



RAPPORT

Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord

Klant: Gemeente Bergeijk
Referentie: BK8805-MI-RP-260818-1642
Status: Definitief/3.0
Datum: 18 augustus 2026

HASKONING NEDERLAND B.V.

Philiteleen 57
5617 AK Eindhoven
Netherlands
Mobility & Infrastructure
Trade register number: 56515154

E-mail: info@haskoning.com
Website: [haskoning.com](https://www.haskoning.com)

Titel document:	Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord
Ondertitel:	
Referentie:	BK8805-MI-RP-260818-1642
Uw kenmerk	n.v.t.
Status:	Definitief/3.0
Datum:	18 augustus 2026
Projectnaam:	gebiedsprogramma Bergeijk-Noord
Projectnummer:	BK8805
Auteur(s):	M.Z., L.M.
Gecontroleerd door:	Gemeente Bergeijk
Datum:	18 augustus 2026
Goedgekeurd door:	Gemeente Bergeijk
Datum:	18 augustus 2026
Classificatie:	Projectgerelateerd

Behoudens andersluidende afspraken met de Opdrachtgever, mag niets uit dit document worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. Haskoning Nederland B.V. aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan jegens de Opdrachtgever.

Let op: dit document bevat mogelijk persoonsgegevens van medewerkers van Haskoning Nederland B.V. Voordat publicatie plaatsvindt (of anderszins openbaarmaking), dient dit document te worden geanonimiseerd of dient toestemming te worden verkregen om dit document met persoonsgegevens te publiceren. Dit hoeft niet als wet- of regelgeving anonimiseren niet toestaat. Dit document kan zijn opgesteld met behulp van kunstmatige intelligentie (AI); alle door AI gegenereerde inhoud is beoordeeld en gevalideerd door onze experts.

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Opgave en context	1
1.2	Van plan van aanpak naar gebiedsprogramma	1
1.3	Doel en status van deze Nota van Uitgangspunten	2
2	Beleidsmatig en planologisch vertrekpunt en kaders	4
2.1	Beleidslijn en onderliggende besluiten	4
2.2	Planologische kaders en aandachtspunten	6
3	De sociaal-ruimtelijke gebiedsopgave en vertrekpunten	7
3.1	Woonopgave en impact van de groei op Bergeijk	7
3.2	Strategisch inhoudelijk beleidskader	7
3.3	Brede welvaart als inhoudelijk onderlegger	8
3.4	De woonomgeving als sociale opgave	8
3.5	Doorbouwen op bestaande waarden en kwaliteiten	9
3.6	Centrale vragen voor de gebiedsvisie	10
4	Kernambities en richtinggevende uitspraken	11
4.1	Het wenkende perspectief	11
4.2	Kernambities	11
4.3	Passend en bereikbaar wonen met voldoende voorzieningen	12
4.4	Verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap	13
4.5	Uitnodigend en aantrekkelijk landschap	14
4.6	Duurzame en toekomstbestendige wijk	14
5	Financiële uitgangspunten en randvoorwaarden	16
5.1	Algemene uitgangspunten	16
5.2	Plangebied en eigendom	17
5.3	Programma en ruimtegebruik	17
5.4	Kosten en opbrengsten	17
5.5	Risico's en onzekerheden	17
5.6	Fasering en indexatie	18
5.7	Kostenverhaal en financiële strategie	18
6	Proces en planning	19
6.1	Stappen naar een uitgewerkt (ontwerp)gebiedsprogramma	19
6.2	Besluitvorming	19

6.3	Betrokkenheid stakeholders (participatie)	20
7	Bijlagen	21

1 Inleiding

1.1 Opgave en context

De gemeente Bergeijk staat voor een omvangrijke woningbouwopgave, voortkomend uit zowel de lokale behoefte als de regionale groei binnen de Brainportregio. In de Ontwikkelstrategie De Kempen (2024) is vastgelegd dat de gemeente tot 2040 maximaal circa 3.000 woningen realiseert, waarvan een substantieel deel wordt voorzien op de locatie 'Enderakkers' ten noorden van de kern Bergeijk ('Bergeijk-Noord'). Deze omvangrijke ontwikkeling vraagt om regie en is daarom ondersteund met het vestigen van voorkeursrecht (10 april 2025). De planvorming voor Bergeijk-Noord gaat de gemeente de komende jaren ter hand nemen.

De ontwikkeling van Bergeijk-Noord betreft circa 1.000 woningen en heeft daarmee een grote ruimtelijke, functionele en sociale impact op de locatie zelf, de kern Bergeijk en haar omgeving. De opgave gaat nadrukkelijk verder dan het realiseren van woningen alleen. Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling waarin wonen, werken, landschap, mobiliteit, voorzieningen en het sociaal maatschappelijke perspectief in onderlinge samenhang worden ontwikkeld, met Brede Welvaart als onderliggend fundament.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter samenhangend gebied met belangrijke landschappelijke, recreatieve en maatschappelijke functies, zoals een bosgordel, het Ploegpark en het sport- en recreatiecluster. Daarom wordt Bergeijk-Noord benaderd als één samenhangende leefomgeving, waarvan de woonwijk een essentieel maar niet op zichzelf staand onderdeel is.

1.2 Van plan van aanpak naar gebiedsprogramma

Op 17 maart 2026 heeft het college van B&W het Plan van Aanpak Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord vastgesteld (bijlage 2). Omdat de ontwikkeling grote invloed heeft op de omgeving, is ervoor gekozen om een gebiedsprogramma (onder de Omgevingswet) voor Bergeijk-Noord op te stellen, waarin met een ontwikkelvisie (het wat) en ontwikkelstrategie (het hoe) de kaders worden gegeven voor enerzijds de nieuwe woonwijk en anderzijds het gehele gebied Bergeijk-Noord. Op basis van dit gebiedsprogramma kan later de doorvertaling worden gemaakt richting het omgevingsplan. Dit gebiedsprogramma biedt tevens een titel om het voorkeursrecht gemeenten te verlengen indien noodzakelijk (afdeling 9.1 Omgevingswet). Het vaststellen van het gebiedsprogramma is een bevoegdheid van het college (artikel 3.4 Omgevingswet). Het starten met een Nota van Uitgangspunten is gewenst om de samenhangende opgaven zorgvuldig, integraal en met draagvlak (van de raad) uit te werken.

