



# Dorpsraad Netersel

Datum: 21-11-2024

Locatie: De Poel, Netersel

Aanwezig namens de dorpsraad:

Dhr. K. van der Heijden (secretaris)  
Mevr. B. van der Hulst-Schoo  
Dhr. J. Koning (voorzitter)  
Mevr. J. Markestijn  
Dhr. D. Seuntjens  
Mevr. J. Veraa

Aanwezig namens de gemeente:

Dhr. R. Arendsen  
Mevr. van Dongen-Hermans  
Dhr. D. Janssen  
Dhr. F. d'Haens

Afwezig

Dhr. H. Looijmans

Notulist

Dhr. T. van der Heijden

## **I. Opening**

Omstreeks 20:05 opent de voorzitter de vergadering en heet alle gasten van harte welkom, de dorpsbewoners zijn in groten getale gekomen.

## **II. Notulen vorige vergadering**

Er zijn geen opmerkingen op het verslag van de vorige vergadering.

## **III. Ontwikkelingen woningbouw in Netersel**

Dhr. R. Arendsen, beleidsmedewerker Wonen van de gemeente Bladel, geeft een toelichting op het onderzoek en presenteert de locaties die als meest kansrijk worden beschouwd voor verdere ontwikkeling.

Aanleiding voor de verkenning van woningbouwlocaties is dat er in de raadsvergadering van 22 december 2022 de Keuzenota Woningbouwopgave Bladel 2040 is behandeld. Deze bevatte een richtgetal voor 2040: van 2.900 nieuwe woningen, met een gecombineerd ontwikkelscenario van inbreiden en uitbreiden. Tevens werd hierin vermeld dat de verdeling van het woningbouwprogramma niet evenredig plaats hoeft te vinden en bij geen van de kernen op voorhand het overgrote deel van het programma moet landen. Vervolgens is in december 2023 de verkenning van woningbouwlocaties vastgesteld onder geheimhouding. Deze geheimhouding is 1 oktober 2024 opgeheven.

Het doel van deze verkenning is een overzicht te geven van alle woningbouwlocaties (gericht op uitbreidingen aan de dorpsranden) die op termijn voorstelbaar zijn vanuit ruimtelijke kwaliteiten en mogelijkheden.

Deze verkenning is gedaan door middel van een gebiedsanalyse o.b.v. lagenbenadering (ondergrond van de bodem, cultuur historische waardes, gemeente beleid, provinciebeleid). Locaties zijn in het plan aangegeven met een ster, waarbij de kanttekening gemaakt dient te worden, dat een ster niet automatisch betekent dat er woningbouw komt.

De locaties die uit het onderzoek zijn gekomen als mogelijk toekomstige bouwlocaties zijn:

- A. De Hekkens fase I en II
- B. Blikken
- C. Transformatielocatie Polderdijk-noord
- D. Kleinschalige locatie Ruttestraat
- E. Polderdijk-zuid
- F. Erven aan Fons van der Heijdenstraat (Losstaande ontwikkeling)  
Enkele erftransformaties (Initiatief ligt bij eigenaren)

#### A. De Hekkens fase I en II

- Twee gemeentelijke monumenten (boerderijen) zijn beeldbepalend voor het lint Latestraat.
- Behoud van luchtigheid en landelijk karakter, niet planmatig dichtbouwen.
- Landschappelijk inpassing van de zuidzijde. Bestaande bosperceel kan hier onderdeel vanuit maken.
- Fase II enkel voorstelbaar bij grotere vraag

#### B. Blikken

- Locatie ligt op overgang tussen dorp en buitengebied, een ontwikkeling is voorstelbaar gezien de relatief beperkte landschapswaarden. (momenteel minder kwaliteiten in het landschap)
- Kans beter landschappelijk inpassen naastgelegen woonwijk Schuttersweg/Vendelier.
- Respecteren landelijk karakter lint De Lei
- Realiseren recreatieve verbinding
- Aandacht voor de watergang

#### C. Polderdijk-noord - transformatie

- Een woonontwikkeling op deze locatie kan de ruimtelijke kwaliteit en aansluiting met het dorp versterken.  
(rommelig entree van het dorp)
- Om de beoogde kwaliteitsimpuls te bereiken is een totale transformatie van het gebied noodzakelijk waar de verschillende bedrijfsperven aan mee doen.
- Al bekend dat bedrijven op deze locatie willen blijven.

#### D. De Ruttestraat

- Kleinschalige ontwikkeling, initiatief ligt bij eigenaren.
- De ontwikkeling is enkel mogelijk in erfsetting, waarbij het erf zich voegt naar het lint Ruttestraat. Een goede landschappelijke inpassing, passend bij een erf, past de noordelijke dorpsrand in.
- Kans om kern hier beter te verbinden met landelijk gebied.

#### E. Polderdijk-zuid

- Gebied heeft hoge landschapswaarden
- Ontwikkellocatie Polderdijk-zuid is enkel ontwikkelbaar indien transformatielocatie Polderdijk tot ontwikkeling komt voor een goede aanhechting aan het dorp.
- Goede landschappelijke verankering in kleinschalig landschap vereist, verbinding met kern door aanleg wandelpaden.
- Wordt momenteel als mogelijk laatste optie gezien, ná de voorgaande locatie omdat het verder van de kern ligt.

