

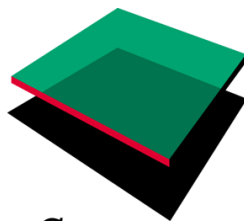
Companen



Gemeente Bergeijk

Bergeijk, kernen in ontwikkeling
Dorpenontwikkelingsplan

07 november 2006



Companen

waar wonen beweegt

Projectnr. 1724.72/NG

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail
info@companen.nl

Internet
www.companen.nl

Dit rapport is mede mogelijk gemaakt door een
subsidie van de Provincie Noord-Brabant.



Gemeente Bergeijk

Bergeijk, kernen in ontwikkeling

Dorpenontwikkelingsplan

07 november 2006

Inhoud

1. Samenvatting	1
1.1. Het beleid	1
1.2. Uitwerking naar de kernen. Uitvoeringsprogramma	3
1.3. Monitoring en evaluatie	6
2. Inleiding	7
2.1. Van volkshuisvestingsplan naar dorpenontwikkelingsplan	7
2.2. Proces	8
2.3. Status van het plan	11
2.4. Leeswijzer	11
Deel I: Visie	13
3. Visie op wonen en leefbaarheid	15
3.1. Hoofddoelstellingen van het DOP: wonen en regie	15
3.2. De eigen woningbehoefte verder uitgewerkt	16
3.3. Sociale cohesie en zelfredzaamheid van de burger	19
3.4. Relatie met provinciaal en regionaal beleid	22
3.5. Relatie met het Reconstructieplan	23
3.6. Rol van de gemeente: regie, grond, regelgeving en subsidie	23
Deel II: Analyse	25
4. Bestaand beleid	27
4.1. StructuurvisiePlus Bergeijk 'Leven en beleven' (2004)	27
4.2. Nota grondbeleid 'Bouwen, bouwen, bouwen' (2005)	29
4.3. Nota wonen-welzijn-zorg 'Na denken doen!' (2003)	30
4.4. Ouderenproof 'Wonen Welzijn en Zorg in uw Dorp' (2005)	32
4.5. Kernenbeleid Bergeijk (1999)	35
4.6. Integrale accommodatievisie (2004)	36
4.7. Leefbaarheid- en behoefteonderzoek (2003)	37
4.8. Welzijns- en subsidiebeleid 2006-2009 (2005)	38
4.9. Beleidsvisie IBOR (2004)	38
4.10. Economisch Actieplan 2004 – 2008 Bergeijk (2004)	38
5. Analyse wonen	41
5.1. Kwantitatieve woningbehoefte	41
5.2. Kwalitatieve woningbehoefte	44
5.3. 46	
5.3. Van woningbehoefte naar nieuwbouwprogramma: scenario's	47
5.4. Streefwoningbouwprogramma 2006-2016 voor de gehele gemeente	48
5.5. Verdeling streefprogramma over de kernen	49
6. Analyse leefbaarheid	51
Deel III: Uitwerking naar de kernen en Uitvoeringsprogramma	53
7. Aandachtspunten in alle kernen	55
7.1. Aandachtspunten	55
7.2. Uitvoeringsprogramma	55
8. Bergeijk – Hof	57
8.1. Wat leeft er in Bergeijk Hof?	57
8.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma.	62

9. 't Loo	65
9.1. Wat speelt er in 't Loo?	65
9.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma	68
10. Luyksgestel	71
10.1. Wat speelt er in Luyksgestel?	71
10.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma.	73
11. Riethoven	76
11.1. Wat speelt er in Riethoven?	76
11.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma.	78
12. Weebosch	81
12.1. Wat speelt er in de Weebosch?	81
12.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma	83
13. Westerhoven	84
13.1. Wat speelt er in Westerhoven?	84
Deel IV: Het vervolg	89
14. Monitoring en evaluatie	91
Bijlage 1: Bergeijk Hof luchtfoto/reacties	1
Bijlage 2: 't Loo – luchtfoto/reacties	8
Bijlage 3: Luyksgestel – luchtfoto/reacties	12
Bijlage 4: Riethoven – luchtfoto/reacties	18
Bijlage 5: Weebosch – luchtfoto/reacties	23
Bijlage 6: Westerhoven – luchtfoto/reacties	27
Bijlage 7. Initiatief startersgroep Bergeijk	31
Bijlage 8. Intentieovereenkomst startersgroep Bergeijk	33
Begrippenlijst	36

1. Samenvatting

1.1. Het beleid

Het DOP Bergeijk: wonen en leefbaarheid

Voor u ligt het dorpenontwikkelingsplan Bergeijk, kortweg DOP genoemd. Dit is de opvolger van het volkshuisvestingsplan, maar dan in een geheel nieuw jasje gestoken. Het DOP beperkt zich niet tot het wonen. Bergeijk kiest voor een veel bredere aanpak: de leefbaarheid van de kernen, waarin het wonen natuurlijk wel een belangrijke rol speelt.

Voor een groot deel mét de bevolking opgesteld

De communicatie met de bevolking in de 6 kernen van de gemeente heeft voor een belangrijk deel gezorgd voor de invulling van het DOP. Door dorpsschouwen en bewonersavonden is een groot deel van de bevolking bij de planontwikkeling betrokken. Uiteraard zijn daarnaast ook allerlei belanghebbenden gehoord, zoals woon-consumentenorganisaties, woningcorporaties en zorginstellingen, en zijn vele bestaande gegevens gebruikt.

Van ambities tot en met uitvoeringsplan

Het DOP beschrijft de positieve kanten van de leefbaarheid in Bergeijk ("de parels"), maar besteed uiteraard veel aandacht aan de knelpunten ("de puinhopen"). Het blijft daarbij niet staan bij mooie woorden en ambities, maar vertaalt het beleid in programma's en maatregelen per kern voor de komende 10 à 15 jaar.

Visie op wonen en leefbaarheid

De kernpunten van de in het DOP geformuleerde beleid zijn:

- Voorzien in de eigen woningbehoefte van de kernen;
- Bevorderen van de autonomie van de burger, zodat die in staat is zoveel mogelijk zelf de regie van zijn/haar leven in handen te hebben.

Vanuit deze vertrekpunten geeft het DOP aan waar de beleidsaccenten in de komende jaren zullen liggen:

- Starters en senioren op de woningmarkt;
- Wonen-welzijn-zorg;
- Het voorzieningenniveau in de kernen;
- Openbare ruimte;
- Verkeersveiligheid;
- Afstemming op de Kempische subregio

Bestaand beleid verwerkt

Bergeijk kent op vele terreinen beleid, dat raakt aan het DOP. Dat is dan ook in het DOP geïntegreerd. Te noemen zijn o.a. : de StructuurvisiePlus, de Nota Grondbeleid, de nota "Na denken doen" over wonen-welzijn-zorg, Ouderenproof, de nota kernenbeleid Bergeijk, Economisch Actieplan, de Integrale accommodatievisie, welzijns- en subsidiebeleid, IBOR etc.

Daarnaast is uiteraard rekening gehouden met het Provinciale Beleid (o.a. Streekplan) en de samenwerkingsafspraken met de (sub)regio en het reconstructieplan.

Woningbehoefte

De komende 15 jaar zal de woningvoorraad met zo'n 1.350 woningen moeten worden uitgebreid, waarvan ca. de helft in de kern Bergeijk. De aandelen van de overige kernen zijn:

- 't Loo : 6,1%
- Luyksgestel: 16,2%
- Riethoven: 13%
- Weebosch 4,2%
- Westerhoven: 10,5%

In de huursector is de komende jaren een inhaalslag noodzakelijk. Ca. 22% van het bouwprogramma zal in dat segment gerealiseerd moeten worden. Het accent ligt daarbij sterk op nultredenwoningen. De eigen woningsector heeft uiteraard nog steeds het belangrijkste aandeel in de woningvoorziening. Ook hier speelt - naast een belangrijk deel vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen - de levensloopbestendigheid een grote rol in het programma..

Voorts is er een belangrijke behoefte aan woningen voor mensen met een zorgvraag.

Streefwoningbouwprogramma

Het DOP formuleert voor de komende 10 jaar een streefwoningbouwprogramma met 2 scenario's, die als bandbreedte dienen, afhankelijk van de economische situatie.

Gemeente Bergeijk. Gemeentelijk streefbouwprogramma 2006-2016 volgens 2 scenario's (afgerond op 5-tallen)

Sector	Woningtype	Doelgroep	Prijsklasse	Scenario A		Scenario B	
Huur	Levensloopbestendig	1+2 pers.hh.< 35 jaar en 55+	< 475 475 – 700	55 (7,5%) 55 (7,5%)		105(15%) 35 (5%)	
	Eengezins	Starters/(a.s). gezinnen	< 700	30(5%)		75 (10%)	
	Subtotaal			140 (20%)		215 (30%)	
	Compensatie-nieuwbouw (zorg, statushouders, vervanging etc)			256		256	
	Totaal huur			396		471	
Koop	Eengezinswoningen	(a.s.) gezinnen	< 180.000	35 (5%)		70 (10%)	
			180.000-250.000	215 (30%)		113 (15%)	
			> 250.000	140 (20%)		70 (10%)	
	Levensloopbestendig	1+2 pers.hh. alle leeftijden	<180.000	35 (5%)		90 (13%)	
			180.000-250.000	113 (15%)		120 (17%)	
			>250.000	35 (5%)		35 (5%)	
	Subtotaal			573 (80%)		498 (70%)	
	Ruimte-voor-ruimte woningen			40		40	
	Totaal koop			613		538	
Totaal				1.009		1.009	

De verdeling over de verschillende woningtypen geldt niet alleen voor de gemeente als geheel, maar kan ook als leidraad voor de 6 kernen worden gehanteerd. Geconstateerd is namelijk dat de verschillen in behoefte tussen de kernen vrij beperkt zijn.

1.2. Uitwerking naar de kernen. Uitvoeringsprogramma

In de bijlagen 1 t/m 6 bij het DOP zijn per kern de knelpunten opgenomen, zoals die uit de communicatie met de bevolking zijn voortgekomen. Daarbij is tevens aangegeven hoe de gemeente tegen de aanpak daarvan aankijkt. In de hoofdtekst zijn de accenten samengevat. In hoofdlijnen zegt het DOP het volgende:

Ten behoeve van alle kernen

Verkeer

- Opstellen van een overkoepelend verkeersplan (verkeersveiligheid, verkeerscirculatie, parkeren) dat als toetsingkader dient voor de aanpak van verschillende verkeersproblemen.

Communicatie

- Invoeren van de functie beleidsmedewerker kernenbeleid, die met name het contact onderhoudt met de dorps- en kernraden.
- Het benoemen van een coördinator Buitendienst als vast aanspreekpunt per kern.
- De nadere uitwerking van de relatie tussen de gemeente en de dorps- en kernraden in een convenant.
- Het stimuleren van een dorps- of kernraad waar die nog niet aanwezig is.

Woningbouw

- In het kader van het bouwen voor starters en senioren (incl. zorgwoningen) en behoud van deze woningen voor de doelgroep:
 1. Prestatieafspraken met corporaties aangaan; niet alleen voor te realiseren woningen, maar ook voor de woonomgeving inclusief voorzieningen (loopt al in Kempenverband).
 2. Afspraken maken met en stimuleren van de startersgroep (loopt op gemeenteniveau).
 3. Nogmaals vastleggen van 25% kortingsregel bij bouw van sociale huur.

Voorzieningen

- Aangeven van de bemiddelende rol van de gemeente bij het instandhouden en verbeteren van (met name medische) voorzieningen, c.q. verbreding gebruik bestaande gemeenschapscentra.
- Verdere uitwerking van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning in Bergeijk.
- Handhaven uitgangspunten kernenbeleid: basisvoorzieningen per kern instandhouden.

Budget en openbare ruimte

- Opnemen van een jaarlijks budget (per kern) om kleinere maatregelen uit te kunnen voeren (uitbouw VLO + spelregels).
- Handhaven welzijns- en subsidiebeleid.

Bergeijk-Hof

Wonen

- In Bergeijk Hof zullen de komende 15 jaar ruim 600 woningen moeten worden gebouwd, waaronder 76 zorgwoningen. Met dit programma zal tevens de basis onder het voorzieningenniveau van het Hof versterkt moeten worden. In het bijzonder zal aandacht besteed moeten worden aan het bouwen van betaalbare woningen voor starters en woningen voor senioren en mensen met een beperking.
- Prioriteit hebben de ontwikkeling van de locaties Hooge Berkt, Molenakkers-Lavendelstraat en Bax Eykereind.

Verkeersveiligheid

- Aanpassen van de oversteek ter hoogte van St. Joseph naar het centrum (in samenwerking met RSZK).
- Aanleg rotonde Stoom (wordt meegenomen in het bestemmingsplan Stoom).
- Aanpassing Mr. Pankenstraat – Eijkereind (fysieke maatregelen op langere termijn, op korte termijn onderzoek naar mogelijkheden voor het instellen van een parkeerverbod).

Bedrijven

- Ontwikkeling bedrijventerrein Waterlaat en revitalisering bedrijventerrein Het Stoom.

't Loo

Wonen

- Toevoeging van een kleine 75 woningen, waaronder 15 zorgwoningen, in de komende 15 jaar ten behoeve van de bevolking van 't Loo.
- Bij de uitbreidingswoningbouw voor Bergeijk Hof rekening houden met de maat en schaal en het eigen dorpse karakter van 't Loo.
- Ontwikkeling locaties Terlo en Triloo.

Verkeer

- Rotonde Stoom (wordt meegenomen in bestemmingsplan Stoom).
- Geluids- en trillingsoverlast Vonderpad (wordt aangepakt bij de ontwikkeling van Triloo).
- Driehoekig plein middels eenvoudige ingrepen toegankelijker maken (wordt aangepakt bij de ontwikkeling van Terlo).

Bedrijven

- Ontwikkeling bedrijventerrein Waterlaat en revitalisering bedrijventerrein Het Stoom.

Luyksgestel

Wonen

- Nieuwbouw van ca. 175 woningen in de komende 15 jaar; waaronder 13 zorgwoningen.
- Ontwikkeling locaties Bloks-Kuijken en Tiliaans-Noord.

Verkeer

- Verkeersmaatregelen treffen op de Kapellerweg i.v.m. 30 km/h zone (vooruitlopend op algemeen verkeer- en vervoersplan).

Openbare ruimte

- Uitvoering Dorpspark.
- Inrichten Gestelplaetse.

Basisschool

- Opstarten huisvestingsonderzoek naar aanleiding van uitkomsten locatieonderzoek.

Bedrijvenontwikkeling

- Ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijt.

Riethoven**Wonen**

- Nieuwbouw in de komende 15 jaar van 160 woningen, waaronder 20 ruimte-voor-ruimte-woningen en 10 zorgwoningen.
- Ontwikkelen locatie inbreiding Riethoven en locatie “Achter de Sleutel”.

Verkeer

- Aanpassen verkeerssituatie rondom de schoolomgeving i.v.m. veiligheid.

Weebosch**Wonen**

- Toevoeging van ruim 50 nieuwe woningen in de komende 15 jaar, waaronder 10 zorgwoningen.
- Op dit moment wordt de locatie Kapelledries I ontwikkeld. Voor de woningbehoefte in Weebosch is deze locatie voorlopig voldoende. Over 5 tot 10 jaar komt de locatie ten oosten van Kapelledries I in beeld, Kapelledries II

.

Verkeer en vervoer

- Aanpassen verkeerssituatie bij de school en de kruising Weebosserweg-Gerardusweg in verband met de verkeersveiligheid.

Westerhoven

Wonen

- Nieuwbouw van een kleine 120 woningen in de komende 15 jaar, waaronder 12 zorgwoningen.
- Ontwikkeling van de locatie Hoefzicht 2 en de locatie autobedrijf Smolders.
- Locatie Eikenwal schrappen als eventuele woningbouwlocatie.

Ontwikkeling bedrijventerrein

- Het opzetten van een integrale ruimtelijke visie voor de bedrijfsterreinontwikkeling.
- Ontwikkeling c.q. revitalisering van de bedrijventerreinen Loveren en Leemskuilen.

Basisschool

- Voortzetten van de huidige procedure op basis van eerdere bestuurlijke besluiten.

1.3. Monitoring en evaluatie

De feitelijke ontwikkeling van de maatregelen, genoemd in het DOP, zullen de komende jaren worden gevolgd door middel van de DOP-monitor. Elke 2 jaar zal het programma waar nodig worden herijkt. Het totale DOP zal over ca. 4 jaar worden geëvalueerd en vervangen worden door een nieuwe visie.

Voorgesteld wordt een coördinerend wethouder aan te wijzen. Ambtelijk is een belangrijke rol weggelegd voor de beleidsmedewerker kernenbeleid.

2. Inleiding

2.1. Van volkshuisvestingsplan naar dorpenontwikkelingsplan

Het volkshuisvestingsplan Bergeijk liep tot 2004. Vernieuwing is dus aan de orde. Bergeijk kiest daarbij voor een brede aanpak, waarin niet alleen het wonen aan de orde komt, maar ook de leefbaarheid. Dus geen nieuw volkshuisvestingsplan, maar een dorpenontwikkelingsplan, een DOP. Dat we daartoe overgaan, heeft diverse redenen.

Een integrale aanpak nodig

Het DOP is niet alleen een ander etiket, maar het weerspiegelt de maatschappelijke ontwikkeling. De “enge” volkshuisvesting verbreedt zich steeds meer tot wonen en leefbaarheid in algemene zin. Het gaat niet alleen meer om het bouwen van huizen, maar om alles wat direct of indirect met het wonen en leven te maken heeft. Deze verbreding raakt bijna alle sectoren van de gemeentepolitiek en niet alleen meer, zoals traditioneel, vooral de ruimtelijke ordening. Dus wordt, waar dat nodig is, aandacht besteed aan voorzieningen, groen, verkeer en vervoer, maar meer en meer komen daarbij ook andere aspecten aan bod, zoals welzijn, zorg en dienstverlening. De vermaatschappelijking van de zorg en de komende *Wet Maatschappelijke Ondersteuning* stimuleren dat in belangrijke mate. De gemeentelijke Wonen-Welzijn-Zorg-Nota “Na denken doen” (2003) is dan ook een belangrijke bouwsteen voor het DOP.

Dit betekent dat het DOP een integrale visie is, waaraan de “harde” en de “zachte” sector van de gemeente eendrachtig hebben samengewerkt. Op basis van een algemeen gemeentelijk beleid doet het DOP uitspraken over de ontwikkeling van alle zes kernen: Bergeijk - Hof, 't Loo, Luyksgestel, Riethoven, Weebosch en Westerhoven. Deze uitspraken zijn uiteraard afgestemd op het ruimtelijke kader, dat is vastgelegd in de StructuurvisiePlus 'Bergeijk (2004).

De regionale uitdaging

In oktober 2004 hebben de 5 Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden een convenant gesloten. Daarin staat, dat zij meer willen samenwerken op het gebied van wonen. Die samenwerking gaat gestalte krijgen in allerlei praktische zaken en projecten, maar ook op beleidsniveau¹. Uiteindelijk willen zij toe naar een woonvisie voor de Kempen met een uitwerking naar elke gemeente afzonderlijk. Het DOP Bergeijk vormt daarvoor een bouwsteen. Wij laten zien hoe het gemeentelijk beleid samenhangt met de subregio, wat wij verwachten van de andere Kempengemeenten en wat wij hen te bieden hebben.

¹ Die samenwerking is uitgewerkt in de nota “Samen halen we er meer uit” (2004).

Nieuwe kaders

Ook buiten de Kempen heeft het beleid zich de afgelopen jaren verder ontwikkeld. Dit heeft geleid tot een aantal nieuwe kaders, waar in dit DOP rekening mee wordt gehouden. We noemen de belangrijkste:

Nieuwe ruimtelijke kaders

Het Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven(2004): hierin staat welke ruimte voor wonen aanwezig is. Parallel daaraan hebben wij als gemeente de eigen Structuurvisie-Plus “Wonen en recreëren in een groene gemeente” opgesteld. Hierin geven we aan wat ruimtelijk in de kernen mogelijk is.

Om in de toekomst van de Provincie goedkeuring te krijgen voor nieuwe bestemmingsplannen, moet de gemeente aantonen wat de behoefte is en waarom daarvoor nieuwe plannen nodig zijn. De woonvisie levert dat bewijs.

Wonen in regionaal verband

Verder is ook de regionale woonvisie voor het SRE-gebied “Wonen in zeven ambities” (2004) tot stand gekomen. Omdat die woonvisie over de hele regio Eindhoven gaat, is zij nogal globaal. Uitdieping naar het lokale niveau is dus nodig.

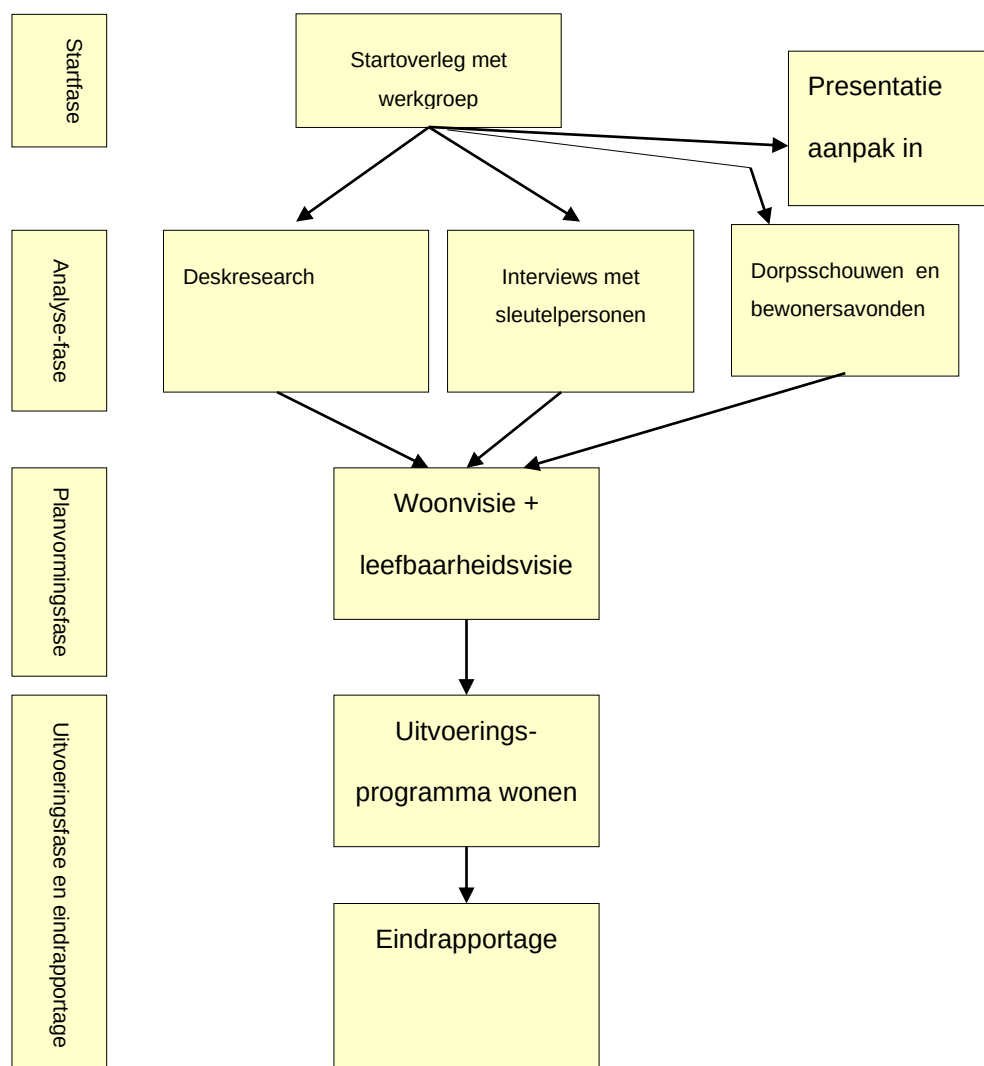
Inspelen op provinciaal beleid

Ook door de Provincie Noord-Brabant wordt er grote waarde aan gehecht dat gemeenten Woonvisies en Dorpsontwikkelingsplannen opstellen. Zij heeft daartoe in 2004 de handreiking “Wonen met visie” opgesteld en in 2005 de handreiking “Dorpsontwikkelingsplannen”. In het DOP Bergeijk spelen wij daar op in.

Het opstellen van dit dorpenontwikkelingsplan wordt dan ook mede mogelijk gemaakt door een subsidie van de Provincie Noord-Brabant.

2.2. Proces

Het proces naar het dorpenontwikkelingsplan is in belangrijke mate interactief verlopen. De dorpsschouwen en bewonersavonden hebben daarin een belangrijke rol gespeeld. Het proces is schematisch als volgt opgezet:



Een aantal onderdelen belichten wij nader in het navolgende.

Desk research

In de zomermaanden van 2005 zijn we van start gegaan met het opstellen van het DOP. De eerste stap in dit proces was de desk research. Deze bestond enerzijds uit het analyseren van het bestaande beleid van de gemeente en anderzijds uit een cijfermatige analyse van de woningmarkt.

Betrekken van bewoners en andere partijen

De desk research geeft een goed beeld van de situatie in Bergeijk, maar is nog wat theoretisch. We willen juist ook weten wat er nu echt leeft in de kernen? Wat vinden de inwoners van Bergeijk van het wonen en leven in hun dorp? Daarom zijn de inwoners van de gemeente en andere deskundigen op verschillende manieren betrokken bij de realisatie van het dorpenontwikkelingsplan.

Interviews

Parallel aan de desk research heeft een aantal interviews plaatsgevonden met 'deskundigen' uit Bergeijk. Er is gesproken met verschillende ambtenaren, de woningcorporaties en met een groep starters uit de gemeente.

Dorpsschouw en bewonersavond

In oktober hebben we in ieder dorp een dorpsschouw en een bewonersavond georganiseerd. 's Middags tijdens de dorpsschouw heeft de kopgroep, die bestond uit leden van de dorpsraad en andere deskundigen, commissie- en raadsleden, de wethouder, gemeenteambtenaren en adviesbureau Companen, ons rondgeleid langs de 'parels en puinhopen' van het dorp. Dit gebeurde lopend of in de auto, maar ook hebben we vaak gebruik gemaakt van de Jan Plezier. Met de digitale camera hebben we in beeld gebracht wat er leeft in de dorpen.

's Avonds waren alle inwoners van het dorp uitgenodigd voor de bewonersavond. Aan de hand van een aantal foto's van de dorpsschouw hebben we de sterke en zwakke punten van de kern benoemd. Vervolgens hebben de aanwezigen in groepjes hun eigen top 3 aan wensen voor de woonomgeving bepaald. Tot slot is in groepjes op een luchtfoto aangegeven wat er in het dorp veranderd zou moeten worden en wat er per se zo moeten blijven.²



Nieuwsbrief

Per kern is een nieuwsbrief van de dorpsschouw en bewonersavond gemaakt. Deze nieuwsbrief is huis-aan-huis bezorgd aan alle inwoners van de betreffende kern. Op deze wijze zijn ook de inwoners die niet op deze dag aanwezig waren, geïnformeerd over wat er leeft in het dorp.

Dorps- en kernraden

De dorps- en kernraden zijn nauw betrokken geweest bij het opstellen van het dorpenontwikkelingsplan. Tijdens de dorpsschouwen hebben zij de projectgroep rondgeleid langs de 'parels en puinhopen' van het dorp. Ze hebben vervolgens hun mening kunnen geven over de nieuwsbrief. Tot slot heeft de gemeente in april het eerste concept van het eindrapport en de benoemde projecten met de dorps- en kernraden doorgenomen.

Klankbordgroep

Om ook andere betrokkenen mee te laten delen in het dorpenontwikkelingsplan is een Klankbordgroep opgezet. De Klankbordgroep bestond uit:

- afgevaardigden van de dorps- en kernraden;
- seniorenraad;
- Platform Ondernemers Bergeijk;
- Brabantse Milieufederatie;

² Van alle bewonersavonden zijn verslagen gemaakt die huis-aan-huis zijn verspreid.

- Instituut voor Natuurbeschermingseducatie;
- ZLTO;
- startersclub;
- politie;
- zorgstichting de Kempen;
- jongerenopbouwwerk.

Tijdens het proces is de klankbordgroep één keer bij elkaar gekomen; voor de start van de dorpsschouwen en –avonden.

Projectgroep

Het proces is begeleid door een projectgroep met daarin de wethouder, ambtenaren van verschillende afdelingen, de drie woningcorporaties en zorginstellingen De Kempen.

2.3. Status van het plan

Wat kunt u van dit plan verwachten? En wat vindt u er niet in terug?

Op basis van de desk research, maar vooral op basis van de inbreng van de inwoners van Bergeijk hebben we per kern een analyse gemaakt van de knelpunten. De oplossing van sommige knelpunten is al opgenomen in bestaande plannen, voor andere moeten nieuwe plannen worden gemaakt. Weer andere knelpunten zijn moeilijk of niet oplosbaar of slechts tegen zeer hoge kosten of pas op langere termijn. Om hierin een adequate ordening te maken zijn alle knelpunten voorzien van een uitvoerbaarheidstoets. Het resultaat daarvan geeft de projecten aan die op kortere of langere termijn aan de orde komen. Deze vormen het programma van het huidige DOP, dat - voorzover nodig - zal worden verwerkt in de programma's van de verschillende gemeentelijke sectoren. Dit programma is uiteraard niet statisch. Toekomstige bijstellingen van het DOP kunnen leiden tot programma-aanpassingen.

2.4. Leeswijzer

We hebben dit rapport opgedeeld in 4 delen: visie (I), analyse (II), uitwerking naar de kernen annex uitvoeringsprogramma (III) en het vervolg (IV).

In hoofdstuk 3 staat de visie op wonen en leefbaarheid.

Vervolgens bevat hoofdstuk 4 korte samenvattingen van het bestaande beleid van de gemeente. In hoofdstuk 5 gaan we in op de ontwikkelingen van de woningmarkt en komen we tot streefbouwprogramma voor de gemeente en de verschillende kernen. In hoofdstuk 6 gaan we in op de leefbaarheid.

In hoofdstuk 7 tot en met 13 staat per kern een uitwerking met een uitvoeringsprogramma.

Hoofdstuk 14 geeft aan wat het vervolg is op het tot stand komen van het DOP.

In de bijlagen zijn alle concrete projecten en hun uitvoeringstoets opgenomen. Daarin is tevens gemotiveerd welke maatregelen/projecten wel en niet worden uitgevoerd.

Deel I: Visie

3. Visie op wonen en leefbaarheid

3.1. Hoofddoelstellingen van het DOP: wonen en regie

Het hoofdthema van het DOP is de leefbaarheidsbevordering in de gemeente Bergeijk. Dit splitsen we uit naar een visie op het wonen en een visie op de leefbaarheid. Maar wat bedoelen we nu precies als we het hebben over leefbaarheid? Leefbaarheid is een “containerbegrip” geworden, waarin bijna alle elementen van het gemeentelijk beleid passen. Leefbaarheid is dat wat het wonen prettig en veilig maakt. In dit rapport gaan we uit van vier leefbaarheidsaspecten: wonen-welzijn-zorg, voorzieningen, verkeer en vervoer en openbare ruimte en veiligheid. Dit neemt natuurlijk niet weg dat er naast deze aspecten ook nog andere zaken zijn die van invloed kunnen zijn op de leefbaarheid; de economie is daar een van. Daarnaast speelt het beleid op het gebied van de volkshuisvesting, het wonen, misschien wel de grootste rol in de bevordering van de leefbaarheid in een dorp.

