

Raadsvergadering d.d.	: 01 oktober 2026
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder E. van Onna
Onderwerp	: Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting / Inleiding

De gemeente Bergeijk staat voor een omvangrijke woningbouwopgave. Om te voorzien in de huidige en toekomstige woningbehoefte is in de Omgevingsvisie Bergeijk, de Kempische Ontwikkelstrategie en de Woondeal Noord-Brabant vastgelegd dat de gemeente een substantiële bijdrage levert aan de uitbreiding van de woningvoorraad. In dat kader is Bergeijk Noord (Enderakkers) aangewezen als de belangrijkste uitbreidingslocatie voor de realisatie van maximaal 1.000 woningen.

Om de regie op de gebiedsontwikkeling te behouden en een actieve grondpolitiek te kunnen voeren, heeft u voor een groot deel van Bergeijk-Noord een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Omgevingswet. Om dit voorkeursrecht tijdig te kunnen bestendigen, is het van belang dat het gebiedsprogramma tijdig wordt vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten vormt hiervoor een belangrijke tussenstap en legt de inhoudelijke basis voor het gebiedsprogramma.

Bergeijk-Noord biedt ruimte voor een toekomstbestendige leefomgeving. Brede welvaart vormt daarbij het uitgangspunt: naast woningbouw wordt ingezet op kwaliteit van de leefomgeving, gezondheid, bereikbaarheid, natuur, klimaat, voorzieningen, sociale samenhang en economische vitaliteit.

Binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad de strategische en beleidsmatige kaders vast en werkt het college deze verder uit. Het gebiedsprogramma is op grond van artikel 3.4 van de Omgevingswet een bevoegdheid van het college en vormt een gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie.

Met de Nota van Uitgangspunten geeft de gemeenteraad richting aan deze verdere uitwerking en legt hij de kaders vast waarbinnen het college het gebiedsprogramma opstelt. In het tweede kwartaal van 2027 wordt de gemeenteraad betrokken bij de keuze van het voorkeursscenario. Dit voorkeursscenario vormt vervolgens de basis voor de verdere uitwerking van het ontwerpgebiedsprogramma.

Advies

1. De Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord (BK8805-MI-RP-2608018-1642, d.d. 18 augustus 2026), vast te stellen als kaderstellend beleidsdocument voor de verdere ontwikkeling van Bergeijk-Noord en als uitgangspunt voor de uitwerking van het Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord.
2. Het college van burgemeester en wethouders opdracht te geven het Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord uit te werken binnen de kaders van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten.

Beoogd effect

Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord stelt de gemeenteraad een helder inhoudelijk en bestuurlijk kader vast voor de ontwikkeling van Bergeijk-Noord. De nota brengt de bestaande beleidskeuzes samen in één integraal afwegingskader en vormt de basis voor de verdere uitwerking van het gebiedsprogramma. Daarbij worden de maatschappelijke opgaven uit de Sociale Inventarisatie nadrukkelijk betrokken, zodat ruimtelijke en sociale kwaliteit vanaf het begin in samenhang worden ontwikkeld.

Hiermee wordt richting gegeven aan de verdere planvorming, waarbij brede welvaart het vertrekpunt vormt en ruimtelijke, sociale, economische en ecologische belangen integraal worden afgewogen. Tegelijkertijd biedt de nota transparantie aan inwoners, grondeigenaren en andere belanghebbenden over de uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling en wordt een zorgvuldig en navolgbaar besluitvormingsproces voor de volgende planfasen mogelijk gemaakt. Zo wordt niet alleen gebouwd aan woningen, maar aan een gezonde, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.

Argumenten

1.1 De Nota van Uitgangspunten vormt een integraal beleids- en afwegingskader voor de verdere gebiedsontwikkeling.

De ontwikkeling van Bergeijk-Noord vraagt om een zorgvuldige afweging van uiteenlopende belangen, zoals woningbouw, landschap, mobiliteit, natuur, voorzieningen, duurzaamheid en financiële haalbaarheid. Om deze belangen transparant en navolgbaar tegen elkaar af te wegen, is het noodzakelijk vooraf richtinggevende uitgangspunten vast te stellen. Hierdoor kunnen de verschillende ontwikkelscenario's in de vervolgfase op een objectieve wijze worden uitgewerkt en met elkaar worden vergeleken.

De Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord voorziet hierin door de eerder door de gemeenteraad vastgestelde beleidskeuzes over de woningbouwopgave en de aanwijzing van Enderakkers als grootschalige uitbreidingslocatie samen te brengen in één integraal en samenhangend beleidskader. De nota is gebaseerd op een beleidsmatige en ruimtelijke gebiedsanalyse, een integrale interne afweging, de resultaten van de eerste participatieronde en de Sociaal-maatschappelijke Inventarisatie. Daarmee ontstaat een helder en bestuurlijk gedragen afwegingskader dat richting geeft aan de verdere uitwerking van het gebiedsprogramma en de daaropvolgende planologische procedures.

1.2 Brede welvaart vormt het vertrekpunt van de gebiedsontwikkeling.

Nieuw ten opzichte van eerdere gebiedsontwikkelingen is dat brede welvaart het inhoudelijke vertrekpunt vormt voor de ontwikkeling van Bergeijk-Noord. De Sociale Inventarisatie laat zien dat de ontwikkeling van het gebied vraagt om een integrale benadering, waarin naast de woningbouwopgave ook maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing, de Brainport-schaalsprong, veranderende zorgvragen, toenemende eenzaamheid en de druk op voorzieningen, worden betrokken. De Nota van Uitgangspunten vertaalt deze opgaven naar richtinggevende uitgangspunten voor de verdere planvorming en sluit daarmee aan bij de Omgevingsvisie en de Ontwikkelstrategie De Kempen. Dit betekent dat niet alleen woningbouw, maar ook gezondheid, sociale cohesie, ontmoeting, veiligheid, bereikbaarheid, natuur, klimaatadaptatie en leefkwaliteit vanaf het begin integraal worden meegewogen. Hiermee wordt geborgd dat de ontwikkeling van Bergeijk-Noord niet uitsluitend gericht is op de realisatie van woningen, maar op het creëren van een gezonde, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving waarin het welzijn van huidige én toekomstige inwoners centraal staat.

1.3 Het Ambitiedocument maakt de gewenste ontwikkelrichting concreet

Het Ambitiedocument beschrijft de opgave, de waarden en ambities die richting geven aan de ontwikkeling van Bergeijk-Noord. Het vormt de inhoudelijke basis waarmee keuzes worden gemaakt in het gebiedsprogramma. Het Ambitiedocument werkt de vier kernambities uit:

1. passend en bereikbaar wonen met voldoende voorzieningen;
2. een verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap;
3. een uitnodigend en aantrekkelijk landschap;
4. een duurzame en toekomstbestendige wijk.

Deze ambities vormen samen het inhoudelijke kompas voor de verdere uitwerking van het gebiedsprogramma.

Tevens worden de strategische vraagstukken in het Ambitiedocument benoemd die nog beantwoord dienen te worden in de volgende fase (bijvoorbeeld is gestapelde bouw gewenst en aan welke hoogte denken we dan? Of, welke voorzieningen zijn gewenst?). Het gaat om keuzes die afgewogen dienen te worden op hun impact. Dit zal gebeuren in de vervolgfase bestaande uit scenario-studie, thematisch verdiepend onderzoek en gesprekken in onder andere focus- en klankbordgroepen.

2. De gemeenteraad geeft hiermee vooraf richting aan het gebiedsprogramma.

Het gebiedsprogramma is op grond van de Omgevingswet een bevoegdheid van het college. Gezien de maatschappelijke, ruimtelijke en financiële impact van de ontwikkeling is het wenselijk dat de gemeenteraad vooraf de inhoudelijke kaders vaststelt.

Hiermee ontstaat een duidelijke rolverdeling: de gemeenteraad stelt de beleidsmatige kaders vast, waarna het college deze vertaalt in een concreet gebiedsprogramma.

Kanttekeningen

1.1 De Nota van Uitgangspunten bevat geen definitief ruimtelijk ontwerp.

Met dit besluit worden nog geen keuzes gemaakt over de uiteindelijke inrichting van de woonwijk, infrastructuur of voorzieningen. Deze keuzes worden in de vervolgfase onderzocht en afgewogen aan de hand van meerdere scenario's, ondersteund door de Plan-MER/OmgevingsEffectRapportage en aanvullende onderzoeken.

