Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	10 april 2025
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	verkenning uitbreidingslocaties met bijbehorende beleidskeuzes
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
De gemeente Bergeijk staat, samen met de Kempengemeenten en de regio, voor de opgave om invulling te geven aan de schaalsprong. Daarbij hoort ook een forse woningbouwopgave van 3000 woningen in de periode tot 2040. Met dit voorstel geeft de gemeente aan hoe die opgave ingevuld kan worden.

Inleiding
In december 2024 is de Kempische Ontwikkelstrategie door de raad vastgesteld. Hierin geven de Kempengemeenten aan hoe zij willen omgaan met de schaalsprong. Voor Bergeijk betekent dit een maximale woningbouwopgave van 3000 woningen tot 2040. Om te bepalen waar deze woningen gebouwd kunnen worden is er onderzoek gedaan naar mogelijke uitbreidingslocaties.
Vervolgens is op basis van de Bergeijkse Omgevingsvisie en de Kempische ontwikkelstrategie bepaald hoe deze woningen over de kernen verdeeld worden. Hierbij wordt de autonome behoefte naar rato over de kernen verdeeld en wordt de extra opgave als gevolg van de schaalsprong opgevangen in de kernen Bergeijk ’t Hof en Riethoven.
Op basis van deze verdeling van de woonbehoefte over de kernen en de verkenning van de uitbreidingslocaties wordt een voorstel gedaan om de locaties Enderakkers en Bisschop Rythoviusdreef Noord aan te wijzen als de belangrijkste uitbreidingslocaties.

Voorstel
In te stemmen met de verkenning uitbreidingslocaties met bijbehorende beleidskeuzes, in hoofdlijn bestaande uit:

a) De Kempische Ontwikkelstrategie kent voor Bergeijk een opgave van maximaal 3000 woningen tot 2040.
b) Van deze 3000 woningen zien er 1750 op de autonome ontwikkeling. Deze worden naar rato over de kernen verdeeld.
c) Van deze 3000 woningen zien er 1250 op het invullen van de schaalsprong. Deze woningen worden naar rato verdeeld over de kernen Bergeijk ’t hof (80%) en Riethoven (20%). Dit leidt tot de volgende verdeling over de kernen:

Programmering over de kernen 2025-2040	Aandeel % naar rato	Aandeel % schaalsprong	autonoom (minimaal)	autonoom + schaalsprong (maximaal)
Gemeente Bergeijk	100%	100%	1750	3000
Hof/Loo	55%	80%	963	1974
Luyksgestel	16%	0%	280	280
Riethoven	13%	20%	228	466
Weebosch	5%	0%	88	88
Westerhoven	11%	0%	193	193
totaal	100%	100%	1750	3000

d) Op basis van de verkenning uitbreidingslocaties (Verhoeven-de Ruijter) worden voor de invulling van deze behoefte de uitbreidingslocaties Enderakkers (Bergeijk 't Hof) en Bisschop Rythoviusdreef Noord (Riethoven) aangewezen.
   - Voor de locatie Enderakkers wordt gestreefd naar een actieve grondpolitiek en is inmiddels voorkeursrecht gevestigd.
   - De locatie Bisschop Rythoviusdreef is reeds gemeentelijk eigendom waardoor ook hier sprake is van een actieve grondpolitiek. Deze locatie wordt nader onderzocht op milieukundige haalbaarheid.

e) Andere uitbreidingslocaties hebben vooralsnog tot 2030 geen prioriteit, met uitzondering van die locaties die al in voorbereiding zijn. Dit betreft de locaties:
   - Molenstraat Eind, Riethoven
   - Schoolstraat Noord, Riethoven
   - Locatie fietscrossbaan – Tiliaans, Luyksgestel.
   - Achterste Loo, Bergeijk 't Loo

f) Naast deze uitbreidingslocaties vindt woningbouw plaats op inbreidingslocaties waarbij prioriteit ligt bij locaties vanaf 5 woningen. De gemeente kent lage prioriteit toe aan projecten kleiner dan 5 woningen. Deze zullen dus een lange doorlooptijd kennen.

g) De gemeente verleent medewerking aan woningbouw (ook aan kleinere ontwikkelingen) op locaties waar een transformatie plaatsvindt, bijvoorbeeld de sanering van een (agrarisch) bedrijf. Voor zover die locatie in het buitengebied ligt, geldt daarbij de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (of de beleidsmatige opvolger daarvan) als toetsingskader.

