

Mei 2024

**KLEINE
KERNEN**

MAGAZINE

In print én online voor en door inwoners van Kleine Kernen



THEMANUMMER WONINGBOUW



BOUWEN



BOUWEN



BOUWEN !!

WONINGBOUW:

EEN VOORWAARDE VOOR EEN TOEKOMSTBESTENDIGE GEMEENSCHAP

COLUMN Evert van Schoonhoven



In mei 2020 verscheen het themanummer Bouwen, bouwen, bouwen van het Kleine Kernen Magazine. Ik mocht het eerste exemplaar aan de kersverse nieuwe Gedeputeerde Eric Ronnes overhandigen en we benadrukten allebei de woningbouw op basis van de aanwezige behoefte in de kleine kernen om zo het voorzieningenniveau c.q. de leefbaarheid in het landelijk gebied op niveau te houden.

Nu 4 jaar later kunnen we constateren dat het in de afgelopen jaren op het gebied van Wonen/ Volkshuisvesting niet bepaald rustig is geweest. We kunnen zelfs spreken van een woningbouwcrisis. Stijgende grondstofprijzen, stijgende rentetarieven, stikstofbeleid strooien flink wat zand in de raderen van het marktmechanisme dat ten grondslag ligt van de huidige woningbouwopgave. Hierdoor ontstaat o.a. een groter tekort aan betaalbare huisvesting voor jongeren en ouderen (met een groeiende zorgbehoefte)

Voldoende geschikte en betaalbare woningen voor alle doelgroepen is één van de meest actuele thema's. De rijksoverheid heeft nu met gemeenten en woningcorporaties Prestatieafspraken gemaakt. Zo wil men, uiterlijk in 2030, in het land 900.000 nieuwe woningen bouwen. Het is aan de provincies en gemeenten om via regionale woondeals te realiseren dat, gekoppeld aan een locatie, nieuwbouw voor diverse doelgroepen tot stand gaat komen.

Voor de invulling van de nieuwbouw kijken gemeenten, provincie tot nu toe vooral naar het stedelijk gebied. Toch ligt de behoefte aan nieuwe

woningen zeker niet alleen daar. Ook in dorpen is er nog steeds een sterke vraag naar betaalbare woningen voor verschillende groepen mensen. De in maart 2023 verschenen publicatie "Elke regio telt" onderkent dit en geeft aan dat: "...om een deel van de woningopgave te verwezenlijken door te kiezen voor kleinschaliger woningbouwprojecten en deze te spreiden over de regio's in het land"

Een advies waar wijk- en dorpsraden en betrokken inwoners goed op kunnen aanhaken door met elkaar hun (toekomstige) woonbehoefte te inventariseren en op te nemen in een dorpsvisie of dorpsontwikkelingsplan. Belangrijk is hierbij wel dat je de positie en rol van opdrachtgever oppakt. Vaak zijn er ook al initiatieven, waarin lokale organisaties, ondernemers en bewoners samenwerken om in die plaatselijke vraag te voorzien. De variatie in vorm is groot: van een woonvorm voor ouderen tot het realiseren van betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen. In alle gevallen dragen de projecten bij aan het behoud van sterke dorpsgemeenschappen én daarmee aan oplossingen voor vergrijzing en vereenzaming.

De VKK Noord-Brabant wil hierbij graag haar provinciale netwerk ontsluiten en daar waar gewenst ondersteuning bieden. En natuurlijk blijven we in de komende periode bij de overheden aandacht vragen voor de groeiende urgentie van vraag gestuurde woningbouw in kernen, wijken en dorpen.

Evert van Schoonhoven Voorzitter
Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant

Inhoudsopgave



- 2** Evert van Schoonhoven
- 4-6** Gedeputeerde Dirken over woningbouw in Brabant
- 7** Onderzoek naar toekomst Broederhuis Huijbergen
- 8-9** Bouwplannen in Wouw
- 10-11** Woningsplitsing hot item
- 12-13** Info de Derde Bouwstroom
- 14-16** Hilvarenbeek wil volop bouwen in de zes kernen
- 17** Column Corrie Bekkers
- 18-19** 88 woningen voor Nijnsel
- 20-22** CPO met Droomwonen
- 23** Dorpsraad Berkel-Enschot betrokken bij woningbouw
- 24-25** Twee bouwplannen op stapel in Elsendorp
- 26** "Van Goeden Huizen"
- 27** Leaderregio's van start
- 28-29** Meijerijstad bouwt snel woningen
- 30-31** Info Samenbouwen en Vastgoedregisseur



COLOFON

Deze uitgave van het Kleine Kernen Magazine kwam tot stand dankzij de medewerking van de volgende personen en instanties: Corrie Bekkers,, De Derde Bouwstroom, Mari van Dijk, Willy Donkers,, Dorpsraad Berkel-Enschot, Dopsraad Elsendorp, Dorpsraad Wouw, Droomwonen.com, LVKK, Piet Machielsen, Kees Miedema, Lambert van Nistelrooij, Provincie Noord-Brabant, Samenbouwenin, Radar, Sanne Raes, Toon van de Sanden, Evert van Schoonhoven, Vastgoedregisseur, VKKNB, Bertrand Verhelst.

Layout en vormgeving: Jeroen Verhelst Eindreductie: Bertrand Verhelst.

Foto's en illustraties:

Corrie Bekkers, De Derde Bouwstroom, Dorpsraad Elsendorp, Dorpsraad Wouw, Sofie van Ek, Gemeente Hilvarenbeek, LVKK, Else Loof, Provincie Noord-Brabant, Rijksoverheid, Samenbouwenin, Shutterstock, Vastgoedregisseur, Jeroen Verhelst, VKKNB..

ISSN: 2665-9832



12.500 BRABANTSE WONINGEN ERBIJ IN 2023; 10% MINDER DAN IN 2022



GEDEPUTEERDE RUIMTE EN WONEN

WILMA DIRKEN:

**“VOLDOENDE TEMPO
EN PASSENDE WOON-
RUIMTE IS HET DEVIES”**

De Brabantse woningvoorraad is afgelopen jaar gegroeid met 12.500 woningen. Dat blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Dat is 10% minder dan in 2022, toen de groei met 13.900 woningen piekte op het hoogste niveau in 25 jaar. 2024 wordt een minder 'bouwjaar' met een verwachte toename van tussen de 10.000 en 11.000 woningen. Evenals in 2022 zijn er in 2023 ruim 12.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het verschil in groei tussen beide jaren zit 'm vooral in de 'overige toevoegingen', zoals het herbesteden van leegstaande kantoren, winkels en ander vastgoed. Lag dat aantal in 2022 nog op 3.500, in 2023 bleef die teller steken op 2.500 woningen. Ook wordt er woonruimte onttrokken aan de voorraad, onder andere door sloop. Vorig jaar waren dat ruim 2.000 woningen. Daarmee is de totale (netto) groei in 2023 uitgekomen op 12.500 woningen en telt Noord-Brabant op 1 januari van dit jaar bijna 1.191.000 woningen.

Op Flevoland na kende Brabant naar verhouding de hoogste voorraadgroei vergeleken met andere provincies: +1,1%. Voor Nederland als

geheel lag de groei in 2023 op 1% en kwamen er in totaal 78.850 woningen bij. Jaarlijkse 13.500 woningen nodig tot 2035

“Goede scores”

Gedeputeerde Wilma Dirken van Ruimte en Wonen is tevreden met de woningbouwaantallen van de laatste tijd. “Met een jaarlijks gemiddelde van ruim 13.000 woningen in 2021, 2022 en 2023 laat Brabant goede scores zien. Dit zijn aantallen die we zeker ook de komende jaren nodig hebben, gezien de sterke bevolkings- en huishoudensgroei én om bestaande woningtekorten terug te dringen. Onze recente provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose laat zien, dat de Brabantse voorraad alleen al tot 2035 nog met 165.000 woningen zal moeten toenemen. Dat zijn gemiddeld zo'n 13.500 woningen per jaar.”

20% onder niveau van laatste 3 jaren Door tal van oorzaken zullen die aantallen dit jaar niet worden gehaald, zoals hoge bouwkosten, gestegen rente, opgelopen energieprijzen en personele tekorten. Provinciale indicatoren laten een duidelijke afname zien van het aan-



tal bouwvergunningen en vervolgens ook van het aantal woningen waarvan de bouw gestart is. Naar verwachting komt de groei in 2024 uit op circa 10.500 woningen, zo'n 20% onder het niveau van de laatste 3 jaren.

“Woningbouw op tempo krijgen en houden”

“Het is en blijft dus alle hens aan dek om de woningbouw weer voldoende op tempo te krijgen en te houden”, aldus Dirken. “Daarbij gaat het niet alleen om de aantallen, maar ook om passende woonruimte. Denk aan betaalbare woningen, meer flexwoningen en meer nieuwe (collectieve) woonvormen, bijvoorbeeld voor de sterk groeiende groep ouderen. Ook daar zetten we als provincie stevig op in.”

Subsidie collectieve wooninitiatieven

Zo is er de Subsidieregeling collectieve wooninitiatieven en zet de provincie zich in om de eerstkomende jaren meer flexwoningen geplaatst te krijgen, met oog voor vernieuwende en betaalbare woonconcepten. Ook is er de Flexpool Versnelling

Woningbouw, waarmee gemeenten extra financiële middelen van het Rijk en de provincie krijgen om de ‘start bouw’ van woningbouwplannen te versnellen. Daarnaast spelen er urgente vraagstukken op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn die de komende jaren veel aandacht vragen. Hierbij zet de provincie in het bijzonder in op passende ouderenhuisvesting, onder andere via het Brabants Netwerk Wonen-Zorg-Welzijn.

Woondeal

Minister Hugo de Jonge zei het volgende na de ondertekening van de woondeal in 2023: “In Brabant tekenen we vier regionale Woondeals, goed voor de bouw van 130.600 woningen tot en met 2030. Een grote ambitie die dankzij de betrokkenheid van gemeenten, corporaties en marktpartijen haalbaar is. Met deze woningen houden we de dorpen en steden in Brabant leefbaar.”

Is de bouw van het aantal woningen volgens de eerder getekende woondeal voor Brabant haalbaar?

“Als we tot 2035 ca. 165.000 wonin-

gen aan onze Brabantse voorraad moeten toevoegen, dan is dat een groei van gemiddeld 13.500 woningen per jaar. De laatste jaren – 2021 t/m 2023 – hebben we laten zien, dat Brabant dergelijke aantallen kan realiseren. Dus ja, het is haalbaar, maar we zullen wel veel zeilen bij moeten zetten om de dip die we voor 2024 zien aankomen, weer snel om te buigen in versnelling van het bouwtempo. Bijvoorbeeld door meer fabrieksmatig te bouwen of – via de regionale versnellingstafels - in een vroegtijdig stadium knelpunten gezamenlijk op tafel te leggen en op te lossen.”

Hoe wil de provincie/gedeputeerde daar nog verder concreet op inzetten?

“Om te beginnen is het belangrijk op te merken, dat de provincie zelf geen woningen bouwt en dus doorgaans ook geen directe partij bij is bij de realisatie van woningbouwprojecten. Wel dragen wij – langs diverse, meer indirecte lijnen – bij aan het op peil houden van de woningbouw in Brabant. Hierbij is het van groot belang dat de woningmarkt goed functioneert. Vanuit die

insteek richt de provincie zich vooral op tempo maken met het (versneld) uitvoering gereed maken van woningbouwplannen, met oog voor zorgvuldig en (waar mogelijk) meer-voudig ruimtegebruik. En zetten we in op een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod, met aandacht voor specifieke doelgroepen, de betaalbaarheid van het wonen en ruimte voor nieuwe woonvormen (collectief, geclusterd, flexibel, tijdelijk). Provinciale acties bij dit alles zijn m.n.:

- Onze rol en inzet op het vlak van kennis en onderzoek (prognose, monitoring etc.), het bevorderen van de totstandkoming en herijking van regionale afspraken over de woningbouwplanning en -programmering (voldoende (hard) planaanbod, kwantitatief, kwalitatief én ruimtelijk);
- Onze rol en inzet bij de (verdere) uitvoering van de Regionale Woondeals en het opzetten en inrichten van Regionale Versnellingstafels;
- De Flexpool Versnelling Woningbouw, waarmee gemeenten extra financiële middelen krijgen van het Rijk en de provincie om de 'start bouw' van woningbouwplannen te versnellen;
- De Subsidieregeling collectieve wooninitiatieven;
- Onze inzet om de komende jaren meer flexwoningen geplaatst te krijgen, met oog voor vernieuwende en betaalbare woonconcepten;
- Onze inzet op en financiële bijdrage aan tal van initiatieven op het gebied van wonen en zorg."