1.2 Er moet voldoende ruimte voor onderzoek zijn in de uitgangspunten.

De uitgangspunten voor de nota zijn tot stand gekomen uit een zorgvuldige analyse van vigerend beleid. Hieruit zijn waarden en opgaven naar voren gekomen die uitgewerkt zijn tot uitgangspunten voor de verdere uitwerking van de visie. Voor diverse onderwerpen, waaronder verkeer, natuur, water, milieu, bodem, geluid, netcongestie, stikstof, klimaatadaptatie, financiële haalbaarheid en mobiliteit, worden in de aankomende fase nadere onderzoeken uitgevoerd. Met deze input worden de scenario's ontworpen. Het is mogelijk dat de onderzoeken (en/of de brede participatie) nieuwe inzichten geven en/of opgaven aanscherpen. De uitgangspunten zijn hierdoor voldoende breed opgesteld waarbinnen verschillende toekomstscenario's ontwikkeld kunnen worden.

1.3 Brede welvaart vraagt om integrale afwegingen en kan gevolgen hebben voor de planuitwerking.

Het hanteren van brede welvaart als vertrekpunt leidt tot een bredere afweging van belangen dan uitsluitend de woningbouwopgave. Dit kan ertoe leiden dat aanvullende ambities op het gebied van gezondheid, netcongestie, klimaatadaptatie, natuur, mobiliteit en sociale voorzieningen invloed hebben op de inrichting van het gebied, de fasering, de uitvoerbaarheid en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Bij de verdere uitwerking van het gebiedsprogramma zullen deze belangen daarom steeds integraal worden afgewogen, waarbij het realiseren van de woningbouwopgave een belangrijk uitgangspunt blijft.

1.4 Participatie blijft een essentieel onderdeel van het vervolgproces.

De Nota van Uitgangspunten vormt het vertrekpunt voor de verdere participatie en nadrukkelijk niet het eindpunt van het proces. Inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, grondeigenaren en andere belanghebbenden worden in de vervolgfase actief betrokken bij de verdere uitwerking van de scenario's en het gebiedsprogramma. Daarbij vormen de Sociaal-maatschappelijke Inventarisatie, Ruimtelijke Inventarisatie, het Ambitiedocument en de uitkomsten van de participatie gezamenlijk een belangrijke inhoudelijke basis voor de planvorming.

De Sociaal-maatschappelijke Inventarisatie brengt de relevante beleidsinzichten en maatschappelijke ontwikkelingen in beeld, het Ambitiedocument vertaalt deze naar de gewenste ambities en kwaliteitsdoelen voor de gebiedsontwikkeling, en de participatie biedt inzicht in de wensen, zorgen en ideeën van betrokkenen.

Door deze bouwstenen in samenhang te benutten, wordt geborgd dat de verdere uitwerking van de scenario's en het gebiedsprogramma zowel beleidsmatig onderbouwd, ambitieus als maatschappelijk gedragen is.

2.1 De ontwikkeling kent een lange doorlooptijd.

De ontwikkeling van Bergeijk-Noord beslaat meerdere jaren. Gedurende het proces kunnen maatschappelijke ontwikkelingen, wetgeving, marktomstandigheden en financiële uitgangspunten wijzigen.

Het gebiedsprogramma zal daarom adaptief worden uitgewerkt, waarbij nieuwe inzichten steeds zorgvuldig worden afgewogen binnen de door de raad vastgestelde kaders.

2.2 Provinciale betrokkenheid.

Bij de ruimtelijke uitwerking van Bergeijk-Noord zijn de provinciale belangen mede van belang. De gemeente is hierover in overleg met de provincie. De provinciale beoordeling en eventuele voorwaarden worden betrokken bij de verdere uitwerking van het voorkeursscenario en het gebiedsprogramma. De Nota van Uitgangspunten loopt hier niet op vooruit; eventuele provinciale randvoorwaarden worden betrokken bij de verdere planvorming.

Financiën

Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten worden geen nieuwe financiële verplichtingen aangegaan. De Nota bevat uitsluitend de financiële uitgangspunten en randvoorwaarden die worden gehanteerd bij de verdere uitwerking van de scenario's. In de volgende fase worden de verschillende scenario's voor zover mogelijk financieel doorgerekend met een globale grondexploitatie (GREX-light), waarna bij het voorkeursscenario een nadere financiële uitwerking plaatsvindt. Wij kijken echter breder dan alleen naar de GREX. We onderzoeken of we de ambities ook kunnen uitdrukken in geld. 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.

