

An aerial photograph of a suburban neighborhood. The foreground is dominated by a dense canopy of green trees. In the middle ground, several houses with dark roofs are visible, interspersed with more trees. To the right, there is a large, open green field with some structures, possibly a sports field or park. The background shows a continuation of the residential area and distant hills under a clear sky.

Ambities voor Bergeijk-Noord

Ambitiedocument | augustus 2026



De open akker tussen de weg Enderakkers en het Ploegpad is het zoekgebied voor de nieuwe woonwijk. We noemen dit gebied 'Enderakkers'. Het gebied Bergeijk-Noord betreft het gehele studiegebied voor het gebiedsprogramma. Zij ligt direct aan de komgrens van de kern 't Hof, tussen de ontsluitingswegen Eerselsedijk en Enderakkers. Een fraai gebied bestaande uit bossen, Ploegpark, sportpark, recreatieve functies en akkerpercelen.

Inhoud

- 1. De opgave
- 2. Bestaande kwaliteiten als vertrekpunt
- 3. Een wenkend toekomstperspectief
- 4. Ambities voor Bergeijk-Noord
- 5. Strategische vraagstukken
- 6. Eerste inzichten uit participatie

Voorwoord

Bergeijk staat voor een bijzondere opgave. Op de locatie Enderakkers is woningbouw voorzien van maximaal 1000 woningen. Hiermee wordt zowel bijgedragen aan de woonbehoefte van inwoners van Bergeijk als wel de groeiende behoefte van de Brainportregio. De gemeente heeft in 2025 vastgesteld dat Enderakkers de beste plek is voor deze groei.

Tegelijkertijd betekent deze ontwikkeling een forse uitbreiding van de kern Bergeijk 't Hof, met **gevolgen voor de leefomgeving, voorzieningen, bereikbaarheid en het omliggende landschap**. Ook onder bewoners leven veel zorgen over deze impact. Het vraagt daarom om een heldere visie op zowel het woongebied als wel de omgeving. Daarom stelt de gemeente een samenhangend gebiedsprogramma op voor het gehele gebied Bergeijk-Noord.

Dit ambitedocument 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. De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met de richtinggevende uitspraken in dit document. Die uitspraken vormen een startpunt voor de scenario's die in de volgende fase worden uitgewerkt.

Tevens worden er in dit document de strategische vraagstukken benoemd die nog beantwoord dienen te worden in de volgende fase. Het gaat om keuzes die afgewogen worden op hun impact. Dit zal gebeuren in de scenariostudie, thematisch verdiepend onderzoek en gesprekken met bewoners en maatschappelijke partners.

Zicht op de open akker vanaf het Ploegpad, waar de nieuwe woonwijk is voorzien.



De opgave

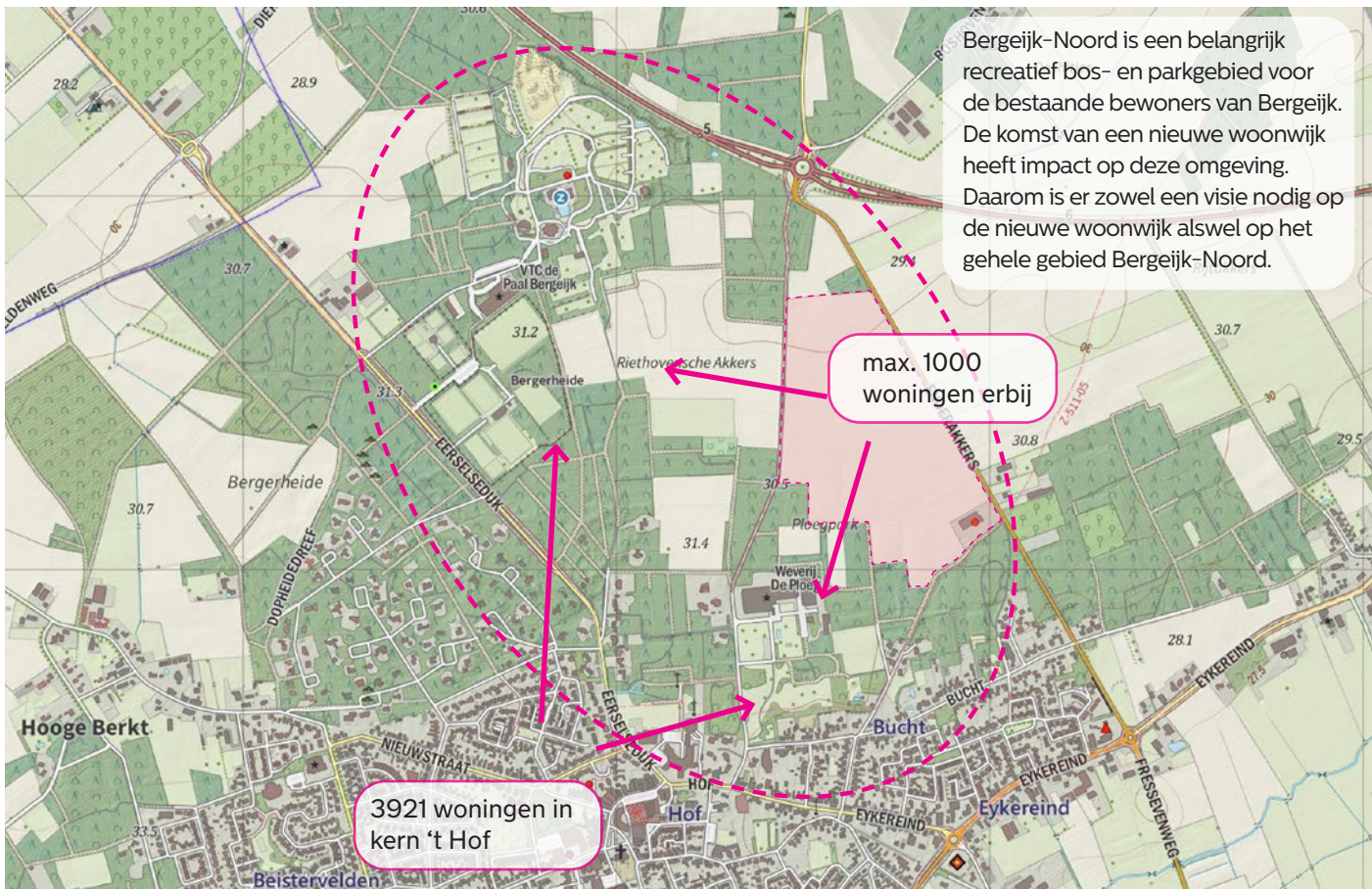
Van woningen bouwen naar een leefomgeving ontwikkelen