Beoogd effect
Het voorstel ziet op de invulling van de woonbehoefte van de gemeente, rekening houdende met de schaalsprong in de regio en de ruimtelijke mogelijkheden rondom de kernen. De ruimtelijke mogelijkheden zijn door het adviesbureau beoordeeld vanuit de lagenbenadering waarbij gekeken is naar aspecten als bodem, water, natuur, cultuurhistorie, bereikbaarheid, ontsluiting en mogelijkheden voor meerwaardecreatie.

Argumenten
1.1.abc De gemeente zorgt voor een evenwichtige verdeling van woningen over de kernen waarbij rekening wordt gehouden met de autonome groei en de gevolgen van de schaalsprong.
In de Ontwikkelstrategie de Kempen hebben de Kempengemeenten een gezamenlijke visie ontwikkeld hoe met de toekomstige groei als gevolg van de schaalsprong wordt omgegaan. Daarbij is de totale maximale opgave voor de Kempengemeenten bepaald op 13.000 woningen in de periode tot 2040. Het Bergeijkse aandeel daarin is 3000 woningen. Van deze 3000 woningen zijn er 1750 nodig om te voldoen aan de autonome groei. Dit aantal wordt ook als het minimaal aantal te realiseren woningen gezien. Er zijn 1250 woningen toe te rekenen aan de schaalsprong.

Gemeente	Minimale ambitie	Maximale ambitie	130% plancapaciteit
Bergeijk	+1.750 woningen	+3.000 woningen	+3.900 woningen
Bladel	+2.250 woningen	+3.000 woningen	+3.900 woningen
Eersel	+4.000 woningen	+5.500 woningen	+7.150 woningen
Reusel-De Mierden	+950 woningen	+1.500 woningen	+1.950 woningen
Totaal De Kempen	+8.950 woningen	+13.000 woningen	+16.900 woningen

Vervolgens moet worden bepaald hoe deze woningen over de kernen worden verdeeld. In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat de woningbouwbehoefte naar rato over de kernen worden verdeeld (zie: https://www.bergeijk.nl/wonen-0) . Dit geldt dan voor de 1750 woningen die bedoeld zijn voor de opvang van de autonome groei.

In Ontwikkelstrategie de Kempen is vastgelegd dat de 1250 woningen die bedoeld zijn voor de opvang van de schaalsprong vooral landen in de grote kernen en de kleinere kernen die direct grenzen aan het stedelijk gebied. Hier is de druk op de woningmarkt als gevolg van de schaalsprong ook het grootst. Voor Bergeijk gaat het dan om de kernen Bergeijk ’t Hof en Riethoven. Het voorstel is ook dit deel van de behoefte naar rato van de omvang van deze twee kernen te verdelen.

Legenda

- Kempisch dorp
- bedrijventerrein
- \+ groei voor autonome behoefte
- ++ groei voor autonome behoefte en schaalsprong
- +++ extra groei voor autonome behoefte en schaalsprong nabij stedelijk gebied

Uitsnede kaart Ontwikkelstrategie de Kempen.

