



**Groei Riethoven blijft uit,  
al 22 jaar!**

---

## **Om vitaliteit te behouden is passende groei een must**

### Inleiding.

Riethovenaren zijn trots op hun aantrekkelijke woonomgeving, goed bereikbaar aan de rand van het stedelijk gebied “onder de rook” van ASML/ Brainport. Zij zijn zeer betrokken bij hun dorp getuige het bloeiende verenigingsleven. Tijdens een op 17 oktober 2022 drukbezochte informatieavond zijn grote zorgen uitgesproken over de schaarste aan woonruimte en de druk op de lokale woningmarkt (jeugd en ouderen) door o.a. werkforensen. Deze druk op de woningmarkt in Riethoven is overigens niet nieuw. Al langer wordt er vanuit het dorp aangedrongen op extra bouwactiviteiten<sup>1</sup> waardoor doorstroom mogelijk is, echter de economische ontwikkelingen binnen de Brainportregio voeren deze druk sterk op. Daarbij zijn de verwachtingen gerechtvaardigd dat gedurende de komende jaren dit alles nog verder toeneemt. Reden voor Kernraad en Coöperatie “Meer Riethoven” een werkgroep te vragen met een analyse en oplossingen te komen. De woning schaarste dient te worden aangepakt door snel meer woningbouw te faciliteren.

Als gevolg van het grote woningtekort en de schaarste aan woningen in de volle breedte, hebben veel doelgroepen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, behoefte aan een betaalbare (nieuwbouw) koop- of huurwoning. Deze schaarste leidt tot een verdelingsvraagstuk dat op de vrije koopwoningmarkt wordt beslecht door een biedprocedure waarbij de hoogste bieder wint en aspirant-kopers met een midden- of meer bescheiden inkomen buiten de boot vallen. Vooral mensen met een lager inkomen, zoals starters of eenverdieners in loondienst hebben het daardoor moeilijk op de koopwoningmarkt.

### Knelpunten als gevolg van provinciaal beleid

Uitgangspunt in het provinciale beleid is dat oplossingen voor de verschillende functies in dorpen binnen de huidige structuur moeten worden gevonden en er niet meer gebouwd mag worden dan voor de natuurlijke groei en migratiesaldo = 0<sup>2</sup>. ‘Migratiesaldo 0’ is een modelmatige benadering. Het voorkomen van toestroom vanuit het stedelijk gebied is niet mogelijk omdat bindingseisen vooralsnog niet kunnen worden gesteld. De ligging van Riethoven (< 7 fietskilometers afstand van ASML) in combinatie met het groene karakter van het dorp, geven haar het unieke karakter hetgeen ook door vele stedelingen en expats wordt herkend. Veel woningen zijn de voorbije jaren in eigendom overgegaan naar stedelingen, terwijl inmiddels een aanzienlijk gedeelte van de leerlingen van de plaatselijke basisschool een ouder hebben, werkzaam bij ASML. De concurrentie op de woningmarkt is dan ook extreem, waarbij de autochtone Riethovenaar vaak het onderspit delft.

---

<sup>1</sup> Reeds vanaf 2014 in diverse gesprekken en rapporten aangedrongen op extra woningbouw.

<sup>2</sup> Migratiesaldo: het saldo tussen de gevestigde en vertrokken personen.

Een tweede uitgangspunt voor het provinciale beleid is het behouden van vitale dorpen en kernen<sup>3</sup>. Een heldere toelichting omtrent het begrip 'vitaal' ontbreekt. Woorden die passen bij dit begrip zijn: energiek, krachtig, levenslustig. Voor een dorp zijn hiervoor een bloeiend verenigingsleven, goed basisonderwijs maar ook passende voorzieningen van essentieel belang. Ook de mogelijkheid voor starters en ouderen om in hun vertrouwde omgeving te kunnen blijven wonen en onderdeel te kunnen blijven uitmaken van die voor hen bekende samenleving maakt hier deel van uit. Een 'vitaal' dorp vergrijst niet bovenmatig en biedt mogelijkheden aan starters, ouderen maar ook aan nieuwkomers om er zich te vestigen. Gelet op het beleid dat ouderen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen is het noodzakelijk dat voorzien wordt in voldoende passende woon-zorg-combinaties. Blijft dit uit, dan blijven ouderen in hun vertrouwde omgeving wonen en jongeren vertrekken. Het door de provincie nagestreefde beleid van vitale dorpen en kernen vergt dan ook voldoende vestigingsmogelijkheden voor de eigen inwoners. Uit de bevolkingscijfers van de gemeente Bergeijk blijkt duidelijk dat het provinciale beleid averechts werkt om te komen tot vitale dorpen. Van de inwoners is het aantal 60-plussers in de periode 1-1-'00 tot 1-1-'22 opgelopen van 17,08% tot 30,96%<sup>4</sup>.



