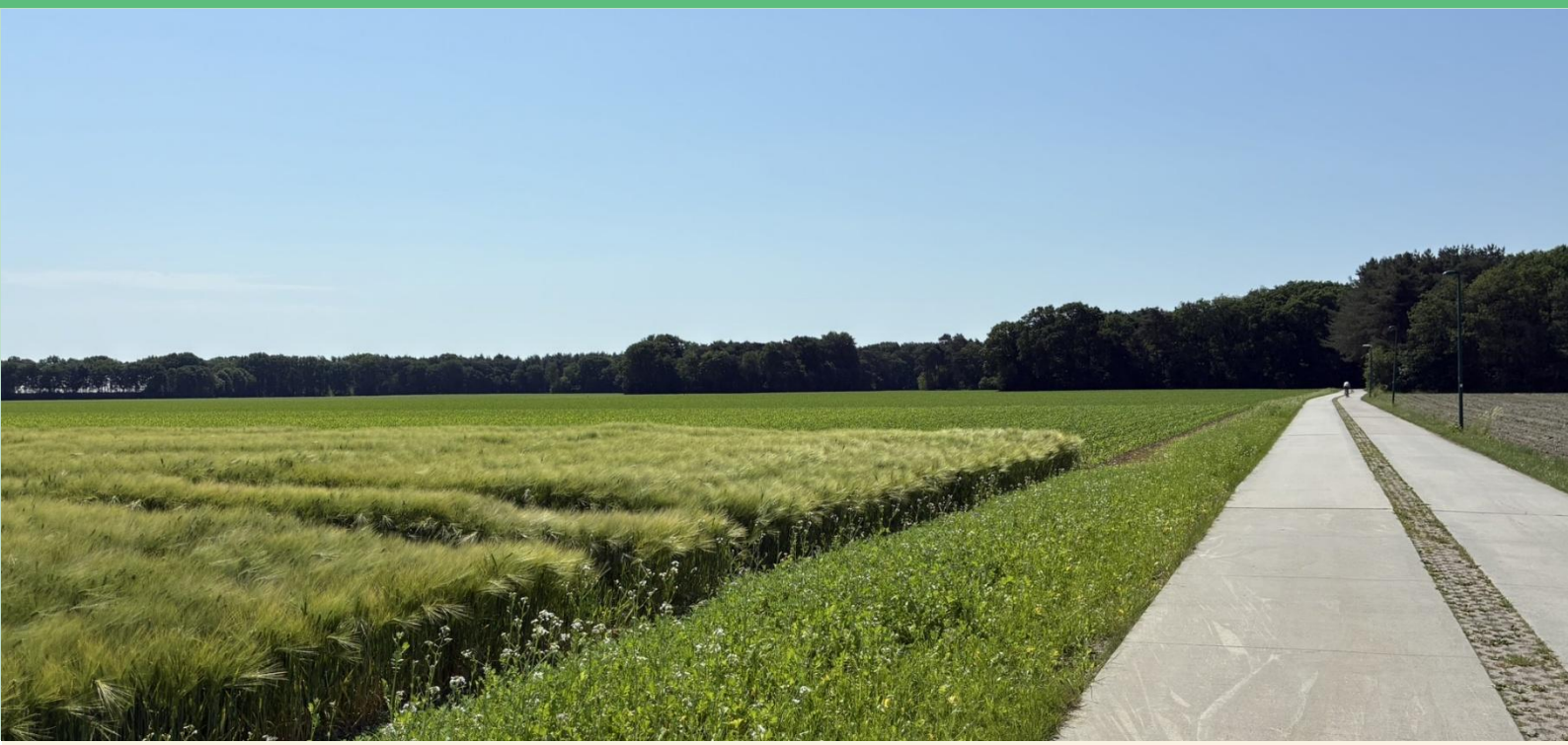


RAPPORT

Notitie Reikwijdte en Detailniveau

mer-procedure Omgevingsprogramma Bergeijk-Noord

Klant:	Gemeente Bergeijk
Referentie:	BK8805-MI-RP-261016-1554
Status:	Definitief/2.0
Datum:	16 oktober 2026

Haskoning
Enhancing Society Together

HASKONING NEDERLAND B.V.

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

Telefoon: +31 88 348 42 50
E-mail: info@haskoning.com
Website: haskoning.com

Titel document:	Notitie Reikwijdte en Detailniveau
Ondertitel:	mer-procedure Omgevingsprogramma Bergeijk-Noord
Referentie:	BK8805-MI-RP-261016-1554
Status:	Definitief/2.0
Datum:	16 oktober 2026
Projectnaam:	Woonontwikkeling Endeakkers
Projectnummer:	BK8805
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 Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord 2
1.3 Waarom een mer-procedure voor het Gebiedsprogramma? 3
1.4 Rol en doel “Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)” 3
1.5 Mogelijkheden om te reageren op deze NRD 4
1.6 Betrokken bestuursorganen en wettelijke adviseurs 5
1.7 Leeswijzer 5

2 De opgaven en ambities voor Bergeijk-Noord 7
2.1 De opgaven voor Bergeijk 7
2.1.1 De woningbouwopgave 7
2.1.2 De sociaal-maatschappelijke opgave 7
2.1.3 De ruimtelijke opgave 10
2.2 Totstandkoming van Enderakkers als voorkeurslocatie voor wonen 12
2.3 Van opgaven naar ambities voor Bergeijk-Noord 15

3 Scenario’s voor Bergeijk-Noord 22
3.1 Scenario’s 1A en 1B: traditioneel wonen in een multifunctioneel, recreatief landschap 23
3.2 Scenario’s 2A en 2B: duurzaam en compacte buurtschappen in een boslandschap 26
3.3 Scenario’s 3A en 3B: samen wonen en leven op een landgoed, zorgzaam en verbonden 28
3.4 Overzicht van de te onderzoeken scenario’s 31

4 De onderzoeksaanpak 34
4.1 Beoordeling op de omgevingseffecten 34
4.2 Beoordeling doelbereik 44
4.3 De Passende beoordeling 48
4.4 Onzekerheden, monitoring en bijsturing 49
4.5 Het proces na de NRD 50

Bijlage 1: Ambities voor Bergeijk-Noord 53

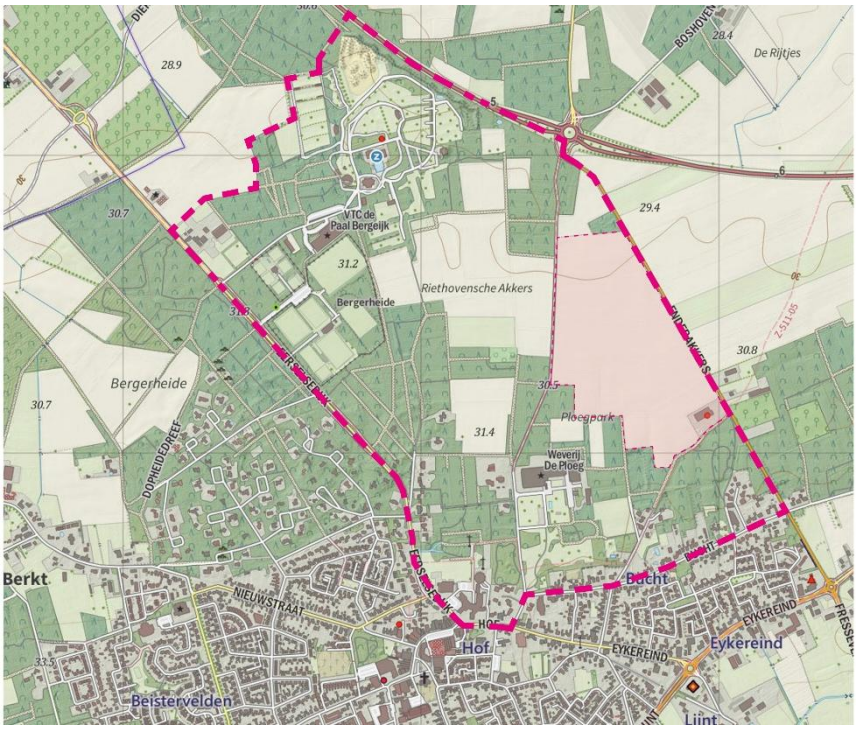
1 Inleiding

1.1 Opgave en context

De gemeente Bergeijk staat voor een omvangrijke woningbouwopgave, de gemeente moet groeien om te kunnen voorzien in zowel de lokale behoefte als regionale woonbehoefte (o.a. vanuit de Brainportregio). In 2024 is de Ontwikkelstrategie De Kempen vastgesteld, hierin is opgenomen dat de gemeente tot 2040 maximaal 3.000 woningen realiseert. Een substantieel deel van deze woningen is voorzien op locatie ‘Enderakkers’ (‘Bergeijk-Noord’) ten noorden van de kern Bergeijk ’t Hof. De gemeente heeft op 10 april 2025 een voorkeursrecht (Wvg) gevestigd op de gronden in het gebied Enderakkers ten behoeve van de woningbouwontwikkeling en is gestart met de planvorming.

De ontwikkeling van Bergeijk-Noord betreft maximaal 1.000 woningen en heeft daarmee een grote ruimtelijke, functionele en sociale impact op de locatie zelf, de kern Bergeijk ’t Hof en haar omgeving. De opgave gaat nadrukkelijk verder dan het realiseren van woningen. Het betreft een integrale gebiedsontwikkeling waarin wonen, werken, landschap, mobiliteit, voorzieningen en het sociaal maatschappelijke perspectief in onderlinge samenhang worden ontwikkeld.

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



Figuur 1: Plangebied Bergeijk-Noord (roze stippellijn) en het Wvg-gebied Enderakkers (lichtroze vlak)

1.2 Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord

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 de overige opgaven die spelen binnen het gebied Bergeijk-Noord.

Wat is een gebiedsprogramma?
Het instrument “gebiedsprogramma” is een logische stap tussen de omgevingsvisie van Bergeijk (strategie en visievormend) en het omgevingsplan (juridisch-planologische verankering). Een gebiedsprogramma is beleidsmatig en niet rechtstreeks juridisch bindend voor burgers. Een gebiedsprogramma heeft daarbij het voordeel dat het ruimte biedt om samen met stakeholders de opgave en mogelijke oplossingsrichtingen te verkennen, waarbij gemaakte keuzes gedurende het proces kunnen worden aangescherpt, zonder telkens een formele planwijziging te doorlopen. Voor de gemeente Bergeijk is dit de best passende oplossing, omdat nog niet exact bekend is hoe het gebied zich zal ontwikkelen. Het gebiedsprogramma maakt het mogelijk om de woningbouwopgave niet als een op zichzelf staand project te benaderen, maar te koppelen aan de overige opgaven binnen het gebied, zoals mobiliteit, natuurontwikkeling en biodiversiteit, water en klimaatadaptatie, energievoorziening, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, gezondheid en landschap en cultuurhistorie. Hierdoor ontstaat een integrale afweging van belangen, voordat juridische keuzes worden vastgelegd in het omgevingsplan.

Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet
Een gebiedsprogramma is een uitwerking van een omgevingsvisie. De Omgevingsvisie Bergeijk 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. Met de door de gemeenteraad vastgestelde Verkenning woningbouwlocaties 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.

Het gebiedsprogramma biedt tevens een titel om indien noodzakelijk het voorkeursrecht gemeenten te verlengen (afdeling 9.1 Omgevingswet). Het vaststellen van het gebiedsprogramma is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders (artikel 3.4 Omgevingswet).

1.3 Waarom een mer-procedure voor het Gebiedsprogramma?

De gemeente Bergeijk werkt aan het gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord als basis voor toekomstige ruimtelijke besluiten, zoals de wijziging van het omgevingsplan. Het programma omvat de ontwikkeling van Enderakkers als potentiële woningbouwlocatie en vormt de basis voor verdere planvorming en besluitvorming. Het gebiedsprogramma is daarmee kaderstellend, zodra het programma keuzes vastlegt over de **aard, omvang** en/of **locatie** van de woningbouw- en overige ontwikkelingen die de besluitruimte van het latere omgevingsplan beïnvloeden[1].

Volgens de Omgevingswet is het opstellen van een milieueffectrapport (MER) verplicht, wanneer een programma een kader vormt voor toekomstige besluiten over mer-(beoordelings)plichtige activiteiten, het gaat in dat geval om een planMER. Volgens bijlage V van het Omgevingsbesluit is de realisatie van woningen een mer-(beoordelings)plichtige activiteit. Uit de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit volgt dat in die situatie een planMER moet worden opgesteld (artikel 16.34, tweede lid en artikel 16.36, eerste lid Omgevingswet in combinatie met artikel 11.6 Omgevingsbesluit en kolom 1, onder J11 van Bijlage V Omgevingsbesluit.)

Bredere insteek dan een planMER: omgevingseffectrapport (OER)
Gemeente Bergeijk wil de mer-procedure breed inzetten. Ze neemt daarbij “brede welvaart” en “kwaliteit van leven” als centraal uitgangspunt en wil het aspect gezondheid breed benaderen. Hierbij spelen onderwerpen als een gezonde leefomgeving, sociale cohesie, sterke, evenwichtige en gemengde gemeenschap, binding, maatschappelijke voorzieningen, dorpse waarden, inclusiviteit en veiligheid een belangrijke rol. Wonen wordt benaderd als een maatschappelijke opgave[2].

Vanuit de mer-methodiek wordt breder gekeken dan alleen de klassieke milieuthema’s. Om die reden wordt in het vervolg van deze notitie en mer-procedure gesproken van een omgevingseffectrapport (OER) in plaats van een MER. Het OER geldt ook als een planMER, als aan de inhoudelijke eisen hiervoor uit de afdeling 16.4 Omgevingswet en afdeling 11.1 Omgevingsbesluit wordt voldaan.

1.4 Rol en doel “Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)”

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) is in de mer-procedure het instrument waarmee het bevoegd gezag de wettelijke verplichting invult om betrokken bestuursorganen, belanghebbenden en wettelijke adviseurs te raadplegen over de te onderzoeken milieuaspecten en alternatieven (reikwijdte) en het detailniveau van het OER. De raadpleging is vormvrij, maar in de praktijk wordt hiervoor een zogenaamde NRD opgesteld.

[1] *Zie ook de website van het IPLO onder kopje “kaderstelling in de plan-milieueffectrapportage”: Plannen en programma's en de milieueffectrapportage | Informatiepunt Leefomgeving*
[2] *Zie morgenmakers (2026), Sociaal-maatschappelijke beleidsinventarisatie voor het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord*

Voordat er met het OER gestart wordt, moet het bevoegd gezag het volgende bepalen wat een plek krijgt in de NRD:

- welke scenario's, alternatieven of varianten worden onderzocht;
- welke milieuthema's worden beschouwd;
- welk plan- en studiegebied wordt gehanteerd en
- welke mate van detail nodig is voor een goede besluitvorming;

De betrokken bestuursorganen en aangewezen adviseurs moeten voordat het OER wordt opgesteld de gelegenheid krijgen op bovenstaande punten hun zienswijze te geven. Dit gebeurt door raadpleging van de NRD. De raadpleging is dus niet gericht op de inhoud van het uiteindelijke OER, maar op de **onderzoeksopzet**.

De NRD vormt feitelijk het consultatiedocument voor deze raadpleging en vormt daarmee het startpunt van de bestuurlijke afstemming over wat het OER moet onderzoeken. Aanvullend op bovengenoemde eisen en functies wordt in de NRD Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord ook aangegeven welke keuzes het bevoegd gezag al gemaakt heeft, zoals de aanwijzing als Enderakkers als voorkeurslocatie (zie ook paragraaf 2.2) en welke besluiten nog volgen. De betrokken bestuursorganen kunnen, aan de hand van voorliggende NRD aangeven of bepaalde scenario's of alternatieven ontbreken, andere milieuthema's moeten worden meegenomen of een hoger of juist lager detailniveau passend is.

Nota van uitgangspunten
Voor het omgevingsprogramma Bergeijk-Noord is een nota van uitgangspunten opgesteld. Deze nota vormt de bestuurlijke en inhoudelijke basis voor het opstellen van het gebiedsprogramma Bergeijk-Noord onder de Omgevingswet. De nota heeft drie hoofdfuncties:

- Kaders stellen voor het gebiedsprogramma
- Beleidsmatige onderbouwing bundelen
- Ambities formuleren

De inhoud van de nota van uitgangspunten is gebruikt als vertrekpunt voor deze NRD.

