

DATUM	26 juni 2023
PROJECTNUMMER	2786.103
OPDRACHTGEVER	Gemeente Land van Cuijk

Kernenbijeenkomst Land van Cuijk

1 Opening wethouder

De wethouder geeft aan dat de gemeente relatief veel grond heeft, waarop ze zelf kunnen bepalen wat te bouwen. Ambtelijke capaciteit, procedures en wetgeving zijn echter een probleem. De wethouder wil sámen met inwoners een nieuwe woonvisie opstellen. De vraag is niet alleen hoeveel woningen er gebouwd moeten worden, maar ook welk type woningen dat zijn, en met welke andere zaken de gemeente rekening moet houden. Doel is om eind van het jaar de woonvisie en het uitvoeringsprogramma af te hebben; begin 2024 worden deze vastgesteld.

2 Presentatie Companen

Jan van Deursen geeft namens Companen een presentatie over de woonvisie, het proces, de uitkomst van de inwonerspeiling en enkele ontwikkelingen en cijfers.

Maptionnaire

Er deden zo'n 950 mensen mee aan de Maptionnaire. Mensen denken vooral aan termen als 'rust', 'groen' en 'gezellig' als ze aan hun eigen plaats of dorp denken. Duurzaamheid, en wonen met een zorgvraag en orden door respondenten als belangrijkste thema's genoemd: duurzaamheid vooral bij jongeren en ouderen. De doelgroepen die extra aandacht verdienen zijn volgens de inwonerspeiling jongeren/starters en ouderen. Ouderen hebben vooral behoefte aan meer hofjeswoningen. De andere leeftijdsgroepen hechten meer waarde aan bosrijk en landelijk wonen.

Woningmarktonderzoek

De gemeente blijft groeien: er moeten ongeveer 4.250-4.350 woningen bij tot en met 2030. Er zijn met name nieuwe betaalbare woningen nodig: in de nieuwbouw 30% sociale huur, 40% middenhuur en koop onder de €350.000. De woningbehoefte per dorp beschouwend zien we dat de kwantitatieve opgave het grootste is in de grote kernen (m.n. Boxmeer, Cuijk en Grave), maar dat de relatieve woningbehoefte (dus de hoeveelheid extra benodigde woningen nodig t.o.v. de huidige woningvoorraad) ook vaak groot is in de kleinere kernen.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

Behoeft in Cuijk en omgeving

- Veel vestigers vanuit Nijmegen
- Rijwoningen en appartementen <€250.000
- Middeldure huur en koop voor doorstromende senioren
- Vianen, Beers, Oeffelt → starters en senioren
- Overige kernen → maatwerk

Behoeft in Grave en omgeving

- Er is veel betaalbare koop in de voorraad van Grave, dat maakt het aantrekkelijk voor vestigers van elders
- Doorstromende gezinnen zoeken een plek, ruimte voor duurere koopwoningen
- Velp, Escharen en Gassel juist behoefte aan goedkope aanbod, met name voor starters

Behoeft in Mill en omgeving

- In Langenboom en Wilbertoord weinig sociale huurwoningen maar wel behoefte aan sociale huur, met name voor starters en jongeren
- In Mill juist extra woningen voor ouderen nodig (koop en middenhuur)

