

Tussenrapportage

Datum 01-11-2019

Studenten

Dirk Nuijen, bouwkunde

dirk.nuijen@outlook.com

Luuk van Dijk, bouwkunde

luukvdijk@hotmail.nl

Ruud Peters, bouwkunde

ruud1996@live.com

Thijs Melis, ruimtelijke ontwikkeling

thijs_melis@hotmail.com

Projectbegeleiders

Dort Spierings (HAN Civil Society Lab)

Dort.Spierings@han.nl

Gideon Visser (Onderzoeker Sociaal Domein) Gideon.Visser@han.nl



Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt de tussenrapportage, betreffend het onderzoek om Elsendorp te laten groeien en met aanbevelingen te komen.

In de tussenrapportage wordt de probleemstelling en aanleiding beschreven. Beschreven wordt hoe het project onderzocht en vervolgens uitgewerkt wordt. Verder wordt ook verwoord hoe de vereiste kwaliteit wordt gewaarborgd, hierbij wordt ook de projectorganisatie en planning weergegeven.

Nijmegen, november '19

Dirk Nuijen
Luuk van Dijk
Ruud Peters
Thijs Melis



Inhoudsopgave

VOORWOORD.....	2
1. INLEIDING	5
2. ACHTERGRONDEN	6
2.1 Opdrachtnemers	6
2.2 Opdrachtgevers	6
2.3 Stakeholders	6
2.4 Omgevingsanalyse	8
3. PROJECTOPDRACHT	11
3.1 Aanleiding	11
3.2 Hoofdvraag	11
3.3 Deelvragen	11
3.4 Doelstelling	11
3.5 Conceptueel Model	12
4. PROJECTACTIVITEITEN	13
4.1 Fase 1 – Oriëntatiefase (6 weken)	13
4.2 Fase 2 – Onderzoeksfase (8 Weken)	13
4.3 Fase 3 – Uitwerkingsfase (7 Weken)	13
5. PROJECTGRENZEN EN RANDVOORWAARDEN.....	14
5.1 Projectgrenzen	14
5.2 Randvoorwaarden	14
6. PRODUCTEN.....	15
6.1 Plan van aanpak.....	15
6.2 Projectonderzoek	15
6.3 Literatuurstudie.....	16
6.4 Data-analyse.....	19
7. KWALITEITSBEWAKING.....	21
7.1 Algemeen.....	21
7.2 Afspraken projectwerkzaamheden	21
7.3 Omschrijving integrale aanpak.....	22
8. PROJECTORGANISATIE.....	23
8.1 Gegevens studenten.....	23
8.2 Gegevens projectbegeleiders	24
8.3 Gegevens Stakeholders	25
9. PLANNING.....	27
10. COMPETENTIES	28
10.1 Competentie overzicht	28
10.2 individueel competentie overzicht.....	29

11. LITERATUURLIJST.....	33
12. BIJLAGES	34

1. Inleiding

Het dorp Elsendorp is gelegen in het oosten van de provincie Noord-Brabant. Het dorp is ontstaan door de splitsing in Gemert waarbij een groot stuk grond aan protestantse kapitaalbezitters verkocht werd. In 1891 werden de eerste 2 boerderijen op het grondgebied van Elsendorp gebouwd. De naam van een van de boerderijen hette De Dompt wat toen ook de naam was van deze locatie. In de loop der jaren zijn er steeds meer middenstanders in de omgeving van de boerderijen gaan wonen. In 1925 kwam de eerste (openbare) school tot stand.

In 1926 werd een rooms-katholieke kerk opgericht en het dorp vernoemd naar pater Gerlacus van den Elsen. Van den Elsen was een te lange naam waardoor de naam werd veranderd naar Elsendorp.

Elsendorp is onderdeel van de gemeente Gemert-Bakel. De laatste jaren krimpt het dorp en komen boerderijen leeg te staan. Het dorp wil groeien van 1100 inwoners naar 1500 inwoners. Elsendorp heeft ons gevraagd om dit probleem op te lossen.

De boeren kunnen hun hoofd niet meer boven water houden. Vroeger werden de agrarische bedrijven overgenomen van vader naar zoon, helaas is dit de laatste jaren niet meer het geval. Mede hierdoor komen boerderijen leeg te staan. Door het bestemmingsplan kunnen de boeren hier niet blijven wonen maar kunnen ze ook niet weg, hierdoor kunnen ze geen kant op. Hiervoor zal een oplossing verzonnen moeten worden.