Het onderstaande schema maakt in grote lijnen duidelijk wat wij in dit DOP behandelen.

Dit mondt uit in de volgende twee hoofddoelstellingen voor het DOP:

1. Het zoveel mogelijk voorzien in **de eigen woningbehoefte** van de inwoners van Bergeijk.
2. Het bevorderen van **de sociale cohesie en zelfredzaamheid van de burger**.

Beide hangen uiteraard nauw met elkaar samen. Een eigen huis, een plek onder de zon, is immers een basisvoorwaarde voor een bestaan, waarin de burger (zo) zelfstandig (mogelijk) de regie voert over zijn of haar eigen leven en daardoor een optimale bijdrage kan leveren aan de gemeenschap.

Dat we in het DOP in de eerste plaats naar de eigen burgers van Bergeijk kijken ligt voor de hand. Dat is de eerste verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur. Maar vanzelfsprekend leven we niet op een eiland. Het samenwerkingsverband, in de eerste plaats met de andere Kempen-gemeenten, brengt met zich mee dat we bezien in hoeverre Bergeijk iets kan betekenen voor de (sub)regio en omgekeerd. Bovendien zijn veel van de partners bij de beleidsuitvoering (corporaties, zorginstellingen) bovengemeentelijk georganiseerd, zodat een ruimer blikveld niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk is.

3.2. De eigen woningbehoefte verder uitgewerkt

Eigen woningbehoefte

Migratie-saldo

Bergeijk

2000: - 69

2001: - 65

2002: 6

2003: - 63

2004: -132

Het “huisvesten van de eigen woningbehoefte”, een doelstelling die aansluit bij de StructuurvisiePlus, betekent een extra inspanning ten opzichte van de afgelopen periode, toen het stringente provinciale ruimtelijk beleid het niet toeliet om voldoende te bouwen voor de eigen behoefte. Dit heeft tot vertrekoverschotten geleid. Technisch wordt de eigen woningbehoefte doorgaans gelijkgesteld met migratie-saldo=0. Dat betekent dat de afgelopen jaren gemiddeld 30 à

40 woningen te weinig zijn gebouwd om dit uitgangspunt te realiseren.

Uit deze hoofddoelstelling leiden wij als gemeente concretere doelstellingen af voor de diverse deelterreinen van het woonbeleid.

Strategische nieuwbouw

Weer vlottrekken van de woningmarkt

Het is voor vrijwel iedereen duidelijk dat zich thans op de woningmarkt belangrijke stagnaties voordoen. De koopprijzen zijn zodanig gestegen dat starters in de knel komen en doorstroming vanuit de huur- naar de koopsector heel moeilijk is geworden. Door de economische tegenwind is de woonconsument terughoudend, hetgeen vooral in de duurdere sector te merken is. In de huursector blijft “iedereen” als het ware zitten waar hij / zij zit en komen er dus onvoldoende woningen voor starters beschikbaar.

De oorzaken van een deel van deze verschijnselen liggen buiten het bereik van de gemeentelijke overheid(bijvoorbeeld de economische ontwikkeling). Door een toegesneden bouwprogramma kunnen wij als gemeente echter een belangrijke bijdrage leveren aan het weer vlottrekken van de woningmarkt. Dat betekent dus niet alleen aandacht voor het bouwen voor de behoefte, maar ook voor strategisch bouwen met doorstroompotentie.

Kwaliteit en kwantiteit moeten hand in hand gaan

Dit laatste houdt in dat we rekening houden met de woningmarkteffecten, waarbij het gaat om een kwalitatief passend en gedifferentieerd aanbod, afgestemd op de plaatselijke behoefte. Alleen “bouwen-bouwen-bouwen” vanwege de lange lijsten van woningzoekenden zonder voldoende kwaliteit lost de problemen onvoldoende op en schept op termijn alleen nieuwe problemen.

Aanpassing bestaande woningvoorraad

Herstructurering huurvoorraad

De bestaande huurvoorraad is op bepaalde onderdelen aan vernieuwing toe. Deels is er sprake van bouw- en/of woontechnische gebreken, deels is de toekomstwaarde gelet op de verwachte woonwensen te beperkt. Die herstructurering kan via verschillende wegen plaatsvinden:

- **Sloop en vervangende nieuwbouw.** Veelal kan dit niet op dezelfde locatie. Immers, de (op termijn) te slopen woningen hebben in de huidige huurmarkt nog zeker een functie. Dat geldt in ieder geval voor eengezinswoningen, maar ook voor verouderde bejaardenwoningen, waar van de zijde van starters vaak veel belangstelling voor bestaat. Dat betekent als het ware vooraf vervangende nieuwbouw op een andere locatie.
- **Opplussen.** Het grootste deel van de huurwoningen in de gemeente bestaat uit eengezinswoningen. Aanpassing tot levensloopbestendige woningen is soms technisch en financieel lastig, maar vaak ook een mogelijkheid. Wij zetten in op een optimale benutting van die mogelijkheden.

Herstructurering eigen woningsector

Het eigen woningbezit is in Bergeijk een groot goed. Ruim 85% van de huishoudens heeft een koopwoning. In de komende tijd staan veel van deze huishoudens voor de keuze of zij - gelet op hun gevorderde leeftijd - zullen verhuizen naar een kleinere woning met minder onderhoud en de belangrijkste voorzieningen op de begane grond. Of dat zij hun woning op eigen kosten zullen aanpassen, bijvoorbeeld door een aan- of uitbouw of het bij de woning trekken van een garage. Veelal zijn daar op de ruime kavels wel mogelijkheden voor. Wij willen degenen die op die wijze hun woning willen “opplussen” daarin ondersteunen. Het “bestemmingsplan Mantelzorg” is daarvoor één van de instrumenten. Ook het project “Blijvend thuis in eigen huis” speelt daar op in. Ook in nieuwe bestemmingsplannen zullen wij flexibiliteit bieden voor levensloopbestendige aanpassingen.

Doelgroepenbeleid

De gemeente wil in haar beleid extra aandacht voor starters en senioren (wonen, welzijn en zorg) en huisvesting voor specifieke doelgroepen.

Starters binnenboord houden

Wij willen niet dat starters zich vanwege huisvestingsredenen gedwongen zien de gemeente te verlaten. Door “natuurlijke” oorzaken als studie, werk en relatievorming verhuizen er immers vanzelf al heel wat jongeren. Wij willen daar niet nog eens een versterking van door gebrek aan huisvestingsmogelijkheden. Wij willen deze doelgroep graag behouden en – mede gelet op de onvermijdelijke vergrijzing – een zo gevarieerd mogelijke bevolkingssamenstelling in stand houden. Het bouw- en huisvestingsbeleid moet daar een belangrijke rol bij spelen. Hierin is de doorstromingsbevordering een belangrijk instrument.

Wonen-welzijn-zorg

Maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot een bijzondere opgave voor wonen met zorg:

- Vermaatschappelijking van de zorg;
- Vergrijzing;
- Integrale benadering van wonen, welzijn en zorg;
- De invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) in 2007, waarbij de gemeente verantwoordelijkheid krijgt voor (een deel van) de maatschappelijke ondersteuning.

Deze ontwikkelingen leiden er toe dat ouderen en mensen met functiebeperkingen langer in hun vertrouwde omgeving zullen blijven wonen. Enerzijds is de vermaatschappelijking

een wens van veel oudere en gehandicapte woonconsumenten, anderzijds zullen de regelgeving en de financiering het noodzakelijk maken dat de intramurale capaciteit niet of nauwelijks meer toeneemt of zelfs wordt gereduceerd. Er ligt derhalve een grote opgave om vanuit het wonen de juiste woonproducten op de juiste plaats te leveren, namelijk zodanig dat voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen gegarandeerd zijn. De woningen zelf zullen in beginsel moeten voldoen aan Woonkeur of in ieder geval levensloopbestendig gebouwd moeten worden. Voorts wil de gemeente eigenaar-bewoners stimuleren om hun woningen op te plussen.

Aandachtsgroep³ en kernvoorraad

Wij zijn van oordeel dat de goedkopere huurvoorraad ook in de toekomst toereikend moet blijven voor de lagere inkomensgroepen. Daarin kennen we aan de woningcorporaties een cruciale rol toe. Wij plaatsen daarbij twee kanttekeningen:

- De doelgroep verandert en vergrijst ten dele. Dit betekent dat herstructurering van de huurvoorraad aan de orde is. Dat gaat niet zo maar. Er is immers een grote vraag naar alle typen huurwoningen. Daarom is het van belang om de herstructurering en de nieuwbouw met elkaar in verband te zien: vooruit nieuw bouwen voor eventuele latere sloop.
- De huishoudens die voor hun huisvesting afhankelijk zijn van sociale huurwoningen zijn op dit moment omvangrijker dan de aandachtsgroep, die in het BBSH³ is aangeduid. Zelfs huishoudens met een modaal inkomen kunnen zich lang niet altijd een koopwoning permitteren. Voorts komt het meer en meer voor dat ouderen hun koopwoning verruilen voor een huurwoning. Het zorgdragen voor deze groepen mag niet ten koste gaan van de aandachtsgroep.

Wij streven er naar dat goedkope woningen blijvend behouden worden voor de doelgroep.

Bijzondere doelgroepen

Wij zijn van oordeel dat er in de gemeente plaats moet zijn voor de toegesneden huisvesting van bijzondere doelgroepen. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om verstandelijk en/of lichamelijk gehandicapten, ex-psychiatrische patiënten etc. Wij zien deze burgers als gewone burgers met dezelfde huisvestingsrechten als anderen.

Woonwagengewoners

Wij vinden verder dat binnen de gemeente ruimte moet zijn voor huishoudens die in een woonwagen willen wonen. De intrekking van de woonwagenwet houdt voor de gemeente niet in, dat de nieuwe aanwas gedwongen in “gewone” woningen moet gaan wonen. De gemeente is daarom ook bereid voorzover nodig en mogelijk in nieuwe standplaatsen te voorzien. Voorzover het huurwagens betreft, gaat de gemeente er van uit dat een corporatie het beheer daarover voert.

Alvorens één en ander naar omvang, locatie en planning nader uit te werken, wil de gemeente eerst afstemmingsoverleg voeren met de andere Kempengemeenten.

Kernenbeleid

Wij zijn van mening dat de woningen evenwichtig gespreid moeten zijn over de kernen. Dat betekent dat de woningbehoefte een belangrijk criterium is voor de verdeling van de woningbouw over de kernen. Maar er zijn meer criteria. Neem bijvoorbeeld de leefbaarheid of de ondersteuning van de voorzieningen. Of het feit dat in een bepaalde

³ Besluit Beheer Sociale Huursector.

kern al lange tijd geen woningbouw heeft plaatsgevonden. Of de kans die zich in een kern voordoet, omdat een inbreidingslocatie beschikbaar komt. Dat betekent niet dat wij tot een volledige “ontschotting” van de kernen willen overgaan. Ons uitgangspunt blijft de woningbehoefte, met hier en daar zonodig een nuancering daarop. Dit sluit aan bij de benadering die in de StructuurvisiePlus is gekozen.

Realisering in subregionaal verband

Wij willen de centrale doelstelling “zorgdragen voor de eigen woningbehoefte” waar nodig bij voorkeur samen met de andere Kempengemeenten realiseren. Wij willen dit als volgt doen:

- a. In de eerste plaats door de woningmarkt in de Kempen zo transparant mogelijk te maken.
- b. In de tweede plaats door zoveel mogelijk schotten tussen de gemeenten te slechten. Dit om de kansen van woningzoekenden te vergroten.
- c. In de derde plaats door de inwoners van alle Kempengemeenten zo gelijk mogelijk te behandelen en dus in beginsel even grote kansen op de woningmarkt te bieden.
- d. Ten vierde door elkaar als Kempengemeenten bij te staan bij de ontwikkeling van woningbouwplannen. Dat kan variëren van informatie-uitwisseling tot het op elkaars grondgebied bouwen van woningen.
- e. Ten vijfde doelen proberen te bereiken door gezamenlijk optrekken, richting Provincie en SRE, maar ook richting volkshuisvestingspartners zoals corporaties, zorginstellingen en ontwikkelaars.

3.3. Sociale cohesie en zelfredzaamheid van de burger

Uitgangspunt in het gemeentelijk beleid is dat de burger in beginsel in samenhang binnen zijn leefgemeenschap de regie voert over het bestaan. Daartoe wil de gemeente faciliteren, en richt zich daarbij uiteraard met name op inwoners die ondersteuning nodig hebben. We volgen hierin de nota “Na denken doen”. De essentie daarvan is de volgende:

Individualiteit, kleinschaligheid en integraliteit

Dit zijn de drie pijlers van het gemeentelijke beleid. Deze pijlers staan voor de autonomie van de burger met daaraan verbonden het behouden en bevorderen van zelfstandigheid en zelfredzaamheid binnen een samenhangende sociale context. Het aanbod wordt bepaald door de vraag; men heeft de mogelijkheid om zelf invulling te blijven geven aan het leven in een sociaal en fysiek vertrouwde omgeving. Door samenwerking tussen betrokken partijen wordt een keten gevormd die bijdraagt aan het welbevinden van de inwoners van de gemeente Bergeijk.

Daarnaast kan en wil de gemeente Bergeijk “overall” verantwoordelijk voor zijn en verwacht zij van de burgers (daarom) ook een eigen maatschappelijke bijdrage. Het zijn immers vaak de lokale bewoners die te hard door de 30 km/u-zone rijden en hondenpoep op de stoep achterlaten. De gemeente ondersteunt dan ook graag initiatieven vanuit de inwoners om de leefbaarheid in de kernen te verbeteren.

Wonen-welzijn-zorg

Op het gebied van wonen-welzijn-zorg heeft de gemeente de volgende doelstellingen:

- De gemeente schept de voorwaarden zodat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en functioneren in de eigen leefomgeving.
- De gemeente realiseert, samen met betrokken partijen, een samenhangend aanbod aan wonen-welzijn-zorg.
- De gemeente draagt zorg voor het instandhouden van een adequaat en samenhangend voorzieningenniveau; opvullen van lacunes en voorkomen van doublures.
- De voorzieningen in de gemeente zijn bereikbaar, toegankelijk, bruikbaar en betaalbaar.

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

Samen met de 4 andere Kempengemeenten heeft Bergeijk in november 2005 een Kadernotitie WMO De kempen opgesteld. Hierin zijn voor het omgaan met de WMO als strategische uitgangspunten vastgesteld:

- Versterking van de gemeenschap
- Gelijkheid van de burgers in de Kempen
- Preventie waar mogelijk
- Meedoen
- De sterkste schouders dragen de zwaarste lasten
- Eigen verantwoordelijkheid van de burger
- Houdbaar, dus sober en doelmatig
- Vraaggericht

Inmiddels is de ontwikkeling en implementatie onder de paraplu van de Kempen-samenwerking in gang gezet.

Voorzieningenniveau

De gemeente zet zich in om de volgende voorzieningen in stand te houden in allen kernen:

- Basisschool
- Peuterspeelzaal
- Buitensportvoorziening
- Gemeenschapshuis
- Speelvoorzieningen
- Bibliotheekvoorziening

Basisscholen

De gemeente is van plan om in 2006 voor het basisonderwijs een Integraal Huisvestingsplan op te stellen. Tot die tijd staat het beleid geformuleerd in de nota Lokaal Onderwijsbeleid 2002 – 2006 en de Huisvestingsverordening 2004. In hoofdlijnen houdt dit in dat bestaande scholen een kwaliteitsimpuls krijgen. Dit betekent dat verouderde gebouwen aangepast worden aan de moderne eisen. Daarnaast is het beleid dat de basisschool op inhoudelijk gebied meer samen gaan werken met de peuterspeelzalen.

Peuterspeelzalen (en kinderopvang)

Peuterspeelzalen zijn in principe in iedere kern aanwezig. In deze kernen werken ze inhoudelijk samen met de basisschool.

Sinds de Wet Kinderopvang die in is gegaan op 1 januari 2005 heeft de gemeente minder bemoeienis met kinderopvanginstellingen. De subsidierelatie is opgeheven en de kinderopvanginstellingen moeten marktconform draaien.

Buitensportvoorzieningen

Per kern heeft de gemeenteraad in de visie op het accommodatiebeleid (mei 2005) bevestigd dat een buitensportaccommodatie gehandhaafd blijft (op basis van voldoende gebruik) en er geen clustering van voorzieningen wordt voorgestaan. Dit betekent dat per kern de gemeente zich voor voetbal, korfbal en tennis verantwoordelijk voelt en voor één centrale handbalaccommodatie. Andere takken van sport zijn voor de eigen verantwoordelijkheid van de vereniging, die zelf grond en opstellen moeten financieren en onderhouden.

Gemeenschapshuizen

Per kern heeft de gemeenteraad bevestigd in de visie op het accommodatiebeleid dat elke kern een gemeenschapshuis heeft, dat door de gemeente wordt ondersteund. Een gemeenschapshuis vervult een spilfunctie in een kern.

Speelvoorzieningen

In september 2003 heeft de gemeente haar speelvoorzieningenbeleid opgesteld. Speelterreinen worden op basis van normen in de bestaande wijken gehandhaafd. Hierbij gelden de 3 V's: veiligheid, vervanging van afgekeurde speeltoestellen en vernieuwing. Deze laatste is wegens bezuinigingen geschrapt uit het raadsvoorstel. Bij nieuwbouwwijken worden nieuwe speelterreinen meegenomen in de grondexploitatie; ze worden op grond van de landelijke normen ingericht.

Verkeer en vervoer

Voor de beoordeling van de verkeersgerelateerde knelpunten ontbreekt een toetsingskader. De gemeente Bergeijk beschikt niet over een Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP), VerkeersCirculatiePlan (VCP) en een (actueel) VerkeersVeiligheidsPlan (VVP). De noodzaak voor het opstellen van dergelijke plannen blijkt uit de hoeveelheid verkeersgerelateerde knelpunten die door de bewoners en dorps- en kernraden naar voren zijn gebracht. Om een objectieve beoordeling te kunnen maken van deze verkeersknelpunten is het dringend noodzakelijk eerst een GVVP en een VVP op te stellen. Het VCP kan integraal onderdeel uitmaken van het GVVP of als vervolgoopdracht van het GVVP gezien worden.

Dit neemt niet weg dat waar eenvoudige oplossingen mogelijk zijn, waarvoor geen toetsingskader aanwezig hoeft te zijn, deze in het kader van het uitvoeringsprogramma DOP overwogen/opgenomen worden.

Daarnaast is er een aantal zaken met betrekking tot verkeersveiligheid waar de gemeente minder invloed op heeft. Het betreft dan handhaving van verkeersregels zoals maximum snelheid en



parkeerverboden. Het is aan de politie om deze regels te handhaven en te bekeuren bij overtreding.

Openbare ruimte en veiligheid

De ambities van de gemeente met betrekking tot de openbare ruimte heeft zij beschreven in het Integraal Beheersplan Openbare Ruimte (IBOR). De gemeente streeft ernaar om alle openbare gebieden minstens op basiskwaliteit in stand te houden.

Sociaal-economische aspecten

Wat betreft de economische aspecten in Bergeijk stimuleert de gemeente de economische ontwikkeling. Zij richt zich daarbij op het behoud van de werkgelegenheidsfunctie. Verder streeft de gemeente naar verdere diversificatie van de economische sectoren in de gemeente.

3.4. Relatie met provinciaal en regionaal beleid

Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven (2004)

Het beleid in het *Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven* knoopt aan bij het provinciale bestuursakkoord en formuleert, voorzover van belang voor Bergeijk, de volgende hoofdlijnen van beleid:

“Voor de landelijke regio's (blijft) het uitgangspunt: “bouwen voor migratiesaldo-nul”. Binnen dit beleidskader bouwt elke gemeente zoveel woningen als minimaal nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde, als is aangetoond, dat er geen reële mogelijkheden zijn binnen bestaand bebouwd gebied. Een combinatie van inbreidingen en uitbreidingsplannen is voor de provincie bespreekbaar, als dat noodzakelijk is, vanwege de financiële haalbaarheid. Kwalitatieve argumenten geven daarbij de doorslag.” (...) “Per subregio moet minimaal **vijftig** procent van de nieuw te bouwen woningen binnen bestaand bebouwd gebied (grens 1996) gerealiseerd worden. Zowel in de stedelijke regio als in de landelijke regio's ligt het accent op inbreiden en herstructureren. 50% inbreiding wordt als gemeenschappelijke taak aan de subregio's opgelegd, maar moet nog nader geoperationaliseerd worden.” Dat kan gebeuren in een Woonvisie of een Dorpenontwikkelingsplan.

Regionale Woonvisie (2004)

In Zuidoost Brabant vormt de regionale woonvisie het kader voor het lokale woonbeleid. De regionale woonvisie beveelt de gemeenten aan te komen met een integrale lokale woonvisie.

In de Regionale Woonvisie wordt gepleit voor voldoende en kwalitatief goede woonruimte. Deze Woonvisie geeft aan dat op de woningmarkt in de dorpen het huursegment sterk ondervertegenwoordigd is. En dat er hierdoor lange wachttijden zijn ontstaan voor starters en alleenstaanden. Volgens de Regionale Woonvisie zal het grootste gedeelte van de nieuwbouw gericht moeten zijn op het huursegment of maatschappelijk gebonden eigendom. Ook wijst deze regionale visie op de vraag naar zorg, die door de toenemende vergrijzing sterk zal toenemen. Deels wordt dit volgens de visie opgelost door mantelzorg aangevuld met een aanvullend zorgpakket. Daarnaast gaat het om aanpassing van de bestaande woningvoorraad voor senioren en andere

zorgvragers. Gemeenten stellen hiervoor randvoorwaarden in de bestemmingsplannen. Intramurale zorg zal geconcentreerd worden in de grotere kernen.

In de Regionale Woonvisie zijn deze punten omgezet in een zevental ambities voor het wonen in Zuidoost Brabant:

1. Meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in (de kansen) op de woningmarkt.
2. Meer evenwicht in de koop-huur-verhouding, tussen steden en dorpen.
3. Meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg.
4. Meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen.
5. Meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen.
6. Meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving.
7. Monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

De ambities zijn uitgewerkt in verschillende thema's die de basis zijn voor het regionale uitvoeringsplan dat in 2004 is vastgesteld.

3.5. Relatie met het Reconstructieplan

De provincie heeft in 2002 in samenwerking met Streekontwikkeling De Kempen een sociaal-economische visie voor het reconstructiegebied Boven-Dommel (waar Bergeijk deel vanuit maakt) opgesteld. In deze visie wordt onder meer gepleit voor het opstellen van Dorpenontwikkelingsplannen ter verbetering van de leefbaarheid in plattelandskernen. Daarnaast gaat de visie met name in op het omgaan en invullen van het verminderen van agrarische bedrijvigheid, o.a. door het creëren van recreatieve voorzieningen.

3.6. Rol van de gemeente: regie, grond, regelgeving en subsidie

In het kader van bouwen en wonen hebben wij als gemeente in ieder geval 4 rollen:

De gemeente als regisseur en stimulator

Wij kunnen op het gebied van bouwen en wonen alleen iets bereiken door een vruchtbare samenwerking te onderhouden en bevorderen met zowel de professionele partners (Provincie, corporaties, zorginstellingen, commerciële ontwikkelaars, bouwers e.d.) als met de woonconsumenten (seniorenraad, dorpsraden e.d.). Waar nodig trekt Bergeijk daarbij gezamenlijk op met de andere Kempengemeenten in de overtuiging dat er zo "samen meer uitgehaald kan worden".

De gemeente als grondeigenaar

Wij zijn als Bergeijk voorstander van een actieve grondpolitiek, omdat wij op die wijze het meeste waar kunnen maken van de beleidsdoelstellingen. Daar waar partners met eigen grondposities zich als vanzelf invoegen in het gemeentelijk beleid, is een actieve opstelling uiteraard niet of minder nodig.

De gemeente als regelgever

De gemeente stelt bestemmingsplannen op en geeft bouw- en gebruiksvergunningen af. De bestemmingsplanontwikkeling wordt uiteraard mede afgestemd op het DOP.

De gemeente als subsidiegever/financier

Op het gebied van welzijn en woningaanpassing (WVG) is de gemeente geldgever. In de toekomst zal die rol sterker worden als gevolg van de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning in 2006. Maar ook is de gemeente geldgever wanneer zij korting verleent op woningbouwgrondprijzen, hetgeen zij onder bepaalde voorwaarden doet bij grondverkoop voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Deel II: Analyse

4. Bestaand beleid

Op het gebied van leefbaarheid heeft de gemeente Bergeijk de afgelopen jaren al meerdere beleidsnota's vastgesteld, zoals 'Na denken doen' (2003), 'Integrale accommodatievisie' (2004) en 'Beleidsvisie IBOR' (2004). Ook op het gebied van de Ruimtelijke Ordening is er een aantal rapporten: 'Bouwen, bouwen, bouwen' (2005), nota grondbeleid en 'Leven en beleven' (2004), StructuurvisiePlus.

In het DOP gaan we in eerste instantie uit van het reeds bestaande beleid. In dit hoofdstuk bespreken we de uitgangspunten en hoofdlijnen van de, voor het DOP relevante, beleidsnota's. Indien we er in de loop van het traject achterkomen dat bepaalde zaken anders moeten worden aangepakt dan eerder vastgesteld, kunnen we in het DOP overwegen het beleid te herzien.

Voor het wonen-deel van het DOP zijn er twee belangrijke beleidsnota's: de nota grondbeleid 'Bouwen, bouwen, bouwen' (2005) en de StructuurvisiePlus (2004). Hieronder staan de belangrijkste beleidsuitgangspunten van beide nota's.

4.1. StructuurvisiePlus Bergeijk 'Leven en beleven' (2004)

In de StructuurvisiePlus wordt uitgegaan van drie programma-elementen: wonen, werken en verkeer. Voor dit programma is 2020 gekozen als planhorizon.

Wonen

De StructuurvisiePlus is wat wonen betreft gebaseerd op de provinciale woningbehoefteprognose uit 2002. Inmiddels heeft de Provincie in 2005 een nieuwe prognose uitgebracht. Daaruit blijkt dat de woningvoorraad van de gemeente op basis van de bevolkingsontwikkeling in de periode 2005 t/m 2024 met 1.035 woningen zal moeten toenemen, waarvan 350 woningen in de periode 2005 t/m 2009. Vanuit motieven als leefbaarheid, wooncarrière en evenwichtige bevolkingsgroei worden de woningen in de StructuurvisiePlus verhoudingsgewijs verdeeld over de kernen. Door externe factoren kan de gemeente besluiten om anders om te gaan met de verdeling over de kernen.

Tabel 4.1: Gemeente Bergeijk. Verdeling woningbouw 2006 –2020 over de kernen.

Bergeijk - Hof	50%	465
't Loo	6,1% ⁴	58
Luyksgestel	16,2%	151
Riethoven	13,0%	121
Westerhoven	10,5%	97
Weebosch	4,2%	39
Totaal gemeente	100%	930

Bron: StructuurvisiePlus Gemeente Bergeijk (2004); cijfers aangepast aan prognose 2005

⁴ In de StructuurvisiePlus wordt geen onderscheid gemaakt tussen Bergeijk – Hof en 't Loo. Op basis van het huidige aantal inwoners is door Companen een verdeling van de woningbehoefte gemaakt.

Voor de kwalitatieve woningvraag zijn de volgende doelstellingen en ambities geformuleerd:

- bouwen voor de eigen inwoners;
- bouwen voor starters en ouderen (60%);
- bouwen voor specifieke doelgroepen (gehandicapten);
- bouwen in een goedkope huursector (20%);
- het blijvend behouden van woningen voor de doelgroep.

Het is van belang om inventief en levensloopbestendig te programmeren.

Werken

Op regionaal niveau wordt in samenwerking van de Kempengemeenten (gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden) een plan ontwikkeld voor een duurzaam Kempisch bedrijventerrein (KBP).

Door de provincie is indicatief aangegeven dat het benodigde aantal hectare voor Groot Kempen ca. 160 ha is, waarvan 60 ha voor bedrijven groter dan 5.000m². Het aantal hectare voor deze grote bedrijven is niet toegedeeld aan een gemeente. Kijkend naar het inwonertal zal Bergeijk ca. 21 ha toebedeeld krijgen.

De gemeente heeft op het gebied van werken de volgende doelstellingen en aandachtspunten:

- werken en werkgelegenheid is vooral van belang voor het behoud van de sociale structuur;
- bedrijven zijn verantwoordelijk voor hun huisvesting, de gemeente schept voorwaarden;
- herinrichting van bedrijventerrein 't Stoom en ontwikkeling van bedrijventerrein Waterlaat is belangrijk.

De gemeente Bergeijk vindt het belangrijk om bij het vertrekken van bedrijven richting het KBP een goede invulling te geven aan vrijkomende terreinen. De solitaire plekken in de kernen kunnen worden benut voor woningbouw. Bij vrijkomende plekken op een bedrijventerrein kan herverkaveling en hersegmentering een goede optie zijn.

Verkeer

Vanuit het aspect verkeer is er één onderwerp dat veruit het belangrijkste is: de nieuwe verbindingsweg van de N69 (Dommelen) naar de A67 (Veldhoven). Ruimtelijk is dit onderwerp ook zeker relevant. De oplossingsrichting voor de aansluiting betreft een zoekgebied in het noordoosten van de gemeente Bergeijk. Deze oplossing kan waarschijnlijk zorgen voor vermindering van het sluipverkeer.

Op lokaal niveau wil de gemeente op korte termijn enkele knelpunten in de verkeersafwikkeling oplossen. De belangrijkste doelstellingen hierbij zijn:

- het weren van sluipverkeer;
- het verbeteren van de bereikbaarheid van het westelijk deel van Bergeijk;
- het vergroten van de verkeersveiligheid.

Concreet gaat het om de volgende zaken:

- oplossen bereikbaarheidsproblematiek van bedrijventerreinen het Stoom en de Waterlaan;
- inrichten van 30- en 60-km-zones;
- visievorming op de gebiedsontsluitingswegen, zowel binnen als buiten de bebouwde kom.

Overige programma-elementen

Naast wonen, werken en verkeer is er nog een aantal andere punten dat aandacht heeft gekregen in de StructuurvisiePlus, te weten detailhandel, recreatie en toerisme, landbouw, natuur en landschap en water en milieu. Bij deze punten wordt in gegaan op hun relatie met de ruimte.

4.2. Nota grondbeleid ‘Bouwen, bouwen, bouwen’ (2005)

In het kader van het gemeentelijk grondbeleid kennen we 3 belangrijke aandachtsgebieden:

- Natuurgrond: hoofdzakelijk gemeentelijk bosgebied, ca. 1.400 ha. Het gemeentelijke beleid ten aanzien van gemeentebossen is vastgelegd in het Bosbeheersplan.
- Cultuurgrond: pacht en erfpachtgronden, ca. 1.400 ha.
- Bouwgrond: toekomstige uitleglocaties voor woningbouw, inbreidingslocaties en bedrijven terreinen.