Behoeft in Sint-Anthonis en omgeving

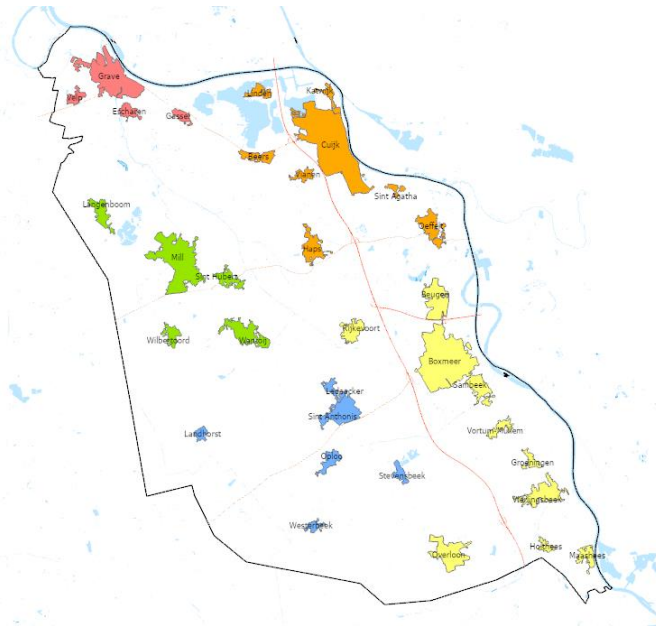
- Veel gezinnen en veel binnenverhuizing
- In kleinere dorpen weinig geschikt aanbod voor jongeren → weinig sociale huur, relatief veel dure koop
- In alle dorpen behoefte aan levensloopgeschikte woningen voor ouderen (koop en middenhuur)

Behoeft in Boxmeer en omgeving

- In Boxmeer relatief veel ouderen → behoefte aan levensloopgeschikte woningen
- In kleinere dorpen is de betaalbare koopvoorraad klein, maar koopwens onder jongeren is groot → goedkope en betaalbare rijwoningen
- Groeningen, Holthees, Sambeek en Vortum-Mullem zijn weinig sociale huurwoningen → sociale voorraad op kleine schaal uitbreiden.

Vragen uit het publiek

- Iemand uit regio Cuijk vraagt hoe het Masterplan wordt betrokken in de woonvisie. Antwoord: dat nemen we mee, hebben we gebundeld, vandaag: toetsen, aanvullen en aanscherpen.
- Vraag over ambtelijke capaciteit en problemen daaromtrent. Antwoord: Hierover worden in het uitvoeringsprogramma afwegingen gemaakt.



- Vraag of de woningbehoefte per dorp actueel is, omdat er de afgelopen jaren al best veel is gebouwd. Antwoord: dit woningmarktonderzoek is eind 2022 gedaan, dus de cijfers zijn actueel – maar kans bestaat dat er dingen niet zijn meegenomen; Mocht dit naar voren komen dan kan hier gedurende het traject op worden ingespeeld.
- Vraag over sociale woningbouwbehoefte. Hoe verhoudt de behoefte zich tot de geplande aantallen en percentages? Antwoord: daar zien we dat de behoefte redelijk matcht met de afspraken uit de woondeal – wel zien we dat nog onvoldoende terugkomen in de huidige woningbouwplannen.

3 Groepsgesprekken

Deelnemers gingen in groepjes op basis van kernenclusters (zie boven) aan de slag. Er lagen posters op tafel met uitgewerkte accenten op basis van o.a. de kernen-CV's en het woningmarktonderzoek. In het eerste deel gingen deelnemers in gesprek over deze accenten: kloppen de accenten voor de kernen, zijn ze herkenbaar en kunnen ze aangescherpt worden? In deel twee richtte het groepsgesprek zich op de kaarten die op tafel lagen. Deze lieten resultaten van de bewonerspeiling op kaart zien met respectievelijk fijne plekken en geschikte plekken voor woningbouw. Deelnemers konden hierop reflecteren.