Bovenstaande leidt uiteindelijk tot onderstaande verdeling over de kernen:

Programmering over de kernen 2025-2040	Aandeel % naar rato	Aandeel % schaalsprong	autonoom (minimaal)	autonoom + schaalsprong (maximaal)
Gemeente Bergeijk	100%	100%	1750	3000
Hof/Loo	55%	80%	963	1974
Luyksgestel	16%	0%	280	280
Riethoven	13%	20%	228	466
Weebosch	5%	0%	88	88
Westerhoven	11%	0%	193	193
totaal	100%	100%	1750	3000

1.2.d Om de woonbehoefte in te kunnen vullen moeten er voldoende locaties worden ontwikkeld
Bovenstaande tabel geeft richting aan de bouwopgave voor de gemeente tot 2040. Het is dan zaak te zorgen dat er voldoende locaties beschikbaar zijn om deze woningbouwopgave ook te kunnen realiseren. Er zijn ongeveer 670 woningen al vastgelegd in harde plancapaciteit. Nog ‘s 340 woningen zijn opgenomen in plannen die al in procedure zijn of ver in voorbereiding daartoe zijn. Grofweg moet er daarom nog voor een kleine 2000 woningen ruimte gevonden worden.

In tabelvorm ziet dat er als volgt uit:

	Behoefte ontwikkelstrategie	Huidige restcapaciteit	zachte capaciteit planvorming	tekort plancapaciteit
Bergeijk	3000	676	344	1980
Hof/Loo	1974	387	40	1547
Luyksgestel	280	43	87	150
Riethoven	466	66	211	189
Weebosch	88	63	0	25
Westerhoven	193	117	6	70
Totaal	3000	676	344	1980

Omdat de grootste behoefte vanuit de schaalsprong wordt opgevangen in Bergeijk ’t Hof en Riethoven is vervolgens vooral naar de mogelijkheden in deze twee kernen gekeken.

1.3.d Voor de kern ’t Hof is de locatie Enderakkers ruimtelijk de meest geschikte uitbreidingslocatie
Een deel van de hiervoor beschreven woonbehoefte zal binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden gerealiseerd. Maar gelet op de grote aantallen is het onvermijdelijk om ook uitbreidingslocaties te ontwikkelen. De noodzaak tot uitbreiding wordt ook in de Ontwikkelstrategie de Kempen en de Woondeal Zuidoost Brabant onderkend. Ook om te voorkomen dat woningbouw op inbreidingslocaties ten koste gaat van het groen in de kernen en het dorps karakter. Daarnaast bieden uitbreidingslocaties betere kansen voor fasering. Er wordt van uitgegaan dat ongeveer tweederde van de toe te voegen woningen op uitbreidingslocaties moet worden gerealiseerd. Grofweg betekent dat voor de kern Bergeijk ’t Hof dat er ruimte voor ca 1000 woningen op uitbreidingslocaties wordt gezocht.

Door adviesbureau Verhoeven de Ruijter is onderzocht welke locaties geschikt zijn voor uitbreiding. Het onderzoek is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Het bureau heeft de randen van alle kernen van de gemeente geanalyseerd volgens de lagenbenadering. Daarbij is de onderste laag, met o.a. water