1.5 Mogelijkheden om te reageren op deze NRD

Naast het raadplegen van de betrokken bestuursorganen en wettelijke adviseurs wil het college van burgemeester en wethouders ook graag van u weten wat u van het voornemen, de scenario's en de onderzoeksopzet vindt. Om die reden wordt de NRD voor een periode van 4 weken ter inzage gelegd en kunt u digitaal, schriftelijk of mondeling een reactie geven op deze NRD.

Van **19 november 2026 tot en met 16 december 2026** ligt deze NRD ter inzage. Tijdens deze periode kan eenieder reageren op deze NRD. Reacties in de vorm van zienswijzen kunnen op de volgende manieren bij de gemeente Bergeijk ingediend worden:

- **Digitaal**: per e-mail, naar enderakkers@bergeijk.nl. Vermeld op uw reactie dat deze betrekking heeft op de NRD bij het Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord
- **Schriftelijk**: mocht het niet lukken uw reactie online in te dienen, dan kunt u dit ook schriftelijk of mondeling doen. Uw schriftelijke zienswijze kunt u richten aan: het College van burgemeester en wethouders van Bergeijk, Postbus 10.000, 5570 GA te Bergeijk. Een schriftelijke zienswijze moet de volgende informatie bevatten: naam, handtekening en adres van de indiener, datum en redenen van uw reactie
- **Mondeling**: wanneer u niet in staat bent om per e-mail of schriftelijk uw zienswijze te geven, dan kunt u voor een mondelinge reactie een afspraak maken met de projectleider NRD bij het Gebiedsprogramma, telefoonnummer + 31 6 15 51 34 96.

Reacties worden gebruikt bij de verdere uitwerking van het OER. De zienswijzen worden beantwoord in een Nota van Beantwoording en zullen worden betrokken bij de vaststelling van de NRD door het college van burgemeesters en wethouders.

1.6 Betrokken bestuursorganen en wettelijke adviseurs

Voor het opstellen van het Gebiedsprogramma is een ambtelijke en bestuurlijke begeleidingsgroep gevormd. Deze begeleidingsgroep wordt (in overeenstemming met artikel 16.36 Omgevingswet) actief om een reactie gevraagd over de voorgestelde reikwijdte en het detailniveau van het OER. De wettelijke adviseurs zijn vertegenwoordigd in de ambtelijke strategiegroep en het college van B&W.

Voor het gebiedsprogramma en OER hebben met name de aangrenzende gemeenten Bladel, Eersel en Valkenswaard functionele relaties op het gebied van wonen, verkeer en natuur. Aanvullend op deze gemeenten worden ook Veldhoven, Waalre en de Belgische gemeente Lommel om advies gevraagd, evenals de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Als wettelijke adviseur wordt in ieder geval de minister van Infrastructuur en Waterstaat om advies gevraagd, en vanwege de potentiële invloed op Natura 2000-gebied, ook het ministerie van Landbouw, Visserij, Voedselzekerheid en Natuur (LVVN).

1.7 Leeswijzer

Deze Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) beschrijft welke scenario's en omgevingseffecten in het omgevingseffectrapport (OER) voor het Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord worden onderzocht. Daarnaast geeft deze NRD inzicht in de onderzoeksaanpak en het vervolg van de mer-procedure.

Hoofdstuk 2 beschrijft de opgaven en ambities voor Bergeijk-Noord. Eerst wordt ingegaan op de woningbouw-, sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke opgave die aanleiding geven voor de gebiedsontwikkeling. Vervolgens wordt toegelicht hoe Bergeijk-Noord is uitgegroeid tot voorkeurslocatie voor woningbouw en welke ambities richting geven aan de verdere ontwikkeling van het gebied.

In hoofdstuk 3 worden de zes scenario's beschreven die in het OER worden onderzocht. Het gaat om drie onderscheidende ontwikkelrichtingen, met een variatie in het aantal woningen. De scenario's verschillen onder meer in woonmilieu, doelgroep, mobiliteitsconcept, voorzieningen en de omgang met landschap en natuur.

Hoofdstuk 4 beschrijft de onderzoeksaanpak van het OER. Hierin wordt aangegeven welke thema's worden onderzocht, hoe de effecten van de scenario's worden beoordeeld en op welke wijze wordt gekeken naar het doelbereik van de ambities voor Bergeijk-Noord. Ook wordt ingegaan op de passende beoordeling, onzekerheden, monitoring en mogelijke bijsturing. Hoofdstuk 4 beschrijft ook het vervolgproces na de NRD. Hier wordt toegelicht hoe de reacties op de NRD worden verwerkt, hoe het OER wordt opgesteld en welke vervolgstappen worden gezet richting het ontwerp- en definitieve gebiedsprogramma voor Bergeijk-Noord.

2 De opgaven en ambities voor Bergeijk-Noord

2.1 De opgaven voor Bergeijk

De opgaven waar de gemeente Bergeijk voor staat zijn drieledig. Allereerst is er de woningbouwopgave. De tweede opgave richt zich op het sociaal-maatschappelijke. De gemeente gaat groeien en moet dit combineren met het behoud van de leefkwaliteit en de sociale structuur in de gemeente. Tenslotte is er een ruimtelijke opgave. Er zijn verschillende ruimteclaims die allemaal in hetzelfde gebied en naast elkaar een plek moeten krijgen, bijv. woningbouw, landschapsontwikkeling, natuurversterking, recreatieve kwaliteit, cultuurhistorische identiteit en een toekomstbestendig agrarisch gebied. In onderstaande paragrafen worden de woningbouwopgave, de sociaal-maatschappelijke en ruimtelijke opgave verder toegelicht.

2.1.1 De woningbouwopgave

De gemeente Bergeijk staat de komende jaren voor een omvangrijke woningbouwopgave. De vraag naar woningen neemt toe door zowel de lokale behoefte als de groei van de regio Zuidoost-Brabant en de Brainportregio. Om ook in de toekomst voldoende woningen beschikbaar te hebben voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en senioren, is uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. Uit een trendanalyse blijkt dat er met name behoefte is aan woningen voor 1-2 persoonshuishoudens en voor de regionale behoefte. Waarbij de te bedienen doelgroepen voor de regionale behoefte nog niet specifiek gedefinieerd zijn. Met de regio zijn afspraken gemaakt waarin staat dat de gemeente Bergeijk tot 2040 een aanzienlijk aantal woningen wil realiseren. Binnen deze opgave vormt Bergeijk-Noord een belangrijke ontwikkellocatie, met ruimte voor maximaal 1.000 woningen. De ontwikkeling van Bergeijk-Noord is een integrale gebiedsontwikkeling en draagt daarmee bij aan het terugdringen van het woningtekort en biedt ook kansen om maatschappelijke en ruimtelijke opgaven in samenhang op te pakken. Een uitgebreide toelichting op de keuze voor Bergeijk-Noord is opgenomen in paragraaf 2.2.

2.1.2 De sociaal-maatschappelijke opgave

De sociaal-maatschappelijke opgave voor Bergeijk is het combineren van een grote woningbouwopgave met het behoud van de kwaliteiten die de gemeente kenmerken. Vanuit de regionale schaalsprong moet Bergeijk de komende jaren aanzienlijk groeien, terwijl inwoners juist veel waarde hechten aan de rustige woonomgeving, ’oog voor elkaar hebben’, het sterke verenigingsleven en de sociale verbondenheid binnen de kernen. Daarbij heeft een dergelijke groei impact op het voorzieningenniveau van het dorp. De uitdaging, en tevens kans, is daarom het realiseren van woningen en daarnaast het behouden van brede welvaart, leefbaarheid en gemeenschapszin tijdens deze groei[3].

[3] *Morgenmakers (2026), Sociaal-maatschappelijke beleidsinventarisatie | Bergeijk-Noord Gemeente Bergeijk | juli 2026*

Versterken van sociale samenhang en gemeenschapsvorming

Bergeijk beschikt over een sterke sociale structuur met een actief verenigingsleven, vrijwilligerswerk en een grote betrokkenheid bij de eigen kern. Tegelijkertijd staan deze kwaliteiten onder druk door vergrijzing, individualisering en de instroom van nieuwe inwoners als gevolg van de regionale woningbouwopgave. Daarnaast zorgen financiële kwetsbaarheid, beperkte bestaanszekerheid of lage taal-, reken- en digitale vaardigheden ervoor dat niet alle inwoners dezelfde mogelijkheden hebben (en ervaren) om mee te doen. De gemeente staat daarom voor de opgave om bestaande gemeenschappen te versterken en tegelijkertijd nieuwe inwoners actief onderdeel te laten worden van het sociale netwerk van Bergeijk. Ontmoetingsplekken, gemeenschapshuizen, verenigingen en een openbare ruimte die laagdrempelig ontmoeting en participatie stimuleert vormen hierbij belangrijke randvoorwaarden. Voor Bergeijk-Noord betekent dit dat er zowel een woonwijk moet worden ontwikkeld, als ook een gemeenschap waarin wonen, zorg, ontmoeting en sociale netwerken samenkomen en gefaciliteerd worden.

Omgaan met vergrijzing, gezondheid en zorg

Een tweede belangrijke opgave betreft de vergrijzing en de daarmee samenhangende groeiende zorgvraag. Hoewel inwoners van Bergeijk hun gezondheid gemiddeld als goed ervaren, komen overgewicht, chronische aandoeningen, eenzaamheid en afnemende zelfredzaamheid relatief veel voor[4]. Tegelijkertijd neemt het aantal vrijwilligers en mantelzorgers af. De beleidsstukken benadrukken daarom dat gezondheid een zorgvraagstuk is en daarnaast ook een ruimtelijke en maatschappelijke opgave. Gezonde leefomgevingen, mogelijkheden om te bewegen, ontmoetingsplaatsen en geschikte woonvormen voor ouderen moeten bijdragen aan het langer zelfstandig wonen en het beheersbaar houden van de zorgvraag. Het faciliteren van informele zorg- en ondersteuningsnetwerken in een nieuwe wijk kan hier ook een bijdrage aan leveren.

Mentale gezondheid en eenzaamheid

Naast fysieke gezondheid vragen mentale gezondheid en eenzaamheid nadrukkelijk aandacht. Uit de verzamelde beleidsinformatie[5] blijkt dat gevoelens van eenzaamheid bij een substantieel deel van de inwoners voorkomen en dat psychische klachten en stress toenemen. Vooral ouderen, maar ook jongeren, zijn hiervoor kwetsbaar. Opgaves bij jeugd en gezinnen worden steeds complexer en de weg vinden naar de juiste ondersteuning is niet voor iedereen makkelijk. De opgave voor Bergeijk ligt daarom in het creëren van een leefomgeving waarin ontmoeting, sociale verbondenheid, laagdrempelig participeren, beweging en natuur bijdragen aan mentaal welbevinden. Het versterken van gemeenschapsvorming wordt daarbij gezien als een belangrijke preventieve maatregel.

[4] *Morgenmakers (2026), Sociaal-maatschappelijke beleidsinventarisatie | Bergeijk-Noord Gemeente Bergeijk | juli 2026*
[5] *Idem*

Toekomstbestendige voorzieningen en onderwijs
De bevolkingsontwikkeling zal leiden tot extra druk op de bestaande voorzieningen. Er is onderscheid tussen maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen betreffen voorzieningen die primair bijdragen aan gezondheid, ontwikkeling, ontmoeting, participatie en leefbaarheid van inwoners, zoals onderwijs; zorg en gezondheid (huisarts, apotheek, fysiotherapie, wijkzorg); kinderopvang; sport- en spelvoorzieningen; gemeenschapsaccommodaties; verenigings- en cultuurvoorzieningen. Voor de kern Bergeijk ('t Hof) wordt expliciet gewezen op de noodzaak om te onderzoeken of de capaciteit van onderwijsvoorzieningen, waaronder Kindcentrum Oost, voldoende is om toekomstige groei op te vangen.

Daarnaast zijn er commerciële voorzieningen: gericht op consumptie, recreatie en verblijf, zoals horeca en detailhandel. Nieuwe commerciële voorzieningen vullen het bestaande aanbod aan, versterken de levendigheid van het gebied en concurreren niet onnodig met voorzieningen in het centrum.

Onduidelijk is nog welke voorzieningen een plek dienen te krijgen in het nieuwe woongebied of dat dit elders in Bergeijk-Noord of de kern zelf kan worden opgevangen.

Werken
Werken is een zelfstandige ruimtelijke opgave binnen Bergeijk. Vanuit de regionale en gemeentelijke economische ambities bestaat een bredere behoefte aan ruimte voor werkgelegenheid, ondernemerschap en bedrijfsvestigingen. Binnen Bergeijk-Noord ligt de focus echter specifiek op werkvormen die verweven kunnen worden met de woonomgeving, zoals werken aan huis, kleinschalige bedrijfsruimten en gedeelde werkvoorzieningen, én op het toekomstbestendig inpassen van aanwezige familiebedrijven in relatie tot de woonopgave.

Behoud van identiteit, cultuur en dorpse waarden
Een terugkerend thema in vrijwel alle beleidsdocumenten is het behoud van de Kempische en Bergeijkse identiteit. Cultuur, erfgoed, landschap, verenigingsleven en gemeenschapszin worden beschouwd als belangrijke dragers van de kwaliteit van leven. Groei mag niet leiden tot verlies van deze kwaliteiten. De maatschappelijke opgave bestaat daarom uit het verbinden van nieuwe ontwikkelingen met bestaande cultuurhistorische waarden, het ondersteunen van vrijwilligers en verenigingen en het behouden van de herkenbare dorpse sfeer die inwoners waarderen.

2.1.3 De ruimtelijke opgave

Naast de woningbouwopgave en de sociaal-maatschappelijke opgave kent Bergeijk-Noord ook vanuit andere sectoren ruimtelijke opgaven. Voor Bergeijk-Noord zijn deze ruimtelijke opgaven niet in één beleidsdocument gedefinieerd, maar volgen zij uit een combinatie van de Bergeijkse Omgevingsvisie, provinciaal beleid en specifiek beleid ten aanzien van natuur, water, bodem, erfgoed, recreatie en landbouw. Binnen het plangebied komen verschillende claims op de ruimte samen.

Onderstaande vijf onderwerpen samen laten zien dat Bergeijk-Noord feitelijk een overgangsgebied tussen dorp en landelijk gebied vormt. Juist in die overgang komen de belangrijkste ruimtelijke opgaven samen: woningbouw (eventueel gecombineerd met werken en voorzieningen), landschapsontwikkeling, natuurversterking, recreatieve kwaliteit, cultuurhistorische identiteit en een toekomstbestendig agrarisch gebied[6].

Landelijk gebied

Het plangebied Bergeijk-Noord ligt op de overgang tussen de kern Bergeijk en het omliggende Kempische buitengebied. Dit buitengebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische gronden, bosgebieden, kleinschalige landschapselementen en recreatieve routes. Kenmerkend voor de Kempen is het ‘coulissenlandschap’ of ‘mozaïeklandschap’, dit is de afwisseling van kleinschalige bossen, akkers en dorpen. Vanuit de gemeentelijke Omgevingsvisie wordt het buitengebied gezien als een belangrijke kwaliteit van de gemeente en als tegenhanger van het verstedelijkte gebied binnen de Brainportregio. De ruimtelijke opgave bestaat erin om ruimte te bieden aan nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw en voorzieningen, zonder dat de rust, openheid en landschappelijke identiteit van het buitengebied verloren gaan. Voor Bergeijk-Noord betekent dit dat zorgvuldig moet worden gezocht naar een passende overgang tussen dorp en landelijk gebied, waarbij nieuwe ontwikkelingen het kenmerkende landschap van de Kempen versterken in plaats van aantasten.

Agrarisch gebied

De landbouw heeft het landschap van Bergeijk in belangrijke mate gevormd en vormt nog steeds een essentiële economische en ruimtelijke functie in het buitengebied. Tegelijkertijd staat de sector voor grote veranderingen als gevolg van klimaatverandering, wateropgaven, biodiversiteitsherstel en veranderingen in wet- en regelgeving. Voor Bergeijk-Noord ontstaat daardoor een complexe ruimtelijke afweging. Aan de ene kant bestaat behoefte aan ruimte voor woningbouw, natuurontwikkeling en recreatie, terwijl aan de andere kant ook onderzocht moet worden of een vitaal en toekomstbestendig agrarisch landschap behouden kan blijven.