De gemeente Bergeijk wil, op basis van de Ontwikkelstrategie De Kempen en haar Omgevingsvisie, dat de groeiopgave meer is dan alleen het realiseren van woningen. Zij heeft aangegeven dat zij dit wil doen vanuit het perspectief van Brede welvaart – waarbij de sociale en fysieke leefomgeving in samenhang worden bekeken. Dit betekent dat de woonopgave samengaat met een brede blik op samenleven, mobiliteit, voorzieningen, werken, landschap en klimaat.

Enderakkers is daarom meer dan een woningbouwproject. De ontwikkeling biedt de kans om een samenhangende en toekomstbestendige leefomgeving te creëren waarin prettig wonen, ontmoeten, bewegen, recreëren, gezondheid en zorgen voor elkaar hand in hand gaan.

De impact van de ontwikkeling vraagt om antwoord op drie niveau's:

- 1. **De woonwijk zelf** – Hoe ontstaat hier een leefomgeving die aansluit bij de dorps waarden van Bergeijk? Hoe ontwikkelt zich op deze schaal een draagkrachtige gemeenschap van lokale inwoners en regionale nieuwkomers?
- 2. **De toekomst van het omliggende recreatieve park- en bosgebied** – Hoe gaan we om met de toenemende recreatieve behoefte in relatie tot de bestaande natuurwaarden en voorzieningen?
- 3. **De bestaande kern** – Hoe zorgen we voor een sterke verbinding tussen de nieuwe wijk, kern 't Hof en het omliggende landschap? Wat vraagt dit van de kern die in haar voorzieningen moet kunnen meegroeien?



Zorg, welzijn en gezondheid verweven in de woonomgeving

De woonomgeving speelt een steeds grotere rol bij de aanpak van sociale vraagstukken. Er is een toenemende ondersteuningsbehoefte, de bevolking wordt steeds ouder en we hebben te maken met een groeiende krapte in de zorg. Professionele zorg kan niet alle hulpvragen meer dragen. De opgave is dan ook om zorg, welzijn en preventie structureel te verweven met de woonomgeving.

Bergeijk-Noord biedt de unieke kans om dit vanaf het begin goed in te richten. Niet woningen bouwen en daarna kijken hoe de gemeenschap ontstaat, maar de sociale en fysieke leefomgeving zo ontwerpen dat gemeenschap, gezondheid en zelfredzaamheid vanzelfsprekend worden versterkt. Dit vraagt om andere ontwikkelprincipes voor de woonomgeving dan we tot nu toe gewend zijn.