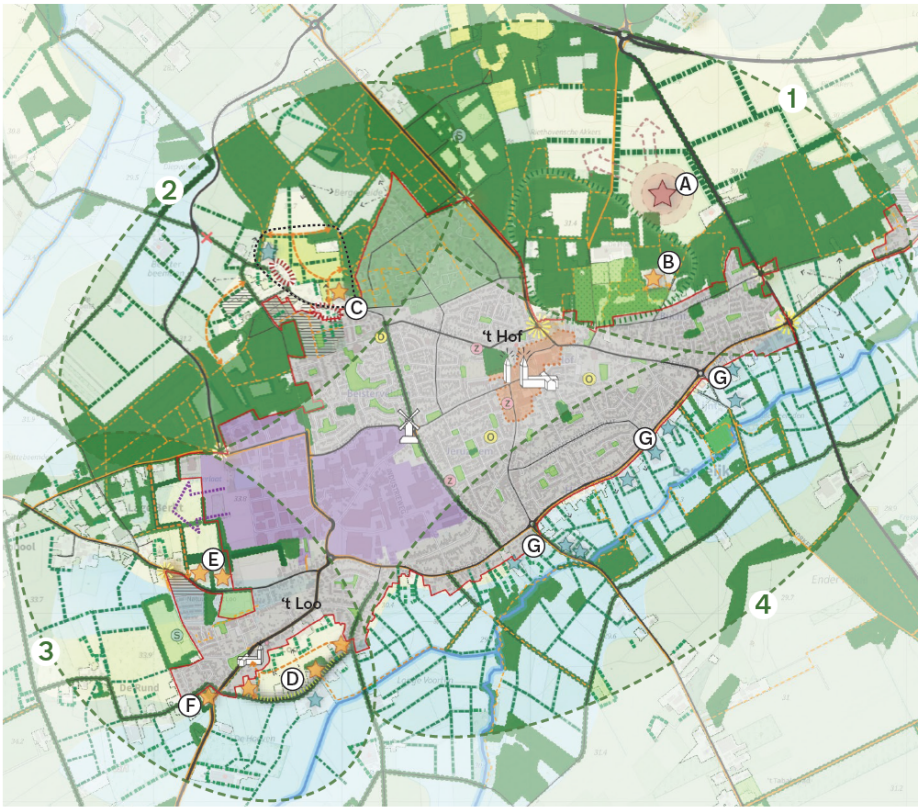
en bodem, het meest bepalend, daarna de laag met netwerken zoals infrastructuur en als laatste de occupatie laag met activiteiten als wonen en werken.
Per locatie is vervolgens gekeken naar de volgende aspecten:
1 De impact op bestaande omgevingskwaliteiten:
Op welke wijze heeft een woonontwikkeling impact op bestaande kwaliteiten: een fraai landschap of dorpsaanzicht, cultuurhistorie, biodiversiteit, bestaande voorzieningen en gebruik? Is er een kwetsbaarheid op basis van de hydrologische situatie en bodem (principe 'bodem en water sturend')?
2. Aansluiting aan bestaande kern en omgeving
Is er een logische ligging ten aanzien van het bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto en openbaar vervoer?
3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde
Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, een nieuwe wandelroute tussen kern en landelijk gebied, transformatie bedrijfserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie?

Op basis van deze analyse is de conclusie van het rapport voor de kern Bergeijk 't Hof dat de locatie Enderakkers de meest geschikte locatie is voor een grote uitbreiding. Uit de analyse blijkt overigens ook dat dit de enige geschikte locatie is voor een grotere ontwikkeling in deze kern. Verder zijn er alleen mogelijkheden voor enkele kleinere (transformatie)locaties tot max ca 20 woningen. Voor een uitgebreide toelichting op de locatie Enderakkers wordt verwezen naar de verkenning.

Overzicht afweegbare locaties

Op basis van de analyse per dorpsrand zijn de afweegbare locaties rondom de kern Bergeijk in kaart gebracht en afgewogen. In de samenvatting hierna is de onderbouwing per dorpsrand uitgewerkt. Voor een afweging per locatie, zie deel B.

- A. Enderakkers
- B. Buchtdwarsstraat
- C. Hooge Berkt *(2 erven)*
- D. Achterste Loo *(3 erven)*
- E. Weebosserweg *(2 erven)*
- F. Treurenberg-Loo
- G. Transformatielocaties ten noorden van de Keersop *(meerdere erven)*



1.4.d. Voor de kern Riethoven is de locatie Bisschop Rythoviusdreef Noord ruimtelijk en qua grondpositie de meest geschikte uitbreidingslocatie

Voor de kern Riethoven wordt gezocht naar ruimte voor ca 100 – 140 woningen. Dat zouden er meer kunnen worden op het moment dat de zachte plannen die nu in voorbereiding zijn (Molenstraat- Eind en Schoolstraat Noord) alsnog de eindstreep niet halen. Op basis van de eerder genoemde analyse heeft Verhoeven de Ruijter twee mogelijke grotere locaties in Riethoven aangewezen, gelegen aan resp de noord- en de zuidzijde van de Bisschop Rythoviusdreef. Hierbij heeft de locatie aan de