Ook zijn binnen de Kempen vele toeleveranciers voor de Brainportregio gevestigd. Een personele groei van ASML heeft als gevolg een nog sterkere absolute groei in de rest van de keten en dus bij haar toeleveranciers. Beschikbare woonruimte in de dorpen binnen de Kempen zijn vanwege de geografische ligging bovenmatig in trek bij stedelingen en expats. Dit geldt voor het binnen de gemeente Bergeijk meest nabij ASML gelegen dorp Riethoven nog in versterkte mate waar het aandeel 60-plussers in de afgelopen 22 jaar van 19,49% is toegenomen tot maar liefst 32,33%! Het provinciale beleid gericht op uitsluitend natuurlijke groei in een zwaar overspannen woningmarkt realiseert allerminst een vitaal dorp en bevestigt nogmaals de 'kloof' die is ontstaan tussen de zienswijze van de provinciale bestuurders en de inwoners van het landelijk gebied.

Provinciaal beleid is de belangrijkste verklaring voor de schaarste aan woonruimte. Het landelijk gebied wordt ingezet voor het oplossen van de problemen van het stedelijk gebied c.q. de provincie (aanleg Westparallel N69), maar blijft met haar eigen huisvestingsproblemen achter. De stad c.q. provincie is voornamelijk niet bereid om mee te denken aan oplossingen. Voorgesteld wordt de provinciale woningbehoefteramingen niet langer leidend te laten zijn en de rol van de provincie te beperken tot het hoogstnoodzakelijke planologisch toezicht voor het ruimtegebruik (versterking natuur en landschap). Gelet op de economische ontwikkeling van deze regio is de vrees voor een overschot aan harde plancapaciteit niet gerechtvaardigd.



De kern Riethoven stelt zich op het standpunt dat een uitruil van provinciale en regionale ambities met het landelijk gebied voor het aanpakken van de woning schaarste noodzakelijk is. Ook de Metropool regio Eindhoven is van mening dat voor vitale landelijke kernen "een bescheiden inbreiding voor de huidige bevolking" volstaat. Daarmee zegt diezelfde Metropool regio Eindhoven dat woningbouw voor de extreme groei van bijvoorbeeld de werknemers van ASML behalve in Veldhoven en Eindhoven uitsluitend moet plaatsvinden in o.a. Nuenen, Son & Breugel, Gerwen, Best, Helmond

<sup>3</sup> Ontwerp beleidskader Wonen en Werken provincie Noord-Brabant

<sup>4</sup> Opgave gemeente Bergeijk 23 februari '23



etc. Riethoven ligt op slechts 7 fietskilometers van ASML en is daardoor een uiterst gewilde woonomgeving met al haar groen en haar sociale karakter. Het hanteren van het uitgangspunt 'migratiesaldo = 0' zorgt er voor dat de doorstroming volledig wordt geblokkeerd; oudere inwoners noodgedwongen blijven wonen in hun woning, jongeren vertrekken, vrijkomende woningen worden gekocht door mensen niet woonachtig in Riethoven, de gemiddelde leeftijd snel toeneemt, de schoolbezetting zal afnemen en het bloeiende verenigingsleven onder druk komt te staan.

