



Gemeente Bergeijk

WONINGBOUW IN RIETHOVEN

Informatieavond Meer Riethoven

3 juni 2025

Woningbehoefte

Verkenning uitbreidingslocaties

Overzicht locaties Riethoven

WONINGBEHOEFTE



Omgevingsvisie (2022-2032):

autonome ontwikkeling 1000 woningen (100 woningen per jaar)

Kempische ontwikkelstrategie (2025-2040)

autonome ontwikkeling “plus”: 1750 woningen (120 woningen per jaar)

opvang schaa sprong max: 3000 woningen (200 woningen per jaar)

Gemeente	Minimale ambitie	Maximale ambitie	130% plan capaciteit
Bergijk	+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

Nb prov prognose 2023: 2025-2040: 920 woningen (60 won/jr):

WONINGBEHOEFTE

Omgevingsvisie: naar rato per kern

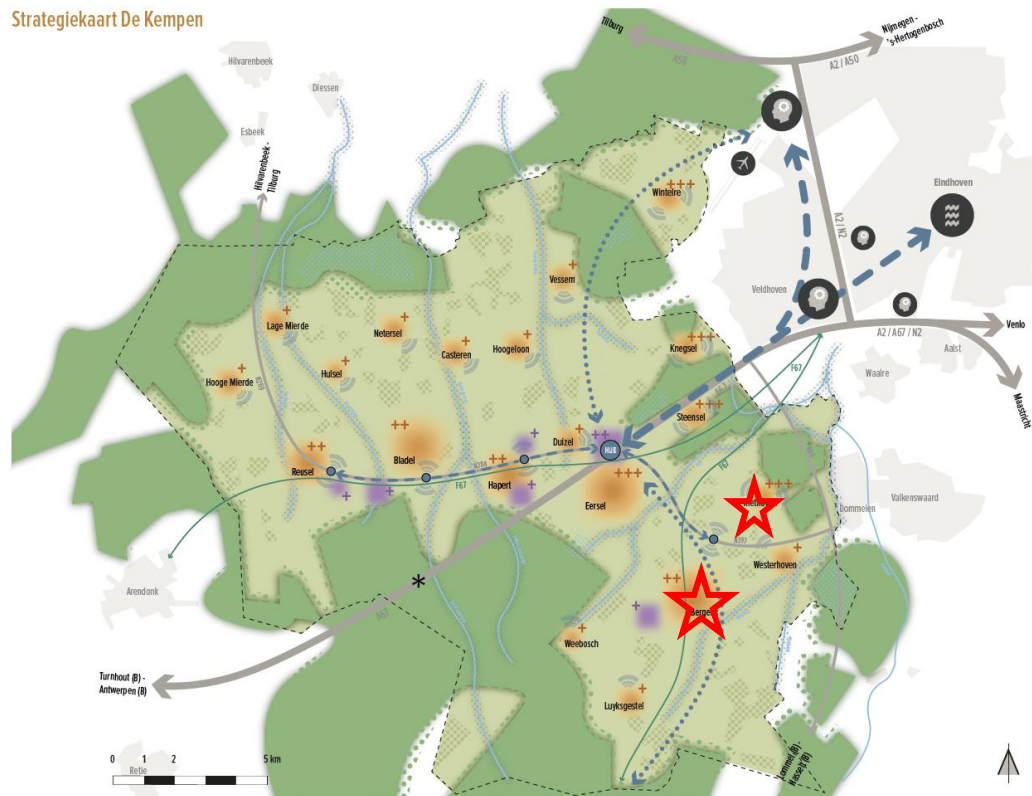
Kempische ontwikkelstrategie (2025-2040)

Autonome groei+: naar rato per kern

Schaalsprong max: grote kernen
kleine kernen nabij
stedelijk gebied
(prioriteit)

Opvang schaaalsprong in Bergeijk 't Hof en Riethoven

Strategiekaart De Kempen



Gevolgen Kempische Ontwikkelstrategie voor Bergeijkse bouwopgave

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

Autonoom = 1750 woningen → naar rato over alle kernen

Schaalsprong = 1250 woningen → naar rato tussen Hof (80%) en Riethoven (20%)

- We zien de grote vraag naar woningen in de regio als kans om elk dorp van elke gemeente qua woningaantallen te laten groeien. We bouwen zodat ten minste wordt voorzien in de autonome woningbehoefte van de betreffende kern, waarmee we de leefbaarheid behouden en waar mogelijk versterken.
- Vanwege het bestaande voorzieningenaanbod groeien de grotere kernen (Bergeijk, Bladel, Eersel, Hapert en Reusel) meer dan de autonome woningbehoefte. Daarnaast zullen de kernen met een ligging nabij het stedelijk gebied (denk aan Wintelre, Knegsel, Steensel, Riethoven en Eersel)¹ meer groeien om de woningbehoefte vanuit de schaalsprong op te vangen.