Wat verwacht u aan verdere stappen van het nieuw te vormen kabinet in deze?

"We hebben de hulp van de Rijksoverheid hard nodig. Een woning heeft voorzieningen nodig zoals drinkwater en elektriciteit. Ook moet een woning goed bereikbaar zijn. En partijen hebben de zekerheid nodig van stabiel beleid om investeringen te kunnen doen in de bouw van

extra woningen en voorzieningen. Daarom vragen wij dat het Rijk onder meer regelt:

- Voldoende structurele financiële middelen om alle ambities uit de woondeals waar te maken (3 tot 5 miljard per jaar).
- Stabiel, duidelijk en voorspelbaar Rijksbeleid.
- Het vroegtijdig afstemmen van Rijksbeleid met provincies en andere partners."

Wat verwacht u van de gemeentes om dit te kunnen realiseren?

"Ruimtelijke ordening is een complexe puzzel waarbij een optimaal resultaat wordt gezocht in alle belangen en meningen. De nieuwe omgevingswet legt 'het primaat' bij de gemeenten, zij zijn dus aan zet om nieuwe locaties te vinden. De provincie heeft regelmatig overleg met gemeenten. Hierbij komt het behalen van de doelen voor woningbouw nadrukkelijk aan bod. De provincie heeft geen dwingende instrumenten hiervoor en vindt dat ook niet passend: gemeenten hebben zelf de woondeals mede getekend. Kwantitatief gezien zijn er voor de korte termijn – Brabant-breed gemeten – (ruim) voldoende plannen voor de benodigde woningbouwproductie. Het gaat er dan ook niet zo zeer om (nog) meer woningbouwplannen op te stellen; het is – gelet op de woningbehoefte en de woningtekorten – veeleer zaak om bestaande plannen daadwerkelijk en sneller tot uitvoering te brengen. Daar zal de eerstkomende jaren vooral het accent op moeten liggen. Zie hiertoe ook de hierboven genoemde inzet van de Flexpool-middelen om bestaande plannen versneld uitvoeringsgereed te krijgen."

Over de spreidingswet

"De spreidingswet gaat over de opvang van asielzoekers. Dit gebeurt niet in reguliere woningbouw maar in daarvoor ingerichte gebouwen (denk bijvoorbeeld aan omgebouwde hotels). Dit staat dus los van de doelen voor reguliere woningbouw."

Wat kunnen dorpsraden doen als ze vinden dat er te weinig

wordt gebouwd in hun dorp?

"Da's vooral een gemeentelijke aangelegenheid, de gemeente is de eerste overheid m.b.t. concrete woningbouwplannen. Veel procedures duren lang, omdat mensen soms wat minder verdraagzaam zijn bij nieuwe ontwikkelingen en hun eigen belangen tot aan Raad van State behartigen. Dit is natuurlijk hun goed recht. Als initiatiefnemer en overheid is het belangrijk om in een vroeg stadium met alle betrokken te overleggen en te zoeken naar de optimale oplossing. Die investering aan de voorkant zal leiden tot snellere bouw. Het zou fijn zijn als iedereen elkaar dat kan gunnen bij een bouwplan. Als overheid kunnen wij alleen de procedures voeren, het goede gesprek moet binnen de kern zelf gevoerd worden."

Bertrand Verhelst

Redenen van vertraging bouw

Hieronder een lijstje met een tiental redenen van vertraging, dat de provincie vanaf dit jaar gebruikt bij de jaarlijkse uitvraag m.b.t. de stand van zaken rond het planaanbod voor woningbouw in de gemeenten.

1. Financiële haalbaarheid (bouwkosten, renteontwikkeling, energieprijzen, geen sluitende businesscase)
2. Onvoldoende woningen verkocht t.b.v. "start bouw"
3. Percentage betaalbaar (her-programmeren, langer traject met bouwende partijen)
4. Parkeernormen
5. Tekort aan bouwmaterialen en bouwpersoneel
6. Tekort aan ambtelijke capaciteit
7. Lange proceduretijd (traject vergunningverlening, beroep en bezwaar, Raad van State)
8. Lang traject van participatie (inspraak)
9. Onvoorziene omstandigheden (archeologie, bodemverontreiniging, regelgeving)
10. Stikstofregels



ONDERZOEK NAAR TOEKOMST BROEDERHUIS VOOR HUIJBERGEN

Het Broederhuis in Huijbergen speelt al eeuwen een belangrijke rol in het dorp Huijbergen en bredere omgeving. Het is de wens van de Broeders dat dit ook in de toekomst zo zal blijven. Samen met dorpsplatform en coöperatie Huijbergen, zorgorganisatie tante Louise, leefgemeenschap De Huijberg en de gemeente Woensdrecht onderzoeken zij een passende invulling en rol voor het Broederhuis in de toekomst.

Nauw verbonden

Door de eeuwen heen zijn de Broeders nauw verbonden met het dorp, de Huijbergse bevolking, de gemeente Woensdrecht en iedereen die ondersteuning kan gebruiken, ongeacht achtergrond of inkomen. Het Broederhuis zal ook in de toekomst dit gedachtegoed blijven uitdragen. Het is een plek waar ontmoeting centraal staat; een gastvrije plek waar spiritualiteit en ecologie samenkomen.

Deels ter beschikking gemeenschap

Binnen deze waarden kijken zij naar mogelijkheden om het Broederhuis deels ter beschikking te stellen aan de dorpsgemeenschap. Een vleugel van het gebouw is reeds in gebruik door De Huijberg. Samen met het dorpsplatform Huijbergen, de Huijberg, tante Louise en de gemeente Woensdrecht is gekeken hoe het huis een doel kan krijgen, dat aan-

sluit bij de geschiedenis en de verbondenheid met het dorp, passend bij de huidige tijd. Zo ontstond het idee om te kijken naar een bredere invulling van het pand, waar wonen gecombineerd met zorg voor meer inwoners van Huijbergen bereikbaar wordt. De gemeente staat achter het initiatief van dit zogenaamde zorgbuurthuis. Het sluit aan bij de behoefte die er in de samenleving is om op een prettige manier oud te kunnen worden in het eigen dorp. Een eerste verkennend onderzoek laat zien dat de drie vleugels van het Broederhuis mogelijkheden bieden om er meerdere voorzieningen te combineren. De Broeders en andere bewoners kunnen er hun leven leiden zoals zij gewend zijn, terwijl zorginkoop en andere voorzieningen gezamenlijk en naar behoefte geregeld kunnen worden. Er blijft daar-

naast voldoende ruimte voor andere maatschappelijke en spirituele functies in een groene omgeving.

Toekomstbestendig plan

De volgende stap om tot een passend, toekomstbestendig plan voor het Broederhuis te komen, is het laten uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Dit moet duidelijk maken of het huidige plan gerealiseerd kan worden als alle aspecten daarin meegenomen worden; de meer zakelijke kant van het verhaal, de financiële consequenties en de vorm waarin het plan samen het beste vorm gegeven kan worden, zodat het voldoet aan een behoefte en conform de wensen van en met respect voor alle betrokkenen verloopt. Voor deze fase wordt zorgvuldig de tijd genomen.

Cees Jansen





Bouwplannen in Wouw

“SAMENWERKING LEIDT TOT MOOIE RESULTATEN”

Wouw is een dorp met ongeveer 4860 inwoners, zo'n 2060 adressen. Het was tot 1 januari 1997 het voornaamste dorp van de voormalige gelijknamige gemeente. Hieronder vielen ook de kerkdorpen Heerle, Moerstraten en Wouwse Plantage. Wouw en de genoemde dorpen behoren sindsdien tot de gemeente Roosendaal.

Bouwplannen

Na de gemeentelijke herindeling werd aanvankelijk in het dorp weinig gebouwd. Maar daar is verandering in gekomen. Vorig jaar alleen al kwamen er, over verschillende locaties verdeeld, 32 appartementen en 7 woonstudio's bij. En er staan vijf bouwplannen op stapel, die voor 2026 minstens 60 woningen op moeten leveren.

“Er worden woningen gebouwd voor verschillende doelgroepen, zowel voor jongeren, starters als senioren. Naar verwachting leidt dat tot de gewenste doorstroming in het dorp”, aldus Leon Breugelmans, van werkgroep Wonen Dorpsraad Wouw.

Wensen

Hij vertelt dat overal in de gemeente

Roosendaal een tekort aan woningen is. Er moeten dus veel woningen gebouwd worden. Zeker ook in Wouw. “Vooral jongeren en starters willen graag in het eigen dorp blijven wonen en de huishoudens zijn steeds kleiner geworden”, verklaart Breugelmans.

De Primos-prognose - die inzicht geeft in de verwachte ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningvoorraad - onderschrijft het woningtekort. Breugelmans weet zeker dat jongeren uit het dorp vertrokken zijn, omdat zij niet langer bij hun ouders konden of wilden wonen en te lang op een woning moesten wachten.

“In Wouw hebben we gesprekken gevoerd om te horen wat voor huisvestingswensen er zijn. Vooral jongeren en starters gaven aan dat ze behoefte hebben aan betaalbare woningen”.

Voorrang

Er ligt nu een plan om dertien starterswoningen te gaan bouwen. Dit is een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De initiatiefgroep heeft hiervoor een vereniging opgericht. Die stelde regels op waaraan jongeren moeten voldoen

om voor een woning in aanmerking te komen. De kostprijs van zo'n woning wordt ongeveer €275,000. De woningen zijn geschikt voor een klein gezin, bijvoorbeeld 2 volwassenen en een kind. “Voor de meeste alleenwonende starters zal de aankoopprijs nog wel een uitdaging zijn om op te brengen”, meent Breugelmans.

Geconstateerd werd dat ook in de gemeente Roosendaal huizen opgekocht werden om te verhuren. Daarom heeft de gemeente een huisvestingsverordening aangenomen. Koopt men er nu een 'betaalbare' woning dan moet men er zelf in gaan wonen. Zo blijven de betaalbare woningen beschikbaar voor de starters op de woningmarkt.

Samenspel

De Dorpsraad Wouw kent dertien bestuursleden verdeeld in vaste projectgroepen: Openbare Ruimte (waaronder wonen, grijs, en groen, veiligheid, alsook cultureel erfgoed), Communicatie (waaronder PR en ICT), Toerisme en Sociaal en Duurzaam. In het verleden was het contact met de gemeente, woningcorporatie en andere betrokken partijen beperkt en moeizaam.

De rol van de Dorpsraad is/was meestal verbindend tussen bewoners en instanties. Op dit moment is de rol beduidend sterker. Enerzijds vanwege de nu pro actieve werkwijze, alsook een opener samenwerking van wethouders, ambtenaren en instanties. En de communicatie/samenwerking met bewoners loopt een stuk soepeler.

De Dorpsraad inventariseert wensen en behoeften van de bevolking en probeert, in samenwerking met het particulier initiatief en de overheid, daaraan tegemoet te komen.

Positieve contacten

“We worden nu serieus gehoord en betrokken, vooral door de gemeente. En contact met overige betrokken partijen gaat de goeie kant op. Een gemeentebtenaar is ‘verbinder’ tussen ons en de gemeente. Als wij voor de gemeente vragen of opmerkingen hebben worden die naar haar gestuurd en zij zorgt dat daarop snel een reactie komt. In voorkomende gevallen vragen wij, wat wij kunnen doen”, zegt Breugelmans. Volgens hem is ook het samenspel met de afdeling communicatie van de gemeente inmiddels uitstekend. Plannen voor woningbouw (gebiedsvisie) in het Geerhoekgebied wordt nu gecoördineerd door een extern bureau. In de projectgroep zitten vertegenwoordigers van de gemeente, de dorpsraad, de wo-

ningcorporatie, ondernemers, alsmede belanghebbende bewoners. Vanaf het begin zijn de stakeholders bij een project betrokken. Zo kunnen ze invloed uitoefenen en meedenken.

Toekomst

“Wij en de gemeente doen ons best om woonruimte te creëren voor mensen die graag in Wouw willen wonen. Extra aandacht is er voor de jongeren en starters die een woning zoeken in het dorp waar ze zijn opgegroeid. Zij geven aan graag in Wouw te blijven wonen, omdat ze zich daar thuis voelen. Door te zorgen voor seniorenwoningen proberen we doorstroming te bevorderen. Verder zijn mensen van buiten Wouw welkom om in het dorp nieuwe woningen te betrekken. Er worden nu in Wouw ieder jaar woningen gebouwd. Echter, ondanks alle inzet, zal menig woningzoekende in het dorp nog geduld moeten betrachten.