noordzijde de voorkeur omdat deze reeds in eigendom van de gemeente is. Hoewel de gronden nu nog verpacht zijn geeft dit voor de toekomst de meeste mogelijkheden voor een actieve grondpolitiek. Ook zal nader onderzoek nodig zijn naar mogelijke belemmeringen vanwege een nabij gelegen agrarisch bedrijf.
De ontwikkeling van deze locatie zal pas worden opgestart nadat de nu in voorbereiding zijnde plannen Molenstraat- Eind (nr I en II op onderstaande tekening) en Schoolstraat Noord(nr III op onderstaande tekening) in de realisatiefase zijn gekomen. Dit om tot een goede fasering van de woningbouw en een gelijkmatige groei van het dorp te komen.

Conclusie mogelijkheden woningbouw

De natte gronden in en rondom het beekdal aan de zuidzijde van Riethoven vallen af voor woningbouw, door de hoge grondwaterstanden en waterdoelstellingen. Ook zijn ontwikkelingsmogelijkheden rondom het dorp beperkt door de bossen met de beleidsduiding Natuurnetwerk Brabant. Daarnaast bevat het kleinschalige landschap, de afwisseling van akkers en boscomplexen doorweven met zandpaden, een hoge omgevingskwaliteit dat zich niet overal leent voor een grootschalge ontwikkeling.

Aan de oost- en noordzijde van het dorp lopen reeds initiatieven voor gronden aan de Eind (I) en Molenstraat (II) en Schoolstraat.

Aan de westzijde zijn op de hogere en drogere gronden verschillende woningbouwmogelijkheden, mits ze worden ingebed in de kenmerkende landschappelijke structuur van Riethoven. Aandachtspunt is de hindercontour van de kippenhouderij (locatie D).

Overzicht afweegbare locaties

Grootschaligere locaties

A. Stevertsebaan-Bisschop Rijthoviusdreef

B. Ten zuiden van Bisschop Rijthoviusdreef

Kleinschalige locaties

C. Aan de Schutsboom

Transformatie locaties

D. Bisschop Rijthoviusdreef

Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties

1.5.e Gevolg van bovenstaande keuze is ook dat andere uitbreidingslocaties geen prioriteit hebben, met uitzondering van de al in voorbereiding zijnde projecten.

Met de locaties Enderakkers en Bisschop Rythoviusdreef Noord kan, samen met alle andere plannen die verspreid over de verschillende kernen in ontwikkeling zijn, voor een groot deel in de woningbehoefte worden voorzien. Daarbij moet ook worden bedacht dat het aantal van 3000 de maximale vraag betreft en die vraag bovendien verspreid is over de periode van 2025-2040. Door te focussen op een kleiner aantal, maar wel grotere locaties, wordt de benodigde inzet vanuit de organisatie beperkt en zijn de plannen beter uitvoerbaar.
Dit betekent ook dat voorlopig geen medewerking wordt verleend aan (verzoeken van ontwikkelaars voor) andere uitbreidingslocaties. Dat geldt sowieso voor locaties die niet in de verkenning genoemd zijn, maar ook voor locaties die wel potentieel geschikt zijn, maar tot 2030 geen prioriteit hebben. Wel is het van belang om de ontwikkelingen te blijven monitoren. Mocht de vraag veranderen of beoogde ontwikkelingen niet door kunnen gaan, dan zal daar op dat moment op ingespeeld moeten worden.
Een uitzondering wordt gemaakt voor de uitbreidingslocaties die nu al in voorbereiding zijn. Het gaat dan om het fietscrossterrein/Tilliaans in Luyksgestel, Molenstraat-Eind en Schoolstraat Noord in Riethoven en Achterste Loo op ’t Loo.

1.6.f Door de nadruk te leggen op inbreidinglocaties van 5 woningen of meer wordt de beschikbare capaciteit efficiënter ingezet.