Hoofddoelstelling

Het accent in de nota ligt duidelijk op de bouwgrond. Het hoofddoel van de nota is:

- De inzet van instrumenten, zodanig dat een optimale productie van woningen en bedrijventerreinen wordt bereikt.

Bij optimale productie moet worden gedacht aan de begrippen: snel, goed en flexibel. Snel om de ingelopen achterstand in de productie goed te maken. Goed betekent een verantwoorde ruimtelijke kwaliteit. Flexibel houdt in dat we niet alle pijlen op één locatie richten, maar meerdere locaties tegelijk in voorbereiding nemen.

Daarnaast is het behalen van een zeker rendement uit de grondexploitatie een tweede doelstelling. Winsten uit de grondexploitatie vloeien naar de algemene middelen van de gemeente en kunnen daarmee een eenmalige bijdrage leveren aan de realisatie van noodzakelijke voorzieningen.

Actieve grondpolitiek

De gemeente streeft voor zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties een actieve grondpolitiek na. Bij inbreidingslocaties is het wel een voorwaarde dat de exploitatie economisch haalbaar is. Een actieve grondpolitiek houdt in dat de gemeente grond gaat aankopen en veelal in samenwerking met ontwikkelaars een plan ontwikkeld. Hierdoor kan de gemeente meer invloed uitoefenen op het doelgroepenbeleid. De gemeente kan de volgende instrumenten inzetten om actief grond te verwerven:

- minnelijke verwerving;
- Wet Voorkeursrecht Gemeenten;
- onteigening.

Indien grond reeds is aangekocht door een ontwikkelaar streeft de gemeente er naar om het bouwclaimmodel toe te passen.

4.3. Nota wonen-welzijn-zorg ‘Na denken doen!’ (2003)

Maatschappelijke en demografische ontwikkelingen zoals de vermaatschappelijking van de zorg, de Wet Maatschappelijke Ondersteuning en de vergrijzing, vragen een actievere rol van gemeenten dan voorheen.

De hoofddoelstellingen van het gemeentelijk beleid zijn als volgt:

- het scheppen van voorwaarden voor mensen zodat zij zolang mogelijk zo zelfstandig mogelijk in hun eigen leefomgeving kunnen blijven functioneren, uitgaand van de behoeften van kwetsbare burgers (vraaggericht);
- het realiseren van een samenhangend woon-, welzijns- en zorgaanbod waarbij effectiviteit en efficiëntie belangrijke begrippen zijn;
- het instandhouden van een adequaat, samenhangend voorzieningenniveau waarbij de onderscheiden functies zo nauwkeurig mogelijk op elkaar zijn afgestemd; lacunes worden opgevuld en doublures worden voorkomen: een naadloos sluitende keten. Dit voorzieningenniveau wordt niet alleen vormgegeven door professionele organisaties, maar ook door de ouderenbonden en andere vrijwilligersorganisaties;
- dit voorzieningenniveau dient bereikbaar, bruikbaar en betaalbaar te zijn.

Deze hoofddoelstellingen zijn vertaald naar beleidsaanbevelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg.

Wonen

In de gemeente Bergeijk is tot 2015 behoefte aan circa 325 seniorenwoningen. Deze woningen worden gespreid over de kernen gebouwd. Daarnaast is er ook behoefte aan 116 zorgwoningen en 20 plaatsen beschermd wonen voor mensen met een verstandelijke beperking. Waar deze woningen zullen worden gebouwd is nog niet vastgelegd. Dit komt aan de orde in het DOP.

Tabel 4.2: Gemeente Bergeijk. Behoeftte wonen (met zorg) tot 2015.

	Bergeijk - Hof	Loo	Luyksgestel	Riethoven	Weebosch	Westerhoven
Onderzoek toekomstwaarde bestaande seniorenwoningen (renovatie of nieuwbouw)	122	7	28	26	4	19
Onderzoek steunpunt woningen (opplussen tot Woonkeur)	-	-	26	12	-	12
Uitbreiding aantal seniorenwoningen (gefaseerd)	172	22	50	24	10	45
Uitbreiding steunpuntwoningen cq zorgwoningen	56	15	13	10	10	12
Uitbreiding semi-murale voorziening voor mensen met een verstandelijke beperking	20	-	-	-	-	-

Bron: 'Na denken doen' Gemeente Bergeijk (2003)

Naast het bouwen van deze woningen wil de gemeente tevens het levensloopbestendig bouwen intensiveren. Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen dient er bij nieuwbouw volgens het principe van levensloopbestendig bouwen te worden gebouwd. Behalve nieuwbouw is ook het opplussen van bestaande woningen van belang. Dit wordt gestimuleerd door het project Blijvend Thuis in Eigen Huis.

Tot slot verdient niet alleen de woning, maar juist ook de woonomgeving aandacht. Hierbij denken we aan de toegankelijkheid van de openbare ruimte, maar ook aan de aanwezigheid van voorzieningen als openbaar vervoer, winkels en ontmoetingsgelegenheden.

Welzijn

Op basis van een model uit de gemeente Eersel is een inventarisatie gemaakt van de aanwezigheid van welzijnsvoorzieningen in de gemeente Bergeijk. Er is een onderverdeling in de volgende categorieën:

1. welzijnsvoorzieningen in / aan huis;
2. welzijnsvoorzieningen gericht op ondersteuning van de zorg;
3. welzijnsvoorzieningen gericht op informatie, advies en ondersteuning;
4. welzijnsvoorzieningen met een recreatief / educatief of op beweging gericht karakter.

Deze typen welzijnsvoorzieningen moeten er voor zorgen dat de inwoners van de gemeente Bergeijk langer zelfredzaam kunnen blijven en langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Veel van deze voorzieningen zijn al in de gemeente aanwezig of in ontwikkeling. Voor de beleidsaanbevelingen op dit gebied verwijzen we naar de nota zelf.

Zorg

In de gemeente Bergeijk is al een groot aantal basiszorgvoorzieningen aanwezig:

- (vooralsnog) voldoende huisartsen;
- tandarts;
- eerstelijns centrum met fysiotherapeuten;

- zorgcentrum St, Joseph;
- woonbegeleidingscentrum voor mensen met een verstandelijke beperking.

Vanuit de verschillende kernen is nog een aantal voorzieningen genoemd waar behoefte aan is. Het gaat dan met name om zorgvoorzieningen die mensen die langer thuis willen blijven wonen, kunnen ondersteunen zoals een zorgteam in iedere kern, een zorgbemiddelaar en personenalarmering. In de nota 'Na denken doen' staan de beleidsaanbevelingen op dit gebied.

4.4. Ouderenproof 'Wonen Welzijn en Zorg in uw Dorp' (2005)

Eind 2005 is het rapport Ouderenproof door de samenstellers aangeboden aan de Provincie. Het doel van het Ouderenproof is om inwoners boven de 55 jaar, gehandicapten en chronisch zieken te betrekken bij het huidige en toekomstige ouderenbeleid in de gemeente. Per kern heeft de projectgroep bewoners ondervraagd over de knelpunten in de kern. Hieronder geven we de conclusies en aanbevelingen van de projectgroep weer.

Bergeijk - Hof	
Conclusies	Aanbevelingen
• Tekort aan betaalbare woningen voor senioren en gehandicapten.	• Op korte termijn prioriteit geven aan de bouw van geschikte woningen (Woonkeur) voor senioren met een minimum inkomen. Ook woningbouw voor starters verdient prioriteit te krijgen.
• Het is onvoorstelbaar dat in een grote kern als Bergeijk- Hof een postkantoor ontbreekt.	• Onderhandelen om deze basisvoorziening met een breed pakket aan diensten terug te krijgen in het dorp.
• Er is behoefte aan een goed steunpunt in het centrum van Bergeijk - Hof.	• Ontwikkelen van een integraal dienstencentrum met daarin meerdere functies.
• De openbare ruimte in Bergeijk – Hof heeft nogal wat obstakels voor mensen met een rollator en rolstoel.	• Inventariseren van de knelpunten in de openbare ruimte, op stellen plan van aanpak en tijdspad voor wegnemen van belangrijkste knelpunten en het oprichten van een Gehandicapten Platform.

‘t Loo
Aanbevelingen
• Bouwen starterswoningen in het plan Terlo. • Realiseren van levensloopbestendige woningen en clusterwoningen voor circa zes mensen met 24-uurszorg grenzend aan gemeenschapshuis Terlo. • Inrichten van een steunpunt in het gemeenschapshuis met bijv. klussendienst, maaltijdvoorziening, dagopvang etc. • Stimuleren van kangaroewoningen, zodat ouders / kinderen bij elkaar in kunnen wonen. • Nemen van maatregelen om aantal verkeersknelpunten op te lossen. • Zorgfuncties zoals informatiepunt, wijkzusterfunctie, huisartsenpraktijk, informatiebalie woningaanpassing.

Luyksgestel	
Conclusies	Aanbevelingen
• Slechte bereikbaarheid van belangrijke voorzieningen	• Inventariseren van knelpunten.
• Hoogteverschillen en slecht onderhoud van de bestrating.	•
• Belang van voorzieningen zoals in zorgcentrum Lucia, klussendienst en hulpdienst blijft onvoldoende zichtbaar.	• Creëren van draagvlak voor het steunpunt, klussen- en hulpdienst door het bestuur van het steunpunt en KBO Luyksgestel.
• Er moet meer worden gebouwd voor starters en senioren.	• Letten op betaalbaarheid.

Riethoven	
Conclusies	Aanbevelingen
• Circa 38% van de ondervraagden wil kleiner gaan wonen.	• Prioriteit voor bouwen van nultredenwoningen (Woonkeur) nabij het steunpunt. Daarbij is een mix van goedkopere en duurdere huurwoningen gewenst en eventueel ook koopwoningen.
• Ontbreken van goed openbaar vervoer.	• Tot voor kort was er geen OV-dienst. Inmiddels is deze er wel. Een goede aanvulling zou een vervoersdienst voor kwetsbare groepen zijn.
• Onveilige verkeerssituaties (o.a. ontbreken trottoirs, belangrijke voorzieningen aan doorgaande weg)	• Prioriteit geven aan het realiseren van trottoirs. Evt. in combinatie met het inrichten van de 30 / 60km zones.
• Steunpunt is van groot belang. In verleden heeft slechte verhuurbaarheid geleid tot scepsis over de bouw van zorgwoningen. Gezien de prognoses voor de toekomst zouden er inmiddels wel zorgwoningen kunnen worden gebouwd.	• Gefaseerd bouwen van voldoende zorgwoningen nabij het steunpunt.
• Dorp is actief bezig voor kwetsbare ouderen.	• Aanwezigheid van een zorgbemiddelaar en bijv. opzetten van een eettafelproject.
• Huidige exploitant wil wellicht stoppen met supermarkt.	• Er moet worden gezocht naar alternatieve oplossing door de winkel bijvoorbeeld te laten runnen door mensen met een verstandelijke beperking.

Weebosch	
Conclusies	Aanbevelingen
Onveilige verkeerssituaties	Er zou van het autoverkeer geschieden langzaam-verkeersverbinding (scootmobiel, fiets, wandelaar) moeten komen vanuit het dorp naar het gemeenschapshuis met eventueel bankjes om uit te rusten.
Seniorenwoningen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Een deel van de ondervraagden wil kleiner gaan wonen. De vraag is of zijn in een kleine kern zoals Weebosch willen blijven of liever verhuizen naar Bergeijk waar veel voorzieningen zijn.	Vanuit de ouderen wordt gepleit voor een huiskamer biljart bij de kerk in combinatie met goede seniorenwoningen. Is dit niet haalbaar dan zou een locatie bij het gemeenschapshuis kunnen, mits er een veilig voetpad komt.
Ligging van het gemeenschapshuis is ongunstig voor ouderen. Niet veilig bereikbaar en het heeft een decentrale ligging.	Een dienstencentrum zou bij voorkeur moeten worden gerealiseerd bij het gemeenschapshuis. Eventueel kan het ook bij het café en de kerk, maar daar is geen ruimte voor activiteiten.
Voor de leefbaarheid is het nodig dat ook jongeren in de kern kunnen blijven wonen.	De ouderenwoningen (die niet voldoen aan het Woonkeur) zouden geheel aan jongeren verhuurd kunnen worden. Mits hier tegenover staat dat er voldoende capaciteit voor senioren wordt terug gebouwd.

Westerhoven	
Conclusies	
Tekort aan parkeerplaatsen, met name bij het steunpunt Hoefzicht.	
Te weinig aanbod starters- en seniorenwoningen.	
Het aanbod aan diensten is op het moment voldoende en is ook goed bereikbaar. Een aantal belangrijke diensten dreigt echter weg te trekken.	
De fietspaden zouden beter bestraat kunnen worden. Er zijn te weinig trottoirs.	
Het steunpunt is een belangrijk sociale ontmoetingsplaats. Men komt er graag, maar de locatie is slecht bereikbaar, ook voor hulpverleners en ambulances. Daarnaast zou men graag willen dat er in het steunpunt ook zorg geboden gaat worden.	

4.5. Kernenbeleid Bergeijk (1999)

In de startnotie van het kernenbeleid heeft de gemeenteraad een aantal uitgangspunten vastgesteld:

- basisvoorzieningen dienen zoveel mogelijk te worden instandgehouden;
- basisvoorzieningen die in elk geval moeten worden instandgehouden, moeten zoveel mogelijk per kern benoemd worden;
- gemeentelijke voorzieningen en dienstverlening moeten voor alle burgers toegankelijk zijn;

- kernenbeleid staat mede in het teken van verkleining van de afstand bestuur - burger en vergroting van de betrokkenheid van de inwoners van de kernen bij hun gemeenschap;
- de bewoners van de kern moeten in sterke mate mee kunnen bepalen wat van belang is voor behoud van identiteit en leefbaarheid.

Voor de basisvoorzieningen per kern verwijzen wij de nota Kernenbeleid zelf.

Inmiddels is overigens een nieuw convenant in de maak tussen de gemeente en de dorps- en kernraden. Hierin wordt de status van deze raden vastgelegd.

4.6. Integrale accommodatievisie (2004)

Op basis van een analyse van de bestaande accommodaties in de gemeente is in 2004 de integrale accommodatievisie opgesteld. In de nota wordt een visie gegeven over de volgende accommodaties:

- binnensportaccommodaties;
- buitensportaccommodaties;
- sociaal-culturele accommodaties.

Binnensportaccommodaties

Voor de binnensportvoorzieningen geldt dat deze, inclusief gymzalen bij gemeenschapshuizen, behouden dienen te blijven. Ze vervullen niet alleen een functie voor het bewegingsonderwijs en lokale verenigingen, maar ook voor de leefbaarheid in de kernen. De exploitatie van de sporthallen dient versterkt te worden door uitbreiding van de activiteiten. Voor het onderhoud van de accommodaties dient een meerjarenonderhoudsplan (MOP) te worden opgesteld. Tot slot moet er structureel aandacht gegeven worden aan de sociale veiligheid rondom de binnensportvoorzieningen.

Buitensportaccommodaties

Buitensporten hebben een belangrijke sociale functie, met name voor de jeugd. In het kader van de leefbaarheid is het dan ook wenselijk dat de buitensportaccommodaties zoveel mogelijk in stand worden gehouden. In de nota wordt gesteld dat daar waar door omstandigheden het gewenst dan wel noodzakelijk is, buitensportcomplexen en/of –verenigingen kunnen worden geclusterd. De gemeenteraad heeft zich hier echter tegen uitgesproken. Voorlopig zullen er geen accommodaties worden samengevoegd. Voor het onderhoud van buitensportaccommodaties geldt eveneens dat dit gebeurt op basis van een actuele meerjarenonderhoudsplan. Ook de sociale veiligheid rondom deze complex verdient structurele aandacht.

Sociaal-culturele accommodaties

In alle zes kernen van Bergeijk is een gemeenschapshuis of sociaal-cultureel centrum aanwezig. Deze voorzieningen vervullen een belangrijke sociale en maatschappelijke functie en leveren een bijdrage aan de sociale cohesie in de kernen. Deze centra dienen dan ook behouden te blijven. Om de exploitatie te versterken moet worden gezocht naar

uitbreiding van activiteiten, met name in de weekenden. Voor de sociaal-culturele centra geldt eveneens dat het onderhoud wordt uitgevoerd op basis van een MOP. Tevens verdient ook rondom deze centra de sociale veiligheid structureel aandacht.

4.7. Leefbaarheid- en behoefteonderzoek (2003)

In 2003 heeft de gemeente Bergeijk onder haar inwoners een leefbaarheids- en behoefteonderzoek uitgevoerd. In het kort laten we hier de belangrijkste uitkomsten op het gebied van leefbaarheid zien.

Inrichting van de eigen buurt

- eenderde van de inwoners is ontevreden over de verkeersveiligheid in de straat;
- voor een aantal inwoners is de veiligheid van de route naar de basisschool een punt van zorg;
- veel mensen vinden dat hun buurt netjes is, desondanks is een kwart van de mensen ontevreden over het onderhoud van de openbare ruimte;
- ruim eenderde van de ouders met kinderen tot 12 jaar vindt dat er te weinig speelmogelijkheden zijn;
- een kwart van de inwoners is ontevreden over de parkeermogelijkheden in de straat en over het openbaar vervoer.
- over de overige zaken is men overwegend tevreden; bijna iedereen vindt het prettig en veilig wonen in Bergeijk.

Vraag naar woningen

- circa 13% van de huishoudens (omgerekend ongeveer 800) wil binnen nu en vijf jaar verhuizen, dit zijn met name jonge gezinnen;
- tweederde van de verhuisgeneigden is op zoek naar een koopwoning; de meeste van hen wil graag een bouwkaavel om zelf te kunnen bouwen, maar de grondprijzen zijn te hoog;
- iets minder dan een kwart van de verhuisgeneigden is op zoek naar een seniorenwoning;
- 11% wil graag een goedkope huurwoning.

Voorzieningen

- in Weebosch, Riethoven en Westerhoven mist minstens de helft van de inwoners een of meerdere voorzieningen, het gaat vooral om winkels;
- veel inwoners vinden dat het huidige postkantoor in Bergeijk – Hof niet voldoet;
- in elke kern en wijk zijn volgens een ruime meerderheid voldoende activiteiten en sporten voor zowel kinderen als volwassenen; Weebosch is hierop een uitzondering, hier is weinig te beleven voor volwassenen;
- het ontbreken van een volwaardig zwembad wordt gemeentebreed als een gemis gezien;
- de meeste mensen vinden een dorps- of gemeenschapshuis een belangrijke voorziening.

4.8. Welzijns- en subsidiebeleid 2006-2009 (2005)

In de nota Welzijns- en subsidiebeleid 2006-2009, Hoofdpijnen van Beleid geeft de gemeente Bergeijk aan wat de speerpunten van beleid zijn voor de komende jaren:

- De gemeente schept voorwaarden voor maatschappelijke opbouw en samenleving, de burger is zelf verantwoordelijk voor uitvoering en participatie
- De gemeente legt een goede basis voor de jeugd
- Voor mensen met beperkingen doet de gemeente wat meer.
- Het bevorderen van participatie
- Stimuleren en ondersteunen van relevante nieuwe initiatieven (innovatie)

4.9. Beleidsvisie IBOR (2004)

In de beleidsvisie Integraal Beheer Openbare Ruimte (IBOR) zijn de ambities beschreven met betrekking tot de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze ambities zijn vertaald naar inrichting, beheer en middelen. Voor de verschillende gebiedstypen heeft de gemeente vastgesteld wat de ambities zijn:

- | | |
|-----------------------|--|
| • Lijnelementen | Basiskwaliteit met accenten naar goed |
| • Centrumgebieden | Goede kwaliteit |
| • Woongebieden | Basiskwaliteit |
| • Bedrijventerreinen | Basiskwaliteit met accenten naar sober |
| • Bijzondere gebieden | Basiskwaliteit met accenten naar goed |
| • Buitengebied | Basiskwaliteit |

Het huidige kwaliteitsniveau van de gebieden ligt veelal op het gewenste kwaliteitsniveau. Alleen de centrumgebieden hebben op dit moment een basiskwaliteit. Hier zou dus in de openbare ruimte geïnvesteerd moeten worden. Voor de overige gebieden moet het kwaliteitsniveau tenminste instandgehouden worden.

4.10. Economisch Actieplan 2004 – 2008 Bergeijk (2004)

Samen met het Platform Ondernemend Bergeijk en de Kamer van Koophandel heeft de gemeente Bergeijk het Economisch Actieplan (EAP) 'Samen-leven, Samen-werken in Bergeijk 2004 – 2008' opgesteld. Zij hebben twee doelstellingen geformuleerd:

- het stimuleren van de economische ontwikkeling in de gemeente, gericht op het behoud van de werkgelegenheidsfunctie op het niveau van minimaal 85%;
- het streven naar verdere diversificatie van de economische sectoren binnen de gemeente.

Vanuit een sterkte-zwakte analyse is een aantal belangrijke thema's naar voren gekomen, die vertaald zijn in actiepunten voor de beleidsperiode.

Bedrijfshuisvesting en bedrijfsomgeving

De gemeente streeft naar kwalitatief goede en voldoende vestigingslocaties voor bedrijven, die goed bereikbaar zijn. De detailhandel wordt geconcentreerd in het centrum

van Bergeijk. Er wordt speciale aandacht besteed aan het behoud van voorzieningen in de kernen en aan voldoende detailhandelsmogelijkheden buiten het centrum.

Arbeidsmarkt en scholing, kennis en innovatie

Er wordt met name op regionaal niveau gewerkt aan de balans tussen vraag en aanbod van arbeidskrachten. Op het niveau van de gemeente wordt gewerkt aan kennismaking tussen de jeugd en het bedrijfsleven. Het verhogen van het kennis- en innovatieniveau van bedrijven vergt constante aandacht.

Plattelandseconomie

De gemeente streeft naar doelmatig hergebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen gericht op het ontwikkelen van plattelandsondernemerschap.

Recreatie en toerisme

De kansen van recreatie en toerisme in Bergeijk moeten worden benut ten behoeve van economische groei en diversiteit in sectoren. De gemeente streeft naar het vergroten van mogelijkheden voor de sector via samenwerking.

Bestuurlijke en organisatorische aspecten

Afstemming en samenwerking met de regio's is van belang om economisch beleid succesvol te maken. Communicatie over regelgeving en te ondernemen acties kan ondernemers en overheid stimuleren om constant te verbeteren en indien nodig bij te sturen.

5. Analyse wonen

5.1. Kwantitatieve woningbehoefte

De gemeente als geheel

Volgens de prognose 2005 van de Provincie Noord-Brabant zullen in de gemeente Bergeijk in de periode 2005-2025 1.020 woningen moeten worden gebouwd als gevolg van de verwachte bevolkingsontwikkeling.

Tabel 5.1: Gemeente Bergeijk. Kwantitatieve woningbehoefte 2005-2020

Periode	Benodigde uitbreiding woningvoorraad
2005 t/m 2009	350
2010 t/m 2014	290
2015 t/m 2019	290
2020 t/m 2024	105
totaal	1.035

Bron: provincie Noord-Brabant

In dit aantal is geen compenserende woningbouw inbegrepen voor

- Ten opzichte van de vorige provinciale prognose te weinig gebouwde woningen in de periode 2003 t/m 2004. Tegenover de behoefte van 195 stond toen een productie van 122 woningen (excl. 48 zorgwoningen): derhalve 73 woningen te weinig.
- de vervanging van gesloopte woningen (gemiddeld ca. 10 per jaar)
- de opvang van statushouders; gelet op de sterke reductie van de asielzoekers in ons land zal het hier vermoedelijk om beperkte aantallen gaan. Wij gaan uit van gemiddeld 2 woningen per jaar.
- Extramuralisering; St. Joseph, de enige intramurale zorginstelling in de gemeente Bergeijk, is al in 2003 begonnen met het bouwen van zorgwoningen ten behoeve van de ombouw van verzorgingshuisplaatsen tot verpleeghuisplaatsen. Deze 48 woningen zijn inmiddels opgeleverd. Deze extramuralisering leidt dus niet tot verhoging van bovenstaande cijfers. Wel staan er volgens de gemeentelijke nota "Na denken doen" nog 116 zorgwoningen op het programma. Daarnaast wordt er ook nog een semi-murale woonvoorziening gerealiseerd met 20 plaatsen voor mensen met een verstandelijke beperking.
- Tenslotte zullen er tot 2020 40 ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd.

De provinciale prognose is gebaseerd op het bouwen voor de eigen woningbehoefte van de gemeente. Technisch gesproken betekent dit dat men uitgaat van migratiesaldo=0. Dit uitgangspunt wordt door de gemeente Bergeijk onderschreven, zoals ook blijkt uit de StructuurvisiePlus.

De conclusie luidt, dat we in het DOP uitgaan van de volgende noodzakelijke woningproductie in de periode 2006-2021:

Tabel 5.2: Gemeente Bergeijk. Raming noodzakelijke woningbouwproductie 2006-2021

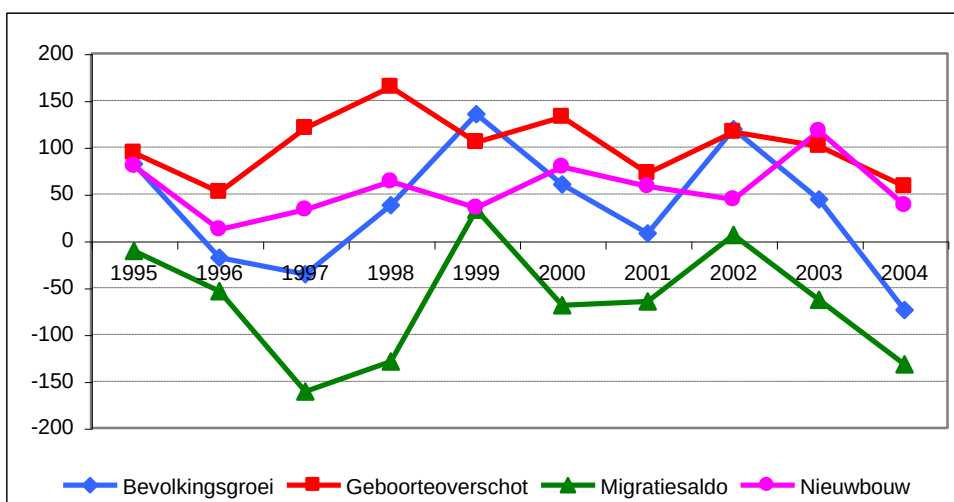
Factor	2006 t/m 2010	2011 t/m 2015	2016 t/m 2020	Totaal
Achtergebleven productie 2003 t/m 2004	73	-	-	73
Huishoudens-ontwikkeling	350	290	290	930
Vervanging voor sloop	50	50	50	150
Opvang statushouders	10	10	10	30
Ruimte voor ruimte	20	20	pm	40 + pm
Zorgwoningen	79	57	pm	136 + pm
Totaal	582	427	350 + pm	1.359 + pm

Woningmarktonderzoek SRE 2003-2004 onvoldoende voor eigen behoefte

Ook het Woningmarktonderzoek 2003-2004 van het SRE doet uitspraken over de kwantitatieve woningbehoefte van Bergeijk. Zo wijzen simulaties met het zogeheten Socratesmodel uit dat Bergeijk in 2010 teveel koopwoningen zou hebben, waardoor een inperking van dit segment in het woningbouwprogramma zou moeten plaatshebben. De inperking van de koop komt echter niet ten goede van de huursector, waardoor het totale programma sterk wordt verlaagd. Voor de periode 2003-2010 komt het SRE in hun "alternatieve model" tot een noodzakelijke toename met 360 woningen, terwijl er volgens de provinciale prognose in die periode zeker 840 nieuwe huishoudens in Bergeijk worden gevormd. De SRE-uitkomsten schieten dus tekort voor het opvangen van de eigen behoefte, voldoen niet aan het gemeentelijk uitgangspunt en kunnen dus niet als leidraad voor het DOP worden gebruikt.

Dat het realiseren van een woningproductie voor de eigen behoefte aanzienlijke inspanning zal vragen, blijkt wel uit de ontwikkelingen uit de afgelopen periode, toen overigens vrijwel overal in Brabant (en in Nederland) de bouwproductie stagneerde.

Figuur 5.1: Gemeente Bergeijk. Ontwikkeling bevolking en woningbouw 1995 t/m 2004



Bron: CBS

De afgelopen 10 jaar is het migratiesaldo vrijwel voortdurend negatief geweest en is de bevolkingsgroei slechts door het geboorte-overschot in stand gehouden. Door de vergrijzing zal dat de komende jaren minder en minder het geval kunnen zijn. Er zal meer moeten worden gebouwd om vestiging en vertrek in stand te houden. Daarvoor is vooral de locatie-ontwikkeling van groot belang. De Provincie Noord-Brabant voert op dat gebied tegenwoordig gelukkig een stimulerend beleid.

Behoefte per kern

De StructuurvisiePlus geeft een verdeling van de woningbehoefte over de kernen naar rato van het aandeel van de kern in de totale gemeente. Rekening houdend met de productie in de jaren 2002 t/m 2004 en de factoren als vervanging, zorgwoningen en opvang statushouders levert dit het volgende woningproductiebeeld per kern op:

Tabel 5.3: Gemeente Bergeijk. Woningbouwbehoefte per kern 2006 – 2021

	Bergeijk	't Loo	Luyksgestel	Riethoven	Weebosch	Westerhoven	Totaal
2006 t/m 2010							
Huishoudens-ontwikkeling	174 (50%)	22 (6,1%)	57 (16,2%)	45 (13%)	15 (4,2%)	37 (10,5%)	350
Productietekort 2003-2005	37	4	12	9	3	8	73
Opvang statushouders	10	-	-	-	-	-	10
Zorgwoningen	28+20	8	7	5	5	6	79
Vervanging voor sloop	pm	pm	pm	pm	pm	pm	50
Ruimte-voor-ruimte	pm	Pm	pm	pm	pm	pm	20
Totaal 2006 t/m 2010	269	34	76	59	23	51	582
2011 t/m 2015							
Huishoudens-ontwikkeling	145 (50%)	18 (6,1%)	47 (16,2%)	38 (13%)	12 (4,2%)	30 (10,5%)	290
Opvang statushouders	10	-	-	-	-	-	10
Zorgwoningen	28	7	6	5	5	6	57
Ruimte voor ruimte	pm	pm	pm	pm	pm	pm	20
Vervanging voor sloop	pm	pm	pm	pm	pm	pm	50
Totaal 2011 t/m 2015	183	25	53	43	17	36	427
2016 t/m 2020							
Huishoudens-ontwikkeling	145(50%)	18 (6,1%)	47 (16,2%)	38 (13%)	12 (4,2%)	30 (10,5%)	290
Opvang statushouders	10	-	-	-	-	-	10
Zorgwoningen	pm	-	pm	pm	pm	pm	pm
Vervanging voor sloop	pm	-	pm	pm	pm	pm	50
Totaal 2016 t/m 2021	155	18	47	38	12	30	350
Totaal 2006-2021	607	77	176	140	52	117	1.359

Bron: Gemeente Bergeijk, StructuurvisiePlus juni 2004 en provinciale prognose 2005; bewerking Companen

De zorgwoningen zijn over de kernen verdeeld op basis van de nota "Na denken doen" en gelijkelijk over de komende 10 jaar verdeeld. De 20 semi-murale plaatsen worden gerealiseerd in Bergeijk-Hof en zijn toegekend aan de eerste preiode. De statushouders zijn geheel aan Bergeijk-Hof toegerekend en over de verdeling van de vervanging na sloop zijn geen gegevens per kern bekend. De opgenomen 10 woningen per jaar betreffen slechts een gemeentelijke raming op basis van ervaringen uit het verleden.