3.1 Boxmeer en omgeving

	Boxmeer	Rijkevoort, Beugen, Sambeek, Vortum-Mullem, Groeningen, Vierlingsbeek, Overloon, Holthees, Maashees
Accenten op posters	Grote nieuwbouwopgave	Woningen toevoegen in alle kernen (accent op Beugen en Vierlingsbeek)
	Kansen creëren voor starters door middel van betaalbare koop en sociale huur	Meer betaalbaar aanbod voor jongeren en starters (ook sociale huur in m.n. Groeningen, Sambeek, Vortum-Mullem en Holthees)
	Geschikte woningen (middenhuur en koop) voor senioren (hofjes enzovoorts)	Geschikte woningen (middenhuur en koop) voor senioren (hofjes enzovoorts)
	Bestaande woningen levensloopgeschikt maken	Behouden (dagelijkse) voorzieningen en verenigingsleven
	Doorstroom bevorderen	Doorstroom bevorderen
	Particulieren stimuleren tot verduurzamen woningen	Langer zelfstandig thuis wonen ook in kleine kernen mogelijk maken
		Benutten (leegstaand) sociaal vastgoed (m.n. Beugen en Sambeek)
		Aantrekken jongeren (m.n. Beugen)
		Mantelzorgers/vrijwilligers wondersteunen (m.n. kleine kernen)
		Behouden gemeenschappelijke ruimte/ontmoetingsruimte (m.n. Groeningen, Vierlingsbeek en Holthees)
	Dorps karakter behouden (m.n. Overloon)	
Aanvullingen	Onafhankelijk wonen van ouderen – voorzieningen voldoende!	Huurwoningen
	Woonwagengebeleid	Praktijk leren in de wijk
	Dorps- en buurthuizen met veel activiteiten in alle kernen	Bekijken zorgvraag per dorp
		30% sociaal is voor een aantal dorpen te veel: maatwerk nodig
		Levensloopbestendige woningen huur en koop, seniorenhofje en huurwoningen voor starters in Rijkevoorts
		Buurtwonen/wonen met zorg-mogelijkheden in

	Rijkevoort en Sambeek
	Seniorenhofjes voor buurtzorg in Sambeek en Vierlingsbeek
	Bezwaarmakers minder podium geven
	Mantelzorgbeleid
	Goed dorps huis in elk dorp inclusief buurtkamer
	Bouwen voor €250.000

Aanvullingen kaart

Fijne plekken Sambeek:

- Buskensweg-Zandsteeg
- Oude Waranda
- Tussen Luneven en begraafplaats
- Voetbalvelden

Mogelijke locaties voor woningbouw in Rijkevoort:

- Bij Roningen, tussen Joop Thijssenstraat en Bonkelaar
- Laageindsbroek aan rechterkant
- Rechterkant Kampweg
- Parallelweg Holthees, richting Vierlingsbeek
- Vierlingsbeek: De Lêgh + richting sportpark

3.2 Cuijk en omgeving

	Cuijk	Linden, Beers, Vianen, Haps, Sint Agatha, Oeffelt en Katwijk
Accenten op posters	Grote nieuwbouwopgave (400+ woningen)	Woningen toevoegen in alle kernen (accent op Oeffelt, Vianen, Beers en Haps)
	Kansen creëren voor koopstarters	Kansen voor starters in het dorp (ook sociale huur?)
	Geschikte woningen (middenhuur en koop) voor senioren (hofjes enzovoorts)	Doorstroombmogelijkheden voor senioren
	Bestaande woningen levensloopgeschikt maken	Behouden voorzieningen en verenigingsleven
	Doorstroom bevorderen	Doorstroom bevorderen
	Particulieren stimuleren tot verduurzamen woningen	Dorpse identiteit behouden (m.n. Katwijk en Vianen)
	Verdringing voorkomen (vestigers uit Nijmegen)	Ontmoetingsplekken voor jongeren (m.n. Oeffelt)
	Betere spreiding sociale huurwoning	
	Betere spreiding aandachtsgroepen	
	Verbeteren kwaliteit en onderhoud sociale huurwoningen	
	Centrum: aantrekken bewoners uit omliggende kernen	
	Centrum: vergroten aantrekkelijkheid onaantrekkelijke plekken	
Aanvullingen	Anders omgaan met bestaande voorraad (andere woonvormen)	Voldoende kansen voor jonge mensen in de dorpen
	Meer woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens	Labelen huurwoningen voor senioren
	Gemeentehuis Cuijk appartementen	Laatste stuk Eindsestraat toevoegen aan stedelijk gebied Linden
	Betrekken dorpsraden bij locatiekeuzes	Ontmoetingsplek voor jongeren (16-18 jaar) op meerdere plekken
	Cuijk Nutricia = locatie (m.n. woningen voor starters)	Linden: meer ruimte voor alternatieve woonvormen en particuliere initiatieven
	Erfdelen	Linden: Masterplan onverkort van toepassing
	Meergeneratiewonen	Alle kleine dorpen willen dorpse identiteit behouden
		Oeffelt: meer mogelijkheden voor particuliere initiatieven
		Sint Agatha: oprekken dorpskernen
		Sint Agatha: compensatie Masterplan 2.0 vanwege te korte afstand sportpark