Verder zullen er aanpassingen toegepast moeten worden om bepaalde doelgroepen aan te trekken waardoor het inwonersaantal groeit van 1100 naar 1500 inwoners. Zodat Elsendorp weer leefbaar wordt en de verenigen en voorzieningen weer drukbezocht worden.



2. Achtergronden

2.1 Opdrachtnemers

Dit project wordt uitgevoerd door vier studenten van de HAN-Nijmegen, minor Stad en Land. De studenten zijn: Luuk van Dijk (bouwkunde), Dirk Nuijen (bouwkunde), Ruud Peters (bouwkunde) en Thijs Melis (ruimtelijke ontwikkeling) onder begeleiding van Dort Spierings en Gideon Visser. Samen zullen deze vier studenten hun expertises uitwisselen en elkaar aanvullen binnen de werkzaamheden in dit project.

Naam	Opleiding
Ruud Peters	Bouwkunde
Dirk Nuijen	Bouwkunde
Luuk van Dijk	Bouwkunde
Thijs Melis	Ruimtelijke ontwikkeling

2.2 Opdrachtgevers

De instelling waar deze projectopdracht wordt afgenomen is de HAN. De HAN werkt hiervoor samen met Krachtige kernen met het Civil Society Lab te Nijmegen.

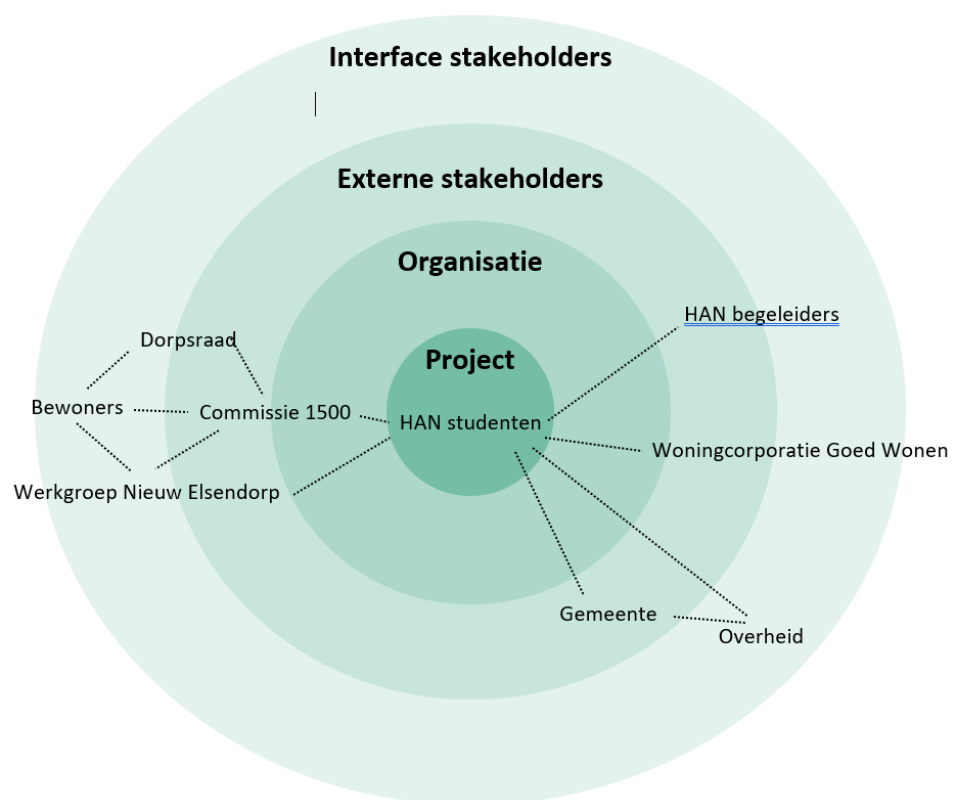
In opdracht van de "commissie 1500" uit Elsendorp is een probleemstelling vanuit het dorp opgelegd. Deze commissie is zelf opgesteld door bewoners uit Elsendorp en heeft als visie om het dorp weer te laten groeien.

2.3 Stakeholders

Om inzicht te krijgen welke partijen er betrokken zijn bij het project 'Wonen in Elsendorp', is er een stakeholdersanalyse gemaakt. Hierin moet duidelijk worden welke partijen en organisaties er van belang zijn bij het project en wie invloed en/of macht heeft over het project. Deze analyse vindt u terug in de bijlage.