5.2. Kwalitatieve woningbehoefte

Verwachte huishoudensontwikkeling 2005 – 2015

De provinciale prognose 2005 laat een zeer beperkte groei in inwonertal zien. Bergeijk had op 1 januari 2005 18.137 inwoners. In 2025 worden er 18.443 berekend. In feite spreken we dus van een stabiel bevolkingsaantal. Wel zal de samenstelling van de bevolking uiteraard veranderen. De verdeling van de bevolking over leeftijdsklassen en huishoudenssamenstelling verandert zodanig dat deze een belangrijke invloed heeft op de woningbehoefte. De groei van het aantal huishoudens als gevolg van de gezinsverdunding is daar een belangrijke factor in. Tabel 4.4. geeft daarvan een overzicht voor de komende 10 jaar.

Tabel 5.4: Gemeente Bergeijk. Verwachte huishoudensontwikkeling bij migratiesaldo= 0 2005 - 2015

Jaar	1-2 persoons- huishoudens < 35 jaar	1-2 persoons- huishoudens 35 – 54 jaar	Gezinnen met kinderen	1-2 persoons- huishoudens 55 – 74 jaar	1-2 persoons- huishoudens > 75 jaar	Totaal aantal huishoudens
2005	548	766	3.003	1.896	633	6.846
2010	529	763	2.972	2.012	796	7.073
2015	599	715	2.884	2.180	942	7.320
Groei	-3%	0%	-1%	+6%	+20%	+3%
2005-2010						
Groei	+9%	-7%	-4%	+15%	+49%	+7%
2005-2015						

Bron: Provincie Noord-Brabant; bewerking Companen.

Bovenstaande huishoudensontwikkeling is de basis voor het ramen van de kwalitatieve woningbehoefte.

Kwalitatieve woningbehoefte: welke woningen zijn nodig?

De raming is gebaseerd op:

- De huishoudensprognose voor Bergeijk
- De huidige huisvestingssituatie per type huishouden in Bergeijk
- De inkomenssituatie per huishoudentype in Bergeijk
- Verwachte verschuivingen in koop of huur
- Verwachte verschuivingen in woontype-voorkeur
- Vraag- en transactiegegevens in huur en koop

Voor de gemeente als geheel laat die raming de volgende uitkomsten zien:

Tabel 5.5. Gemeente Bergeijk. Kwalitatieve woningbehoefte 2006-2016

	Huidige woningvoorraad	Voorraauditbreiding
Huur/koopverhouding	14% - 86%	22% - 78%

HUUR	22%
Eengezinswoning	7%
Nultredenwoning	15%
KOOP	78%
Vrijstaand/twee-onder-één-kap	49%
Rijwoning	8%
Nultreden	21%
Totaal	100%

Bron: Companen

Opvallend is het relatief hoge aantal huurwoningen. Dit heeft twee oorzaken:

- De behoefte aan een inhaalslag, omdat lange tijd nauwelijks of geen nieuwe huurwoningen zijn gerealiseerd.
- De vergrijzing. Een toenemend aantal ouderen (doorgaans 75+-ers) wenst te verhuizen naar een levensloopbestendige huurwoning (ook vanuit een eigen woning).

Binnen de huur- en de koopsector ligt een accent op de nultredenwoningen. Daarnaast zal de productie ook uit eengezinswoningen moeten bestaan. In de koopsector gaat het daarbij vrijwel geheel om vrijstaande woningen en tweekappers. In de huursector is nog enige toevoeging van eengezinswoningen nodig, met name vanwege de vraag van starters.

“Zorgwoningen”

In de gemeentelijke nota ‘Na denken doen’ over wonen-welzijn-zorg in de gemeente Bergeijk wordt tot 2015 een uitbreidingsbehoefte geconstateerd van ca. 325 seniorenwoningen, 116 zorgwoningen en 20 wooneenheden in een semi-murale voorziening voor mensen met een verstandelijke beperking. In totaal gaat het dus om 461 woningen/eenheden. De gemeente gaat er van uit dat de 136 “zorgwoningen” bovenop de behoefteberekening komen. Dus bovenop de 713 woningen die tot 2015 (zie tabel 5.3.) moeten worden gebouwd. De gemeente komt dus totaal op $713 + 136 = 849$.

Overigens kent de provincie de term “zorgwoning” niet en gaat er van uit dat verzorgd en geschikt wonen in de woningbehoefte-prognose zijn opgenomen, tenzij zij worden gerealiseerd concreet ter vervanging van een vermindering van intramurale plaatsen. Alleen dat laatste + het beschermd wonen vallen buiten de prognose. Dat zijn voor Bergeijk in totaal slechts 15 woningen.

Startersinitiatief in Bergeijk

In Bergeijk heeft zich een vereniging van starters geformeerd, die via particulier opdrachtgeverschap willen komen tot woningbouw. Zij vragen de gemeente om actieve medewerking. Zie hun brief in bijlage 7.

Inmiddels is door de gemeenteraad een intentieovereenkomst vastgesteld tussen de startersgroep en de gemeente Bergeijk

Conclusies “Kleine kernen analyse” (marktonderzoek binnen de gemeente Bergeijk uitgevoerd eind 2005)

- De 65-plussers in alle kernen maken weinig gebruik van voorzieningen voor ouderen: deels omdat deze niet aanwezig zijn en deels omdat men er geen behoefte aan heeft. Er blijkt bij elke voorgelegde voorzieningen in alle kernen wel een aanvullende behoefte, maar deze is vrij beperkt van omvang. Ca. 1 op de 11 ouderen heeft momenteel geen alarm voor noodhulp, maar heeft daar wel behoefte aan en dat blijkt in alle kernen.
- Ca. een vijfde deel van de huishoudens en ruim 80% van de inwonenden is voornemens om binnen 5 jaar te verhuizen naar een andere respectievelijk zelfstandige woning. Bijna drievierde deel wil binnen Bergeijk verhuizen en de verhuigeneigden willen hoofdzakelijk binnen hun eigen kern een (andere) woning.
- Het beeld van de woningvraag in de kernen afzonderlijk komt grotendeels met elkaar overeen en wordt bepaald door de grote vraag naar grote, eengezins, veelal middeldure koopwoningen. In iedere kern bestaat een klein deel van de vraag uit nultrede-woningen.
- De vraag van starters in de kleine kernen wijkt niet af van die van de grotere kern Bergeijk: zij hebben geen belangstelling voor appartementen of kleine woningen en willen hoofdzakelijk grote eengezinskoopwoningen en dan met name in de middeldure prijsklasse.
- De verhuigeneigde ouderen in de kleine kernen hebben dezelfde woonwensen als die in de grotere kern Bergeijk: de verhouding in de vraag naar huur:koop is 6:4. Zij willen vooral middeldure huurwoningen en koopwoningen in alle prijsklassen en de grootste belangstelling gaat uit naar kleine woningen, zowel van het eengezins- als het meergezinstype.

5.3. Van woningbehoefte naar nieuwbouwprogramma: scenario's

De kwantitatieve kant van de woningbehoefte is een min of meer vast gegeven dat in beginsel rechtstreeks te vertalen is naar het nieuwbouwprogramma, aannemend dat voldoende ruimtelijke capaciteit beschikbaar is. Voor de kwalitatieve aspecten is dat niet het geval. De kwalitatieve woningbehoefte wordt namelijk enerzijds bepaald door de demografische ontwikkeling, die redelijk goed te voorspellen is, maar anderzijds door de veel minder makkelijk voorzienbare economische ontwikkeling. Bij de behoefteberekening is uitgegaan van een gemiddelde economische groei. Rondom dat gemiddelde doen zich uiteraard altijd schommelingen voor, waar het beleid op moet insprijnen. Zo is er thans een economisch minder goede periode. Dat betekent qua inzet een ander bouwprogramma dan in een periode van sterkere groei. Om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden is het dus van belang een programma op te stellen dat flexibel is. Waarmee eenvoudig bijstellingen te plegen zijn als de omstandigheden veranderen. In dat verband benoemen wij een tweetal scenario's:

- **Scenario A: “wind-in-de-rug”**

Dit scenario gaat er van uit dat de belangrijkste fricties op de woningmarkt op te lossen zijn door het (weer) op gang brengen van de doorstroming. Daarvoor is de bouw nodig van enerzijds middeldure en duurdere (eengezins)woningen in de koopsector. Anderzijds zal de nieuwbouw van levensloopbestendige woningen (zowel in huur als koop) gezinswoningen vrijmaken.

De starters zullen met name onderdak kunnen vinden in de huursector, omdat daar eengezinswoningen leegkomen. Wat duurdere huurappartementen kunnen daar mede aan bijdragen. De koopprijzen veranderen echter niet door die doorstroming; die volgen de landelijke trend. Wij gaan er van uit dat die prijzen vooralsnog niet zullen dalen. Starters kunnen in de koopsector dan ook slechts mondjesmaat worden geholpen. Ook zal de doorstroming van huur naar koop beperkt zijn.

- **Scenario B: “tegenwind”**

Dit scenario gaat er van uit dat het op gang brengen van alleen de doorstroming althans op korte termijn onvoldoende soelaas zal bieden voor de woningbehoefte. In de tussentijd kan men de woningzoekenden niet in de kou laten staan. Dat betekent dat voor een aantal doelgroepen die in scenario A via doorstroming worden geholpen, in scenario B specifiek wordt gebouwd. Naast het realiseren van levensloopbestendige woningen (huur en koop) worden er ook in de nieuwbouw expliciet mogelijkheden voor starters geschapen. In de huursector gaat het dan om levensloopbestendige, multifunctionele woningen (die ook voor senioren te gebruiken zijn); in de koopsector gaat het om combinatieprojecten (duurdere+goedkopere woningen in één project), soms verlaagde kavelprijzen en eventueel verkoop in MGE-verband. Beide scenario's zijn uiteraard niet absoluut. *Ook in scenario B wordt met doorstroming gerekend* en worden duurdere koopwoningen gebouwd. De accenten liggen echter verschillend.

Hoe om te gaan met de scenario's: kiezen of schakelen?

De keuze voor een scenario is geen principiële, maar is afhankelijk van de marktomstandigheden. Op dit moment is er sprake van een vrij grote stagnatie op de woningmarkt. Daarbij is vooral de druk op de huursector en op de goedkopere segmenten groot. In deze omstandigheden is het verstandig meer in te zetten op scenario B. Het is uiteraard niet ondenkbaar, dat de economie in de komende jaren weer zal aantrekken en er meer beweging in de woningmarkt zal komen. Zodra dat merkbaar wordt, kan het verstandig zijn de scenariokeuze voor B bij te stellen in de richting van scenario A. De keuze is dus een voorlopige. Het is dus “voorlopig kiezen én op tijd schakelen”. Het reguliere bijstellingsproces biedt voldoende schakelmogelijkheden.

5.4. Streefwoningbouwprogramma 2006-2016 voor de gehele gemeente

Woningbouw voor huishoudensontwikkeling

In tabel 4.4 zijn de beide scenario's cijfermatig uitgewerkt. In de woningbehoefte-analyse is geconcludeerd dat de verhouding huur/koop gemiddeld om en nabij de verhouding 27/73 zou moeten zijn. Binnen de totale productie voor de periode 2006-2016 (ca. 1.000 woningen) zijn verschillende accenten gelegd wat betreft huur/koop verhouding en prijsklassen:

- Scenario A: huur 20% en koop 80% en meer accent op duurdere prijsklassen.
- Scenario B: huur 30% en koop 70% en meer accent op goedkopere prijsklassen.

Deze verhoudingen leiden tot aantallen te bouwen woningen naar typen en prijsklassen.

Compensatie-nieuwbouw

Daar bovenop komen nog eens de woningen die naar hun aard tot een bepaalde prijsklasse/financieringscategorie behoren:

- In de huursector: zorgwoningen ten behoeve van extramuralisering en vervanging voor sloop alsmede compensatie voor de taakstelling statushouders. In totaal gaat het om ca. 256 woningen bovenop de genoemde 713⁵.
- In de koopsector: de ruimte-voor-ruimte-woningen (40 stuks).

⁵ Zorgwoningen kunnen overigens ook in de koopsector gebouwd worden; zorg is meestal meer een organisatorische component dan een fysieke component. Over het algemeen kan zorg overal geleverd worden.

Alles bij elkaar uitgewerkt leidt tot de volgende tabel:

Tabel 5.6: Gemeente Bergeijk. Gemeentelijk streefbouwprogramma 2006-2016 volgens 2 scenario's (afgerond op 5-tallen)

Sector	Woningtype	Doelgroep	Prijsklasse	Scenario A		Scenario B	
Huur	Levensloopbestendig	1+2 pers.hh.< 35 jaar en 55+	< 475 475 – 700	55 (7,5%) 55 (7,5%)		105(15%) 35 (5%)	
	Eengezins	Starters/(a.s). gezinnen	< 700	30(5%)		75	(10%)
	Subtotaal			140 (20%)		215	(30%)
	Compensatie-nieuwbouw (zorg, statushouders, vervanging etc)			256		256	
	Totaal huur			396		471	
Koop	Eengezinswoningen	(a.s.) gezinnen	< 180.000	35	(5%)	70	(10%)
			180.000-250.000	215	(30%)	113	(15%)
			> 250.000	140	(20%)	70	(10%)
	Levensloopbestendig	1+2 pers.hh. alle leeftijden	<180.000	35	(5%)	90	(13%)
			180.000-250.000	113	(15%)	120	(17%)
>250.000			35	(5%)	35	(5%)	
	Subtotaal			573	(80%)	498	(70%)
	Ruimte-voor-ruimte woningen			40		40	
	Totaal koop			613		538	
Totaal				1.009		1.009	

5.5. Verdeling streefprogramma over de kernen

De StructuurvisiePlus geeft aan dat de verdeling per kern nadere invulling behoeft op grond van de analyse in het DOP. Daarbij gaat het niet zozeer om de aantallen per kern als wel om de doelgroepen/woningtypen. Daartoe is geanalyseerd hoeveel starters er per kern de komende tijd de woningmarkt betreden en in welke mate de vergrijzing in de kernen een rol speelt. Dit zijn immers indicatoren voor de richting waarin de aanvulling van het woningaanbod plaats zal moeten vinden. Deze analyse levert de volgende gegevens op:

Tabel 5.7. Gemeente Bergeijk. Jongeren en senioren per kern

Kern	Aandeel jongeren < 23 jaar in 2005 (startersindicator)	Aandeel 55+ in 2015 (vergrijzingsindicator)
Bergeijk-Hof	11%	33%
't Loo		
Weebosch		
Luyksgestel	10%	33%
Riethoven	9%	36%
Westerhoven	12%	31%
Totaal	11%	33%

Bron: Gemeente Bergeijk en CBS, bewerking Companen

Hieruit kunnen we de volgende conclusies trekken:

- De kernen Bergeijk (incl. Weebosch) en Luyksgestel lijken zodanig op het gemeentelijk beeld, dat het kwalitatief woningbouwprogramma in die kernen ongeveer en afspiegeling zal moeten vormen van het totale gemeentelijke programma. Mogelijk in Luyksgestel met een extra accent op startershuisvesting.
- De kern Weebosch is zodanig beperkt van omvang, dat op basis van statistische gegevens geen verantwoorde uitspraken gedaan kunnen worden over het meest gewenste woningbouwprogramma. De beschikbare locaties, de dorpsschouwen en de bewonersavonden zullen aar meer licht op moeten werpen.
- In de kern Riethoven zal een meer dan gemiddelde behoefte aan huisvesting voor senioren ontstaan.
- In de kern Westerhoven is juist minder dan gemiddeld aandacht nodig voor senioren en weer meer dan gemiddeld voor de starters.

Een vertaling van deze uitgangspunt levert het volgende overzicht per kern op. Daarin zijn de zorgwoningen, de ruimte-voor-ruimte woningen en de vervanging voor sloop **niet** begrepen.

Tabel 5.8. Gemeente Bergeijk. Indicatieve verdeling streefwoningbouwprogramma over de kernen

Sector	Woningtype	Bergeijk-Hof, 't Loo, Weebosch en hele gemeente		Luyksgestel		Riethoven		Westerhoven	
		Scenario		Scenario		Scenario		Scenario	
		A	B	A	B	A	B	A	B
Huur	Levensloop- bestendig	15%	20%	15%	20%	20%	30%	15%	20%
	Eengezins	5%	10%	5%	10%	0%	0%	5%	10%
	Totaal huur	20%	30%	20%	30%	20%	30%	20%	30%
Koop	Eengezins								
	Goedkoper	5%	10%	15%	20%	5%	10%	15%	20%
	Middelduur/duur	50%	25%	40%	15%	40%	15%	50%	25%
	Levensloop- bestendig	25%	35%	25%	35%	35%	45%	15%	25%
	Totaal koop	80%	70%	80%	70%	80%	70%	80%	70%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: Companen.

6. Analyse leefbaarheid

Het beleid

In hoofdstuk 3 zijn de hoofdlijnen aangegeven van het leefbaarheidsbeleid dat door de gemeente Bergeijk wordt voorgestaan. De gemeente streeft daarbij vooral na dat de burger zoveel mogelijk zijn of haar eigen leven kan inrichten. De belangrijkste onderdelen van dat beleid zijn:

- De gemeente zet zich in voor het instandhouden van basisvoorzieningen in elke kern:
 - Basisschool
 - Peuterspeelzaal
 - Buitensportvoorziening
 - Gemeenschapshuis
 - Speelvoorzieningen
 - Bibliotheekvoorziening
- Een geïntegreerde aanpak van wonen-welzijn-zorg en in dat verband een adequate invulling van de WMO.
- Een basiskwaliteit voor de openbare ruimte.
- De ontwikkeling van een adequaat verkeers- en vervoersbeleid.

Gemeentebreed

In de huidige situatie zijn er in alle kernen van de gemeente gemeenschapshuizen. Dat is een groot goed, dat behouden moet blijven. Deze gemeenschapshuizen staan centraal in veel aspecten van de leefbaarheid.

Op het gebied van verkeer en vervoer ontbreekt het echter nog aan kaders. Ontwikkeling daarvan is nodig om daarbinnen adequate leefbaarheidsmaatsregelen te nemen.

De invoering van de WMO wordt thans voorbereid.

Per kern

De kern **Bergeijk** springt er in positieve zin uit door het voorzieningenniveau (hoofdkern) en de vele cultuur-historische elementen. De belangrijkste leefbaarheidsknelpunten betreffen de verkeersveiligheid, het parkeren, de verblijfskwaliteit in het centrum en – in een aantal wijken – de onderhoudstoestand van de openbare ruimte.

In de kern **'t Loo** vallen met name het landelijk karakter, de ruimte opzet, de betrokken gemeenschap, het rijke verenigingsleven, de rijksmonumenten, de boerderijen, de combinatie van de pastorie met de kerk en de natuurtuin als belangrijke positieve elementen op. Evenals in Bergeijk is het met name de verkeersveiligheid die het meeste afbreuk doet aan de leefbaarheid.

Luyksgestel valt op door het relatief goed voorzieningenniveau en het goed functionerende verenigingsleven. De verkeersveiligheid en het onderhoud van de openbare ruimte en de inrichting van centrale plein bij Parisien zijn de belangrijkste minpunten bij de leefbaarheid.

Ook **Riethoven** kent veel voorzieningen (o.a. school, medisch centrum, supermarkt en sporthal) en verder een goede verbinding met Eindhoven en werkgelegenheid op het industrieterrein. De belangrijkste minpunten betreffen ook hier de verkeersveiligheid en het ontbreken van een echte (inrichting van de) dorpskern.

Als echte kleine kern kent **Weebosch** uiteraard weinig voorzieningen. De aanwezigheid en het behoud van de school en het dorpshuis zijn van wezenlijk belang voor de leefbaarheid.

Westerhoven valt vooral op door de werkgelegenheid, voorzieningen (zoals Hoefzicht, de Buitengaander, het sprotcomplex en de basisschool) en een actief verenigingsleven. Het aantal winkels is echter zeer beperkt.

Deel III: Uitwerking naar de kernen en Uitvoeringsprogramma

Vooraf

In deel III gaat het DOP in op de specifieke knelpunten in de kernen en op de acties die de gemeente wil ondernemen om die knelpunten op te lossen of te verminderen.

Bij het uitvoeringsprogramma dienen de volgende kanttekeningen te worden gemaakt:

1. Het spreekt vanzelf dat niet alle negatieve leefbaarheidsaspecten op te lossen zijn vanwege de beperkte financiële en organisatorische middelen. Wat in het uitvoeringsprogramma wel is opgenomen heeft voor een deel nadrukkelijk de instemming van de Raad nodig. Daarbij gaat het met name om de projecten waarvoor de financiering nog niet is geregeld.
2. Verder kan ook niet alles tegelijk worden uitgevoerd. Daarom zal in het uitvoeringsprogramma een fasering moeten worden aangebracht.
3. Het DOP is een kapstok voor verschillende projecten en maatregelen. De implementatie vindt plaats binnen de verschillende afdelingen en diensten die daarvoor zijn.
4. In de bijlagen bij het DOP is een lijst opgenomen van de zaken die (vooralsnog) niet worden uitgevoerd. De motivering daarvan is daarin aangegeven.

7. Aandachtspunten in alle kernen

7.1. Aandachtspunten

Tijdens de dorpschouwen en de bewonersavonden is naar boven gekomen wat er leeft in de diverse kernen. Voor een groot deel is dat specifiek voor elk dorp. Dat bespreken we in de navolgende hoofdstukken. Er zijn echter ook aandachtspunten die eigenlijk in alle kernen zijn genoemd. Voor deze knelpunten kan het zinvol zijn om hier gemeentebreed oplossingen voor te zoeken. Het gaat om de volgende punten:

- Parkeren en verkeersvoorzieningen/verkeerscirculatie, verkeersveiligheid;
- Ontbreken c.q. bereikbaarheid van voorzieningen
- onderhoud van de openbare ruimte;
- inrichting van de openbare ruimte (pleinen, straten e.d.);
- betaalbare woningen voor starters en senioren.

Naast deze punten hebben de inwoners van de verschillende nog een tweetal punten van zorg genoemd:

- de gemeente zorgt niet altijd voor een goede communicatie en terugkoppeling naar de burgers;
- men is van mening dat de gemeente te weinig middelen heeft om te investeren in de kernen, waardoor de plannen in het DOP wellicht niet tot uitvoer kunnen komen.

7.2. Uitvoeringsprogramma

Op grond van de bovenstaande onderwerpen neemt de gemeente de volgende zaken op in het uitvoeringsprogramma DOP:

Verkeer

- Opstellen van een overkoepelend verkeersplan (verkeersveiligheid, verkeerscirculatie, parkeren) dat als toetsingkader dient voor de aanpak van verschillende verkeersproblemen.

Communicatie

- Invoeren van de functie beleidsmedewerker kernenbeleid, die met name het contact onderhoudt met de dorps- en kernraden.
- Het benoemen van een coördinator Buitendienst als vast aanspreekpunt per kern.
- De nadere uitwerking van de relatie tussen de gemeente en de dorps- en kernraden in een convenant.
- Het stimuleren van een dorps- of kernraad waar die nog niet aanwezig is.

Woningbouw

- In het kader van het bouwen voor starters en senioren (incl. zorgwoningen) en behoud van deze woningen voor de doelgroep:

1. Prestatieafspraken met corporaties aangaan; niet alleen voor te realiseren woningen, maar ook voor de woonomgeving inclusief voorzieningen (loopt al in Kempenverband).
2. Afspraken maken met en stimuleren van de startersgroep (loopt op gemeenteniveau).
3. Nogmaals vastleggen van 25% kortingsregel bij bouw van sociale huur.

Voorzieningen

- Aangeven van de bemiddelende rol van de gemeente bij het instandhouden en verbeteren van (met name medische) voorzieningen, c.q. verbreding gebruik bestaande gemeenschapscentra.
- Verdere uitwerking van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning in Bergeijk.
- Handhaven uitgangspunten kernenbeleid: basisvoorzieningen per kern instandhouden.

Budget en openbare ruimte

- Opnemen van een jaarlijks budget (per kern) om kleinere maatregelen uit te kunnen voeren (uitbouw VLO + spelregels).
- Handhaven welzijns- en subsidiebeleid.

8. Bergeijk – Hof

In dit hoofdstuk geven we voor de kern Bergeijk – Hof weer wat de belangrijkste aanknopingspunten zijn voor het dorpenontwikkelingsplan, zoals die uit de bewonersavonden naar voren zijn gekomen, en welke uitvoeringsconsequenties de gemeente daaraan verbindt.

8.1. Wat leeft er in Bergeijk Hof?

Leefbaarheid in een notendop...

Tijdens de dorpsschouw en bewonersavond op 26 oktober 2005 is een groot aantal 'parels en puinhopen' van de kern Bergeijk – Hof naar voren gekomen. Punten waar de inwoners erg positief over zijn, zijn:

- de landelijke uitstraling van het dorp;
- de vele cultuurhistorische elementen, zoals de kerken en de Rietveld-klok;
- en het voorzieningenniveau.

Ook zijn punten te noemen die volgens de bewoners verbeterd kunnen worden ten behoeve van de leefbaarheid. Als belangrijkste

drie punten in de Bergeijk – Hof kunnen we de verkeersveiligheid, de inrichting van de openbare ruimte en de verblijfsfunctie van het centrumgebied noemen.



Verkeersveiligheid

Op meerdere punten in de kern Bergeijk laat de veiligheid, met name voor fietsers en voetgangers, te wensen over. Kruisingen zijn lastig over te steken, fiets- en voetpaden worden gebruikt om te parkeren en hoge struiken en bomen belemmeren het uitzicht. Het realiseren van rotonde, vrijliggende fiets- en voetpaden kunnen een hoop overlast wegnemen. Op de luchtfoto in bijlage1 is te zien welke knelpunten de bewoners hebben aangegeven⁶.

De gemeente Bergeijk heeft op dit moment geen verkeers- en vervoersplan. Gezien de nadruk die de bewoners van de kern leggen op de verkeersveiligheid is het belangrijk dat er op zijn minst een stappenplan komt voor het verbeteren van de verkeersveiligheid.

Inrichting openbare ruimte

Wat betreft de inrichting van de openbare ruimte kunnen we twee belangrijke knelpunten noemen: het onderhoud van het groen en het gebrek aan parkeergelegenheid.

⁶ Een knelpunt dat niet op de luchtfoto aan staat gegeven, maar via een meldingskaart is binnen gekomen is de wens voor een veilig voetpad langs de kerkstraat (vanaf de Buchtdwarsstraat tot aan het Pastoorshof).

In een aantal buurten is door de gemeente gekozen voor een type groen dat erg veel onderhoud vergt. Omdat dat niet gebeurt, ziet het groen er nogal 'armoedig' uit. De bewoners vinden dat er voor ander groen moet worden gekozen of dat er vaker onderhoud moet worden gepleegd. Op sommige plaatsen ervaren bewoners overlast van zwerfvuil.

In het Integraal Beheersplan Openbare Ruimte (IBOR) is gesteld dat de openbare ruimte in woonwijken op basiskwaliteit is en op dit niveau in stand moet worden gehouden. Vanuit de inwoners van Bergeijk komt duidelijk een ander geluid.

Daarnaast ervaren de bewoners in verschillende wijken overduidelijk een parkeerprobleem. De wijk Beisterveld wordt door bewoners veel genoemd. Door de opzet van de wijk is er nauwelijks parkeerruimte aan de straat. Volgens inwoners kunnen groenstroken, die nu slecht zijn onderhouden, worden opgeofferd voor meer parkeerplaatsen. Ook bij het zwembad aan de Jan Roeststraat wordt door bewoners gewezen op parkeeroverlast. Bij voorkeur wil men dat aan de voorzijde van het terrein wordt geparkeerd en niet in de wijk er achter. Deze en andere knelpunten met betrekking tot parkeren, vindt u terug op de luchtfoto in bijlage 1.

Deze problemen zijn al enige tijd bekend bij de gemeente. De inwoners van Bergeijk – Hof verwachten dan ook van de gemeente dat zij op dit gebied actie gaat ondernemen.

Het centrum van Bergeijk – Hof

De kern Bergeijk beschikt over een centrum met meerdere voorzieningen, zoals winkels en eetgelegenheden. Door de vele parkeerplaatsen en de verkeersonveilige punten, vinden veel bewoners het niet prettig winkelen. Het gebied komt niet echt als verblijfsgebied van de grond. Met name over de inrichting van het plein bij de kiosk zijn de bewoners ontevreden.

De gemeente is al enige tijd bezig met het ontwikkelen van een centrumplan. Bovengenoemde punten zullen zeker aandacht krijgen in dit plan.

Wat speelt er nog meer?

De punten die we in de vorige paragraaf hebben besproken zijn de hoofdpunten wat betreft leefbaarheid, maar er is natuurlijk nog meer en dat moeten we niet vergeten.

Industrie: lust of last?

Industrie is enerzijds belangrijk voor de economie en werkgelegenheid in de gemeente, anderzijds levert deze industrie soms ook overlast op voor bewoners. Tijdens de bewonersavond zijn de volgende knelpunten naar voren gekomen:

- Nabij vervoersbedrijf Daris is regelmatig overlast van overnachtende vrachtwagenchauffeurs. Zij parkeren weliswaar zoveel mogelijk op het terrein van Daris zelf, maar daar zijn geen voorzieningen getroffen om te overnachten.
- Het industrieterrein ligt ten westen van de kern; de ontsluiting van het terrein vindt echter via het oosten plaats. Veel bewoners pleiten voor ontsluiting direct vanaf het industrieterrein naar de doorgaande wegen. Dit vermindert overlast van met name vrachtverkeer in het dorp.
- Veel bewoners maken zich zorgen over het chemisch bedrijf Diffutherm dat in de kern is gevestigd. Met het oog op gevaarlijke situaties wil men dat Diffutherm vertrekt uit de bebouwde kom.

De knelpunten komen terug op de luchtfoto die in bijlage 1 staat.

Dienstencentrum

Met het oog op de komst van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) wordt het steeds belangrijker dat er voldoende welzijnsdiensten worden aangeboden. Mensen blijven langer zelfstandig thuis wonen en moeten daarbij worden ondersteund.

Zowel tijdens de bewonersavond als in Ouderenproof-rapport komt naar voren dat de (oudere) inwoners van Bergeijk minder tevreden zijn met het welzijnsaanbod in de kern. Er is behoefte aan een integraal dienstencentrum met daarin functies als een open eettafel, klussendienst, personenalarmering etc. De KBO en zorgcentrum St. Joseph trekken op dit moment gezamenlijk op bij het ontwikkelen van een dienstencentrum bij het verpleeghuis.

Voor het realiseren van dit dienstencentrum, dat volgens veel bewoners hard nodig is in de kern, is het belangrijk dat de gemeente meewerkt en wellicht zelfs mee-investeert. Of de gemeente dat laatste waar kan maken is nog onduidelijk.

Hoe 'veilig' is Bergeijk – Hof?