1.3 Doel en status van deze Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van Uitgangspunten legt de inhoudelijke en bestuurlijke basis voor de verdere uitwerking van het gebiedsprogramma. De Nota van Uitgangspunten heeft een drieledig doel:

1. Vastleggen van de beleidslijn en bestuurlijke kaders (hoofdstuk 2)

Een gebiedsprogramma is een uitwerking van een omgevingsvisie (beleidscyclus Omgevingswet). De Omgevingsvisie Bergeijk d.d. 24 februari 2022 beschrijft de grote vraag naar woningen, zowel vanuit de gemeente als vanuit de regio. Hierbij wordt er niet alleen naar inbreidingslocaties gekeken, maar onder voorwaarden ook naar uitbreidingslocaties.¹ Met de door de gemeenteraad vastgestelde Verkenning uitbreidingslocaties (10 april 2025) is hier een eerste invulling aan gegeven. De locatie Bergeijk-Noord (Enderakkers) is een uitbreidingslocatie en vindt op deze manier een kapstok in de Omgevingsvisie. Met deze Nota van Uitgangspunten worden de relevante beleidskeuzes en strategische kaders voor Bergeijk-Noord verder gebundeld en vastgelegd. Hiermee wordt een samenhangende beleidslijn geformuleerd die richtinggevend is voor de ontwikkeling van Bergeijk-Noord en als opdracht geldt voor het gebiedsprogramma.

2. Bepalen inhoudelijke kaders voor de gebiedsontwikkeling (hoofdstukken 3 en 4)

Deze Nota van Uitgangspunten bevat overkoepelende (zoals sociaal-ruimtelijk, maar ook bereikbaarheid en duurzaamheid) ambities, uitgangspunten en richtinggevende uitspraken voor de ontwikkeling van het gebied. Deze vormen het richtinggevend kader waarbinnen scenario's worden ontwikkeld, beschouwd en afgewogen. Daarbij worden de belangrijkste strategische vraagstukken benoemd die in de vervolgfase nader worden onderzocht.

3. Vaststellen van kaders voor financiële haalbaarheid (hoofdstuk 5)

De Nota van Uitgangspunten bevat de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de financiële doorrekening van de gebiedsontwikkeling. Hiermee wordt geborgd dat financiële haalbaarheid vanaf het begin integraal onderdeel is van de scenarioafweging en verdere planvorming.

¹ Paragraaf 3.1 en 4.1.1. Omgevingsvisie Bergeijk.

Met bovenstaande onderdelen heeft deze Nota van Uitgangspunten een kaderstellende en richtinggevende status. Na vaststelling door de gemeenteraad vormt zij het kader en geeft zij de richting aan voor:

- de uitwerking van scenario's en ontwerpend onderzoek;
- de Notitie Reikwijdte en Detailniveau en de OmgevingsEffectRapportage²;
- de verdere uitwerking van het gebiedsprogramma.

De Nota van Uitgangspunten legt vast binnen welke kaders het gebiedsprogramma wordt ontwikkeld en op welke vraagstukken nog keuzes gemaakt moeten worden in het verdere proces. Hoofdstuk 6 geeft een doorkijk naar dit verdere proces en de betrokkenheid van bestuur en stakeholders.

² Het voornemen is plan-mer-plichtig. Aanvullend op de "klassieke" milieuaspecten worden ook de sociaaleconomische en maatschappelijke brede welvaartseffecten van de verschillende scenario's en richtinggevende uitspraken beschouwd en beoordeeld. Hierdoor wordt de plan-MER onderdeel van een brede en integrale "OmgevingsEffectRapportage (OER). Voor een uitgebreide toelichting van het plan-MER wordt verwezen naar het Plan van Aanpak (bijlage 2).

2 Beleidsmatig en planologisch vertrekpunt en kaders

2.1 Beleidslijn en onderliggende besluiten

Een gebiedsprogramma vormt vanuit de beleidscyclus Omgevingswet een uitwerking van de omgevingsvisie. Het vaststellen van een gebiedsprogramma is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders (artikel 3.4 Omgevingswet). Tegelijkertijd is het, vanuit politiek-bestuurlijk oogpunt, van belang dat het gebiedsprogramma is verankerd in een heldere en breed gedragen beleidsbasis.

De Omgevingsvisie Bergeijk d.d. 24 februari 2022 beschrijft de grote vraag naar woningen, zowel vanuit de gemeente als vanuit de regio. Hierbij wordt er niet alleen naar inbreidingslocaties gekeken, maar onder voorwaarden ook naar uitbreidingslocaties.³ Met de door de gemeenteraad vastgestelde Verkenning uitbreidingslocaties is hier een eerste invulling aan gegeven. De locatie Bergeijk-Noord (Enderakkers) is een uitbreidingslocatie en vindt op deze manier een kapstok in de Omgevingsvisie. Daarmee zijn de noodzaak van de ontwikkeling en de keuze voor Bergeijk-Noord als uitbreidingslocatie bestuurlijk onderbouwd en bekrachtigd.

Met deze Nota van Uitgangspunten worden de relevante beleidskeuzes en strategische kaders voor Bergeijk-Noord verder gebundeld en vastgelegd. Hiermee wordt een samenhangende beleidslijn geformuleerd die richtinggevend is voor de ontwikkeling van Bergeijk-Noord en als opdracht geldt voor het gebiedsprogramma.

Hierna is uiteengezet welke beleidsdocumenten en besluiten ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Bergeijk-Noord en hoe deze gezamenlijk de beleidslijn vormen voor het vervolg.

Omgevingsvisie Bergeijk (24 februari 2022)

De Omgevingsvisie legt de basis voor de woningbouwopgave en stelt dat uitbreiding alleen plaatsvindt wanneer deze bijdraagt aan de kwaliteit van landschap, leefomgeving en brede welvaart. Concrete buitenstedelijke locaties, waaronder Bergeijk-Noord, zijn in de visie nog niet expliciet aangewezen.

