

Gemeente Bergeijk
Commissieleden Grondgebied zaken

Datum 20 maart 2025

Ons kenmerk AM-250320-A-M.J.H.

Behandeld door M.J.H. Swinkels
Bergeijk – Riethoven West-

■ Geachte commissieleden, aanwezige en toehoorders,

Graag maak ik namens de eigenaren van de betrokken gronden in Riethoven, onze samenwerkingspartner 'buro sengers' uit Bergeijk, en AM gebruik van de mogelijkheid om vanavond in te spreken. Mijn naam is Mayk Swinkels, ik werk voor AM. Wij zijn een landelijke speler in gebieds- en woningbouwontwikkeling en onderdeel van de Koninklijke BAM Group. Als AM zijn we zeer actief en betrokken bij diverse gemeenten in Noord-Brabant met een woningbouwopgave. Ik wil graag bijdragen aan de woonopgave rondom de regio Eindhoven.

Door onder andere de Woonvisie Riethoven Straks 2035, opgesteld door Stichting Meer Riethoven, is buro sengers ongeveer 1,5 jaar geleden begonnen met een eerste verkenning samen met een drietal grondeigenaren naar een woningbouwmogelijkheid in Riethoven-West. Tijdens de diverse gesprekken breidde het potentiële plangebied uit. De eerste opzet van dit plan werd in mei 2024 besproken met een ambtenaar van de gemeente die zich zeer positief uitsprak over het plan. Hij gaf echter wel aan een verdere uitbreiding in de richting van de Bisschop Rythoviusdreef te beschouwen als een verbetering van het plan, met name vanwege de verkeersontsluitingsmogelijkheden. Naar aanleiding daarvan is contact opgenomen met de betreffende grondeigenaren, waarna het plangebied is uitgebreid. Het vervolgggesprek over de uitbreiding van het plan werd door de gemeente uitgesteld en gevraagd niet publiekelijk bekend te maken in Riethoven, vanwege het lopende onderzoek van Verhoeven en De Ruijter. Wel werd aangegeven dat de gronden direct grenzend aan de bestaande woningen de meest logische keuze zijn, doordat deze direct grenzen aan de bestaande dorpsrand. Hiermee blijft ons plangebied buiten de geurcontouren van Habraken, de agrarische ondernemer.

In het kader van de behandeling van de verkenning van woningbouwlocaties, die nu voorligt, hebben we besloten om het voorstel van ons plan vorige week toch te delen met de raadsfracties en het college. Zodat het plangebied bekend is en in overweging meegekomen kan worden betreft Riethoven-West. Aangezien de bouwopgave voor Riethoven inmiddels is verdubbeld, beschouwen wij ons plangebied als een waardevolle aanvulling op de invulling van de woningbehoefte van Riethoven.

Op basis van onze eigen analyses, en dit wordt bevestigd of aangevuld in de rapportage van Verhoeven en De Ruijter, zien wij Riethoven-West juist als de potentiële plek voor woningbouw. Dit komt omdat:

- Het noorden en westen van Riethoven circa 3 tot 5 meter hoger ligt, lage grondwaterstanden en beperkte kwelproblematiek kent ten opzichte van het oosten en zuiden van Riethoven;

- Vanuit bodem en water sturend, door het Waterschap gepubliceerd in 2024, is ruimte voor stedelijke ontwikkeling bewust op 'Hoge Koppen', zoals in het westen en noorden. Daarentegen geen of voorkomen van dorpse uitbreidingen in het beekdal en de flanken van Riethoven;
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden door de bestaande bossen in het noorden, onderdeel van Natuurnetwerk Brabant en de karakteristieke akkers in boskamers. In het noord- en zuidwesten is de landschappelijke waarden beperkt;
- Diverse ontsluitingsmogelijkheden in het westen door de bestaande wegen waardoor de verkeersbewegingen van een potentiële nieuwbouwplan beperkte impact hebben op het bestaande wegennet zowel in het centrum als haar woonwijken;
- Geurrechten van de agrarische ondernemer in het westen zijn wel een aandachtspunt, maar door juist tegen de randen van Riethoven de woningen te plaatsen in plaats van meer richting de agrarische ondernemer ontstaat juist een balans met de leefkwaliteit en het niet beperken van deze onderneming;
- De gemeente heeft zelf in het noordwesten eigendom zodat zij hier direct kan sturen op bijzondere woningbouwbehoefte en mogelijke andere voorzieningen die passen bij de ambities voor Riethoven nu en in haar toekomst.