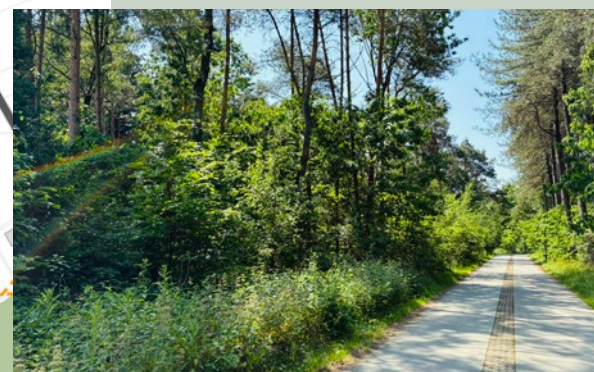
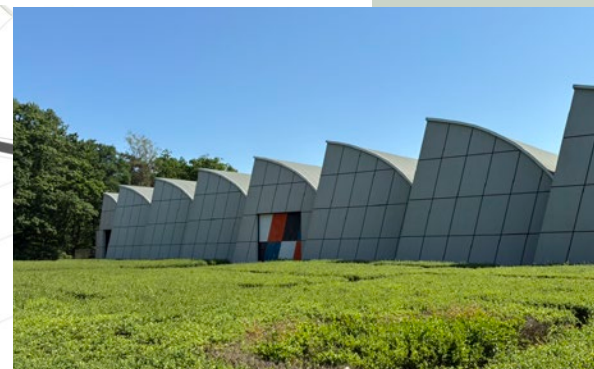
“In onze samenleving is iedereen welkom en leren we elkaar graag kennen. Onze regio wordt gekenmerkt door dorps bebouwing met geschikte woningen voor jong en oud, voor Kempenaar en nieuwkomer. De maakindustrie en de vrijetijdssector zijn kenmerkend voor de regio en maken De Kempen economisch sterk. Alle kernen zijn goed en veilig te bereiken met een geschikt vervoersmiddel 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 dorps karakter met het actieve verenigingsleven centraal staat. Dit alles draagt bij aan de brede welvaart van De Kempen en het welzijn van alle Kempenaren.”

Bestaande kwaliteiten als vertrekpunt

Dorpse waarden en gebiedskwaliteiten

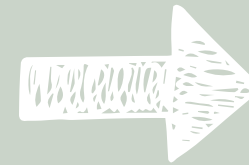
De ontwikkeling van Bergeijk-Noord zal voortbouwen op de kwaliteiten die inwoners vandaag al waarderen in Bergeijk. Het dorp kenmerkt zich door een sterke **gemeenschapszin**, waar mensen naar elkaar omzien en zich betrokken voelen bij hun omgeving. **Ontmoeting** vindt plaats in het verenigingsleven, vrijwilligerswerk en gezamenlijke activiteiten. Tegelijkertijd is er een sterke verbondenheid met het landschap, de historie en de lokale tradities. Deze **dorpse waarden** vormen een belangrijk vertrekpunt voor de ontwikkeling van Bergeijk-Noord.

Het gebied zelf heeft een eigen en bijzonder karakter. Het **bos- en parkachtige gebied** aan de noordzijde van Bergeijk is een geliefde plek om te wandelen, sporten, ontmoeten en recreëren. De cultuurhistorische kwaliteiten, de groene landschapsstructuren en levendige plekken als het Ploegpark, de Kattendans, de sportlocaties, Blokhut Den Herd en Speeltuin de Bucht geven het gebied een eigen identiteit. Samen met de vele wandelroutes, de recreatieve functies en toonaangevende ondernemingen als De Paal en Bruns vormt dit **een waardevolle basis**. Ook de afwisseling van de open ruimten en vergezichten over de akkers met hun agrarisch gebruik kenmerken het gebied. Een deel zal worden benut voor de nieuwe woonwijk.



Wenkend toekomstperspectief

Vanuit de gebiedskwaliteiten werken we toe naar een helder perspectief voor de toekomst. Zo ontwikkelen we een gebied waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt. En een wijk die verbonden is met de bestaande kern, het omliggende landschap en de aanwezige voorzieningen.



Bergeijk-Noord versterkt haar positie als dorps leeflandschap: een gebied waar landschap, ontmoeting en recreatie samenkomt, voor bestaande én nieuwe inwoners.



Er ontstaat een inclusieve woonwijk met een sterke eigen identiteit: als vanzelfsprekend onderdeel van Bergeijk, gevormd door dorpse waarden en ingebed in het karakteristieke landschap.

Er ontstaat een wijk met een eigen unieke identiteit.



De wijk is verbonden met de kern 't Hof, zowel fysiek als sociaal.



De wijk is fysiek en sociaal verbonden met bestaande voorzieningen en mensen treffen elkaar daar.



De wijk is onderdeel van het landschap van Bergeijk-Noord: de noordelijke bosgordel.





Ambities voor Bergeijk-Noord

De kernambities geven richting aan de ontwikkeling van Bergeijk-Noord. Ze zijn gebaseerd op beleid, gebiedsanalyse en gesprekken met inwoners en betrokkenen. Samen vormen ze het kompas voor de verdere uitwerking van het gebiedsprogramma.

