking. Voor het verdere proces is het dan ook goed om provincie in dezen om een uitspraak te verzoeken.



Figuur 1.3: zonering landelijk (groen) en stedelijk (grijs) gebied POV

Figuur 1.4: zonering NNB/NNN (groen) en groenblauwe mantel (blauw) provinciale omgevingsverordening

1.4 Doel van de quickscan

Voor het beoordelen van de planologische haalbaarheid en benodigde vervolgstappen om te komen tot een uitwerking van de planontwikkeling is inzicht nodig in de relevante planologische kaders en aspecten. De planologische quickscan wordt in deze notitie uitgewerkt. Per aspect wordt de relevantie voor de ontwikkeling beschreven, waar eventuele knelpunten zich bevinden en hoe daar in het verdere proces mee om te gaan.

2 Samenvatting quickscan (stoplicht-methode)

Per omgevingsaspect of omgevingswaarde is in onderstaande tabel samenvattend weergegeven wat op basis van deze planologische scan de hoofdbevindingen zijn, welk vervolg nodig is om daaraan invulling te geven en welke mate van risico en belemmering wordt verwacht voor de verdere planontwikkeling. Er kan een onderscheid worden gemaakt naar het risico voor het planologisch mogelijk maken (omgevingsplan) en het daadwerkelijk uitvoeren van de plannen (uitvoeringsvergunningen). Sommige aspecten kennen voorwaarden waaraan aantoonbaar moet worden voldaan bij vaststellen van een planologisch kader (zoals geluid, Natuurnetwerk, spuitzones en geur) terwijl andere aspecten kader vormen voor het verkrijgen van een vergunning voor uitvoering van de plannen (zoals Natura2000 (stikstof), archeologie, flora en fauna). Voor de hoogte van het risico zoals opgenomen in de laatste kolom is uitgegaan van de belemmering voor het uitvoeren van het plan, op basis van de huidige inzichten en regelgeving. In de andere kolommen is daarvan meer duiding gegeven.

■ **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 een beperkt deel van het plangebied**

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

Tabel 2.1 duiding en risicobeoordeling per omgevingsaspect of -waarde

Aspect of waarde	Bevindingen	Vervolg	Risico
Archeologie	Mogelijk archeologische waarden aanwezig	Bureauonderzoek en veldonderzoek	Laag
Cultuurhistorie en landschap	Cultuurhistorische waarden aanwezig,	Rekening houden met waarden in planuitwerking	Middel
Water	Geen bijzonderheden	Watertoets uitvoeren, rekening houden met omliggende attentiezone waterhuishouding	Laag
Luchtkwaliteit	Valt in beginsel onder NIBM	Op basis van te realiseren programma indien nodig nader beschouwen	Laag
Ecologie (flora en fauna)	Geen bijzonderheden	Quickscan flora en fauna uitvoeren en evt. vervolgonderzoek. Als aan de orde mitigerende maatregelen en	Laag

Aspect of waarde	Bevindingen	Vervolg	Risico
		omgevingsvergunning (flora en fauna-activiteit) nodig voor uitvoering.	
Ecologie (Natura2000/stikstof)	Kleine toename stikstofdepositie verwacht	Waarschijnlijk omgevingsvergunning (Natura-2000-activiteit) nodig in uitvoeringsfase, welke op dit moment niet verleend kan worden, nog geen belemmering planologisch	Middel/hoog
Ecologie (NNB/NNN)	Aangrenzend aan woningbouw liggen percelen NNN/NNB	Voorkomen of mitigeren aantasting met planopzet	Laag
Bodemkwaliteit	Geen bodemverontreiniging verwacht	Verkennd bodemonderzoek, aandacht voor mogelijke restverontreiniging	Laag
Geluid	Overschrijding geluidnormen wegverkeer verwacht	Verkeerskundig en akoestisch onderzoek, treffen van geluidwerende maatregelen deel van woningen.	Middel
Externe veiligheid	Klein brandaandachtsgebied gasleidingen, stelt eisen aan ontwikkelingen daarbinnen	Afwegen hoe mee om te gaan voor nieuwe functies. Er geldt al bouwverbod vanwege belemmeringenstrook leiding	Middel
Spruitzone agrarische gronden	Aan weerszijden agrarische landbouwpercelen aanwezig waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast kunnen worden	Spruitzone hanteren van 50 meter (inwaarts of (bij voorkeur) uitwaarts)	Middel
Milieucontouren bedrijven	Ruimschoots voldoende afstand tot omliggende bedrijfsactiviteiten op basis van richtlijn	Kwalitatief nader onderbouwen op basis van feitelijke bedrijfsvoering	Laag

Aspect of waarde	Bevindingen	Vervolg	Risico
Geurhinder veehouderijen en gezondheid	Zeer goed woon- en leefklimaat, paardenhouderij aangrenzend aan ontwikkellocatie.	Geen woningbouw binnen een zone van 50 meter van de paardenhouderij	Middel

3 Resultaten per milieuaspect of omgevingswaarde

3.1 Archeologie

Relevantie:

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het aanwezige cultureel erfgoed, bestaande uit archeologische en cultuurhistorische waarden. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden. De regels rondom archeologie en cultuurhistorie zijn te vinden in artikel 5.1.5.5 van het Bkl.

Bevindingen op hoofdlijnen:

In het bestemmingsplan Buitengebied 2^e herziening van de gemeente Bergeijk is ter plaatse van de ontwikkellocatie voor woningbouw een dubbelbestemming Archeologie geldend. De volgende archeologische waarden gelden binnen de ontwikkellocatie:

- Waarde - Archeologie 4.2: voor bouwen en werken en werkzaamheden vanaf 500 m² en een diepte vanaf 50 cm archeologisch is archeologisch onderzoek vereist. Deze waarde geldt voor nagenoeg de hele locatie.
- Waarde – Archeologie 4.1: voor bouwen en werken en werkzaamheden vanaf 500 m² en een diepte vanaf 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek vereist. Deze waarde geldt alleen voor het meest zuidelijke puntje van de locatie
- Waarde – Archeologie 2: voor ingrepen vanaf 100 m² en een diepte vanaf 30 cm onder maaiveld is archeologisch onderzoek vereist. Deze geldt binnen de mogelijke uitbreiding van de woningbouwlocatie ten westen van de Riethovensedijk.

Tenslotte is sprake van Archeologisch waardevol gebied ter plaatse van een deel van de camping De Paal, en waarde- Archeologie 1, 3 en 4.1 ter plaatse van de nog niet gerealiseerde golfbaan De Paal. Hier zijn niet direct ontwikkelingen voorzien.

Conclusie en vervolgstappen:

Bij ontwikkeling van het schaalniveau van de beoogde woningbouw worden de grenswaarden van alle archeologische verwachtingswaarden binnen de ontwikkellocatie en mogelijke uitbreiding daarvan, overschreden. Er zal dan ook archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit hoeft de verdere planvorming niet tegen te werken. Er zijn dan ook geen significante belemmeringen

Risicobeoordeling: laag

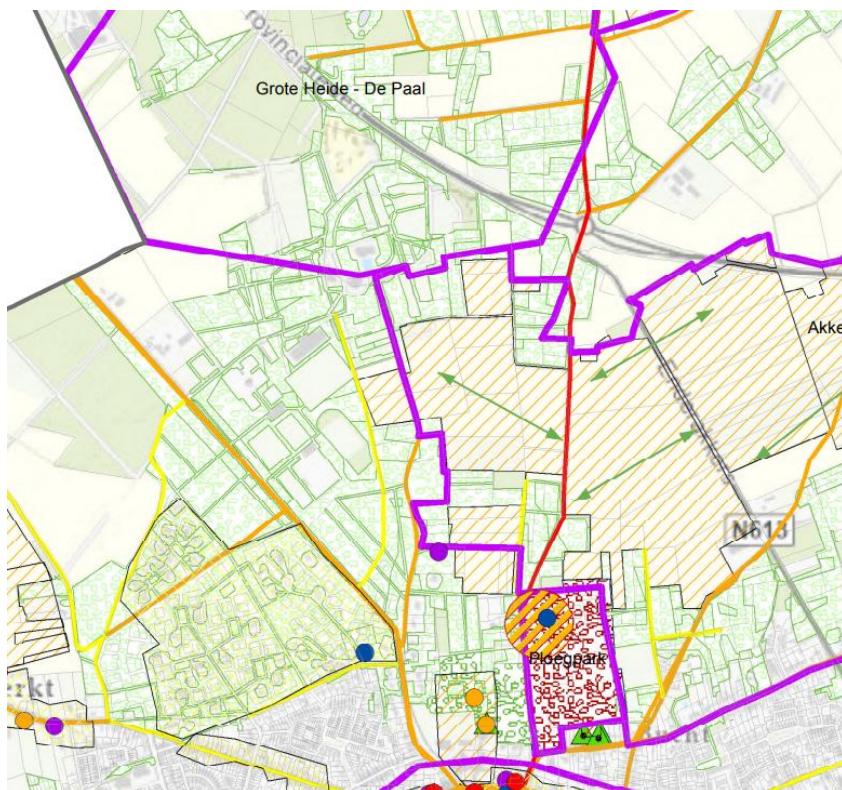
3.2 Cultuurhistorie en landschap

Relevantie:

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er rekening gehouden te worden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, die zijn ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van een object (gebouw of bouwwerk) of gebied.

Bevindingen op hoofdlijnen:

De volgende cultuurhistorische waarden worden in het gebied onderscheiden binnen de provinciale omgevingsverordening en gemeentelijk beleid.



Figuur 3.1: Cultuurhistorische waardenkaart Bergeijk (bron: atlas.odzob.nl)

Ontwikkellocatie:

De woningbouwlocatie kent een hoge historisch geografische waarde als onderdeel van het akkercomplex Enderakkers en de aanwezige historische zichtlijnen oost-west.

Dit geldt ook voor de mogelijke uitbreidingslocatie aan de westkant.

De Riethovensedijk betreft een historisch geografische lijn van zeer hoge waarde

Omliggende onderzoeksgebied:

De bospercelen (NNB/NNN) zijn historisch groen met een redelijk hoge waarde.

Het Ploegpark betreft een Rijksmonument en het gebouw eveneens een Provinciaal Cultuurhistorisch Complex.

In dit gebied zijn verder een tweetal monumentale bomen (uiterst zuidelijk onder het ploegpark) een enkel gemeentelijk monument en bouwwerken met een hoge historische waarde aanwezig.

In de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met deze cultuurhistorische waarden en beschermde monumenten en groenstructuren.

Conclusies en vervolgstappen:

De aanwezige cultuurhistorische waarden vormen geen directe belemmering voor de planontwikkeling.

In de planuitwerking dient wel rekening gehouden te worden met deze waarden door deze te respecteren en een plek te geven in de planopzet.

Risicobeoordeling: middel

3.3 Water

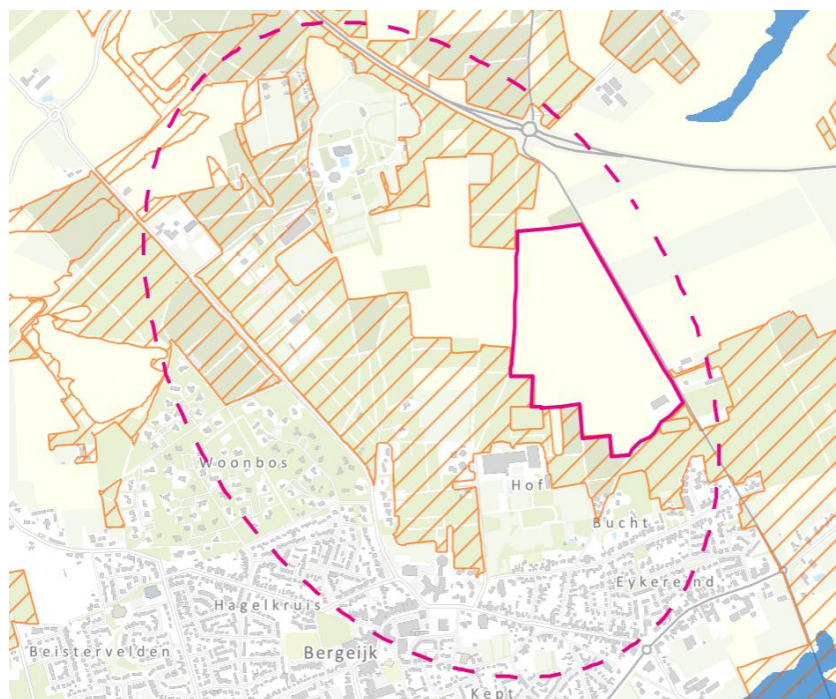
Relevantie:

Voor water geldt bij nieuwe ontwikkelingen het (landelijke) principe van water en bodem sturend. Dit betekent dat het natuurlijke water- en bodemsysteem van een gebied bepalend en richtinggevend is bij de inpassing van nieuwe ontwikkelingen en ontwikkelingen zich daarnaar voegen in plaats van andersom.

De ontwikkellocatie is relatief hoog en droog gelegen en daarmee in principe geschikt voor woningbouw.

Voor nieuwe ontwikkelingen dient op grond van beleid en regelgeving van het waterschap De Dommel een watertoets plaats te vinden, waarmee wordt aangetoond dat in voldoende waterberging wordt voorzien.

In de provinciale omgevingsverordening zijn waterbelangen en ruimteclaims voor water opgenomen die planologische beperkingen met zich kunnen brengen.



Figuur 3.2: Attentiezone waterhuishouding (omgevingsverordening Noord-Brabant)

Bevindingen op hoofdlijnen:

Binnen de ontwikkellocatie en het mogelijk westelijke uitbreiding zijn geen aanduidingen rond water aanwezig die beperkingen met zich meebrengen.

Aangrenzende bospercelen die onderdeel uitmaken van het NNB/NNN geldt de attentiezone waterhuishouding. De Attentiezone waterhuishouding in de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een beschermingszone rondom natte natuurepaleis en andere hydrologisch kwetsbare natuur. Binnen deze zone gelden specifieke beperkingen voor activiteiten die de grondwaterstand kunnen beïnvloeden.

Conclusie en vervolgstappen:

Er zijn geen belemmeringen op het vlak van water. Er dient te kunnen worden voldaan aan de waterbergingsseis van het waterschap door te voorzien in voldoende waterbergende capaciteit voor het plan. In het grotere gebied mag de waterhuishoudkundige functie voor het omliggende NNB/NNN niet verstoord worden.

Risicobeoordeling: laag

3.4 Luchtkwaliteit

Relevantie:

Een gezonde lucht draagt bij aan een aan gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Bij een ontwikkeling moet aangetoond worden dat deze niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit door te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Daarnaast moet worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De gemeente of provincie hanteren geen lokale omgevingswaarden voor luchtkwaliteit die strenger zijn dan de landelijke.

Bevindingen op hoofdlijnen:

De beoogde ontwikkeling van 1000 woningen valt ruim onder de standaardgrenzen (tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg, 3.000 bij 2 of meer ontsluitingswegen) waarbij een project altijd Niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het project kan daarmee zonder luchtkwaliteitstoets doorgang vinden, mits de verkeersgeneratie binnen de genoemde grenzen valt.

Of uitgebreider getoetst moet worden hangt in dit geval mogelijk af van de bijkomende voorzieningen die in het programma opgenomen worden die samenhangen met de woningbouwontwikkeling.

Voorzieningen vallen niet automatisch onder de standaard NIBM-regels voor woningbouw, ze kunnen, afhankelijk van type, omvang en verkeersgeneratie, wel NIBM zijn. Kleine wijkgebonden voorzieningen zijn vrijwel altijd NIBM, grotere bovenwijkse voorzieningen (grote school, supermarkt of sportcomplex) kunnen IBM zijn. Als het programma zich meer heeft uitgekristalliseerd kan dit nader beoordeeld worden aan de hand van de NIBM-tool, waarmee op basis van de verwachte verkeersgeneratie, met een eenvoudige verkeers- en emissieberekening vast is te stellen of de bijdrage NIBM is.