Naast de bovengenoemde uitbreidinglocaties zal ook moeten worden ingezet op de realisatie van inbreidingslocaties. Dit geldt voor alle kernen. Gebleken is dat de ontwikkeling van één woning relatief veel tijd kost. Hiervoor moeten immers dezelfde onderzoeken worden gedaan en dezelfde procedures worden doorlopen als voor een locatie met meer woningen. Daarom wordt voorgesteld om prioriteit te geven aan locaties van vijf woningen of meer. Dat betekent automatisch ook dat kleinere locaties een lagere prioriteit krijgen. Op deze kleinere locaties wordt minder capaciteit ingezet waardoor de afhandeling van deze verzoeken langer kan duren. .De verwachting is dat de afhandeltermijn tot meerdere jaren kan oplopen. Bij ontvangst van een dergelijk verzoek zal een zo goed mogelijke inschatting van de afhandeltermijn (op kwartaalniveau) worden gegeven.

1.8.g Transformatie van (agrarische) bedrijfslocaties kan leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op bovenstaande uitgangspunten van beleid kan een uitzondering worden gemaakt voor transformatielocaties. Daarbij gaat het om de beëindiging van (agrarische) bedrijven. Door de sanering van deze bedrijven kan vaak een ruimtelijke en milieutechnische kwaliteitsverbetering worden bereikt. Ook als er minder dan 5 woningen worden gerealiseerd of als deze locatie in het buitengebied ligt. Aan dit soort ontwikkelingen blijft de gemeente daarom medewerking verlenen. Voor locaties in het buitengebied geldt daarbij dat wordt getoetst aan de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties of daarmee vergelijkbare beleidsregels.

Kanttekeningen

1.2.e Verzoeken om uitbreidingslocaties die niet in het beleid passen worden afgewezen

Eerder is er een verzoek ingediend door een ontwikkelaar voor een ontwikkeling aan de Hooge Berkt (“Hooge Berkt Noord”). Een beslissing op dit verzoek is aangehouden in afwachting van de verkenning uitbreidingslocaties. Recent zijn ook voor een locatie ten westen van Riethoven vragen gesteld en door een andere ontwikkelaar is gevraagd naar de mogelijkheden op de locatie van het beoogde landgoed Hooge Berkt -Stökskesweg.

Uit de verkenning blijkt dat de locatie Hooge Berkt Noord niet geschikt is als uitbreidingslocatie. In de verkenning worden hier alleen mogelijkheden gezien voor een kleine ontwikkeling in erfvorm, direct gelegen in het lint Hooge Berkt en voor een transformatie van een agrarisch bedrijf. Een grotere ontwikkeling heeft hier gelet op het authentieke lint en de landschappelijke kwaliteiten een te grote impact. Ook heeft de locatie Hooge Berkt Noord geen directe aansluiting op het wegennet en is slecht ontsloten. Overigens geldt een vergelijkbare redenering voor de locatie van het beoogde landgoed.

Bergeijk | Afwegingen ontwikkeling C. Erven Hooge Berkt - Noord

1. Impact op de bestaande omgevingskwaliteiten

- Een kleinschalige ontwikkeling in erfvorm is voorstelbaar, gezien de ligging van erven aan het authenthieke lint met landelijke karakter Hooge Berkt. Een grotere ontwikkeling heeft teveel inpact op de landschappelijke kwaliteiten.
- Een ontwikkeling is enkel voorstelbaar mits er een goede landschappelijke inpassing is, passend bij de gebiedskenmerken.

2. Aansluiting op de kern en omgeving

- De locaties worden ontsloten op de Hooge Berkt. Aandachtspunt is dat het gemotoriseerd verkeer altijd het dorp/centrum doorkruist.
- Locatie ligt nabij sport- en onderwijsvoorzieningen en nabij de vele wandelroutes door de bossen aan de Eerselsedijk.

3. Kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

- Met de woonontwikkeling kan ook de betekenis en waarde van het akkercomplex worden versterkt, bijvoorbeeld met een natuurinclusieve agrarische inrichting van het gebied, met een groenblauwe dooradering van heggen en bloemrijke randen, samen met de aanleg van wandelpaden. Op deze wijze kan het uitloopgebied tussen Hooge Berkt II en de bossen worden versterkt.