De gemiddelde bouwtijd van een woning ligt rond een jaar. Voordat een woning gebouwd kan worden moeten er plannen gemaakt worden. En dat duurt langer, mede door allerlei regels en omdat bezwaar van omwonenden er tegenwoordig bij schijnt te horen. Maar, wij als Dorpsraad zien de toekomst qua woningen in Wouw positief tegemoet”.

Toon van de Sanden

Reactie wethouder wonen

“Als grootste dorp van de Gemeente Roosendaal neemt Wouw een bijzondere plek in binnen onze gemeente. Je hebt er alles wat je nodig hebt, maar het blijft toch het dorpse karakter behouden. De gemeenschap is hecht en er zijn veel mooie ontwikkelingen. Op het gebied van wonen, maar ook op het gebied van cultuur en toerisme. Zo zorgen we er, onder andere met de Dorpsraad, voor dat Wouw een mooie plek is én blijft om te wonen, werken én te recreëren. Voor nu en voor toekomstige generaties.”



Wethouder Arwen van Gestel





Uitslag onderzoek Radar Panel: “GEMEENTEN MAAK WONINGSPLITSING MAKKELIJKER”

Om het woningtekort aan te pakken, moeten gemeenten het makkelijker maken om woningen te splitsen. Dat vindt 57 procent van ruim 17.000 deelnemers aan het onderzoek van het Radar Panel. Dat de procedure niet makkelijk is, blijkt uit de antwoorden van de honderden mensen die werk hebben gemaakt van woningsplitsing. Een meerderheid heeft het idee dat de gemeenten splitsing tegenwerkt.

Een extra woning creëren

Woonruimte vinden is voor veel mensen in Nederland lastig. Tegelijkertijd hebben veel mensen ruimte over. Je zou dan kunnen overwegen om je woning te splitsen. Geen kamerverhuur dus, maar van één huis twee of meer losse woningen maken. Met aparte voordeuren, badkamers, keukens: alles staat helemaal los van elkaar. Je voegt dus één woning toe, die je kunt verkopen of verhuren. 57 procent van de ruim 17.000 mensen die de vragenlijst van Radar over woningsplitsen invulden, denkt dat het zou kunnen bijdragen aan het oplossen van het woningtekort, en dat gemeenten het daarom makkelijker moeten maken om woningen te splitsen. Bijna een kwart van de ondervraagden ziet zelf wel iets in woningsplitsing. Sommige mensen hebben het al eens gedaan.

Anderen zijn ermee bezig geweest of erop dit moment mee bezig. Anderen zien woningsplitsing als een mogelijkheid voor in de toekomst. Zo droomt iemand van een 'grote boerderij waar iedereen een eigen appartement heeft en gezamenlijke tuin en zwembad.'

Redenen om enthousiast te zijn over woningsplitsing zijn:

- Kleiner wonen in je vertrouwde omgeving (42%): 'Levensloopbestendige benedenwoning creëren en er zelf gaan wonen.'
- Familie/vrienden van een woning voorzien (40%): 'De woning spitsen om kinderen in te laten wonen.'
- Huishoudelijke en zorgtaken delen (39%): 'Gezelligheid en zo nodig elkaar helpen met talenten die je hebt.'
- Bijdragen aan de woningmarkt in het algemeen (31%): 'Starters een kans geven.'
- Geld uit je huis halen terwijl je er blijft wonen (31%): 'Een andere bron van inkomsten uit ruimte die ik zelf niet per se nodig heb.'

Besparen door te delen

Behalve het delen van huishoudelijke en zorgtaken, vinden mensen het ook een goed idee omdat ze dan voorzieningen kunnen delen: het internetabonnement, de wasmachine,

gereedschap, een gezamenlijke tuin en ruimten die je niet iedere dag gebruikt. Iemand ziet het als een goede optie na een scheiding: 'Na teloorgang van huwelijk toch beiden kunnen blijven wonen zonder grote financiële kosten én zonder elkaar langer over de vloer te hebben.' Van degenen die geen koophuis bezitten, geeft een kwart aan dat zij een woning zouden willen splitsen, om op die manier meer kans te maken op de woningmarkt.

Info onduidelijk en onvindbaar

Ruim 80 procent geeft aan dat informatie over de vergunningsprocedure onvoldoende duidelijk en lastig vindbaar is. 61 procent heeft het idee dat de gemeente woningsplitsing zelfs tegenwerkt, iets wat een rondgang van Radar onder gemeentes bevestigt.

Vergunningsprocedure

Van alle mensen die weleens werk hebben gemaakt van het idee om een woning te splitsen, zegt ruim 80 procent dat informatie over de vergunningsprocedure onduidelijk en niet makkelijk vindbaar is. Meerdere mensen lichten toe dat het lijkt alsof de gemeente zelf niet weet wat er wel en niet mag. Anderen stuiten op 'onwil en onbegrip bij ambtenaren'.

Vereniging Kleine Kernen

Noord-Brabant



Oproep Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant: “WONINGDELING EN KAVELSPLITSING VOOR DOORSTROMERS!”

Een actueel onderwerp, het kan u niet ontgaan zijn, de laatste tijd is dit onderwerp met enige regelmaat in het nieuws, zelfs consumentenprogramma's als Radar schonken aandacht aan dit thema.

Ook de Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant (VKKNB) krijgt regelmatig vragen vanuit dorpsraden en kent de problemen, lange en ingewikkelde procedure, hoge legeskosten, maar bovenal vaak het antwoord van een ambtenaar of wethouder, NEEN het kan niet!

Woningnood

Ook in deze tijd van woningnood,

onvoldoende doorstroming van vaak mensen die graag kleiner willen wonen en ouders die een volgende generatie een kans wil bieden.

Naar aanleiding van de werkconferentie, vorig jaar juni in Middelbeers, is er een brochure gemaakt die alle dorpsraden van de VKKNB binnenkort ontvangen.

Medio mei 2024 zullen we ook de verantwoordelijk wethouders en gemeenteraadsleden informeren. Onze oproep is nu:

“Het moet anders; Veel eenvoudiger, korte procedures, met lagere legeskosten!”

Er zijn enkele voorbeelden, zoals de

gemeente Oirschot. Niet de provincie Noord-Brabant, maar uw gemeente is aan zet!! Het kan wel! Willy Donkers Bestuurslid VKKNB Voor vragen stuur een mail naar: info@vkknoordbrabant.nl





Informatie van en over De Derde Bouwstroom **“NAAR BETERE KANSEN VOOR WOONCOLLECTIEVEN”**

Op steeds meer plaatsen willen burgers samen woonprojecten ontwikkelen. Maar de initiatiefnemers lopen tegen veel belemmeringen aan. Daardoor sneuvelen mooie plannen vaak in een vroeg stadium. De Derde Bouwstroom is opgericht om collectieve wooninitiatieven te stimuleren en in hun ontwikkeling te steunen. Naast woningbouw door woningcorporaties en projectontwikkelaars moet deze derde bouwstroom een geaccepteerd en gewaardeerd verschijnsel worden.

Het is vrijwel dagelijks in het nieuws: in Nederland bestaat er een groot tekort aan betaalbare woningen. Dat geldt het sterkst voor starters op de woningmarkt en voor senioren die willen verhuizen naar een woning die beter bij hun actuele situatie past.

Tegelijkertijd kan de gezondheidszorg steeds vaker niet meer de zorg bieden waaraan mensen behoefte hebben. Thuiszorg krijgen wordt bijvoorbeeld steeds minder vanzelfsprekend.

Ook eenzaamheid komt veel voor, onder alle lagen van de bevolking, maar zeker ook onder jongeren en ouderen. De samenleving is individualistischer geworden en mensen hebben minder tijd voor elkaar.

Duurzame oplossingen

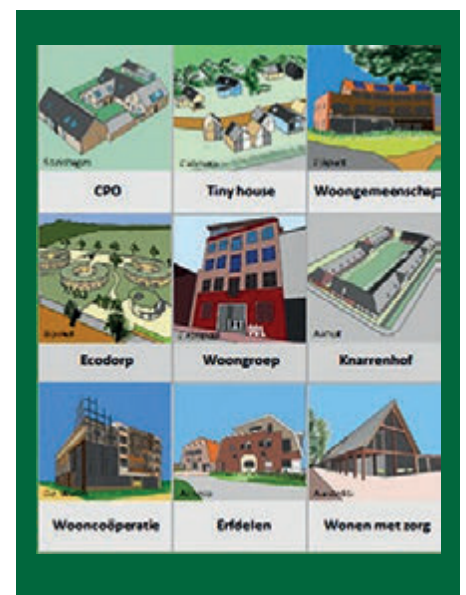
Wooncollectieven kunnen een mooie en duurzame bijdrage leveren aan het oplossen van deze maatschappelijke knelpunten.

Burgers die met elkaar een woonproject ontwikkelen, doen dat vaak niet alleen omdat ze een andere woning nodig hebben, maar ook omdat ze sociale contacten in hun leefomgeving belangrijk vinden. Bijvoorbeeld willen ouderenzorg dicht bij huis. Ze spreken dan bijvoorbeeld in de ontwikkelfase af dat ze elkaar zo nodig helpen bij de dagelijkse zorg en samen de ‘zwaardere’ zorg organiseren. Maar ook starters verenigen zich om collectief hun woningen te realiseren. Steeds meer mensen krijgen belangstelling voor deze vorm van wonen. Volgens onderzoek wil zo’n 20 à 25% van alle woningzoekenden als toekomstige bewoners de eigen woning en leefomgeving vormgeven.

Organisatie De Derde Bouwstroom wil de groei van deze zogenaamde derde bouwstroom stimuleren. In de derde bouwstroom zijn de burgers zelf opdrachtgever voor de realisatie van hun eigen woningen

op collectieve basis. Deze ‘woningbouwcategorie’ staat naast twee andere bouwstromen: woningbouw door commerciële projectontwikkelaars en door woningcorporaties.

Verschillende vormen



Op veel plaatsen nemen mensen al het initiatief tot het ontwikkelen van wooncollectieven. Soms gaat het om nieuwbouw, soms om herbestemming van een bestaand gebouw of een agrarisch perceel. De Derde Bouwstroom richt zich op wooncollectieven in allerlei vormen. De collectieven variëren in mate van eigenaarschap (individueel of collectief, huur of koop) en van collectiviteit vóór en na oplevering. Dat er veel mensen in het hele land met plannen bezig zijn, is nog geen garantie voor succes. Wooncollectieven stranden vaak in de ontstaansfase. Dan is er nog geen sprake van een vastomlijnd project en is nog veel onzeker. De initiatiefnemers botsen in die fase tegen allerlei barrières aan. Het grootste knelpunt is wel het vinden van een goede locatie. Beleidsmakers en projectleiders bij sommige gemeenten blijken er nog nauwelijks op ingesteld om particuliere collectieve wooninitiatieven mede mogelijk te maken. Ook is de (voor)financiering vaak een probleem. Een collectief woonproject ontwikkelen vraagt veel kennis, en vooral doorzettingsvermogen van de betrokkenen. Die kennis kunnen de initiatiefnemers wel inhuren. Maar woningzoekenden vinden het lastig om in zo'n vroeg en onzeker stadium al te moeten betalen voor advies- en ontwikkelkosten. Zeker als de locatie nog niet gevonden is. En waar vinden ze de geschikte ondersteunende partijen en de bouwers?

Al met al is in de ontstaansfase de kans op mislukken het grootst. Initiatiefgroepen moeten over veel doorzettingsvermogen, tijd en eigen gelden beschikken om deze fase heelhuids met elkaar door te komen.

Spreekbuis en aanjager

Een andere handicap is dat deze collectieve woonvormen op dit moment geen spreekbuis hebben. Elk initiatief lijkt weer een 'los' project, een uniek iets, zeker in de ogen van instanties als gemeenten en corporaties. In werkelijkheid gaat het niet om een incidentele zaak, maar om een groeiende beweging. Bij De Derde Bouwstroom zijn wij overtuigd van het belang en de mogelijkheden van deze beweging. We willen deze collectieve ontwikkel- en bouwvormen een spreekbuis geven, stimuleren en steunen. Door de oprichting van De Derde Bouwstroom willen we zorgen dat een groeiend aantal collectieve wooninitiatieven succesvol ontwikkeld kan worden. De derde bouwstroom moet een normaal, geaccepteerd en gewaardeerd verschijnsel worden, een begrip in bouw- en woningland. Daar gaan wij voor. Om dat te bereiken helpen we initiatiefgroepen bij het ontwikkelen van hun plannen. We willen hen daarbij de nodige steun bieden. Tegelijkertijd willen we bij de organisaties waarmee de collectieven te maken krijgen - zoals gemeentelijke diensten, woningcorporaties en zorgorganisaties -, werken aan een positieve en coöperatieve houding tegenover de derde bouwstroom. We willen hen helpen hun organisatie zo goed mogelijk in te richten op wooncollectieven.