Conclusie en vervolgstappen:

Op het vlak van luchtkwaliteit is geen belemmering te verwachten voor de beoogde aantal woningen en wijkgebonden bijkomende voorzieningen, deze zijn naar verwachting NIBM. Indien wel bovenwijkse voorzieningen nodig blijken binnen het programma(gebied) vraagt dit om een nadere beoordeling of (nog) sprake is van NIBM.

Risicobeoordeling: laag

3.5 Ecologie – flora en fauna

Relevantie:

De Omgevingswet bevat regels voor bescherming van kwetsbare en zeldzame flora en fauna (soortenbescherming), welke zijn opgenomen onder het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Bij het uitoefenen van activiteiten die daarop van invloed kunnen zijn (flora en fauna-activiteiten) moeten deze in acht worden genomen. Het voorkomen van beschermde soorten kan betekenen dat mogelijk mitigerende maatregelen moeten worden genomen bij het overgaan tot uitvoering van de plannen.

Voor het programma (en een omgevingsplan of afwijking van het omgevingsplan) hoeft dat nog niet geborgd te zijn. Het is echter goed om tijdig te constateren of dit een aandachtspunt betreft richting uitvoering en als mogelijk daar al in een vroegere fase maatregelen op te nemen. Bijvoorbeeld gericht op het tijdig bieden van alternatieve huisvesting voor voorkomende diersoorten.

Bevindingen op hoofdlijnen:

Planologisch kent de woningbouwlocatie zelf geen beschermde ecologische waarden naast de agrarische functie op basis van het omgevingsplan. Gezien het intensieve agrarisch gebruik zal de kans op voorkomen van beschermde soorten beperkt zijn.

De locatie grenst wel direct aan bospercelen die geschikt kunnen zijn voor bepaalde flora en fauna die invloed kunnen ondervinden van de ontwikkeling (zie ook onder NNB/NNN).

Mogelijk voorkomen van beschermde flora en fauna dient nader te worden onderzocht aan de hand van een quickscan flora en fauna en als nodig specifiek vervolgonderzoek naar bepaalde soorten.

Conclusie en vervolgstappen:

Flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Aantasting hiervan dient wel voorkomen te worden bij uitvoering van de plannen, als aan de orde door het nemen van mitigerende maatregelen. Het uitvoeren van een quickscan biedt inzicht in mogelijk voorkomende beschermde soorten zodat daar vroegtijdig in het proces zicht op is en eventueel maatregelen getroffen kunnen worden. Een flora en fauna quickscan is beperkt geldig, indien plannen langer duren kan actualisatie later in het proces nodig zijn.

Risicobeoordeling: laag

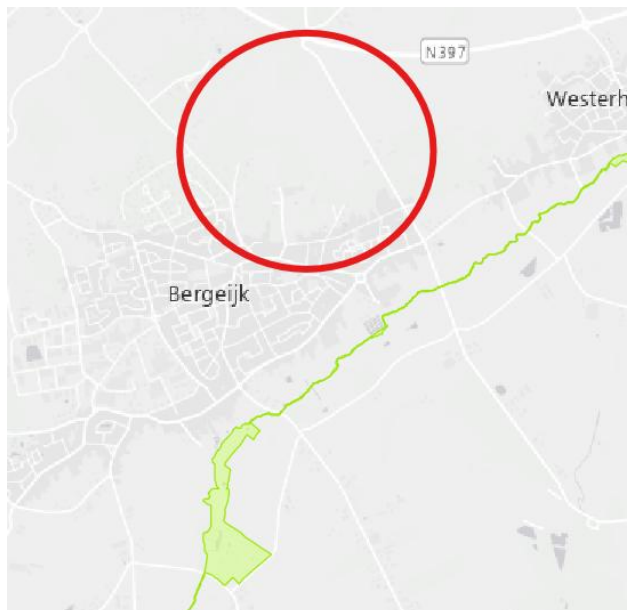
3.6 Ecologie - Natura2000/stikstof

Relevantie:

In het besluit kwaliteit leefomgeving zijn regels opgenomen over natuurwaarden binnen omgevingsplannen en programma's, waaronder aanwijzing en bescherming van Natura2000-gebieden en instandhoudingsdoelstellingen en afwegingsregels voor gemeenten en provincies. Ontwikkelingen mogen geen significante invloed hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van deze gebieden.

Bevindingen op hoofdlijnen:

Direct ten zuiden van de kern Bergeijk ligt het Natura2000 gebied Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux wat stikstofgevoelig en overbelast is.



Figuur 3.3: ligging Natura 2000-gebied ten opzichte van onderzoeksgebied (Ministerie LNVN)

In het kader van het beoordelen van een mogelijke MER-plicht voor het gebiedsprogramma is een eerste indicatieve berekening voor stikstofdepositie voor de beoogde woningbouwontwikkeling gemaakt. Daaruit komt naar voren dat er sprake is van een (kleine) depositietoename op (zeer) stikstofgevoelig habitat van het genoemde Natura2000 gebied. Daarmee zijn significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen niet uit te sluiten.

Conclusies en vervolgstappen:

Er is een toename in stikstofdepositie op daarvoor gevoelig Natura2000 gebied te verwachten als gevolg van de woningbouwontwikkeling. Een vergunning is vereist om het project op dit punt uit te kunnen voeren. Dit vormt strikt genomen geen planologische belemmering, maar (mogelijk) wel voor (het moment) van uitvoering.

Risicobeoordeling: middel/hoog

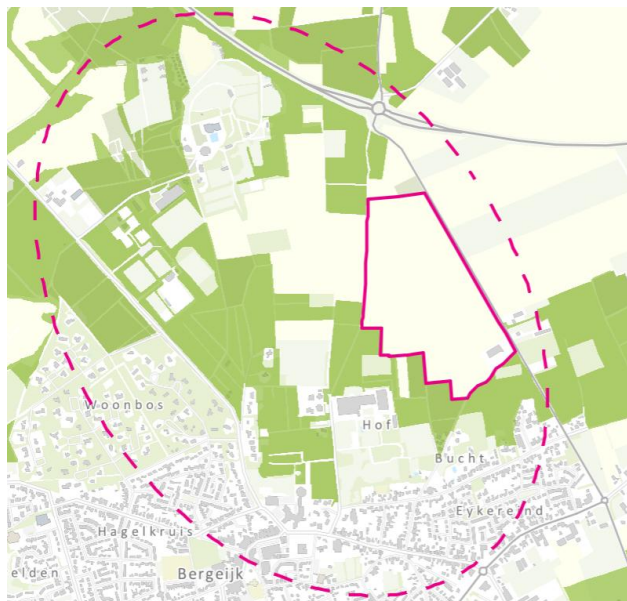
3.7 Ecologie – NNB/NNN

Relevantie:

gebieden die liggen binnen het natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natuurnetwerk Brabant (NNB) kennen een planologische bescherming. Ontwikkelingen binnen het natuurnetwerk zijn (in beginsel) uitgesloten en negatieve effecten op het NNN/NNB moeten zoveel mogelijk worden voorkomen en indien aan de orde worden gecompenseerd.

Bevindingen op hoofdlijnen:

De woningen zijn voorzien buiten het NNN/NNB. De locatie grenst wel direct aan percelen die behoren tot het NNN/NNB. De ontwikkelingen mogen geen aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze percelen tot gevolg hebben, door verstoring als gevolg van bijvoorbeeld geluid en licht. Bij de planontwikkeling moet daarmee rekening worden gehouden.



Figuur 3.4: ligging Natuurnetwerk Brabant (omgevingsverordening Noord-Brabant)

Conclusies en vervolgstappen:

De ontwikkeling van woningen kent geen beperkingen vanwege NNN/NNB. Wel dient in de planopzet rekening gehouden te worden met het voorkomen en mitigeren van externe effecten op het NNN/NNB die verstoring en aantasting tot gevolg hebben.

Risicobeoordeling: laag

3.8 Bodemkwaliteit

Relevantie:

Van belang is dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de functie wonen.

Om een inschatting te maken van de bodemkwaliteit is in dat kader beschikbare bodeminformatie opgevraagd uit de Omgevingsrapportage Noord-Brabant, welke door de omgevingsdiensten en provincie wordt beheerd.

