

Vraag d.d. : 01-09-2026
Onderwerp : Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Bergeijk-Noord
Van : P. Houbraken (LPB)
Afhandeling door : E. van Onna
Afgehandeld d.d. : 03-09-2026

Vraag

Naar aanleiding van agendapunt 7.a, Nota van Uitgangspunten gebiedsprogramma Bergeijk-Noord, heb ik voorafgaand aan de commissiebehandeling enkele technische vragen over de status en onderlinge verhouding van de verschillende besluiten en documenten. Waar gevraagd wordt om bevestiging, een overzicht of concrete termijnen, ontvang ik het antwoord graag overeenkomstig die vraagstelling.

1. Het Plan van Aanpak Gebiedsprogramma Bergeijk-Noord is op 17 maart 2026 door het college vastgesteld. De gemeenteraad wordt nu voorgesteld de Nota van Uitgangspunten vast te stellen als kaderstellend beleidsdocument voor de verdere ontwikkeling van Bergeijk-Noord.

Kan het college bevestigen dat na vaststelling door de raad de Nota van Uitgangspunten leidend is voor de inhoudelijke en bestuurlijke kaders van de verdere gebiedsontwikkeling en dat het Plan van Aanpak van 17 maart 2026 primair de procesaanpak, fasering en werkwijze bepaalt? Indien dit niet volledig juist is, graag concreet aangeven op welke onderdelen het Plan van Aanpak daarnaast nog zelfstandig inhoudelijk kaderstellend is.

2. In het Plan van Aanpak van 17 maart 2026 zijn verschillende inhoudelijke uitgangspunten, randvoorwaarden en strategische vraagstukken opgenomen.

Kan het college in een overzicht aangeven welke onderdelen van het Plan van Aanpak van 17 maart 2026:

- a. Zijn overgenomen in de Nota van Uitgangspunten;
- b. Zijn gewijzigd of nader geconcretiseerd;
- c. Niet langer als uitgangspunt worden gehanteerd; en
- d. Nog openstaan voor afweging in de scenariofase?

3. Kan het college bevestigen dat, wanneer een inhoudelijk uitgangspunt uit het Plan van Aanpak van 17 maart 2026 niet is overgenomen in de door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten, dat eerdere uitgangspunt niet zonder nadere bestuurlijke motivering als vaststaand inhoudelijk kader voor de scenariostudie kan worden gehanteerd?

Zo nee, welke concrete uitzonderingen gelden hierop?

4. Het Plan van Aanpak omschrijft de procesaanpak als een 'routekaart, geen blauwdruk' en laat ruimte om bestuurlijke keuzes, onderzoeksresultaten en participatie-uitkomsten in het vervolgproces te verwerken.

Kan het college uitputtend aangeven welke inhoudelijke keuzes met vaststelling van de Nota van Uitgangspunten definitief als kader voor de scenariostudie worden vastgelegd en welke inhoudelijke keuzes nadrukkelijk nog openstaan?

5. In de stukken wordt aangegeven dat tijdige vaststelling van het gebiedsprogramma van belang is voor het bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht.

Kan het college concreet aangeven:

- welke wettelijke termijn(en) hierbij gelden;
- op welke datum of data deze voor Bergeijk-Noord aflopen;
- welk besluit vóór die datum noodzakelijk is; en
- wat juridisch het gevolg is wanneer dat besluit niet tijdig wordt genomen?

6. Kan het college met ja of nee beantwoorden of het gevestigde voorkeursrecht op zichzelf inhoudelijke beperkingen oplegt aan de nog te maken keuzes over bijvoorbeeld woningaantal, dichtheid, stedenbouwkundige opzet, groenstructuur en voorzieningen?

Indien ja: welke beperkingen zijn dit precies en uit welke wettelijke bepaling volgen deze?

7. In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat de gemeenteraad in het tweede kwartaal van 2027 wordt betrokken bij de keuze van het voorkeursscenario en dat later ook het omgevingsplan door de raad wordt vastgesteld.

Kan het college in een overzicht per toekomstig beslismoment aangeven:

- welk orgaan beslist (raad of college);
- of de raad besluitvormend, kaderstellend, adviserend of uitsluitend informierend betrokken is;
- welk document op dat moment voorligt; en
- welke inhoudelijke keuzes de raad op dat moment nog kan wijzigen of bijsturen?