Ontwikkelstrategie De Kempen 2024–2040 (25 oktober 2024)

De ontwikkelstrategie vertaalt de regionale schaa sprong naar een concrete woningbouwopgave van circa 3.000 woningen voor Bergeijk tot 2040. Hiermee wordt de noodzaak en omvang van de opgave voor Bergeijk-Noord regionaal onderbouwd.

³ Paragraaf 3.1 en 4.1.1. Omgevingsvisie Bergeijk.

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

Deze visie concretiseert de woningbouwopgave naar aantallen, doelgroepen en woningtypen en fungeert als regionaal volkshuisvestelijk kader. Hiermee worden de kwalitatieve uitgangspunten voor het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord bepaald.

Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025 (11 december 2025)

De Woondeal legt de regionale afspraken vast over versnelling van woningbouw en verdeling van de opgave binnen Zuidoost-Brabant. Dit vormt de basis onder de Kempische woonvisie en onderstreept de urgentie en het tempo van de ontwikkeling.

Verkenning woningbouwlocaties (10 april 2025)

De gemeentelijke verkenning identificeert Enderakkers als meest geschikte grootschalige uitbreidingslocatie voor de kern Bergeijk ('t Hof), op basis van ruimtelijke, milieukundige en leefomgevingskwaliteiten en ontwikkelmogelijkheden (eerste screening). Nadere onderbouwing moet de locatiekeuze bevestigen.

Raadsbesluit instemmen verkenning uitbreidingslocaties (10 april 2025)

Op basis van de verkenning heeft de gemeenteraad Enderakkers formeel aangewezen als de grootschalige uitbreidingslocatie voor Bergeijk. Hiermee is de locatiekeuze bestuurlijk bekrachtigd.

Besluit vestigen voorkeursrecht gemeenten (10 april 2025)

Met het vestigen van het voorkeursrecht heeft de gemeenteraad de intentie uitgesproken om de locatie actief te ontwikkelen en de regie op de grondpositie te nemen. Dit besluit markeert de overgang van beleidskeuze naar actieve gebiedsontwikkeling.

Vaststelling Plan van Aanpak Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord (17 maart 2026)

Het college heeft het plan van aanpak vastgesteld waarin de procesaanpak, fasering en werkwijze voor het opstellen van het gebiedsprogramma zijn vastgelegd. Dit besluit markeert de start van de gebiedsontwikkeling

Meer achtergrond over het instrument gebiedsprogramma t.b.v. de ontwikkeling Bergeijk-Noord is te vinden in bijlage 2: Plan van aanpak d.d. 17 maart 2026, inclusief bijlagen (17 maart 2026).

2.2 Planologische kaders en aandachtspunten

Voor de ontwikkeling van Bergeijk-Noord gelden naast voorgenoemde bestuurlijke besluiten diverse planologische en milieukundige randvoorwaarden die voortvloeien uit wet- en regelgeving en bestaand beleid. Het gaat onder andere om aspecten zoals natuur (NNB), milieu (geluid, bodem, spuitzones en stikstof), water en klimaat, infrastructuur en ontsluiting.

Uit de eerste verkenningen blijkt dat deze randvoorwaarden aandachtspunten vormen voor de verdere uitwerking van het gebied, maar op dit moment geen onoverkomelijke belemmeringen op lijken te leveren voor de ontwikkeling als geheel. De exacte impact van deze randvoorwaarden en benodigde maatregelen verschillen per te ontwikkelen scenario en worden in de vervolgfase nader onderzocht en onderbouwd, onder andere via het plan-MER/OER en thematisch onderzoek (zie voetnoot 2). Hierover zal ook overleg plaatsvinden met andere instanties en partijen. Dit betreft onder meer afstemming met de Provincie Noord-Brabant, in het kader van de afweging en onderbouwing van Enderakkers als buitenstedelijke woningbouwlocatie.

De planologische kaders bepalen daarmee de speelruimte waarbinnen de gebiedsontwikkeling kan plaatsvinden en vormen een belangrijk onderdeel van de afweging tussen verschillende scenario's. Door deze kaders vroegtijdig integraal mee te nemen, wordt geborgd dat de verdere uitwerking juridisch haalbaar en uitvoerbaar is.

Een eerste scan van planologische aandachtspunten voor programma én navolgend omgevingsplan/omgevingsvergunning is te vinden in bijlage 2: Plan van aanpak d.d. 17 maart 2026, inclusief bijlagen (17 maart 2026).

3 De sociaal-ruimtelijke gebiedsopgave en vertrekpunten

3.1 Woonopgave en impact van de groei op Bergeijk

De opgave is om maximaal 1000 woningen in Bergeijk-Noord (Enderakkers) toe te voegen, als bijdrage aan zowel de lokale woonbehoefte als de regionale schaa sprong. De opgave is uitzonderlijk voor de gemeente, zowel in schaal als impact. Dit betekent een groei van ca 25% van het huidige woningbestand van de kern Bergeijk 't Hof — een ingreep die het dorp niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal en functioneel sterk beïnvloedt. Dit raakt de identiteit van dorp en gemeenschap. Dit heeft gevolgen op drie schaalniveaus:

- De nieuwe woonwijk zelf — als nieuwe uitbreiding van de kern Bergeijk, zowel gericht op lokale inwoners als nieuwkomers.
- Het recreatieve bosgebied — dat zowel functioneel als ecologisch onder druk komt te staan door de toenemende recreatieve vraag bij deze groei.
- De bestaande kern — die de groei in voorzieningen, sociale cohesie en bereikbaarheid moet kunnen opvangen.

Deze drie niveaus beïnvloeden elkaar wederzijds. De opgave vraagt dan ook een integrale blik: niet alleen de nieuwe wijk ontwerpen, maar de relatie met de kern en het omliggende landschap expliciet meenemen. Ook vraagt een opgave van deze schaal en impact een zorgvuldig participatieproces en inhoudelijke afstemming met bewoners en gebruikers van het gebied Bergeijk-Noord, lokale organisaties, bedrijven en vertegenwoordigers.