De gemeenteraad ontvangt bij toekomstige besluitvorming inzicht in de financiële consequenties, risico's en dekking.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt het besluit bekendgemaakt via de gemeentelijke communicatiekanalen.

Daarnaast wordt de projectwebsite geactualiseerd. Op de website wordt de basisinformatie gedeeld met betrekking tot de processtappen en mogelijke participatiebijeenkomsten. Voor uitnodigingen die gericht zijn op participatiebijeenkomsten worden specifieke communicatiemiddelen gebruikt.

Uitvoering

De Nota van Uitgangspunten is een tussenproduct dat richting geeft aan het proces om tot een visie te komen.

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt de volgende fase van het gebiedsprogramma gestart. De globale planning is:

- Q3 2026: start uitwerking scenario's;
- Q3/Q4 2026: vaststelling Notitie Reikwijdte en Detailniveau (college), raad informeren met raadsinformatiebrief;
- Q1/Q2 2027: scenariostudie en Plan-MER/OmgevingsEffectRapportage;

- Q2 2027: keuze voorkeursscenario (raad), voorafgegaan door een raadsinformatieavond;
- Q3 2027: ontwerp-gebiedsprogramma;
- Q4 2027 – Q1 2028: vaststelling gebiedsprogramma door het college;
- 2028 – 2029: Vaststellen Omgevingsplan door de gemeenteraad.

De gemeenteraad wordt gedurende het proces op de in het Plan van Aanpak opgenomen besluitvormings- en informatiemomenten geïnformeerd en betrokken. Het betreft met name de keuze voor een voorkeursscenario en de vertaling daarvan in een ontwerpgebiedsprogramma. De planning is erop gericht het gebiedsprogramma tijdig vast te stellen, zodat het op grond van de Omgevingswet gevestigde voorkeursrecht kan worden bestendigd en de gemeente haar actieve grondpolitiek kan voortzetten.

Beleidscyclus op hoofdlijnen voor Bergeijk-Noord:

Omgevingsvisie (raad) → Nota van Uitgangspunten (raad) → Gebiedsprogramma (college) → Omgevingsplan (raad) → Vergunningverlening / uitvoering (college)

Parallel aan de planvorming wordt uitvoering gegeven aan de gemeentelijke grondstrategie. De gemeente zet daarbij in op actieve grondverwerving binnen het plangebied. Het gevestigde voorkeursrecht biedt de gemeente de mogelijkheid om gronden die door eigenaren vrijwillig te koop worden aangeboden als eerste te verwerven. Daarnaast blijft de gemeente in gesprek met grondeigenaren om, waar mogelijk, op basis van vrijwilligheid overeenstemming te bereiken over de aankoop van gronden.

De voortgang van de grondverwerving is afhankelijk van het moment waarop grondeigenaren bereid zijn hun gronden aan de gemeente aan te bieden en kan daardoor afwijken van de planning van de planvorming. Om die reden verlopen de planologische uitwerking van het gebiedsprogramma en de grondverwerving in twee parallelle sporen die elkaar wederzijds versterken. Een tijdig vastgesteld gebiedsprogramma biedt de planologische basis voor de verdere ontwikkeling van Bergeijk-Noord en ondersteunt tegelijkertijd de uitvoering van de actieve grondpolitiek. Door beide sporen gelijktijdig uit te voeren, wordt toegewerkt naar een integrale, uitvoerbare en financieel beheersbare gebiedsontwikkeling, waarbij de gemeente maximaal regie houdt op zowel de ruimtelijke kwaliteit als de fasering van de ontwikkeling.

Bijlagen

- Bijlage 1 Raadsbesluit Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord (BK8805-MI-RP-260818-1642 d.d. 18 augustus 2026
- Bijlage 2 Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord (BK8805-MI-RP-260818-1642 d.d. 18 augustus 2026), inclusief de daarbij behorende bijlagen:
 - o Bijlage 3 Ambities voor Bergeijk-Noord - Ambitiedocument
 - o Bijlage 4.1 Plan van Aanpak Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord 17 maart 2026
 - o Bijlage 4.2 Bijlagenboek PvA Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord 17 maart 2026
 - o Bijlage 5 Ruimtelijke Inventarisatiedocument (versie 2)
 - o Bijlage 6 Sociaal-maatschappelijk inventarisatiedocument (juli 2026)

<Wordt ingevuld door Griffier>

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

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

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

..... d (Enderakkers)

