



Dorpsraad Netersel

Datum: 31-03-2025

Locatie: De Poel, Netersel

Aanwezig namens de dorpsraad:

Dhr. K. van der Heijden (secretaris)

Dhr. J. Koning (voorzitter)

Mevr. J. Markestijn

Dhr. N. Meulenbroeks

Dhr. D. Seuntjens

Aanwezig namens de gemeente:

Dhr. M. van den Bosch (burgemeester)

Mevr. S. van Gestel

Dhr. G. van Gooren

Mevr. van der Hamsvoort

Notulist: Dhr. T. van der Heijden

I. Opening

Omstreeks 20:00 opent de voorzitter de vergadering en heet alle gasten van harte welkom.

De voorzitter geeft aan dat hij een tweetal onderwerpen ook graag op de agenda had gezien. Dit zijn de ontwikkelingen en zorgen die er zijn rond zorgboerderij de Hooiberg en concrete plannen omtrent nieuwbouw in Netersel vanuit de Gemeente. Omdat er vanuit de zorgboerderij niet is ingegaan op de uitnodiging van de vergadering en er vanuit de gemeente nog niks concreets te melden valt omtrent nieuwbouw, zijn deze onderwerpen niet opgenomen in de agenda.

II. Vaststellen notulen vorige vergadering

Er zijn twee opmerkingen m.b.t. de notulen van de vorige vergadering. Bij de vermelding dat Brigitta en Henk de dorpsraad hebben verlaten ontbreekt het dankwoord richting Henk voor zijn inzet van de afgelopen jaren voor de dorpsraad. Daarnaast ontbreekt er een opmerking over de update van CPO de Brink in de notulen. Beide punten zullen alsnog worden opgenomen in de notulen van de vorige vergadering.

III. Verkiezing Dorpsraad

De voorzitter geeft aan dat, als er geen bezwaar is, Niels Meulenbroeks zal toetreden als nieuw lid van de dorpsraad en erg blij is met deze aanvulling.

IV. Mededelingen vanuit Dorpsraad

▪ Beste Idee Netersel: vervolgstappen

Vorig jaar is er een uitvraag gedaan naar het beste idee van Netersel, hiermee werd geld beschikbaar gesteld voor ideeën over initiatieven/verbeteringen van het dorp. Loeka Vosters heeft het beste idee van Netersel gewonnen. Haar idee betreft een idee over een ontmoetingsplaats i.c.m. een honden-uitlaat plaats. Loeka zal hiervoor worden gekoppeld aan een ambtenaar van de Gemeente. Mochten er nog nieuw ideeën zijn, mogen deze altijd alsnog aangedragen worden bij de dorpsraad.

▪ Ontwikkelingen de kerk in Netersel

28 februari is bekend geworden dat de kerk verkocht is, dit stond vermeld in de krant. Echter geeft de dorpsraad aan dat naar aanleiding van e-mail contact blijkt dat er nog geen beslissingen genomen over de verkoop. Zodra er wel iets concreets besloten is, zal de dorpsraad hiervan op de hoogte gesteld worden.

- Onderwerpen dorpsraadvergaderingen

De dorpsraad is voornemens om in de toekomst mensen uit te gaan nodigen voor de dorpsraadsvergaderingen om te komen vertellen over hun bedrijf/activiteiten/ontwikkelingen die interessant kunnen zijn voor inwoners van Netersel. Zoals bijvoorbeeld Robert Stoop en Ankie Teurlinx over hun voedselbos dat ze willen gaan realiseren aan de Ruttestraat 11.

- Parkeerbeleid Netersel

De Gemeente Bladel is bezig met het parkeerbeleid in de Gemeente Bladel. Hiervoor heeft de dorpsraad aangegeven dat er momenteel geen problemen met parkeren in Netersel en dat ze dus hier niet direct actief aan zullen gaan bijdragen. Mocht dit wel nodig zijn, dan horen ze dit graag.

V. Mededelingen vanuit Gemeente Bladel

- Warmteprogramma Gemeente Bladel

Mevr. van der Hamsvoort leidt de toelichting van het warmteprogramma van de gemeente Bladel in. De doelstelling is om op termijn volledig van het aardgas af te stappen, in lijn met het Klimaatakkoord, dat voorschrijft dat Nederland in 2050 klimaatneutraal moet zijn. Dit betekent dat woningen duurzaam verwarmd worden en elektrisch koken de norm wordt.

Gijs Gooren neemt vervolgens het woord over geeft aan dat uit onderzoek blijkt dat er in de gemeente Bladel weinig duurzame warmtebronnen beschikbaar zijn. Hierom is de keuze gemaakt om in te zetten op all-electric warmtepompen. Echter, de capaciteit van het stroomnet is hierbij nog wel een aandachtspunt. Inwoners kunnen via www.enexis.nl/energietransitie/check-het-stroomnet nagaan of er voldoende capaciteit beschikbaar is in hun wijk.