Bevindingen op hoofdlijnen:

De volgende bodemonderzoeken zijn in het verleden uitgevoerd binnen en in de omgeving van de ontwikkellocatie en plangebied met relevantie voor de planontwikkeling;

- Riethovensedijk (berm en fietspad)
- Riethovensedijk 20 (weverij de Ploeg)

Voor wat betreft de bermen (en misschien ook onderliggende laag) van de Riethovensedijk zijn op verschillende plaatsen bijmengingen en ophogingen met bodemvreemd materiaal (puin, sintels, kolengruis) aangetroffen waardoor sprake is (geweest) van sterk verontreinigde grond. Er zijn verschillende (BUS)saneringen uitgevoerd. Mogelijk is een deel van de Riethovensedijk nog sterk verontreinigd. Als er werkzaamheden nabij deze weg worden uitgevoerd dient rekening gehouden te worden met het aantreffen van een immobiele verontreiniging.

Bij de Riethovensedijk 20 (weverij) zijn in het verleden mobiele verontreinigingen aanwezig geweest met minerale olie, vluchtige aromaten en vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen. Dit is destijds in een beschikking vastgelegd. Vervolgens heeft volgens het overzicht sanering van grond- en grondwater plaatsgevonden. Met de sanering is ingestemd. Onbekend is of er nog sprake is van een restverontreiniging in (met name) grondwater. Wel is het zinvol om tijdens een verkennend onderzoek extra aandacht hieraan te besteden om verontreiniging van het ondiepe grondwater uit te sluiten.



Figuur 3.5: beschikbaar bodemonderzoek binnen onderzoeksgebied (Omgevingsrapportage Noord-Brabant)

Conclusies en vervolgstappen:

Een eerste verkenning toont aan dat bodemverontreiniging niet in wezenlijke mate voorkomt in het te ontwikkelen gebied voor woningbouw en al gesaneerd is. Eerdere onderzoeken voor delen van het plangebied kunnen echter nooit geheel uitsluitel geven. Bij nieuwbouw zal er dus nieuw (verkennend en indien nodig vervolg) bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden, met extra aandacht voor mogelijke restverontreinigingen vanwege de voormalige weverij.

Risicobeoordeling: laag

3.9 Geluid

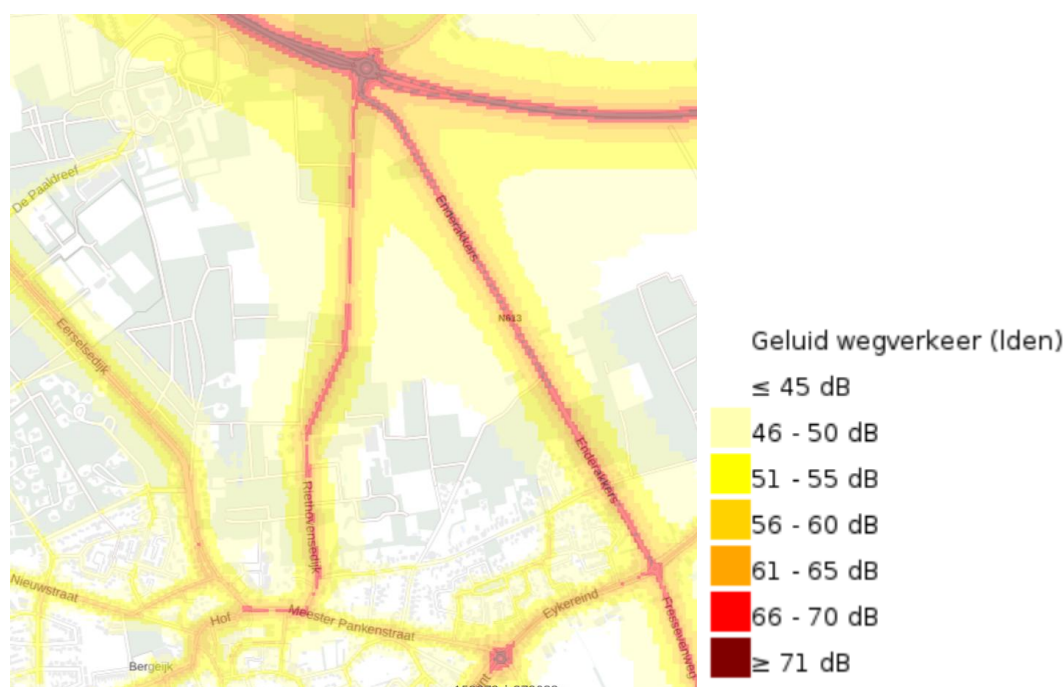
Relevantie:

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat regels inzake verkeerslawaaai en industrielawaaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan die regels worden getoetst om een aanvaardbaar leefklimaat te garanderen. Woningen, maar ook gebouwen voor onderwijs, kinderopvang of gezondheidszorg zijn (mogelijk) geluidgevoelig. Als ontwikkelingen plaatsvinden binnen het geluidaandachtsgebied van een weg (of industrieterrein) dient toetsing plaats te vinden. Een geluidaandachtsgebied, het gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde (50 dB Lden) mogelijk overschreden wordt. In gevallen en onder voorwaarden kan een gemeente een geluidbelasting toe staan tot een grenswaarde van 60dB Lden.

Het afwegingskader met betrekking tot de inpasbaarheid van nieuwe plannen binnen de gemeente Bergeijk is opgenomen in een beleidsregel voor geluid onder de Omgevingswet. In dit geluidbeleid worden de kaders vastgelegd waar meer geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt toegestaan dan de standaardwaarde en waar ruimte is voor een afwijking onder bestuurlijke afweging. Zo dient in dergelijke gevallen sprake te zijn van minimaal één geluidluwe gevel bij een woning, met een uitzondering voor gevallen waar dit redelijkerwijs niet mogelijk is om een hogere geluidbelasting van 5 dB toe te staan.

Bevindingen op hoofdlijnen:

Voor de locatie is de Atlas van de leefomgeving erop nageslagen voor een beeld van de bestaande geluidbelasting als gevolg van wegen in de omgeving, zijnde de omliggende gemeentelijke wegen en de provinciale weg N397.



Figuur 3.6: gemiddelde geluidbelasting wegverkeer 2022 (bron: Atlas van de leefomgeving, RIVM)

Hierop is te zien dat vanwege de omliggende wegen aan de randen van de ontwikkellocatie (en mogelijke westelijke uitbreiding) sprake is van een geluidbelasting van boven de standaardwaarde van 50 dB Lden.

De woningen zijn geluidgevoelige gebouwen (mogelijk geldt dit ook voor andere voorzieningen die binnen het gebied nodig zijn) die getoetst moeten worden aan de standaard- en grenswaarden als deze binnen geluidaandachtsgebieden van de provinciale weg N397 en omliggende gemeentelijke wegen komen te liggen.

Voor de provinciale weg N397 moet getoetst worden aan de Geluidproductieplafonds (GPP's) en bijbehorend aandachtsgebied die provincie Noord-Brabant inmiddels heeft vastgesteld (maar nog niet gepubliceerd).

Voor gemeentelijke wegen voor ≥ 2500 motorvoertuigen per dag geldt een geluidaandachtsgebied. Aan de hand van een verkeerskundig onderzoek moet bepaald worden welke gemeentelijke wegen in dit kader relevant zijn. Dit geldt voor de situatie vóór realisatie van het plan als na realisatie van het plan.

Ook de indirecte akoestische effecten van het plan op de omgeving dienen getoetst te worden voor bestaande woningen langs bestaande wegen.

Conclusies en vervolgstappen:

Op punt van geluid door wegen zijn belemmeringen te verwachten die impact hebben op de planontwikkeling. Gezien de ligging van de wegen rond de ontwikkellocatie, en het beeld van de bestaande geluidbelasting van wegen in de omgeving, is de verwachting dat overschrijdingen van de standaardwaarde aan de orde zullen zijn voor delen van het gebied. Voor woningen waarvoor dat aan de orde is moeten geluid beperkende maatregelen getroffen worden, waarbij het gemeentelijk geluidbeleid voor afwijken van de standaardwaarden en toepassing van maatregelen van toepassing is. De te treffen maatregelen moeten te zijner tijd via het omgevingsplan (of BOPA) in regels of voorschriften worden geborgd.