Steun, advies en afspraken

Als De Derde Bouwstroom willen we met alle betrokken partijen het ontstaansproces van een collectief woning-



bouwiniatief zó inrichten dat wooncollectieven zo snel mogelijk op eigen benen kunnen staan. We helpen hen op weg in een helder geregisseerd proces, zonder dat ze de regie over hun eigen zaak verliezen. Daarvoor willen we de burgers de kennis en basale organisatievaardigheden aanreiken die ze in deze ontstaansfase nodig hebben. Gemeentes willen we met elkaar in contact brengen om kennis en ervaringen uit te wisselen en ambtelijke steun te organiseren. Met alle leveranciers van de noodzakelijk middelen - behalve gemeentes ook leveranciers van locaties, financiers, subsidieverstrekkers, deskundigen, ontwerpers en bouwers - willen we tot afspraken komen over hun bijdragen aan de derde bouwstroom.

Waar staan we nu?

Als organisatie De Derde Bouwstroom bestaan we sinds 2023. De Provincie Noord-Brabant en de Rabobank steunen onze missie en plannen met een basissubsidie. Ook proberen we nog andere financiële bronnen aan te boren. Gemeentes en andere organisaties kunnen - tegen betaling - bij ons terecht voor ondersteuning en adviezen. En iedereen die plannen heeft voor het ontwikkelen van een collectieve woonvorm roepen wij op contact met ons op te nemen. Heb je plannen? Laat het ons dan weten! Samen halen we de woningmarkt van het slot met mooie, sociale collectieve woonvormen.

Tijd voor verandering! Doe je mee?

Contact opnemen kan via:

info@DeDerdeBouwstroom.nl.



GEMEENTE HILVARENBEEK WIL VOLOP BOUWEN IN DE ZES KERNEN

Aan de plannen voor de woningbouw in de zes kernen van de gemeente Hilvarenbeek zal het niet liggen. Over vijf jaar willen de plannenmakers in de kernen Baarschot, Biest - Houtakker, Diessen, Esbeek, Haghorst en Hilvarenbeek een kleine 600 woningen gebouwd hebben. En voor de jaren erna staat nog meer woningbouw op het programma. We spraken met wethouder Piet Machiels en over de broodnodige behoefte aan woningbouw binnen de gemeente en hoe de gemeente dit alles wil gaan aanpakken.

Wat waren de laatste jaren de oorzaken dat de nieuwbouw van woningen binnen de gemeente Hilvarenbeek niet zo goed ging zoals de inwoners, gemeenteraad en college zouden willen?

“Dat de woningproductie de laatste jaren niet voldoende was om aan de grote vraag te voldoen, is een probleem dat landelijk speelt. De factoren die druk op de bouwcapaciteit leggen liggen voor een belangrijk deel buiten de directe invloedssfeer van onze gemeente. De (aangekondigde) veranderingen in de wetgeving, die bij marktpartijen onzekerheid brachten om te investeren. Ook de marktomstandigheden werkten tegen: de gestegen hypotheekrente, de gestegen kosten en tekort aan bouwmaterialen, beperkt personeel bij bouwers en gemeenten. Ook in Hilvarenbeek spelen deze factoren. Dat neemt niet weg dat de laatste jaren de nodige grote en kleine woningbouwplannen rond zijn gekomen.

Op dit moment wordt weer volop gewerkt aan nieuwe plannen, waarvoor we extra capaciteit aan projectleiders inzetten. Dat is nodig om te zorgen dat we elk jaar

Kern	Totale capaciteit	te realiseren		
		0-5 jaar	6-10 jaar	na 10 jaar
Biest-Houtakker	105	47	28	30
Diessen	243	125	64	54
Baarschot	35	11	11	13
Esbeek	118	49	35	34
Haghorst	109	60	24	25
Hilvarenbeek	655	291	189	175
Totaal gemeente	1265	583	351	331

*) Vermeld zijn de onherroepelijke en vastgestelde plannen, maar ook plannen die nog in voorbereiding zijn. Wat betreft deze laatste kunnen aantallen en type woningen nog veranderen (stand per 1-1-2024).

zo veel mogelijk woningen kunnen bouwen in al onze kernen. Bezwaren tegen deze plannen kunnen daarbij roet in het eten strooien.”

De ouderenbonden binnen de gemeente hebben het afgelopen jaar druk bezochte bijeenkomsten georganiseerd waarop werd aangegeven deze groep bij de woningbouwplannen niet uit het oog te verliezen. Veel bejaarden gaven aan hun woning te willen verkopen als ze naar een betaalbare huurwoning/zorgwoning zouden kunnen overstappen. Kan de gemeente Hilvarenbeek aan deze wens tegemoet komen?

“Daar wordt de laatste jaren door de gemeente hard aan gewerkt. Qua doelgroepen ligt de prioriteit in Hilvarenbeek bij de senioren en de starters. In onze gemeente is een overaanbod aan grote (vaak vrijstaande) woningen. We richten ons daarom op die woningtypen, die in de voorraad nog ontbreken of tekort komen: voornamelijk klein en goedkoop. Dat zullen we de komende jaren ook meer en meer terug gaan zien in de woningbouwprogrammering. Het is ook goed voor de doorstroming van gezinnen. Overigens is daarbij ook een cultuurverandering nodig om senioren te bewegen om te kiezen voor echt kleinere woningen. De groep senioren is overigens dusdanig groot, dat het onmogelijk is om alleen met nieuwbouw aan de behoefte van senioren tegemoet te komen. Een groot deel zal aangewezen blijven op de bestaande woningvoorraad. Daarom is het extra goed dat de Seniorennetwerken een bewustzijns campagne voeren om senioren alert te maken op tijdige woningaanpassing.”

Ook de jongeren laten van zich horen. Ook zij willen graag als starters aan de gang. Hoe staat de gemeente tegenover CPO-projecten? Hoeveel CPO-projecten staan er op dit moment binnen de gemeente op de rol en wanneer zouden deze mogelijk gerealiseerd kunnen worden?



“De gemeente Hilvarenbeek is stevig voorstander van het bouwen via CPO. In het verleden zijn in diverse dorpskernen projecten op die manier gerealiseerd. Zowel voor starters als voor senioren!

Op dit moment zijn in de kern Hilvarenbeek twee CPO-plannen in aanbouw (1 voor senioren en 1 voor starters). Daarnaast is er in Diessen 1 CPO-plan concreet en bevindt zich in de fase van vergunningverlening. Op korte termijn sluiten we ook op andere plekken de ontwikkeling van CPO niet uit. Starters vormen de hoofdmoot in de CPO-projecten.”

Zijn er binnen de gemeente extra mogelijkheden om woningen te realiseren?

“Behalve de landelijk geldende, vergunningsvrije mantelzorgregeling, kent de gemeente een eigen ruimere regeling, waarvan iedereen vanaf haar of zijn AOW-gerechtigde leeftijd een beroep op kan doen. Er wordt veel gebruikgemaakt van de beide regelingen. Op dit moment zijn er al zo'n 80 mantelzorgwoningen bekend. Omdat een gedeelte vergunningsvrij gerealiseerd kan worden, staan echter niet alle gevallen geregistreerd. Het werkelijke aantal zal dan ook groter zijn. Verder is de gemeente bezig om beleid te ontwikkelen, dat een betere en intensievere benutting van de bestaande woningvoorraad moge-

lijk moet maken. Denk bijvoorbeeld aan kavelsplitsing, woningsplitsing en kamerverhuur. Ook hier geldt dat we elke methode willen in zetten om meer woningen te realiseren.”

Heeft de gemeente bij het voorbereiden en realiseren van de woningbouwplannen nu en in de toekomst hinder van de stikstofproblematiek? Zijn er nog andere factoren die daarbij een rol kunnen spelen zoals bijvoorbeeld de omgevingswet?

“Jazeker. Binnen de gemeente bevindt zich het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Dit natuurgebied heeft ook stikstofgevoelige leefgebieden. We hebben als gemeente een stikstofonderzoek voor grondgebonden woningbouw uit laten voeren. De kleinere woningbouwprojecten kunnen daarom soms wel doorgaan zonder stikstofonderzoek. Dit is onder andere afhankelijk van de grootte en de ligging van het project. Er is bij dit onderzoek al voor de gehele gemeente uitgerekend hoeveel grondgebonden woningen er plaatselijk gebouwd kunnen worden zonder dat er extra stikstof vrijkomt. Echter bij de grotere woningbouwprojecten of bij woningbouwprojecten die afwijken van dit onderzoek, zoals gestapelde woningbouw, moet nauwkeurig uitgezocht worden of en hoe stikstofneerslag voorkomen kan worden. Dit levert weer risico op ver-

traging op voor woningbouwplannen. Bovendien zijn we afhankelijk van verandering van wetgeving op Rijksniveau. De Omgevingswet biedt een kans om kleinere bouwplannen via een snellere procedure af te wikkelen. Het is wel zo dat deze nieuwe wet nog onzekerheid geeft in de koppeling met de landelijke digitale systemen. Ook is nog spannend hoe de verbrede werking van de Omgevingswet uitpakt in bezwarenprocedures.”

Hoe gaat het met de opvang van statushouders en asielzoekers binnen de gemeente? In hoeverre is de spreidingswet nog van invloed op het beleid en de planning van de bouw van woningen?

“Op dit moment hebben we een tijdelijke gemeentelijke opvang voor asielzoekers. Hier worden 40 personen opgevangen tot eind april 2024. We hebben een achterstand op de wettelijke taakstelling huisvesting statushouders. Daarom zijn we recent onder provinciaal toezicht komen te staan. Ondanks de druk op de woningmarkt werken we hard om alsnog huisvesting te regelen. Hoeveel statushouders er in de gemeente Hilvarenbeek wonen, is niet te zeggen. Wanneer zij in de

gemeente Hilvarenbeek komen wonen en hun inburgeringstraject hebben doorlopen, maken ze gewoon onderdeel uit van de Beekse samenleving. Er is bij deze groep ook geen sprake van tijdelijke opvang; statushouders hebben immers het recht om langdurig in Nederland te blijven en worden doorgaans gehuisvest in betaalbare huurwoningen. Als het gaat om het realiseren van voldoende huisvesting voor statushouders: daar loopt momenteel een project voor. Alle mogelijkheden in de woningmarkt in onze gemeente worden onderzocht. Ook loopt parallel eenzelfde onderzoek naar locaties voor opvang van vluchtelingen.

De verwachting is dat de Spreidingswet geen invloed heeft op de bouw van woningen, omdat de Spreidingswet uitsluitend gaat over het opvangen van asielzoekers. Asielzoekers verblijven doorgaans in een AZC of tijdelijke opvanglocatie, niet in reguliere woningen.”

Welk advies wilt u het nieuw te vormen kabinet en de provincie Noord-Brabant op beleidstechnische gebied geven om ervoor te zorgen dat Hilvarenbeek nu en in de toekomst voldoende woningen kan blijven bouwen voor de verschillende doelgroepen?

“Geef gemeenten genoeg beleidsruimte om creatieve oplossingen te vinden voor de woningmarkt. En heb meer vertrouwen dat gemeenten kwalitatieve bouwplannen ontwikkelen, die passen bij de eigen samenleving. Ook aan de randen van onze dorpen en bij de sanering van agrarische bedrijven. En zorg voor genoeg instrumenten om snelheid te maken in de procedures. Bijvoorbeeld door een duurzame stikstofaanpak, die bouwprojecten van het slot gaan halen.”

Wat zou u zelf nog aan de antwoorden toe willen voegen?

“Een laatste hartenkreet gaat richting degenen die al een woning hebben en wonen in de buurt van een nieuw bouwplan. Prima om het gesprek aan te gaan met de gemeente (en ontwikkelaar) en op te komen voor je belang. Maar besef ook dat mede-inwoners die nog geen woning hebben, niet gebaat zijn bij een beroepszaak bij de Raad van State. Die duurt jaren en in de tussentijd vinden mensen geen nieuwe woning. Laten we gezamenlijk werken om die vertraging te voorkomen. En daarbij centraal stellen dat iedereen recht heeft op een eigen woning.”

Bertrand Verhelst



De eerste steenlegging



KOFFIE DRINKEN



COLUMN Corrie Bekkers

Wat doe je als zorgoma op een regenachtige dag met twee kleine meisjes? Natuurlijk: winkeltje spelen en koffiedrinken. Het is onvoorstelbaar wat een oma op een regenachtige ochtend kan leren van haar kleindochters.