Voorwaarden ontwikkeling:

- Een ontwikkeling is enkel mogelijk als een kleinschalige ontwikkeling in een landelijke woonsfeer en/of erfsetting. Kansen zijn er voor een bijzonder c.q. collectief woonconcept voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld voor ouderen. Ook zorgwoonconcepten zijn erg passend gezien de ligging van gemeenschap De hooge Berkt en dagbestedingen in het groen.
- Een ontwikkeling gaat altijd gepaard met een passende erfinrichting en landschappelijke versterking van het gebied. Bebouwing wordt uitgevoerd in landelijke typologie cq.schuurvolumes.

Locatie Hooge Berkt Noord resp landgoed Hooge Berkt- Stökskesweg

Hetzelfde geldt voor de locatie Riethoven west. Ook hier heeft het gebied landschappelijke kwaliteiten die een grote ontwikkeling in de weg staan. Een uitzondering geldt voor het noordelijke deel, dat grenst aan de locatie Rythoviusdreef Zuid. Hier is aan de Schutsboom een kleinschalige ontwikkeling denkbaar, zie gebied C op onderstaande kaart. Gelet op de bestaande ontwikkelingen en de voorkeur voor een actieve grondpolitiek, is ontwikkeling van deze locatie voor 2030 niet aan de orde.

Overigens moet worden bedacht dat afwijken van de verkenning niet alleen voor de betreffende locatie gevolgen heeft, maar feitelijk de hele verkenning ter discussie stelt en daarmee ook andere verzoeken om uitbreidingslocaties. Immers alle locaties zijn op dezelfde manier door het bureau objectief beoordeeld. Bovendien heeft het toevoegen van locaties ook gevolgen voor de uitvoerbaarheid van de geplande locaties gelet op de capaciteit die daarvoor nodig is.

Conclusie mogelijkheden woningbouw

De natte gronden in en rondom het beekdal aan de zuidzijde van Riethoven vallen af voor woningbouw, door de hoge grondwaterstanden en waterdoelstellingen. Ook zijn ontwikkelingsmogelijkheden rondom het dorp beperkt door de bossen met de beleidsduiding Natuurnetwerk Brabant. Daarnaast bevat het kleinschalige landschap, de afwisseling van akkers en boscomplexen doorweven met zandpaden, een hoge omgevingskwaliteit dat zich niet overal leent voor een grootschalge ontwikkeling.

Aan de oost- en noordzijde van het dorp lopen reeds initiatieven voor gronden aan de Eind (I) en Molenstraat (II) en Schoolstraat.

Aan de westzijde zijn op de hogere en drogere gronden verschillende woningbouwmogelijkheden, mits ze worden ingebed in de kenmerkende landschappelijke structuur van Riethoven. Aandachtspunt is de hindercontour van de kippenhouderij (locatie D).