Dhr. K. van der Heijden vraagt waarom de locatie, centraal in het dorp gelegen (achter de kerk) niet is aangewezen voor potentiële woningbouw, aangezien deze erg centraal ligt. Dhr. R. Arends geeft aan dat deze locatie cultuurhistorische waarde bevat en daardoor niet is aangemerkt in het plan als potentiële locatie.

Vervolgens neemt wethouder Janssen het woord over en geeft een update over de volgende stappen en de verwachte tijdlijnen in het woningbouwproces. Hij geeft aan dat gesprekken met grondeigenaren plaats hebben gevonden of nog lopen en zo lang die lopen, ze daar inhoudelijk niet verder op in kunnen gaan. Hij geeft aan dat er momenteel nog geen concrete uitkomsten uit deze gesprekken zijn gekomen en zodra deze er wel zijn, de dorpsbewoners geïnformeerd zullen worden.

Tevens geeft wethouder Janssen aan dat zolang de gemeente geen grondeigenaar het initiatief bij de eigenaar van de grond ligt. Pas als de grond wel van de gemeente is dan wordt een plan gerealiseerd. Bij het ontwikkelen zal er aandacht zijn voor de volgende punten:

- CPO
  - Indien de gemeente eigenaar is, zullen de projecten in CPO-verband ontwikkeld worden.
- Gefaseerd bouwen
  - Gemeente is bewust dat gefaseerd bouwen belangrijk is voor het dorp.
- Sociale samenhang
  - Aan andere behoeftes die samenhangen bij de groei van het dorp worden ook aandacht aan gegeven.

In CPO-projecten zullen de verhoudingen in type woningen als volgt zijn: 30% sociale huur, 27% betaalbare koop onder € 390.00, 10% betaalbare koop onder € 275.000 en de overige 33% is vrij invulbaar. Hierin zal wel maatwerk mogelijk zijn en kan de gemeente dus wat flexibel omgaan.

De wethouder geeft aan dat de gemeente verwacht dat over zo'n 5 tot 7 jaar het eerste plan opgeleverd zal zijn, hierbij is de gemeente met name afhankelijk van onderhandelingen met grondeigenaren.

De voorzitter vraagt of er nog aanpassingen zijn gedaan aan de spelregels omtrent bouwen in CPO -verband. De wethouder geeft aan dat ze hier zeker nog wel mee bezig zijn, zo willen ze zelfbewoningsplicht, zorgen dat woningen niet uitgebouwd mogen worden om zo te zorgen dat mensen blijven doorstromen naar andere categorie woningen en zijn ze bezig met een zogenaamd statiegeldwoningen-regeling. Hiermee willen ze proberen te regelen dat wanneer mensen doorstromen naar een grotere woning ze voorrang krijgen als ze een andere woning lokaal verkopen/inruilen. Met deze statiegeldwoning-regeling wordt momenteel nog geëxperimenteerd. Tevens geeft de wethouder aan dat het bouwen in CPO-verband ook bedoelt is dat lokale mensen eerder aan de beurt komen.

Dhr. R. Arendsen geeft nog aan dat dit plan niet betekend dat andere plannen, projecten of andere wijzigingen in het bestemmingsplan niet mogelijk zijn.

Een dorpsbewoner uit zijn zorgen over het feit dat de huidige plannen voor +/- 135 nieuwe woningen t.o.v. momenteel +/- 430 woningen in Netersel erg impactvol zal zijn voor het dorp. De wethouder begrijpt deze zorgen maar geeft aan dat +/- 135 nieuwe woningen het doel vanuit de gemeente is, maar dat hier wel overleg over zal zijn met de dorpsraad (als adviserend orgaan). Dhr. K. van der Heijden vult aan met het feit dat dorpsraad altijd heeft aangegeven dat ze willen bouwen voor ten minste het kunnen behouden van eigen inwoners.

Een dorpsbewoner vraagt of mensen voorrang zullen krijgen op de sociale huurwoningen. De wethouder geeft aan dat sociale huurwoningen in de gemeente Bladel normaal worden gerealiseerd met woningstichting de Zaligheden en hierbij zal niet toegezegd kunnen worden dat bewoners van Netersel voorrang zullen krijgen.

Een andere dorpsbewoner uit haar zorgen n.a.v. een krantenartikel dat de woningbouw toch veelal gestimuleerd wordt door ASML en Gemeente Eindhoven en niet enkel voor eigen bewoners. Wethouder geeft aan dat de 2.900 woningen juist niet bedoelt zijn om een aanzuigende werking te hebben voor mensen van AMSL/Eindhoven, maar juist voor eigen gemeente en eigen starters bedoelt is.