[6] *Opgaven als energie en duurzaamheid worden op hoofdlijnen in de scenario’s meegenomen maar krijgen als ruimtelijke opgave een plek in het MER bij het omgevingsplan in de vervolgfase.*

De gemeente Bergeijk beschouwt agrarische ondernemers in haar coalitieakkoord als belangrijke dragers van het landschap en van de leefbaarheid en economie van het buitengebied. Uitgangspunt is een toekomstbestendig buitengebied waarin landbouw, natuur, bodem en water in balans zijn en waarin ruimte blijft voor zowel voortzetting als ontwikkeling van agrarische bedrijven. Daarbij wordt ingezet op een transitie die economisch haalbaar is voor ondernemers en aansluit bij de kenmerken en mogelijkheden van het gebied.

De opgave ligt daarom in het realiseren van nieuwe functies en in het zorgvuldig vormgeven van de relatie tussen wonen, landbouw, natuur en landschap. Het streven is daarbij om ontwikkelingen zo vorm te geven dat zij bijdragen aan de kwaliteit van het buitengebied als geheel en niet leiden tot verdere versnippering van het agrarische landschap

Cultureel erfgoed

Het landschap rondom Bergeijk is landschappelijk waardevol en vertelt het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van de Kempen. Historische ontginningspatronen, oude wegenstructuren, erfbeplantingen en karakteristieke verkavelingen vormen samen een cultuurhistorische laag die nog steeds zichtbaar is in het gebied. De opgave voor Bergeijk-Noord ligt daarom in het beschermen van afzonderlijke monumenten of objecten en in het herkenbaar houden van deze historische structuren en de gebiedsidentiteit die hieruit voortkomt. Nieuwe ontwikkelingen kunnen hierop voortbouwen door bestaande structuren als inspiratie en ruimtelijke drager voor de toekomstige wijk te gebruiken. Op die manier kan de ontwikkeling bijdragen aan een onderscheidende woonomgeving die geworteld is in het landschap van Bergeijk.

Natuurontwikkeling en Brabants Natuurnetwerk

Een belangrijke opgave binnen de gemeente is het versterken van natuur, biodiversiteit en robuuste groenblauwe structuren. Daarbij speelt de bescherming van bestaande natuurgebieden een rol en daarnaast het verbeteren van de samenhang tussen natuurgebieden, landschapselementen en watersystemen. Voor Bergeijk-Noord betekent dit dat natuurontwikkeling niet uitsluitend als randvoorwaarde wordt beschouwd, maar ook als kans om de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling te vergroten. Verbindingen met nabijgelegen natuurgebieden, versterking van biodiversiteit in het woongebied en het realiseren van klimaatadaptieve groenstructuren kunnen hierbij een belangrijke rol spelen. Doordat delen van het plangebied samenhangen met het Natuurnetwerk Brabant vormt het behoud en de versterking van ecologische verbindingen een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van scenario's.

Recreatie
Het landschap rond Bergeijk wordt intensief gebruikt voor wandelen, fietsen, natuurbeleving en andere vormen van recreatief medegebruik. De aanwezigheid van aantrekkelijke groene ruimtes draagt bij aan de recreatieve waarde van het gebied en aan gezondheid, ontmoeting en leefbaarheid. Voor Bergeijk-Noord ligt een belangrijke opgave in het verbinden van nieuwe woongebieden met bestaande recreatieve structuren en landschappen. Daarbij gaat het om het creëren van aantrekkelijke wandel- en fietsroutes, toegankelijke groengebieden en ontmoetingsplekken die zowel door nieuwe als bestaande inwoners kunnen worden gebruikt. Recreatieve structuren kunnen daarmee een belangrijke schakel vormen tussen de nieuwe wijk, het omliggende landschap en de bestaande kern van Bergeijk.

2.2 Totstandkoming van Enderakkers als voorkeurslocatie voor wonen

De ontwikkeling van Enderakkers als onderdeel van Bergeijk-Noord is het resultaat van een besluitvormingsproces dat zich door de jaren heen over meerdere bestuurslagen heeft ontwikkeld. De uiteindelijke gemeentelijke keuze voor Enderakkers als voorkeurslocatie voor maximaal 1.000 woningen staat niet op zichzelf, maar volgt uit een reeks provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskeuzes waarin de woningbouwopgave voor Enderakkers en Bergeijk-Noord stapsgewijs is geconcretiseerd. Deze totstandkoming wordt hieronder verder toegelicht.

Omgevingsvisie Bergeijk (2022)
Op gemeentelijk niveau vormt de Omgevingsvisie Bergeijk, vastgesteld op 24 februari 2022, het belangrijkste strategische beleidskader. In deze visie wordt geconstateerd dat Bergeijk zowel vanuit de eigen bevolking als vanuit de regio een aanzienlijke woningbouwopgave kent. Daarbij wordt expliciet aangegeven dat de woningbehoefte niet uitsluitend binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgelost en dat, onder voorwaarden, ook uitbreidingslocaties aan de orde kunnen zijn.

De Omgevingsvisie stelt daarbij wel duidelijke randvoorwaarden. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteit van landschap, leefomgeving en brede welvaart en moeten zorgvuldig worden ingepast in de bestaande kwaliteiten van Bergeijk. De visie wijst echter nog geen concrete uitbreidingslocaties aan. Daarmee vormt zij vooral het beleidsmatige fundament waarop latere locatiekeuzes kunnen worden gebaseerd.

Ontwikkeling van de Brainportregio Eindhoven

De eerste basis voor de ontwikkeling van Bergeijk-Noord ligt in de groeiende woningbouwopgave in Zuidoost-Brabant als gevolg van de economische ontwikkeling van de Brainportregio Eindhoven. De regio staat voor een aanzienlijke bevolkings- en werkgelegenheidsgroei, waardoor zowel Eindhoven en Helmond, als ook omliggende gemeenten behorende tot de Brainportregio een bijdrage moeten leveren aan de realisatie van extra woningen. Bergeijk maakt integraal onderdeel uit van het Brainport-ecosysteem, met een sterke vertegenwoordiging van hightech maakindustrie, toeleveranciers en innovatieve MKB-bedrijven. Vanuit het economisch profiel van Bergeijk is deelname aan de regionale groeiopgave logisch en noodzakelijk voor het behoud van werkgelegenheid, voorzieningen en brede welvaart. Tegen deze achtergrond is binnen de Kempengemeenten gezamenlijk gezocht naar een evenwichtige verdeling van de woningbouwopgave.

De ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040

Een belangrijke stap hierin is gezet met de Ontwikkelstrategie De Kempen 2024-2040, die op 25 oktober 2024 is vastgesteld. In deze ontwikkelstrategie is uitgewerkt welke bijdrage de Kempengemeenten leveren aan de regionale schaalsprong. Voor Bergeijk resulteert dit in een woningbouwopgave van maximaal 3.000 woningen tot 2040. Daarmee is voor het eerst regionaal vastgelegd dat de bestaande woningbouwcapaciteit binnen de gemeente onvoldoende is om de toekomstige vraag op te vangen en dat ook grootschalige uitbreidingslocaties noodzakelijk zijn.

Kempische Visie op Wonen 2024-2028

Deze regionale koers is vervolgens verder geconcretiseerd in de Kempische Visie op Wonen 2024-2028. Deze visie vertaalt de woningbouwopgave naar gewenste aantallen, woningtypen en doelgroepen. Daarmee ontstaat niet alleen duidelijkheid over hoeveel woningen nodig zijn, maar ook over de gewenste samenstelling van de toekomstige woningvoorraad. De visie vormt daarmee een belangrijk volkshuisvestelijk kader voor de verdere planvorming van Bergeijk.

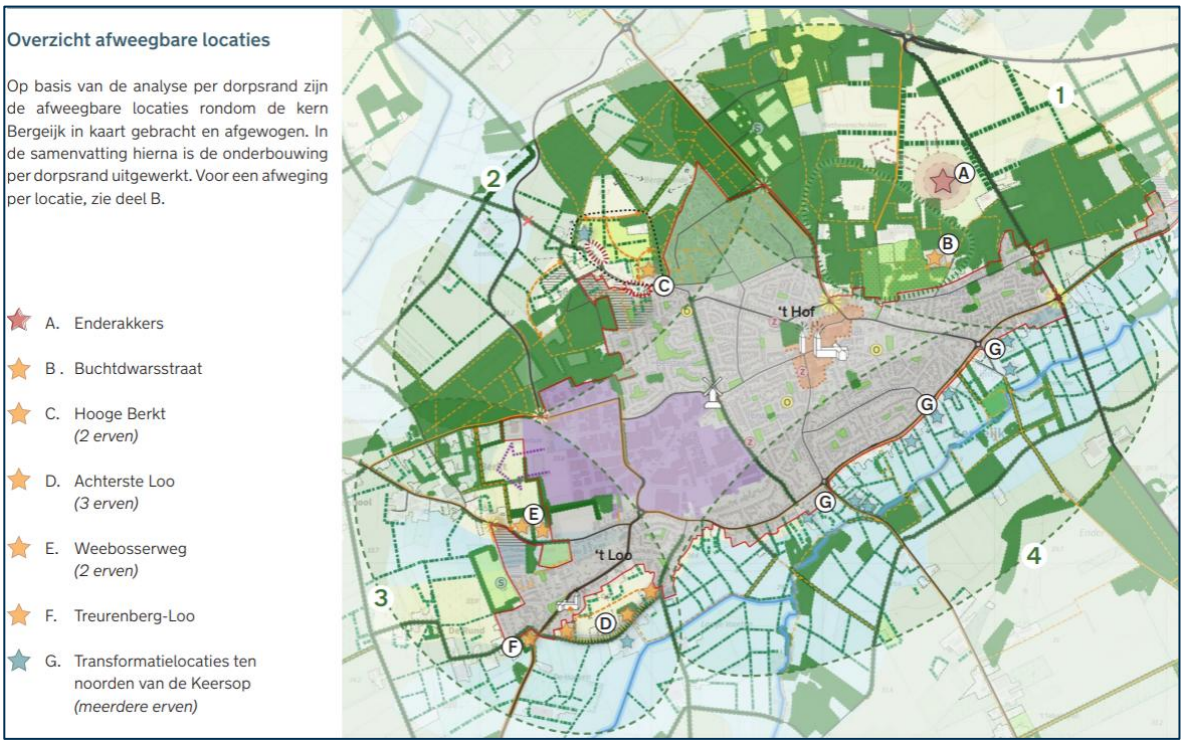
Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025

De regionale beleidslijn is vervolgens bevestigd in de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant 2025, die op 11 december 2025 is vastgesteld. In deze woondeal hebben Rijk, provincie, regio en gemeenten afspraken gemaakt over versnelling van de woningbouwproductie en de bijdrage van afzonderlijke gemeenten aan de regionale opgave. De woondeal onderstreept de noodzaak om de woningbouwproductie in gemeenten zoals Bergeijk substantieel te vergroten en versterkt daarmee de urgentie van nieuwe uitbreidingslocaties.

Verkenning woningbouwlocaties

Nadat de omvang van de regionale woningbouwopgave duidelijk was geworden, heeft de gemeente onderzocht op welke locaties deze opgave gerealiseerd zou kunnen worden. Dit heeft geleid tot de Verkenning woningbouwlocaties, die door de gemeenteraad op 10 april 2025 is vastgesteld[7]. In deze verkenning zijn verschillende uitbreidingsmogelijkheden rondom de Bergeijkse kernen onderzocht en beoordeeld (zie onderstaande figuur). Daarbij is gekeken naar onder meer ruimtelijke kwaliteit, leefomgevingskwaliteit, milieueffecten, bereikbaarheid, landschappelijke inpassing en ontwikkelbaarheid. Uit deze eerste integrale afweging kwam het gebied Enderakkers, gelegen aan de noordzijde van de kern Bergeijk, naar voren als de meest geschikte locatie voor een grootschalige uitbreiding van de kern Bergeijk ('t Hof).

De verkenning bood daarmee voor het eerst een concrete ruimtelijke invulling van de woningbouwopgave die eerder in de Omgevingsvisie en de regionale beleidsstukken was geformuleerd. Tegelijkertijd werd vastgesteld dat de locatiekeuze in een vervolgtraject nader moest worden onderbouwd en uitgewerkt.



Figuur 2: Overzicht van de onderzochte locaties voor woningbouwontwikkeling rondom de kern Bergeijk [Verhoeven De Ruijter, 2025]

[7] *De Verkenning woningbouwlocaties is online te raadplegen via de volgende link: Verkenning woningbouwlocaties | Gemeente Bergeijk*

Aanwijzing Enderakkers als voorkeurslocatie en vestigen voorkeursrecht
Met het raadsbesluit van 10 april 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met de uitkomsten van de verkenning en Enderakkers formeel aangewezen als de voorkeurslocatie voor grootschalige woningbouw in Bergeijk. Hiermee werd de locatiekeuze bestuurlijk bekrachtigd en ontstond een duidelijke beleidsmatige basis voor verdere planvorming.

Op dezelfde datum besloot de gemeenteraad tevens tot het vestigen van een voorkeursrecht op de gronden binnen het plangebied. Met dit besluit sprak de gemeente uit dat zij actief regie wil voeren op de ontwikkeling van het gebied. Door toepassing van het voorkeursrecht wordt voorkomen dat gronden versnipperd raken en het voor de gemeente moeilijker wordt om de gewenste gebiedsontwikkeling te realiseren. Het besluit markeert daarmee de overgang van een beleidsmatige locatiekeuze naar een actieve ontwikkelstrategie gericht op daadwerkelijke realisatie.

Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord
Met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord (1 oktober 2026) heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van Bergeijk-Noord. De nota bouwt voort op de eerdere keuze als voorkeurslocatie voor woningbouw en beschrijft de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden die richting geven aan de verdere planvorming. Daarbij wordt ingezet op woningbouw, maar ook op een samenhangende ontwikkeling van landschap, natuur, bereikbaarheid, voorzieningen, water en leefomgevingskwaliteit. De nota vormt het inhoudelijke vertrekpunt voor het opstellen van het gebiedsprogramma en de daaropvolgende planologische procedures. De nota markeert daarmee de overgang van de bestuurlijke locatiekeuze naar de concrete uitwerking van de gebiedsontwikkeling van Bergeijk-Noord.

2.3 Van opgaven naar ambities voor Bergeijk-Noord

Voor Bergeijk-Noord is een ambitiedocument opgesteld (versie 7 juli 2026, opgenomen in bijlage 1 bij deze NRD) met daarin een overkoepelende visie voor Bergeijk-Noord, de stip op de horizon. Deze is tweeledig:

1. **Bergeijk-Noord versterkt haar betekenis als dorps leeflandschap**, een gebied waar landschap, ontmoeting, voorzieningen en recreatie samenkomen, voor bestaande én nieuwe inwoners.
2. **Er ontstaat een woonwijk met een sterke 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.

Deze visie is vertaald in vier kernambities die richting geven aan de gebiedsontwikkeling. Iedere kernambitie is uitgewerkt in doelen en meer concrete richtinggevende uitspraken, die voor de 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 een scenariostudie geadresseerd. Deze scenario's worden in het OER getoetst op effecten. De vier ambities zijn als volgt en worden hieronder verder toegelicht:

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

Kernambitie 1: 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.

Kernambitie 2: 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.

Kernambitie 3: 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.

Kernambitie 4: duurzame en toekomstbestendige wijk
Bergeijk-Noord wordt gebouwd voor de lange termijn. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid worden daarin gezien als randvoorwaarde voor de ontwikkeling. Energie, klimaat, ruimtegebruik en circulariteit zijn integraal onderdeel van het ontwerp.

De richtinggevende uitspraken zijn per kernambitie opgenomen in onderstaande tabel en vormen input voor de scenario-ontwikkeling.

Tabel 1: Kernambities, doelen en richtinggevende uitspraken voor Bergeijk-Noord

Kernambitie		Onderwerp	Doel	Richtinggevende uitspraken
1	**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.	• Bergeijk-Noord draagt bij aan zowel de lokale woonbehoefte als de regionale schaalsprong, 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	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.	• 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. Daarnaast wordt, indien mogelijk, ingezet op betere aansluiting op hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) voor de langere verbindingen.
		Voorzieningen	Een fijne woonomgeving vraagt om meer dan woningen alleen. Voorzieningen groeien mee met het aantal bewoners, in de wijk is er ruimte	• Het maatschappelijke 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.