Antwoord

Plan van Aanpak in relatie tot Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten (NvU) vormt het inhoudelijke en bestuurlijke kader voor de verdere ontwikkeling van Bergeijk-Noord en de scenariostudie. De NvU legt de ambities, uitgangspunten en richtinggevende uitspraken vast waarbinnen de verdere ontwikkeling moet plaatsvinden. Ook financiële haalbaarheid wordt als onderdeel van de integrale afweging meegenomen.

Het Plan van Aanpak van 17 maart 2026 blijft daarnaast van betekenis voor de procesmatige uitvoering. Het beschrijft de routekaart voor het gebiedsprogramma, waaronder de fasering, werkwijze, participatie, sturing, projectorganisatie, besluitvormingsmomenten en samenhang tussen de verschillende onderzoeks- en ontwerpsoorten. Het Plan van Aanpak is nadrukkelijk een 'routekaart, geen blauwdruk'. Dit betekent dat gedurende het proces ruimte blijft om op basis van onderzoeksresultaten, participatie, bestuurlijke afwegingen en nieuwe omstandigheden bij te sturen.

De NvU legt vooral vast wat de gemeenteraad als richting en kader meegeeft naast de wettelijke verplichtingen, hogere beleidskaders, regionale afspraken en eerder vastgestelde beleidskaders. De NvU beantwoordt niet de strategische keuzes voor de uiteindelijke gebiedsontwikkeling. De volgende stap, scenariofase, gaat inzicht geven in de mogelijke manieren waarop binnen deze kaders invulling kan worden gegeven aan Bergeijk-Noord.

Openstaande keuzes zijn onder meer:

- het exacte aantal woningen binnen het maximum van 1.000;
- de woningtypen, woonconcepten en verdeling over doelgroepen;
- de exacte woningdichtheid en stedenbouwkundige structuur;
- de exacte verkeers- en ontsluitingsstructuur;
- de omvang, locatie en aard van voorzieningen (brede welvaart);
- de wijze waarop het Ploegpark, sport, recreatie, landschap en natuur worden verbonden met de ontwikkeling;
- de eventuele ontwikkeling van andere delen van het visiegebied;

- de fasering van de ontwikkeling;
- de financiële en planologische haalbaarheid;
- de uiteindelijke grond- en ontwikkelstrategie;
- het uiteindelijke voorkeursscenario.

Kortom

De NvU bepaalt na vaststelling door de gemeenteraad de inhoudelijke en bestuurlijke kaders voor de verdere ontwikkeling van Bergeijk-Noord. Het Plan van Aanpak blijft de procesmatige routekaart voor de wijze waarop deze ontwikkeling wordt onderzocht en uitgewerkt. Niet alle inhoudelijke keuzes zijn met de NvU definitief gemaakt. De NvU bepaalt nadrukkelijk ook welke keuzes nog in de scenariofase moeten worden onderzocht en afgewogen.

Daarmee is het proces adaptief, maar niet kaderloos: de scenario's worden ontwikkeld binnen de door de gemeenteraad vastgestelde NvU, de geldende wettelijke randvoorwaarden en de overige relevante beleidskaders.

Voorkeursrecht

Het voorkeursrecht op Bergeijk-Noord is op 10 april 2025 door de gemeenteraad gevestigd op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder c, van de Omgevingswet. Het voorkeursrecht is op 22 april 2025 ingeschreven bij het Kadaster. Voor dit voorkeursrecht geldt op grond van het overgangsrecht dat het voorkeursrecht drie jaar geldt, dus tot en met 21 april 2028.

Het voorkeursrecht blijft alleen in stand als binnen de daarvoor geldende termijn een daarvoor geschikt vervolg-besluit wordt genomen. Dit kan een omgevingsvisie, een omgevingsplan of een gebiedsprogramma zijn waarin de aan het voorkeursrecht ten grondslag liggende functie juridisch voldoende wordt verankerd.

Voor Bergeijk-Noord is in het Plan van Aanpak opgenomen dat dit gebeurt door middel van het gebiedsprogramma. De NvU vormt het inhoudelijke en bestuurlijke kader voor de verdere uitwerking, maar is geen omgevingsvisie, omgevingsplan of gebiedsprogramma als bedoeld voor de instandhouding van het voorkeursrecht.

Het voorkeursrecht is in 2025 gevestigd op basis van de beoogde ontwikkeling van het gebied voor wonen, met daarbij behorende openbare voorzieningen en landschappelijke elementen. Het voorkeursrecht is daarmee een instrument voor het voeren van actief grondbeleid en het behouden van gemeentelijke regie over de grondposities. Het legt op zichzelf geen inhoudelijke beperkingen op aan de nog te maken keuzes over bijvoorbeeld het exacte woningaantal, de dichtheid, de stedenbouwkundige opzet, de groenstructuur of de voorzieningen. Deze keuzes worden in de verdere scenariostudie gemaakt binnen de kaders van de vastgestelde NvU en de overige geldende beleids- en wettelijke kaders.