Over het algemeen is het prettig en veilig wonen in Bergeijk – Hof, en dat geldt eigenlijk voor de hele gemeente. Slechts op een enkele plek doen zich regelmatig problemen voor; vaak in combinatie met alcohol en drugs: het Sint Jacobshof. Hier staat een aantal woningen van woningcorporatie Vestia / Woningbelang. Een paar bewoners van deze woningen veroorzaken overlast in de nabije woonomgeving; met hun gedrag, maar ook nemen zij het minder nauw met het schoonhouden van de openbare ruimte.

Wonen

Behalve over leefbaarheid hebben de inwoners van Bergeijk – Hof ook hun mening geven over wat er op het gebied van wonen moet gebeuren. We moeten overigens niet vergeten dat deze twee zaken nauw met elkaar verbonden zijn. Zo is het voor veel kleinere gemeenten belangrijk om voldoende woningen voor starters te bouwen, zodat er draagvlak blijft voor bepaalde voorzieningen. Maar ook senioren, die bij voorkeur niet naar een andere kern of zelfs gemeente willen verhuizen, moeten in een geschikte woning kunnen wonen. Deze twee aspecten kwamen ook tijdens de bewonersavond in Bergeijk – Hof naar voren.

Betaalbare woningen voor starters

Woningen voor starters worden vaak wel goedkoop gerealiseerd, maar vervolgens betalen de volgende bewoners weer gewoon de marktprijs. De woningen zijn dan ineens een stuk duurder. De woningen blijven dus niet langdurig beschikbaar voor starters. In de gemeente is een startersclub opgericht die zich hard maakt voor langdurig beschikbaar houden van woningen voor starters (ook al betekent dit dat zij niet de volle waardevermeerdering van de woning bij verkoop krijgen). Daarnaast gaat de club samen met de gemeente op zoek naar bouwlocaties.



Woningen voor senioren en mensen met een beperking

De inwoners van Bergeijk – Hof ervaren dat er in de kern ook een tekort is aan woningen voor senioren en mensen met een beperking. In de nota 'Na denken doen' is aangegeven dat er de komende tien jaar in de gemeente veel moet gebeuren op het gebied van wonen met zorg:

- er moet worden onderzocht welke seniorenwoningen aan vernieuwing toe zijn;
- de groeiende behoefte aan zorgwoningen en seniorenwoning moet worden ingevuld;
- ook zullen er woonvoorzieningen voor mensen met een verstandelijke beperking worden gerealiseerd.

Deze behoefte is meegenomen in het bouwprogramma voor de kern. Daarnaast zal de gemeente in samenwerking met de woningcorporaties zich moeten inzetten voor bovenstaande punten.

Wat moet er worden gebouwd?

In hoofdstuk 3 is een analyse gemaakt van de (toekomstige) woningmarkt in de gemeente Bergeijk. We hebben daar op basis van de huishoudensontwikkeling de behoefte aan woningen bepaald. Op basis van de ontwikkeling van de bevolking hebben we het volgende bouwprogramma opgesteld.

Tabel 8.1: Bergeijk – Hof. Streefbouwprogramma 2006 t/m 2020.

Bergeijk – Hof	Scenario A		Scenario B	
<i>Huur</i>	100	20%	150	30%
Nultredenwoning	75	15%	100	20%
Eengezinswoning	25	5%	50	10%
<i>Koop</i>	401	80%	351	70%
Nultredenwoning	125	25%	176	35%
Eengezinswoning – goedkoper	25	5%	50	10%
Eengezinswoning – (middel)duur	251	50%	125	25%
Totaal binnen bouwprogramma	501	100%	501	100%
Zorgwoningen	56 + 20		56 + 20	
Statushouders	30		30	
Vervangende nieuwbouw na sloop	PM		PM	
Ruimte – voor – ruimte woningen	PM		PM	
Totaal alle woningen	607		607	

Bron: Companen

Waar kunnen we bouwen?

Zo'n streefbouwprogramma is natuurlijk mooi, maar is er in de kern Bergeijk wel ruimte voor zoveel woningen? In de StructuurvisiePlus is een groot aantal locaties aangegeven die in de toekomst voor woningen kunnen worden ingezet. Hieronder staan de locaties waarvan het al min of meer zeker is, dat daar de komende jaren gaat worden gebouwd.

Tabel 8.2: Bergeijk – Hof. Locaties en capaciteit

Locatie	Type locatie	Capaciteit
Driessen	Inbreiding	15
Molenakkers-Lavendelstraat	Inbreiding	70
Nieuwstraat 4	Inbreiding	20
Burgemeester Magneestraat 63	Inbreiding	20
Unica	Inbreiding	11
Bax Eijkereind	Inbreiding	25
Hooge Berkt 1+ 2	Uitbreiding	100
Totaal		261

We zien dat op deze locaties slechts capaciteit is voor ongeveer 260 woningen. Dit is zeker niet genoeg voor de behoefte die er in de kern is. Behoeft uit de kern Bergeijk zal opgevangen moeten worden door de uitbreidingslocaties die bij 't Loo liggen. Als we kijken naar de zekere locaties in 't Loo, dan is daar een capaciteit van iets meer dan 300 woningen. De totale capaciteit is zeker nog niet genoeg om de behoefte uit zowel 't Loo als Bergeijk – Hof op te vangen. Er zullen op den duur dus meer locaties in ontwikkeling moeten komen.

Nu we de locaties in beeld hebben, rijst de vraag of deze locaties wel geschikt zijn voor de woningen die gebouwd gaan worden. Seniorenwoningen zullen nabij voorzieningen moeten liggen, om woningen betaalbaar te kunnen houden moet de grond niet te duur zijn of in handen van ontwikkelaars die er andere plannen mee hebben etc.

Om een eerste indruk te krijgen van de locaties houden we grof weg aan dat nultredenwoningen (geschikt voor senioren) op inbreidingslocaties moeten worden gebouwd. De overige woningen kunnen ook op uitbreidingslocaties worden gebouwd.

In Bergeijk – Hof zijn verschillende inbreidingslocaties. Niet alle locaties liggen nabij voorzieningen. Locaties die geschikt zijn voor senioren (lees: nultredenwoningen) zijn Molenakkers, Burgemeester Magneestraat en Driessen. Samen zijn deze locaties goed voor circa 115 woningen. Kijken we naar de behoefte aan nultredenwoningen dan varieert deze, afhankelijk van het scenario, tussen de 200 en 275 woningen. Ook al zal een deel van deze woningen ook voor starters geschikt zijn, het lijkt erop dat er te weinig mogelijkheden zijn om deze woningen op een geschikte plaats te realiseren. Er zijn twee mogelijkheden: we moeten op zoek naar alternatieve locaties voor nultredenwoningen of we moeten er genoeg meenemen dat niet alle nultredenwoningen nabij voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

Daarbij komt nog dat er ook nog behoefte is aan 56 zorgwoningen. Voor deze woningen is het eigenlijk een 'strikte' voorwaarde dat deze nabij (zorg)voorzieningen gerealiseerd worden. Op de locatie aan de Nieuwstraat worden 20 wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd.

Op de figuur behorende bij het uitvoeringsprogramma kunt u zien welke locaties binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling zullen komen.

8.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma.

In de voorgaande paragrafen zijn veel 'parels en puinhopen' van Bergeijk-Hof de revue gepasseerd. Maar wat is de gemeente nu van plan om hiermee te doen? In de bijlage zijn alle genoemde punten met reactie van de gemeente opgenomen. De hoofdlijnen van het uitvoeringsprogramma geven we in deze paragraaf.



Figuur 8.1 – Uitvoeringsprogramma Bergeijk 't Hof

Wonen

- In Bergeijk Hof zullen de komende 15 jaar ruim 600 woningen moeten worden gebouwd, waaronder 76 zorgwoningen. Met dit programma zal tevens de basis onder het voorzieningenniveau van het Hof versterkt moeten worden. In het bijzonder zal aandacht besteed moeten worden aan het bouwen van betaalbare woningen voor starters en woningen voor senioren en mensen met een beperking.
- Locaties:
 1. Hooge Berkt 1
 2. Hooge Berkt 2
 3. Molenakkers-Lavendelstraat
 4. Bax-Eijkereind
 5. Driessen
 6. Nieuwstraat 4
 7. Unica
 8. Burgemeester Magneestraat 63

Verkeersveiligheid

9. Aanpassen van de oversteek ter hoogte van St. Joseph naar het centrum (in samenwerking met RSZK).
10. Aanleg rotonde Stoom (wordt meegenomen in het bestemmingsplan Stoom).

11. Aanpassing Mr. Pankenstraat – Eijkereind (fysieke maatregelen op langere termijn, op korte termijn onderzoek naar mogelijkheden voor het instellen van een parkeerverbod).

Bedrijven

12. Ontwikkeling bedrijventerrein Waterlaat.
13. Revitalisering bedrijventerrein Het Stoom.

9. 't Loo

In dit hoofdstuk geven we voor de kern 't Loo weer wat de belangrijkste aanknopingspunten zijn voor het dorpenontwikkelingsplan, zoals op de bewonersavonden naar voren zijn gekomen, en welke uitvoeringsconsequenties de gemeente daaraan verbindt.

9.1. Wat speelt er in 't Loo?

Leefbaarheid in een notendop...

Tijdens de dorpsschouw en bewonersavond op maandag 24 oktober 2005 hebben we van de inwoners van 't Loo veel sterke, maar ook zwakke kanten van de kern gehoord. Sterke kanten van 't Loo zijn:

- het landelijk karakter en een ruime opzet: er is geen hoogbouw en er zijn veel verschillende woningen;
- een kleine, betrokken gemeenschap en een rijk verenigingsleven;
- parels: uitstraling rijksmonumenten, boerderijen, de combinatie van de pastorie met de kerk en natuurlijk het gemeenschapshuis en de natuurtuin.

Naast deze sterke punten zijn er tijdens de avond ook punten naar voren gekomen die in deze kern meer aandacht vragen. De twee belangrijkste punten zijn de verkeersveiligheid en de uitbreiding met woningbouw tussen 't Loo en Bergeijk - Hof.

Verkeersveiligheid

Op meerdere plekken in 't Loo hebben bewoners overlast van verkeer. Een paar straten worden gebruikt als sluiptwegen. Auto's rijden er hard en er is overlast van vrachtverkeer. Daarnaast is met name de kruising bij 't Stoom moeilijk om over te steken. Zolang er geen andere ontsluiting van het industrieterrein mogelijk is, vinden bewoners een rotonde een goede oplossing. Bij de wegen naar de buitengebieden is het wenselijk om fietspaden te maken, hiermee wordt het voor kinderen een stuk veiliger om naar school te fietsen. Op de luchtfoto in bijlage 1 is te zien welke knelpunten door de bewoners zijn aangegeven, dit zijn o.a.:

- Weeboscherweg: onveilig voor fietsers en voetgangers;
- Bredasedijk: veel sluiptverkeer en vrachtverkeer;
- kruising bij 't Stoom.

Uitbreiding

In de StructuurvisiePlus is een aantal gebieden ter uitbreiding van de kern Bergeijk - Hof aangegeven. De gebieden zijn met name bedoeld voor de woningbehoefte uit de kern Bergeijk - Hof. Ruimtelijk gezien lijken de locaties echter meer te horen bij 't Loo dan bij Bergeijk - Hof. Door het hoge aantal woningen (ca. 300) lijkt de kern 't Loo hierdoor te verdubbelen.



Deze uitbreiding biedt de kern natuurlijk veel kansen. Het draagvlak voor bepaalde voorzieningen wordt groter, waardoor er in de toekomst misschien meer ruimte komt voor voorzieningen, die nu nog niet in de kern aanwezig zijn.

Aan de andere kant heeft deze uitbreiding natuurlijk zijn gevolgen voor de gemeenschap. Bewoners vinden het dan ook belangrijk dat de uitbreiding gefaseerd plaatsvindt. Bewoners wijzen de gemeente erop dat de gemeente bij de uitbreiding rekening moet houden met de verkeersontsluiting van de nieuwe wijken. Deze mogen niet leiden tot meer sluipverkeer en onveilige verkeerssituaties.

Daarnaast werd er door bewoners gewezen op het bedrijf aan de Frater Romboutsstraat. Bij uitbreiding op de aangrenzende locatie wordt dit bedrijf omsloten door woningen. Dit is niet wenselijk. Beter is dan om het bedrijf te verplaatsen.

Wat speelt er nog meer?

De punten die in de vorige paragraaf zijn genoemd, zijn natuurlijk niet het enige dat er speelt onder de bevolking van 't Loo. In de paragraaf gaan we kort in op andere punten die tijdens de dorpsschouw en bewonersavond naar voren zijn gekomen.

Kern zonder centrum

't Loo heeft geen echt centraal punt in de kern. Wat het centrum zou moeten zijn, is nu slechts een grasveldje met bomen (driehoekspein). De bewoners zouden hiervan een centraal plein willen maken waar men elkaar kan ontmoeten.

Speelvoorzieningen

Tijdens de dorpsschouw en bewonersavond is aangegeven dat er in de kern 't Loo te weinig goede speelvoorzieningen zijn. In verband met veiligheidseisen is een aantal speeltoestellen weggehaald en hiervoor is niets in de plaats gekomen. Daarnaast laat in sommige wijken het aantal speelvelden te wensen over.

Parkeergelegenheid

Met name door de bewoners uit de buurt Breerijt is aangegeven dat er te weinig parkeerplaatsen zijn. Auto's worden nu vaak op het trottoir geparkeerd waardoor het overlast geeft voor voetgangers, maar vanwege de smalle weg ook voor passerende auto's.

Voorzieningenniveau

In de kern 't Loo zijn, gezien het lage inwonertal, weinig tot geen commerciële voorzieningen zoals een supermarkt. Wellicht dat de voorgenomen uitbreiding hier een positieve impuls kan geven aan het draagvlak voor commerciële voorzieningen.

Wonen

Behalve over leefbaarheid hebben de inwoners van 't Loo ook hun mening geven over wat er op het gebied van wonen moet gebeuren. Net als in andere kernen kwam ook in 't Loo naar voren dat er behoefte is aan meer (betaalbare) woningen voor starters en senioren.

Betaalbare woningen

Evenals in andere kernen ervaren de inwoners van 't Loo een tekort aan betaalbare woningen. Starters en ook senioren komen moeilijk aan een woning en de doorstroming

komt niet op gang. In de nieuwe uitbreiding zal ruimte moeten komen voor betaalbare woningen.

Wonen met zorg

Ook in een kleine kern als 't Loo groeit de behoefte aan woningen waar een bepaalde mate van zorg kan worden geleverd aan de bewoner(s). Inwoners zien graag dat er grenzend aan gemeenschapshuis Terlo een aantal woningen komt waar 24-uurszorg kan worden geleverd. Het gemeenschapshuis kan een steunpuntfunctie krijgen voor deze woningen.

Wat moet er worden gebouwd?

Tot 2020 is er in 't Loo op basis van de huishoudensontwikkeling een behoefte aan circa 60 woningen. In de nota 'Na denken doen' is een behoefte van circa 15 zorgwoningen bepaald. Hiermee komt het totaal op circa 75 woningen. In de onderstaande tabel is te zien in wat voor samenstelling zou moeten worden gebouwd.

Tabel 9.1: 't Loo. Streefbouwprogramma 2006 t/m 2020.

't Loo	Scenario A		Scenario B	
<i>Huur</i>	12	20%	19	30%
Nultredenwoning	9	15%	12	20%
Eengezinswoning	3	5%	7	10%
<i>Koop</i>	50	80%	43	70%
Nultredenwoning	16	25%	21	35%
Eengezinswoning - goedkoper	3	5%	7	10%
Eengezinswoning – (middel)duur	31	50%	15	25%
Totaal	62	100%	62	100%
Zorgwoningen	15		15	
Vervangende nieuwbouw na sloop	PM		PM	
Ruimte – voor – ruimte woningen	PM		PM	
Totaal alle woningen	77		77	

Waar kunnen we bouwen?

Hierboven zien we dat er in de komende vijftien jaar zo'n 80 woningen in 't Loo gebouwd moeten worden, maar waar kunnen we deze woningen bouwen? In de StructuurvisiePlus is een aantal potentiële bouwlocaties opgenomen. In de onderstaande tabel staan de locaties waar het vrijwel zeker is dat gebouwd gaat worden.

Tabel 9.2: 't Loo. Locaties en capaciteit

Locatie	Type locatie	Capaciteit
Terlo I	Inbreiding	35
Triloo	Inbreiding	70
Terlo II	Uitbreiding	200
Totaal		305

We zien dat er in 't Loo ruimte is voor meer dan 300 woningen. Deze capaciteit overstijgt de behoefte van 't Loo zelf. Ook al grenst de uitbreidingslocatie aan 't Loo, deze locatie is ook bedoeld voor om de behoefte uit de kern Bergeijk – Hof op te vangen.

De komende vijftien jaar is er behoefte aan circa 30 nultredenwoningen en nog eens 15 zorgwoningen. De meest geschikte locaties voor dergelijke woningen is Terlo I vanwege de ligging nabij het gemeenschapshuis. Op deze locatie is ruimte voor circa 35 woningen. We gaan er vanuit dat we met deze locatie voldoende kunnen inspelen op de behoefte. Een deel van de nultredenwoningen zal namelijk ook bestemd zijn voor starters op de woningmarkt.

De andere twee locaties zijn uitermate geschikt voor het ontwikkelen van eengezinswoningen, waarbij overigens rekening gehouden moet worden met de realisatie van betaalbare woningen voor starters.

Op de figuur behorende bij het uitvoeringsprogramma kunt u zien welke locaties binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling zullen komen.

9.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma

In de voorgaande paragrafen zijn veel 'parels en puinhopen' van 't Loo de revue gepasseerd. Maar wat is de gemeente nu van plan om hiermee te doen? In de bijlage zijn alle genoemde punten met reactie van de gemeente opgenomen. De hoofdlijnen van het uitvoeringsprogramma geven we in deze paragraaf.

Figuur 9.1 – Uitvoeringsprogramma 't Loo



Wonen

- Toevoeging van een kleine 75 woningen in de komende 15 jaar ten behoeve van de bevolking van 't Loo, waaronder 15 zorgwoningen.
Bij de uitbreidingswoningbouw voor Bergeijk Hof rekening houden met de maat en schaal en het eigen dorpse karakter van 't Loo.
- Locaties:
 1. Terlo
 2. Triloo

Verkeer

3. Rotonde Stoom (wordt meegenomen in bestemmingsplan Stoom).
4. Geluids- en trillingsoverlast Vonderpad (wordt aangepakt bij de ontwikkeling van Triloo).
5. Driehoekig plein middels eenvoudige ingrepen toegankelijker maken (wordt aangepakt bij de ontwikkeling van Terlo).

Bedrijven

6. Ontwikkeling bedrijventerrein Waterlaat
7. Revitalisering bedrijventerrein Het Stoom.

10. Luyksgestel

In dit hoofdstuk geven we voor de kern Luyksgestel weer wat de belangrijkste aanknopingspunten zijn voor het dorpenontwikkelingsplan, zoals die op de bewoners-avonden naar boven zijn gekomen, en welke uitvoeringsconsequenties de gemeente daaraan verbindt.

10.1. Wat speelt er in Luyksgestel?

Leefbaarheid in een notendop...

Tijdens de dorpschouw en bewonersavond in Luyksgestel op donderdag 6 oktober 2005 hebben de inwoners kenbaar gemaakt wat de 'parels en puinhopen' van het dorp zijn. De volgende positieve punten kwamen naar voren:

- landelijk en dorps karakter van de kern;
- goed functionerend verenigingsleven, veel actieve sportbeoefenaars;
- cultuurhistorisch erfgoed;
- zeer goed voorzieningen niveau.

Als belangrijkste punten waar men minder positief over is, zijn de verkeersveiligheid en een aantal aspecten van de openbare ruimte genoemd.

Verkeersveiligheid

De hoofdwegen van Luyksgestel zijn doorgaande wegen tussen België en Nederland, waar te hard rijden geen uitzondering is. Met name in het zuiden op de Sengelbroeksestraat, Dorpsstraat (waar veel winkelend publiek is), Boscheind en Lommelsedijk en in het noorden op de Kapellerweg, Rijt en Hoge Rijt (veel sluipverkeer), zorgt dit voor onveilige situaties. Vanuit de bewoners bestaat er een duidelijke wens om fysieke maatregelen te treffen. Deze zijn nodig om de snelheid te beperken, aldus de bewoners.

Openbare ruimte

Het onderhoud van het openbaar groen is volgens veel inwoners van Luyksgestel beneden de maat. Dit moet worden verbeterd. Daarnaast is het een doorn in het oog dat het dorpspark nog steeds niet goed ingericht en ontsloten. Plannen hiervoor zijn al jaren geleden uitgewerkt en goedgekeurd. Ook het geld is door de gemeente toegezegd, maar helaas is er nog niets gebeurd.

Tot slot zijn veel inwoners ontevreden over de inrichting van de Gestelplaetse. Wat ooit het centrale plein van Luyksgestel met winkeltjes had moeten worden, is nu volgens velen een kale leegte. Het plein zou aantrekkelijker kunnen worden gemaakt door het plaatsen van groen. Daarnaast zou de verkeerssituatie kunnen worden verbeterd.

Wat speelt er nog meer?

Naast de punten die hierboven genoemd zijn, is er eigenlijk nog maar één punt dat ook op 6 oktober naar voren is gekomen. Dat is het onderhoud van het cultuur-historisch erfgoed. Men maakt zich zorgen over het behouden van de parels in dorp, zoals de kiosk,

de kapel en het dorpspark. Het behouden van deze parels vraagt om frequent en goed onderhoud. Hier schort het nog wel eens aan.

Wonen

Naast aspecten over de leefbaarheid in het dorp hebben de inwoners van Luyksgestel zich ook duidelijk uitgesproken over het wonen in het dorp.

Landelijke en dorpse karakter

Luyksgestel heeft een landelijke en dorpse uitstraling, waar veel inwoners trots op zijn. Veel inwoners zijn dan ook van mening dat nieuwbouw van woningen en bedrijven ingepast moet worden in de bestaande situatie, zodat dit unieke karakter behouden blijft. Architectuur zoals bij Parijs wordt door veel inwoners niet gezien als passend.

Woningen voor starters

Het aantal betaalbare woningen voor starters in het dorp laat op de laatste jaren te wensen over. Het is zaak om blijvend goedkope woningen voor starters beschikbaar te hebben. Alleen dan kunnen jongeren aan het dorp gebonden worden. Hierdoor blijft er draagvlak voor voorzieningen zoals de basisschool.

Wonen met zorg

In Luyksgestel wordt wonen met zorg aangeboden in woonzorgcentrum Lucia; Veel (oudere) inwoners van Luyksgestel vinden dat het aantal appartementen bij Lucia moet worden uitgebreid. In de nota 'Na denken doen' is aangegeven dat er de komende tien jaar nog een aanvullende behoefte is aan circa 13 woningen. Logisch is om deze woningen te koppelen aan Lucia of in de directe nabijheid te bouwen. Een aantal mensen vindt deze ontwikkeling zo belangrijk dat er een deel van het dorpspark voor opgeofferd mag worden.

Wat moet er worden gebouwd?

In de onderstaande tabel is te zien hoeveel en wat voor woningen er volgens de woningmarktanalyse in Luyksgestel gebouwd zouden moeten worden. Samen met de zorgwoningen is er in de komende vijftien jaar behoefte aan ruim 175 woningen.

Tabel 10.1: 'Luyksgestel. Streefbouwprogramma 2006 t/m 2020.

Luyksgestel	Scenario A		Scenario B	
<i>Huur</i>	33	20%	49	30%
Nultredenwoning	25	15%	33	20%
Eengezinswoning	8	5%	16	10%
<i>Koop</i>	130	80%	114	70%
Nultredenwoning	41	25%	57	35%
Eengezinswoning - goedkoper	25	15%	33	20%
Eengezinswoning – (middel)duur	65	40%	24	15%
Totaal	163	100%	163	100%
Zorgwoningen	13		13	
Vervangende nieuwbouw na sloop	PM		PM	
Ruimte – voor – ruimte woningen	PM		PM	
Totaal alle woningen	176		176	

Waar kunnen we bouwen?

De woningbehoefte in de kern is fors, 163 woningen en ca. 13 zorgwoningen. Kijken we naar de locaties die in de StructuurvisiePlus zijn aangewezen, dan zien we dat al deze locaties zeker moeten worden benut.

Tabel 10.2: Luyksgestel. Locaties en capaciteit

Locatie	Type locatie	Capaciteit
Prins van Luik	Inbreiding	25
Bloks – Kijken	Inbreiding	30
Tiliaans Noord	Uitbreiding	Pm
Sportcomplex	Uitbreiding	Pm
Totaal		55 + PM

De komende jaren is er behoefte aan 65 tot 90 nultredenwoningen. De meest geschikte locatie voor dit type woning is Prins van Luik, omdat deze erg dicht bij voorzieningen voor eerste levensbehoefte ligt. Ook de locatie van Bloks-Kuiken kan hiervoor in aanmerking komen. Samen zijn deze twee locaties goed voor ongeveer 55 woningen. Te weinig dus voor de behoefte. Overigens liggen deze locaties minder gunstig ten opzichte van Zorgcentrum Lucia en het gemeenschapshuis. Het is dus nodig op zoek te gaan naar andere locaties die geschikt voor woningen voor senioren. Door de inwoners van Luyksgestel zijn hiervoor een aantal goede suggesties gedaan (zie kaart op volgende pagina).

De locaties Sportpark en Tiliaans-Noord zijn geschikt voor het bouwen van eengezinswoningen. Daarnaast verdient het de aanbeveling de zorgwoningen nabij het zorgcentrum te bouwen. De vraag is of dit ten koste moet gaan van het dorpspark.

Tijdens de bewonersavond is overigens naar voren gekomen dat er in de kern verdeeldheid is over de verplaatsing van het sportcomplex naar de rand van het dorp. De locatie in de kern zou dan in de toekomst worden gebruikt voor woningbouw. Volgens sommige inwoners is het zonde om de unieke plek die het sportcomplex nu in het dorp, maar ook in de samenleving te verplaatsen naar de rand van het dorp. Anderen vinden het verplaatsen minder problematisch zolang het complex maar veilig bereikbaar is voor kinderen.

Op de figuur behorende bij het uitvoeringsprogramma kunt u zien welke locaties binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling zullen komen.

10.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma.

In de voorgaande paragrafen zijn veel ‘parels en puinhopen’ van Luyksgestel de revue gepasseerd. Maar wat is de gemeente nu van plan om hiermee te doen? In de bijlage zijn alle genoemde punten met reactie van de gemeente opgenomen. De hoofdlijnen van het uitvoeringsprogramma geven we in deze paragraaf.



Figuur 10.1 – Uitvoeringsprogramma Luyksgestel

Wonen

- Nieuwbouw van ca. 175 woningen in de komende 15 jaar; hieronder zijn 13 zorgwoningen.
- Locaties:
 1. Bloks-Kuijken
 2. Tiliaans-Noord
 3. Prins van Luik
 4. Sportpark

Verkeer

5. Verkeersmaatregelen treffen op de Kapellerweg i.v.m. 30 km/h zone (vooruitlopend op algemeen verkeer- en vervoersplan).

Openbare ruimte

6. Uitvoering Dorpspark.
7. Inrichten Gestelplaetse.

Bedrijvenontwikkeling

8. Ontwikkeling van het bedrijventerrein Rijt.

Basisschool

9. Opstarten huisvestingsonderzoek naar aanleiding van uitkomsten locatieonderzoek.

11. Riethoven

In dit hoofdstuk geven we voor de kern Riethoven weer wat de belangrijkste aanknopingspunten zijn voor het dorpenontwikkelingsplan, zoals op de bewonersavond naar voren zijn gekomen, en welke uitvoeringsconsequenties de gemeente daaraan verbindt.

11.1. Wat speelt er in Riethoven?

Leefbaarheid in een notendop...

Op maandag 10 oktober 2005 is er in Riethoven een dorpsschouw en bewonersavond geweest. Zowel positieve als minder positieve aspecten van de kern zijn op deze middag en avond ter sprake gekomen. We beginnen met de positieve punten van Riethoven:

- grote sociale samenhang en bloeiend verenigingsleven;
- voorzieningen: o.a. Rietstek, school, medisch centrum, supermarkt en sporthal;
- goede verbinding met Eindhoven en Veldhoven;
- bosrijke omgeving met een mooi agrarisch buitengebied;
- industrieterrein.

Tegenover deze positieve punten staan ook een aantal punten waarover de inwoners van het dorp minder tevreden zijn. De meest naar voren springende punten zijn het ontbreken van het dorpscentrum, de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van de basisschool.

Dorp zonder centrum

Riethoven is een dorp zonder echt centrum. Wat eigenlijk het centrum zou moeten zijn, is nu een puinhoop. Het oude café van Deijck, dat een monument is en al lange tijd leeg staat, moet nodig opgeknapt worden. Daarnaast willen de bewoners dat het landje op de hoek Molenstraat/Willibrordusstraat een onderdeel wordt van het parkje. Mooie kansen om van deze plek een centraal punt in het dorp te maken.



Verkeersveiligheid

De verkeersveiligheid laat, met name op de doorgaande wegen, te wensen over. Auto's rijden te hard, er is buiten de bebouwde kom geen of weinig verlichting en ook fiets- en voetpaden ontbreken op te veel plaatsen. Er is in het dorp al een aantal verkeersremmende maatregelen genomen, maar dat is niet voldoende.

Veiligheid en bereikbaarheid rondom basisschool

Vanuit sommige buurten is de basisschool moeilijk bereikbaar; mensen moeten ver omlopen. Dit kan worden verbeterd door het realiseren van een tweetal doorgangen richting de Schoolstraat. Daarnaast is er rondom de school aandacht nodig voor parkeren. Ouders die hun kinderen met de auto naar school brengen, hinderen nu soms bewoners van de Schoolstraat en zorgen voor verkeersopontheid.

Wat speelt er nog meer?

Naast de punten uit de vorige paragraaf zijn er natuurlijk nog meer punten te noemen waar men minder tevreden over is. Deze bespreken we kort in deze paragraaf.

Wegtrekken van voorzieningen

Gezien het beperkte draagvlak in het dorp, trekken steeds meer commerciële voorzieningen weg uit het dorp. Dit baart zorgen voor de oudere inwoners die minder mobiel zijn. Hiervoor zouden oplossingen moeten worden gezocht.

Industrieterrein

Riethoven beschikt over een mooi ingericht industrieterrein. De ontsluiting van dit terrein zou echter beter kunnen. Daarnaast zijn de uitbreidingsmogelijkheden van het terrein beperkt. Sommige inwoners van Riethoven pleiten er dan ook voor om het terrein eventueel te verplaatsen, waardoor het beter kan uitbreiden en makkelijker ontsloten kan worden. De meningen hierover zijn verdeeld.

Openbaar vervoer

Sinds enige tijd rijdt er door Riethoven weer een bus richting Bergeijk, Eindhoven en het ziekenhuis Veldhoven. Het blijkt echter dat de vertrektijden niet goed zijn afgestemd op de gebruikers. Hier zou verbetering in moeten komen.

Openbare ruimte

- op sommige plaatsen is het nodig iets te veranderen aan de parkeergelegenheid in combinatie met het onderhouden van groenvoorzieningen;
- eiken in de Schoolstraat; staan nu aan beide kanten van de weg. Deze zouden alleen aan de oostkant moeten staan. De “slechte” bomen zouden vervangen kunnen worden door nieuwe, zodat weer een mooi historisch laanaanzicht ontstaat.;
- ontbreken van dorpsgezicht aan de Eviestraat en de Lupinestraat.