Tijdens de bijeenkomst werd een live online poll gehouden, waarbij inwoners vragen en stellingen konden beantwoorden en hun mening konden geven.

In het warmteprogramma wordt gekeken naar:

- Aanpak: Welke wijken, buurten of dorpskernen van het gas afgaan en welke oplossingen geschikt zijn.
- Planning: De fasering van de stappen die genomen worden.
- Partners: Samenwerking met woningcorporaties, netbeheerders en energiebedrijven.
- Participatie: Informatievoorziening en ondersteuning van inwoners in het proces.

Inwoners die al willen starten met verduurzaming kunnen mogelijk gebruikmaken van korting via De Groene Zone Isoleren (www.degroenezone.nl/isolatie). Voor advies over het vervangen van een cv-ketel of grote verbouwingen kan contact worden opgenomen met KempenEnergie.

Wie actief wil meedenken over het warmteprogramma kan zich aanmelden voor het inwonerspanel via www.panelinwoners.nl/bladel. Daarnaast is het mogelijk deel te nemen aan verdiepende interviews of een klankbordgroep door contact op te nemen met Gijs Gooren (g.gooren@bladel.nl / 06-29796098).

Verdere tijdlijn:

- Juni: Bespreking in de gemeenteraad.
- September: Concept warmteprogramma.
- Eind van het jaar: Definitief warmteprogramma.

- Groot Onderhoud Netersel Noord

Aanwonenden zijn op 6 maart per brief geïnformeerd over de voortgang van het groot onderhoud in Netersel Noord. De exacte startdatum wordt nog bekendgemaakt. Voor de zomer zullen kabels worden verplaatst, waarna de verdere werkzaamheden in het derde kwartaal van 2025 gepland staan. Updates zijn te vinden op de [projectenwebsite](#).

VI. Woonbehoefte in beeld

De resultaten van de enquête over woonbehoefte in Netersel zijn gepresenteerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de woonwensen van inwoners en vormt de basis voor adviezen aan de gemeente Bladel over toekomstige woningbouw.

Er hebben 114 respondenten deelgenomen aan de enquête.

De volledige resultaten zullen nog openbaar gedeeld worden door de locatievereniging.

Het onderzoek is uitgevoerd om inzicht te krijgen in de woonwensen en behoeften van inwoners van Netersel. De verzamelde data wordt gebruikt om gerichte adviezen te formuleren richting de gemeente Bladel met betrekking tot planvorming, woningtypologie, budgetten, fasering en schaal van toekomstige woonprojecten.

Constateringen:

Aan de hand van de resultaten van de behoeftepeiling kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Netersel wordt als een zeer prettige woonplaats ervaren.
- Er is een brede behoefte om te verhuizen.
- Zelf bouwen, CPO-constructie en kant-en-klare koop zijn gewenste methodes.
- De woningbouwvereniging wordt weinig genoemd als optie.
- Er is over de hele breedte van typologie veel vraag, waaronder senioren- en starterswoningen, maar ook veel behoefte aan vrijstaande kavels.
- Veel respondenten (ongeveer 40) geven aan graag op zichzelf te willen gaan wonen.
- Er is over de hele tijdspanne van 1 tot 10 jaar interesse om te verhuizen.

VII. Concept Neterselse Woonvisie

De dorpsraad heeft een eerste opzet gemaakt voor een woonvisie voor toekomstige woningbouw in Netersel. De voorzitter benadert dat dit document geen officieel beleid is, maar meer als praatplaat gebruikt kan worden waarin de wensen voor het dorp worden vastgelegd.

Wat vinden wij belangrijk?

- Wonen op maat: kleinschalig, passend bij het karakter van ons dorp
- Leefbaar en verbonden: versterken van saamhorigheid en voorzieningen
- Gebonden aan het dorp: woningen voor mensen met roots of binding in Netersel
- Toegankelijk wonen: betaalbare opties voor starters, senioren en gezinnen
- Lokale regie: plannen vanuit het dorp, met zeggenschap over vorm en tempo

Bladels Toetsingskader Woningbouw

- Woningbehoefte Netersel tot 2030: 82 woningen in het normale scenario
 - Gemeente rekent met 130% van de behoefte → plancapaciteit: 106 woningen
 - Deze aantallen zijn richtinggevend voor toetsing van initiatieven
 - Gemeente benadrukt: bij kleinere kernen zoals Netersel is maatwerk nodig
- Bron: Bladels Toetsingskader Woningbouw, november 2024*

Netersel moet levensloopbestendig worden. Er zijn nu gaten in de woningvoorraad, die moeten gericht worden opgevuld, zodat mensen in elke levensfase in het dorp kunnen (blijven) wonen. Dit betekent dus met name meer:

1. Starterswoningen
Compact en betaalbaar, zodat jongeren in Netersel kunnen blijven wonen
2. Levensloopbestendige woningen
Voor senioren die in het dorp willen blijven, gelijkvloers en toegankelijk
3. Doorstroom- en gezinswoningen
Voor gezinnen die vanuit starterswoningen willen doorgroeien
4. Vrije kavels
Ruimte voor zelfbouwers met binding aan het dorp
5. Flexibele woonvormen
Denk aan kangoeroewoningen of mantelzorgwoningen binnen het dorpse karakter

Hoe willen we bouwen?