Kernambitie		Onderwerp	Doel	Richtinggevende uitspraken
			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 kleinschalige mogelijkheden hieraan bij.	• 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.
2	**Verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap**	Samenleven, inclusiviteit en gezondheid	Bergeijk-Noord wordt een wijk waar mensen zich thuis voelen, naar elkaar omzien, samen initiatieven ontplooien 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.	• 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 ontmoeten	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.	• De wijk is zo opgezet dat ontmoeting vanzelf en laagdrempelig ontstaat. Zowel in de buitenruimte, sociale netwerken als met programmering van voorzieningen.

Kernambitie		Onderwerp	Doel	Richtinggevende uitspraken
			Plekken voor ontmoeting worden vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven en worden verbonden met wandel- en fietsroutes door de wijk.	• 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	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.	• 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.
3	**Uitnodigend en aantrekkelijk landschap**	Landschappelijke kwaliteit en identiteit	Het landschap vormt de drager van Bergeijk-Noord. Het bos- en parkachtige, cultuurrijke 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.	• 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.

Kernambitie		Onderwerp	Doel	Richtinggevende uitspraken
		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.	• 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	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 toekomstige generaties aantrekkelijk en veerkrachtig blijft.	• 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	**Duurzame en toekomstbestendige wijk**	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.	• 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.

Kernambitie	Onderwerp	Doel	Richtinggevende uitspraken
			• Er wordt ingezet op slimme oplossingen en lokale samenwerking tussen bewoners, corporaties, bedrijven en gemeente.
	Klimaatadaptatie, water en bodem, 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.	• 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	Waar mogelijk combineren we verschillende functies in dezelfde ruimte. Denk aan groen dat ruimte biedt voor spelen en waterberging bijvoorbeeld.	• Ambities worden waar mogelijk gestapeld in dezelfde ruimte: waterberging en spelen in groenstructuren, energieopwekking op daken van parkeervoorzieningen etc.
	Circulariteit	Bij de ontwikkeling van de wijk stimuleren we het gebruik van houtbouw, biobased materialen en circulaire bouwmethoden.	• Bij nieuwbouw wordt gestimuleerd gebruik te maken van houtbouw, biobased materialen en circulaire bouwmethoden, als bijdrage aan een lagere milieu-impact van de bouwopgave.

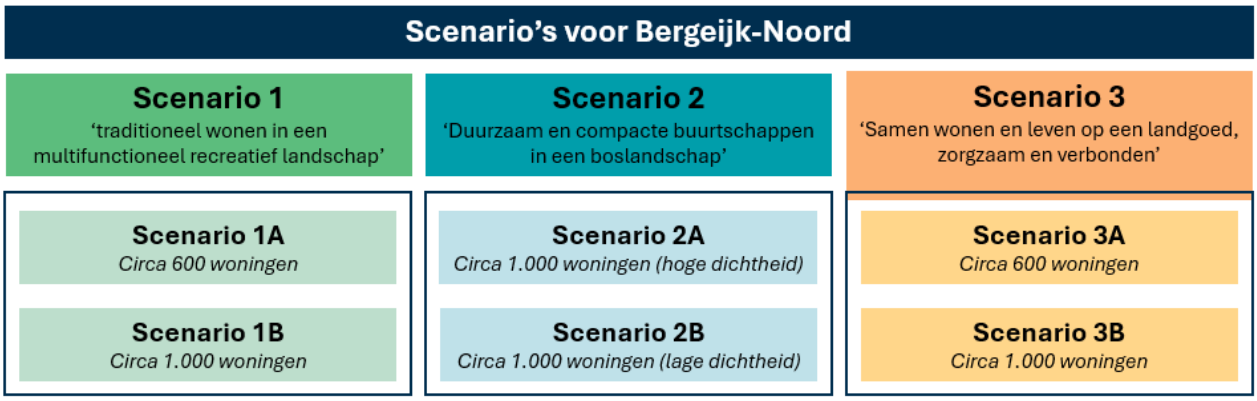
3 Scenario’s voor Bergeijk-Noord

Op dit moment is nog onduidelijk hoe het gebied Bergeijk-Noord zich de aankomende 10-20 jaar zal ontwikkelen. Met het gebiedsprogramma wordt gestreefd om sturing te geven aan een robuuste ontwikkelrichting, die ook op langere termijn toekomstbestendig is. Een belangrijk onderdeel van de NRD zijn de drie ontwikkelrichtingen met in totaal zes scenario’s voor Bergeijk-Noord. Bij het opstellen van de scenario’s is als uitgangspunt gehanteerd dat de ontwikkeling ruimte moet kunnen bieden aan de opgave van circa 1.000 woningen. Om de drie verschillende ontwikkelrichtingen op juridisch de juiste wijze goed met elkaar te kunnen vergelijken – als het ware appels met appels – moet er daarom elke ontwikkelrichting een scenario bevatten waarbij wordt uitgegaan van 1.000 woningen.

Om deze scenario’s daadwerkelijk op hun mogelijkheden en effecten te kunnen onderzoeken, is het daarbij noodzakelijk om ook het gebied ten westen van het Ploegpad in de scenario’s te betrekken. Dit betekent nadrukkelijk niet dat hiermee wordt bepaald of dit gebied ook daadwerkelijk onderdeel wordt van de uiteindelijke ontwikkeling. Het gebied wordt meegenomen om het volledige ontwikkelspeelveld en de mogelijke effecten van verschillende keuzes goed in beeld te kunnen brengen. De uiteindelijke begrenzing van de ontwikkeling is op dit moment dan ook nog niet bepaald.

Door meerdere onderscheidende scenario’s te beschouwen, de zogenaamde ‘hoeken van het speelveld’ die onderscheidend zijn in kwalitatieve invulling, wordt beslisinformatie gegeven aan de besluitvormers. Met het beschouwen van verschillende scenario’s worden de milieugevolgen onderzocht en ontstaat er inzicht in de effecten van verschillende ruimtelijke keuzes. Op basis hiervan wordt er geen scenario gekozen, maar de beste onderdelen uit de scenario's worden samengebracht tot één voorkeursontwikkeling. Hierdoor wordt zichtbaar welke strategie het beste bijdraagt aan de doelstellingen voor wonen, leefbaarheid, natuur, landschap, mobiliteit en gezondheid, terwijl tegelijkertijd ongewenste effecten kunnen worden voorkomen of beperkt.

Voor het Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord worden zes scenario’s onderzocht. Er zijn drie verschillende scenario’s die op thematische invulling van elkaar verschillen. Daarnaast is er voor elk thematisch scenario of een variatie in de woningaantallen of een variatie in woningdichtheid, een zogenaamde A- en B-variant. Waarbij in de A-variant woningbouw binnen de grenzen van het Wvg-gebied komt en er in de B-variant ook woningbouw buiten het Wvg-gebied plaatsvindt, tot een maximum van 1.000 woningen. Door deze scenario's systematisch te vergelijken op milieu-, sociale, economische en ruimtelijke effecten ontstaat inzicht in de consequenties van verschillende keuzes en kan het gebiedsprogramma worden gebaseerd op een goed onderbouwde en maatschappelijk gedragen ontwikkelstrategie. In onderstaande figuur staan de scenario’s op hoofdlijnen, in de volgende paragrafen worden de scenario’s toegelicht.



Figuur 3: de in het OER te onderzoeken scenario's

3.1 Scenario's 1A en 1B: traditioneel wonen in een multifunctioneel, recreatief landschap

Woningbouw en voorzieningen

In het **scenario 1A** wordt het Wvg-gebied Enderakkers maximaal benut voor de woonfunctie met circa 600 woningen.

Het woonprogramma bestaat voor ongeveer 80% uit grondgebonden woningen en voor 20% uit gestapelde woningen met een maximale bouwhoogte van drie lagen. De wijk richt zich vooral op gezinnen en starters die op zoek zijn naar een traditionele woonomgeving met een eigen tuin. Niet alleen voor Bergeijkse en Kempische gezinnen, maar juist ook gezinnen uit het stedelijk gebied die een meer dorpse omgeving zoeken. Het stedenbouwkundig beeld wordt gekenmerkt door wonen aan straten en hofjes, met vooral eengezins- en starterswoningen, met parkeren bij de deur, en een ontspannen buurtstructuur waarin bewoners elkaar op informele wijze ontmoeten. Het scenario biedt ruimte voor aan huis gebonden werk, zoals zzp-activiteiten. Woningen beschikken daarom waar mogelijk over garages, ruime zolders en voldoende parkeergelegenheid voor 'klusbussen'

Naast de woningbouw in het Wvg-gebied wordt het westelijk gelegen agrarisch gebied benut voor voorzieningen die de woonfunctie ondersteunen, zoals energieopwekking en -opslag, waterberging en sport- en speelvoorzieningen. De agrarische functie verdwijnt en het recreatieve en multifunctionele karakter van het gebied wordt versterkt door de uitbreiding van sportvoorzieningen bij het bestaande sportpark, waaronder extra voetbalvelden en een sporthal. Een nieuw park langs het Ploegpad biedt plek aan waterberging. Hierbij voorzien speelvoorzieningen in de behoeften van gezinnen met kinderen. Een extra school binnen het woongebied maakt ook onderdeel uit van dit scenario, bij onvoldoende aanwas kan dit worden omgevormd naar wonen.

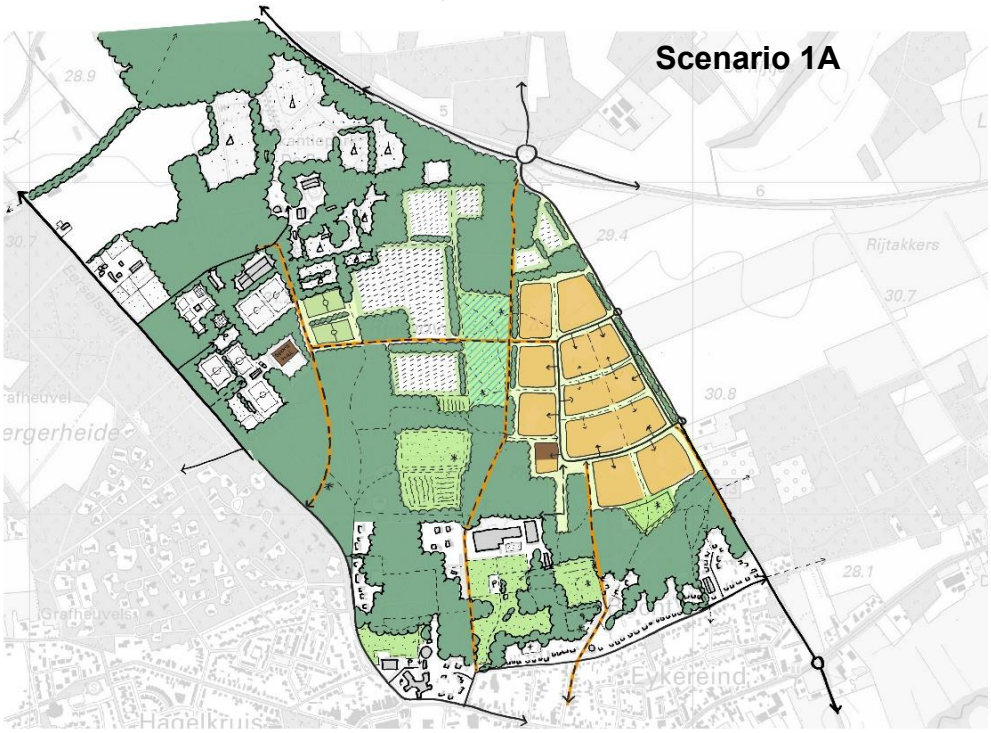
Voor **scenario 1B** wordt uitgegaan van 400 extra woningen tot een maximaal aantal van 1.000 woningen, deels buiten de gronden waarvan de gemeente op dit moment het voorkeursrecht heeft gevestigd en in het agrarisch gebied.

Voor beide scenario's (1a en 1B) geldt onderstaande tekst,

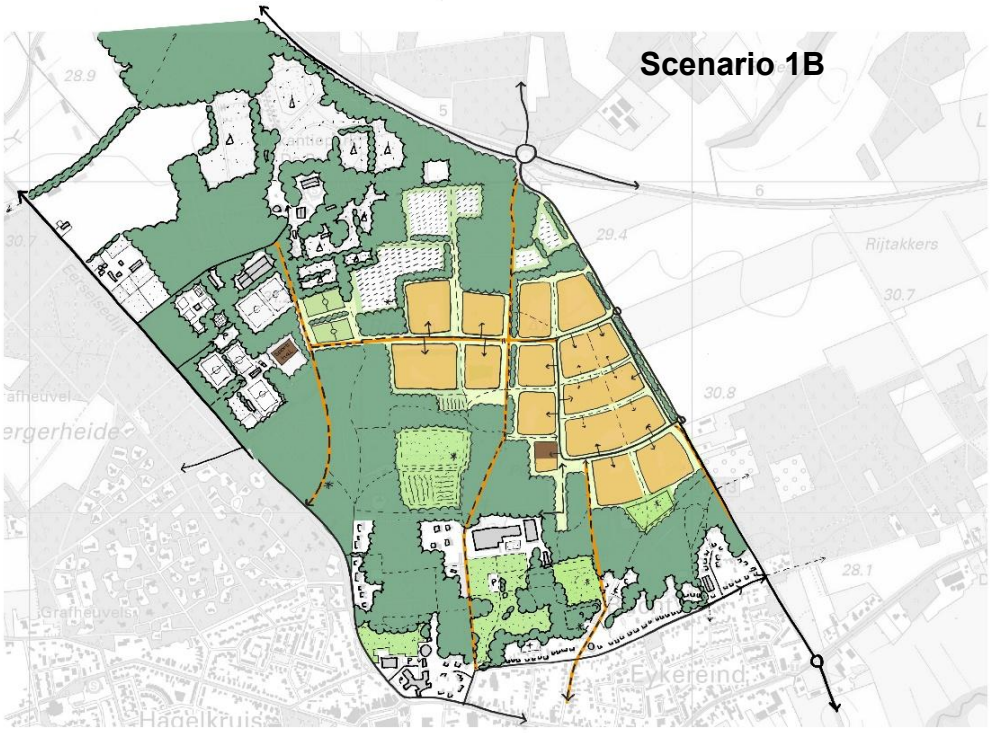
Mobiliteit
De auto speelt een belangrijke rol in de bereikbaarheid van de wijk. Het gebied wordt ontsloten via twee volwaardige rotondes aan de Enderakkers en via 't Hof. Binnen het gebied lopen straten die autoverkeer faciliteren en parkeren vindt voornamelijk plaats nabij de woning. Voor beide scenario's wordt uitgegaan van het bestaande gemeentelijke woon- en parkeerbeleid. Daarnaast wordt een nieuwe fietsverbinding naar de Eerselsedijk langs het sportveld gerealiseerd.

Groen en water
Water en groen zijn ondersteunend aan de woonfunctie ingericht. De centrale waterberging ligt aan de westzijde van het plangebied. Daarnaast wordt ingezet op maximale afkoppeling van hemelwater, onder andere door waterbuffering onder inritten en infiltratie op eigen terrein. Het gebied wordt omzoomd door een circa 10 meter brede bosrand, terwijl een fijnmazige groene dooradering met wandelstructuur door het akkergebied zorgt voor landschappelijke kwaliteit en recreatieve mogelijkheden.

Energie en duurzaamheid
Op het gebied van duurzaamheid wordt gestreefd naar een volledige zelfvoorzienendheid. Energie wordt binnen het gebied opgewekt en opgeslagen, zodat de wijk maximaal kan voorzien in de eigen energiebehoefte. Gedacht kan worden aan een samenhangend systeem van buurtbatterij, warmteopslag, zonnepanelen op dak en een zonneweide in het middengebied.



Figuur 4: Visualisatie van scenario 1A



Figuur 5: Visualisatie van scenario 1B

3.2 Scenario's 2A en 2B: duurzaam en compacte buurtschappen in een boslandschap

Woningbouw en voorzieningen

In de **scenario's 2A en 2B** worden circa 1.000 woningen gerealiseerd. In scenario 2A worden enkel de Wvg-gronden benut, terwijl in scenario 2B ook gronden buiten dit gebied benut worden. In scenario 2B is er daarom sprake van een lagere dichtheid en hoogte dan in scenario 2A.