3.2 Strategisch inhoudelijk beleidskader

De lokale en regionale groeiopgave is breder dan alleen het realiseren van woningen. In de ontwikkelstrategie De Kempen (2024) geven de vier Kempen-gemeenten richting aan deze groeiopgave. Het document is een uitwerking van de Ontwikkelstrategie Zuidoost Brabant (2030-2040). De groeiopgave wordt daarbij gekoppeld aan het perspectief van brede welvaart. Daarbij zet zij het subjectieve welzijn van bewoners centraal bij toekomstige ontwikkelingen. De ontwikkelstrategie De Kempen heeft dit vertaald naar een ambitie en leidende principes op 6 hoofdthema's: samenleving, mobiliteit, werken, voorzieningen, landschap en klimaat.

De belangrijkste leidende principes die relevant zijn voor de opgave Bergeijk-Noord laten zich daarbij als volgt samenvatten:

- Middels ruimtelijke ontwikkeling in het fysiek domein worden maatschappelijke doelen gerealiseerd.
- Nieuwe woongebieden sluiten aan bij het dorpse karakter en de identiteit (zie 3.5 waar dit principe voor Bergeijk-Noord nader is gedefinieerd als dorpse waarden).
- Het bestaande voorzieningenniveau wordt versterkt ten behoeve van leefbaarheid en levendigheid.
- Bereikbaar voor iedereen, jong en oud met focus op fiets, wandelen en hoogwaardig openbaar vervoer.
- Ruimtelijke ontwikkeling gaat samen met behoud en versterking van het kenmerkende landschap. Water- en bodem zijn sturend.

- Inzet op lokale (en regionale werkmilieus) die het economische profiel van De Kempen versterken. Betrokken ondernemers vormen een ondersteunende factor in het verenigingsleven.
- Behoud en versterking van de Kempische cultuur die geliefd is voor Kempenaren en nieuwkomers.

Bovengenoemde principes sluiten goed aan bij de ambities en thematische doelen die de gemeente heeft uitgewerkt in haar omgevingsvisie (2022). Hierin heeft zij haar koers gedefinieerd voor leefbare dorpen, een vitaal buitengebied en een sterke economische structuur. De Omgevingsvisie Bergeijk (2022) en de Kempische Ontwikkelstrategie (2024) vormen daarmee het inhoudelijk strategisch kader waarbinnen de kernambities in hoofdstuk 4 zijn geformuleerd.

In het ruimtelijke inventarisatiedocument is er per thema een overzicht gemaakt voor de voor Bergeijk-Noord relevante strategische beleidsdoelen. Dit document is opgenomen bij bijlage 3: Ruimtelijk inventarisatiedocument (versie 2)

3.3 Brede welvaart als inhoudelijk onderlegger

Brede welvaart is de onderlegger voor de uitwerking van het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord. Dit betekent dat niet alleen fysieke en economische aspecten leidend zijn, maar juist ook sociale, ecologische en maatschappelijke waarden worden meegewogen. Om dit te concretiseren is vooraf aan deze Nota van Uitgangspunten een inventarisatie uitgevoerd van de sociale gemeentelijke beleidsdoelen op de thema's gezondheid, sociale samenhang, welbevinden, cultuur en veiligheid. Tevens is er een eerste verdiepende verkenning uitgevoerd door PON-Telos op de thema's van brede welvaart die van belang zijn voor deze nieuwe woonwijk. Deze input is voeding geweest voor zowel de kernambities, richtinggevende uitspraken en strategische vraagstukken in dit document.

De complete inventarisatie van het sociaal beleid en een uitgebreide weergave van de uitkomsten van de gevoerde dialoog brede welvaart, die ten grondslag liggen aan de gebiedsopgaven, zijn te vinden in bijlage 4: Sociaal-maatschappelijk inventarisatiedocument.

3.4 De woonomgeving als sociale opgave

Sociaal-maatschappelijk zijn er urgente opgaves om in de ontwikkeling aan te pakken. Het bewustzijn is gegroeid dat de woonomgeving een groter rol speelt bij het aanpakken van sociale vraagstukken. Er is een toenemende ondersteuningsbehoefte (jeugdhulp en Wet Maatschappelijke Ondersteuning), een dubbele vergrijzing (de groep ouderen groeit en de groep ouderen zelf wordt steeds ouder) en een groeiende krapte op de arbeidsmarkt (zorg), waardoor professionele zorg niet alle hulpvragen meer kan dragen. Gemeenten hebben daarvoor een opdracht en een regierol om preventie, zorg en welzijn in de wijk structureel met elkaar te verbinden (Aanvullend Zorg en Welzijnsakkoord en het Gezond en Actief Leven Akkoord).

De opgave samengevat: richt woonbuurten zo in dat de druk op formele zorg wordt verlaagd, de fysieke en sociale gezondheid van inwoners wordt versterkt en de samenhang en veerkracht van de gemeenschap wordt vergroot. Dit vraagt om andere en ook nieuwe ontwikkelprincipes dan bij traditionele uitleglocaties zoals voorheen is ontwikkeld: niet enkel starten bij het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord en de kavelindeling, maar ook bij de vraag wat voor gemeenschap en leefomgeving hier kan ontstaan en welke sociale en ruimtelijke condities daarvoor nodig zijn.

Dit heeft consequenties voor de stedenbouwkundige opzet, de programmering van de openbare ruimte, de menging van doelgroepen en woningtypen, het proces van samenspraak en de fasering van de ontwikkeling.

3.5 Doorbouwen op bestaande waarden en kwaliteiten

Dorpse kernwaarden

Het vertrekpunt voor de identiteit van Bergeijk-Noord zijn de bestaande dorpse kernwaarden, het DNA van de kern Bergeijk. Deze dorpse waarden laten zich omschrijven als een manier van samenleven, een gedeelde mentaliteit. Kenmerkend zijn:

- Oog voor elkaar hebben (zonder oordeel) — de onderlinge betrokkenheid en het naar elkaar omzien.
- Actieve betrokkenheid bij de gemeenschap en de leefomgeving.
- Ontmoeting in het verenigingsleven, vrijwilligerswerk en gezamenlijke activiteiten.
- Verbondenheid met het landschap, de historie en lokale tradities.