Risicobeoordeling: middel

3.10 Externe veiligheid

Relevantie:

Onder de Omgevingswet is het kader voor externe veiligheid opnieuw ingericht. Belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude instrumentarium is het vervangen van het groepsrisico door aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk. Binnen deze gebieden kunnen slachtoffers vallen als een risicobron faalt. Gemeenten moeten (conform §5.1.2 Bkl) met deze aandachtsgebieden rekening houden in het omgevingsplan en bij het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen die zeer en (beperkt) kwetsbare gebouwen toestaan. Daarnaast geldt voor risicobronnen nog altijd een contour voor het plaatsgebonden risico.

Voor plannen die samenhangen met nieuwe woningen in de buurt van risicobronnen is van belang:

- Binnen de contour van het plaatsgebonden risico van een risicobron zijn zeer kwetsbare gebouwen (zoals zorginstellingen of scholen) en nieuwe woningen niet toegestaan.
- Binnen de aandachtsgebieden moet gemeente een belangenafweging maken en motiveren of woningbouw en kwetsbaardere functies veilig kan en zo nodig aanvullende omgevingsveiligheidsmaatregelen treffen, zoals bouwkundige maatregelen.

Bevindingen op hoofdlijnen:

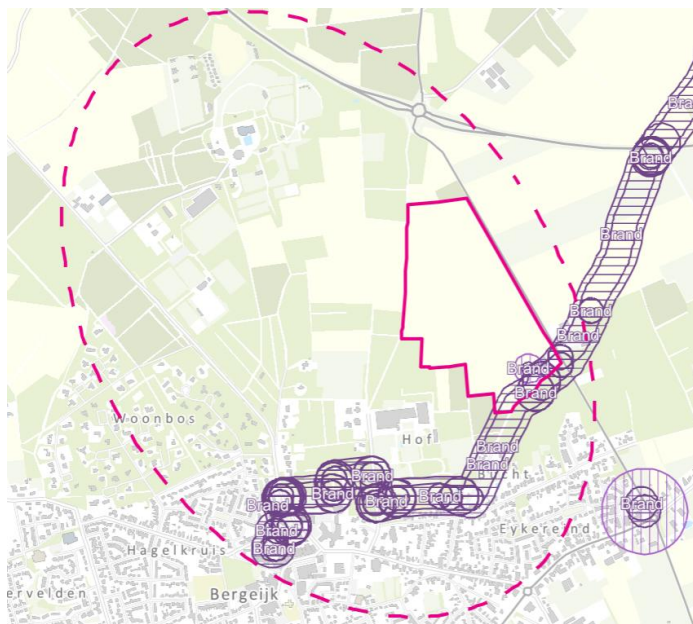
In het uiterste zuiden van de ontwikkellocatie zijn 2 hogedruk gasleidingen aanwezig van de Gasunie met een plaatsgebonden risicocontour die op de leiding ligt (bedraagt 0) en brandaandachtsgebied. Daarnaast is daar een propaantank aanwezig bij het agrarisch bouwvlak binnen de ontwikkellocatie, met bijbehorende risicocontour en aandachtsgebied (zeer indicatief weergegeven in afbeelding). De contouren van de propaantank worden geacht te verdwijnen met de ontwikkeling tot woningbouw.

Binnen de plaatsgebonden contour zijn geen ontwikkelingen mogelijk, dit heeft echter geen consequenties aangezien deze op de leiding ligt.

Het brandaandachtsgebied vormt in beginsel geen beperking voor woningbouw en andere functies, maar:

- Voor zeer kwetsbare gebouwen (scholen, zorg) zijn bouwkundige maatregelen/beperkingen verplicht (en moet gemeente een voorschriftengebied opnemen in het omgevingsplan);

- Deze verplichting geldt niet voor woningen (beperkt kwetsbaar gebouw), maar moet gemeente wel afwegen of deze voldoende binnenshuis beschermd zijn of dat ook bouwkundige maatregelen moeten worden genomen (optioneel of een voorschriftengebied wordt opgenomen).



Figuur 3.7: indicatieve ligging brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebied (Register externe veiligheid)

Conclusie en vervolgstappen:

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het ontwikkelen van het woningbouwplan en bijkomende functies/voorzieningen. Wel dient hiermee rekening gehouden te worden door voor het brandaandachtsgebied af te wegen en te beredeneren of gemeente kwetsbare gebouwen toe wil laten en of zij daarvoor het treffen van (verplicht) bouwkundige maatregelen nodig acht. Advies is om daar een gemeentebrede benadering voor te hanteren.

Risicobeoordeling: middel

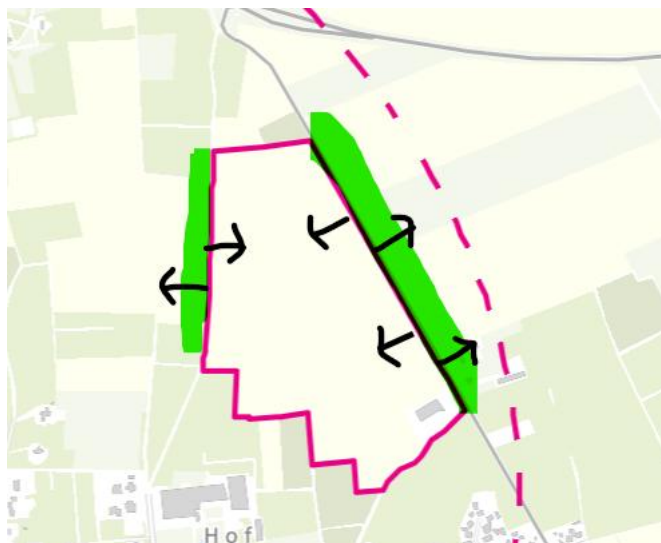
3.11 Spuitzone agrarische gronden

Relevantie:

Binnen de land- en tuinbouw worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Dit betreft voornamelijk de bomen- en sierteelt. Er zijn geen wettelijke kaders die vereisten en beperkingen opleggen, in de vorm van minimale afstanden, bij ruimtelijke ontwikkelingen in de invloedssfeer van gewasbeschermingsmiddelen. Wel is er in de ruimtelijke ordeningspraktijk en vanuit jurisprudentie in de rechtspraak een (vuist)regel om minimaal 50 meter afstand aan te houden. Afwijken daarvan is vanwege deze rechtspraak nagenoeg niet meer mogelijk.

Bevindingen op hoofdlijnen:

De ontwikkellocatie grenst aan zowel oost- als westzijde (met tussenin een weg) aan agrarische landbouwpercelen. Deze percelen kunnen volgens het bestemmingsplan gebruikt worden voor teelt van gewassen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden toegepast. In de praktijk hoeft dit niet het geval te zijn, maar planologisch is dit niet beperkt. Deze percelen worden (op basis van luchtfoto's) gebruikt voor het verbouwen van maïs, graan en gras. Deze gewassen kennen een lage mate van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.



Figuur 3.8: ligging landbouwpercelen (groen) en mogelijk in- of uitwaarts zoneren (richtlijn 50 meter)

Conclusie en vervolgstappen:

Spuitzones vormen een mogelijke planologische belemmering aan de oost- en westzijde van het plangebied. Zolang de naastgelegen percelen (planologisch) agrarisch gebruikt blijven worden zal deze niet worden weggenomen. Af te wegen is voor gemeente hoe hiermee om te gaan, door inwaarts te zoneren en een kleiner te ontwikkelen gebied voor woningbouw te accepteren, of door uitwaarts te zoneren en beperkingen op te leggen aan het gebruik van de eerste zone van het aangrenzende landbouwpercelen (dit kan zijn in de vorm van afspraken met de eigenaren).