Voor scenario 2A geldt dat het agrarische gebruik van de tussenliggende gronden behouden blijft, waardoor de woningbouw wordt geconcentreerd op een beperkt deel van het gebied. Voor scenario 2B geldt dat deze gronden grotendeels benut worden voor 400 woningen, daardoor is er beperkt areaal beschikbaar voor agrarische activiteiten.

Het scenario bestaat uit compacte clusters van bouwvolumes in een robuust boslandschap. Het woonprogramma bestaat voor ongeveer 80% uit gestapelde woningen. Binnen de wooncclusters wordt gevarieerd in woningtypen en woonplattegronden, waarbij woningen zijn georiënteerd op gedeelde binnentuinen. De bouwhoogte varieert tussen drie en acht lagen. Buitenruimten bestaan voornamelijk uit balkons en veranda's.

Elk wooncluster heeft een eigen hart met kleinschalige gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners. De woonomgeving richt zich vooral op één- en tweepersoonshuishoudens, met een mix van leeftijden en doelgroepen. Het scenario is aantrekkelijk voor mensen die zonder eigen tuin toch midden in een groene omgeving willen wonen. Dit is interessant voor de stedelijke netwerker of kenniswerker, die graag net buiten de drukte in het groen woont.

Voorzieningen zijn beperkt en vooral gericht op ontmoeting en gemeenschapsvorming binnen de wooncclusters. Dit kan per cluster of buurtschap verschillen naar gelang het type bewoners. Bijvoorbeeld een gezamenlijke huiskamer, logeerkamer of een gedeelde kantoorruimte voor thuiswerkers en zzp'ers. Daarnaast wordt er in het bos ruimte geboden voor spelen en sporten, zoals een speelbos en diverse sportroutes en is er ruimte voor andere gebruiks- en ontmoetingsplekken in het groen, zoals een gedeelde moestuin. Extra onderwijs-, gezondheids- of sportvoorzieningen maken geen onderdeel uit van dit scenario.

Mobiliteit

De bereikbaarheid van de wooncclusters wordt georganiseerd via twee rotondes aan de Enderakkers. Vanaf deze ontsluitingen leiden korte wegen naar de clusters, waarbij autoverkeer zoveel mogelijk direct wordt opgevangen in centrale parkeervoorzieningen. Parkeren vindt grotendeels collectief plaats, met ongeveer één parkeerplaats per woning in een ondergrondse of nabijgelegen parkeervoorziening en één parkeerplaats in een gezamenlijke parkeergarage aan de rand van het gebied.

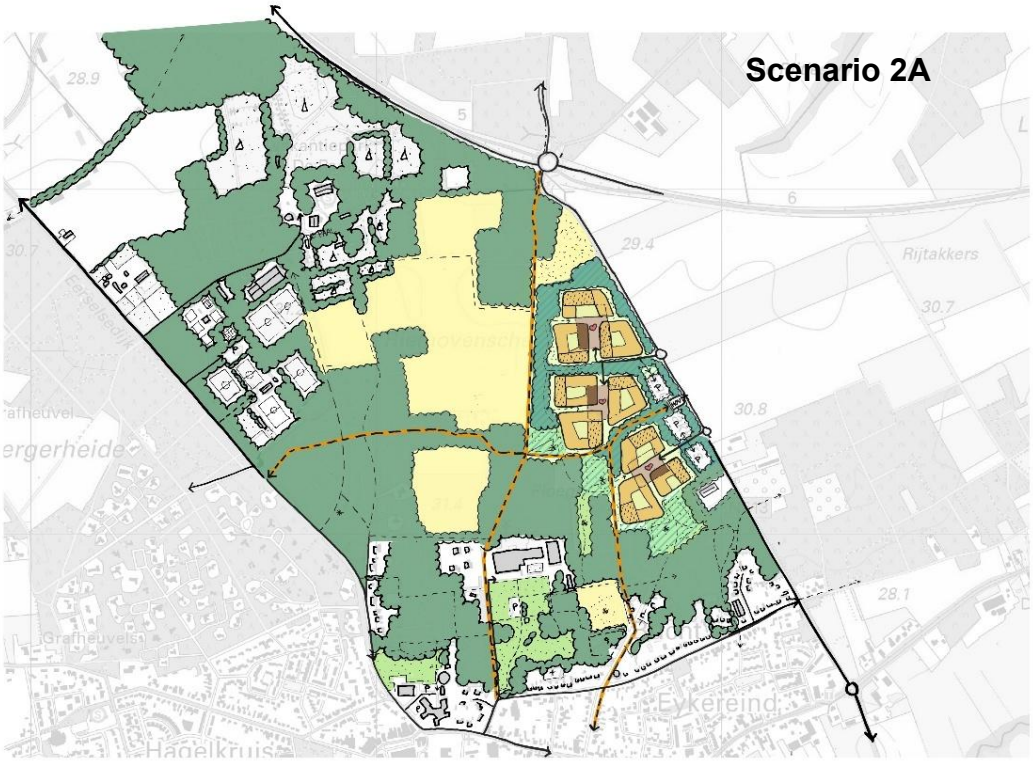
Aan de Enderakkers wordt bovendien een HOV-halte met mobiliteitshub gerealiseerd. Voor fietsers wordt een nieuwe fietsverbinding langs de scouting aangelegd, terwijl de wijk ook bereikbaar blijft via ’t Hof.

Groen en water

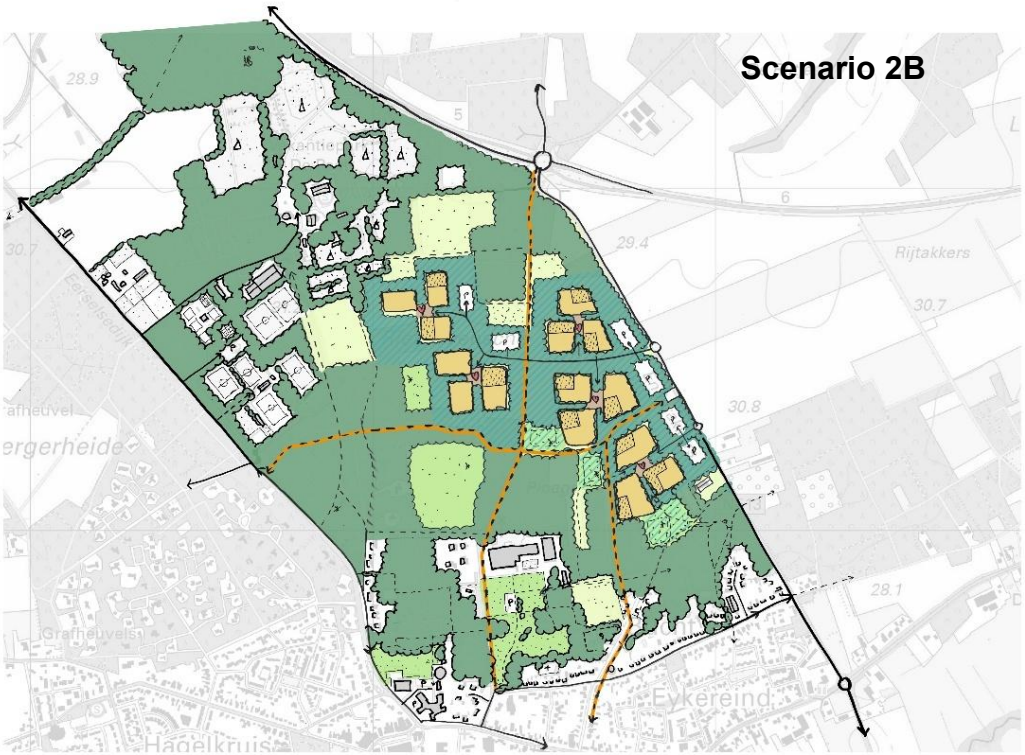
Het landschap wordt gekenmerkt door brede boszomen van circa 30 tot 40 meter rondom de woonclusters. Het bestaande agrarische gebruik tussen de clusters blijft in Scenario 2A gehandhaafd, waardoor een duidelijk contrast ontstaat tussen compacte woongebieden en open landschap. Binnen dit scenario worden geen aanvullende landschappelijke structuren toegevoegd. In scenario 2B wordt juist de robuuste bosstructuren verder uitgebreid met kleinere woonclusters, ten koste van het agrarische landschap.

Energie en duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid wordt ingezet op een hoge mate van zelfvoorzienendheid, met energieopwekking en energieopslag die per wooncluster worden georganiseerd.



Figuur 6: Visualisatie van scenario 2A



Figuur 7: Visualisatie van scenario 2B

3.3 Scenario's 3A en 3B: samen wonen en leven op een landgoed, zorgzaam en verbonden

Woningbouw en voorzieningen

In dit scenario wordt een woonmilieu ontwikkeld dat is geïnspireerd op landgoed- en kloosterwonen, met een sterke nadruk op gemeenschapsvorming, nabuurschap, ontmoeting en verbinding met het omliggende landschap. Dat resulteert in een sterke samenhangende sociale en ruimtelijke structuur. Het woonprogramma in **scenario 3A** omvat circa 600 woningen, verdeeld over een centrale levendige kern en verschillende landelijke woonerven in een parkachtig landschap. Voor **scenario 3B** gaat het om 1.000 woningen, waarvoor er 200 extra in het gebied van met de wet voorkeursrecht gronden voorzien zijn en 200 woningen op extra erven buiten de wet voorkeursrecht gronden.

De doelgroep is breed, er is ruimte voor meerdere generaties door elkaar. Focus is er op woonconcepten die zich richten op 'samen ouder worden' met alle faciliteiten voor senioren, zowel de vitale 60-er die zelfstandig graag met de gemeenschap meegroeit, als de oudere senior die het fijn vindt dat (informele) zorg en levendigheid nabij is. Dit biedt kansen voor doorstroming in de bestaande kern van Bergeijk. Anderzijds richt het scenario zich op mensen die bewust kiezen voor een coöperatieve leefstijl met veel sociale interactie.

Er wordt actief nagedacht over een goede balans in 'steuners en leuners', zodat informele zorg optimaal ontwikkeld wordt.

De centrale kern vormt het hart van het gebied en bestaat uit karakteristieke gestapelde woongebouwen van circa drie tot vijf lagen met ruimte voor voorzieningen in de plint. Hier kunnen bijvoorbeeld een ontmoetingsruimte, kleinschalige horeca met terrasje, praktijkruimtes als fysio- of huisarts en werkruimten worden ondergebracht. Dit zorgt voor levendigheid aan de stoep. Daaromheen liggen kleinschaligere landelijke woonerven, rondom een centraal park. De woningvolumes hebben bouwhoogtes van één tot drie lagen. Het woningaanbod bestaat uit een mix van reguliere woningen, zorgwoningen en seniorenwoningen, met veelal collectieve tuinen De ontwikkeling vindt plaats in publiek-private samenwerking, waarbij per cluster ruimte wordt geboden voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Een onderscheidend onderdeel van dit scenario is de integratie van community-landbouw. Op de bestaande akkers wordt een kleinschalig, natuurinclusief landbouwconcept gerealiseerd, vergelijkbaar met een 'Herenboerderij'. Deze functie kan worden gecombineerd met dagbesteding en een ontmoetingsfunctie in een gezamenlijke schuur, waardoor landbouw, zorg en sociale ontmoeting met elkaar worden verbonden.

Ook werken en ondernemen worden actief gefaciliteerd. De plint van de centrale gebouwen biedt ruimte aan ateliers, kleine makers en creatief ondernemerschap. Daarnaast kunnen bewoners gebruikmaken van een gezamenlijke werkplaats of klusschuur. Hierdoor ontstaat een woonomgeving waarin wonen, werken en ontmoeten op een natuurlijke manier met elkaar verweven zijn.

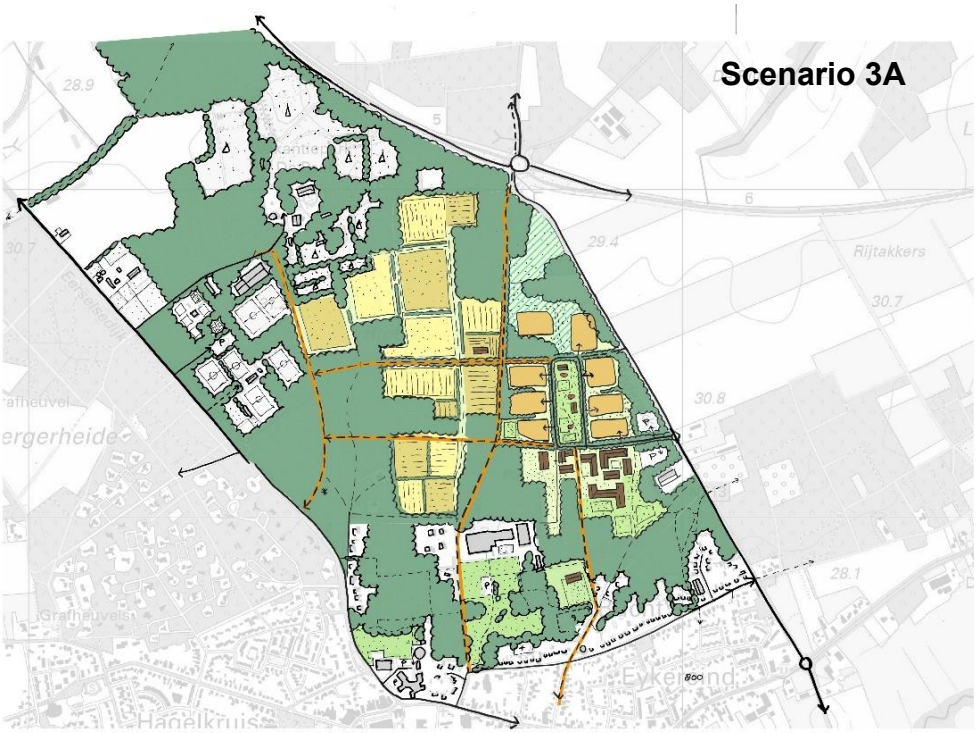
Mobiliteit
De bereikbaarheid van het gebied is gebaseerd op een beperkte rol voor de auto en een grotere inzet op gedeelde mobiliteit. Het gebied wordt ontsloten via één rotonde en een calamiteitenontsluiting. Vanaf de entree vormt een rondweg de hoofdstructuur van het gebied. Parkeren wordt geclusterd nabij de woningen met gemiddeld één parkeerplaats per woning, aangevuld met deelmobiliteit en mogelijk een elektrisch buurtvoertuig voor verplaatsingen binnen het gebied of naar hoofdvoorzieningen in de kern. Daarnaast wordt een nieuw fietspad langs het sportveld aangelegd.

Groen en water
Het landschap heeft een uitgesproken landgoedkarakter met lanen, bosstroken, kruidenrijke en bloemrijke bermen. Op de akkers versterken heggen, singels en bloemrijke stroken de landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit en recreatieve beleving. Voor kinderen wordt ingezet op natuurlijk spelen in het groen in het groene middengebied in plaats van traditionele speelvoorzieningen.

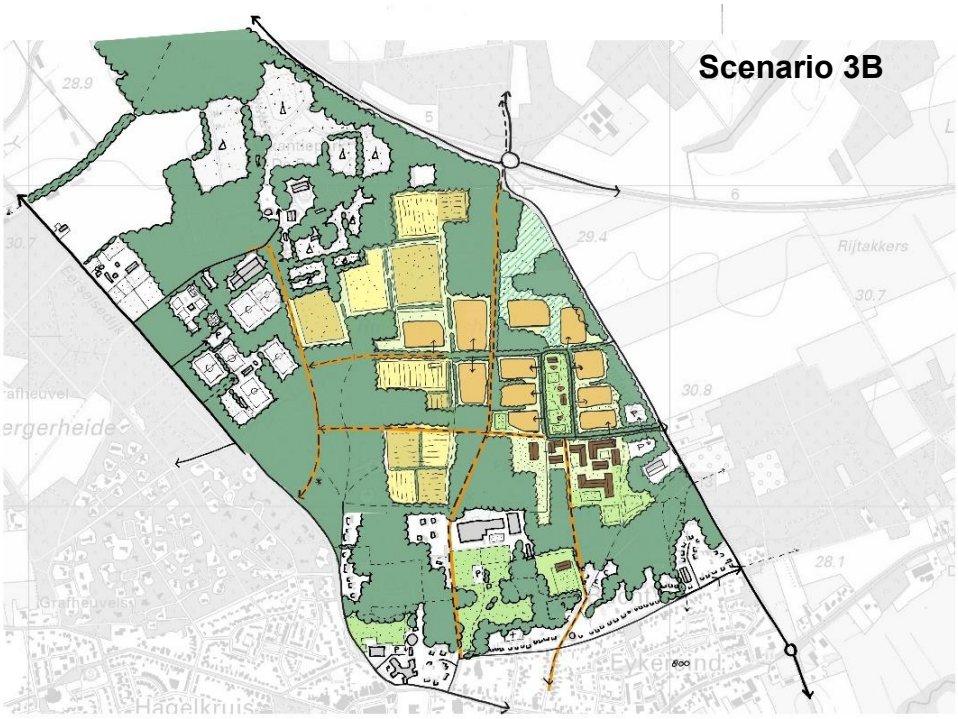
Dit scenario onderscheidt zich van de andere ontwikkelrichtingen door de combinatie van wonen, zorg, ontmoeting, gemeenschappelijk eigenaarschap en natuurinclusief grondgebruik. De nadruk ligt minder op maximale woningdichtheid of traditioneel suburbaan wonen en meer op het creëren van een levendige woongemeenschap in een groen en landschappelijk aantrekkelijk woonmilieu.