Aanvullingen fijne plekken/woningbouwlocaties

- Meer groen (park) in Cuijk centrum toevoegen
- Toevoegen natuur - speelplek in centrum van Cuijk (voorbeeld Boerdonk)
- Linden: rode vlek of masterplan.
Linden: nieuwe toevoeging Fam. Martens dorpsstraat
- Katwijk: niet vastgroeien aan de Valuwe
- St. Agatha: achter de Liesmortel en deze doortrekken richting Oeffelt
- Zicht op klooster moet vrij blijven

3.3 Sint Anthonis en omgeving

Belangrijkste opgaven voor het wonen

	Sint Anthonis	Ledeacker, Landhorst, Oploo, Stevensbeek, Westerbeek
Accenten op posters	Nieuwbouwoopgave (100-400 woningen)	Woningen toevoegen in alle kernen (accent op Oploo en Stevensbeek)
	Kansen creëren voor starters (betaalbare koop en sociale huur)	Weinig goedkoop aanbod voor jongeren en starters (ook sociale huur)
	Geschikte woningen (middenhuur en koop) voor senioren (hofjes enzovoorts)	Geschikte woningen (middenhuur en koop) voor senioren (hofjes enzovoorts)
	Bestaande woningen levensloopgeschikt maken	Behouden voorzieningen en verenigingsleven
	Doorstroom bevorderen	Langer zelfstandig thuis ook in de kernen mogelijk maken
	Particulieren stimuleren tot verduurzamen woningen, met name oude wijken	Benutten leegstaand vastgoed (rotte plekken)
	Meer ruimte voor particulier initiatief	Ontmoetingsplekken voor jong en oud (m.n. Ledeacker en Stevensbeek)
	Behouden dagelijkse voorzieningen en verenigingsleven	Identiteit en saamhorigheid kern behouden
	Versterken betrokkenheid bewoners	Tijdelijke woningen, Tiny Houses (m.n. Ledeacker)
		Mantelzorgers/vrijwilligers ondersteunen (m.n. Landhorst en Westerbeek)
	Meer ruimte voor particulier initiatief (m.n. Stevensbeek en Oploo)	
Aanvullingen	Behoeft aan kleine zelfstandige woningen nabij het zorgcentrum	Soepeler met regels om boerderijen te splitsen of nieuwe woningen te realiseren
		Stevensbeek: Metameer verhuist: betekent dit leegstand?
		Woningen toevoegen mag ook een accent op Westerbeek
		Bouw eerst, mensen trek je daarna makkelijker aan
		Veel woningen toevoegen in kleine kern kan saamhorigheid onder druk zetten
		Westerbeek: continue bouwstroom i.p.v. in een keer heel veel
		Westerbeek: meer mogelijkheden voor wonen-werken (bedrijf en woning bij elkaar)

	Denk aan positieve impact woningbouw op leefbaarheid (scholen, verenigingsleven e.d.)
	Verruimen mogelijkheden voor zelfbouw (grond, bestemmingsplan)
	Kijk ruimer naar regels (bijv. die van de provincie)
	Behoeftte aan woningen met zorgcomponent in kleine kernen: mensen willen graag in eigen kern blijven wonen
	Behoeftte aan goedkope koop voor jongeren. Zoek naar creatieve oplossingen zoals huurkoop
	Gezond dorp heeft minimaal 1000 inwoners nodig voor leefbaarheid

Fijne plekken/woningbouwlocaties

Fijne plekken:

- Westerbeek: evenemententerrein 't Heitje – Hele dorp is fijn, rustig in groene omgeving voor fietsen, wandelen
- Wonen in het groen, nabij het water
- Goede vervoersvoorzieningen
- Ruimtelijke opzet van de woningen
- Veel wandel- sportmogelijkheden
- Recreatiemogelijkheden

Suggesties woningbouwlocaties:

- Westerbeek: Alles om dorp heen waar grond beschikbaar kan komen (buiten bebouwde kom)
- Westerbeek: Grond tegenover de school
- Westerbeek: Noordkant Beekstraat
- Stevensbeek: afgeronde dorpskern/randen
 - De Schakel richting Patersveld
 - Bedrijventerrein invullen
 - Metameer als nieuwe dorpsgrens + gebied achter + tegenover Metameer betrekken in nieuwe gebiedsvisie
 - Uitbreiding fase 2 + uitbreiding richting Bethaniëstraat om tot een geheel te komen
 - Doorgroeien naar 1.000 inwoners

Overige opmerkingen:

- Gelijkmatige dorpsentree vanaf Metameer
- Ruimte voor ruimte aan dorpsranden
- Dorpsafsluiting maken (zie dorpsvisie)
- Stevensbeekseweg: inbreiding (2x)

3.4 Grave en omgeving

	Grave	Velp, Escharen, Gassel
Accenten op posters	Grote nieuwbouwopgave (400+ woningen), vooral via inbreiding	Woningen toevoegen in alle kernen (accent op Velp)
	Kansen creëren voor doorstromende gezinnen en jongeren/starters	Kansen voor starters in eigen kern (goedkoper aanbod, waaronder sociale huur)
	Geschikte woningen (middenhuur en koop) voor senioren (hofjes enzovoorts)	Doorstroommogelijkheden voor senioren en 1-2 persoonshuishoudens
	Bestaande woningen levensloopgeschikt maken	Behouden voorzieningen en verenigingsleven
	Doorstroom bevorderen	Langer zelfstandig thuis ook in de kernen mogelijk maken
	Particulieren stimuleren tot verduurzamen woningen, met name oude wijken	Benutten leegstaand sociaal vastgoed (bijvoorbeeld kerken)
	Verdringing voorkomen (Vestigers uit Nijmegen)	Ontmoetingsplekken voor jongeren (m.n. Gassel)
	Ontmoetingsplekken voor jong en oud	Aantrekken jonge gezinnen (m.n. Velp)
	Estersveld-De Stoof: versterken sociale structuren	
	Grave West: kleine woningen/Tiny Houses	
Aanvullingen	Zie gebiedsvisies en plannen met SRO	Zie gebiedsvisies en plannen met SRO
		Escharen: 5-10 woningen per jaar toevoegen – liefst geleidelijke groei
		Escharen: te weinig huur/koop voor starters
		Mogelijkheden splitsen verruimen
		Ruimte voor ruimte is te duur, meer behoefte aan betaalbaar
		Weinig woningen voor starters, meer toevoegen ook in het kader van mantelzorg
		Meer seniorenwoningen en -hofjes voorkomt dat ouderen naar Grave verhuizen
		Meer bouwen is moeilijk door rode contouren: meer doen in bestaande voorraad en verdichting
		Landbouwtransitie benutten voor meer woningbouw (in Gassel zit bijv. stankcirkel in de weg)
		Betaalbare huisvesting voor eigen inwoners
		Initiatieven ondersteunen op het gebied van mantelzorg en zorgen voor elkaar
		Weinig doorstromingsmogelijkheden voor senioren
		Meer geclusterde woonvormen voor senioren met zorgvraag
		Woningbouw afstemmen op zorgbehoefte en mantelzorg
	Bouwen voor leefbaarheid: duur voor gezinnen (achtergelaten seniorenwoning)	

Fijne plekken/woningbouwlocaties

- Dorpshuizen rendabel / overeind houden
- Draait veel om vrijwilligers

Gassel:

- School
- Dorpshuis
- Turp → kansen voor zelfbouw
- Veel inwonersinitiatief stimuleren
- Verkeersdruk in Gassel (vanaf de A73)
- Plannen sluiten niet altijd aan bij behoefte (voorbeeld: Hof van Esteren)
- Ad van Speijk – ontwikkelaar Gassel
- Seniorenhuisvesting nabij centrum Gassel

Op kaart:

- Escharen: Onaantrekkelijk maken voor doorgaand verkeer → Mensen rijden nu te hard en er is veel landbouwverkeer
- (ten westen van Escharen) ligt een sluiproute naar Cuijk.