### Knelpunten als gevolg van gemeentelijk beleid

De praktijk in de voorbije 25 jaar was er een van een terugtrekkende gemeente, waarin het initiatief werd gelaten aan projectontwikkelaars met toevallige grondposities in kleinschalige inbreidinglocaties. Woningtekorten en hoge prijzen blijken in dit beleid niet als een verantwoordelijkheid van gemeente en provincie te worden gezien. Er is uitsluitend invloed op het soort woningen dat gebouwd wordt. Niet op bouwactiviteiten, plan- en bouwkosten, verwervingskosten, fasering, temporisering, bindingseisen e.d. Er is sprake van ad hoc planologie, waarbij het woningbouwcontingent niet wordt gerealiseerd naar daadwerkelijke behoefte maar afhankelijk is van de meest kansrijke locaties op gemeentelijk niveau c.q. initiatieven van derden. In Riethoven was sprake van lange doorlooptijden en te weinig aanbod. De opbrengsten van de gebiedsontwikkelingen zijn niet ten goede gekomen aan de gemeente. Ook door de woningcorporatie WSZ zijn nauwelijks nieuwe woningen gerealiseerd, in tegendeel. Er zijn slechts 5 woningen door haar gebouwd in de voorbije 22 jaar maar tevens woningen verkocht! Daarmee geeft zij in Riethoven structureel onvoldoende invulling aan haar belangrijkste taak: zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met lage inkomens. Daarnaast heeft WSZ zich voor wat betreft het toewijzen van vrijkomende woningen aangesloten bij Wooniezie. Hierdoor moeten inwoners van Riethoven die in het dorp willen blijven wonen maar wel willen verhuizen naar een voor hen passende sociale huurwoning, concurreren met belangstellenden vanuit het verzorgingsgebied van Wooniezie. In dat geval wordt er géén onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied en de Kempengemeenten. Een onderscheid dat juist wél gemaakt wordt waar het betreft nieuwbouw van woningen. In praktijk ontstaat hiermee voor vrijkomende sociale huurwoningen een concurrentiestrijd die nauwelijks gewonnen kan worden door de betreffende Riethovenaar en daarmee in praktijk een voor hem niet geschikte woning bezet houdt! Het aanbod vanuit WSZ om extra tijdelijke woonruimte te realiseren en bestaande particuliere medewerking hiervoor wordt niet door de gemeente gesteund.

Dit beleid heeft geleid tot een bevolkingstoename in Riethoven van slechts 91 personen (3,8%) in de voorbije 22 jaar (van 2.371 naar 2.462).

### Beleidsaanpassingen zijn noodzakelijk.

Samengevat is er sprake van de volgende problemen:

- Aanbod (nieuwbouw) woningen sluit kwantitatief en kwalitatief niet aan op de vraag (ouderen/ starters/ doorstromers).
- De vestiging van woon- en werkforensen en de betaalbaarheid zorgen voor verdringing van de lokale vraag op de woningmarkt.
- Het ontbreekt aan geschikte planmatige bouwlocaties en continuïteit in het aanbod.
- Er is onvoldoende gevoel van urgentie bij provincie/gemeente waardoor te veel uit wordt gegaan van marktwerking en er geen sprake is van lokale sturing.
- Er is te weinig ruimte voor de "derde bouwstroom" zoals initiatieven voor nieuwe collectieve woonvormen en zelfbouw door (groepen) van particulieren.

Deze notitie bevat voorstellen voor meer maatwerk in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het beleid moet anders zonder hierbij het landelijke karakter van het dorp geweld aan te doen.

De hiervoor geschetste problemen kunnen worden opgelost door:

1. meer maatwerk met meer gemeentelijke sturing en betrokkenheid;
2. meer ruimte en aandacht voor de realisering van kleinschalige uitleglocaties. De vrees voor een overschot aan plancapaciteit is hier niet aan de orde. Riethoven behoort zeker niet tot een krimpregio!

Riethoven wordt behandeld als een plattelandskern die haar historisch karakter en de relatie met het landschap moet behouden. De werkgroep steunt dit streven van harte. Daarbij mag echter niet voorbij gegaan worden aan de ligging op de rand van het stedelijk gebied "onder de rook" van ASML/Brainport en haar rol als "forensen kern".