De ambities versterken elkaar, maar brengen ook keuzes en afwegingen met zich mee. In de volgende fase worden deze verder onderzocht en uitgewerkt. Op de pagina's hierna komen deze de strategische vraagstukken aan bod.

Passend en bereikbaar wonen met voldoende voorzieningen

Wonen

In Bergeijk-Noord is ruimte voor een diversiteit aan mensen, huishoudens en levensfasen. Met een gevarieerd en betaalbaar woonaanbod draagt de wijk bij aan de woningbehoefte van zowel Bergeijk als de regio. Zo ontstaat een woonomgeving waar mensen een passende plek kunnen vinden en zich thuis voelen.

Bereikbaarheid

Bergeijk-Noord wordt een wijk die prettig, veilig en gezond is om doorheen te bewegen. Wandelen en fietsen vormen de basis voor dagelijkse verplaatsingen, ondersteund door goede verbindingen met de kern, omliggende dorpen en de regio. Zo blijft de wijk bereikbaar, terwijl de leefkwaliteit voorop staat.

Voorzieningen en werken

Een fijne woonomgeving vraagt om meer dan woningen alleen. Voorzieningen groeien mee met het aantal bewoners, in de wijk is er ruimte voor een aanvullend aanbod op de kern en dragen voorzieningen bij aan ontmoeting, leefbaarheid en levendigheid. Ook werken in de wijk en gebied draagt met passende

Duurzaam en toekomstbestendig

Energie

Bergeijk-Noord wordt netbewust ontwikkeld. Woningen zijn energiezuinig en waar mogelijk wordt ingezet op slimme en lokale oplossingen voor het opwekken, opslaan en delen van energie.

Klimaatadaptatie en hittestress

Regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en geïnfiltreerd in de bodem. Groen, schaduw en water helpen om de wijk koel, gezond en prettig leefbaar te houden.

Meervoudig ruimtegebruik

Waar mogelijk combineren we verschillende functies in dezelfde ruimte. Denk aan groen dat ruimte biedt voor spelen en waterberging bijvoorbeeld.

Circulariteit

Bij de ontwikkeling van de wijk stimuleren we het gebruik van houtbouw, biobased materialen en circulaire bouwmethoden.

Verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap

Samenleven, inclusiviteit en gezondheid

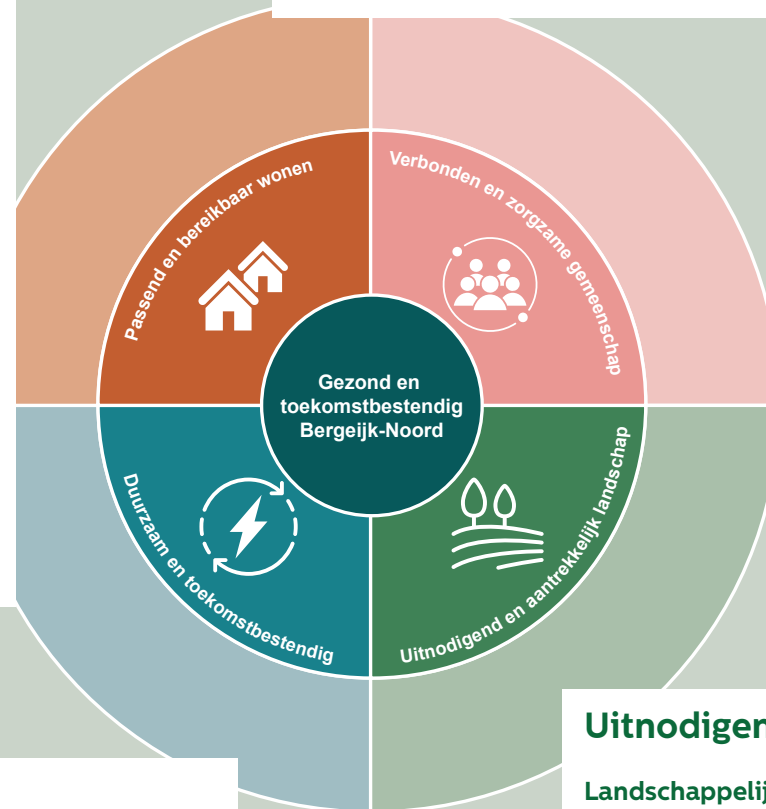
Bergeijk-Noord wordt een wijk waar mensen zich thuis voelen, naar elkaar omzien, samen initiatieven ontplooiën en mee kunnen doen. We bouwen niet alleen aan woningen, maar ook aan een gemeenschap. De inrichting van de wijk draagt bij aan gezondheid, welzijn en onderlinge betrokkenheid, zodat bewoners elkaar gemakkelijker weten te vinden en kunnen ondersteunen.