Deze waarden zijn mede ontleend aan de toekomstdialogen die in het kader van de Ontwikkelvisie De Kempen met bewoners zijn gevoerd en het opgestelde DNA-boek van Bergeijk (2020). Ze zijn daarmee geen opgelegde ambitie, maar een reflectie van wat bewoners zelf waarderen in hun dorp. Bij bewoners leeft de zorg of deze waarden behouden kunnen blijven met de voorgenomen groei.

Tot slot, omdat het begrip soms tot een bepaalde verwachting leidt: een nieuwe woonwijk met dorpse waarden gaat daarmee niet over aansluiten bij traditionele architectuur, beperkte bouwhoogte of enkel grondgebonden wonen.

Bestaande kwaliteiten van Bergeijk-Noord

Het plangebied Bergeijk-Noord heeft eigen, bijzondere kwaliteiten die als vertrekpunt dienen voor de nieuwe woonwijk en de toekomst van het gebied als geheel. Deze kwaliteiten zijn:

- Het bosrijke en parkachtige karakter met unieke cultuurhistorie, zichtbaar in de landschapsstructuren, Ploeg en Ploegpark, Rietveld-elementen. Maar ook de afwisseling tussen bos, open velden en verre doorzichten.
- Het gebied met een grote diversiteit aan recreatieve en sportfuncties, dat dagelijks fungeert als levendige ontmoetingsplek voor het dorp in verenigingsactiviteiten, sport en festiviteiten. Met belangrijke ankerplekken als Kattendans, sportpark, de Blokhut en Speeltuin de Bucht.

- De uitgebreide recreatieve wandelstructuur als uitloopgebied voor bewoners.
- Toonaangevende familiebedrijven die karakter geven aan het gebied en sociaal verbonden zijn met Bergeijk: De Paal en Bruns.
- De ligging van de snelfietsroute F67 als prachtige groene fietsverbinding tussen dorp en het stedelijk gebied.
- De akkergronden en het agrarische gebruik. Van oudsher zijn dit vruchtbare gronden, die al eeuwenlang onderdeel uitmaken van een groot akkercomplex 'de Enderakkers'. Deze functie wordt deels opgegeven ten behoeve van de woningbouwopgave. Het betreft de gronden waarbij het grondwater het laagst staat en duurzaam agrarisch gebruik het meest kwetsbaar is.

De bestaande kwaliteiten vormen het vertrekpunt voor de ontwikkeling van zowel gebied als woonwijk.

3.6 Centrale vragen voor de gebiedsvisie

Kortom, de sociaal-ruimtelijke opgave laat zich samenvatten in drie centrale vragen die in de verdere uitwerking van het gebiedsprogramma beantwoord worden:

- Wat voor woonwijk willen wij?
- Op welke wijze ontwikkelen we een toekomstbestendige en samenhangende leefomgeving in Bergeijk-Noord?
- Hoe verbinden we de woonwijk goed met de kern?

Deze vragen worden beantwoord door voort te bouwen op de bestaande waarden en kwaliteiten, met als onderlegger van brede welvaart, voor zowel de bestaande als de nieuwe inwoners van Bergeijk. In het volgende hoofdstuk wordt daarvoor de eerste stap gezet.

4 Kernambities en richtinggevende uitspraken

4.1 Het wenkende perspectief

Het overkoepelende perspectief voor Bergeijk-Noord is tweeledig:

1. **Bergeijk-Noord versterkt haar betekenis als dorps leeflandschap** — een gebied waar landschap, ontmoeting en recreatie samenkomt, voor bestaande én nieuwe inwoners.
2. **Er ontstaat een woonwijk met een sterke eigen identiteit** — als vanzelfsprekend onderdeel van Bergeijk 't Hof, gevormd door dorpse waarden die zich vertalen in een inclusieve samenleving bestaande uit kleinschalige netwerken met oog voor elkaars welzijn en de mogelijkheid elkaar actief te ontmoeten én ingebed in het karakteristieke bos- en parklandschap.

Dit perspectief is de overkoepelende visie, de stip op de horizon: een wijk met eigen uniek karakter, op basis een inclusieve gemeenschap, onderdeel van het landschap - de bosgordel Bergeijk-Noord, verbonden met de bestaande recreatieve en sportvoorzieningen en in directe relatie met de kern 't Hof (ruimtelijk, sociaal en cultuur). Dit perspectief wordt nader geconcretiseerd in de kernambities voor het gebied en de toekomstige woonwijk.

4.2 Kernambities

De kernambities geven richting aan de gebiedsontwikkeling en maken de beleidsuitgangspunten concreet. Ze bouwen voort op de kernwaarden en wenkend perspectief uit hoofdstuk 3. Ze zijn geformuleerd op basis van de analyse van het gebied, de inventarisatie van beleid, de brede welvaart-dialoog, eerste participatiemomenten met inwoners en werksessies met ambtenaren en betrokkenen.

Per kernambitie zijn richtinggevende uitspraken geformuleerd als basis voor verdere keuzes en die worden vastgesteld door de gemeenteraad met dit document. Daarnaast zijn per ambitie strategische vraagstukken benoemd die in de volgende fase worden beantwoord via scenario-studie (Plan-MER danwel OER), verdiepend onderzoek en gesprekken in focusgroepen met diverse stakeholders.

De vier kernambities voor een gezond en toekomstbestendig Bergeijk-Noord:

1. Passend en bereikbaar wonen met voldoende voorzieningen
2. Verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap
3. Uitnodigend en aantrekkelijk landschap
4. Duurzame en toekomstbestendige wijk

De vier kernambities staan niet op zichzelf. Ze versterken elkaar en stellen gezamenlijk hogere eisen aan het ontwerp dan elk afzonderlijk zou doen. Een paar voorbeelden: een autoluwe wijk vraagt om voldoende dichtheid, maar dichtheid staat op gespannen voet met de groene landschapsambities. Een verbonden gemeenschap vraagt om ontmoetingsplekken en een mix van doelgroepen, maar dat stelt eisen aan de woningtypologie en de fasering. Een duurzame wijk vraagt om investeringen die invloed hebben op de financiële haalbaarheid.

De scenariostudie in de volgende fase is bedoeld om deze spanningen expliciet te maken en af te wegen.