Energie en duurzaamheid

Energievoorzieningen in het gebied wordt als energiegemeenschap in samenwerking gezocht met spelers uit het gebied, zoals de Paal en Bruns.



Figuur 8: Visualisatie van scenario 3A



Figuur 9: Visualisatie van scenario 3B

3.4 Overzicht van de te onderzoeken scenario's

In onderstaande tabel is een totaaloverzicht opgenomen waarin de verschillen qua invulling van de scenario's op verschillende onderwerpen inzichtelijk is gemaakt.

Tabel 2: Overzicht van de inhoudelijke verschillen tussen de scenario's

Onderwerp	**Scenario 1** *Traditioneel wonen in een multifunctioneel, recreatief landschap*		**Scenario 2** *Duurzaam en compacte buurtschappen in een boslandschap*		**Scenario 3** *Samen wonen en leven op een landgoed, zorgzaam en verbonden*	
	1A	**1B**	**2A**	**2B**	**3A**	**3B**
Woningaantal	600	1.000	1.000	1.000	600	1.000
Waarvan in Wvg-gebied	*600*	*600*	*1.000*	*600*	*600*	*800*
Buiten Wvg-gebied (akkers)	*0*	*400*	*0*	*400*	*0*	*200*
Woningtype	Gezinswoningen waarvan 80% grondgebonden met tuin en 20% gestapeld (max. 3 woonlagen)		Woonclusters en appartementen waarvan 80% gestapeld met balkon of veranda (3-8 woonlagen)		Appartementen met voorzieningen in de plint Clusters met diversiteit aan grondgebonden woningen met collectieve tuin.	

Onderwerp	Scenario 1 *Traditioneel wonen in een multifunctioneel, recreatief landschap*		Scenario 2 *Duurzaam en compacte buurtschappen in een boslandschap*		Scenario 3 *Samen wonen en leven op een landgoed, zorgzaam en verbonden*	
	1A	1B	2A	2B	3A	3B
Doelgroep	Focus op gezinnen en starters		Focus op 1 en 2-persoonshuishoudens - mix van leeftijden en doelgroepen		Gemixt qua leeftijd en leefstijl, met sterke inzet op woningtypen voor diversiteit senioren.	
Bewonersprofiel	Starter of gezin die dorpse waarden en woonsfeer opzoekt: uit Bergeijk, aanliggende Kempische dorpen en stedelijk gebied Veldhoven-Eindhoven		De sportieve stedelijke netwerker en starter, met de stad op de fiets nabij, die zonder eigen tuin, rustig in het groen wil wonen.		Bewoners die bewust kiezen voor in een gemeenschap wonen, die sociale interactie belangrijk vinden. Focus op zowel vitale 60+ als ouderen uit gemeente Bergeijk	
Parkeerplaatsen	2,3 per woning		1 per woning + parkeerplaatsen bij hub		1 per woning + deelmobiliteit	
Voorzieningen	Extra school, uitbreiding voetbalvelden en toevoeging sporthal, klassiek ingerichte speeltuintjes		Huiskamer of andere collectieve ruimte per cluster, speelbos		Gezondheid, zorg en buurthuis in de plint, spelen op het groen in de wijk.	
Werken	Ambachtelijke zzp aan huis		Digitale zzp-er aan huis		Kleine makers, creatief ondernemerschap	
Werkplek	Garage en/of grote zolders, ruimte voor kleinschalig opslag en klusbussen		Gezamenlijke kantoorruimte		Atelierruimte in de plint, gezamenlijke klusschuur of werkplaats	
Ontsluiting	2 volwaardige rotondes Weg Enderakkers naar 50 km/h		2 rotondes Weg Enderakkers naar 50 km/h		1 rotonde en CADO Weg Enderakkers naar 50 km/h	
Straatbeeld	Auto faciliteren, straten door het gebied, parkeren in straatbeeld.		Auto afvangen in parkeervoorziening bij hub, inprikkers naar woonclusters		Entree en rondweg, deelmobiliteit en treintje	
Fietsverbinding	Nieuw fietspad langs sportveld		Nieuw fietspad langs scouting		Nieuw fietspad langs sportveld	
Waterberging	Centraal in nieuwe parkgebied, ten westen van Wvg-gebied (gecombineerd met wonen in scenario 1B)		In laagtes in het bos		In het parkachtige middengebied en in de noordelijke laagte.	

Onderwerp	Scenario 1 *Traditioneel wonen in een multifunctioneel, recreatief landschap*		Scenario 2 *Duurzaam en compacte buurtschappen in een boslandschap*		Scenario 3 *Samen wonen en leven op een landgoed, zorgzaam en verbonden*	
	1A	1B	2A	2B	3A	3B
Natuur Wvg-gebied	Omzoming van het Wvg-gebied met bosrand van 10 meter		Brede boszomen van 30-40 meter		Parkachtige inrichting met bosstroken en kruidenrijk en bloemrijk grasvelden en bermen	
Natuur op de ‘akkers’	Bosstroken van 10 meter breed.		*Geen*		Heggen, singels en kruidenrijke stroken	
Energie	Maximaal zelfvoorzienend in opslag en opwek, gebiedsgericht		Opwek en opslag per cluster		In samenwerking met spelers in het gebied, zoals de Paal en Bruns, energiegemeenschap.	

4 De onderzoeksaanpak

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de scenario's voor Bergeijk-Noord in het OER worden onderzocht en beoordeeld. De scenario's worden allereerst beoordeeld op **omgevingseffecten**, wat zijn de positieve en negatieve effecten van de scenario's voor verschillende beoordelingsaspecten. Daarnaast worden de scenario's beoordeeld op hun bijdrage aan de ambities en opgaven van het gebiedsprogramma (**doelbereik**). Hiermee ontstaat inzicht in de mate waarin verschillende scenario's bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van Bergeijk-Noord en welke gevolgen zij hebben voor onder meer wonen, landschap, natuur, gezondheid, mobiliteit, voorzieningen, recreatie en gemeenschapsvorming. Door deze integrale beoordeling wordt het mogelijk om de voor- en nadelen van de scenario's transparant af te wegen en de verdere besluitvorming te ondersteunen.

4.1 Beoordeling op de omgevingseffecten

Uitgangspunten voor de effectbeoordeling

In het OER worden de positieve en negatieve omgevingseffecten van de scenario's voor Bergeijk-Noord onderzocht. De effectbeoordeling ondersteunt de keuze voor een ontwikkelrichting door inzichtelijk te maken op welke aspecten de scenario's van elkaar verschillen en welke milieukundige aandachtspunten en randvoorwaarden aan de verdere ontwikkeling moeten worden verbonden.

Het detailniveau van de effectbeoordeling sluit aan bij het strategische karakter van het gebiedsprogramma en bij het uitwerkingsniveau van de scenario's. De scenario's worden voor dit programma niet verder uitgewerkt tot stedenbouwkundige plannen. Zij bevatten wel onderscheidende keuzes over onder meer:

- het aantal woningen en de woningdichtheid;
- de globale situering van de woningbouw;
- het mobiliteits- en parkeerconcept;
- het gebruik van het middengebied;
- het behoud of de verandering van het agrarisch gebruik;
- de hoofdprincipes voor natuur, groen, water en recreatie.

De effectbeoordeling richt zich daarom in de eerste plaats op aspecten waarvoor op basis van deze kenmerken betekenisvolle verschillen tussen de scenario's kunnen worden bepaald. Het gaat om effecten die relevant zijn voor de bestuurlijke keuze van een ontwikkelrichting of die van invloed kunnen zijn op de uitvoerbaarheid van een scenario.

De referentiesituatie
De effecten van de scenario's worden beoordeeld ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit:

- de huidige situatie in het plan- en studiegebied; en
- de autonome ontwikkelingen die naar verwachting plaatsvinden als het gebiedsprogramma niet wordt vastgesteld en uitgevoerd.

Onder autonome ontwikkelingen worden ontwikkelingen verstaan die op basis van vastgesteld beleid of voldoende concrete besluitvorming naar verwachting zullen plaatsvinden. Voornemens waarover nog onvoldoende zekerheid bestaat, worden niet zonder meer als onderdeel van de referentiesituatie beschouwd. Wanneer dergelijke ontwikkelingen relevant kunnen zijn voor de beoordeling, kunnen zij afzonderlijk worden meegenomen in een gevoeligheidsanalyse of bij de beschouwing van cumulatieve effecten.

Bij het bepalen van de referentiesituatie wordt niet alleen gekeken naar ontwikkelingen binnen Bergeijk-Noord. Ook ontwikkelingen buiten het gebied worden betrokken wanneer deze invloed kunnen hebben op de situatie in Bergeijk-Noord of op de beoordeling van de scenario's.

De referentiesituatie wordt per beoordelingsaspect uitgewerkt. Daarbij wordt aangegeven:

- welke bestaande kenmerken, waarden en knelpunten relevant zijn;
- welke autonome ontwikkelingen worden meegenomen;
- welk geografisch studiegebied wordt gehanteerd;
- welke informatiebronnen worden gebruikt;
- en welke onzekerheden of leemten in kennis bestaan.

Het studiegebied kan per aspect verschillen. Voor lokale effecten kan het studiegebied beperkt blijven tot Bergeijk-Noord en de directe omgeving. Voor bijvoorbeeld verkeer, water en Natura 2000 kan een ruimer studiegebied nodig zijn.

Afbakening OER Gebiedsprogramma ten opzichte van het MER voor het Omgevingsplan
Het beoordelingskader voor het OER richt zich op effecten die op basis van het uitwerkingsniveau van de scenario's voldoende betrouwbaar en onderscheidend kunnen worden beoordeeld. Een aantal onderwerpen wordt pas onderzocht in het MER voor het omgevingsplan, omdat de relevante effecten sterk afhankelijk zijn van keuzes die in het gebiedsprogramma nog niet worden gemaakt.

Dit geldt voor **ruimtelijke kwaliteit**, **bodemstabiliteit**, **energie** en **circulariteit**. Voor deze onderwerpen is meer concrete informatie nodig over onder meer de verkaveling, bebouwing, inrichting van de openbare ruimte, materiaalgebruik, bouwwijze en technische systemen.

Voor **ruimtelijke kwaliteit** gaat het om de uiteindelijke gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het gebied. Deze hangen sterk samen met de stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking. De effecten kunnen pas betekenisvol worden beoordeeld wanneer meer bekend is over de bebouwingsstructuur, bouwhoogten, openbare ruimte, zichtlijnen, routes, groenstructuren en ruimtelijke overgangen. Een eerste oordeel over de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het voornemen, is reeds gemaakt in de Verkenning woningbouwlocaties Gemeente Bergeijk (2023).

Voor **bodemstabiliteit** zijn de aard en locatie van de bebouwing, infrastructuur, ophogingen en funderingswijze bepalend. Deze informatie is in de scenario's niet beschikbaar. Geotechnisch onderzoek en de beoordeling van mogelijke zettingen worden daarom gekoppeld aan de concrete planuitwerking.

Ook de effecten van **energie** zijn afhankelijk van het uiteindelijke energieconcept, de behoefte en de technische uitwerking daarvan. Pas in de volgende fase wordt duidelijk welke installaties, opslagvoorzieningen, energie-infrastructuur en eventuele voorzieningen voor lokale opwek worden gerealiseerd en welk ruimtebeslag en welke omgevingseffecten daarmee samenhangen.

Voor **circulariteit** worden de effecten vooral bepaald door de gekozen bouwmethoden, materialen, hergebruiksmogelijkheden, grondstromen en de mate waarin gebouwen aanpasbaar of demontabel worden uitgevoerd. Deze keuzes maken geen onderscheidend onderdeel uit van de huidige scenario's. Een effectbeoordeling op programmaniveau zou daarom hoofdzakelijk op aannames berusten.

De gedetailleerde beoordeling van deze onderwerpen vindt plaats in de volgende planfase, het MER voor het omgevingsplan, wanneer voldoende concrete planinformatie beschikbaar is. Waar nodig geeft het gebiedsprogramma wel uitgangspunten of randvoorwaarden mee voor de verdere uitwerking. Energie en circulariteit kunnen daarnaast in paragraaf 4.2 worden behandeld, voor zover zij onderdeel zijn van de ambities voor een duurzame en toekomstbestendige wijk. Dat betreft dan het doelbereik en niet de beoordeling van omgevingseffecten.

Werkgelegenheid en economische structuur worden evenmin als omgevingseffect beoordeeld. Voor zover de scenario's verschillen in de ruimte voor werken en ondernemerschap, wordt dit betrokken bij het doelbereik. Eventuele concrete omgevingseffecten van toekomstige bedrijfs- of werkfuncties worden onderzocht zodra aard, omvang en locatie daarvan in het omgevingsplan bekend zijn.

Geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, archeologie en beschermde soorten vallen nadrukkelijk niet onder deze "doorschuif". Deze aspecten blijven in het OER minimaal op screeningsniveau in beeld, omdat zij mogelijk relevant kunnen zijn voor de uitvoerbaarheid of kunnen leiden tot aanzienlijke milieueffecten. Alleen het gedetailleerde, locatiegebonden onderzoek vindt zo nodig in de volgende fase plaats.

Vergelijkende beoordeling en screening

Binnen de effectbeoordeling worden twee onderzoeksniveaus onderscheiden.

1. Vergelijkende beoordeling

   Een aspect wordt afzonderlijk voor alle scenario's onderzocht en beoordeeld wanneer op basis van de beschikbare scenario-informatie betekenisvolle verschillen kunnen worden bepaald. De beoordeling richt zich op de aard en omvang van het effect ten opzichte van de referentiesituatie. Deze aspecten krijgen een score op de vijfpuntsschaal.

2. Screening

   Een aspect wordt op hoofdlijnen beschouwd wanneer het relevant kan zijn voor het programma, maar op voorhand niet onderscheidend lijkt of sterk afhankelijk is van de latere uitwerking. De screening is gericht op de vraag of:

   - mogelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden;
   - het aspect een strategische belemmering kan vormen;
   - toch betekenisvolle verschillen tussen de scenario's kunnen optreden;
   - of randvoorwaarden aan de verdere planuitwerking moeten worden gesteld.

De screening wordt uitgevoerd met beschikbare informatie, kaarten, bestaande onderzoeken, kengetallen en waar nodig een maatgevende benadering. Als uit de screening blijkt dat een aspect mogelijk aanzienlijke effecten heeft, bepalend kan zijn voor de uitvoerbaarheid of toch onderscheidend is, wordt het aspect in het OER alsnog nader onderzocht en zo nodig toegevoegd aan de vergelijkende beoordeling.

Het beoordelingskader

In onderstaande tabel is per thema aangegeven welke aspecten worden onderzocht, aan de hand van welk criterium dit gebeurt en of sprake is van een vergelijkende beoordeling of een screening.