De eettafel dient als etalage waarin boeken, kettinkjes, stiften en allerlei kleurig speelgoed uitgesteld worden. Roza is de winkeljuffrouw en installeert de kassa. In haar ijver loopt Mikkie in de weg dus ik adviseer:

„Maak van de stoelen maar een trein dan gaan we met de trein naar de stad en daarna winkelen we bij Roza.” „Goed idee oma! Maar dan moeten we ook kaartjes kopen.” Uiteraard en daar is geld voor nodig. Ik pak de schaar en knip euromunten. „Oma daarmee kun je niet betalen hoor. Mama betaalt altijd met de kaart uit haar portemonnee”, weet Roza.

Natuurlijk de pinpas. „Nou dan zijn deze knipsels treinkaartjes, de conducteur knipt deze als hij langskomt. „Oma”, zucht Roza. „Je haalt kaartjes uit de automaat en de conducteur scant deze in.” Tjee, oma kan nog vele leren!

De föhn dient als scanapparaat en we spelen verder. „Bij winkelen hoort ook koffiedrinken”, rebbelt Mikkie. „En daar wil ik iets lekkers bij.” Winkeljuf

Roza neemt vlekkeloos de taak van barmeisje op zich, bedient het koffieapparaat en tovert appelsap voor Mikkie. „Alsjeblief. Willen jullie er een gebakje bij? Roomsoezen zijn vandaag in de aanbieding. Dat maakt samen acht euro.”

Mikkie klimt op de barkruk en legt haar tas naast zich neer. „O, wacht mijn telefoon gaat. ”Het meisje is helemaal in het spel verdiept. Uit haar overvolle tas vist ze een speelgoed-gsm, kijkt naar het nummer en neemt volleerd het gesprek aan met de verontschuldiging:

„Dat is mijn vriendin. Ik moet even een afspraak maken.” Zodra dit gebeurd is, keuvelen we verder maar snel bemerkt ze weer een schijnbaar telefonische actie. „Dat zal een collega zijn. Ja hoor, dit is belangrijk. Ik moet even overleggen.” „Mikkie”, vermaan ik: „We zitten gezellig te babbelen, nu even geen telefoon.” „Maar dat doen papa en mama ook altijd”, reageert ze verwonderd. Ze drukt de gsm tegen haar oor en zegt tegen de zogenaamde beller: „Ik zit met oma in het café. Ik bel je straks terug, oké?” Even later frommelt mijn kleindochter weer aan de knopjes. „Wat doe je Mikkie?” „Ik stuur papa een berichtje dat hij me niet mag bellen in het café. Dat doet hij soms. En dat is zó irritant onder het koffiedrinken.”

88 NIEUWE WONINGEN IN 15 JAAR GELUK VOOR KERKDORP NIJNSEL



Impressie van nieuwbouwwoningen in de Wiemelhoek.

Hoewel Nederland schreeuwt om woningen lopen nieuwbouwprojecten niet erg soepel. Behalve in kerkdorp Nijnsel, één van de dertien kernen in Meierijstad. René Voss voorzitter van de Nijnselse dorpsraad: „Nijnsel heeft geluk gehad met nieuwbouwwoningen. Enkele jaren geleden werd wijk De Lage Weide gerealiseerd, plan Bakkerpad is al in een vergevorderd stadium en het project Wiemelhoek gaat ook dit jaar nog van start.” Om Nijnsel leefbaar te houden paste de voormalige gemeente Sint-Oedenrode in 2010 haar woonvisie aan. Met een variatie van koop, sociale huur en vrije sector, levert dat Nijnsel in een tijdsbestek van ongeveer vijftien jaar totaal 88 nieuwe woningen op. Dat betekent uiteraard een toename van de bevolking. Zonder het buitengebied telt alleen het centrum 1680 personen. En met een nieuwe basisschool, een prachtig gemeenschapshuis,

is het goed wonen in Nijnsel. Dorpsraadslid John van der Velden bekommert zich om invulling van Wonen en Openbare Ruimte. „Geografisch gezien ligt Nijnsel gunstig, midden in de driehoek Eindhoven, Den Bosch en Oss en de A50 naast de deur. Met een groot buitengebied en een praktisch volgebouwd centrum, is Nijnsel qua oppervlakte en inwoneraantal de grootste kern van Meierijstad. Maar, behalve enkele kleine inbreidingslocaties ligt woningbouw na project Bakkerpad met 36 woningen en Wiemelhoek, voorlopig stil.”

Verhuizen is géén sinecure

Voor het nieuwe plan Wiemelhoek sloop Woonmeij dit najaar twaalf huurwoningen aan de Dahliastraat en de Violenstraat en bouwt er 34 sociale huurwoningen voor terug. Daarnaast wordt de voormalige horecagelegenheid langs de Sonseweg, gesloopt en bouwt ontwikkelaar HendriksCoppelmanns daar 18 koop/huurappartementen.

Het zat er aan te komen dat hun verouderde huurwoningen uit 1948 gesloopt zouden worden. Maar tijdens de omgevingsdialoog kwam de realiteit hard binnen bij de bewoners. Verhuizen uit hun Wiemelhoek, andere burens, kleiner wonen met een minimale of helemaal geen tuin? Er gingen slapeloze nachten aan vooraf. „Verhuizen is géén sinecure. We willen in Nijnsel blijven, een hobbyruimte houden, niet méér huur gaan betalen en zéker niet in een appartement wonen”, waren de verschillende reacties. Het blijkt dat huizen in de Wiemelhoek - zo genoemd omdat er in het verleden grote gezinnen woonden - zeer verschillen in comfort. De laatste renovatie was in 1985 maar sommige bewoners brachten zelf vernieuwingen aan. Dat varieert van centrale verwarming, gaskachels, dubbele beglazing en een grote hobbyruimte. Daarentegen zijn andere woningen niet geïsoleerd en dat betekent: olopende energiekos-



John van der Velden en René Voss komen op voor de belangen van Nijnselse inwoners.

ten. Voor honden en konijnen is de tuin weer een uitkomst. Dat geldt ook voor de familie Foolen met hun drie kinderen. „Onze kinderen zitten hier op de basisschool, dus willen wij in Nijnsel blijven wonen.”

Nieuw aanzicht Nijnsel

Het nieuwe plan van de woningbouwvereniging omvat gezinswoningen, bajonetwoningen en appartementen. Bewoners die vanwege de sloop tijdelijk verhuizen krijgen de eerste keus als ze terug willen. Verder bouwt ontwikkelaar Hendriks Coppelmans 18 drie- en vierlaags appartementen aan de Sonseweg. Dat betekent voor Nijnsel: een heel nieuwe gezichtsbepalende aanblik. Na inspraak vindt een bewoner het plan een grote verbetering voor Nijnsel „Het is ruimtelijk, de straat wordt breder, garages zijn beter bereikbaar en de nieuwe woningen krijgen een dorps karakter. Verder ontsluit de parkeerplaats van de koopappartementen nu op de Sonseweg in plaats van op de Dahliastraat. Het woord 'voorlopig' op de kaart mag van mij vervangen worden door 'definitief'. Die oude meuk in de Wiemelhoek kan gerust weg. Hier woonden vroeger gezinnen met tien kinderen in veel te kleine huizen met grote tuinen.”

Ze trekken er hard aan

René Voss en John van der Velden: „We hebben er bij instanties hard



De eerste steen uit 1948.

aan getrokken om de wensen van onze Nijnselse inwoners zoveel mogelijk te verwezenlijken. Natuurlijk zijn we geen partij als er plannen gemaakt worden. Maar we vertellen de beleidsmakers gevraagd en ongevraagd waar de Nijnselse mensen behoefte aan hebben. Zo hebben we tijdens de omgevingsdialoog bijvoorbeeld al meegedacht over de invulling van groen, de weginrichting, ontsluiting van de parkeerplaatsen het soort woningen dat gebouwd wordt. Want stijl is belangrijk, hypermodern past niet in Nijnsel. Ook adviseerden wij om te kiezen voor natuurlijke kleuren. Rode - en mangaankleurige stenen zijn beter bestand tegen weersinvloeden en blijven langer mooi.”

Fijne stek

Begin jaren '70 werd Nijnsel groot door toestroming uit de regio. Medewerkers van DAF en Philips vonden een fijne stek in het kerkdorp. Zij voelden zich thuis bij de plaatselijke bevolking, hun kinderen

gingen er naar school en verenigingen dijen uit. Momenteel vinden medewerkers van ASML een thuis in Nijnsel. Van der Velden: „Bouwen voor Nijnselnaren is niet de hoofdmoot. Het is belangrijk dat er woningen komen voor elke doelgroep: voor starters, gezinnen en senioren. Het is niet zo dat jongeren per se in Nijnsel willen blijven. Ze vertrekken naar elders om zich later weer te settelen in ons kerkdorp. Met de nieuwbouwplannen hopen we dat er meer doorstroming komt. Nijnsel kent veel oudere bewoners die kleiner willen wonen. En dan komt hun huis automatisch beschikbaar voor jonge gezinnen.”

Kangoeroe-woningen

Overigens hebben beide dorpsraadsleden een eigen visie over woningbouw. John van der Velden vindt dat de bouw van levensloopbestendige woningen achterhaald is. Zijn advies is: „Bouw woningen voor elke doelgroep: voor starters, gezinnen en senioren. Dan komt de doorstroming op gang en woont ieder in het huis dat bij de gezinsomstandigheden past”. René Voss ziet graag kangoeroewoningen met twee of drie generaties onder één dak. „Opa en oma kunnen op hun kleinkinderen passen en hebben ze zelf ooit zorg nodig? Dan wonen hun kinderen dicht in de buurt.”

Corrie Bekkers



In de Wiemelhoek worden twaalf huizen gesloopt; er komen 34 woningen voor terug.



CPO Carillion

Foto's: Else Loof Fotografie

SAMEN JE EIGEN DROOMWONING REALISEREN (CPO)

Door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kun je gezamenlijk je eigen woningen realiseren en ook invulling geven aan de woonomgeving. In plaats van een projectontwikkelaar die een plan bedenkt, ontwikkelt, bouwt en vervolgens verkoopt, doe je het nu als toekomstige bewoners zelf.

Hoewel de behoefte aan woningen voor alle doelgroepen aanwezig is, zijn er wel twee doelgroepen die in de dorpen regelmatig de boventoon voeren. In de meeste dorpen is er behoefte aan betaalbare woningen voor starters, dit zodat deze starters in de dorpen blijven wonen en zo bijdragen aan een leefbare gemeenschap. Maar door de toenemende vergrijzing is er ook steeds meer behoefte onder ouderen om wat kleiner en levensloopbestendig te gaan wonen.

Starters

Bij de starters gaat het daarbij over het algemeen om rijwoningen, maar er kan natuurlijk ook gedacht worden aan boven/benedenwoningen, rug-aan-rug woningen, tiny houses of studio's / appartementen. Daarnaast is er ook de mogelijkheid om een wat meer gemeenschappelijke

woonvorm te kiezen waarbij je de mogelijkheid hebt om bijvoorbeeld voorzieningen te delen.

Ook bij ouderen zijn de behoeften heel divers. Wij zien veel vraag naar (geschakelde) wat kleinere patio's / bungalows op een niet al te grote percelen. Of een kleinschalig appartementencomplex gesitueerd in het centrum van het dorp. Maar ook hier zie je de behoefte aan de mogelijkheden voor nieuwe woonvormen, waarbij er een gemeenschappelijke tuin en / of binnenruimte is. Het voordeel van ouderen die verhuizen is dat men in veel gevallen een woning te koop zet, waardoor er ook doorstroming komt in de bestaande woningmarkt. Nu zullen velen van u denken, maar ik heb geen verstand van woningbouw en ik weet niet hoe dat allemaal moet. Gelukkig kunnen wij van droomwonen.com bij het gehele proces ondersteunen en zorgen

wij er samen met de deelnemers aan het CPO voor dat de woningen er komen.

Locaties

Wij als **Droomwonen.com** ondersteunen graag initiatiefnemers om een project op te starten, in de meeste gevallen beginnen dergelijke projecten met enkele personen die initiatief nemen. Samen gaan wij dan op zoek naar een geschikte locatie en onderzoeken wij of er nog meer mensen behoefte hebben om mee te doen.