Iedere kernambitie is hierna uitgewerkt in meer concrete richtinggevende uitspraken, die voor de komende scenariostudie en het ontwikkelproces sturing geven aan de wijze waarop deze kernambities zouden moeten worden bereikt voor Bergeijk-Noord. De vraagstukken die het leggen van deze puzzel oproept worden in de scenariostudie geadresseerd. De richtinggevende uitspraken zijn in de navolgende paragrafen benoemd.

In het Ambitiedocument Bergeijk-Noord bij deze Nota van Uitgangspunten (bijlage 1) zijn in dit hoofdstuk benoemde kernambities en richtinggevende uitspraken voorzien van meer achtergrond en inspirerend verbeeld. Ook zijn daarin de belangrijkste te onderzoeken en beantwoorden strategische vraagstukken voor de scenariostudie en uitwerking benoemd.

4.3 Passend en bereikbaar wonen met voldoende voorzieningen

We ontwikkelen een gevarieerd, betaalbaar en toegankelijk woonaanbod, goede verbindingen met de rest van Bergeijk en de regio, en voorzieningen die meegroeien met het aantal bewoners. Dit alles met oog voor de diverse groep mensen die hier straks woont.

Richtinggevende uitspraken

Wonen

- Bergeijk-Noord draagt bij aan zowel de lokale woonbehoefte als de regionale schaa sprong, binnen het maximum van 1.000 woningen.
- Het gebiedsprogramma biedt geschikte en betaalbare woonruimten, met daarbij ruimte voor een diversiteit aan doelgroepen.
- Er wordt ingezet op een gevarieerde mix van woningtypen en woonconcepten die aansluiten bij de diversiteit aan leefstijlen van bewoners.

Bereikbaarheid

- De woonwijk is optimaal verbonden met de kern van Bergeijk en het stedelijk gebied van de regio, Eersel en Westerhoven, waarbij de prioriteit ligt op veilige en aantrekkelijke fietsroutes.
- De inrichting van de wijk heeft als uitgangspunt een autoluwe leefomgeving: fiets en lopen zijn de primaire vervoersmiddelen voor de korte afstand, aangevuld met hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) voor de langere verbindingen.

Voorzieningen

- Het voorzieningenniveau in de wijk en/of kern ontwikkelt mee met de groei van het aantal bewoners, zodat de wijk in elke fase leefbaar en aantrekkelijk is.
- Commerciële voorzieningen binnen het plangebied zijn ondersteunend aan de bestaande voorzieningenstructuur en dragen bij aan ontmoeting, levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Werken

- Het gebied biedt ruimte aan passende vormen van lokaal ondernemerschap, werken aan huis en kleinschalige werkfuncties, bijdragend aan lokale werkgelegenheid en levendigheid en sociale cohesie van het gebied.

4.4 Verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap

In Bergeijk-Noord wordt actief gebouwd aan een inclusieve gemeenschap: een plek waar mensen elkaar kennen, naar elkaar omzien, samen initiatieven opzetten en zich thuis voelen. De ruimtelijke opzet en de sociale infrastructuur versterken elkaar.

Richtinggevende uitspraken

Samenleven, inclusiviteit en gezondheid

- Er wordt actief gebouwd aan gemeenschapsvorming en eigenaarschap van bewoners, al vóór de eerste bewoner intrekt.
- De wijk is voor iedereen toegankelijk en inclusief: iedereen voelt zich thuis en kan meedoen, ongeacht leeftijd, achtergrond of gezondheid.
- De woonwijk is ingericht vanuit positieve gezondheid: de fysieke en sociale omgeving versterkt het welzijn van bewoners en verlaagt de druk op formele zorg en ondersteuning.

Levendigheid en ontmoeting

- De wijk is zo opgezet dat ontmoeting vanzelf en laagdrempelig ontstaat. Zowel in de buitenruimte, sociale netwerken als met programmering van voorzieningen.
- De stedenbouwkundige opzet en de openbare ruimte faciliteert levendigheid: plekken die uitnodigen tot verblijf, spelen, bewegen en ontmoeten zijn structureel onderdeel van het wijkontwerp en worden gekoppeld aan wandel- en fietsstructuren.

Verbinding woonwijk met de kern 't Hof en gebied Bergeijk-Noord

- Er wordt ingezet op sterke ruimtelijke, sociale en culturele verbindingen tussen de nieuwe wijk en de bestaande kern, in het bijzonder met de kern 't Hof. Dit is een wederkerige wisselwerking: de wijk nodigt uit om te worden bezocht door bewoners uit Bergeijk.
- Bestaande kwaliteiten in het gebied — het Ploegpark, de Kattendans, de sport- en spellocaties en het actieve verenigingsleven — worden benut en versterkt als bindende schakel tussen oude en nieuwe bewoners.

4.5 Uitnodigend en aantrekkelijk landschap

Zowel de bestaande als nieuwe bewoners benutten het fraaie landschap van Bergeijk-Noord als plek voor wandelen, sport, spelen en verenigingsleven. Agrarisch gebruik van de overblijvende akkers wordt zoveel als mogelijk behouden en vormt onderdeel van het gebied. Het bosrijke, culturele en parkachtige karakter van Bergeijk-Noord wordt gekoesterd en doorgezet in de ruimtelijke opbouw en identiteit van de nieuwe woonwijk.

Richtinggevende uitspraken

Landschappelijke kwaliteit en identiteit

- De noordelijke bosgordel wordt versterkt als ecologische en landschappelijke buffer en als aantrekkelijk uitloopgebied voor de wijk.
- Het bos- en parkachtige karakter wordt structureel doorgezet in de opzet van de woonwijk: groen en bebouwing zijn verweven, niet gescheiden.
- Het landschap biedt aanleiding voor verschillende woonsferen binnen de wijk.

Gezonde en recreatieve leefomgeving

- Nieuwe groenstructuren in de woonwijk bieden volop plek voor bewegen, natuurbeleving, natuurlijk spelen en bewonersinitiatieven.
- De wandelroutes tussen de nieuwe woonwijk en camping De Paal, kern 't Hof, de sportlocaties en de bossen worden versterkt en aantrekkelijk ingericht.