Spijtig genoeg wordt in het raadvorstel op basis van een kanttekening het initiatief in het zuidwestelijke deel deels afgewezen. Dit vanwege in het bijzonder de landschappelijke kwaliteiten, terwijl in het onderzoek van Verhoeven en De Ruijter duidelijk staat dat dit juist verdwenen en beperkt is. Eveneens woningbouw in Riethoven-West kan niet voor 2030 vanwege bestaande plannen en ambtelijke capaciteit. Het is voor ons zeer de vraag of de voortgang van de woningen in Riethoven tot 2030 verzekerd is vanwege de mogelijke stagnatie op andere locaties die nu aangewezen zijn. Zoals de aanwezige geurcontouren, die zowel aan de oostzijde van Riethoven als in de omgeving van de Bisschop Rythoviusdreef, kunnen een flinke belemmering vormen.

Wij zien deze kanttekening en aandachtspunten als een kans voor de woningbouwopgave en deze voor 2030 mogelijk te maken, omdat:

- Naast het gemeentelijk eigendom er ook commitment is van de diverse grondeigenaren in Riethoven-West;
- AM met buro sengers de lokale kennis, ervaring en ontwikkel/slagkracht heeft om een gebiedsontwikkeling mogelijk te maken waarbij inzet van het gemeentelijk apparaat beperkt is;
- Gefaseerde dorpsontwikkeling mogelijk is waarbij ruimte is voor Riethovenaren in diverse leeftijdsgroepen (ouderen, gezinnen en starters), prijsklassen (betaalbaar en sociaal) maar ook voor woonconcepten zoals CPO. Waarbij juist meer marktwerking en diverse woningbouwprogramma gunstig kunnen zijn voor de VON-prijzen en behoefte van haar inwoners. Waarbij de voorkeur ligt om uit te breiden vanuit meerdere zijden van het dorp;
- Woningbouw op basis van het houtbouwconcept genaamd FLOW van AM en BAM zich hier uitstekend voor leent, waardoor de bouwtijd aanzienlijk verkort kan worden, van 12 maanden naar circa 3 maanden, en indien gewenst met een emissieloze bouwplaats en woningbouw mogelijk is hetgeen de kans op vertraging door de huidige stikstofproblematiek aanzienlijk reduceert. Momenteel worden er 20 sociale huurwoningen in Valkenswaard gerealiseerd met FLOW voor Woningbelang;
- De woningbouwontwikkeling aan de westzijde juist een bijdrage kan leveren aan de verloren en beperkte landschappelijke kwaliteiten en bijdraagt aan het behouden van voorzieningen in Riethoven.

Blad : 3
Onze referentie : AM-250320-A-M.J.H.
Datum : 20 maart 2025

Daarom willen wij ons plangebied met de gemeentelijke gronden bij u graag onder de aandacht brengen als een uitstekende kans om op basis van één gebiedsvisie met aandacht voor de landschappelijke kwaliteiten en versnelling ten behoeve van de inwoners in Riethoven mogelijk te maken.

Wij vragen u de commissie daarom de kanttekening 1.2.e in het raadsvoorstel betreft Riethoven-West af te wijzen. Eveneens bij het college van B&W aan te dringen op juist versnelling op basis van één gebiedsvisie over Riethoven-West bestaande uit Rythoviusdreef Noord en geheel Zuid. Hierdoor ontstaat een gefaseerd woningbouwplan dat past bij Riethoven nu en in de toekomst en dat inspeelt op de behoefte van de inwoners. Tevens wordt voorkomen dat de woningbouw in Riethoven stilvalt vanwege niet ondenkbare stagnatie op de andere locaties.

Ik dank u voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,
AM bv

Mayk Swinkels
Ontwikkelingsmanager Zuid

Plangebied