Soms is er al een beoogde woningbouwlocatie beschikbaar, maar in veel gevallen zal er nog een locatie gevonden moeten worden en zal ook de gemeente mee moeten willen werken aan woningbouw op die locatie. Daarbij kan het gaan om een locatie die eigendom is van de gemeente, maar het kan ook gaan om



een locatie van een ontwikkelaar of particulier. Als er een locatie is gevonden waar woningbouw mogelijk is, gaan wij samen met de CPO groep een architect betrekken die op basis van de behoefte van de deelnemers de woningen gaat ontwerpen. Vervolgens zoeken wij er een aannemer bij die de woningen kan bouwen en dan werken wij toe naar de oplevering zodat de CPO deelnemers er kunnen gaan wonen.

Project vraagt tijd

Het is daarbij goed om te beseffen dat een dergelijk project wel tijd vraagt, gemiddeld is dit al snel 3,5 jaar vanaf het moment dat er initiatief is genomen tot en met het moment dat de woningen er staan. Gedurende die tijd zal de CPO groep er samen energie in moeten steken en hard moeten werken om de zaken voor elkaar te krijgen. Uiteraard kunnen wij ons voorstellen dat er nog veel vragen leven en er de behoefte is om nog wat meer te weten te komen over hoe een en ander in zijn werk gaat. Wij zijn graag

bereid om dan met (potentiële) initiatiefnemers vrijblijvend in gesprek te gaan en samen de mogelijkheden te verkennen in uw dorp.

Inspiratie

Ter inspiratie staan een aantal projecten van ons weergegeven, zodat kan worden weergegeven wat er zoal mogelijk is. Uiteraard is het aan de initiatiefnemers om zelf aan te geven wat zij zouden wensen. Voor ons is er eigenlijk geen beperking in de mogelijkheden, dit zolang het uiteraard past binnen de mogelijkheden van de locatie en beschikbare budget. Tenslotte is het van belang dat de overheden, gemeente en provincie, ook aan woningbouw op die betreffende locatie willen meewerken.

CPO Heikantsestraat

Het gaat hier om zeven geschakelde patio's gelegen aan de rand van het dorp Prinsenbeek en betreft woningen die één woonlaag hoog zijn voorzien van een plat dak. De bewoners waren in dit geval allen ouderen die levensloopbestendig wilden gaan

wonen. Het initiatief is hier genomen door enkele ouderen die graag kleiner en levensloopbestendig wilden gaan wonen. Samen met ons zijn zij in gesprek gegaan met de gemeente Breda en die bleek nog een locatie in bezit te hebben waarop een oude vervallen boerderij stond. Hoewel de locatie maar beperkt van omvang was, bleken er uiteindelijk dus 7 senioren woningen op te passen.

CPO Parkzicht

Het betrof hier totaal 15 woningen in het centrum van het dorp Gilze en daarbij ging het om zowel rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. De bewoners waren vooral starters en doorstromers. De gemeente had hier de locatie beschikbaar gesteld voor CPO, het betrof hier de voormalige voetbalvelden die midden in het dorp lagen. Vervolgens is er een initiatief gekomen van vooral starters en doorstromers. Samen hebben zij een plan bedacht en een deel van de locatie kunnen invullen.





CPO Heikantsestraat

CPO Wolfslaar

Het ging hier om 22 woningen gelegen in het dorp Bavel, waarbij de deelnemers vooral starters waren die een betaalbare woning wilden. Het ging hier om een locatie van de gemeente Breda, waar in eerste instantie appartementen waren voorzien. Toen dit niet haalbaar bleek, kwam de locatie in beeld voor grondgebonden woningen. Door het initiatief van de dorpsraad Bavel en een aantal starters, is de locatie uiteindelijk beschikbaar gesteld voor een starters CPO.

CPO Senioren Appartementen Prinsenbeek

Het ging hier om 14 appartementen gelegen in het centrum van Prinsenbeek. De initiatiefnemers waren allen ouderen en wilden graag dichtbij de voorzieningen in het dorp wonen. Na een informatieavond over CPO, zijn zij bij elkaar gaan zitten om te kijken wat ze zouden willen. Nadat

de voorkeur was uitgesproken voor appartementen nabij het centrum, gingen zij op zoek naar een locatie. Uiteindelijk is die gevonden doordat de zij een alternatieve locatie konden bieden voor de heemkundekring en zij vervolgens op die locatie hun project konden realiseren.

CPO Carillon

Het ging hier om totaal 17 woningen, daarin zaten 6 woningen voor starters en 11 woningen voor ouderen. Een aantal senioren had aangegeven dat ze graag in CPO patio's wilden realiseren. Na overleg met de gemeente is de locatie van een basisschool in beeld gekomen. Op verzoek van de gemeente is hier naast woningen voor ouderen ook een deel beschikbaar gekomen voor starters. Gezamenlijk hebben wij vervolgens het plan bedacht en gerealiseerd.

CPO Raamsdonk

Het ging hier om in totaal 14 wonin-

gen en het plan bestond uit zowel tweekappers, senioren woningen en vrijstaande woningen. De deelnemers betroffen hier vooral doorstromers en ouderen.

De gemeente heeft hier een locatie in een uitbreidingswijk beschikbaar gesteld. Vervolgens hebben een aantal mensen, na het bijwonen van een informatieavond, het initiatief genomen om een plan te bedenken.

Heeft u als bewoner, dorpsraad, politieke partij, etcetera behoefte aan meer informatie over onze projecten en de mogelijkheden voor uw eigen projecten neem dan contact met ons op. Wij gaan graag het gesprek met u aan:

Droomwonen.com

Boschstraat 35 - 4811 GB Breda

+31(0)76 205 10 10

info@droomwonen.com



CPO Prinsenbeek



CPO Wolfslaar



500 – 1000 woningen komende 10 tot 15 jaar DORPSRAAD BERKEL-ENSCHOT DOOR GEMEENTE TILBURG INTENSIEF BETROKKEN BIJ WONINGBOUW

Daar sta je dan als dorpsraad als je wilt gaan bouwen en deel uitmaakt van de grote gemeente Tilburg. Toch blikt Kees Miedema Dorpsraad Berkel-Enschot tevreden terug op het proces en de ontwikkelingen die nog lopen. De dorpsraad werd bij de geplande woningbouw in Berkel-Enschot voor de komende 10-15 jaar intensief betrokken. Hij neemt ons mee in de ontwikkelingen in het dorp en de wensen van de kern. “Naast de genoemde betrokkenheid bij- en invloed op de voorlopig finale planversie zijn we als Dorpsraad ook zeer nauw betrokken geweest in diverse gesprekken met ambtenaren en betrokken bestuurders. Verder is er op 2 november 2023 voor de bewoners een uitgebreide informatieavond geweest over het plan Koersdocument Oostflank. We zitten nog midden in de nadere uitwerking en planvorming en de werkelijke invulling van de beide bouwplannen ‘de Akkers’ en ‘Nieuwe Warande’ nog moet starten, met een directe betrokkenheid van de Dorpsraad en bewoners van Berkel-Enschot. De woningbouwplannen behelzen een uitbreiding van 500-1000 woningen en een groei van Berkel-Enschot van rond de 12.000 inwoners naar rond de 15.000 inwoners. “

Koers en ambitie wonen Oostflank SRBT

“We sluiten aan bij de SRBT-woondeal, waarin we hebben afgesproken om minimaal 70% van de woningbouwprogrammering in de Oostflank als geheel in te zetten voor betaalbare woningen:

Concreet: 30% sociale huurwoningen en 40% middenhuur en/of betaalbare koopwoningen (€390.000), betaalbaarheidsgrens 2024. Het voorzieningenniveau in het dorp dient passend mee te groeien met de woningen en inwoners. Daarbij is te denken aan onderwijs, kinderopvang, ontmoetings-, kunst-, cultuur-, sport- en speelvoorzieningen. We bouwen woningen passend bij de behoefte van de verschillende doelgroepen. Om doorstroming te faciliteren bouwen we verschillende woningtypen, passend bij de woonbehoefte van de dorpsbewoners en de verschillende doelgroepen.”

Woningen voor ouderen

“Specifiek voor ouderen zetten we in op levensloopgeschikte (nultreden) woningen meteen diversiteit aan woningplattegronden en afmetingen en een goede (collectieve en/of individuele) buitenruimte. Per ontwikkellocatie kijken we naar wat

het beste past en werken we de typologieën gebiedsgericht uit. Voor ouderen realiseren we een mix van levensloopgeschikte woningtypen en woonvormen waarmee lange verhuisketens ontstaan en doorstroming verbeterd. Voor vermogende en minder vermogende ouderen.”

Serieuze samenwerking met de Dorpsraad

“In het voortraject van het tot stand komen van het concept-Koersdocument is de Dorpsraad Berkel-Enschot betrokken geweest. In reactie op het concept-Koersdocument hebben wij onze zorg- en knelpunten beschreven. Als Dorpsraad zijn we erg blij dat (vrijwel) al onze reacties en tekstaanpassingen zijn overgenomen in het aangepaste Koersdocument (voorlopige finale versie). Wij hopen en verwachten dat de gemeente op basis van onze reacties, bij de nadere invulling en uitwerking van de plannen in het Koersdocument voor Berkel-Enschot en omgeving, serieuze de samenwerking gaat zoeken met de Dorpsraad en direct belanghebbenden, om te werken aan oplossingen van de door de Dorpsraad en de dorpsbewoners geuite zorg- en knelpunten.”

Kees Miedema



Dorp wil groeien naar 1500 inwoners

Twee bouwplannen op stapel in Elsendorp

Ambitie kun je Dorpsoverleg van Elsendorp met zijn 1100 inwoners niet ontzeggen. Ook dit dorp wil bouwen voor de eigen inwoners. En dat niet alleen want ze willen daar in de toekomst naar 1500 inwoners in het dorp! Daarvoor werd eerder een werkgroep “Commissie 1500” opgericht en die pakt ook dit project weer op.

Om dat te kunnen bereiken staan er op dit moment 2 plannen op stapel in Elsendorp. Mari van Dijk van Commissie 1500, werkgroep/orgaan onder het Dorpsoverleg van Elsendorp daarover: “Een plan waar we al even mee bezig zijn is de revitalisatie van de kerk en het plein voor realisering van verbouw en nieuwbouw van woningen / appartementen voor jong en oud in een soort hofje. Dus samen wonen met jong en oud.” Recent vond ook de aankoop plaats van grond door de gemeente Gemert-Bakel van de familie Fonken voor realisering van nieuwbouw van woningen aansluitend op plan Noord. De familie wilde dit ook graag voor het dorp Elsendorp en dat is natuurlijk mooi als je plannen wilt gaan uitvoeren. Met de eerste gesprekken van het plan voor de bouw van woningen bij de kerk en het plein werd begin 2021 gestart en de aankoop van de grond van de familie Fonken al van begin

2022. De aankoop door de gemeente voor 1,16 miljoen euro van 4,1 hectare grond is goed ontvangen. Hierdoor kan de wijk Elsendorp-Noord in de toekomst verder uitbreiden. En daar zijn alle betrokken partijen blij mee.

Reacties

Dit plan is nog niet af en daar moet nog aan gewerkt worden. Op 22 februari was er overleg met de direct omwonenden van de kerk en het plein om deze ook bij de invulling van de plannen te betrekken. “Ook hebben we een klankbordgroep opgericht met bewoners die ook direct aanwonend zijn aan de kerk en het plein. De gesprekken verlopen positief, constructief met de gemeente en Goed Wonen” aldus Mari van Dijk.

Wat is de rol geweest van het Dorpsoverleg/werkgroep in deze?

“Onze voorzitter Willy Donkers van het dorpsoverleg heeft de lijnen uitgezet en vervolgens gedeeld met de “Commissie 1500”. De commissie is een werkgroep onder het dorpsoverleg en is verantwoordelijk voor wonen en leefbaarheid voor de toekomst in Elsendorp.”

Hoe groot is de woningbehoefte?

“De woningbehoefte ligt het zwaarst voor zowel jong als oud, ouderen willen graag kleiner gaan wonen en willen zeer zeker niet weg uit Elsendorp. De reden van niet verhuizen is dat er een grote cohesie heerst in Elsendorp en het zorgsysteem is perfect in Elsendorp. En de jeugd wil in Elsendorp blijven omdat ze daar geboren en getogen zijn. Er is en was jeugd vertrokken maar komen weer terug wanneer er maar een woning beschikbaar is in het dorp.”



Wat gaat er met de kerk gebeuren? Waar kunnen de gelovigen nu naar de kerk als ze dat willen?

“De kerk zal zoals nu in concept in behandeling is genomen zal verbouwd gaan worden naar wonen met nu vooralsnog 10 appartementen voor jong en oud. Als ze willen maar het aantal is nog maar heel weinig kunnen naar Handel of Gemert naar de kerk. Mogelijk maar dat moet nog nader uitgezocht worden om een dienst te doen onze MFA “De Dompelaar”.