## Recente planologische ontwikkelingen

De afronding van de ruimtelijke structuur van de kern Riethoven (uitleggebied oostelijk van de Willibrordusstraat) is destijds gesneuveld onder het motto van 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Het laatste inbreidingsgebied "Achter de Sleutel" is na een lang proces van onderhandelingen met verschillende initiatiefnemers uitvoering gereed. Verwacht mag worden dat uitvoering dit jaar wordt opgestart. Het betreft hier een plan met in



totaliteit 44 woningen waarvoor inmiddels vanuit 538 belangstellenden interesse is getoond. Onder deze 538 belangstellenden behoren  $\pm$  200 Riethovenaren<sup>51</sup>. Voor dit plan gelden geen bindingseisen! Gelet op de grote belangstelling en de inmiddels opgelopen prijzen vreest de werkgroep dan ook dat een bovenmatig aantal mensen van

buiten Riethoven tot aankoop zal overgaan waardoor veel dorpsbewoners ook na zo'n lange tijd van het uitblijven van bouwactiviteiten, wederom niet voor passende huisvesting in aanmerking komen.

Dit geldt met name voor de lokale jeugd en de oudere inwoners. Om dit tegen te gaan is o.a. de invoering van een eis van lokale binding must. Momenteel is een herziening van de Huisvestingswet 2014 in voorbereiding waarin de gemeente de bevoegdheid heeft om voor een bepaalde categorie woningen, het percentage van woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding voorrang te verlenen tot maximaal 50% (lokale binding). De werkgroep dringt er op aan om dit beleid na herziening van de Huisvestingswet per direct van toepassing te verklaren.

<sup>5</sup> Opgave projectontwikkelaar d.d. 22 februari '23

## Voorstellen

Vanzelfsprekend wil de werkgroep het karakter van Riethoven behouden en is zij geen voorstander van grootschalige woningbouw. Wel wil zij:

1. een actieve grondpolitiek vanuit de gemeente Bergeijk waarbij logische nieuwbouwlocaties worden onderzocht, afgewogen en aangewezen vastgelegd in nader uit te werken woonbestemmingen. Hierbij dient een horizon te worden gehanteerd van 10 – 15 jaar. De omgevingsvisie van de gemeente Bergeijk ziet voor het dorp Riethoven nog in beperkte mate logische nieuwbouwontwikkelingen:
  - a) Op de akkerbouwpercelen achter de Willibrordusstraat met mogelijke ontsluitingen op Molenstraat en/of Eind. Het oude plan van destijds nog de gemeente Riethoven voor een logische afronding van de kern;
  - b) Mogelijke herstructurering van het bedrijventerrein aan de rand van de woonwijk Mortakkers (langere termijn);
  - c) Aan de noordzijde van de Schoolstraat als afronding van de kern.

Deze plannen zijn niet uitvoeringsgericht, afwachtend en lijken het initiatief over te willen laten aan marktpartijen. De werkgroep stelt voor om locaties 1 en 3 een nader uit te werken conserverende globale woonbestemming te geven, een actief grondbeleid te voeren en daarvoor het wettelijk voorkeursrecht te vestigen. De werkgroep dringt er op aan dat de gemeente in haar grondpolitiek gaat optreden als initiatiefnemer en niet langer het initiatief over te laten aan marktpartijen. Een suggestie voor te onderzoeken transformatielocaties<sup>6</sup> in volgorde van haalbaarheid is bijgevoegd. Ons voorstel is om ook aan de grenzen van het landelijk gebied kleinschalige uitbreidingslocaties<sup>7</sup> mee te nemen. Een suggestie is bijgevoegd.

Het bestemmingsplan Buitengebied geeft binnen de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties 2022 ( Broekhoven, Heiereind, Boshoven) mogelijkheden voor een ruimer ontwikkelkader in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Incidenteel is hier woningbouw mogelijk mits de zichtlijnen naar het buitengebied gehandhaafd blijven.

Op de voormalige agrarische bedrijfslocaties kunnen collectieve woonvormen mogelijk gemaakt worden;