Dhr. H. Michiels van locatievereniging Bouwen in Netersel sluit af met een presentatie over hun rol in de ontwikkelingen van de plannen. De doelstelling van de locatievereniging is de woningvoorraad in Netersel levensloopbestendig te maken door zo veel mogelijk te bouwen naar behoefte (voor starters en senioren). Hij

geeft hierbij aan dat ze hierin wel uitdagingen zien. Zoals zorgen voor voldoende duurzaam en blijvend betaalbare starterswoningen, dit als gevolg van de gestegen woningprijzen. Zorgen voor voldoende doorstroom-woningen /-gezinswoningen. Tevens zijn ze nog bezig met het ontwikkelen van een andere systeem dan het huidige koopgarantsysteem en ook het statiegeld-woningen systeem is een ontwikkeling die de locatievereniging aan het onderzoeken is.

Dhr. H. Michiels laat zien welke projecten de locatieverenigingen al gerealiseerd heeft, zijnde De Smis, Vendelier, De Hoekakker en De Horst. Momenteel zijn ze nog bezig met het seniorenproject De Brink, welk 8 seniorenwoningen en 2 appartementen en een huiskamer/centrale ruimte zal omvatten. De vergunning voor De Brink is inmiddels verkregen. Ze hopen volgend jaar te beginnen met de bouw. Met een groep van 8 leden hebben ze in eerste instantie de grond gekocht en het plan bekostigd. Voor meerdere woningen in het plan zoeken ze momenteel nog bouwers/kopers, zodra de planning en kosten bekend zijn zullen deze gezocht gaan worden en dan is het de bedoeling om al in 2025 te gaan bouwen. Het uitgangspunt m.b.t. de bewoners van De Brink is 55+ers, wonende of gebonden aan Netersel.

Dhr. H. Michiels geeft aan dat er nog een geschil is met een van de aanwonende. Hierop geeft hij zijn visie van zijn zijde. Dit geschil ligt voor bij de rechter.

Dhr. H. Michiels geeft complimenten aan gemeente over het plan voor de bouwlocaties en de visie voor de toekomst. Dhr. H. Michiels geeft aan dat de locatievereniging graag niet boven de relatieve norm van +/- 135 woningen uit wil gaan komen. Daarnaast benaderd hij dat de locatievereniging het bouwen in CPO-verband en de fasering waarin de woningen vrij komen belangrijke randvoorwaarden vindt voor de plannen.

Tot slot geeft Dhr. H. Michiels aan dat de locatievereniging binnenkort een behoeftepeiling voor mensen uit- of verbonden met Netersel uit zal gaan zetten. Zodat nieuwe plannen ook getoetst kunnen worden aan de behoefte die uit deze peiling zal komen. In deze peiling zal gevraagd worden naar de behoefte van de bewoners op dit moment en in de toekomst. Qua behoefte zal er gevraagd worden naar voorkeur van het type woning (kleine starters-, tussen-, hoek-, 2-kap-, vrijstaande-, senioren- of mantelzorg-woning), de voorkeur voor koop- of huurwoning en naar de manier van realiseren van een nieuwe woning (zelf bouwen, CPO, kant-en-klaar of huren).

Wethouder D. Janssen vult aan dat de gemeente tevens recentelijk heeft besloten om ook vanaf pensioengerechtigde leeftijd pre-mantelwoning toe te staan in de gemeente Bladel. Daarnaast is de gemeente ook bezig om te kijken of ze mogelijk een soort zorgwoning maar dan voor de jeugd/starters die niet aan een woning kunnen komen toe gaan staan in de gemeente Bladel.

#### **IV. Voortzetting dorpsraad**

De voorzitter geeft aan dat de huidige dorpsraad nog uit 7 leden bestaat maar dat er twee leden de dorpsraad zullen gaan verlaten, zijnde Brigitta en Henk. Als gevolg hiervan wordt er gezocht naar nieuwe leden voor in de dorpsraad. Als je interesse hebt dan kun je je melden bij een van de leden. Tot slot spreekt de voorzitter een dankwoord uit richting Brigitta voor haar inzet de afgelopen jaren.

#### **V. Mededelingen**

De dorpsraad heeft het beste idee van Netersel een tijdje terug gedeeld in de van Aalsten tot Goor, dit initiatief loopt nog tot eind November, mocht je nog een goed idee hebben kun je dit nog insturen.

#### **VI. Rondvraag**

Mevr. C. Snijder geeft aan dat de buurtpreventie-whatsappgroepen onder de community van vAtG-whatsappgroep gehangen zullen gaan worden. En dat ze zullen gaan experimenteren met een nieuwe functie 'groepen' binnen Whatsapp zodat telefoonnummer niet meer openbaar zijn. Tevens zullen nieuwe leden in de vAtG-whatsappgroep in de toekomst goedgekeurd dienen te worden door de beheerder, om zo te voorkomen dat er vreemde buitenlandse nummers deelnemen aan de whatsappgroep.

Een andere dorpsbewoner geeft aan dat er is behoefte aan een update omtrent de ontwikkelingen rond het project van de Fons van der Heijdenstraat - de Lei. Dhr. K van der Heijden geeft aan dat volgens hem de

gemeente momenteel nog druk bezig is met afstemming met alle betrokken partijen. Tevens wordt aangegeven dat de dorpsraad het verzoek voor een update door zal geven aan de gemeente Bladel.