Wat voor woningen gaan er gebouwd worden binnen de plannen?

“ De kerk en het plein voor de verbouw en nieuwbouw van woningen / appartementen voor jong en oud. Dit mede naar aanleiding van een gehouden enquête over de woningbouwbehoefte. ”

Hoeveel woningen gaan er binnen welke tijd gebouwd gaan worden?

“Exacte tijdstip van bouwen is nog niet aan te geven maar wij hopen met het bouwen van de woningen op het kerkplein bezig te zijn in 2026 wanneer Elsendorp zijn 100 jarig bestaan zal vieren. Bij de kerk en het plein zullen dit rond de 30 stuks liggen.”

Willen jullie alleen bouwen voor de eigen inwoners?

“Nee, dat is niet alleen de doelstelling maar wel dat de bewoners van Elsendorp de 1e voorkeur hebben boven buiten dorpse mensen. Maar willen wij groeien en ons bestaansrecht en leefbaarheid van het dorp behouden en de school voor onze kinderen openhouden moeten wij wel groeien. Wij staan graag open om mensen en gezinnen aan te trekken om aan ons dorp te binden die ook een dorpse beleving trotseren en koesteren.”

Bertrand Verhelst.





Flexibel systeem van geprefabriceerde elementen

De modulaire buurt “Van Goeden Huizen”

Een bouwbedrijf dat al jaren actief is met het bouwen van woningen in kleine kernen is Van Gisbergen Bouw & Ontwikkeling uit Hooge Mierde. Bijzonder nieuws is dat het bedrijf nu samen met Bedaux de Brouwer Architecten en Timmerfabriek Frank van Roij het concept “Van Goeden Huizen” heeft ontwikkeld.

Van Goeden Huizen bestaat uit een aantal geprefabriceerde elementen die door specifieke manieren van schakelen en stapelen verschillende huizen kunnen vormen. Het is dus meer dan de repetitie van één modulaire woning.

Een buurt kan ontstaan

Doordat de huizen ten opzichte van elkaar gekoppeld kunnen worden, kan er een buurt ontstaan. Tino Verspaandonk van het bedrijf is enthousiast over het concept en denkt dat het gemakkelijk en snel

kan worden toegepast in bouwplannen van kleine kernen. Hij heeft dan ook de nodige ervaring met het uitzetten en begeleiden van bouwplannen. “Als je vertrouwen in elkaar hebt, kun je veel bereiken! Met goed overleg over de plannen in een vroeg stadium met alle betrokken partijen zoals de inwoners, ambtenaren en politiek kun je flexibel en snel op maat gaan bouwen.”

Duurzaamheid

Voorbeelden hiervan zijn te zien op de afbeeldingen. Er zijn ook elementen die inspelen op duurzaamheid. Zo kan een woning een groen dak krijgen of kan een schuin dak van zonnepanelen worden voorzien

Verschillende doelgroepen

“Wij hebben verschillende geprefabriceerde elementen ontworpen. De elementen hebben verschillende afmetingen, waardoor ze zich kun-

nen voegen naar verschillende plekken en aan diverse woonwensen kunnen voldoen. Daarmee kunnen verschillende doelgroepen worden gehuisvest. Of dat nu voor starters, senioren of voor deelnemers aan een CPO-project is.”

De verplaatsbare geprefabriceerde woningen kunnen in principe in periode van twee weken op locatie worden gebouwd.

Variatie

Van Goeden Huizen komt volgens Tino Verspaandonk het best tot zijn recht wanneer meerdere woningen op een gevarieerde manier geschakeld worden. “Er kan bijvoorbeeld een straatwand worden gevormd bestaande uit meerdere huizen zonder dat er repetitie ontstaat.”

Voor meer info zie de website: <https://vangoedenhuizen.nl/de-modulaire-buurt>



DRIE LEADERREGIO'S IN BRABANT VAN START

In april zijn in Brabant drie Leaderregio's van start gegaan die gericht zijn op plattelandsontwikkeling. Zowel in de Peel, het Groene Woud als in Kempen-West zijn hiervoor de voorbereidingen afgerond.

"Het gaat om ondersteuning van Groen, Groei en Sociale Cohesie", zoals werd toegelicht tijdens een goed bezochte kennismakingsavond in de Cultuurboerderij in Westelbeers.

Opstartgelden

Aan een zestal gesprekstafels in Kempen-West werden ideeën uit de 30 dorpskernen geïnventariseerd. Aanwezigen voelen er voor de schouders te zetten onder het betrekken van burgers bij ingrijpende veranderingen in de dorpen en het Brabants buitengebied. Leader wil ideeën van onderop kansen bieden.



Daarvoor zijn opstartgelden beschikbaar, om deze voorstellen uit te werken. Ook kunnen grotere projecten worden ingediend, gericht op samenwerking tussen burgers, ondernemers en organisaties op het platteland.

Samenwerking regio ondersteunen

Vertegenwoordigers van de dorpsraden en lokale coöperaties uit Kempen-West waren op 17 april jongstleden goed vertegenwoordigd.

Begrijpelijk, omdat het Leader programma 2024-2028 hen direct raakt en de samenwerking in de regio gaat ondersteunen. De gelden worden beschikbaar gesteld door de EU en de Provincie Brabant, alsmede door de gemeenten en het waterschap in de regio.

Meer informatie over Leader in Kempen-West : m.muller@more-projectbegeleiding.nl



HANDREIKING WOONINITIATIEVEN IN KLEINE KERNEN



De Landelijke Vereniging Kleine Kernen (LVKK) heeft samen met de provinciale verenigingen een handreiking opgesteld die initiatiefnemers helpt bij de ontwikkeling van nieuwe woningen in dorpen en kleine kernen of bij de herbestemming van bestaand vastgoed. De handreiking ondersteunt hen en geeft daarmee zeggenschap en invloed.

Dit onder de titel „Wonen in een krachtige gemeenschap met bewoners als opdrachtgever“.

De Handreiking neemt dorpen en andere initiatiefnemers mee in wat er komt kijken bij de ontwikkeling van nieuwe woningen of de herbe-

stemming van bestaand vastgoed. Met de bedoeling hen te ondersteunen en daarmee zeggenschap en invloed te geven.

In de praktische handleiding wordt de ontwikkeling van een initiatief in stappen uitgewerkt. Twee 'intermezzo's' belichten onderwerpen die in alle fasen van een project aan de orde kunnen zijn. Ter illustratie en inspiratie delen vijf zeer gevarieerde wooninitiatieven hun ervaringen en tips.

De handleiding is gratis te downloaden via onze website:

www.kleinekernenmagazine.nl

MEIJERIJSTAD BOUWT SNEL WONINGEN

Als alles meezit staan er volgend jaar woningen op het voormalige voetbalveld aan de Populierenlaan in Boskant.

De druk op de woningmarkt is hoog. Daarom heeft Meierijstad besloten de komende jaren 350 modulaire woningen te plaatsen, verspreid over tien locaties in de verschillende kernen.

Er komen verschillende typen woningen: voor een- en twee huishoudens en voor gezinnen. Een deel van de woningen – afhankelijk van de locatie – zijn zogenaamde 'nul-trede-woning'. Hier zijn alle noodzakelijke voorzieningen op de begane grond en daardoor geschikt voor senioren. In Erp zijn er inmiddels 20 gerealiseerd, Veghel heeft er nog 24 in voorbereiding en in Boskant werden omwonenden geïnformeerd over de bouw van 25 woningen op het voormalige voetbalveld.

Woningen in ieders belang

Als het meezit staan er volgend jaar woningen op het braakliggend voetbalveld van Boskant. Want dit terrein waar sportievelingen jarenlang fanatiek tegen de bal schoppen, wordt weer levendig. Achttien sociale huurwoningen en zeven koopwoningen maken dat kerkdorp

Boskant groeit. Maar, zijn de sociale huur- en koopwoningen ook bedoeld en geschikt voor mensen uit Boskant?

Wethouder Rik Compagne legt uit: „Iedereen heeft er belang bij dat er snel woningen gerealiseerd worden in heel Meierijstad. Wij staan voor de opgave om hier in Boskant zeventig procent sociale huur te bouwen en dertig procent gemixte woningen. Of Boskanters ook voor sociale huur in aanmerking komen? De verdeling via de wooncorporatie loopt volgens de regels: vijftig procent van de woningen ligt aan de inschrijftijd, 25 procent wordt verdeeld via loting en nog eens 25 procent is voor urgentiegevallen. Maar binnen de regelgeving willen we met Woonmeij kijken of gegadigden die een sociale binding hebben met Boskant, voorrang krijgen.”

Vraagtekens

Het schetsontwerp voor woningbouw op het voormalige voetbalterrein is een mooi plan. Op een enkele kanttekening na was dat de conclusie van de vele aanwezigen. Hans

van den Heuvel voorzitter van de Boskantse dorpsraad, heeft vraagtekens bij de toewijzingen. „Kijk eens naar de toewijzingen in de Ritakerk enkele jaren geleden. Daar woont geen enkele Boskanter. Boskanters komen over het algemeen niet in aanmerking voor sociale huur. Volgens een woonwonderzoek enkele jaren geleden vroegen de kerkdorpers eengezinswoningen voor alleenstaanden en starters. Mensen willen graag een kleinere, betaalbare koopwoning. En daar voldoet dit plan niet aan.”

Voorkeur voor laagbouw

Maar 'De kamer in het groen' zoals ontwerp bureau NieuwBlauw dit plan presenteerde werd goed ontvangen. Het terrein pal aan de Populierenlaan is bedoeld voor zeven vrijstaande en levensloopbestendige koopwoningen met een eigen parkeerplek. Op het voormalige voetbalveld komen modulaire woningen. Deze woningen worden veelal in houtskeletbouw gemaakt en grotendeels in de fabriek gebouwd. Ze zijn modern, hebben

een gunstig energielabel, dezelfde levensduur als 'gewone' woningen een afschrijvingstermijn van zeventig jaar. Verder staan de woningen in een cirkel met de tuinen naar elkaar toe. Parkeren kan niet voor de deur maar op een centrale plek. Het woningtype staat nog niet vast maar de voorkeur gaat uit naar laagbouw met een kap.

Permanente woningen

Behalve een speels en leuk ontwerp maakte het publiek de opmerking dat vijf woningblokjes in een cirkel geen optimale benutting is van het terrein. En dat twee verdiepingen meer mensen kan herbergen. De uitleg van het ontwerp bureau was: „We bouwen op afstand van het agrarisch gebied en we ontwerpen een woonomgeving waar we zelf

ook graag wonen.” Op basis van de reacties komen er eventueel aanpassingen in het ontwerp. De wethouder beloofde dat er daarna nog een tweede inforonde volgt. Om de woningen snel te kunnen bouwen bewandelt Meierijstad meerdere sporen. Nog dit jaar start de procedure voor tijdelijke woningen waarbij een maximale termijn geldt van vijftien jaar. Parallel daaraan start de procedure om de woningen permanent te laten staan. Op deze manier worden de woningen sneller gebouwd en dat is gunstig voor woningzoekenden.

Het voorlopige tijdsplan is: in het najaar wordt het terrein bouwrijp gemaakt, dan kan de bouw begin 2025 starten.

Corrie Bekkers



Wethouder Rik Compagne

SPORTVELD, BOSKANT

Maatstaf: 1:1000 (bestemmingsplan) 1:1000 (bestemmingsplan) 1:1000 (bestemmingsplan)



MAAK KENNIS MET STICHTING SAMENBOUWEN.IN



Wie zijn we?

Stichting SAMENBOUWEN.IN is een platform dat mensen op basis van hun woonwensen bij elkaar brengt voor het bouwen van woningen waarbij de toekomstige bewoners zelf aan het stuur zitten bij de ontwikkeling van hun huis. Dit wordt Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) genoemd. Stichting SAMENBOUWEN.IN wordt gevormd door een vrijwilligersbestuur en een netwerk van ambassadeurs. We streven op geen enkele wijze financieel gewin na. Wij zetten ons op verschillende plekken in Nederland in om locaties beschikbaar te krijgen voor het bouwen van woningen middels CPO voor diverse doelgroepen (starters, zorg-wonen, mediores en senioren). Voorbeelden van onze recente ontwikkelingen zijn er op diverse plaatsen en met name ook in kleine kernen is er steeds meer draagvlak voor CPO.