Wel is er een indirecte juridische relatie: het gebiedsprogramma dat het voorkeursrecht moet bestendigen, moet aansluiten bij de functie die aan het voorkeursrecht ten grondslag ligt. De verdere uitwerking van Bergeijk-Noord kan dus niet zodanig afwijken dat de grondslag van het gevestigde voorkeursrecht daarmee niet langer wordt gedragen.

Volgens de huidige planning voor Bergeijk-Noord wordt het gebiedsprogramma in het vierde kwartaal van 2027 of het eerste kwartaal van 2028 door het college vastgesteld en daarmee tijdig vóór het aflopen van het huidige voorkeursrecht (vóór 22 april 2028). Indien niet tijdig een rechtsgeldig vervolg-besluit wordt genomen, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege. Dit betekent dat de gemeente haar voorkeurspositie bij een voorgenomen verkoop van de betreffende gronden verliest. Het vervallen van het voorkeursrecht betekent echter niet dat de NvU of de gebiedsontwikkeling als zodanig vervalt.

Proces

De kern van de rolverdeling:

- de raad bepaalt de kaders en de strategische richting,
- het college werkt deze uit in het gebiedsprogramma, en
- de raad krijgt vervolgens opnieuw een formele besluitvormende rol bij de juridische verankering in het omgevingsplan.

<i>Moment</i>	<i>Gepland</i>	<i>Orgaan</i>	<i>Rol gemeenteraad</i>	<i>Document</i>	<i>Inhoudelijke ruimte Raad</i>
Vaststelling Nota van Uitgangspunten	1 oktober 2026	Raad	Besluitvormend en kaderstellen	Nota van Uitgangspunten (NvU)	De raad stelt de inhoudelijke en financiële kaders vast waarbinnen de verdere ontwikkeling wordt uitgewerkt. Daarmee bepaalt de raad onder meer de ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de scenario's. De NvU uitdrukkelijk een kaderstellende en richtinggevende status.
Vatstelling NRD	Q3/Q4 2026	College	Informerend	Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD)	De raad stelt de NRD niet vast. De raad wordt geïnformeerd over de onderzoeksopzet. De NRD bepaalt welke milieueffecten in het plan-MER (omgevingseffectrapportage) worden onderzocht en vormt daarmee een belangrijke basis voor de latere scenarioafweging.
Scenariostudie	Q1/Q2 2027	Raad	Besluitvormend en richtinggevend	Nota Strategische keuzes / voorkeursscenario	Dit is het belangrijkste inhoudelijke beslismoment na de NvU. De raad bepaalt op basis van de beantwoording van de strategische vragen uit de NvU welk scenario als voorkeursrichting verder wordt uitgewerkt. Daarmee kan de raad de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling, waaronder de samenhang tussen woningbouw, mobiliteit, groen, water, voorzieningen en de sociaal-ruimtelijke structuur, bijsturen. De exacte uitwerking volgt daarna.
Ontwerp-gebiedsprogramma	Q3 2027	College	Informerend	Ontwerp-gebiedsprogramma	Het college stelt het ontwerp vast en informeert de raad.

					Binnen het ontwerpgebiedsprogramma wordt het gekozen voorkeursscenario verder uitgewerkt. Het gebiedsprogramma bevat onder meer de gewenste ruimtelijke inrichting, fysieke maatregelen, woningbouw, mobiliteit en voorzieningen, alsmede de ontwikkel- en uitvoeringsstrategie.
Gebiedsprogramma	Q4 2027/Q1 2028	College	Besluitvormend	Gebiedsprogramma	Het college stelt het gebiedsprogramma vast. De raad heeft geen formele besluitvormende rol. Het gebiedsprogramma vormt de basis voor de juridische uitwerking in het omgevingsplan en bestemming voorkeursrecht.
Vaststelling wijziging omgevingsplan	2028 - 2029	Raad	Besluitvormend	Wijziging omgevingsplan	De raad stelt het omgevingsplan vast. Op dat moment worden de ruimtelijke keuzes uit het gebiedsprogramma juridisch bindend vertaald in planregels en eventueel verbeelding/locaties. De raad kan het voorliggende voorstel wijzigen of niet vaststellen, binnen de wettelijke en beleidsmatige kaders. Het gebiedsprogramma vormt hiervoor de beleidsmatige en inhoudelijke basis.