Biodivers en natuurlijk

- Bestaande natuur- en ecologische waarden worden behouden en waar mogelijk versterkt, ook in de woonwijk zelf.
- Er wordt een bewuste balans gezocht tussen de toenemende recreatieve druk vanuit de wijk en de draagkracht van de bestaande natuurwaarden, waaronder die van het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

4.6 Duurzame en toekomstbestendige wijk

Bergeijk-Noord wordt gebouwd voor de lange termijn. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid wordt daarin gezien als randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Energie, klimaat, ruimtegebruik en circulariteit zijn integraal onderdeel van het ontwerp.

Richtinggevende uitspraken

Energie

- De wijk wordt netbewust gebouwd: de energievraag en het energieaanbod worden in samenhang ontworpen, rekening houdend met de capaciteit van het elektriciteitsnet en de mogelijkheden voor lokale opslag.
- Woningen worden zo energiezuinig mogelijk gebouwd, als basis voor lage woonlasten en klimaatbestendigheid.
- Er wordt ingezet op slimme oplossingen en lokale samenwerking tussen bewoners, corporaties, bedrijven en gemeente.

Klimaatadaptatie, water en bodem, en hittestress

- Bodem en water is sturend bij de ontwikkeling van de woonwijk: de ontwikkeling wordt afgestemd op de capaciteit van het bodem- en watersysteem.
- Regenwater wordt maximaal vastgehouden, hergebruikt en infiltreert in de bodem, afgestemd op het lokale systeem en de lage grondwaterstanden in het gebied.
- Hittestress wordt tegengegaan door voldoende groen, schaduw en waterberging in de openbare ruimte.

Meervoudig ruimtegebruik

- Ambities worden waar mogelijk gestapeld in dezelfde ruimte: waterberging en spelen in groenstructuren, energieopwekking op daken van parkeervoorzieningen etc.

Circulariteit

- Bij nieuwbouw wordt gestimuleerd gebruik te maken van houtbouw, biobased materialen en circulaire bouwmethoden, als bijdrage aan een lagere milieu-impact van de bouwopgave.

5 Financiële uitgangspunten en randvoorwaarden

De financiële haalbaarheid van Bergeijk-Noord wordt in het proces stapsgewijs doorgerekend en opgebouwd en loopt parallel aan de inhoudelijke en planologische uitwerking van het plangebied. In de eerste stap worden de uitgangspunten voor de financiële doorrekening vastgesteld (met voorliggende Nota van Uitgangspunten). In de scenariostudie worden meerdere ruimtelijke scenario's ontwikkeld, die ieder op hoofdlijnen financieel worden doorgerekend (o.b.v. onderstaande uitgangspunten). Deze globale grondexploitatie (afkorting: 'GREX-light') geeft inzicht in de kosten, opbrengsten en risico's per scenario.

De financiële uitkomsten worden vervolgens integraal meegewogen in de afweging van de scenario's, naast onder meer ruimtelijke kwaliteit, milieueffecten en sociaal-maatschappelijke aspecten. Op basis van deze integrale afweging wordt één voorkeursscenario bepaald. In de volgende fase wordt dit voorkeursscenario verder uitgewerkt en financieel verdiept, onder andere door een meer gedetailleerde grondexploitatie en nadere uitwerking van kosten, opbrengsten, fasering en risico's (afkorting: 'GREX'). Deze uitwerking vormt de financiële onderbouwing van het gebiedsprogramma.

Onderstaande uitgangspunten en randvoorwaarden vormen het kader voor de financiële doorrekening en beoordeling van de verschillende scenario's.

5.1 Algemene uitgangspunten

Het proces van de financiële haalbaarheid gedurende het traject richting het vastgestelde gebiedsprogramma Bergeijk-Noord bestaat uit het stapsgewijs verfijnen van de uitwerking op hoofdlijnen. Daarbij wordt op vaste momenten de GREX herijkt. De gemeentelijke GREX, die uiteindelijk wordt opgesteld aan de hand van de financiële verkenning, moet voldoen aan de geldende BBV-regels (Besluit Begroting en Verantwoording).

We kijken echter breder dan alleen naar de GREX. De ambities van brede welvaart, duurzaamheid en een autoluwe inrichting zijn belangrijk voor Bergeijk-Noord. We onderzoeken of we deze ambities ook in geld kunnen uitdrukken. Als dat niet mogelijk is zullen we de effecten kwalitatief omschrijven. Zo kan bijvoorbeeld een extra grote groenvoorziening een negatief effect hebben op de grondexploitatie, maar wel positieve effecten op gezondheid, biodiversiteit en leefomgeving. Een betere gezondheid van inwoners zal leiden tot lagere zorgkosten. Aspecten als gezondheid of leefomgeving zullen moeilijk in geld uit te drukken zijn, maar zijn wel van belang om een goede afweging te kunnen maken.

5.2 Plangebied en eigendom

In eerste instantie richt de financiële verkenning zich op het plangebied, dat wordt begrensd door het Wvg-gebied. Verdere uitbreiding van het plangebied kan onderdeel zijn van de scenarioafweging. Een deel van de gronden in dit plangebied is in bezit van de gemeente Bergeijk. De gemeente is voornemens om (met inzet van het voorkeursrecht) de overige gronden te verwerven, waarbij het uitgangspunt is een minnelijke oplossing. Daarbij worden alle gronden ingebracht in de grondexploitatie. De verwervings- en inbrengwaarden worden in eerste instantie indicatief geraamd en in latere fasen geconcretiseerd.

5.3 Programma en ruimtegebruik

Uitgangspunt is dat het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord aansluit bij de regionale afspraken gemaakt binnen de Metropoolregio Eindhoven en in de Woondeal met Rijk, provincie en regio, voor het realiseren van 3000 woningen in de gemeente Bergeijk. In de scenariostudie wordt dit nader uitgewerkt. Daarbij gaan we uit van vooralsnog een ontwikkeling van maximaal 1.000 woningen. De bandbreedtes zijn onderdeel van de scenarioafweging. Het voorzieningenniveau en de ruimtelijke invulling worden in samenhang bepaald in de scenariostudie. Het ruimtegebruik is indicatief en wordt per scenario nader uitgewerkt; dit vormt een belangrijke basis voor zowel de kosten als voor de opbrengsten.