Met professionele preferente partners wordt de ontwikkeling, het ontwerp en de bouw begeleid. Stichting SAMENBOUWEN.IN onderhoudt vele contacten met gemeentelijke overheden, provincies, dorpsraden, bouwprofessionals en marktpartijen in de bouwwereld. Ook participeren we in belangrijke lokale of regionale samenwerkingsinitiatieven die ons helpen om ons doel te versnellen.

We zijn gericht op samenwerken.

Door deze manier van ontwikkelen worden alleen woningen gebouwd die aansluiten op de behoeften én vooral voor de mensen vanuit het dorp zélf.

Door werkzaamheden gezamenlijk uit te besteden besparen de mensen bovendien geld uit. Een manier van ontwikkelen die met name interessant is voor starters en 55+-ers!

Ambassadeurs

Onze ambassadeurs werken verspreid over een groot deel van Nederland, maar voornamelijk in Brabant. Hierdoor hebben we veel regionale kennis en kennen we de regionale bouwwereld goed.

Door het hele land

In een groot deel van Nederland proberen wij initiatieven te starten waar belangstellenden gezamenlijk en onder goede begeleiding hun nieuwe woning kunnen ontwikkelen en bouwen.

Onze ambassadeurs kunnen jou óf de groep met name in de initiatief- en haalbaarheidsfase helpen om je initiatief van de grond te krijgen. Zodra we daadwerkelijk aan de slag kunnen met het ontwikkelen van de woningen zullen we je met één van onze preferente begeleidingsbureaus in contact brengen. Inmiddels

sluiten zich door het hele land begeleidingsbureaus bij ons aan.

Begeleiding is een must

Professionele begeleiding is bij een dergelijk proces ontzettend belangrijk. Samen met toekomstige bureaus moet je namelijk op een plezierige manier belangrijke keuzes kunnen maken. Dat is zonder goede begeleiding heel lastig, omdat je op veel terreinen kennis nodig hebt. Het gaat over financiën (bouwen binnen budget, financiering), juridische zaken, maar ook bouwkundige zaken, communicatie, het vinden van toekomstige bureaus evenals het onderhandelen met diverse partijen. SAMENBOUWEN.IN levert die professionele begeleiding via haar preferente partners, betrouwbare en deskundige adviseurs met een bewezen track record die bovendien elk jaar door ons gescreend worden.

Meer informatie

Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar onze website www.samenbouwen.in. Hier vindt u ook tal van projecten die al zijn gerealiseerd of waar we nog mee bezig zijn.

Wilt u graag ambassadeur zijn voor uw dorp of regio?

Stuur dan een berichtje naar

info@samenbouwen.in

U bent van harte welkom!



VASTGOEDREGISSEUR B.V.: PROCESBEGELEIDER COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

Vastgoedregisseur is een organisatie die zich toelegt op de begeleiding van groepen consumenten die hun eigen woonproject willen ontwikkelen en (laten) bouwen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap oftewel CPO). Wij zijn actief sinds 2013. Ons team bestaat uit gespecialiseerde collega's die zich met passie inzetten om samen met de toekomstige bewoners een thuis te creëren. Samen met toekomstige bewoners (her-)ontwikkelen we een groot scala aan woningbouwprojecten. Dit doen we in opdracht van en samenwerking met groepen consumenten, maar ook in samenwerking met dorpsraden en gemeenten.

Ondersteuning

De ervaring met procesbegeleiding zit in onze mensen die al vanaf 1997, nog voordat de term CPO bestond, groepen consumenten begeleiden bij CPO-projecten. Met duidelijke ondersteunende overeenkomsten voor benodigde adviseurs, CPO-verenigingen, aannemers etc. regisseert Vastgoedregisseur de CPO-processen. Ondersteuning bij het proces en duidelijke afspraken en communicatie vormen de basis voor de begeleiding. Maar aanvullend kan Vastgoedregisseur ook de voorfinanciering van ontwikkelkosten regelen. Als er hulp nodig is bij het organiseren van achtervang behoort ook dit voor groepen consumenten tot de mogelijkheden.

CPO draagt bij aan sociale cohesie

Steeds meer gemeenten omarmen

CPO, omdat dit de doorstroming bevordert en het bouwen voor eigen inwoners bevordert. Daarnaast draagt CPO bij aan sociale cohesie, helpt het starters gemakkelijker aan een betaalbaar huis en kunnen senioren langer zelfstandig blijven wonen. Toch zien we ook dat gemeenten hulp vragen om een duidelijk (Didam-proof) CPO-beleid te maken of het vinden, boeien en binden van een specifieke doelgroep. Vastgoedregisseur kan gemeenten helpen CPO-beleid en -projecten succesvol te initiëren. Ook ondersteunen we daarbij dorpsraden om samen met de eigen inwoners te komen tot een succesvol CPO-project.

Hulp bij zoeken bouwlocaties

De laatste jaren zien we dat steeds meer gemeenten ook het wijzigen van een Omgevingsplan (het voormalige bestemmingsplan) op het bordje van een CPO-groep leggen. Onze dienstverlening is daarom uitgebreid, zodat we ook deze werkzaamheden voor en met CPO-groepen kunnen verzorgen. Het aantal gemeenten dat actieve grondpolitiek voert neemt de laatste jaren af. Dus CPO-groepen en dorpsraden die bij gemeenten aankloppen voor grond voor een CPO-project krijgen steeds vaker te horen dat ze zelf op zoek moeten naar grond. Dit betekent dat er grondei-



genaren gezocht moeten worden die hun gronden willen verkopen en waar ook een gemeente en/of provincie bereid zijn mee te werken aan woningbouwontwikkeling op die locatie. Vastgoedregisseur kan ook in deze fase helpen bij het vinden van geschikte locaties, het voeren van onderhandelingen met grondeigenaren en draagvlak te vinden bij gemeenten en/of provincie voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

Son en Breugel

Vastgoedregisseur heeft de afgelopen jaren behoorlijk wat CPO-projecten succesvol mogen begeleiden. Een mooi voorbeeld hiervan is het project 'De Linge' in Son en Breugel. Dit zijn in totaal 28 woningen voor starters, gezinnen en senioren. Het project bestaat uit rijwoningen, vrijstaand geschakelde woningen en (semi)patio-woningen die naar wens van de toekomstige bewoners zijn ontwikkeld. Het bouwplan is gerealiseerd in een setting van een parkachtig bos, waarbij de groene structuur leidend is ten opzichte van de bebouwing en infrastructuur. Het landschap en wonen lopen naadloos in elkaar over. Bijzonder aan dit project is dat het energiezuinig (EPC=0) is uitgevoerd. De groep heeft ook de hele bestemmingsplanwijziging en omgevingsdialog verzorgd. Ook heeft de groep het hele gebied bouw- en woonrijp gemaakt. Daarbij zijn wegen, nutsvoorzieningen en groen aangelegd.

Voor meer informatie verwijzen wij u graag naar onze website:

www.vastgoedregisseur.nl

KLEINE KERNEN MAGAZINE

Home Verkiezingen Verenigingen Archief Contact Downloads Nieuws melden Links



"Betera bereikbaarheid moet prioriteit worden van het nieuwe kabinet' Werk, ziekenhuis, supermarkt of school. Daar moet iedereen gemakkelijk kunnen komen. Ook zonder auto. Daarom starten we samen met 28 landelijke organisaties het samenwerkingsverband 'Samen verkleinen we de afstand'. Voor beter en sneller openbaar vervoer, goede doorfietspaden en veilige wandelroutes. En voor dorpen, kernen en woonwijken waar iedereen gemakkelijk bij de supermarkt of school komt. Zo zorgen we ervoor dat iedereen mee kan blijven doen. Om de oproep kracht bij te zetten hebben alle organisaties gezamenlijk het 'Manifest voor bereikbaarheid' aangeboden aan...



Themanummer Woningbouw in voorbereiding! Ja, we zijn er op tijd in de eerste maand van het jaar. Dat 2024 voor iedereen veel goeds mag brengen! In ieder geval woningen voor de vele inwoners uit kleine kernen die hier hard om vragen. Om deze problematiek – uiteraard ook met oplossingen – onder de aandacht te brengen, willen in april hierover een



Vereniging Nederlandse Organisaties Vrijwilligerswerk Ziet noodzaak en kans tot regelddrukvermindering voor vrijwilligers Na jaren van toenemende regelddruk, waardoor veel besturen en organisaties in de problemen komen, is het van het hoogste belang om hier concreet iets aan te doen. Dit is essentieel, want tachtig procent van de verenigingen heeft moeite met het vinden van bestuursleden. Mensen die iets willen organiseren twijfelen aan de noodzaak van talloze wetten en regels, maar ervaren tegelijkertijd angst om fouten te maken. Ze vinden veel regelgeving onbegrijpelijk, ergeren zich aan complexe systemen, moeten om hulp vragen en mak...

04.01.2024

Het Kleine Kernen Magazine wordt gelezen in:

Aarle-Rixtel - Acht - Achtmaal - Alem - Almkerk - Alphen - Asten - Baarle-Nassau - Baarschot - Babyioniënbroek - Bakel - Bavel - Beers - Bergeyk - Berghem - Berkel-Enschot - Beugen - Biest-Houtakker - Bladel - Boekel - Boerdonk Bokhoven - Borkel en Schaft - Bosschenhoofd - Boskant Boxmeer - Bostel - Breda - Budel - Calven - Casteren - Cuijk - Den Bosch - Den Dungen - De Heen - Den Hout - Deurne - Diessen - Dinteloord - Dommelen - Dongen - Dongen-Vaart - Dorst - Drimmelen - Duizel - Dussen - Eerde - Eersel - Eethen - Eindhoven - Elsendorp - Elshout - Emmen - Empel - Engelen Erp - Esbeek - Esch - Escharen - Franse Hoef - Fijnaart - Galder - Gassen - Gastel - Geffen - Geldrop - Gemert - Gemonde Genden - Gerwen - Gilze - 's Gravenmoer - Haaren - Haarsteeg - Haghorst - Handel - Hank Hapert - Haps - Haren - De Heem - Heensche Molen - Heerle - Heesch - Heeswijk-Dinther - Heeze - Heikant - Helenaveen - Helvoirt - Heusden Herpen - Herpt - Hilvarenbeek - Hoeven - Holthees - Hoogerheide - Hooge Mierde - Hooge Zwaluwe - Hoogeloon Hulsel - Hulten - Huijbergen Kaatsheuvel - Katwijk - Keldonk - Klundert - Knegsel - Kruisland - Lage Mierde - Landhorst Langenboom - Langeweg - Ledeacker - Leende - Lennisheuvel - Lepelstraat - Liempde - Lierop - Lieshout - Liessel - Linden Lith - Loosbroek - Luijkggestel - Maarheeze - Maashees - Macharen - Maren-Kessel - Mariaheide - Mariahout - Megen - Mierlo-Hout - Milheeze - Mill - Moergestel - Moerstraten - De Moer - Molenschot - De Mortel - Nederwetten - Neerkant Netersel - Nieuw-Vossemeer - Nispen - Nistelrode - Nuenen - Nuland - Nijnsel - Odillapeel - Oirschot Oisterwijk - Oerle - Olland - Ommel - Oosteind - Oosterhout - Oost-West-en Middelbeers - Oploo - Oss - Ossendrecht - Oudenbosch Oud Gastel - Overloon - Prinsenbeek - Putte - Raamsdonk - Raamsdonkveer - Ravenstein - Reek - Riel - Riethoven - De Rips - Rosmalen - Rucphen - Rijen - Rijkevoort - Sambeek - Schijndel - Sleeuwijk - Smakt-Holthees - Soerendonk Someren - Son - Spoorndonk - Sprundel - Steensel - Sterksel - St.Agatha - St.Anthonis - St.Hubert - St.Michiëlgestel - St.Oedenrode - St.Tunnis - St.Willebrord - Stampersgat - Standdaarbuiten - Steenbergen - Stevensbeek - Stiphout Teeffelen Terheijden - Teteringen - Tilburg - Uden - Ulicoten - Ulvenhout - Valkenswaard - Veen - Veghel - Veldhoven - Velp - Venhorst - Vessem - Vianen - Vierlingsbeek - Vinkel - Vlierden - Vlijmen - Volkel - Vortum-Mullem - Vorstenbosch - Vught - Waalre - Waalwijk - Wagenberg - Walsberg - Wanroij - Waspik - Waspik-Boven - Weebosch Werkendam - Wernhout - Westerbeek - Westerthoven - Wijk en Aalburg - Wijbosch - Willemstad - Wilbertoord Wintelre - Wouw - Wouwse Plantage - Zeeland - Zegge - Zeilberg - Zevenbergen - Zundert - Zurrik - Zijtaart