Tabel 3: Het beoordelingskader

Thema	Beoordelingsaspect	Beoordelingscriterium	Wijze van beoordeling
Leefomgevings-kwaliteit	Geluid	Mate waarin de scenario's als gevolg van veranderingen in verkeersbewegingen en verkeersstromen kunnen leiden tot relevante veranderingen van de geluidbelasting bij bestaande en toekomstige geluidgevoelige functies.	Screening, met mogelijk vergelijkende beoordeling. Indicatieve beoordeling op basis van verkeersgeneratie, globale ontsluitingsprincipes en de ligging van bestaande geluidgevoelige functies. Alleen nader onderzoeken en afzonderlijk beoordelen als relevante effecten of betekenisvolle verschillen worden verwacht.
	Luchtkwaliteit	Mate waarin de scenario's als gevolg van veranderingen in verkeersbewegingen kunnen leiden tot een relevante verandering van de luchtkwaliteit op blootstellingslocaties.	Screening, met mogelijk vergelijkende beoordeling. Beoordeling op basis van verkeersgeneratie, beschikbare achtergrondgegevens en een maatgevende benadering. Alleen nader onderzoeken als relevante gevolgen niet op voorhand kunnen worden uitgesloten.
	Geur en milieuzonering	Mate waarin de globale omvang en situering van nieuwe woonfuncties conflicteren met geurcontouren, spuitzones en milieuzonering rond bestaande agrarische, recreatieve en bedrijfsmatige functies, en de mate waarin deze functies door woningbouw kunnen worden beperkt.	Vergelijkende beoordeling. Gebiedsgerichte beoordeling op basis van de ligging van bestaande functies, beschikbare contouren en afstanden en de globale situering van woningbouw. Alleen nader rekenen wanneer een mogelijk knelpunt wordt aangetroffen.
	Externe veiligheid	Mate waarin risicobronnen en aandachtsgebieden strategische beperkingen opleveren voor de globale situering en omvang van woningbouw en andere kwetsbare of zeer kwetsbare functies.	Screening, met mogelijk vergelijkende beoordeling. Inventarisatie van risicobronnen en aandachtsgebieden. Alleen nader onderzoeken en afzonderlijk beoordelen als sprake kan zijn van een relevant risico of een verschil tussen de scenario's.

Thema	Beoordelingsaspect	Beoordelingscriterium	Wijze van beoordeling
Natuur	Natura 2000	Mate waarin de maximale mogelijkheden van het programma kunnen leiden tot gevolgen voor Natura 2000-gebieden, waaronder door stikstofdepositie en andere relevante effectroutes.	Uitvoerbaarheidsbeoordeling. Voortoets op basis van de maximale mogelijkheden van het programma en het maatgevende scenario. Alleen vergelijkend beoordelen als de scenario's tot relevante verschillen leiden.
	Natuurnetwerk Brabant en overige groenstructuren	Mate waarin de scenario's leiden tot aantasting, verstoring, versnippering of versterking van het Natuurnetwerk Brabant en van de samenhang en kwaliteit van overige waardevolle bos-, groen- en ecologische structuren.	Vergelijkende beoordeling. Beoordeling op basis van het globale ruimtebeslag, de ligging van functies, de afstand tot natuurwaarden, veranderingen in recreatieve druk en de groenstructuren die expliciet onderdeel zijn van de scenario's.
	Beschermde soorten	Mate waarin de globale ruimtelijke keuzes kunnen leiden tot verlies of verstoring van potentieel belangrijk leefgebied van beschermde soorten.	Screening, met mogelijk vergelijkende beoordeling. Ecologische risicoanalyse op basis van beschikbare natuurgegevens en habitatkenmerken. Alleen nader en vergelijkend beoordelen als de scenario's herkenbaar verschillen in mogelijke aantasting of verstoring van leefgebied.
Bodem, water en klimaat	Bodem- en watersysteem	Mate waarin de omvang en globale ruimtelijke opzet van de scenario's passen binnen de draagkracht van het bodem- en watersysteem en gevolgen hebben voor grondwater, oppervlaktewater, waterberging, infiltratie en afvoer.	Vergelijkende beoordeling. Systeemanalyse op basis van beschikbare bodem-, grondwater- en oppervlaktewaterinformatie, het globale ruimtebeslag, de verwachte verharding en de indicatieve ligging van waterberging. Klimaatbestendigheid wordt hierin betrokken voor zover verschillen in wateroverlast, droogte en hittestress uit de scenario's kunnen worden afgeleid.
	Bodemkwaliteit en bodemopbouw	Mate waarin bekende bodemverontreinigingen, bodembedreigende activiteiten of eigenschappen van de bodem een strategische belemmering vormen voor de globale ontwikkelmogelijkheden.	Screening, met mogelijk vergelijkende beoordeling. Beoordeling op basis van beschikbare bodemkaarten, bodemkwaliteitsgegevens en bekende verontreinigingen. In deze fase vindt geen veldonderzoek, geotechnisch onderzoek of gedetailleerde beoordeling van grondverzet plaats.

Thema	Beoordelingsaspect	Beoordelingscriterium	Wijze van beoordeling
Landschap en erfgoed	Landschappelijke en cultuurhistorische hoofdstructuren	Mate waarin de scenario's leiden tot aantasting, behoud of versterking van herkenbare landschappelijke en cultuurhistorische hoofdstructuren, waaronder open ruimten, bosstructuren, historische patronen en de overgang tussen de kern en het buitengebied.	Vergelijkende beoordeling op structuurniveau. Alleen kenmerken beoordelen die op basis van de scenariokaarten herkenbaar verschillen. De beoordeling heeft geen betrekking op de uiteindelijke stedenbouwkundige kwaliteit, architectuur of inrichting van de openbare ruimte.
	Archeologie	Mate waarin het globale ruimtebeslag van de scenario's kan leiden tot aantasting van bekende archeologische waarden of gebieden met een hoge archeologische verwachting.	Screening, met mogelijk vergelijkende beoordeling. Beoordeling aan de hand van beschikbare archeologische waarden- en verwachtingskaarten. Alleen nader en vergelijkend beoordelen als de scenario's aantoonbaar verschillen in ruimtebeslag binnen relevante archeologische zones.
Gebiedsgebruik	Landbouw	Mate waarin de scenario's leiden tot verlies of versnippering van agrarisch areaal en gevolgen hebben voor het agrarisch gebruik en de mogelijkheden voor voortzetting of verandering daarvan	Vergelijkende beoordeling. Beoordeling op basis van het globale ruimtebeslag en de functies die in de scenario's aan Enderakkers en het middengebied worden toegekend. Gevolgen voor individuele bedrijven worden alleen betrokken voor zover deze op basis van beschikbare informatie herkenbaar zijn.
	Recreatie	Mate waarin de scenario's bestaande recreatieve functies en routes aantasten of versterken en leiden tot veranderingen van de recreatieve gebruiksdruk op natuur en omgeving.	Vergelijkende beoordeling. Beoordeling op basis van veranderingen in functies, routes, toegankelijkheid en globale gebruiksintensiteit.
Mobiliteit	Verkeersafwikkeling en bereikbaarheid	Mate waarin het door het scenario gegenereerde verkeer kan worden verwerkt op het bestaande en beoogde verkeersnetwerk en de mate waarin de bereikbaarheid van de nieuwe wijk, de bestaande kern en de functies in Bergeijk-Noord verandert.	Vergelijkende beoordeling. Beoordeling op basis van woningaantallen, verkeersgeneratie, mobiliteitsconcept, parkeernorm, verkeersverdeling en globale ontsluitingsprincipes. Bereikbaarheid per auto, fiets, lopen en openbaar vervoer wordt betrokken voor zover de scenario's

Thema	Beoordelingsaspect	Beoordelingscriterium	Wijze van beoordeling
			daarin herkenbaar verschillen. Verkeersveiligheidsrisico's worden kwalitatief meegenomen.
Gezondheid en sociaal	Sociale samenhang en bestaande gemeenschap	Verandering van de druk op de bestaande gemeenschap en van de mogelijkheden voor sociale interactie tussen bestaande en nieuwe bewoners als gevolg van de omvang, fasering, ruimtelijk-functionele verbinding en het woonconcept van het scenario.	Vergelijkende kwalitatieve beoordeling. Beoordeling van de effecten die rechtstreeks samenhangen met expliciete scenariokenmerken, zoals het aantal woningen, de beoogde bewonersgroepen, de mate van collectiviteit, de verbinding met 't Hof en de situering van ontmoetingsfuncties. Onzekere gedragseffecten worden niet voorspeld, maar als onzekerheid benoemd.
	Druk op maatschappelijke voorzieningen	Verandering van de vraag naar en druk op bestaande maatschappelijke, onderwijs-, zorg-, sport- en ontmoetingsvoorzieningen als gevolg van de omvang en bevolkingssamenstelling van het scenario.	Vergelijkende beoordeling op hoofdlijnen. Indicatieve confrontatie van de extra vraag met de beschikbare of autonome capaciteit. De beoordeling richt zich op effecten op bestaande voorzieningen en gebruikers, niet op de vraag in hoeverre een scenario de voorzieningenambitie realiseert.
	Gezonde leefomgeving	Verandering van de blootstelling aan milieugezondheidsrisico's en van de mogelijkheden voor bewegen, ontspannen en recreëren als gevolg van veranderingen in verkeer, geluid, luchtkwaliteit, groen, recreatieve ruimte, hitte en bereikbaarheid.	Integrale screening. De resultaten voor geluid, luchtkwaliteit, mobiliteit, klimaat, natuur en recreatie worden in samenhang beschouwd. Alleen gezondheidseffecten die rechtstreeks uit de kenmerken van de scenario's kunnen worden afgeleid, worden betrokken. Als de screening betekenisvolle verschillen laat zien die niet al volledig binnen de onderliggende aspecten zijn beoordeeld, worden deze verschillen kwalitatief beschreven.

Effectbeschrijving en effectbeoordeling

Na de beschrijving van de referentiesituatie worden de effecten van de scenario's beschreven en beoordeeld. De beoordeling heeft een kwalitatief en, waar mogelijk en zinvol, kwantitatief karakter. Daarbij wordt gebruikgemaakt van beschikbare onderzoeken, beleidsanalyses, modelresultaten, kaarten, kengetallen en deskundigenoordeel. De aspecten waarvoor een vergelijkende beoordeling wordt uitgevoerd, krijgen per scenario een score op een vijfpuntsschaal.

Tabel 4: Voorbeeld van een schaallat voor de effectbeoordeling van de scenario's

Score	Betekenis
++	Sterk positief effect
+	Positief effect
0	Neutraal: geen of nauwelijks effect
-	Negatief effect
- -	Sterk negatief effect

De score is ondersteunend aan de effectbeschrijving. De inhoudelijke onderbouwing is leidend. Naast de richting van het effect wordt, waar relevant en voor zover de beschikbare informatie dat toelaat, ingegaan op:

- de aard en omvang van het effect;
- de locatie waar het effect optreedt;
- de duur van het effect;
- de omkeerbaarheid;
- de waarschijnlijkheid en onzekerheid;
- cumulatie met andere ontwikkelingen;
- en de mogelijkheid om het effect te voorkomen of te beperken.

Aspecten die alleen worden gescreend, krijgen in beginsel geen effectscore. De uitkomst van de screening wordt per aspect compact weergegeven als:

- geen relevant effect of strategische belemmering verwacht;
- aandachtspunt of randvoorwaarde voor de verdere uitwerking;
- nader onderzoek nodig binnen het OER, wordt onderdeel van vergelijkende beoordeling (inclusief een effectscore).

Mitigerende maatregelen
Wanneer negatieve effecten optreden, wordt onderzocht of deze kunnen worden voorkomen of beperkt. Mogelijke mitigerende maatregelen worden afzonderlijk beschreven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- maatregelen die al onderdeel zijn van een scenario;
- aanvullende maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten te beperken;
- en randvoorwaarden die aan het gebiedsprogramma of de verdere planuitwerking moeten worden verbonden.

Wanneer relevant wordt aangegeven welke resterende effecten na toepassing van maatregelen kunnen optreden.

Omdat de scenario's in deze fase niet tot stedenbouwkundige plannen worden uitgewerkt, hebben maatregelen in deze fase veelal het karakter van ruimtelijke principes, reserveringen of randvoorwaarden. De technische uitwerking en juridische borging vinden plaats bij het omgevingsplan.

Onzekerheden en vervolgonderzoek
Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met onzekerheden die samenhangen met het abstractieniveau van de scenario's. Per aspect wordt, waar relevant, aangegeven:

- welke aannames zijn gebruikt;
- welke informatie nog ontbreekt;
- of de onzekerheid invloed kan hebben op de vergelijking;
- welke bandbreedte in de beoordeling is gehanteerd;
- en welk onderzoek in het MER voor het omgevingsplan nodig is.

Een aspect dat aanvankelijk alleen wordt gescreend, wordt in het OER alsnog nader onderzocht als:

- mogelijk aanzienlijke milieueffecten niet kunnen worden uitgesloten;
- het aspect bepalend kan zijn voor de uitvoerbaarheid;
- het aspect tot een betekenisvol verschil tussen de scenario's kan leiden;
- of de beschikbare informatie onvoldoende is voor een onderbouwde conclusie.

Als geen van deze situaties optreedt, wordt gemotiveerd waarom geen verdiepend onderzoek nodig is. Waar relevant worden aandachtspunten en onderzoeksverplichtingen meegegeven aan de verdere planvorming.

Presentatie van de resultaten
De resultaten van de vergelijkende effectbeoordeling worden per scenario samengebracht in een overzichtelijke beoordelingsmatrix. De matrix laat zien hoe de scenario's ten opzichte van de referentiesituatie scoren en op welke aspecten betekenisvolle verschillen optreden.

De resultaten van de screenings worden afzonderlijk en compact weergegeven. Per gescreend aspect wordt aangegeven:

- of mogelijk aanzienlijke effecten of strategische belemmeringen worden verwacht;
- of nader onderzoek binnen het OER nodig is;
- welke randvoorwaarden aan de verdere uitwerking worden meegegeven;
- en welk onderzoek in het MER voor het omgevingsplan moet plaatsvinden.

Op deze manier levert het OER de milieu-informatie die nodig is om de scenario's op het niveau van het gebiedsprogramma te vergelijken. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat gedetailleerde onderzoeken worden uitgevoerd die, gelet op het abstractieniveau van de scenario's, nog geen betrouwbare of onderscheidende informatie voor de besluitvorming opleveren.

4.2 Beoordeling doelbereik

De beoordeling van het doelbereik richt zich op de vraag in hoeverre de scenario's bijdragen aan het realiseren van de ambities en opgaven voor Bergeijk-Noord. Daarbij wordt niet primair gekeken naar de effecten van een scenario op de omgeving, maar naar de mate waarin het scenario invulling geeft aan de gewenste ontwikkeling van het gebied. De beoordeling vormt daarmee een aanvulling op de effectbeoordeling in het OER.

De beoordeling heeft een kwalitatief en vergelijkend karakter. Er wordt niet beoordeeld of een ambitie volledig wordt gerealiseerd, maar in welke mate verschillende scenario's hieraan bijdragen. Hierdoor ontstaat inzicht in de sterke en minder sterke punten van de scenario's.

De volgende ambities worden getoetst in het doelbereik, deze zijn uitgebreid toegelicht in paragraaf 2.3 van deze NRD:

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

Passend en bereikbaar wonen met voldoende voorzieningen

Voor de ambitie *Passend en bereikbaar wonen met voldoende voorzieningen* wordt onderzocht in welke mate de scenario's bijdragen aan de woningbouwopgave van Bergeijk als geheel en de regio en in hoeverre zij voorzien in een passend woonaanbod voor verschillende doelgroepen en levensfasen. Daarnaast wordt beoordeeld in welke mate de scenario's bijdragen aan een goed bereikbare wijk en aan het behoud en de ontwikkeling van voorzieningen die nodig zijn voor een leefbare gemeenschap. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de samenhang tussen wonen, mobiliteit, voorzieningen en leefkwaliteit.

Verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap

Voor de ambitie *Verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap* wordt onderzocht in welke mate de scenario's bijdragen aan gemeenschapsvorming, gezondheid, leefbaarheid en sociale verbondenheid. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de mogelijkheden voor ontmoeting, de mate waarin verschillende doelgroepen een plek kunnen vinden in de wijk, de ondersteuning van zorg en zelfredzaamheid en de verbinding tussen de nieuwe woonwijk en de bestaande kern Bergeijk. De beoordeling richt zich daarmee op de mate waarin scenario's bijdragen aan een wijk die niet alleen functioneert als woonlocatie, maar ook als onderdeel van een vitale en inclusieve dorpsgemeenschap.