Levendigheid en ontmoeting

Ontmoeting ontstaat niet vanzelf, maar kan wel worden uitgelokt. Daarom krijgt de wijk een openbare ruimte die uitnodigt om te verblijven, spelen, bewegen en elkaar te ontmoeten. Plekken voor ontmoeting worden vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven en worden verbonden met wandel- en fietsroutes door de wijk.

Verbinding met kern 't Hof

Bergeijk-Noord wordt geen losse woonwijk, maar een vanzelfsprekend onderdeel van Bergeijk. Er wordt aangesloten op bestaande kwaliteiten zoals het Ploegpark, de Kattendans, sportvoorzieningen, de centrumvoorzieningen en het verenigingsleven. Zo ontstaat een wijk die niet op zichzelf staat, maar bijdraagt aan een levendige en complete dorpsgemeenschap.



Uitnodigend en aantrekkelijk landschap

Landschappelijke kwaliteit en identiteit

Het landschap vormt de drager van Bergeijk-Noord. Het bos- en parkachtige, culturele karakter wordt gekoesterd en doorgezet in de nieuwe woonwijk, waarbij groen en bebouwing vanzelfsprekend met elkaar verweven zijn. Zichten en bestaande open ruimten met agrarisch gebruik worden waar mogelijk ingepast.

Gezonde en recreatieve leefomgeving

Het landschap biedt ruimte om te wandelen, sporten, spelen en ontmoeten. Nieuwe groenstructuren en aantrekkelijke routes verbinden de woonwijk met de bossen, sportvoorzieningen en recreatieve plekken in het gebied, zodat natuur en beweging onderdeel worden van het dagelijks leven.

Biodivers en natuurlijk

De ontwikkeling van Bergeijk-Noord gaat hand in hand met het behoud en de versterking van natuurwaarden. Daarbij zoeken we een zorgvuldige balans tussen recreatie, wonen en biodiversiteit, zodat het landschap ook voor



Strategische vraagstukken

De kernambities geven richting aan de ontwikkeling van Bergeijk-Noord, maar vragen op verschillende onderwerpen nog om nadere keuzes en afwegingen. Deze strategische vragen gaan over thema's die bepalend zijn voor de omgevingskwaliteit, identiteit en functioneren van het gebied en de woonwijk. In de volgende fase worden deze vragen verder onderzocht en uitgewerkt via verdiepend onderzoek, gesprekken met inwoners en stakeholders en verschillende scenariostudies. De uitkomsten vormen belangrijke bouwstenen voor het gebiedsprogramma en de keuzes die de gemeenteraad uiteindelijk maakt.

Passend en bereikbaar wonen met voldoende voorzieningen

Doelgroepen en leefmilieu's

De keuze van doelgroepen heeft consequenties voor wijkidentiteit, woningtypen en gemeenschapsvorming.

- Voor wie bouwen we in de woonwijk, welke lokale en regionale doelgroepen staan centraal? In welke mate willen we daarbij inspelen op doorstroming in het bestaande woningbestand van de gemeente? Hoe speelt Bergeijk-Noord expliciet in op arbeidsmarktgerichte doelgroepen? Welke ruimte is er voor zorg- en aandachtsgroepen?
- Welke voorzieningen, woonsferen en woningtypen passen bij de beoogde doelgroepen? Welke mate van clustering en CPO?
- En, hoe geven we daar vervolgens sturing aan in het programma en blijven we adaptief op de actualiteit?



Woonvormen:
Grote tuinen of volstaat een veranda aan een gezamenlijke groene omgeving?

Welk aandeel aan gestapeld wonen is voorstelbaar en inpasbaar?



Dichtheden

- Hoe verenigen we de woonopgave met de ambitie voor een groene en aantrekkelijke omgeving?
- Welk aandeel gestapeld wonen is voorstelbaar en onder welke voorwaarden?
- Welke parkeeraantallen en -strategie kiezen we in de nieuwe woonwijk: traditioneel, deelmobiliteit, gestapeld parkeren?

Voorzieningen en werken

- Welke voorzieningen zijn nodig bij een wijk van deze omvang en de beoogde doelgroepen? Wat kan worden opgevangen in de kern en wat vraagt een eigen plek in de wijk ter versterking van de leefkwaliteit? Zoals een school, een buurthuis, een koffiehuis of een andere recreatieve functie.
- Met de groei van het aantal inwoners zal er ook een groei zijn van de sport- en recreatiebehoefte. Wat betekent dat voor het sportpark en het Ploegpark? Vraagt dit om uitbreiding en in welke mate?
- Werken in de wijk: welke rol heeft werken aan huis of kleinschalig ondernemen in de wijk? Kan de wijk een behoefte van de kern opvangen, bijvoorbeeld op het gebied van ambacht, zorg of creatieve economie?