Overzicht afweegbare locaties

Grootschaligere locaties

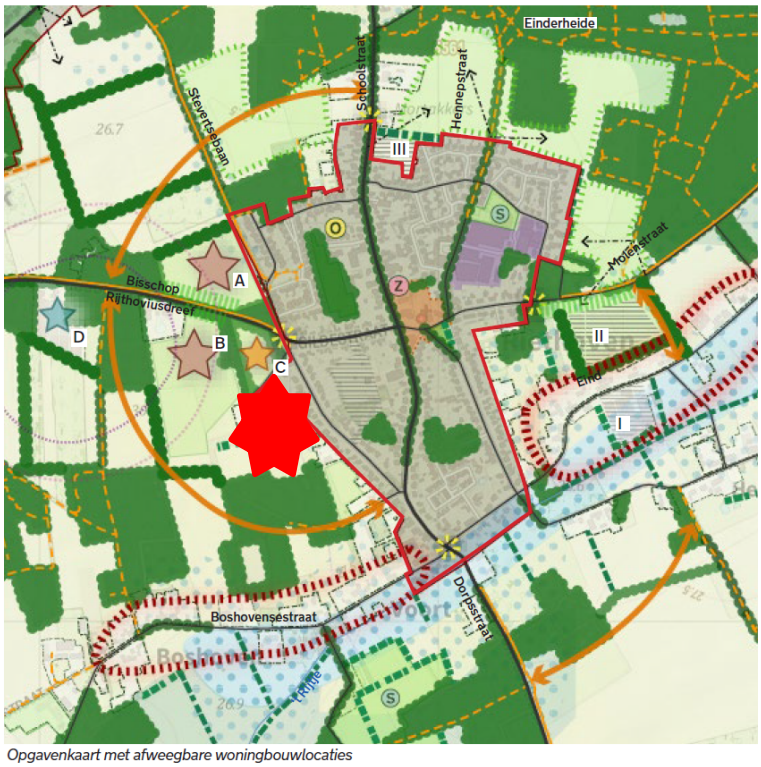
- A. Stevertsebaan-Bisschop Rijthoviusdreef
- B. Ten zuiden van Bisschop Rijthoviusdreef

Kleinschalige locaties

- C. Aan de Schutsboom

Transformatie locaties

- D. Bisschop Rijthoviusdreef



Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties

Locatie Riethoven West.

1.3. De focus op de locaties Enderakkers en Bisschop Rythoviusdreef Noord betekent niet dat er in de andere kernen niet gebouwd wordt.

In het voorgaande ligt de nadruk met name op het voorzien in de extra woonbehoefte als gevolg van de schaalsprong. Maar zoals hiervoor aangegeven is het beleid ook gericht op het voorzien in de autonome woonbehoefte van álle kernen. Dat betekent dat de ontwikkelingen die voor de andere kernen op stapel staan voortgezet zullen worden. In grote lijnen gaat het dan om de volgende ontwikkelingen:

Loo	Looburgh
	Achterste Loo
Luyksgestel	Meerendreef
	Fietscrossterrein/Tilliaans
	Boerenbond
Weebosch	Kapelledries
Westerhoven	Westerhoven Noord
	Inbreiding Lange Akkers

1.4 De grote woningbouwopgave heeft ook gevolgen voor het voorzieningenniveau en brede welvaart..

De huidige omvang van de woningvoorraad is ca 8225 woningen. Een toevoeging van 3000 woningen betekent heeft dan ook gevolgen voor de voorzieningen en brede welvaart. Wat betekent de toename aan inwoners voor scholen, sportverenigingen en zorg, maar ook voor commerciële voorzieningen? Op zich is dat geen onderdeel van dit voorstel, maar is dit wel een belangrijk aandachtpunt bij de verdere uitvoering van de projecten en de ontwikkeling van de betreffende beleidsterreinen.

Financiën
Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Communicatie
De verkenning uitbreidingslocaties en de daarop gebaseerde beleidsuitgangspunten zullen worden bekendgemaakt

Uitvoering
Om te voorkomen dat projectontwikkelaars grondpositie innemen is op de locatie Enderakkers voorkeursrecht gevestigd door het college. De raad zal, tegelijk met dit raadsvoorstel, worden voorgesteld om dit voorkeursrecht te bestendigen. Overleg met de grondeigenaren is inmiddels opgestart. Daarnaast zullen een omgevingsvisie en/of wijzigingen van het omgevingsplan worden voorbereid om het beleid verder invulling te geven.
Jaarlijks zal de voortgang van de woningbouwopgave worden gemonitord bij de jaarstukken en zal zo nodig ook bijgestuurd kunnen worden.

Bijlagen
- Concept raadsvoorstel
- Concept raadsbesluit
- Verkenning uitbreidingslocaties deel A
- Verkenning uitbreidingslocaties deel B
- Verkenning uitbreidingslocaties deel C

Advies Raadscommissie
GZ heeft in haar vergadering d.d. 20 maart 2025 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 10 april 2025.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Gemeentesecretaris	Burgemeester