5.4 Kosten en opbrengsten

Voor de kosten en opbrengsten hanteren we de volgende uitgangspunten:

De opbrengsten worden gebaseerd op de gemeentelijke grondprijzen (grondprijzenbrief) en het vastgestelde gebiedsprogramma Bergeijk-Noord. Opbrengsten uit bijdragen van derden worden waar mogelijk meegenomen. In deze fase is dit nog indicatief.

De kostenraming vindt plaats op basis van kengetallen en referenties, passend bij de fase van planvorming (globaal en indicatief). Daarbij worden de kosten voor bouw- en woonrijp maken, inclusief eventuele bijzondere elementen (zoals infrastructuur of kunstwerken), per scenario in beeld gebracht.

5.5 Risico's en onzekerheden

In deze fase van de financiële verkenning moet rekening gehouden worden met relevante risico's, zoals gronduitgifte, veranderende marktomstandigheden, bodemgesteldheid, natuurcompensatie, milieuzonering, netcongestie en aanwezige infrastructuur (zoals leidingen). De impact van deze risico's wordt in de scenariostudie gekwantificeerd.

5.6 Fasering en indexatie

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd over een langere periode, waarbij uitgifte en investeringen in de tijd worden gespreid. Voor de financiële doorrekening wordt gewerkt met standaard aannames voor indexatie en looptijd, conform gemeentelijk beleid. Voor de rentecomponent wordt er een aanname gedaan aan de hand van de projectfinanciering.

5.7 Kostenverhaal en financiële strategie

De wijze van kostenverhaal wordt bepaald in samenhang met de ontwikkelstrategie en het voorkeursscenario. Dit benadrukt het belang van een ontwikkelstrategie als onderdeel van het gebiedsprogramma. Het uitgangspunt is dat het kostenverhaal wordt verdisconteerd in de grondprijs.

De gebiedsoverstijgende kosten worden op hoofdlijnen in beeld gebracht en getoetst aan de geldende criteria (profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid). Vervolgens wordt de financiële uitwerking uiteindelijk verankerd in het gebiedsprogramma en vormt deze de basis voor verdere juridische uitwerking in het omgevingsplan.

6 Proces en planning

Het proces naar een ontwerp en vastgesteld gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord is in het plan van aanpak (door het college vastgesteld op 17 maart 2026, bijlage 2) uitgewerkt in fasen, met bijbehorende besluitvormingsmomenten en participatieactiviteiten. In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen inzicht gegeven in de planning, de betrokkenheid van bestuur en stakeholders en de belangrijkste mijlpalen in het proces.

6.1 Stappen naar een uitgewerkt (ontwerp)gebiedsprogramma

De vervolgstappen om te komen tot een vastgesteld gebiedsprogramma zijn uitgewerkt in het plan van aanpak, door het college vastgesteld op 17 maart 2026, bijlage 2). Op hoofdlijnen wordt de volgende fasering gevolgd:

- Fase 1 – Inventarisatie, analyse en scopebepaling (afgerond met de vaststelling van het plan van aanpak op 17 maart 2026).
- Fase 2 – Visievorming en (ontwerpend) sociaal-ruimtelijk onderzoek. Opstellen notitie reikwijdte en detail t.b.v. planMER (loopt momenteel – november 2026).
- Fase 3 – Scenario-studie, thematische verdieping en (milieu) onderzoeken t.b.v. planMER (december 2026 – maart 2027).
- Fase 4 – Uitwerking (ontwerp)gebiedsprogramma (incl. planMER) (april 2027 – juli 2027).
- Fase 5 – Afronding en besluitvorming (augustus 2027 – november 2027).

Een gedetailleerde uitwerking van de stappen tot een uitgewerkt gebiedsprogramma is te vinden in bijlage 2: Plan van aanpak d.d. 17 maart 2026, inclusief bijlagen (17 maart 2026).

6.2 Besluitvorming

Het proces bevat verschillende momenten waarop het college en/of de gemeenteraad op strategische momenten worden betrokken. Dit kan gaan om momenten om te informeren, mee te denken of te besluiten. Op hoofdlijnen zijn de volgende momenten voorzien:

- 25 augustus 2026: college stelt gemeenteraad voor de Nota van Uitgangspunten vast te stellen.
- 1 oktober 2026: vaststelling Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad.
- Q3: vaststelling Notitie Reikwijdte en Detailniveau door het college – informeren van de gemeenteraad.
- Q2 2027: college stelt gemeenteraad voor de Nota Strategische keuzes vast te stellen.
- Q2 2027: vaststelling Nota Strategische keuzes door de gemeenteraad.
- Q3 2027: vaststelling ontwerp-gebiedsprogramma door het college – informeren van de gemeenteraad.
- Q4 2027 of Q1 2028: vaststelling gebiedsprogramma door het college – informeren van de gemeenteraad.

6.3 Betrokkenheid stakeholders (participatie)

Het gebiedsprogramma zal tot stand komen met uitgebreide participatie. Bij de vaststelling van het gebiedsprogramma zal ook worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn (conform artikel 10.8 Omgevingsbesluit). Op hoofdlijnen zijn de volgende vormen van participatie voorzien:

- Keukentafelgesprekken met directe omwonenden van het plangebied.
- Straatgesprekken om perspectieven, zorgen en kansen van inwoners op te halen.
- Brede bijeenkomsten voor inwoners en andere geïnteresseerden om te informeren en input en feedback op te halen.
- Focusgroepen t.b.v. verdieping op een thema en/of deelgebied.
- Klankbordgroep van vertegenwoordigers om verdiepende gesprekken te voeren.
- Onlineprojectpagina om te informeren.

Een gedetailleerde uitwerking van de stakeholderbetrokkenheid is te vinden in bijlage 2: Plan van aanpak d.d. 17 maart 2026, inclusief bijlagen (17 maart 2026).

7 Bijlagen

Voorgestelde bijlagen:

- **Bijlage 1: Ambities voor Bergeijk-Noord - Ambitiedocument**
- **Bijlage 2: Plan van aanpak d.d. 17 maart 2026, inclusief bijlagen.**
- **Bijlage 3: Ruimtelijk inventarisatiedocument (versie 2)**
- **Bijlage 4: Sociaal-maatschappelijk inventarisatiedocument.**