Legenda

- fietspad
- wandelpad
- ruiterpad
- camping de Paal
- sportpark
- ploegpark
- kattendans
- speeltuin de Bucht
- scouting
- wijnboer
- hotel/b&b
- restaurant
- De Ploeg



Regionale bereikbaarheid

- Het plangebied heeft een strategische ligging ten aanzien van het stedelijk gebied Eindhoven. Middels een snelfietsroute, buslijnen en de ligging tegen de provinciale weg is het stedelijk gebied goed te bereiken. De locatie ligt op enige afstand van buslijnen die via Veldhoven en Valkenswaard naar Eindhoven gaan. Een HOV-Hub in Eersel is nog onzeker.
- Op welke wijze kan het mobiliteitsysteem een wijk van max. 1000 woningen aan?

Legenda



plangebied Enderakkers



plangebied Bergeijk Noord



bebouwingskernen



stedelijk gebied Eindhoven



beekdalen



mogelijk toekomstig HOV-verbinding (OsdK)



buslijn Bergeijk-Riethoven-Eindhoven



buslijn Bergeijk-Valkenswaard-Eindhoven



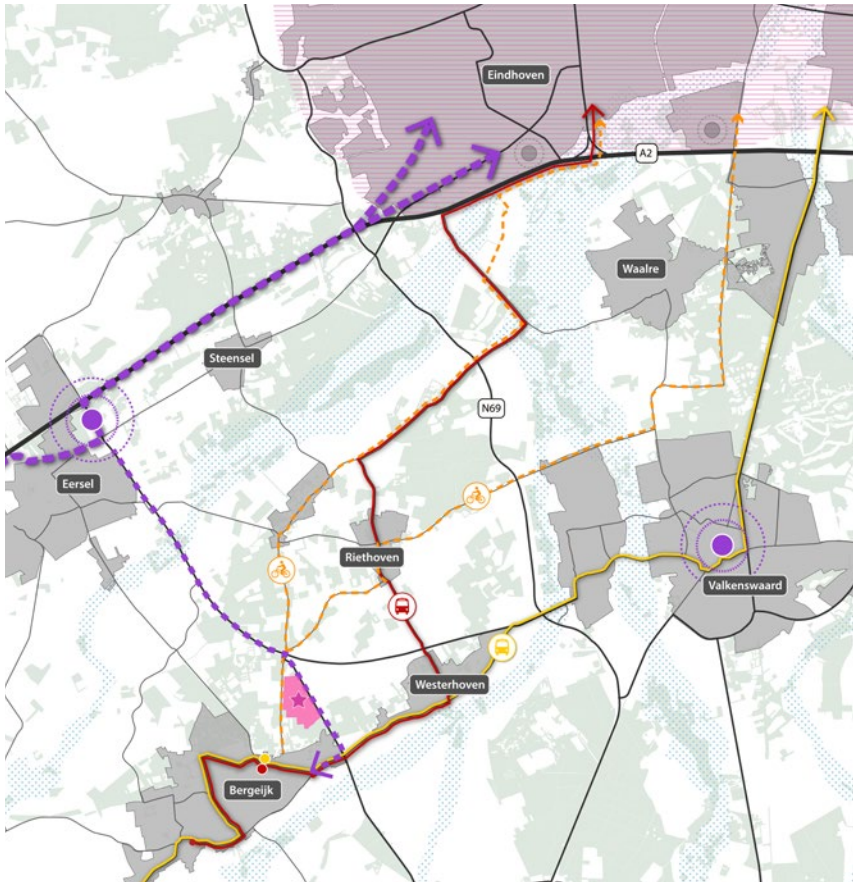
snelfietsroute naar stedelijk gebied Eindhoven



(mogelijk toekomstig) HOV-punt



werklocaties



Lokale bereikbaarheid

- Het uitgangspunt is dat de nieuwe woonwijk ontsloten wordt vanuit Enderakkers. Een nieuwe fietroute vanuit Enderakkers naar de Eerselsedijk is van belang voor een goede fietsverbinding naar Eersel: op welke plek sluit dit het beste aan?
- Het Ploegpad zal drukker worden als snelfietsroute en als fietsontsluiting van de woonwijk. De ontsluitingsweg bij de Lidl is nu al druk: hoe blijft Bruns goed bereikbaar en blijft het veilig voor de fietser?

Legenda



bossen



N-wegen



gebiedsontsluiting



overige wegen



snelfietspad



buslijn (waaronder flexbus)



Kans/wens/aandachtspunt:
auto-entree woonwijk (1 of 2?)