Wonen

Op het gebied van wonen zijn door de inwoners van Riethoven nauwelijks opmerkingen gemaakt.

Wonen met zorg

Riethoven beschikt over een steunpunt met daaraan grenzend woningen voor senioren: de Hofstek. Samen met gemeenschapshuis de Rietstek vormt dit het centrum voor oudere mensen in Riethoven. Desondanks is de verhuurbaarheid van de woningen hier in het verleden minder goed geweest, maar gezien de prognoses voor de toekomst vinden veel Riethovenaren de bouw van zorgwoningen onontbeerlijk. In de nota ‘Na denken doen’ is een behoefte van 10 zorgwoningen opgenomen.

Wat moet er worden gebouwd?

In de onderstaande tabel is te zien welke woningbehoefte er de komende 15 jaar in de kern Riethoven is. Inclusief zorgwoningen en ruimte-voor-ruimte-woningen komt deze behoefte op ca. 160 woningen.

Tabel 11.1: 'Riethoven. Streefbouwprogramma 2006 t/m 2020.

Riethoven	Scenario A		Scenario B	
<i>Huur</i>	26	20%	39	30%
Nultredenwoning	26	20%	39	30%
Eengezinswoning	0	0%	0	0%
<i>Koop</i>	104	80%	91	70%
Nultredenwoning	45	35%	58	45%
Eengezinswoning – goedkoper	7	5%	13	10%
Eengezinswoning – (middel)duur	52	40%	20	15%
Totaal	130	100%	130	100%
Zorgwoningen	10		10	
Vervangende nieuwbouw na sloop	PM		PM	
Ruimte – voor – ruimte woningen	20		20	
Totaal alle woningen	160		160	

Waar gaan we bouwen?

Kijken we naar de beschikbare locaties in de kern Riethoven, dan zien we dat er ruimte is voor iets meer dan 100 woningen. De totale behoefte is echter groter en dit betekent dat de uitbreidingslocatie ten oosten van Riethoven zeker gebruikt moet worden.

Kijken we naar de behoefte aan nultredenwoningen (70 tot 100 woningen) dan zien we dat beide inbreidingslocaties hier eigenlijk voor ingezet zouden moeten worden.

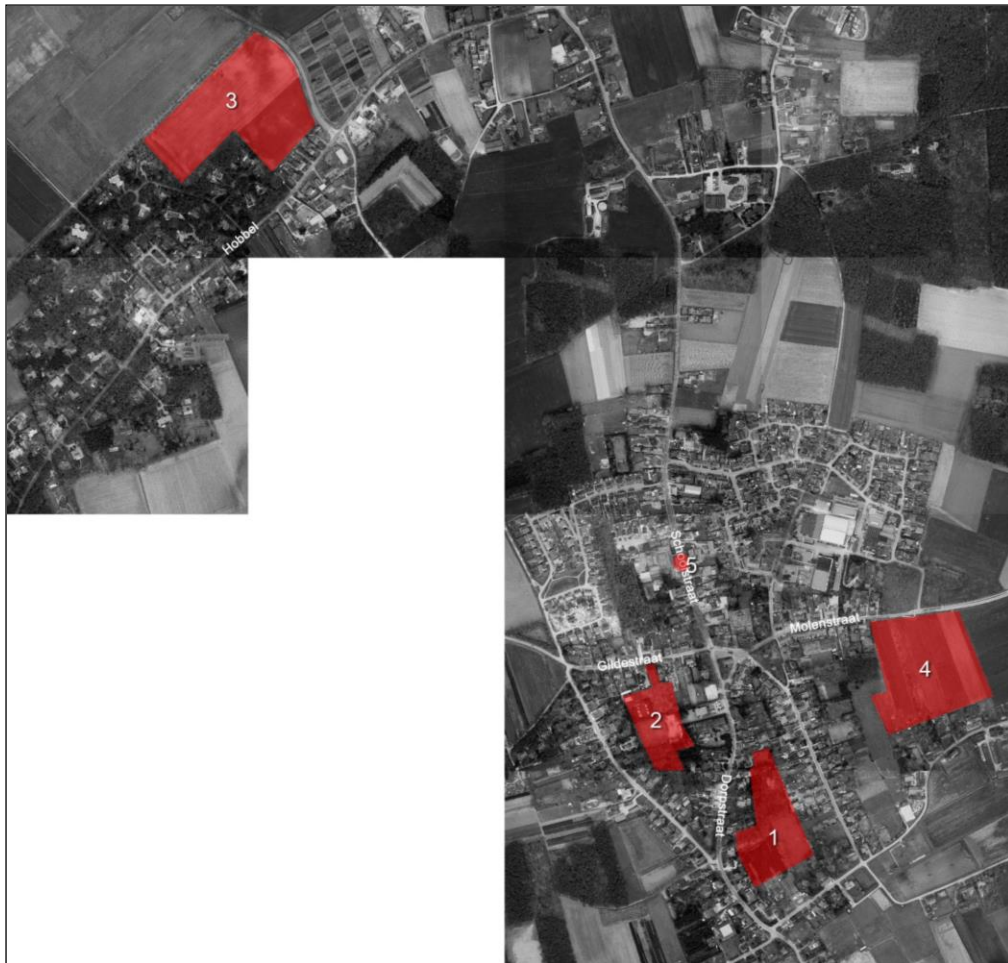
Tabel 11.2: Riethoven. Locaties en capaciteit

Locatie	Type locatie	Capaciteit
Achter de Sleutel	Inbreiding	35
Inbreiding Riethoven	Inbreiding	58
RvR Walik	Ruimte voor ruimte	20
Riethoven –Oost	Uitbreiding	PM
Totaal		113

Op de figuur behorende bij het uitvoeringsprogramma kunt u zien welke locaties binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling zullen komen.

11.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma.

In de voorgaande paragrafen zijn veel 'parels en puinhopen' van Riethoven de revue gepasseerd. Maar wat is de gemeente nu van plan om hiermee te doen? In de bijlage zijn alle genoemde punten met reactie van de gemeente opgenomen. De hoofdlijnen van het uitvoeringsprogramma geven we in deze paragraaf.



Figuur 11.1 – Uitvoeringsprogramma Riethoven

Wonen

- Nieuwbouw in de komende 15 jaar van 160 woningen, waaronder 20 ruimte-voor-ruimte-woningen en 10 zorgwoningen.
- Locaties:
 1. Inbreiding Riethoven
 2. Achter de Sleutel
 3. Ruimte voor Ruimte Walik
 4. Riethoven Oost

Verkeer

5. Aanpassen verkeerssituatie rondom de schoolomgeving i.v.m. veiligheid.

12. Weebosch

In dit hoofdstuk geven we voor de kern Weebosch weer wat de belangrijkste aanknopingspunten zijn voor het dorpenontwikkelingsplan, zoals die op de bewonersavond naar voren zijn gekomen, en welke uitvoeringsconsequenties de gemeente daaraan verbindt.

12.1. Wat speelt er in de Weebosch?

Leefbaarheid in een notendop...

Tijdens de dorpsschouw en bewonersavond op woensdag 12 oktober 2005 hebben de inwoners van Weebosch de sterke en zwakke punten van het dorp kenbaar kunnen maken. Als belangrijke sterke punten van het dorp hebben de inwoners genoemd:

- het bosrijke en dorpse karakter van Weebosch;
- en de vele fiets- en wandelmogelijkheden rondom het dorp, wat goed is voor het toerisme.

In het dorp zijn slechts twee punten die meer aandacht van de gemeente verdienen. Dit zijn de verkeersveiligheid en de woonmogelijkheden voor starters en senioren.

Verkeersveiligheid

In Weebosch is een aantal knelpunten: de verkeersveiligheid rondom de school en het sportpark, de kruising tussen de Weebosch en de Gerardusweg, het parkeren rondom de snackbar en de verkeerssluizen. Vooral de situatie rondom de school en de onveilige schoolroutes zorgen voor onveilige situaties bij naar schoolgaande kinderen.

Oud worden in Weebosch (ouderenproof)

Weebosch is een klein dorp waar desondanks nog redelijk wat voorzieningen zijn. Met name het gemeenschapshuis speelt een grote rol in het dagelijks leven van de oudere inwoners. Probleem is echter dat het gemeenschapshuis aan de rand van het dorp ligt en daardoor lastig bereikbaar is voor oudere mensen. De bereikbaarheid moet in de toekomst worden verbeterd: dit kan door het bouwen van seniorenwoningen nabij het gemeenschapshuis, het verbeteren van de weg naar het gemeenschapshuis of door het verplaatsen van een aantal activiteiten naar het centrum van de kern. Tevens dienen woonmogelijkheden voor starters in de kern gerealiseerd te worden.

Wonen

Net als in de andere kernen van Bergeijk zijn de inwoners van Weebosch van mening dat er meer mogelijkheden moeten komen voor zowel senioren als starters.

Seniorenwoningen

Weebosch kent in totaal vier seniorenwoningen, dat is een te klein aantal voor dit dorp. Er is een grote behoefte aan seniorenwoningen, zowel voor in de huur- als koopsector.

Woningen voor starters

Het aantal betaalbare woningen voor starters laat in het dorp op dit moment te wensen over. Het is zaak om blijvend goedkope woningen voor starters beschikbaar te hebben, zo kunnen jongeren aan het dorp worden gebonden. Hierdoor blijft er draagvlak voor voorzieningen zoals de basisschool.

Wat moet er worden gebouwd?

Op basis van hoofdstuk 3 maken we hier een vertaling naar de verwachte woningbehoefte in Weebosch. Tot 2021 zal naar verwachting behoefte zijn aan circa 42 woningen. Daarnaast is er nog een behoefte aan ongeveer 10 zorgwoningen.

Tabel 12.1: Weebosch. Streefbouwprogramma 2006 t/m 2020.

Weebosch	Scenario A		Scenario B	
<i>Huur</i>	8	20%	12	30%
Nultredenwoning	6	15%	8	20%
Eengezinswoning	2	5%	4	10%
<i>Koop</i>	34	80%	30	70%
Nultredenwoning	11	25%	15	35%
Eengezinswoning - goedkoper	2	5%	4	10%
Eengezinswoning – (middel)duur	21	50%	11	25%
Totaal	42	100%	42	100%
Zorgwoningen	10		10	
Vervangende nieuwbouw na sloop	PM		PM	
Ruimte – voor – ruimte woningen	PM		PM	
Totaal alle woningen	52		52	

Waar kunnen we bouwen?

De bouwlocaties in Weebosch zijn beperkt, slechts Kapelledries II is een mogelijkheid tot uitbreiding van ongeveer 30 woningen. Dit is voorlopig nog voldoende om te voorzien in de behoefte van het dorp. Het is dus zaak om te zoeken naar een aanvullende bouwlocatie. Een locatie in de buurt van het gemeenschapshuis zou zeer geschikt zijn voor het bouwen van zorgwoningen. Naast zorgwoningen is er ook behoefte aan nultredenwoningen. De vraag is of de locatie Kapelledries II geschikt is voor oudere inwoners.

Tabel 12.2: Weebosch. Locaties en capaciteit

Locatie	Type locatie	Capaciteit
Kapelledries 1	Inbreiding	10
Kapelledries 2	Uitbreiding	30
Totaal		40

Op de figuur behorende bij het uitvoeringsprogramma kunt u zien welke locaties binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling zullen komen.

12.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma

In de voorgaande paragrafen zijn veel 'parels en puinhopen' van Weebosch de revue gepasseerd. Maar wat is de gemeente nu van plan om hiermee te doen? In de bijlage zijn alle punten met reactie van de gemeente opgenomen. De hoofdlijnen bespreken we in deze paragraaf.



Figuur 12.1 – Uitvoeringsprogramma Weebosch

Wonen

- Toevoeging van ruim 50 nieuwe woningen in de komende 15 jaar, waaronder 10 zorgwoningen.
- Locaties:
 1. Kapelledries 1
 2. Kapelledries 2

Verkeer en vervoer

3. Aanpassen verkeerssituatie bij de school.
4. Aanpassen verkeerssituatie bij de kruising Weebosch-Gerardusweg.

13. Westerhoven

In dit hoofdstuk geven we voor de kern Westerhoven weer wat de belangrijkste aanknopingspunten zijn voor het dorpenontwikkelingsplan, zoals op de bewonersavond naar voren zijn gekomen, en welke uitvoeringsconsequenties de gemeente daaraan verbindt.

13.1. Wat speelt er in Westerhoven?

Leefbaarheid in een notendop...

Op donderdag 13 oktober 2005 is er in Westerhoven een dorpsschouw en bewonersavond geweest. Op deze dag hebben de inwoners de 'parels en puinhopen' van het dorp laten zien. Op de volgende punten zijn de Westerhovenaren trots:

- actief verenigingsleven;
- vanuit het verleden een sterk bedrijfsleven opgebouwd;
- de groene long bij de Eikewal;
- voorzieningen zoals Hoefzicht en de Buitengaander;
- dorps en landelijk karakter met lintbebouwing.

Naast deze 'parels' ervaren de inwoners van Westerhoven ook een aantal minder aspecten van de kern. Een 'hot item' op het moment is de nieuwbouw van de basisschool. Daarnaast zijn ook de uitbreiding van het industrieterrein en het voorzieningenniveau belangrijke aandachtspunten.

De basisschool

Een heikel punt in Westerhoven is de locatie van de nieuwbouw van basisschool St. Servatius. De school voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en moet dus nodig worden vernieuwd. In het dorp is tweespalt over de waar de vernieuwde basisschool moet komen: op de huidige locatie of op de locatie aan de Dorpsstraat.

Uitbreiding bedrijventerrein

Westerhoven heeft de nodige bedrijvigheid en daarmee ook werkgelegenheid. Het bedrijventerrein dreigt, mede door verplaatsing van een aantal bedrijven naar het terrein, in de toekomst uit haar voegen te barsten. Het is noodzakelijk om te zoeken naar mogelijkheden voor verdere uitbreiding.



Voorzieningenniveau

Het aantal winkels in Westerhoven is zeer beperkt; er is geen supermarkt meer aanwezig. Er zijn plannen voor het ontwikkelen van een zogenaamd 'shopcourt'. De grond is inmiddels aan de ondernemer gegund. Deze zal nu verder het 'shopcourt' ontwikkelen.

Wat speelt er nog meer?

Behalve de drie punten die in de vorige paragraaf zijn genoemd is er nog een aantal punten dat de aandacht vraagt:

- het behoud van een eigen sportterrein;
- geen ruimte voor de oudere jeugd;
- ontsluiting van de Hoefakkers;
- ontwikkelingen rondom de N397 en N69.

Wonen

Evenals in de andere kernen is door de inwoners van Westerhoven aangegeven dat er behoefte is aan betaalbare woningen voor starters en senioren. Dit zien we ook terug in het bouwprogramma voor de komende 20 jaar.

Wat moet er worden gebouwd?

Tabel 13.1: Westerhoven. Streefbouwprogramma 2006 t/m 2020.

Westerhoven	Scenario A		Scenario B	
<i>Huur</i>	21	20%	32	30%
Nultredenwoning	16	15%	21	20%
Eengezinswoning	5	5%	11	10%
<i>Koop</i>	84	80%	73	70%
Nultredenwoning	16	15%	26	25%
Eengezinswoning - goedkoper	16	15%	21	20%
Eengezinswoning – (middel)duur	52	50%	26	25%
Totaal	105	100%	105	100%
Zorgwoningen	12		12	
Vervangende nieuwbouw na sloop	PM		PM	
Ruimte – voor – ruimte woningen	PM		PM	
Totaal alle woningen	117		117	

Waar kunnen we bouwen?

De komende twintig jaar is er behoefte aan ruim honderd woningen ten behoeve van de huishoudensontwikkeling. Kijken we naar de beschikbare locaties dan zien we dat er voor de behoefte-ontwikkeling voldoende ruimte is. Afhankelijk van de ontwikkelingen rondom de nieuwbouw van de basisschool is nog meer ruimte voor woningbouw.

Tabel 13.2: Westerhoven. Locaties en capaciteit

Locatie	Type locatie	Capaciteit
Garage Smolders	Inbreiding	25
Hoefzicht II & III	Inbreiding	110
<i>St. Servatius</i>	<i>Inbreiding</i>	<i>(30)</i>
Totaal		135 (+ 30)

Voor de locatie Hoefzicht II zijn al plannen in voorbereiding. Deze locatie is gezien de ligging naast het steunpunt Hoefzicht zeer geschikt voor de bouw van nultreden- en zorgwoningen. Dit type woningen is ook in de huidige plannen opgenomen. Een andere locatie die in de toekomst geschikt kan zijn voor nultredenwoningen is de locatie van basisschool St. Servatius. Hoefzicht III en de locatie van Garage Smolders zijn meer geschikt voor eengezinswoningen.

Op de figuur behorende bij het uitvoeringsprogramma kunt u zien welke locaties binnen afzienbare tijd tot ontwikkeling zullen komen.

13.2. Wat doen we ermee? Uitvoeringsprogramma.

In de voorgaande paragrafen zijn veel 'parels en puinhopen' van Westerhoven de revue gepasseerd. Maar wat is de gemeente nu van plan om hiermee te doen? In de bijlage zijn alle genoemde punten met reactie van de gemeente opgenomen. De hoofdlijnen van het uitvoeringsprogramma geven we in deze paragraaf.



Figuur 13.1 – Uitvoeringsprogramma Westerhoven

Wonen

- Nieuwbouw van een kleine 120 woningen in de komende 15 jaar, waaronder 12 zorgwoningen.
- Locaties:
 1. Hoefzicht fase
 2. Smolders
 3. Hoefzicht fase 3
 4. St. Servatius
 5. Locatie Eikenwal schrappen als eventuele woningbouwlocatie.

Ontwikkeling bedrijventerrein

6. Het opzetten van een integrale ruimtelijke visie voor de bedrijfsterrreinontwikkeling.
Ontwikkeling c.q. revitalisering van de bedrijventerreinen Loveren en Leemskuilen.

Basisschool

7. Voortzetten van de huidige procedure op basis van eerdere bestuurlijke besluiten.

Deel IV: Het vervolg

14. Monitoring en evaluatie

Het dorpenontwikkelingsplan van de gemeente wordt van tijd tot tijd bijgesteld als gevolg van ontwikkelingen binnen en buiten de gemeente. Bijstelling van de hoofdlijnen van beleid vindt eenmaal per vier jaar plaats en bijstelling van concretere programma-onderdelen eenmaal per twee jaar. Dit vergt een monitoring van de ontwikkelingen. Waar nodig willen wij de monitoring uitvoeren in samenwerking met de andere Kempen-gemeenten.

Om die monitoring goed te laten verlopen zal een eenvoudig systeem opgezet moeten worden, waarbij in ieder geval aandacht wordt besteed aan de volgende zaken:

- Inzicht in de mate waarin het DOP-programma is gerealiseerd;
- Inzicht in daadwerkelijke invulling van de woningbehoefte van de verschillende doelgroepen;
- Betrekken van de bevolking bij de voortgang, bijvoorbeeld door een jaarlijks te houden dorpsschouw/bewonersavond teneinde samen de voortgang te bespreken.

Die monitoring zal er toe moeten leiden dat de Raad jaarlijks een overzicht van de voortgang kan worden geboden.

Wij stellen voor een **coördinerend wethouder** aan te wijzen. Ambtelijk is een belangrijke rol weggelegd voor de **beleidsmedewerker kernenbeleid**.

Eenmaal per Raadsperiode is het DOP aan algehele herziening toe. Input daarvoor zijn de jaarlijkse monitoringresultaten, nieuw onderzoek, in de tussentijd nieuw geformuleerd beleid etc.

Het voorstel is om de algehele evaluatie midden in de zittingsperiode van de raad te laten plaatsvinden. Op deze wijze kan de zittende raad het plan van aanpak in hun eigen zittingsperiode vorm geven.

Bijlage 1: Bergeijk Hof luchtfoto/reacties



Bergeijk - Hof

Stand van zaken per 1 maart 2006

Verkeer en Vervoer				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
1.1	Ontsluitingsweg van het industrie gebied Waterlaan en Ekkerstraat richting de provinciale weg.	11	De Stökskesweg is één van de mogelijke tracékeuzes voor een toekomstige noordelijke ontsluitingsroute voor het industrieterrein naar de provincialeweg.	5 – 10 jaar
1.2	Nieuwe ontsluiting voor vrachtverkeer via Hoge Berkt – Eerselsedijk.	17	Niet aan de orde. Eventueel vrachtverkeer zal gebruik moeten maken van de toekomstige noordelijke ontsluitingsroute.	Nvt
1.3	Verkeersremmende maatregelen kruising Kleine Broekstraat – Kennedylaan; oplossing verkeerssluizen?	21	De Kennedylaan heeft een verkeersfunctie. Dit betekent dat terughoudend omgesprongen moet worden met snelheidsremmende maatregelen. Eventuele maatregelen dienen nader uitgewerkt te worden in een verkeersveiligheidsplan en een verkeerscirculatieplan.	0 – 5 jaar
1.4	Onveilig kruispunt Kennedylaan - Broekstraat; oplossing rotonde of verkeerslichten?	22	In het kader van het fonds bovenwijkse voorzieningen is voorgesteld op deze locatie een rotonde aan te leggen. Uitvoering is afhankelijk van voeding van dit fonds en onderlinge prioritering binnen het fonds.	0 – 10 jaar
1.5	Onveilig kruispunt Burg. Magneestraat - Hoek; oplossing rotonde of verkeerslichten?	23	In het kader van het fonds bovenwijkse voorzieningen is voorgesteld op deze locatie een rotonde aan te leggen. Uitvoering is afhankelijk van voeding van dit fonds en onderlinge prioritering binnen het fonds.	0 – 10 jaar
1.6	Onveilig kruispunt bij de C1000 / parkeerplaats.	25	Dit valt onder de Centrumvisie Bergeijk. Het kruispunt is met name subjectief onveilig.	PM
1.7	Verkeersonveilige situatie door onoverzichtelijk bocht Nieuwstraat – van Beverwijkstraat.	26	In het verleden is op deze locatie een rijbaanscheiding in de bocht aangebracht en is de maximum snelheid verlaagd naar 30 km/h.	nvt
1.8	Aanleggen van een vrijliggend voetpad begin Dr. Rauppstraat (langs kerkhof).	29	Geen prioriteit	Nvt
1.9	Aanleggen duidelijke oversteekplaats voor voetgangers en fietsers Hof - Meester Pankenstraat.	30	Voetgangers moeten gebruik maken van de voetgangersoversteekplaats. Fietsers kunnen op het kruispunt zelf oversteken. Met relatief kleine maatregelen kan hier meer duidelijkheid worden geschapen. Het project is opgenomen in het uitvoeringsprogramma voor de kern Bergeijk 't Hof.	0 – 5 jaar
1.10	Verkeersonveilige situatie Meester Pankenstraat door o.a. auto's die	31	Dit betreft handhaving door de politie. De gemeente heeft hier geen invloed op.	Nvt

Verkeer en Vervoer				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
	geparkeerd staan.			
1.11	Onveilige verkeerssituaties op de Lijnt en Hoek door te hard rijdend verkeer.	33	Dit betreft handhaving door de politie. De gemeente heeft hier geen invloed op.	Nvt
1.12	Onveilige verkeerssituaties op kruising Lijnt en Hoek; oplossing rotonde?	35	In het kader van het fonds bovenwijkse voorzieningen is voorgesteld op deze locatie een rotonde aan te leggen. Uitvoering is afhankelijk van voeding van dit fonds en onderlinge prioritering binnen het fonds.	PM
1.13	Parkeerprobleem Albert Heijn	24	De Albert Heijn is voornemens uit te breiden. Zij zijn verplicht daarbij te voldoen aan de gestelde parkeernormen.	Nvt
1.14	Parkeerproblemen bij het zwembad; oplossing parkeren aan Eerselsedijk?	27	De gemeente is in gesprek met de eigenaar van het zwembad. Verplaatsing van de parkeerplaatsen richting de Eerselsedijk is niet mogelijk. Het probleem wordt voor een groot gedeelte ook veroorzaakt door het beperkt aantal parkeerplaatsen in de "oudere" wijken.	PM
1.15	Parkeerproblemen rondom de kinderdagverblijf	32	Voor het kinderdagverblijf lopen plannen voor verbouw / uitbreiding. Hierbij wordt rekening gehouden met een goede oplossing van de parkeerproblematiek.	PM
1.16	Verzoek tot minder verkeersfunctie: Kerkstraat	-	De Kerkstraat heeft geen verkeersfunctie. Het gebruik van de Kerkstraat is overeenkomstig zijn functie (erftoegangsweg). Op termijn dient de Kerkstraat opgenomen te worden in een 30 km/h zone.	PM

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
1.17	Woningbouw Hoge Berkt.	12	Is opgenomen als locatie in het woningbouwprogramma	0 – 5 jaar
1.18	Woningen bouwen met ruime opzet (Hoge Berkt - Dopheidedreef).	16	Past niet binnen de ruimtelijke visie van de gemeente. Het bos blijft behouden	
1.19	Woningbouw Driessen.	18	Is opgenomen als locatie in het woningbouwprogramma. Is in aanbouw.	0 – 5 jaar
1.20	Woningbouw Molenakkers voor senioren- en starterswoningen.	19	Is opgenomen als locatie in het woningbouwprogramma. De nadruk zal komen te liggen op seniorenwoningen en zorgwoningen in de huursector, vanwege de ligging nabij het centrum.	0 – 5 jaar

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
1.21	Woningbouw Unica.	20	Is opgenomen als locatie in het woningbouwprogramma.	0 – 5 jaar
1.22	Woningbouwlocatie hoek Eijkereind en Lijnt.	34	Op dit moment wordt men nog gehinderd door milieucirkels. De locatie heeft op dit moment geen prioriteit binnen het woningbouwprogramma, maar geldt wel als mogelijke woningbouwlocatie voor de toekomst.	5 – 10 jaar
1.23	Woningbouw Bax aan de Eijkereind	36	Is opgenomen als locatie in het woningbouwprogramma.	0 – 5 jaar
1.24	Woningbouw ten zuiden van de Eijkereind	37	In ruil voor sanering van bedrijvigheid is het denkbaar dat er in de toekomst woningbouw mogelijk is.	PM
1.25	Woningbouw ten noorden van de Bucht	38	Dit is buitengebied, dus in principe vindt hier geen woningbouw plaats.	Nvt
1.26	Bos behouden of woningbouw? (tussen de Hoge Berkt en de Sparrendreef)	39	Bos behouden past binnen de ruimtelijke visie van de gemeente.	Nvt
1.27	Woningbouw of groen behouden? (aan de Kerkstraat)	40	Aansluitend op een eventueel toekomstig LOC is dit een geschikte locatie voor woningbouw.	PM
1.28	Starterswoningen of open houden? (tussen de Bucht en de Riethovensedijk)	41	Open houden. Geen woningbouw op deze cultureel waardevolle locatie aan het Ploegpark.	Nvt

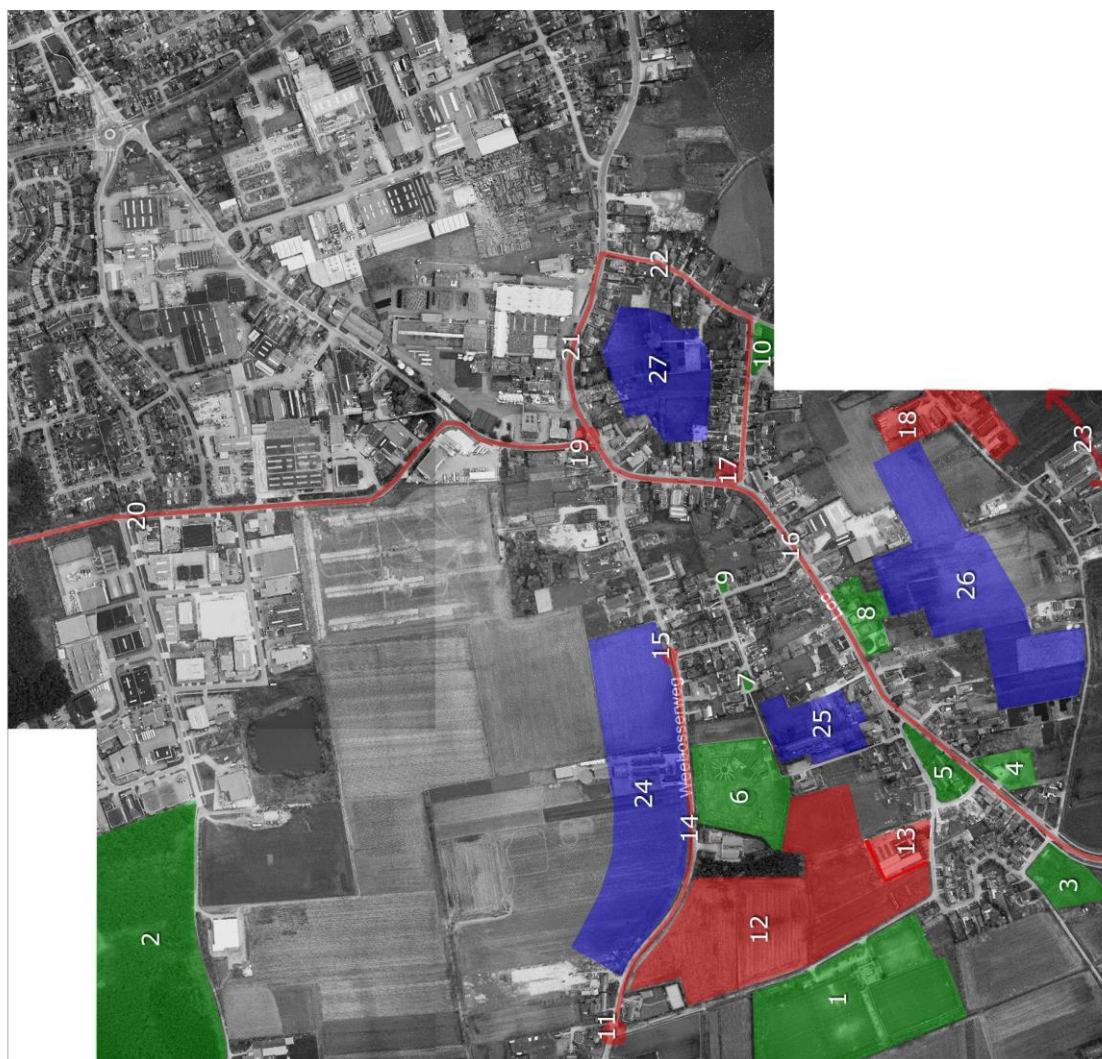
Openbare ruimte en Veiligheid				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
1.29	Standerdmolen behouden.	1	Behouden	Nvt
1.30	Groene omgeving rondom woningen (Boswoningen / Bergerheide) behouden.	2	Behouden	Nvt
1.31	Brouwersbos en begraafplaats behouden.	3	De gemeente wil het bos eventueel toegankelijker maken voor bezoekers	PM
1.32	St. Petrus Hof behouden.	4	Behouden	
1.33	Kerk en het patronaatsgebouw behouden.	8	Behouden	
1.34	Groenstrook (Bucht) behouden.	10	In bestemmingsplan Woongebieden Oost is hier de mogelijkheid opgenomen om 1 woning te bouwen.	PM
1.35	Onderhoud van openbare groenvoorzieningen verbeteren en meer parkeerplaatsen (Beisterveld).	13	Project loopt mee in financiële planning en prioriteit daarvan afwegen tegen andere voornemens. De gemeente volgt het IBOR	Nvt