1. Kleinschalig en gefaseerd
5–10 woningen per jaar, passend bij de draagkracht van het dorp
2. Met lokale regie
De gemeente faciliteert (kaders & gronden), het dorp regisseert via CPO's en bouwgroepen
3. Geen grootschalige projecten
Past niet bij de schaal en cultuur van ons dorp
4. Met oog voor omgeving
Elk plan draagt bij aan een groene, open en leefbare dorpsstructuur

Dorpsraad heeft gevraagd aan de Gemeente of er mogelijkheden zijn om vast te leggen, dat nieuw vergunde woningen in Netersel ook binnen het type woningen vallen waar behoefte aan is in Netersel. Het antwoord en de mogelijkheden hiervoor zijn nog niet bekend.

Tevens wordt aangegeven dat de betaalbaarheid en mogelijkheden voor slimme constructies ook belangrijke pijlers zijn. Hierbij moet gedacht worden aan:

- Woningen moeten bereikbaar blijven voor starters, gezinnen en senioren met binding aan Netersel
- We ondersteunen slimme oplossingen zoals:
 - Koopgarant of vergelijkbare modellen
 - CPO als middel om betaalbaar te bouwen in eigen beheer
 - Beperken van uitbouw mogelijkheden om prijzen te drukken
 - Compacte woonvormen zoals rug-aan-rug of boven/benedenwoningen
- Langetermijnbescherming via:
 - Zelfbewoningsplicht
 - Anti-speculatiebeding
 - Instandhoudingstermijnen (min. 5 jaar bij betaalbare koop)
- Betaalbaarheid vraagt om meer dan lage bouwkosten: het vraagt om regie, bescherming en slimme afspraken

M.b.t. sociale huur en prijssegmenten wordt aangegeven dat:

- De algemene richtlijn is dat 30% van nieuwe woningen sociale huurwoningen dienen te zijn. Tevens wordt aangegeven dat hier m.b.v. maatwerk van afgeweken kan worden
- In Netersel is weinig tot geen behoefte aan sociale huurwoningen
De lokale vraag ligt vooral bij betaalbare koop, zelfbouw en levensloopgeschikte woningen
- De gemeentelijke richtlijn (30% sociale huur) is in onze context niet haalbaar
 - Projecten zijn kleinschalig
 - Woningcorporaties zijn vaak niet geïnteresseerd
 - Het sluit niet aan op de behoefte van onze inwoners
- Betaalbaarheidsdoelen zijn wél belangrijk
 - Het streven naar 2/3 betaalbare woningen is een prima uitgangspunt
 - Maar de invulling moet lokaal en realistisch zijn
- Maatwerk is essentieel
Bouwen moet passen bij de schaal, structuur en vraag van Netersel — niet bij algemene gemiddelden
- In Netersel bouwen we betaalbaar, maar wel op een manier die echt werkt voor ons dorp.

Doelstelling m.b.t. de vervolgstappen is:

- De gemeente moet een geschikte locatie verwerven woningbouwproject starten
- De locatievereniging zal vervolgens voor deze locatie een conceptplan met varianten uitwerken.
- In samenspraak met inwoners beste variant kiezen inclusief onderbouwing.
- Het definitieve plan wordt ingediend bij de gemeente als CPO-plan.

De voorzitter geeft aan dat hij hoopt dat de locatie snel verworven kan worden door de Gemeente, zodat er concrete stappen gezet kunnen gaan worden.

Er werd nog een vraag gesteld over het faciliteren van doorstroming voor ouderen die momenteel in te grote woningen wonen. De dorpsbewoner zou willen adviseren om ook hier naar te kijken naast nieuwbouw. Er wordt aangegeven dat hier nog niet naar gekeken is.

VIII. Rondvraag

Vanuit een dorpsbewoner wordt er aangegeven dat ze graag een update zouden willen ontvangen over de ontwikkelingen rond zorgboerderij de Hooiberg. Er wordt aangegeven dat er eerst een omgevingsdialoog zal gaan plaatsvinden in klein comité en dat het later mogelijk nog verder in de dorpsraad besproken zal gaan worden. Deze zaak valt onder de portefeuille van wethouder Fons D'haens, hij is deze vergadering niet aanwezig, vanuit de Gemeente kan er dus maar beperkte toelichting gegeven worden. Een andere dorpsbewoner vult aan dat er tevens een werkgroep is opgericht door dorpsbewoners om zich beter in te lezen over het onderwerp, zodat later in het proces ook gerichte en juiste vragen gesteld kunnen worden zodra er meer ontwikkelingen zijn.

IX. Sluiting

De volgende vergadering zal plaatsvinden op dinsdag 1 Juli, omstreeks 21:15 sluit de voorzitter de vergadering.