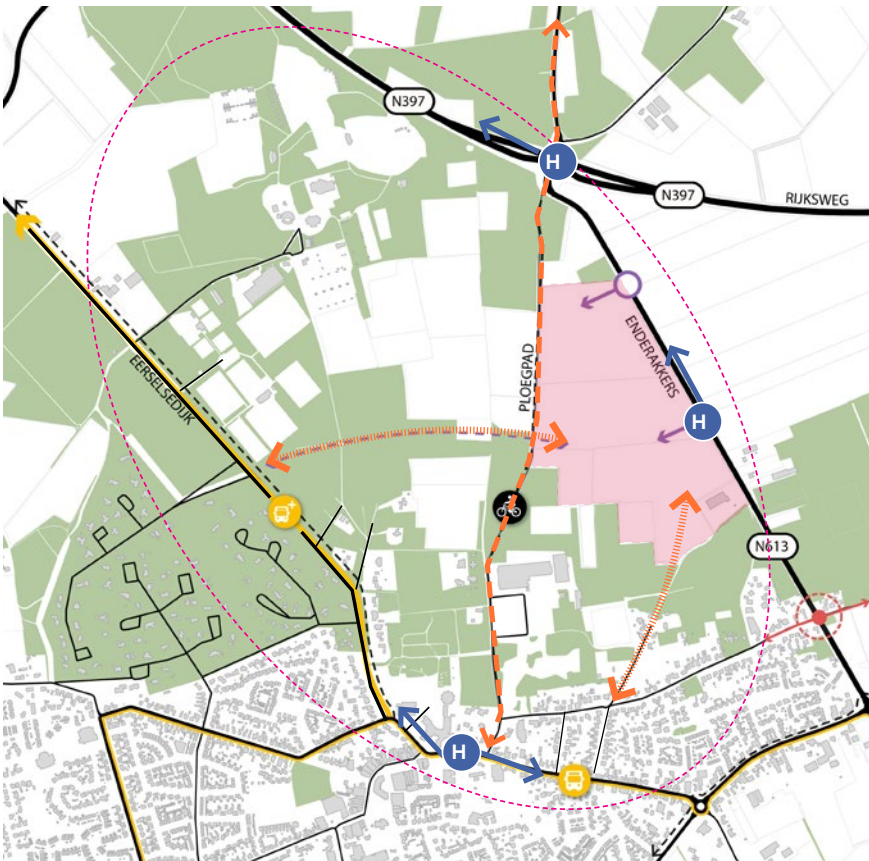
mogelijke mobiliteitshub



fietsverbinding met woonwijk



knelpunt oversteekplaats Bucht



Verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap

- Op welke wijze geven we zorg en ondersteuning een plek in de woonomgeving? Wat vraagt dit van de woningtypologie, de openbare ruimte en het voorzieningenprogramma? Denk aan geclusterd wonen, buurtsteunpunten en mantelzorg-faciliteiten.
- Op welke wijze faciliteren we het eigenaarschap rondom gemeenschapsvorming? Hoe geven we hier vorm aan alvorens de woningen worden gebouwd? Welke organisaties, verenigingen spelen hierbij een belangrijke rol? Hoe zorgen we voor flexibiliteit en ruimte in de nieuwe woonwijk voor bewonersinitiatief?