2. een gemeente die in het kader van genoemde actieve grondpolitiek niet schroomt om daarvoor het wettelijk voorkeursrecht te vestigen waardoor vertraging van realisatie zoveel als mogelijk voorkomen wordt. In het geval van een beroep op zelfrealisatie wanneer de gemeente niet exclusief eigenaar is kan het bouwclaim model worden toegepast. Kennis van het goed, tijdig en gefaseerd uitvoeren van onderzoek (onderzoek management) werkt daarbij kosten- en tijdbesparend. Ook wordt de doorlooptijd van de voorbereiding efficiënter;
3. een gemeente die per datum herziening Huisvestingswet 2014 direct een beleid invoert met een lokale bindingseis waarmee 50% van woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding voorrang wordt verleend bij de toewijzing van sociale huurwoningen en nieuw gerealiseerde sociale koopwoningen.;
4. een gemeente die de aantallen nieuw te bouwen woningen onder de diverse kernen niet langer verdeelt op basis van bestaande inwoneraantallen. De druk op de woningmarkt vanuit belangstellenden van buiten de gemeente Bergeijk ligt in Riethoven op een nóg hoger niveau dan in bijvoorbeeld Luijkgestel of 't Loo. Het is in dat verband dan ook schrijnend om te

---

<sup>6</sup> Zie bijlage

<sup>7</sup> Zie bijlage

constateren dat hier de voorbije jaren in het geheel geen rekening mee is gehouden, in tegendeel. De werkgroep stelt dan ook voor dat gedurende de komende 10 jaar minimaal 275-300 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd in Riethoven. Rekening houdende met de in te voeren eis van lokale binding verwacht de werkgroep hiermee 150 woningen in 10 jaar tijd te realiseren voor inwoners van Riethoven. Rekening houdende met de resultaten van eerder gehouden inventarisaties en de getoonde belangstelling voor het plan 'Achter de Sleutel', verwacht de werkgroep hiermee enigszins invulling te geven aan de bestaande woningvraag binnen het dorp.

5. een gemeente die voor de realisatie van dergelijke nieuwbouwactiviteiten passende afspraken maakt met de provincie middels onderhandelingen in het kader van de zogenaamde 'schaalsprong'<sup>8</sup>;
6. een gemeente die in haar planvorming voldoende aandacht heeft voor de realisatie van passende woon-zorgcombinaties, waardoor doorstroming binnen de gemeente op gang komt/blijft.
7. een gemeente die particuliere CPO-trajecten voor zowel starters- als seniorenwoningen ondersteunt;
8. een gemeente die actief de mogelijkheden onderzoekt om gronden in erfpacht uit te geven waarop sociale woningbouw gerealiseerd kan worden. Hierbij dient de ondergrond op basis van verkrijgingsprijs gewaardeerd te worden waardoor een te betalen canon beperkt kan worden;
9. een woningbouwvereniging die gebruik maakt van Wooniezie nadat is gebleken dat er vanuit bestaande inwoners geen passende belangstelling voor vrijkomende sociale huurwoningen wordt getoond. Indien deze belangrijke beleidsaanpassing niet mogelijk is, dan dringt de werkgroep aan op het staken van de samenwerking met Wooniezie;
10. een gemeente die bij de voor 2028 geplande renovatie van de basisschool integratie van de Rietstek en Hofstek in het pand onderzoekt, zo mogelijk samen met een nieuw te bouwen sporthal. Dit alles met het oog op toekomstig onderhoud en beheer. Hierdoor kan de huidige locatie van deze voorziening gebruikt worden voor woningbouw.



De gemeente wordt met genoemde beleidsaanpassingen weliswaar risicodragend, maar gezien de belangstelling voor het wonen in Riethoven is dit risico beperkt. De gemeente heeft zelf invloed op het exploitatieresultaat en de baten komen ten goede aan de gemeente. De gemeente houdt zo grip op de kwalitatieve ontwikkeling en kan voor de looptijd van het bestemmingsplan voor continuïteit in het aanbod zorgdragen. En 'last but not least' ontstaat er meer ruimte voor zelfbouwers en CPO – projecten.

<sup>8</sup> Beleidskader Wonen en Werken provincie Noord-Brabant

Zo ontstaat een uitvoeringsgericht dorppontwikkelingsplan voor de komende 10-15 jaar. Dit als basis voor de gemeente Bergeijk om flexibel in te kunnen spelen op de vraag naar nieuwbouwwoningen. Daarbij is het vanzelfsprekend belangrijk dat de gemeente zorg draagt voor voldoende kennis en ervaring binnen haar organisatie om snelheid en passende ondersteuning te kunnen waarborgen.