3.5 Mill en omgeving

	Mill	Langenboom, Sint Hubert, Wilbertoord, Wanroij
Accenten op posters	Nieuwbouwopgave (100-400 woningen)	Woningen toevoegen in alle kernen (accent op Sint Hubert)
	Kansen creëren voor en jongeren/starters (betaalbare koop en sociale huur)	Weinig goedkoop aanbod voor jongeren en starters
	Geschikte woningen (middenhuur en koop) voor senioren (hofjes enzovoorts)	Geschikte woningen (middenhuur en koop) voor senioren (hofjes enzovoorts)
	Bestaande woningen levensloopgeschikt maken	Behouden voorzieningen en verenigingsleven
	Doorstroom bevorderen	Langer zelfstandig thuis ook in de kernen mogelijk maken
	Particulieren stimuleren tot verduurzamen woningen, met name oude wijken	Benutten leegstaand vastgoed (rotte plekken)
	Meer ruimte voor particulier initiatief	Ontmoetingsplekken voor jong en oud (m.n. Wanroij en Wilbertoord)
	Behouden dagelijkse voorzieningen en verenigingsleven	Identiteit en saamhorigheid kern behouden
	Versterken sociale cohesie/betrokkenheid bewoners	Gemengde woonconcepten met verschillende doelgroepen (m.n. Langeboom)
Aanvullingen	-	Betere balans tussen huur en koop (m.n. Sint Hubert) en meer opties voor betaalbare huur (Langenboom en Wilbertoord)
	-	Met name Wanroij leegstaand vastgoed. Wordt opgelost. Volgend jaar op opleveren
	-	In St. Thunnis weinig gebouwd. Wanroij heeft inhaalslag te maken
	-	Tiny Houses project = echte kans in kleine kernen (natuurdorpen) in Peelrand. Ook kans voor de Boeren
	-	Kansen voor schuurwonen in Wanroij → mn. koop (Ver)bouw opgave - jongeren een kans geven →

	Koopgarant als mogelijke constructie.
	Lookant (Wanroij) voorste gedeelte verdwijnt – in zorgwoningen instand houden. Kans voor transformatie
	Meer seniorenwoningen en -hofjes voorkomt dat ouderen naar Grave verhuizen.
	Ontmoetingsplekken voor jongeren nodig om meer grip te krijgen op deze doelgroep. Veel gebeurd nu buiten het zicht.
	Bouw voor de jeugd: vitaliteit
	Corporatie níet per definitie tegen bouwen in de kleine kernen
	Hoe kleiner de kern hoe groter de wens om zelf te kopen of CPO
	Woningen wellicht in kleine kernen laten toewijzen aan eigen bewoners

Fijne plekken/woningbouwlocaties

Fijne plekken

Langenboom:

- Kerk
- Kerk wordt nieuw dorpshart
- Café verkocht, hier worden nu appartementen gebouwd,
- School wordt verplaatst
- Rondom de sportvelden/tennisvelden komt sporthal + school en voorzieningen.

Mill:

- Park + kasteel – evenementen
- Voorzieningen - nieuwbouw

Molenheide:

- Groen
- Bossen

Wanroij:

- Centrum - voorzieningen:
 - Supermarkt
 - Bakker/slager
 - Huisarts + apotheek
 - Restaurants
 - Gemeenschapshuis!
 - School
 - Kerk
- Camping
- Nieuwbouw Korenveld

Suggesties woningbouwlocaties

Langenboom:

- Bosrand

- Kans uitbreiding betaalbare koop

Bruggen (zuid):

- Bungalows duur

Mill:

- Mill west
- Jan Linders - Bij voorz. Senioren

Sint Hubert:

- (ten noorden) Voordijk
- (ten westen) Nieuw plan bij oud veld.
- (ten zuiden) Gebiedsontwikkeling - Boeren stoppen, wat kan daar?

Wanroij:

- Bestaand plan schuurwoningen
- Lookant seniorenwoningen
- Korenveld → mix met ook koop
- Noordstraat: vrij buitengebied lint