Uitnodigend en aantrekkelijk landschap

Voor de ambitie *Uitnodigend en aantrekkelijk landschap* wordt beoordeeld in welke mate de scenario's bijdragen aan het behoud en de versterking van de landschappelijke identiteit van Bergeijk-Noord. Daarbij wordt gekeken naar de verweving van wonen en landschap, de kwaliteit van recreatieve verbindingen en de bijdrage aan natuurwaarden en biodiversiteit. Ook wordt beschouwd in hoeverre de scenario's erin slagen om het karakteristieke bos-, park- en akkerlandschap herkenbaar en beleefbaar te houden als drager van de gebiedsontwikkeling.

Duurzame en toekomstbestendige wijk

Voor de ambitie *Duurzaam en toekomstbestendig* wordt beoordeeld in hoeverre de scenario's bijdragen aan een wijk die voorbereid is op toekomstige maatschappelijke en klimaatgerelateerde uitdagingen. Daarbij wordt gekeken naar de mate waarin scenario's bijdragen aan klimaatadaptatie, duurzaam omgaan met energie en grondstoffen en een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Ook wordt beschouwd in hoeverre de gekozen ontwikkelrichting voldoende flexibiliteit biedt om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en veranderende behoeften.

Onderstaande tabel laat zien op welke criteria er per ambitie concreet wordt beoordeeld.

Schaallat doelbereik

De scenario's worden getoetst aan de verschillende thema's en criteria 's zoals in bovenstaande tabel opgenomen zijn. Dit bepaalt de mate waarin bijgedragen wordt aan het halen van de ambitie. De beoordeling vindt plaats op basis van een drie-puntschaal, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 5: Schaallat voor het bepalen van het doelbereik

Score	Toelichting
	Positieve doelbijdrage
	Geen doelbijdrage
	Negatieve doelbijdrage

Tabel 6: Beoordelingskader doelbereik

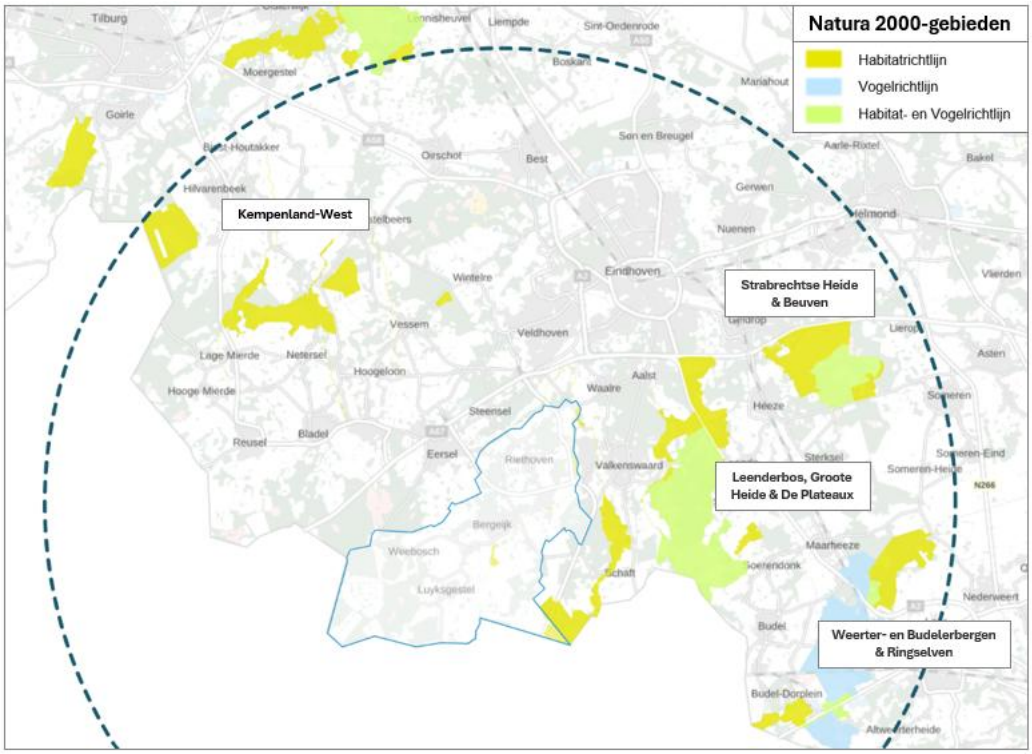
Thema	Criteria
Passend en bereikbaar wonen met voldoende voorzieningen	
Passende bijdrage woningbouwopgave	In welke mate voorziet het scenario in de woningbehoefte van Bergeijk en de regio en ondersteunt het de gewenste doorstroming?
Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit	In welke mate ondersteunt het scenario een veilige, gezonde en duurzame bereikbaarheid voor bewoners en bezoekers?
Sociaal economische vitaliteit	In welke mate draagt het scenario bij aan een toekomstbestendig aanbod van voorzieningen, werkgelegenheid en maatschappelijke functies
Verbonden, zorgzame en actieve gemeenschap	
Gemeenschapsvorming en sociale cohesie	In welke mate draagt het scenario bij aan ontmoeting, onderlinge verbondenheid en een sterke gemeenschap
Gezondheid, welzijn en inclusiviteit	In welke mate ondersteunt het scenario gezondheid, welbevinden en participatie van verschillende doelgroepen?
Verbinding met de kern Bergeijk	In welke mate vormt de ontwikkeling een vanzelfsprekend onderdeel van de bestaande sociale, ruimtelijke en functionele structuur van Bergeijk?
Uitnodigend en aantrekkelijk landschap	
Behoud en versterking van landschappelijke identiteit	In welke mate versterkt het scenario de karakteristieke kwaliteiten van het bos-, park- en akkerlandschap van Bergeijk-Noord?
Recreatieve en groene leefomgeving	In welke mate draagt het scenario bij aan recreatie, bewegen, ontmoeten en natuurbeleving?
Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	In welke mate draagt het scenario bij aan het behoud en de versterking van natuurwaarden en biodiversiteit?
Duurzaamheid en toekomstbestendigheid	
Klimaatbestendigheid	In welke mate draagt het scenario bij aan een klimaatadaptieve inrichting, waaronder omgaan met water, droogte en hittestress?
Duurzame gebiedsontwikkeling	In welke mate stimuleert het scenario duurzaam omgaan met energie, materialen en ruimtegebruik? Of voorziet het in mogelijkheden voor duurzame energie?
Toekomst bestendigheid	In welke mate blijft het scenario robuust en adaptief bij toekomstige ontwikkelingen en veranderende behoeften?

4.3 De Passende beoordeling

Volgens artikel 16.53c van de Omgevingswet moet een Passende Beoordeling worden opgesteld als een plan of project invloed kan hebben op een Natura 2000-gebied. Met behulp van een Passende Beoordeling wordt onderzocht of een plan of project de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied niet aantast. Aantasting kan op verschillende manieren, zoals verstoring en verzuring en vermesting bijvoorbeeld als gevolg van stikstof.

Het plangebied bevindt zich niet binnen Natura 2000-gebied. Wel is het plangebied gelegen binnen 25 km afstand tot de volgende vier Natura 2000-gebieden: *Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux*, *Kempenland-West*, *Strabrechtse Heide & Beuven* en *Weerter- en Budelerbergen & Ringselven*. Het is mogelijk dat als gevolg van het voornemen er sprake is van een toename van stikstofdepositie (in de gebruiksfase vanwege het extra verkeer dat het woon-, werk- en recreatieprogramma genereert en tijdelijk in de aanlegfase, vanwege de bouw van woningen en voorzieningen). Stikstofdepositie kan leiden tot extra verzurende en vermestende werking op stikstofgevoelig habitat of leefgebied voor soorten. Hierdoor worden mogelijk de natuurlijke kenmerken van het gebied negatief beïnvloed.

Daarom wordt er, op hoofdlijn, een ecologische beoordeling (voortoets) uitgevoerd voor het meest maatgevende stikstofscenario. Deze vormt een bijlage bij het OER. Mochten negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten, dan zullen mitigerende maatregelen worden beschreven die als randvoorwaarden mee dienen te gaan in het vervolg en bij de verdere planvorming betrokken moeten worden. Bij de juridisch-planologische borging van het Omgevingsplan en de daadwerkelijke uitvoering van het project is mogelijk een Vergunning activiteit Natura 2000-gebied nodig. In dat geval wordt voor de uitwerking van het voorkeursalternatief een Passende Beoordeling opgesteld.



Figuur 10: Overzicht van Natura 2000-gebieden binnen een 25 kilometer straal (stippellijn) rondom Bergeijk (blauw omrand)

4.4 Onzekerheden, monitoring en bijsturing

De scenario's en plannen worden ontwikkeld in een dynamisch gebiedsproces. Daardoor kunnen bij het opstellen van het OER onzekerheden bestaan over de exacte locatie, omvang, fasering of uitvoering van maatregelen. In het OER worden de belangrijkste onzekerheden en leemten in kennis benoemd. Daarbij wordt aangegeven:

- of deze onzekerheden van invloed kunnen zijn op de vergelijking van de scenario's;
- welke aannames bij de beoordeling zijn gebruikt;
- of aanvullende onderzoeken nodig zijn;
- welke onderwerpen tijdens de planuitwerking of uitvoering moeten worden gevolgd.

Monitoring is van belang om te bepalen of de verwachte effecten en het beoogde doelbereik daadwerkelijk optreden. Het OER geeft daarom aandachtspunten mee voor het monitoring- en evaluatieprogramma van het programma. Daarbij wordt zo veel mogelijk aangesloten bij bestaande monitoring van natuur, water, bodem, landbouw en de leefomgeving.

Wanneer uit monitoring blijkt dat doelen niet worden bereikt of onverwachte nadelige effecten optreden, kan bijsturing nodig zijn. Het gebiedsprogramma beschrijft op welke wijze de voortgang wordt gevolgd en hoe aanvullende of aangepaste maatregelen kunnen worden ingezet.

4.5 Het proces na de NRD

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) uitgewerkt in fasen, met bijbehorende besluitvormingsmomenten en participatieactiviteiten. Op hoofdlijnen wordt de volgende fasering gevolgd, zie onderstaande figuur.



Figuur 11: Fasering van het ontwerp-gebiedsprogramma en OER

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. Zo worden er verschillende documenten voorgelegd zoals de uitgangspuntennotitie, deze NRD en het ontwerp-gebiedsprogramma. Daarnaast worden er meerdere werksessies georganiseerd om het college en gemeenteraad mee te nemen in de scenariostudie.

Het omgevingseffectrapport

In de tijd gezien volgt het opstellen van het OER het tijdpad van het ontwerp gebiedsprogramma Bergeijk-Noord. De verschillende stappen in de mer-procedure zijn de volgende.

Publicatie NRD
Deze stap leidt tot het vaststellen van de voorliggende NRD. Eerst wordt de NRD gepubliceerd (‘ter inzage gelegd’), waarbij eenieder daarop kan reageren door het indienen van een ‘zienswijze’. De betrokken bestuursorganen worden daarbij rechtstreeks gevraagd om advies. De zienswijzen worden beantwoord in een Nota van Beantwoording. Daarna stelt de gemeente de NRD vast. Hiermee wordt de te onderzoeken scope in het OER definitief.

Opstellen OER
Het OER wordt opgesteld op basis van de vastgestelde NRD. Daarbij worden ook het advies van de Commissie voor de mer en de ingediende zienswijzen op de NRD betrokken. Als bijlage bij het OER wordt een ‘voortoets’ opgesteld.

Publicatie OER en toetsingsadvies Commissie voor de mer
Het OER wordt tegelijk met de ontwerp-gebiedsprogramma Bergeijk-Noord gepubliceerd (‘ter inzage gelegd’). Eenieder kan op het OER en het ontwerp-gebiedsprogramma reageren door een ‘zienswijze’ in te dienen bij de gemeente. De gemeente vraagt de Commissie voor de mer om advies. De Commissie toetst of het OER de benodigde en juiste milieu-informatie bevat om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij de besluitvorming over het gebiedsprogramma.

Vaststellen gebiedsprogramma en verantwoording OER
Bij het vaststellen van het (definitieve) gebiedsprogramma gaat de gemeente met betrekking tot het OER in op:

- hoe in het gebiedsprogramma rekening is gehouden met het OER en de effecten van het programma op het milieu, en de maatregelen om negatieve effecten te vermijden (‘mitigerende maatregelen’);
- welke monitoringsmaatregelen worden voorgesteld;
- hoe het toetsingsadvies van de Commissie voor de mer is verwerkt, en;
- hoe de ingediende zienswijzen op het OER betrokken zijn bij het gebiedsprogramma.

Het OER voldoet aan de gestelde vereisten, deze zijn in het tekstkader op de volgende pagina opgenomen.

De vereisten aan een OER

Volgens Artikel 11.3 van het Omgevingsbesluit bevat het OER in ieder geval de volgende informatie:

- Een beschrijving van de inhoud van het plan of programma en de redelijke alternatieven, de belangrijkste doelstellingen van het plan of programma en het verband met andere relevante plannen en programma's;
- De relevante aspecten van de bestaande staat of kwaliteit van het milieu en de mogelijke ontwikkeling daarvan als het plan of programma niet wordt uitgevoerd;
- De milieukenmerken van gebieden waarvoor de effecten van het plan of programma aanzienlijk kunnen zijn;
- Alle bestaande milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma, in het bijzonder de problemen in gebieden waar het belang van het beschermen van het milieu een belangrijke rol speelt;
- Een beschrijving van de wijze waarop de doelstellingen ter bescherming van het milieu die zijn vastgesteld op internationaal, communautair of nationaal niveau en andere milieuoverwegingen zijn betrokken bij het plan of programma, voor zover zij relevant zijn voor het plan of programma;
- Een beschrijving van de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van de uitvoering van het plan of programma en van de redelijke alternatieven, met inbegrip van een beoordeling van die milieueffecten;
- De voorgenomen maatregelen om de aanzienlijke nadelige milieueffecten van de uitvoering van het plan of programma te voorkomen, te beperken of zoveel mogelijk te compenseren;
- Een motivering van de selectie van de onderzochte alternatieven en een beschrijving van de wijze waarop de milieueffecten zijn vastgesteld en beoordeeld, met inbegrip van de moeilijkheden die bij het verzamelen van de vereiste informatie zijn ondervonden, zoals technische tekortkomingen of ontbrekende kennis;
- Een beschrijving van de voorgenomen monitoringsmaatregelen, en;
- Een niet-technische samenvatting van de verstrekte informatie.

Bijlage 1: Ambities voor Bergeijk-Noord



Haskoning is een internationaal onafhankelijk bureau sinds 1881. We combineren ingenieurs-, ontwerp- en adviesdiensten met software en technologie. We leveren hiermee toegevoegde waarde voor klanten en hebben een positieve impact op mensen en onze leefomgeving. Daarmee dragen we bij aan de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Dat is onze drijfveer: Enhancing Society Together. Daar hoort bij dat we onszelf en anderen voortdurend uitdagen om bij te dragen aan duurzame oplossingen voor lokale en wereldwijde vraagstukken in de gebouwde omgeving, infrastructuur en industrie.

In onze snel veranderende wereld wordt de agenda bepaald door onder meer klimaatverandering, geopolitieke spanningen, de energietransitie, de digitale transformatie en een veranderende consumentenvraag. Met onze geïntegreerde duurzame oplossingen willen we bijdragen aan het bredere technologische en maatschappelijke plaatje.

Gesteund door de kennis en ervaring van meer dan 6.800 medewerkers werken we vanuit kantoren in meer dan 25 landen wereldwijd. We ondersteunen klanten om de transitie te maken naar een slimme en duurzame organisatie.

We zijn oprecht, handelen integer en transparant in al onze activiteiten, ook onze bedrijfsvoering. Ons team is divers en inclusief. De veiligheid en het welzijn van mensen, in ons team en daarbuiten, staat onder alle omstandigheden voorop.

In projecten en initiatieven werken we actief samen met overheden en het bedrijfsleven, partners en stakeholders. We zien een belangrijke rol voor onszelf in innovatieve duurzame ontwikkeling en willen bijdragen aan een betere leefomgeving, nu en in de toekomst.

Haskoning is een 'Koninklijk' bedrijf, aangewezen door het Koninklijk Huis van Nederland in 1981. Ons hoofdkantoor is gevestigd in Nederland en we hebben kantoren in Europa, Azië, Afrika, Australië en Amerika.

haskoning.com

Haskoning
Enhancing Society Together