Samengevat kan de kern Riethoven zich op deze wijze daadwerkelijk ontwikkelen tot een robuuste vitale kern met voldoende draagvlak voor een volwaardige basisschool en andere voorzieningen. Daarbij dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden tussen verstedelijking, ecologie, natuur en landschap. Daarbij bestaat geen behoefte aan “telraampjes planologie”. De modellen voorspelden tenslotte eerder rond 2030 krimp en deze voorspelling is nu alweer 10 jaar opgeschoven.

### Werkgroep Riethoven Straks 2035

René Coppens, vz

Han Arends

Pleun vd Dussen

Gerbert vd Mierden

**'Riethoven STRAKS'**



### Coöperatie Meer Riethoven



### Kernraad Riethoven



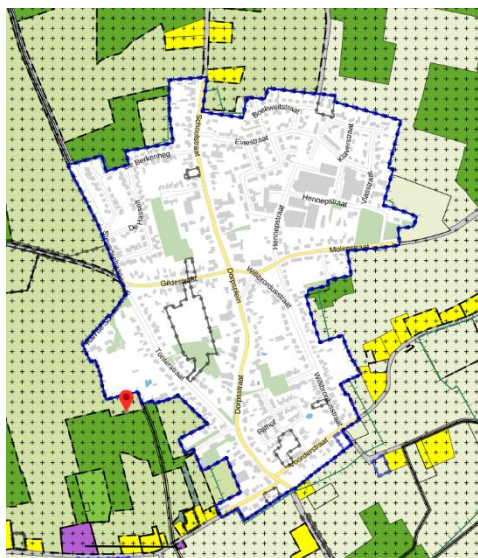


*Bijlages:*

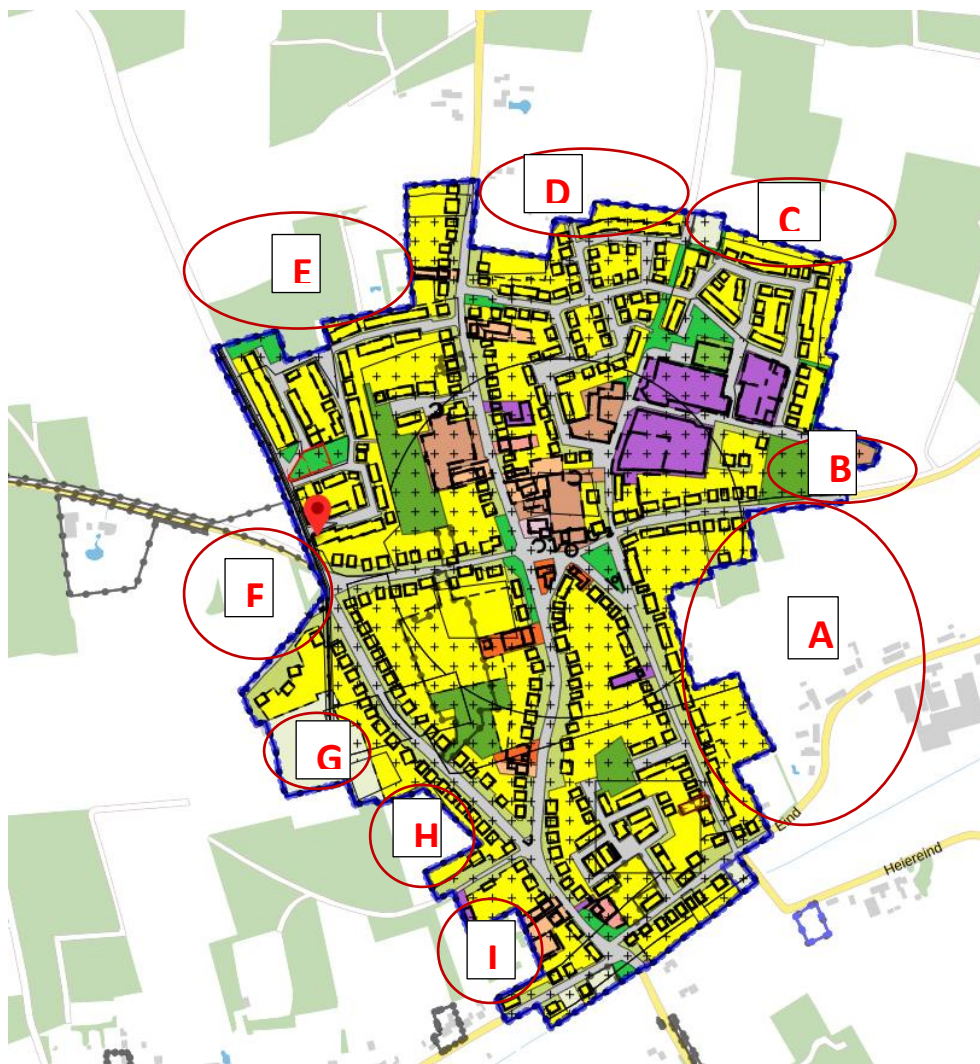
- Potentiële uitbreidingslocaties
- Transformatielocaties