Openbare ruimte en Veiligheid				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
1.36	Transport bedrijf Daris: overlast van vrachtwagens.	15	De gemeente heeft hier weinig invloed op. Er zijn in het verleden wel verschillende gesprekken gevoerd met Daris over dit probleem.	Nvt
1.37	Herinrichten van 't Hof.	28	Plan hiervoor is beschreven in de centrumvisie. Op dit moment zijn er geen financiële middelen om dit plan uit te voeren. Eind 2005 is er een parkeer- en verkeersonderzoek geweest. Wellicht dat het naar aanleiding hiervan mogelijk is om via het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen geld te krijgen voor het oplossen van knelpunten.	PM
1.38	Overlastsituaties St. Jacobshof.	-	De gemeente is hierover in overleg met de woningcorporatie en de politie.	PM

Voorzieningen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
1.39	Dienstencentrum ontwikkelen.	-	Hierover dient in het kader van het nog op te stellen "Wonen-Welzijn-Zorg beleid" nog een visie over ontwikkeld te worden.	PM
1.40	De Kattendans en evenemententerrein behouden.	5	Behouden.	Nvt
1.41	Voorzieningen aan de Dokter Raupstraat behouden.	6	Eventueel wordt een aantal van deze voorzieningen verplaatst naar het te ontwikkelen LOC. Op de plek van deze voorzieningen komen dan woningen.	PM
1.42	Beukenhof behouden.	7	Behouden (meer openbaar maken)	Nvt
1.43	Ploegpark behouden.	9	Behouden	Nvt

Economische aspecten				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
1.44	Verplaatsen Diffutherm	14	Er is een intentie-overeenkomst tussen de gemeente en Diffutherm over het verplaatsen van het bedrijf naar het Kempisch Bedrijven Park. In het nieuwe bestemmingsplan van 't Stoom worden de mogelijkheden van Diffutherm beperkt.	PM

Bijlage 2: 't Loo – luchtfoto/reacties



Loo/Lage Berkt

't Loo

Stand van zaken per 1 maart 2006

Verkeer en Vervoer				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
2.1	Herinrichten van het kruispunt het Kerkpad en Weebosserweg.	11	Herinrichting van het kruispunt zal worden meegenomen in het kader van bestemmingsplan Terlo II	0 – 5 jaar
2.2	Aanleggen van een vrijliggend fietspad langs de Weebosserweg	14	Op termijn zal de weg ingericht worden als 60 km/h zone. In het kader van deze herinrichting dient nut en noodzaak onderzocht te worden voor een vrijliggend fietspad	PM
2.3	Kruising Weebosserweg en Breerijt; oplossing verkeerssluis?	15	Het huidige kruispunt is verhoogd uitgevoerd, het aanleggen van een verkeerssluis is op deze locatie niet zinvol aangezien er onvoldoende sprake is van steeds voldoende verkeersaanbod uit beide richtingen.	PM
2.4	Verkeersonveilige situatie Loo door te hard rijdend verkeer; oplossing flitsers, verkeerssluizen?	16	Dit betreft handhaving door de politie. De gemeente heeft hier geen invloed op.	Nvt
2.5	Kruising Loo en de Stökskesweg; aanleggen van een rotonde.	19	Hier is planologisch en financieel ruimte voor gereserveerd in bestemmingsplan het Stoom.	PM
2.6	Ontsluitingweg voor het vrachtverkeer richting de rijksweg: ten westen van Waterlaat, richting Hoge Berkt.	20	Dit is een van de mogelijke tracékeuzes voor een eventuele toekomstige noordelijke ontsluitingsroute voor vrachtverkeer afkomstig van de bedrijventerreinen. Naar het definitieve tracé zal echter nog concretere studie moeten worden verricht.	5 – 10 jaar
2.7	Onveilige situatie voor fietser en voetgangers, en ook vermindering van parkeerplekken (Loo / Broekstraat)	21	Deze situatie is tijdelijk vanwege de bouwwerkzaamheden.	0 – 5 jaar
2.8	Vrachtverkeer over Vonderpad en Bredasedijk; oplossing verkeerssluizen?	22	Herinrichting van het Vonderpad wordt meegenomen bij de planontwikkelingen in Triloo.	PM
2.9	Rondweg voor doorgaand verkeer ten zuiden van Achterse Loo).	23	Past niet binnen de ruimtelijke visie van de gemeente	
2.10	Parkeerproblemen bij café D'n Eyk	17	Dit blijft een probleem vanwege de beperkte ruimte. Het café heeft een vergunning.	Nvt
2.11	Verlichting fietspad Oude Postelseweg richting Lage Berkt	-	Het beleid met betrekking tot verlichting is beschreven in het IBOR.	Nvt

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
2.12	Karakteristieke lintbebouwing langs Loo	8	Behouden	Nvt
2.13	Woningbouw Terlo II	12	Terlo II zal worden ontwikkeld binnen de WVG locaties en is dus opgenomen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.	0 – 5 jaar
2.14	Woningbouw aan de Achterste Loo	18	Op dit moment nog niet mogelijk vanwege milieucirkels	> 10 jaar
2.15	Nieuwbouw in de vorm van lintbebouwing of groen behouden langs Weeboscherweg?	24	Eventueel ook mogelijke locatie nieuwe sportpark. Op dit moment dus nog niet duidelijk. Er blijft een buffer tussen het bedrijventerrein en eventuele woningbouw.	PM
2.16	Woningbouw Terlo I met senioren- en starterswoningen of groen behouden?	25	Terlo I zal worden ontwikkeld binnen de WVG locaties en is dus opgenomen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.	0 – 5 jaar
2.17	Woningbouw ten noorden van de Achterste Loo of groen behouden?	26	Op dit moment is woningbouw nog niet mogelijk vanwege milieucirkels.	> 10 jaar
2.18	Woningbouw Triloo met senioren- en starterswoningen of groen behouden?	27	Triloo zal worden ontwikkeld binnen de WVG locaties en is dus opgenomen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.	0 – 5 jaar
2.19	Gevolgen van verdubbeling aantal woningen op voorzieningen en dorpsgemeenschap / sociale samenhang	-	In het kader van de ontwikkelingen van nieuwbouw op 't Loo dient hier rekening mee gehouden te worden. De uitbreiding zal gefaseerd plaatsvinden.	PM

Openbare ruimte en Veiligheid				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
2.20	Groene buffer achter de Weebosserweg	2	Behouden	Nvt
2.21	Bosrijk gebied ten noordwesten van Waterlaat	3	Behouden	Nvt
2.22	Groenstrook bij de Treurenberg	4	Behouden	Nvt
2.23	Driehoekspein	6	Behouden	Nvt
2.24	Groenstrook midden in de woonwijk aan de Breerijt	8	Behouden	Nvt
2.25	Speeltuin aan de Breerijt	10	Behouden	Nvt
2.26	Grasveld bij de Tillaartstraat	11	Behouden	Nvt

Voorzieningen

	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
2.27	Sportcomplex Terlo	1	Voorlopig behouden. In de toekomst is dit een mogelijke woningbouwlocatie. Sportpark wordt dan verplaatst.	> 10 jaar
2.28	Basisschool St. Bernardus	4	Behouden.	Nvt
2.29	Natuurtuin 't Loo	6	Behouden.	Nvt

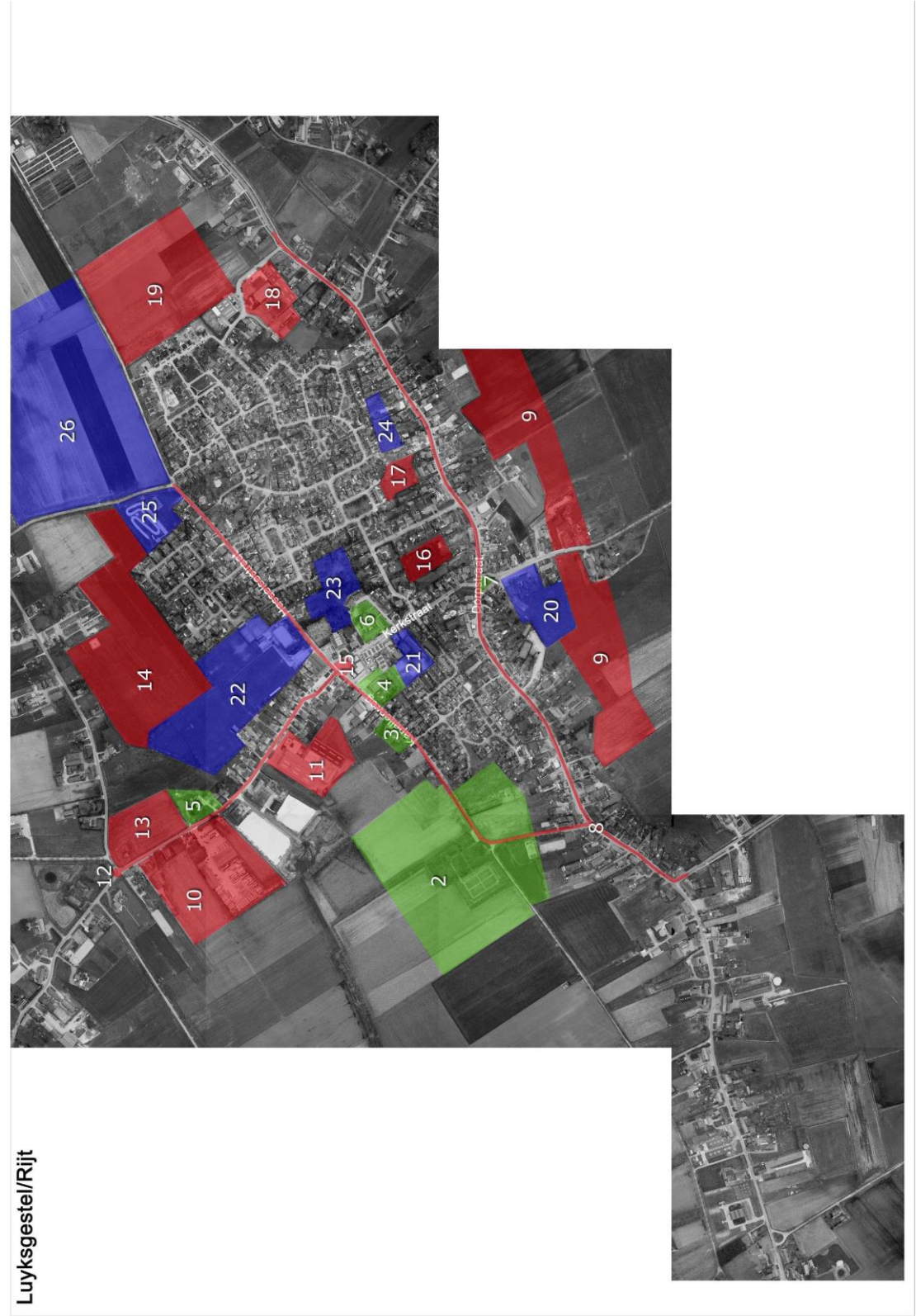
Economische aspecten

	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
2.30	Verplaatsing van bedrijven aan de Frater Romboutsstraat uit woongebied .	13	In het kader van de woningbouwontwikkelingen is deze functie hier niet gewenst en zal door de gemeente bekeken worden of deze functie verplaatst kan worden.	PM

Wonen-welzijn-zorg

	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
2.31	Seniorenwoningen bij driehoekspein behouden		Behouden en op nieuwe locaties hier ook aandacht aan besteden.	Nvt
2.32	Realiseren zorgwoningen (24-uurszorg) nabij het gemeenschapshuis		Binnen de nieuwe woningbouwlocaties zullen ook zorgwoningen worden gerealiseerd. Het realiseren van 24-uurszorg is in een kleine kern als 't Loo waarschijnlijk niet haalbaar. Een en ander zal ook duidelijk moeten worden na een verdere uitwerking van het "Wonen-Welzijn-Zorg beleid" in de komende jaren	PM

Bijlage 3: Luyksgestel – luchtfoto/reacties



Luyksgestel

Stand van zaken per 1 maart 2006

Verkeer en Vervoer				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
3.1	Verkeersonveilige situaties (Kapellerweg - Hasselsestraat -Dorpsstraat) door o.a. vrachtverkeer en doorgaand verkeer: oplossing snelheidsremmers of flitsers.	8	In het verleden is het kruispunt Hogerijt, Neerijt, Rijt op verzoek van de Dorpsraad middels kleinschalige verkeersvoorzieningen gereconstrueerd en is een gesloten verklaring voor vrachtverkeer ingesteld op de Gestelsedijk in Lommel. Overlast door vrachtverkeer is hiermee opgelost. Wel dient de 30 km/h zone in beide straten weer voorzien te worden van snelheidsremmende maatregelen.	0 – 5 jaar
3.2	Kruispunt Hoge Rijt - Neerijt herinrichten.	12	Zie punt 3.1 Bij de verdere uitbreiding van 30 en 60 km/h zones in Luyksgestel dient dit kruispunt meegenomen te worden.	PM

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
3.3	Mogelijkheid voor woningbouw ten zuiden van de Dorpsstraat.	9	Er zijn hier in beginsel geen mogelijkheden voor nieuwbouw. De bescherming van het beekdal van de Bosscherweijer staat voorop en mag niet worden aangetast door bebouwing. Een uitzondering geldt voor de locatie Bloks-Kuijken omdat hier beperkte woningbouw samengaat met sanering van bedrijven in de dorpskom.	Nvt
3.4	Relu-terrein: mogelijkheid voor woningbouw.	11	Qua locatie zijn er wel mogelijkheden voor woningbouw, zeker als er bijvoorbeeld via het Boerenbondterrein een ontsluiting gemaakt kan worden. De locatie grenst echter aan bedrijventerrein de Rijt, waardoor met een hindercirkel van 100m rekening moet worden gehouden. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor woningbouw zowel qua omvang als qua exploitatie beperkt. Voorstellen van eigenaar of projectontwikkelaar zullen positief worden benaderd. De locatie heeft voor de gemeente echter geen hoge prioriteit.	PM
3.5	Weghalen "puinhoop" hoek Rijt / Neerijt, mogelijke woningbouwlocatie.	13	Het betreft een sanering -> navragen bij Btm. Het gaat om een locatie die beoordeeld wordt als "buitengebied". Woningbouw is hier in principe niet gewenst. In de structuurvisie is hier bovendien een buffer tussen kom en	PM

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
			buitengebied aangegeven. Woningbouw zou deze aan kunnen tasten. Wel is aan de eigenaar aangegeven dat er wellicht mogelijkheden zijn op diens huiskavel.	
3.6	Uitbreidingsmogelijkheden ten zuiden van Neerrijt	14	In de structuurvisie zijn het sportpark en het gebied Tiliaans noord (beide locaties ten zuiden van de Neerrijt) aangegeven als potentieel woongebied. Vooralsnog is dat voldoende om aan de woonbehoefte te kunnen voldoen. Deze locatie blijft voorlopig buiten beeld.	Nvt
3.7	Mogelijke inbreidingslocatie tussen Kerkstraat en Doolhof	16	Deze inbreidingslocatie is potentieel geschikt voor woningbouw. Een aandachtspunt is de ontsluiting. Vooralsnog zijn er voldoende andere locaties in beeld om aan de woonbehoefte te kunnen voldoen en heeft deze ontwikkeling geen prioriteit.	Nvt
3.8	Mogelijke inbreidingslocatie Kievit	17	Deze inbreidingslocatie is potentieel geschikt voor woningbouw en is opgenomen binnen het woningbouwprogramma (locatie Prins van Luik).	0 - 5 jaar
3.9	Bedrijventerrein Loonsebaan: bedrijven verplaatsen naar de Rijt, zodat de bedrijven gecentreerd zijn, en dan hier woningbouw	18	Dit komt overeen met de plannen van de gemeente. Het bedrijventerrein Loonsebaan kan op termijn worden geherstructureerd t.b.v. woningbouw (sv+). Dit heeft enkele voordelen: versterking van het bedrijfsleven door clustering van bedrijven, verbetering van het woonklimaat en ruimte voor woningbouw. Omdat Loonsebaan een relatief jong bedrijventerrein is, is hierbij wel aangegeven dat dit een ontwikkeling voor de langere termijn is.	PM
3.10	Woningbouw aan de zuidzijde van de Tiliaans als Tiliaans Noord niet doorgaat.	19	Gelet op de waarden in dit gebied is woningbouw op deze locatie mogelijk (zie DRS sv+). Omdat er op dit moment voldoende andere mogelijkheden zijn, is ontwikkeling momenteel niet aan de orde.	Nvt
3.11	Uitbreiding Bloks-Kuijken: open houden of woningbouw?	20	Hier speelt aan de ene zijde het belang van het behouden van het beekdal van de Bosscherweijerloop en aan de andere kant de sanering van twee milieuhinderlijke bedrijven in de dorpskom en woningbouw. Vooralsnog is de gemeente van mening dat dit laatste belang het zwaarste weegt, waarbij bij de locatie wel met respect voor de aanwezigheid van het beekdal ingevuld moet worden.	0 – 5 jaar
3.12	Uitbreiding van basisschool De Klepper door gebruik te maken van het terrein	21	In het locatieonderzoek voor de school Luyksgestel is aangegeven dat bij de verdere	0 – 5 jaar

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
	van de Rabobank.		uitwerking op kavelniveau onderzocht moet worden of en hoe omliggende kavels (dus ook die van de Rabobank) in het plan kunnen worden betrokken.	
3.13	Prins van Luikstraat: groenstrook behouden of woningbouw?	24	Deze inbreidingslocatie is potentieel geschikt voor woningbouw en is opgenomen binnen het woningbouwprogramma (locatie Prins van Luik).	0 – 5 jaar
3.14	Crossbaan behouden of woningbouw?	25	De gemeente ziet in beginsel mogelijkheden om de crossbaan te benutten voor woningbouw (SV+). Dit is echter pas aan de orde als er voor de crossbaan een geschikte vervangende locatie is. Uiteraard zal e.e.a. in overleg met de club plaats vinden.	PM
3.15	Uitbreidingslocatie Tiliaans Noord: woningbouw of groen houden?	26	De gemeente heeft Tiliaans-noord aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. De waarden in dit gebied zijn niet zo groot dat woningbouw niet mogelijk zou zijn. Benutting van deze locatie ligt meer voor de hand dan bijvoorbeeld Tiliaans oost, omdat het dorp hierdoor compacter van vorm blijft en de afstanden tot de centrumvoorzieningen kleiner zijn. De locatie is nodig om in de woonbehoefte van Luyksgestel te kunnen voorzien. De ontwikkeling van de locatie heeft prioriteit en zal daarom op korte termijn ter hand worden genomen.	0 – 5 jaar
3.16	Inpassen nieuwbouw in bestaande situatie / dorps en landelijk karakter.	-	Deze wens staat soms op gespannen voet met de behoefte aan goedkopere woningbouw. Dit laatste kan in de huidige situatie alleen gerealiseerd worden op kleinere kavels. De gemeente acht ook in een dorp een bouwhoogte van twee lagen met kap zonder meer acceptabel. Alleen in specifieke situaties, zoals overgangszones richting buitengebied, kan het nodig zijn om de bouwhoogte te beperken. Op centrumlocaties wil de gemeente niet grondgebonden woningbouw (appartementen) niet bij voorbaat uitsluiten. Ook dergelijke gebouwen kunnen goed in een dorpsse omgeving worden ingepast. Uiteindelijk zullen alle plannen moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand.	Nvt
3.17	Verplaatsing van het sportpark?	-	In de structuurvisieplus heeft de gemeente deze locatie aangewezen als potentiële woningbouwlocatie. Gelet op de centrale ligging is vanuit stedenbouwkundig oogpunt	5 – 10 jaar

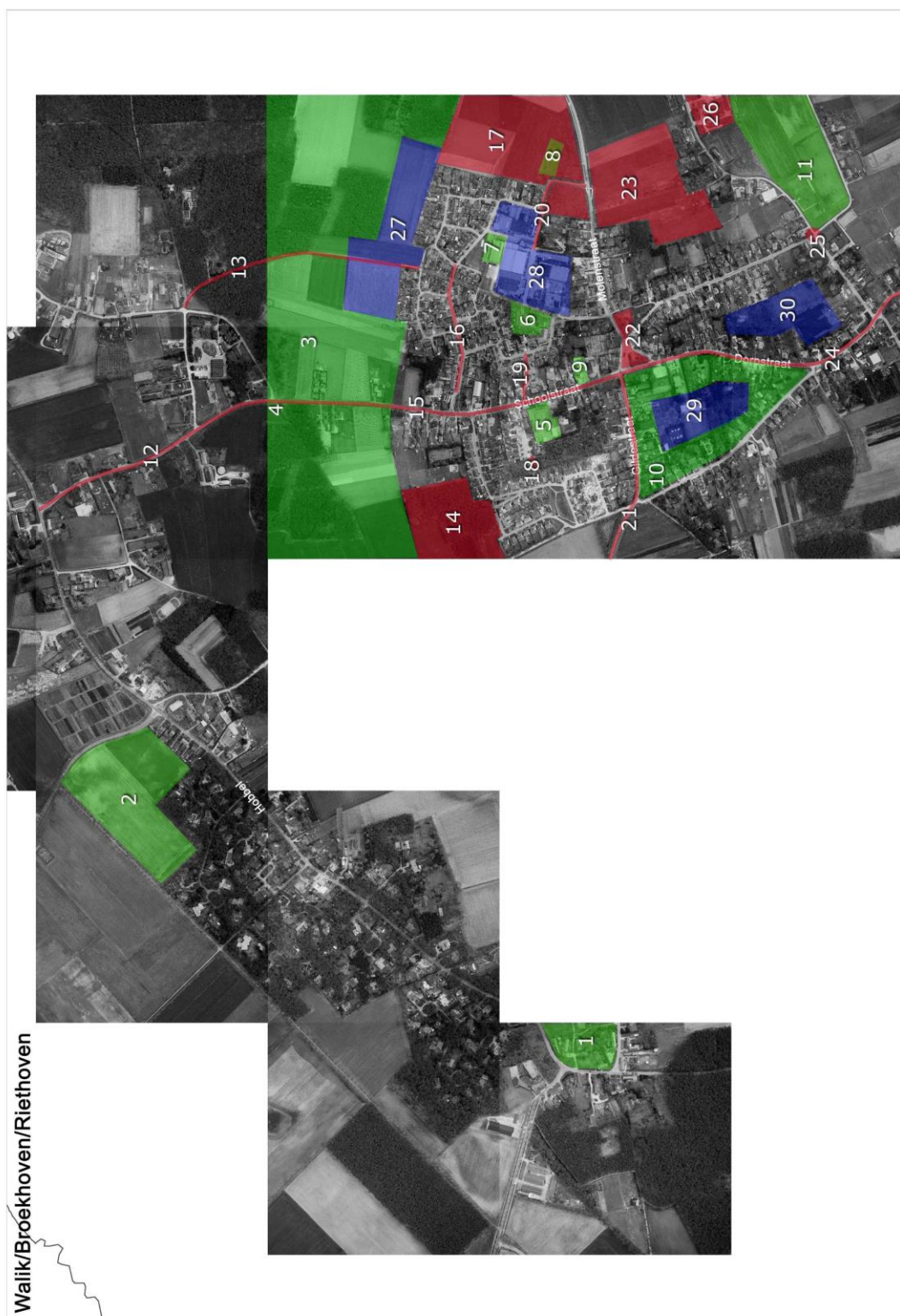
Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
			woningbouw ook nog steeds een logische invulling. Voorwaarde is wel dat er voor de sportvoorzieningen een andere geschikte locatie wordt gevonden. Omdat dit nog niet zo eenvoudig is, heeft ontwikkeling van deze locatie niet de hoogste prioriteit.	

Openbare ruimte en Veiligheid				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
3.18	Openluchttheater	1	Het openluchttheater is een zeer waardevolle voorziening in de kern Luyksgestel en moet behouden blijven.	Nvt
3.19	Geen woningbouw rondom het veldkapel	2	In de SV+ is het gebied ten zuidoosten van de kapel aangegeven als potentiële woningbouwlocatie. Daarbij is de waarde van vrije ligging van de kapel erkend en hiermee zal bij een eventuele invulling rekening moeten worden gehouden. Dit betekent dat de direct omgeving van de kapel open zal blijven, maar dat woningbouw op grotere afstand niet bij voorbaat uitgesloten is. Overigens is invulling van deze locatie niet aan de orde omdat er op andere locaties voldoende ruimte is om in de behoefte te voorzien. Indien de woonbehoefte daartoe aanleiding geeft zal t.z.t. een nieuwe. afweging worden gemaakt tussen de verschillende locaties.	> 10 jaar
3.20	Molen De Grenswachter	3	Ook de gemeente wil deze behouden. Beschermd als rijksmonument.	Nvt
3.21	Molen Den Deen	5	Ook de gemeente wil deze behouden. Beschermd als rijksmonument.	Nvt
3.22	Kiosk	7	Na een pleidooi vanuit het dorp heeft de gemeente alsnog ingestemd met behoud van de kiosk en daar ook middelen voor beschikbaar gesteld.	Nvt
3.23	Herinrichting van het dorpsplein, genoemde ideeën meer groen en verandering van de verkeerssituatie.	15	De herinrichting van het dorpsplein (Gestelplaetse) is opgenomen in het uitvoeringsprogramma voor de kern Luyksgestel.	0 – 5 jaar
3.24	Onderhoud / behoud van cultuurhistorisch erfgoed.	-	Bescherming vindt in eerste instantie plaats via aanwijzing als gemeentelijk of rijksmonument. Het behoud is mede en vooral afhankelijk van de eigenaar.	PM

Voorzieningen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
3.25	Gemeenschapshuis Den Eykholt	4	Behouden.	Nvt
3.26	Zorgcentrum Lucia	6	Behouden.	Nvt
3.27	Mogelijke locatie voor sportvelden of voor kleinschalige industrie (Rijt / Zoferbeemd)	10	Het terrein wordt door de gemeente gezien als bedrijventerrein. Zie ook nr. 3.9	Nvt

Wonen-welzijn-zorg				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
3.28	Deel van de kloostertuin bebouwen met seniorenwoningen?	23	Dit wordt geen woningbouwlocatie. De kloostertuin wordt toegankelijker gemaakt als verblijfsgebied.	Nvt
3.29	Koppelen zorgwoningen aan Lucia (bijv. in deel van de kloostertuin, zie hier boven)	-	Zie 3.28. Alternatieve locaties voor zorgwoningen zijn het Sportpark of een combinatie met de uitbreiding van basisschool de Klepper. Beide locaties liggen op loopafstand van Lucia en andere belangrijke voorzieningen.	Nvt

Bijlage 4: Riethoven – luchtfoto/reacties



Riethoven

Stand van zaken per 1 maart 2006

Verkeer en Vervoer				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
4.1	Verkeersonveilige situaties door te hard rijdend verkeer schoolstraat, oplossing; 30/ 60 km/u-zone?	12	Deze zone wordt dit jaar aangelegd.	0 – 1 jaar
4.2	Aanleggen van een verhard fietspad bij de Hennepstraat	13	Fietsers dienen gebruik te maken van de route via de Schoolstraat en Kapelstraat, deze route wordt in 2006 ingericht als 30- en 60 km/h zone.	Nvt
4.3	Handhaving van de verkeerssnelheid schoolstraat; oplossing flitsers?	15	Politie de Kempen heeft deze weg in haar handhavingstrajecten opgenomen.	Nvt
4.4	Verlengen van het vrijliggend voetpad van de Eviestraat	16	Dit is geen gevaarlijk knelpunt en heeft daarom geen prioriteit bij de gemeente.	Nvt
4.5	Doorsteek voor voetgangers, tussen de Meester Knoopstraat en De Hasselt	18	Op deze locatie zal in de toekomst woningbouw worden gerealiseerd en de betreffende doorsteek is hierbij één van de randvoorwaarden.	0 – 5 jaar
4.6	Doorsteek voor voetgangers, tussen de Schoolstraat en Lupinestraat	19	Dit lijkt een logische doorsteek. De gronden zijn echter allemaal particulier eigendom.	Nvt
4.7	Verbetering van de bereikbaarheid van het industrieterrein	20	Het industrieterrein voldoet op dit moment wat betreft omvang. Op vrijwillige basis wordt er gesaneerd. Dus het is zinloos om geld te steken in het verbeteren van de bereikbaarheid.	Nvt
4.8	Aanleggen van een vrijliggend fietspad aan de Gildestraat en Biss. Rijthoviusdreef	21	Dit is opgelost door de aanleg van 30/60 km/u-zone.	Nvt
4.9	Reconstructie van de Dorpsstraat.	24	Dit aspect wordt meegenomen in de (eventuele) ontwikkeling van het Dorpsplein. Op basis van de prioriteit die de raad hier aan toekent kan dit project in een latere fase aan het DOP worden toegevoegd.	PM
4.10	Herinrichting van de kruising van de Voorderstraat en de Willibrordusstraat	25	Kruispunt is inmiddels verhoogd uitgevoerd.	Nvt
4.11	Buiten bebouwde kom verbeteren verlichting, vrijliggende fiets- en voetpaden	-	Verlichting is opgenomen in het IBOR. De overige punten worden opgelost door de aanleg van de 30 / 60 km/u-zone. Er is geen noodzaak tot aanvullende maatregelen.	Nvt
4.12	Verbeteren bereikbaarheid basisschool	-	Zie 4.11	0 – 5 jaar

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
4.13	Ruimte voor Ruimte locatie	2	Deze locatie is geschikt voor woningbouw.	0 – 5 jaar
4.14	Woningbouw ten noorden van De Berkenheg.	14	Dit is nu bosgebied. Vanwege de natuur- en landschappelijke waarden is dit gebied niet in beeld voor woningbouw.	Nvt
4.15	Woningbouw ten oosten van de Riethoven.	17	Het bestaande bos wordt als overgang behouden naar het buitengebied. De locatie is niet beeld voor woningbouw.	Nvt
4.16	Mogelijke uitbreidingslocatie voor woningen aan de zuidzijde van de Molenstraat	23	Dit is op termijn een potentiële woningbouwlocatie.	> 10 jaar
4.17	Mogelijke stankoverlast en geluidsoverlast bij woningbouw tussen Eind, Heiereind	26	Dit komt aanbod bij de invulling van de locatie.	PM
4.18	Uitbreidingslocatie te noorden van Riethoven: woningbouw of het groen behouden?	27	Deze locatie is niet geschikt voor woningbouw, zie ook SV+	Nvt
4.19	Inbreidingslocatie De Sleutel: open houden of woningbouw?	29	Dit is een woningbouwlocatie en is opgenomen in het woningbouwprogramma	5 – 10 jaar
4.20	Inbreidingslocatie Dorpsstraat / Willibrordusstraat open houden of woningbouw?	30	Dit is een woningbouwlocatie en is opgenomen in het woningbouwprogramma.	0 – 5 jaar