Risicobeoordeling: middel

3.12 Milieucontour bedrijven

Relevantie:

Bedrijfsactiviteiten hebben een milieubelasting richting hun omgeving en kunnen om die reden tot hinder leiden voor daarvoor gevoelige functies, zoals woningen. Dit kan zijn in de vorm van geluid, gevaar, stof en geur. Bij nieuwe ontwikkelingen moet daarom getoetst worden of omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed uitoefenen op de nieuwe functie(s), hier woningbouw en bijbehorende voorzieningen, en andersom of de woningbouw en andere te ontwikkelen functies geen beperkingen met zich meebrengen van de mogelijkheden van de al aanwezige bedrijfsactiviteiten in de omgeving of op zichzelf nadelige effecten hebben voor bijvoorbeeld bestaande woningen in de omgeving. Hiervoor is van belang dat voldoende afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies wordt aangehouden of maatregelen worden getroffen om effecten te beperken.

Bevindingen op hoofdlijnen:

Binnen de ontwikkellocatie woningbouw is alleen een agrarisch bedrijf aanwezig. Uitgangspunt is dat dit bedrijf wordt opgeheven met de ontwikkeling naar woningbouw.

Ten zuiden van de ontwikkellocatie en binnen het onderzoeksgebied, in het gebouw van de voormalige weverij De Ploeg, is een bedrijf gevestigd dat actief is in de stand- en meubelbouw. In het bestemmingsplan heeft het bedrijf een bestemming Bedrijf tot milieucategorie 3.2. Met name geluid is bij dit bedrijf het richtinggevende criterium.

Binnen het onderzoeksgebied is verder ten westen een grote camping (De Paal) gevestigd en zijn sportvelden gelegen. Het dichtstbijzijnde deel van het campingterrein (met een recreatieve bestemming) is alleen bestemd voor extensieve recreatie (zoals wandelpaden, speeltuin, en groenvoorzieningen). Een recreatieve voorziening als een camping wordt doorgaans in milieucategorie 2 tot 3.1 geplaatst.

Conform de systematiek van bedrijven en milieuzonering van de VNG dient voor een bedrijf van categorie 3.2 een richtafstand aangehouden te worden van 100 meter tot gevoelige functies, zoals woningbouw. Deze afstand kan verkleind worden tot 50 meter als sprake is van een gemengd gebied. Door het treffen van maatregelen die de effecten mitigeren kan een kleinere aan te houden afstand aan de orde zijn. De feitelijke afstand is minimaal 125 meter en de richtafstand wordt daarmee ruimschoots gehaald.

Voor (het dichtstbijzijnde deel van) de camping zal een afstand volstaan van 50 meter. Dit heeft vooral relevantie voor de mogelijke uitbreidingslocatie aan de westzijde van de Riethovenseweg. Voor de ontwikkellocatie wordt deze ruimschoots gehaald.

Voor de sportvelden geldt een richtafstand van 30 meter vanwege geluid, maar ligt op meer dan 200 meter van de mogelijke uitbreiding van de woningbouwlocatie.

Er is inmiddels een nieuwe handreiking milieuzonering van de VNG (2024) beschikbaar, die invulling geeft aan het principe van milieuzonering onder de Omgevingswet. Die werkt niet op vaste richtafstanden, maar vereist maatwerk op basis van de milieueffecten naar de omgeving.

In de basis zijn de richtafstanden nog altijd een goede indicatie van aanvaardbaarheid van uitstralingseffecten van bedrijfsactiviteiten naar de omgeving.

Conclusies en vervolgstappen:

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn het bedrijf aan de Riethovensedijk 20 en de camping aan de Paaldreef het meest relevant gezien de nabijheid tot de woningbouwlocatie. De richtafstanden worden ruimschoots gehaald. Voor woningbouw ten westen van de Riethovensedijk heeft de camping mogelijk relevantie. Aan de hand van nader (kwalitatief) onderzoek dient een concretere beoordeling van de effecten van het bedrijf en camping naar hun omgeving te worden onderzocht en of deze inderdaad leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Risicobeoordeling: **laag**

3.13 Geurhinder agrarische bedrijven (veehouderij) en gezondheid

Relevantie:

Geur van veehouderijen vormt een aspect dat hinder kan opleveren voor de omgeving met mogelijke gevolgen voor lichamelijke en psychische gezondheid. Bij ontwikkelingen die samengaan met een mogelijke toename van geurhinder (vergunningverlening voor veehouderij en nieuwe geurgevoelige functies ontwikkelen) worden daarom geurnormen gehanteerd waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen cumulatieve geur (achtergrondbelasting), vanwege alle veehouderijen in de omgeving tezamen, en individuele geur (voorgroundbelasting) vanwege een enkel bedrijf.

Op basis hiervan kan gestuurd worden op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (geurbeleving) enerzijds en bescherming van bedrijfsvoering en mogelijkheden van veehouderijbedrijven anderzijds.

De gemeente Bergeijk hanteert een geurverordening en gebiedsvisie, waarin de geurnormen voor de bebouwde kom en buitengebied zijn opgenomen.

Een ander relevant aspect vormen endotoxinen welke verband houden met de invloed van veehouderijen op de gezondheid van omwonenden. Voor geitenhouderijen geldt een verhoogde kans op longontsteking in geval van nabijheid tot woongebied. De provincie Noord-Brabant hanteert een minimale afstand van twee kilometer tussen een geitenhouderij en gevoelige functies zoals woningen.

Bevindingen op hoofdlijnen

Achtergrondbelasting

De woningbouwlocatie en omliggende onderzoeksgebied kennen een zeer goed woon- en leefklimaat voor geur met een lage achtergrondbelasting (< 3 ouE/m³), zoals te zien op de geurbelastingkaart van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Voorgrondbelasting

In de directe omgeving zijn geen grote geurbronnen in de vorm van veehouderijen aanwezig. Wel is een paardenhouderij (Enderakkers 8) direct ten oosten van de woningbouwlocatie aanwezig, waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt richting geurgevoelige functies, zoals woningen. Deze brengt een beperking met zich mee voor zover deze zone over het plangebied ligt.



Figuur 3.9: achtergrondgeurbelasting (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)



Figuur 3.10: ligging paardenhouderij en 50 meter contour over woningbouwlocatie

Vanuit gezondheidsoogpunt is er geen knelpunt voor de woningbouwontwikkeling op deze locatie. Bestaande geitenhouderijen zijn op zeer ruime afstand gelegen, waarmee ruim wordt voldaan aan de geldende minimale afstand van twee kilometer

Conclusie en vervolgstappen

Ter plaatse van de ontwikkellocatie en het grotere onderzoeksgebied is sprake een goed woon- en leefklimaat vanwege agrarische (achtergrond)geur en endotoxinen door veehouderijen. Woningbouw is daarmee mogelijk binnen het hele onderzoeksgebied.

Vanwege de aanwezige paardenhouderij op Enderakkers 8 is woningbouw niet mogelijk binnen de zuidoostelijke punt van de ontwikkellocatie voor zover gelegen binnen een afstand van 50 meter van de paardenhouderij.

Risicobeoordeling: middel

Bijlage 5

Notitie plan-MER

Notitie

Haskoning Nederland B.V.
Mobility & Infrastructure

Aan: Gemeente Bergeijk
Van: CS - Haskoning
Datum: 27 februari 2026
Kopie: -
Ons kenmerk: BK8805-MI-ME-260226-1306
Classificatie: Open
Gecontroleerd door RvO - Haskoning

Onderwerp: Plan-MER gebiedsprogramma Bergeijk-Noord

1 Aanleiding: woningbouwbehoefte en groei van de regio

De gemeente Bergeijk is al een aantal jaren aan de slag met de planvorming en nieuwbouw van woningen om de toenemende vraag bij te houden. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen en senioren. Omdat de gemeente geen goed beeld had waar en onder welke voorwaarden een locatie voor woningen passend zou zijn, heeft zij in 2024 een bredere verkenning naar de mogelijkheden voor woningbouwlocaties laten uitvoeren. Uit deze verkenning is de locatie "Bergeijk-Noord" als de voorkeurslocatie naar voren gekomen. In de raadsvergadering van 10 april 2025 is gevraagd akkoord te gaan met het voorstel om, van de opgave van maximaal 3000 woningen binnen de Kempische Ontwikkelstrategie tot 2040, circa 1.000 woningen te realiseren binnen de kern Bergeijk 't hof. Om dit voornemen mogelijk te maken en nader te onderzoeken, stelt de gemeente in overeenstemming met de eisen uit de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit het "Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord" op.