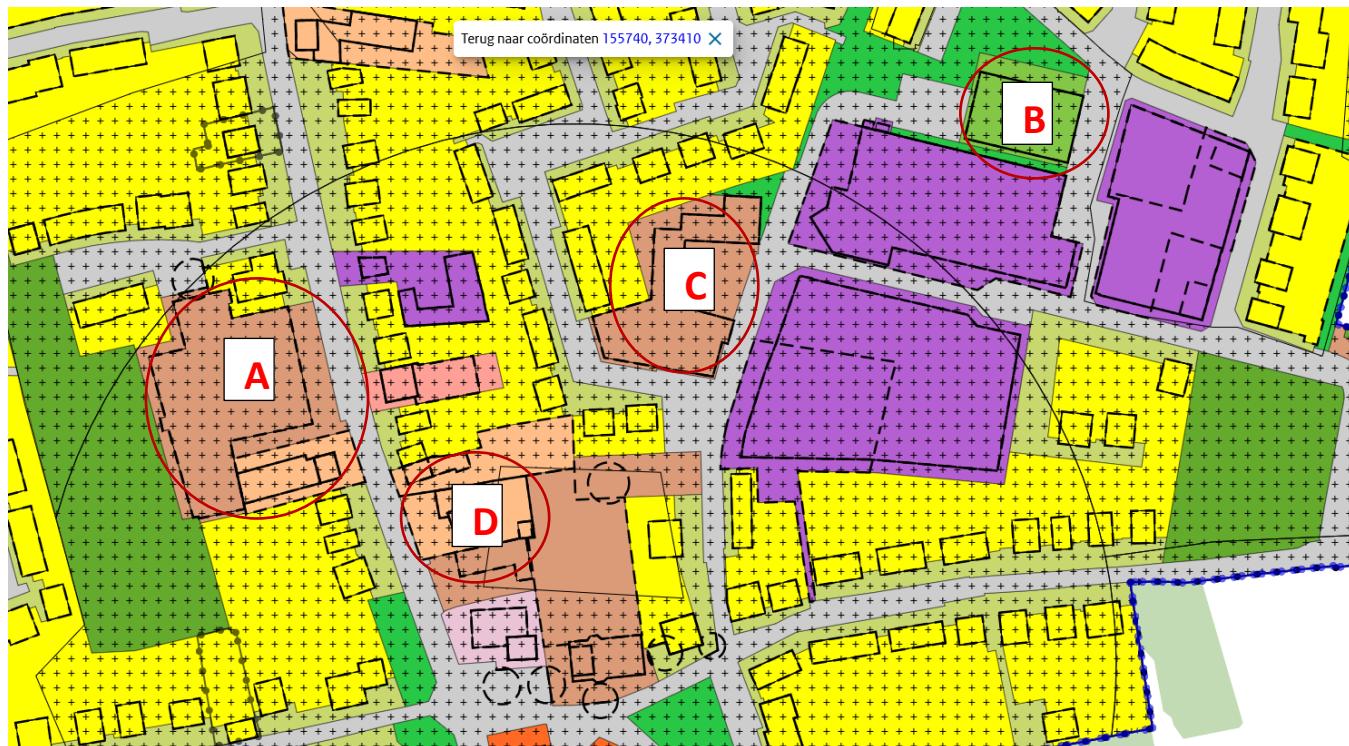
BP Riethoven/ Walik



BP Buitengebied



Potentiële uitbreidingslocaties



Transformatielocaties