Openbare ruimte en Veiligheid				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
4.21	Waliker Brink	1	Behouden.	Nvt
4.22	Groene buffer ten noorden van Riethoven behouden	3	Behouden.	Nvt
4.23	Kapel	4	Behouden.	Nvt
4.24	Agrarisch gebied tussen de Eind en Heierend	11	Behouden. De gemeente heeft hier geen plannen.	Nvt
4.25	Inrichten van een dorpsplein	22	Project zal meelopen in financiële planning en prioriteit afwegen tegen andere voornemens.	PM
4.26	Eiken in de Schoolstraat herstellen, zoals het vroeger was (aan 1 kant van de weg, zieke eiken weg)	-	Dit is financieel niet haalbaar.	Nvt

Voorzieningen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
4.27	De St. Willibrordus School	5	Behouden.	Nvt
4.28	De Rietstek en de Hofstek	6	Behouden.	Nvt
4.29	Sporthal De Kempmaan	7	Behouden.	Nvt
4.30	Schuttershut	8	Behouden.	Nvt
4.31	Medisch centrum	9	Behouden.	Nvt

Economische aspecten				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
4.32	Industrie behouden op deze plek of verplaatsen naar de rand van Riethoven? (Haverstraat, Hennepstraat, Vlasstraat)	28	De gemeente voert hier geen actieve grondpolitiek. Bedrijven verhuizen op vrijwillige basis. Het is niet mogelijk voor bedrijven om verder uit te breiden op deze locatie.	Nvt
4.33	Wegtrekken commerciële voorzieningen	-	Dit valt buiten de macht van de gemeente. Wel neemt de gemeente in het bestemmingsplan randvoorwaarden op voor commerciële voorzieningen.	Nvt

Bijlage 5: Weebosch – luchtfoto/reacties



Weebosch

Stand van zaken per 1 maart 2006

Verkeer en Vervoer				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
5.1	Onveilige verkeerssituatie de verkeersluizen Witrijtseweg	10	Deze locatie betreft de komgrens. Voor uniforme inrichting van de bebouwde komgrenzen dient nog beleid vastgesteld te worden. Middels eenvoudige maatregelen is mogelijk de situatie tijdelijk te verbeteren.	0-1 jaar??
5.2	Veilige fietsroute naar en van school	12	In samenwerking met de BVL-partners wordt door de gemeente een voorstel voorbereid om middels eenvoudige maatregelen de verkeersveiligheid rondom de school en op de school-thuisroute te verbeteren.	PM
5.3	Herinrichting van het kruispunt van de Weebosch en St. Gerardusweg	14	Dit punt is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de kern Weebosch.	0 – 5 jaar
5.4	Ontsluitingsweg voor de woningbouwlocatie Kapelledries	18	Naar de inrichting van Kapelledries fase 2 dient nog studie verricht te worden. Dit geldt ook voor een eventuele ontsluitingsweg van dit gebied	PM
5.5	Aanleggen van een vrijliggend fietspad Weebosch	19	Zie 2.2	PM
5.6	Verkeerssluizen verleggen Weebosch richting zuiden	21	Op termijn dient de bebouwde kom Weebosch ingericht te worden als 30 km/h zone. Aanpassing van de bestaande maatregelen dient hierbij meegenomen te worden.	PM
5.7	Parkeerproblemen rondom de snackbar	15	Dit betreft handhaving door de politie. De gemeente heeft hier geen invloed op.	
5.8	De grond van het vrieshuis woningbouw of voor het veranderen van het kruispunt?	22	De grond is niet geschikt voor woningbouw.	Nvt

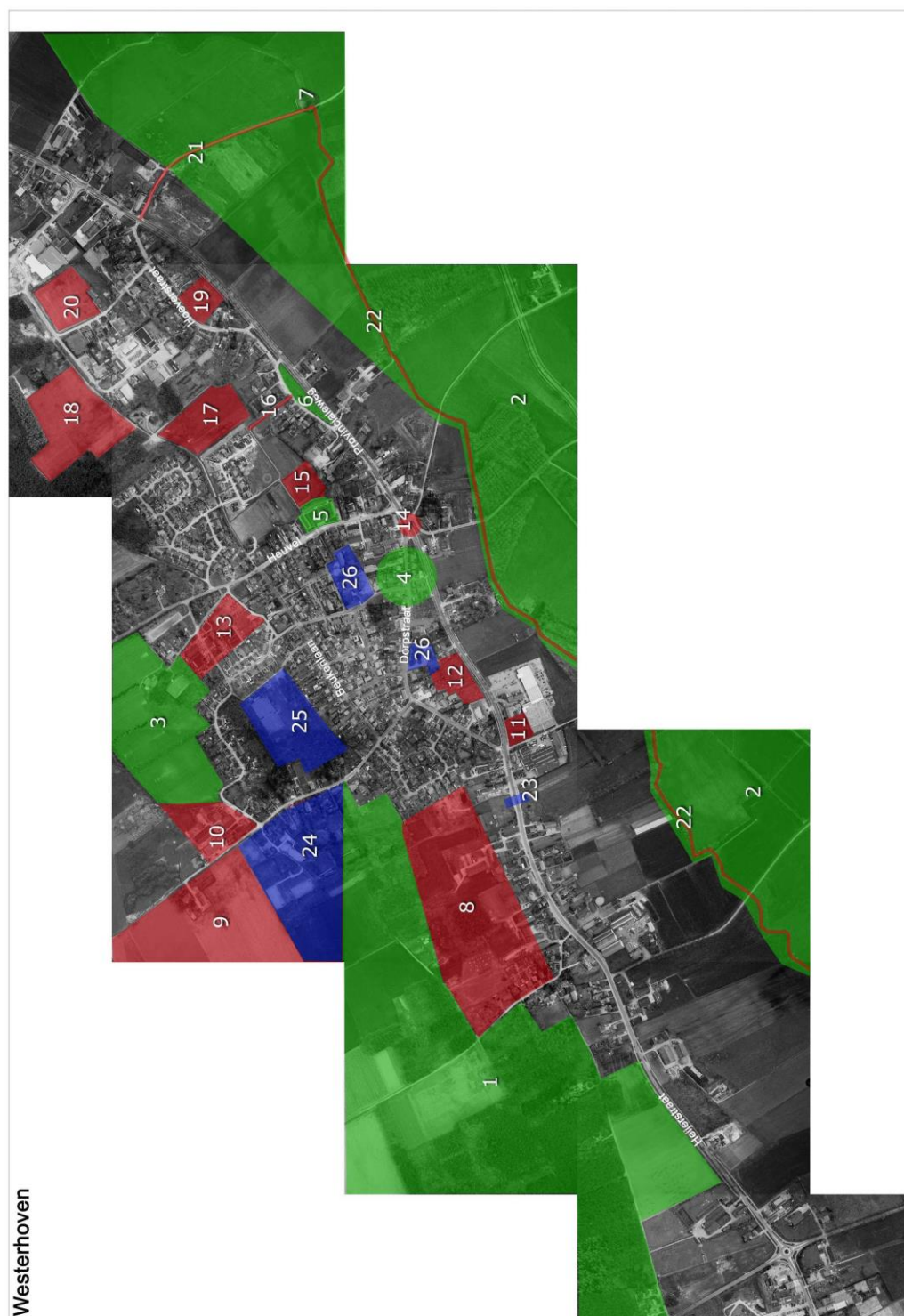
Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
5.9	Karakteristieke lintbebouwing langs de Weebosch	8	Behouden.	Nvt
5.10	Tegenover de school woningbouw (oa senioren-/ starterswoningen)	9	Kapelledries fase II geeft voldoende bouw mogelijkheden voor de kern Weebosch	Nvt
5.11	Woningbouw ten noorden van de kruising Weebosch en St. Gerardusweg	11	Kapelledries fase II geeft voldoende bouw mogelijkheden voor de kern Weebosch.	Nvt
5.12	Woningbouw bij de kruising van de Weebosch en St. Gerardusweg	13	Locatie is niet geschikt voor woningbouw.	Nvt
5.13	Ten oosten van de Kapelledries woningbouw voor starters en senioren	17	Deze locatie is opgenomen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Op deze	5 – 10 jaar

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
			locatie kunnen o.a. levensloopbestendige, zelfstandige seniorenwoningen worden gebouwd	
5.14	Nieuwe lintbebouwing langs de Weebosch richting Luyksgestel	20	In eerste instantie bestaande situatie handhaven. Individuele verzoeken voor woningbouw zullen per geval bekeken en afgewogen moeten worden.	Nvt
5.15	Nieuwe lintbebouwing toestaan of het groen houden? (Weebosch richting zuiden)	23	In eerste instantie bestaande situatie handhaven. Individuele verzoeken voor woningbouw zullen per geval bekeken en afgewogen moeten worden.	Nvt

Openbare ruimte en Veiligheid				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
5.16	Uitzicht op de bosrand zuidwesten.	1	Behouden.	Nvt
5.17	Karakteristieke agrarische boerderijen (Spaanrijt).	3	Behouden.	Nvt
5.18	Groene uitzicht behouden Kapelledries	7	Behouden.	Nvt

Voorzieningen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
5.19	Sportcomplex 't Voortje.	2	Behouden.	Nvt
5.20	Gerardusschool en het gemeenschapshuis 't Sand.	4	Behouden.	Nvt
5.21	GerardusKerk en het parochiepark.	5	Behouden.	Nvt
5.22	Speelveld langs de Kapelledries	6	Behouden.	Nvt
5.23	mogelijke speellocatie voor jeugd vanaf 12 jaar (Kapelledries, naast begraafplaats)	-	De gemeente vraagt zich af of een dergelijke voorziening noodzakelijk is.	Nvt

Bijlage 6: Westerhoven – luchtfoto/reacties



Westerhoven

Stand van zaken per 1 maart 2006

Verkeer en Vervoer				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
6.1	Onveilige verkeerssituatie Provinciale weg – Dorpsstraat – Borkelsedijk; oplossing rotonde?	14	De doorgaande weg door Westerhoven heeft een verkeersfunctie, wat betekent dat terughoudend omgesprongen moet worden met snelheidsremmende maatregelen. Eventuele maatregelen dienen nader uitgewerkt te worden in een verkeersveiligheidsplan en een verkeerscirculatieplan.	PM
6.2	Extra verkeersontsluiting vanaf Hoefakkers die aansluit op de Hoeverstraat	16	Er is al een langzaam-verkeerverbinding tussen deze twee punten.	Nvt
6.3	Verkeersremmende maatregelen Heijerstraat t.h.v. 't Binnenstraatje / 't Angelog; bijvoorbeeld sluizen of drempels?	23	De doorgaande weg door Westerhoven heeft een verkeersfunctie, wat betekent dat terughoudend omgesprongen moet worden met snelheidsremmende maatregelen. Eventuele maatregelen dienen nader uitgewerkt te worden in een verkeersveiligheidsplan en een verkeerscirculatieplan.	PM
6.4	Gevolgen van de ontwikkelingen N397 / N69	-	De gemeente volgt deze ontwikkelingen nauwlettend	Nvt
6.5	Betere ontsluiting van de Kempervennen door middel van de aanleg van fiets- en voetpaden. Een meer vriendelijke entree vanaf de Weerterdijk.	-	Dit kan naar voren komen in het reguliere overleg met de Kempervennen, maar zal in principe op initiatief van de Kempervennen moeten worden aangekaart.	Nvt

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
6.6	Ten westen van de 't Binnenstraatje, woningbouw	8	Dit is een Ruimte-voor-Ruimte locatie. De mogelijkheden voor woningbouw worden hier onderzocht.	PM
6.7	Ten westen van de Aarperstraat, woningbouw	9	Dit is buitengebied en wordt dus vrij gehouden.	Nvt
6.8	Ten zuiden van de Dorpsstraat, woningbouw	12	In principe is deze locatie niet nodig voor invulling van de woningbehoefte. De locatie kan in de toekomst eventueel als afronding van de dorpskern worden ontwikkeld.	PM
6.9	Ten oosten van de Aarperstraat, woningbouw	10	Dit is buitengebied en wordt dus vrij gehouden.	Nvt
6.10	Garagebedrijf Smolders verplaatsen ten behoeve voor woningbouw	13	Deze locatie is opgenomen binnen het woningbouwprogramma. Op het bedrijventerrein	0 – 5 jaar

Wonen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
			is ruimte voor het bedrijf.	
6.11	Uitbreidingslocatie Hoefzicht III	17	Indien er behoefte is wordt deze locatie na afronding van Hoefzicht II ontwikkeld.	5 – 10 jaar
6.12	Woningbouw Hoeverstraat, passend bij de bestaande lintbebouwing	19	Bij de feitelijke invulling van deze locatie wordt dit meegenomen.	PM
6.13	Ten oosten van de Zandweg geven bewoners voorkeur aan woningbouw	20	De gemeente houdt deze locatie bij voorkeur open met wellicht aan de randen beperkte uitbreiding van het bedrijventerrein. Eventueel kan de behoefte aan bedrijfswoningen onderzocht worden.	PM
6.14	Groen houden of woningbouw ten westen van de Aarperstraat?	24	Dit is buitengebied en wordt dus vrij gehouden.	Nvt
6.15	De groene long behouden of woningbouw toe staan?	25	Binnen het uitvoeringsprogramma van de kern Westerhoven is deze locatie geschrapt als potentiële woningbouwlocatie.	Nvt

Openbare ruimte en Veiligheid				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
6.16	Groen behouden (ten noorden van de Kerkbochten)	1	Op een kleine Ruimte-voor-Ruimte locatie aan het Eykereind na blijft dit gebied functioneren als groene buffer tussen Westerhoven en Bergeijk.	Nvt
6.17	Beekdalen	2	Behouden.	Nvt
6.18	Boomgaard	6	Behouden.	Nvt
6.19	St. Valentinus Kapel	7	Behouden.	Nvt
6.20	Karakteristiek centrum	4	Behouden.	Nvt
6.21	Verhard pad naar de St. Valentinus Kapel en wandelroute	21	Project zal meelopen in financiële planning en prioriteit afwegen tegen andere voornemens.	PM

Voorzieningen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
6.22	Sportcomplex De Koolakkers	3	Behouden.	Nvt
6.23	Realisatie shopcourt	11	Hiervoor is een vergunning verleend aan de ondernemer	0 – 5 jaar

Voorzieningen				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
6.24	Basisschool St. Servatius verplaatsen of verbouwen?	26	Conform eerdere besluitvorming zal de basisschool worden verplaatst naar locatie De Ster.	0 –5 jaar
6.25	Ruimte voor oudere jeugd	-	De gemeente vraagt zich af of een dergelijke voorziening noodzakelijk is.	Nvt

Ecnomische aspecten				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
6.26	Uitbreidingslocatie voor industrie ten noorden van de Leemskulen	18	Deze locatie is als zodanig opgenomen in de SV+. Het gebruik van de locatie wordt vertraagd door archeologische vondsten.	PM

Wonen-welzijn-zorg				
	Puinhoop / Parel	Nr.	Reactie gemeente	Termijn
6.27	Hoefzicht	5	Behouden	Nvt
6.28	Uitbreiding van Hoefzicht doormiddel van spiegelen	15	Het is mogelijk extra seniorenwoningen te ontwikkelen en aan te sluiten op Hoefzicht. Hierover is reeds overleg geweest en de plannen zijn opgenomen in bestemmingsplan Hoefzicht fase 2.	0 – 5 jaar

Bijlage 7. Initiatief startersgroep Bergeijk

INGEKOMEN
GEMEENTE BERGEIJK

23 FEB. 2006

No. 10698582.....
Afd. 28.....
Kopie aan



Startersgroep Bergeijk
p/a Rabobank Bergeijk
Postbus 13
5570 AA Bergeijk

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van gemeente Bergeijk
CC: Fractievoorzitters en Dhr. P. Rüpp (provincie)

Betreft: Plan van aanpak en verzoek startersgroep Bergeijk

Bergeijk, 20 februari 2006

Geachte Burgemeester en Wethouders,

Dinsdag 31 januari 2006 jl. hebben wij, startersgroep Bergeijk, een presentatie gegeven in de commissievergadering grondgebiedzaken. Hierbij hebben wij het Plan van Aanpak gepresenteerd en uitgereikt aan de aanwezige commissieleden en overige geïnteresseerden.

Bijgevoegd treft u het Plan van Aanpak aan dat wij via deze weg aan u willen overhandigen. In dit Plan van Aanpak staat omschreven wat onze doelstelling is en hoe wij dit startersproject willen realiseren.

Hierin zijn een aantal zaken opgenomen waarvoor wij uw medewerking nodig hebben. Zoals u wellicht al vernomen heeft, willen wij zo spoedig mogelijk aan de slag. Het spreekt dan ook voor zich dat wij er vanuit gaan dat u uw uiterste best doet om ons zo snel mogelijk antwoord te geven op de volgende zaken:

- erkenning van de kopersvereniging;
- volledige medewerking;
- grondposities;
- goedkeuring definitie starter;
- goedkeuring voorgestelde procedure loting.

Erkenning en volledige medewerking

Wij, starters, willen zelf beslissen en keuzes maken. Het motto is dan ook: 'Starterswoningen voor en door starters'. Daarvoor vragen wij erkenning van de kopersvereniging als projectontwikkelaar en volledige medewerking van B&W en de politieke partijen.

Grondposities

In elke kern van gemeente Bergeijk is behoefte aan starterswoningen. Voor ons project hebben zich al ruim 150 starters aangemeld middels een enquête. Van deze starters wil 57 % binnen 2 jaar een woning betrekken. Dus snelheid is vereist!

Op lange termijn willen wij woningen realiseren in elke kern van gemeente Bergeijk. Per kern zijn dit voorlopig de volgende aantallen:

- Bergeijk 't Hof: 50 starterswoningen
- Bergeijk 't Loo: 50 starterswoningen
- Luyksgestel: 15 starterswoningen
- Westerhoven: 15 starterswoningen
- Riethoven: 15 starterswoningen
- Weebosch: 5 starterswoningen

Op zéér korte termijn willen wij starten op de locaties Hoge Berkt, Terlo en Triloo. Het is belangrijk dat wij op deze locaties grondpositie krijgen. Ons streven is om dit jaar een start te maken met de bouw. U begrijpt dat wij door het korte tijdsbestek ook met spoed actie van uw kant verwachten. In Riethoven is realisatie mogelijk als wij grond van een particulier kunnen kopen. Er is, ons een kavel aangeboden. Om deze kavel te kunnen benutten voor inbreiding is naar alle waarschijnlijkheid aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Gezien het belang van de zaak willen wij u verzoeken deze mogelijkheid te overwegen.

Goedkeuring

Om het project voort te kunnen zetten, moet de definitie van de starter worden goedgekeurd. De definitie zoals wij die hebben opgesteld en onderbouwd met de reacties op de enquête luidt als volgt:

- De starter is een persoon tussen de 18 en 30 jaar;
- De starter is woonachtig in Bergeijk;
- De starter is een starter op de koopmarkt, hetgeen betekent dat de starter geen koopwoning in bezit mag hebben of hebben gehad;
- De starter woont minimaal 5 jaar in Bergeijk;
- De starter mag tijdens de studie en maximaal 1 jaar na afronding woonachtig zijn buiten Bergeijk;
- De definitie van een starter geldt bij inschrijving van het project.

Ook hebben wij goedkeuring nodig omtrent de voorgestelde loting. Eén en ander ter verduidelijking:

De werving van de starter is gebeurd door het aanschrijven van geïnteresseerden die in juli 2005 een voorlichtingsbijeenkomst op de Rabobank in Bergeijk hebben bijgewoond. Daarnaast hebben wij oproepen geplaatst in de Eyckelbergh en lokale kernbladen. Tevens is er een artikel geplaatst in het Eindhovens Dagblad en hebben wij een website geopend. Alle starters hebben voldoende kans gehad om te reageren vóór 14 januari 2006. Is deze aanmelding na 14 januari 2006 gedaan, dan mogen zij niet deelnemen aan de loting. Zij worden na betaling van de contributie op volgorde van inschrijving aan de lijst toegevoegd.

De loting heeft als doel het bepalen van de volgorde van kaveltoewijzing en zal op onderstaande manier geschieden nadat de kopersvereniging is opgericht.

- Voorlichtingsavond (april 2006)

Er wordt een bijeenkomst georganiseerd voor alle starters die zich als geïnteresseerde via de enquête hebben aangemeld. Op deze bijeenkomst wordt informatie verschaft over de stand van zaken en de formele vervolgstappen zijnde de oprichting van de kopersvereniging, de loting en de verkiezing van het bestuur.

- Algemene ledenvergadering (april 2006)

De algemene ledenvergadering wordt gehouden, tijdens deze vergadering zal de loting plaatsvinden. Vóór deze datum moet een contributie betaald zijn van €250,- wil de starter als lid deelnemen aan de loting.

Wij vragen u akkoord te gaan met de door ons gekozen definitie en procedure.

Hopende u voldoende geïnformeerd te hebben. Wij vertrouwen erop dat u uw uiterste best voor ons doet om zo snel mogelijk schot in de zaak te krijgen.

Bij voorbaat dank en in afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Namens de startersgroep,
Pieter Hamers (voorzitter).



Website: www.startersgroepbergeijk.nl
Email: info@startersgroepbergeijk.nl

Bijlage 8. Intentieovereenkomst startersgroep Bergeijk

CONFORM BESLOTEN			
B EN W		RAAD	
DATUM	PAR.	DATUM	PAR.
		26 JUNI	2006



Gemeente Bergeijk

vergadering: RAAD

datum/agendanr: 26 juni 2006, agendanummer 6

de RAAD

van de gemeente Bergeijk

datum: 11 mei 2006

afdeling en
portefeuillehouder: RO / wethouder Theuws

onderwerp: **Intentieovereenkomst gemeente Bergeijk en Startersgroep**

betreffend onderdeel
programmabegroting: Leefomgeving Wonen

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Besluitvorming aangaande opgestelde intentieovereenkomst tussen de gemeente Bergeijk en de Startersgroep

INLEIDING EN ACHTERGROND

In de raadsvergadering van 23 februari 2006 is een motie ingediend t.b.v. de erkenning en ondersteuning van de startersgroep Bergeijk. Op dat moment was er al contact tussen de gemeente en de startersgroep. Actiepunt vanuit deze motie is het opstellen van een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de startersgroep waarin beide partijen zich positief uitspreken over het realiseren van goedkope starterswoningen d.m.v. de constructie (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Voor jongeren zijn er binnen de gemeente te weinig (betaalbare) starterswoningen. Als gevolg hiervan komt de leefbaarheid in de verschillende kernen onder druk te staan. In de verschillende beleidsnotities binnen de gemeente wordt dan ook ruimschoots aandacht geschonken aan het bouwen voor o.a. de doelgroep starters. Het is nu belangrijk om in verschillende woningbouwprojecten ook betaalbare woningen voor starters te gaan realiseren. Hiertoe heeft een groep jongeren zich sterk gemaakt. Gesterkt door het idee van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap hebben zij de Startersgroep Bergeijk opgericht om op termijn betaalbare koopwoningen voor jongeren in de gemeente Bergeijk te realiseren.

DOELSTELLING

In het huidige beleid binnen de gemeente (structuurvisie Plus en het in ontwikkeling zijnde DOP) is aangegeven dat op diverse locaties binnen de gemeente betaalbare woningen voor starters moeten komen. Met deze intentieovereenkomst wil de gemeente de startersgroep als serieuze speler op de markt beschouwen en erkenning geven als collectief particulier opdrachtgever. In de intentieovereenkomst staan de aspecten en kaders genoemd waarbinnen de partijen te werk willen gaan. De bedoeling is dat in eerste instantie een locatie binnen de WVG

gebieden beschikbaar wordt gesteld voor een dergelijk project, daarna te evalueren en vervolgens bekijken of deze constructie op meerdere locaties binnen de gemeente kan worden toegepast.

FINANCIELE VERANTWOORDING

De gemeente heeft in haar Nota grondbeleid opgenomen dat bij de bouw van sociale huurwoningen, onder bepaalde voorwaarden een korting van maximaal 25% op de grondprijs kan worden gegeven vanuit de Reserve Volkshuisvesting.

Omdat het hier een bijzondere doelgroep betreft met betrekking tot de bouw van betaalbare starterswoningen, kan voor de startersgroep een soortgelijke constructie worden opgesteld. Deze overeenkomst wordt nader uitgewerkt tot een project. In dat kader zullen ook de financiële gevolgen ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Op deze manier wordt vanuit de gemeente de bouw van betaalbare starterswoningen gestimuleerd.

RISICOPARAGRAAF

Het is van belang dat de te realiseren starterswoningen behouden blijven voor de doelgroep. De woningen zijn immers bedoeld voor het betaalbaar huisvesten van jongeren binnen de gemeente Bergeijk. Hiertoe dient een bepaalde constructie uitgewerkt te worden i.s.m. de startersgroep en eventuele derden, zoals bijvoorbeeld een woningbouwcorporatie. Deze voorwaarde staat ook opgenomen in de intentieovereenkomst.

COMMUNICATIE

Op dit moment heeft de gemeente op ad-hoc basis overlegmomenten met de startersgroep. Als we straks verder in het project zitten en daadwerkelijk aan de slag gaan op een bepaalde locatie, zal een duidelijker communicatietraject opgezet dienen te worden met regelmatige overlegmomenten. De gemeente ziet dit project als zeer positief en wil dan ook nauw betrokken blijven bij ontwikkelingen. Het is wel van belang om na een eerste afgerond traject een evaluatiemoment in te passen.

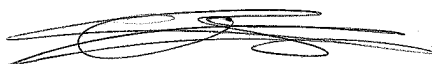
ADVIES COMMISSIE

De integrale commissie GZ/MZ van 6 juni 2006 acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, met inachtneming van de door de commissie gemaakte opmerkingen.

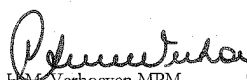
Bijlage (ter inzage)

- Intentieovereenkomst

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,



A.J.G. Bex MLD
Secretaris



A.H.M. Verhoeven MPM
Burgemeester

421dJC

Begrippenlijst

BBSH: Besluit Beheer Sociale Huursector. Wettelijke regeling die de positie van woningcorporaties regelt.

DOP : Dorpenontwikkelingsplan

Extramuralisering : De beweging waarbij intramurale zorginstellingen overgaan tot de ontwikkeling van zelfstandige woningen, waardoor wonen en zorg worden gescheiden. Doelen hierbij zijn de bevordering van de zelfstandigheid van de zorgbehoevende en vergroting van de keuzevrijheid van de zorgconsument.

Herstructurering : meer of minder ingrijpende vernieuwing van woonwijken of –buurten, waarbij aan de orde kunnen zijn woningrenovatie, sloop en vervangende nieuwbouw, verkoop van huurwoningen en opknappen van het openbaar gebied.

Levensloopbestendig : duidt op een woningtype waarin ook mensen met fysieke beperkingen kunnen (blijven) wonen, omdat essentiële voorzieningen zoals slaap- en badkamer op dezelfde verdieping aanwezig zijn als de woonkamer en de keuken. In het DOP wordt hiervoor de term "nultredenwoning" gehanteerd.

Migratiesaldo : Het verschil tussen het aantal personen dat zich in een woonplaats/gemeente heeft gevestigd en het aantal personen dat de woonplaats/gemeente in dezelfde periode heeft verlaten.

Monitoring : het volgen van de maatschappelijke ontwikkelingen en de uitvoering van maatregelen (in dit geval van het DOP), om te kunnen bepalen of het vigerende beleid nog op het goede spoor zit.

Nultredenwoning : zie onder "levensloopbestendig.

Ruimte-voor-ruimte-woningen : woningen die worden gebouwd krachtens de ruimte-voor-ruimte-regeling, Deze regeling voorziet in de sanering van agrarische bedrijven in ruil voor (opbrengst genererende) woningbouwmogelijkheden.

Senior : oudere inwoner. Vaak wordt daarbij de grens gelegd van 55 jaar. Gaat het echter om zorgbehoefte, dan wordt veelal de grens van 70 jaar gehanteerd.

SRE : Samenwerkingsverband Regio Eindhoven

Starter : woningzoekende die (nog) geen zelfstandige woonruimte bewoont. In sommige gemeenten worden hier specifiek koopwoningzoekenden onder verstaan, die soms al in een zelfstandige huurwoning wonen.

StructuurvisiePlus : visie die de (toekomstige) ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente beschrijft.

Subregio Groot-Kempen : de gemeenten Bergeijk, Eersel, Bladel, Reusel-de Mierden en Oirschot.

WMO : Wet Maatschappelijke Ondersteuning : gaat in per 1 januari 2007. Voorziet in een grotere rol van de gemeente op het gebied van de zorg. De huidige WVG en de Welzijnswet worden erin opgenomen. Voorts wordt een deel van de AWBZ naar de WMO overgeheveld. Vooralsnog gaat het om de huishoudelijke zorg.

Zorgwoning : Verzamelnaam voor die woningen die aangepast zijn voor bewoners met een lichamelijk en/of geestelijke handicap en waar zorg geleverd wordt of de levering van zorg (in de toekomst) mogelijk is. Hieronder vallen:

- *Beschermde wonen: woon- en verblijfsvormen met 24-uurs nabije zorg en bescherming (inclusief toezicht).* Met nabij wordt bedoeld op de zorg die permanent aanwezig is (permanente aandacht en betrokkenheid). In het algemeen betreft het onzelfstandig wonen met zowel fysieke aanpassingen als de aanwezigheid van

zorginfrastructuur. Plaatsen, waar “beschermd wonen” (dus 24-uurs nabije zorg en bescherming) wordt aangeboden zijn bijvoorbeeld:

- Verpleeghuizen
- Deel van de verzorgingshuizen
- Kleinschalige vormen van groepswonen (bijvoorbeeld voor dementerende ouderen)

Het gaat hoofdzakelijk om onzelfstandige wooneenheden, maar het kan voorkomen dat er voorzieningen (keuken et cetera) voor zelfstandig wonen aanwezig zijn. Vaak ligt de nadruk op groepswonen.

- *Verzorgd wonen: al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg.* Daarbij is de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging en begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten in deze woningen onlosmakelijk onderdeel van het geboden arrangement. Zorg op afroep is mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de directe fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vorm van deze vorm van wonen. Vaak gaat het om geclusterde woonvormen. Verzorgd wonen (dus met zorg op afroep) wordt bijvoorbeeld aangeboden in:
 - Verzorgingshuizen
 - Woonzorgcomplexen
 - Aanleunwoningen
 - ADL-clusters (Algemene Dagelijkse Levensbehoeften)
 - In de buurt van zorgsteunpunten (ook wel aangeduid met woonzorgzones)
- *Geschikt wonen: heeft alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) gelijkvloers, waarbij de voordeur zonder trap is te bereiken en waar drempels laag zijn of ontbreken.* In deze woningen wordt geen 24-uurs nabije zorg of zorg op afroep geleverd. Wel kan het zijn dat er aanpassingen aanwezig zijn of dat er zorg op afspraak wordt geleverd (zoals thuiszorg). Daarnaast kan het zijn dat er allerlei welzijnsdiensten worden aangeboden zoals personenalarmering, huishoudelijke hulp, maaltijdservice, klussendienst et cetera. Bij de geschikte woningen horen:
 - Nultredenwoningen (flats, appartementen, patiowoningen, bungalows et cetera)
 - Ingrijpend aangepaste woningen voor onder andere gehandicapten (dit hoeven niet per se nultreden woningen te zijn)