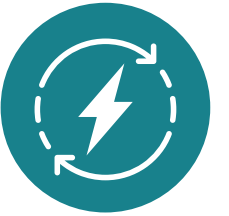
Uitnodigend en aantrekkelijk landschap



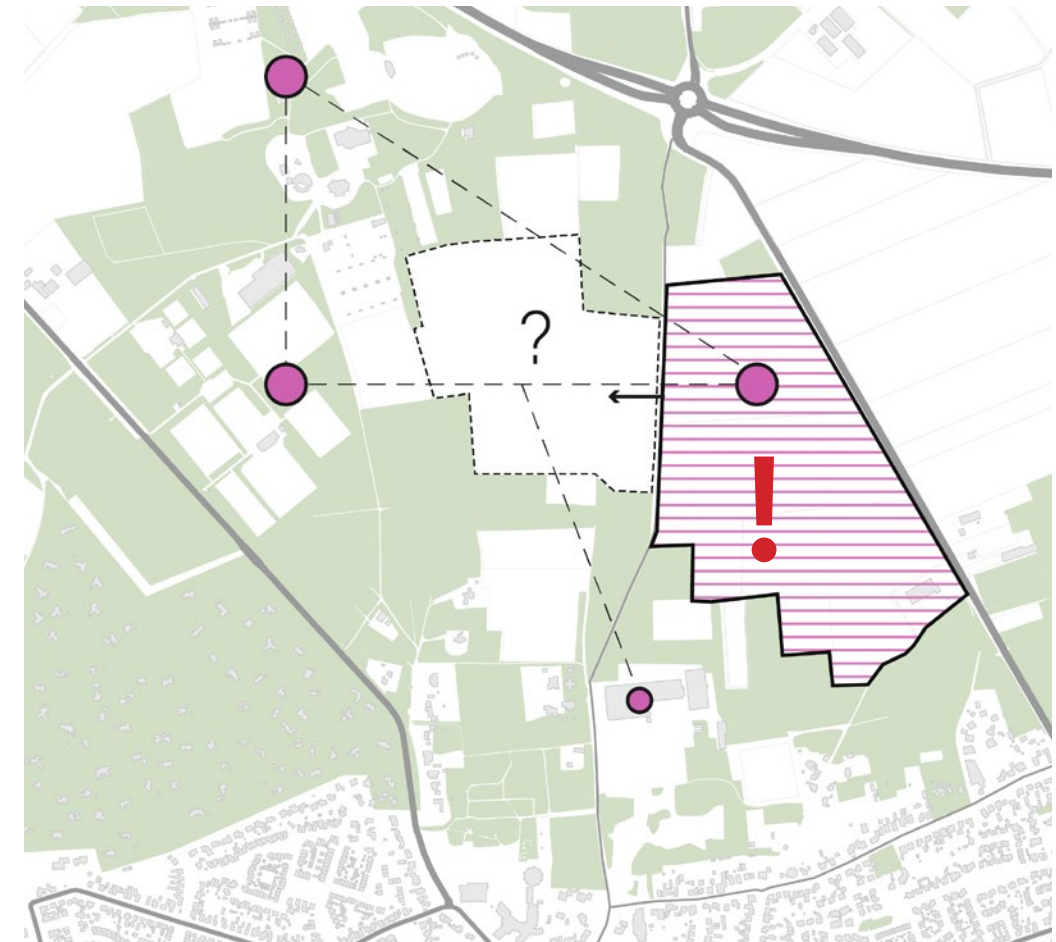
- Het bosgebied is beschermd onder het Natuurnetwerk Brabant. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen de natuurwaarden niet aantasten. Hoe zorgen we voor een goede balans tussen het gebruik van het bosgebied en de draagkracht van de natuur? Wat vraagt dit aan compensatie, zonering of versterking?
- Landgebruik en leefomgeving: hoe gaan agrarisch gebruik, de woonopgave en de nieuwe groenambities samen? Hoe gaan we om met de overgangszone van akker naar woonwijk?



Duurzame en toekomstbestendige wijk



- Energiesysteem: wordt gekozen voor een collectief energiesysteem op gebieds- of wijkniveau, of voor individuele oplossingen per woning of cluster? Welke mate van opwekking en opslag is realistisch en randvoorwaardelijk? Welk ruimtebeslag vraagt dit in het gebied?
- Kan het rioolsysteem langs de Enderakkers de aansluiting van de woonwijk aan of vraagt dat aanvullende voorzieningen in de wijk voor hergebruik van grijs water?



Participatie: de eerste inzichten

De participatie voor de ontwikkeling Bergeijk-Noord is inmiddels van start gegaan. Er zijn keukentafelgesprekken gevoerd met de directe omwonenden van de toekomstige woonwijk en ondernemers in het gebied. Ook zijn er zo'n 50 straatgesprekken gevoerd in het dorp.

Inwoners ervaren duidelijk dat het niet alleen gaat over een woningbouwopgave, maar dat het raakt aan de toekomst van Bergeijk als dorp. De **belangrijkste zorgen** betreffen: verkeer en ontsluiting, de druk op bestaande voorzieningen, het behoud van groen, landschap en rust, en de vraag of een nieuwe wijk straks sociaal en ruimtelijk onderdeel wordt van de bestaande kern. Ook de schaal van max. 1.000 woningen roept vragen op: over tempo, instroom en hoe de groei kan landen in het dorp.

Er worden ook **veel kansen** gezien: meer betaalbare woningen voor starters, passende woningen voor senioren, betere fiets- en wandelverbindingen, nieuwe plekken voor ontmoeting en een groene woonomgeving. De gesprekken laten daarmee vooral zien welke voorwaarden inwoners belangrijk vinden om de ontwikkeling als waardevolle toevoeging aan Bergeijk te kunnen ervaren: **goed verbonden, zorgvuldig ingepast en passend bij Bergeijk.**



Meedenken in iedere stap

De ontwikkeling van Bergeijk-Noord gebeurt stap voor stap. Na de verkennende en ambitiefase start nu de volgende fase met aanvullend onderzoek, scenario-studie en worden er vervolgens keuzes gemaakt.

In iedere stap is er ruimte om mee te denken door bewoners, belanghebbenden en maatschappelijke partners. Dat kan tijdens **informatiebijeenkomsten, themasessies, klankbordgroep en de formele inspraakmomenten.**

Voor actuele informatie over de participatiemomenten:
<https://www.bergeijk.nl/project-enderakkers>