1.1 Plan-mer(beoordelings)plicht

Voor (ruimtelijke) ontwikkelingen die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben, moet beschouwd worden of hiervoor een zogenaamde *milieueffectrapportage (mer)* doorlopen moet worden. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten project-mer-plichtig of project-mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 van deze bijlage zijn project-mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3 bij besluiten genoemd in kolom 4. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Een programma behoort niet tot een besluit aangegeven in kolom 4 uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hiermee is het programma *niet* project-mer-(beoordelings)plichtig.

Wel is een gebiedsprogramma een 'plan' zoals bedoeld in de m.e.r.-regelgeving, waarvoor een plan-mer-(beoordelings) plicht kan gelden. Hiervan is sprake in het geval:

- 1) het plan een kader vormt voor vervolgbesluiten voor project-mer-(beoordelings)plichtige projecten, en / of;
- 2) voor het plan een passende beoordeling als bedoeld in artikel 16.53c lid 1 Omgevingswet nodig is.

De ontwikkeling “Bergeijk-Noord” valt, met de ambitie om 1.000 woningen te realiseren, onder categorie J11 ‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen’ van bijlage V uit het Omgevingsbesluit. Ook zijn er binnen de gebiedsontwikkeling mogelijk andere ingrepen aan de orde, zoals de aanleg van (gebiedontsluitings)wegen en de realisatie van recreatieve functies, die mogelijk een relatie hebben met de projecten uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit maakt het programma een kaderstellend plan voor latere project-merbeoordelingsplichtige besluiten.

nr	1. Project	2. Gevallen waarin de mer-plicht geldt	3. Gevallen waarin de merbeoordelingsplicht geldt	4. Besluiten
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg Wijziging Uitbreiding	Het Omgevingsplan

Uitzonderingsregeling

Op de plan-mer-plicht bestaat een uitzondering voor een plan dat het gebruik bepaalt van *kleine gebieden op lokaal niveau*. In zo’n situatie volstaat in eerste instantie een plan-mer-beoordeling. Wanneer uit die beoordeling blijkt dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen, is alsnog een volledige plan-mer-procedure noodzakelijk. Blijkt dat die effecten niet zijn te verwachten, dan is een plan-mer-beoordeling afdoende.

1.2 Keuze voor direct doorlopen volledige mer-procedure

Geadviseerd wordt om voor het gebiedsprogramma een volledige mer-procedure te doorlopen. Dit advies is gebaseerd op de volgende argumenten:

- 1) bij de voorverkenning woningbouwlocaties (2024) is geen mer-procedure doorlopen, terwijl hierbij wel keuzes zijn gemaakt ten aanzien van de voorkeurslocatie voor woningen (mer-beoordelingsplichtige activiteit). Door deze voorfase onderdeel te laten zijn van het Gebiedsprogramma inclusief PlanMER, wordt aan de wettelijke verplichting voldaan.
- 2) Afhankelijk van de grootte van het plangebied, voldoet het gebiedsprogramma wel of niet aan de voorwaarden die de bovengeschetste uitzonderingsregeling in werking zou kunnen zetten. *Sec* het gebied waarvoor nu de Wet voorkeursrecht Gemeente is op gevestigd voldoet wellicht aan het criterium, maar de afbakening van het Gebiedsprogramma reikt verder, waardoor de uitzonderingsregeling niet van toepassing is.
- 3) Een quick scan naar mogelijke belangrijke (nadelige) gevolgen voor het milieu en de omgeving laat zien dat bijvoorbeeld effecten op Natura 2000-gebied (stikstofdepositie), Natuurnetwerk Brabant (NNB als gevolg van directe en indirecte effecten) én de aanwezige cultureel erfgoed en landschappelijke waarden in het plan- en invloedsgebied niet zijn uit te sluiten (hoge verwachtingswaarden). De kans is dan ook groot dat het oordeel van een eventuele mer-beoordeling alsnog is dat er een volledige mer-procedure doorlopen moet worden.

Eerste scan aandachtsgebied stikstof

Op basis van kentallen voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van de 1.000 woningen is een eerste stikstofdepositieberekening met AERIUS gemaakt. Uit deze quick scan blijkt dat er sprake is van een (beperkte) toename van stikstof op stikstofgevoelig habitat binnen de omliggende Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Deze gebieden kennen meerdere habitattypen met een zeer lage Kritische depositie waarde (KDW). De achtergrondconcentratie is hoger dan de KDW en daar komt als gevolg van het project nog 0,04 mol N per ha per jaar bovenop. Dit maakt het lastig om *significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen* uit te sluiten.

2 Aanpak plan-mer Gebiedsprogramma Bergeijk

De procedure en inhoudelijke eisen die gesteld zijn aan een plan-mer voor een gebiedsprogramma staan vermeld in afdeling 11 van het Omgevingsbesluit. Een plan-mer kent daarbij verplichte stappen en facultatieve stappen. Op hoofdlijn worden onderstaande stappen binnen een plan-mer doorlopen:

- 1) *Kennisgeving voornemen en participatie (facultatief)*
- 2) Bevoegd gezag bepaalt de reikwijdte en het detailniveau van het (milieu)onderzoek (verplicht)
- 3) *Advies vragen aan de Commissie mer over reikwijdte en detailniveau (facultatief)*
- 4) Bevoegd gezag stelt het milieueffectrapport (MER) op (verplicht)
- 5) Ter inzage leggen milieueffectrapport samen met het ontwerp-gebiedsprogramma (verplicht)
- 6) Advies vragen aan de Commissie mer (verplicht)
- 7) Bevoegd gezag stelt programma vast (verplicht)

In voorliggend plan van aanpak worden de belangrijkste onderdelen en aandachtspunten voor het plan-mer Bergeijk-Noord benoemd.

2.1 Vormen van “scenario’s”

Scenario’s zijn een verplicht onderdeel in het MER. Het bevoegd gezag kan niet uitgaan van 1 oplossing of scenario. Een scenario geeft invulling aan de doelstelling van het programma. Door meerdere mogelijke scenario’s en hun doelbereik te onderzoeken in het plan-MER, wordt het voornemen binnen het programma zorgvuldig afgewogen. Het bevoegd gezag beschrijft en onderzoekt in het plan-MER ieder scenario op dezelfde manier. Ook motiveert het bevoegd gezag de keuze voor deze scenario’s.

Scenario’s binnen het programma Bergeijk

Het bevoegd gezag moet “*redelijke alternatieven*” ofwel scenario’s uitwerken en onderzoeken. Wat voor soort scenario’s het bevoegd gezag wil onderzoeken, is aan hen. Binnen het gebiedsprogramma valt te denken aan:

- 1) Bepalen van het zoekgebied voor woningen binnen de voorkeurslocatie van april 2025
 - a. Alleen binnen aangewezen WvG-gebied?
 - b. Groter gebied, bijvoorbeeld ook ontwikkelmogelijkheid ten westen van Riethovensedijk
- 2) Bepalen van de bandbreedte aantal te realiseren woningen
 - a. 1.000 woningen conform afspraken Kempische Ontwikkelstrategie?
 - b. 600 woningen als minimale ondergrens voor “autochtone inwoners”?
 - c. 1.500 – 2.000 woningen als regionale buffer?
- 3) Bepalen van het aanvullende programma en voorzieningen
 - a. Type voorzieningen dat wordt toegevoegd bij realisatie van 1000 woningen (bijvoorbeeld basisschool, winkels voor dagelijkse boodschappen, recreatievoorzieningen)
 - b. Locatie(s) van de aanvullende voorzieningen
 - i. in de nieuwe woonkern versus
 - ii. binnen bestaand bebouwd gebied
- 4) Bepalen van het gewenste karakter van de nieuwe woonwijk/ stedenbouwkundig principe
 - a. Geconcentreerd, waarbij bepaalde mate van hoogbouw mogelijk is, versus
 - b. Verspreid, met bepaald minimale omvang van percelen om aan landelijk karakter te voldoen?