PROGRAMMA:

Sociale huur: € 731 p/mnd

+/- 30%

Betaalbare koop:

- **Sociale koop: $\leq$ € 240.000**

+/- 10%

- **Lage middeldure koop: $\leq$ € 285.000**

+/- 10%

- **Midden- of hoge middeldure koop: $\leq$ € 405.000**

+/- 17%

Vrije sector/ vrij in te vullen

+/- 33%

Levensloop-
bestendige
woningen;
20%

Gevolgen voor brede welvaart/voorzieningen

3000 woningen =

- ca 7000 inwoners
- ca 700 bs-leerlingen / 25 klassen
- 1 - 2 buurthuizen
- 6 - 7 voetbalvelden
- 4 - 5 huisartsen
- 3 tandartsen
- 2 supermarkten
- 3 - 4 cafetaria's

	woningen	inwoners	leerlingen	klassen	buurthuizen	voetbalvelden	huisarts	tandarts	supermarkt	cafetaria
Bergeijk	3000	6990	699	25	2,0	6,7	4,6	3,4	2,5	3,8
Hof/Loo	1974	4598	460	16	1,3	4,4	3,0	2,2	1,7	2,5
Luyksgestel	280	652	65	2	0,2	0,6	0,4	0,3	0,2	0,4
Riethoven	466	1087	109	4	0,3	1,0	0,7	0,5	0,4	0,6
Weebosch	88	204	20	1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Westerhoven	193	449	45	2	0,1	0,4	0,3	0,2	0,2	0,2

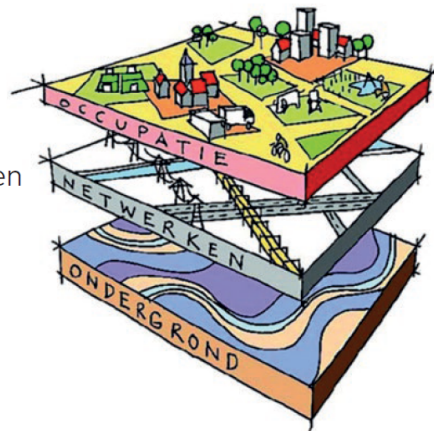
Aandachtspunt; bereikbaarheid en fietscultuur

VERKENNING UITBREIDINGSLOCATIES

De 'lagenbenadering van het landschap'

Lagen:

- ondergrond als bodem, water, geomorfologie
- historische geografie / cultuurhistorische waarden
- ecologie en natuur
- infrastructuur
- belevingswaarde en recreatieve paden/voorzieningen
- milieubelemmeringen (globaal)



Relevant beleid en ontwikkelingen:

- Rijk/Provincie/Regio
- Waterschap
- Gemeentelijk beleid

VERKENNING UITBREIDINGSLOCATIES

Afweging locaties

1. impact op omgevingskwaliteiten

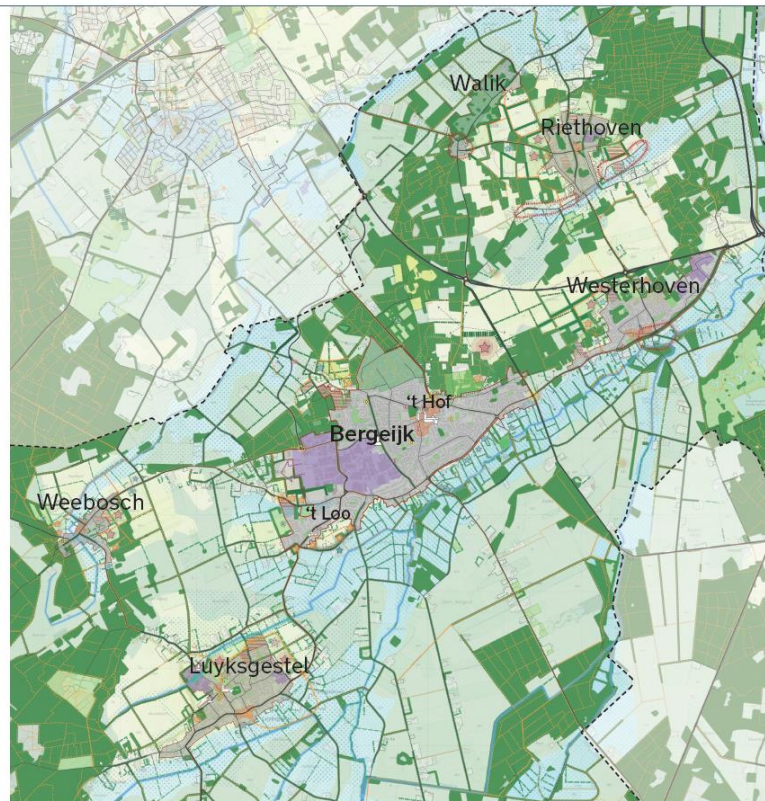
- bodem-water
- historische waarden
- omgevingskwaliteit
- goede landbouwgronden

2. aansluiting op bestaande kern

- voorzieningen
- ontsluiting
- routing fiets en wandelaar

3. kansen voor brede meerwaarde

- versterking landschap
- recreatie en leefbaarheid
- klimaatadaptatie en biodiversiteit
- gezondheid



Gemeente Bergeijk

★ A. Bisschop Rijthoviusdreef - Noord

★ B. Bisschop Rijnthoviusdreef - Zuid

★ C. Aan de Schutsboom

★ D. Bisschop Rijthoviusdreef



WONINGBOUWLOCATIES



- 1/1a Molenstraat –Eind
- 2 Schoolstraat Noord
- 3 Riethoven West
- 4 Dorpsplein 1
- 5 Spar
- 6 De Sleutel
- 7 Dorpsstraat 8,9a

Molenstraat – Eind

- Gebiedsconcept
- Ca 200-220 woningen
- Omgevingsdialoog
- <https://www.bergeijk.nl/molenstraat-eind>
- Wensen- en bedenkingenprocedure



WONINGBOUWLOCATIES

Schoolstraat Noord

- Overleg grondeigenaren
- Ca 30 woningen



WONINGBOUWLOCATIES

Riethoven West

- A: eigendom gemeente
- B en C: particulier initiatief
- Raad: opstellen gebiedsvisie
- Ca 300 woningen
- Aandachtspunten:
 - fasering en omvang
 - milieubelemmeringen



Opgavenkaart met afweegbare woningbouwlocaties

WONINGBOUWLOCATIES

4 Dorpsplein

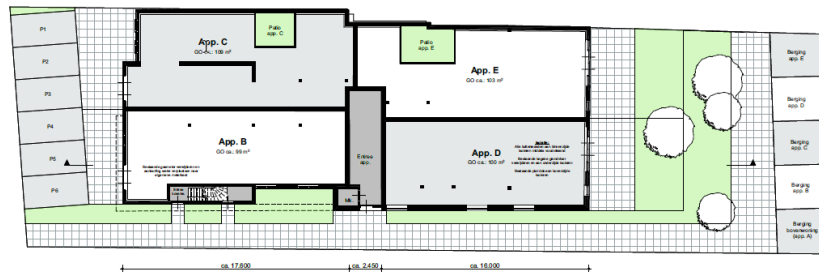
- Onherroepelijk plan
- 11 woningen
- Vergunning aangevraagd



Voorgevel

5 “Spar”

- Aanvraag BOPA vergunning
- 4 woningen



6 De Sleutel

- omgevingsdialoog
- 24 woningen
- Besluit B&W in voorbereiding



7 Dorpsstraat 8, 9a

- omgevingsdialoog
- 20 woningen
- Besluit B&W in voorbereiding



WONINGBOUWLOCATIES



Benodigde capaciteit 466

Harde plancapaciteit 55

Zachte plancapaciteit 598

Conclusie:

- Voldoende zachte plancapaciteit om aan behoefte te voldoen
- Aandacht voor fasering

Achter de Sleutel	44	
Dorpsplein 1	11	
Molenstraat-Eind		220
Schoolstraat Noord		30
Spar		4
De Sleutel		24
Dorpsstraat 8,9a		20
Riethoven West		300
totaal	55	598

VRAGEN