- 5) Bepalen van de gewenste ontsluitingsstructuur
 - a. Nieuwe aansluiting op de N613 Endeakkers?
 - b. Ontsluiting via Riethovensedijk?
 - c. Gewenste wegenstructuur *binnen* het gebiedsontwikkelingsgebied
 - d. Ontsluitingsmogelijkheden overige modaliteiten (lopen, fietsen, aansluiting OV)?

Idealiter worden de te onderzoeken scenario's al opgenomen in de Notitie Reikwijdte en Detailniveau, zodat alle betrokken bestuursorganen (zoals randgemeenten, provincie, waterschappen) en de wettelijke adviseurs (minister van Infrastructuur en Waterstaat, de minister van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur en de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap) kunnen reageren op deze scenario's. Indien ervoor wordt gekozen om de NRD ook voor het bredere publiek ter inzage te leggen (geen verplichting, maar wordt in de praktijk wel bij 9 van de 10 NRD's gedaan), kunnen ook zij hierop reageren en nog met verbetervoorstellen komen.

2.2 Doelstelling programma en gewenst doelbereik van het voornemen

De doelstelling van het plan of programma beschrijft wat het plan of programma beoogt. Of in andere woorden: welk probleem lost het programma op? In welke behoefte voorziet het programma? Denk goed na over het doel van het plan. Dit is belangrijk, want zo kunt u de aanleiding, het doelbereik en de scenario's van het plan onderbouwen. Een doel geeft ook een handvat voor de redelijke scenario's. Zijn er meerdere doelen? Geef dan ook aan welk(e) doel(en) het belangrijkste zijn (hoofddoel), en welke doelen lagere prioriteit hebben (subdoelen).

Doelbereik binnen het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord

Aangenomen wordt dat het mogelijk maken van woningbouw het hoofddoel van het gebiedsprogramma is, waarmee richtinggevend uitspraken gedaan worden over (bijvoorbeeld) de aard en omvang en de eerste contourschilderingen van het stedenbouwkundig programma. Maar met welke bestaande omgevingskwaliteiten moet deze opgave volgens de gemeente rekening houden? Welke gemeentelijke showstoppers worden er op voorhand meegegeven aan de gebiedsontwikkeling?

Voor het onderzoeksgebied dat gedefinieerd is binnen het gebiedsprogramma gelden vast ook andere (beleids)doelen. Voorbeelden hiervan zijn misschien de verdere ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland, waterbergingsopgave, transitie binnen het landelijk gebied, behoud van het historisch landschap, verruiming van de recreatieve functies ect. Geadviseerd wordt om, als eerste stap binnen het gebiedsprogramma, gestructureerd aan te geven welke **huidige** doelen het gebied nu heeft en welke **toekomstige doelen** en functies het gebied wellicht moet gaan vervullen. Deze stap is in het plan van aanpak opgenomen in fase 2 – Verdieping en onderzoek.

De commissie voor de milieueffectrapportage (Com mer) vraagt standaard in al haar adviezen om de doelen "concrete en toetsbare" doelstellingen. Aan de hand van concrete doelen is te beoordelen wat de verschillende scenario's daaraan bijdragen. Daarnaast wordt duidelijk of de optelsom van de doelen kan leiden tot een spanningsveld waarbinnen keuzes gemaakt moeten worden. Zo kan het aantal te bouwen woningen op gespannen voet staan met de hoeveelheid groen binnen een deelgebied, of recreatievoorzieningen met de gewenste rust voor natuur. Koppel daarom in een vroeg stadium indicatoren aan de doelen en maak deze zo SMART mogelijk.

2.3 Referentie-situatie

De milieueffecten van de verschillende scenario's moeten onderling én met de referentiesituatie worden 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. Het is daarom belangrijk dat zowel de referentiesituatie als het kader voor beoordeling (zie 2.4) concreet te beschrijven.

De referentiesituatie bestaat uit de huidige toestand van het milieu en de te verwachten milieutoestand als gevolg van de autonome ontwikkeling. Als toekomstjaar voor het onderzoek kan het jaar 2040 of zelfs 2050 worden gehanteerd.

Binnen gebiedsprogramma's wordt soms een zogenaamde "foto van de leefomgeving" gebruikt om de huidige toestand en kwaliteiten van het gebied te presenteren. De foto van de leefomgeving geeft inzicht in de huidige toestand van de gemeente en specifieke bestaande knelpunten binnen het deelgebied "Bergeijk-Noord" en vormt daarmee een startpunt voor het plan-MER. Belangrijk is dat de foto zich richt op de thema's en indicatoren die voor het gebiedsprogramma relevant zijn. Daarom is de eerdergenoemde vertaling van ambities naar concrete doelen en beoordelingscriteria noodzakelijk. Deze vertaling bepaalt immers welke informatie over de huidige situatie van belang is. Hierbij kan voor een groot deel al worden aangesloten op de bevindingen en onderzoeken uit de Voorverkenning woningbouwlocaties (2024).

Belangrijk hierbij is om aan te geven welke autonome ontwikkelingen er in het plangebied tot 2040 verwacht worden. Onder 'autonome ontwikkelingen' wordt verstaan de toekomstige milieutoestand, **zonder** dat de voorgenomen activiteit of één van de scenario's wordt gerealiseerd, maar inclusief plannen of projecten die al in uitvoering zijn of waarover al is besloten. Wordt bijvoorbeeld het NNN in de nabije toekomst verder ontwikkeld, is er sprake van intensievere veehouderij in de directe nabijheid van het plangebied, tot hoever reikt de uitbreiding van de activiteiten van camping "De Paal" en vindt er wel of geen uitbreiding plaats van de tennisbanen?

2.4 Het bepalen van de "te onderzoeken milieuaspecten"

Hoofdthema's bij soortgelijke gebiedsprogramma's en milieueffectrapportages zijn vaak gericht op onderstaande onderwerpen. Het onderzoek kan zowel kwantitatief als kwalitatief uitgevoerd worden en sluit aan op het detailniveau van het gebiedsprogramma en is ondersteunend aan de richtinggevende uitspraken voor het vervolgtraject. Deze milieuaspecten vormen naast "kosten", "juridische haalbaarheid", "draagvlak" en het behalen van het beoogde doelbereik als input voor het voorkeursscenario.

- 1) Mobiliteit en ontsluiting
 - a. Type en intensiteiten per modaliteit, vaak via STOMP principe
 - i. Stappen: Eerst kijken of verplaatsingen te voet kunnen plaatsvinden.
 - ii. Trappen: Daarna de fiets als duurzame optie.
 - iii. Openbaar vervoer: Vervolgens OV als collectieve oplossing.
 - iv. Mobiliteit als dienst: Denk aan deelauto's, deel(bak)fietsen, ride-sharing.
 - v. Personenauto: Pas als laatste de privéauto, dit de minst duurzame optie is.
 - b. Verkeersafwikkeling en ontsluitingsstructuur
 - c. Parkeren
 - d. Oversteekbaarheid
 - e. (Verkeers)veiligheid
- 2) Leefomgeving en gezondheid
 - a. Gezondheidsbevordering (behoud groen en recreatiemogelijkheden)
 - b. Gezondheid en hinderervaring (in de vorm van gecumuleerde effecten ten aanzien geluid, luchtverontreiniging, externe veiligheid, trillingen, geur en lichthinder)

3) Fysieke leefomgeving

- a. Water en bodemsysteem
 - i. Grondwatersystemen
 - ii. Grondopbouw
 - iii. Bodemkwaliteit en verontreinigingen
 - iv. Kans op zetting en geohydrologische effecten
 - v. Hitte en droogtestress
 - vi. Klimaatbestendigheid
- b. Cultureel Erfgoed
 - i. Nationaal erfgoed en eventueel Werelderfgoed
 - ii. Landschap, cultuurhistorie, archeologie en aardkundige waarden
 - iii. “Verandering van de beleefde, fysieke en/of inhoudelijke kwaliteit”
 - iv. Objecten, gebieden, elementen en patronen
- c. Ecologie
 - i. N2000
 - ii. NNB
 - iii. (beschermde) soorten
 - iv. “Verstoring, vernietiging, verzuring, verdroging, vernatting, versnippering etc.)