Stakeholders	Primair <i>Heeft direct invloed op projectaanpak of resultaat</i>	Secundair <i>Heeft indirect invloed op projectaanpak of resultaat</i>
Interne stakeholder <i>Bij het project betrokken vanuit de eigen organisatie</i>	HAN studenten	HAN begeleiders Dorpsraad Werkgroep Nieuw Elsendorp
Externe stakeholder <i>Bij het project betrokken externe partij</i>	Commissie 1500	Gemeente Woningcorporatie Goed Wonen
Interface stakeholder <i>Niet bij het project betrokken partij, die wel een legitiem belang heeft</i>	Bewoners	Overheid

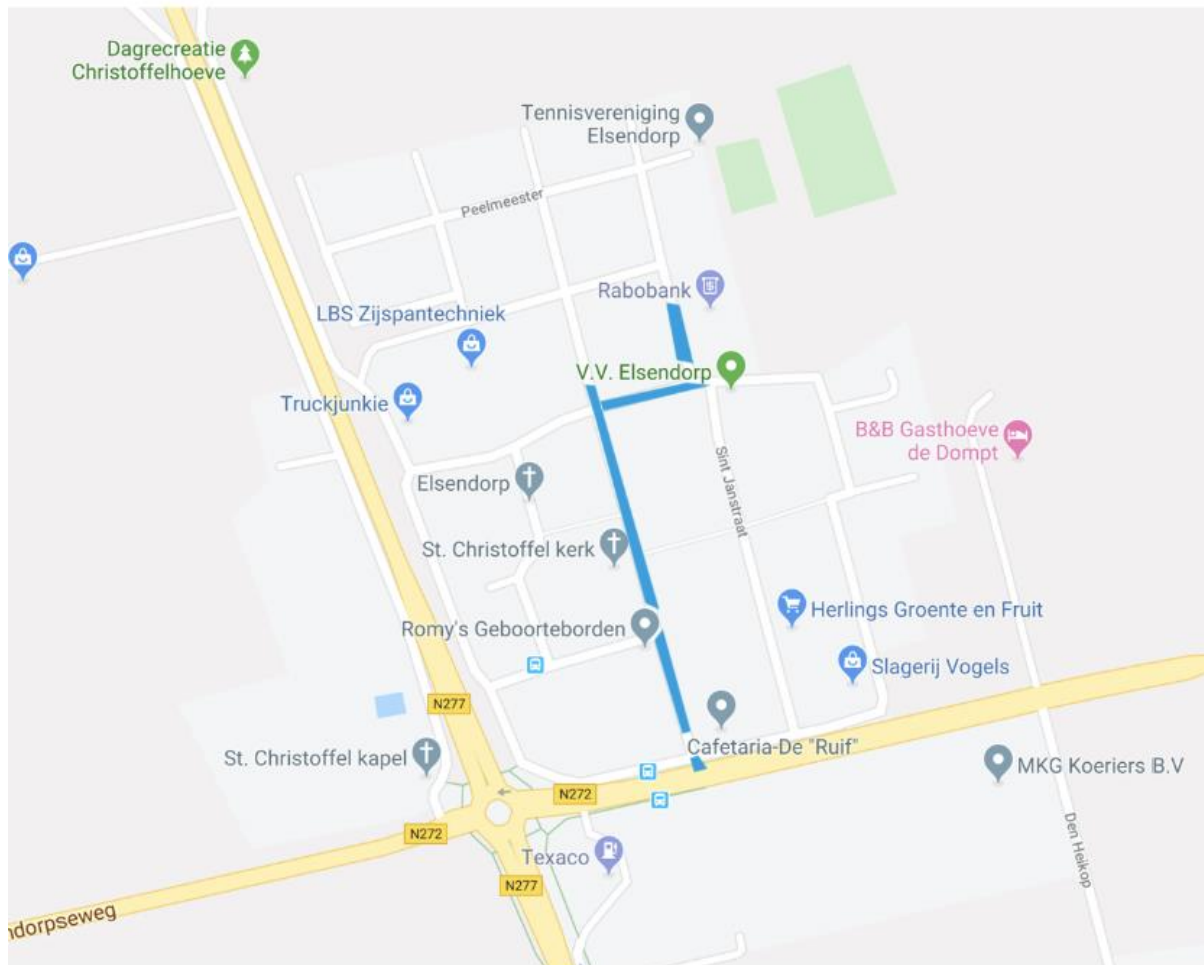
Tabel 1: Categorieën stakeholders



Tabel 2: Relatienetwerk diagram

2.4 Omgevingsanalyse

Entree en hoofdweg



Afbeelding 1: Hoofdentree dorp

De entree van het dorp is met de blauwe lijn aangegeven. De hoofdroute passeert de kerk en komt uit bij het wijkcentrum/ basisschool. De hoofdroute loopt langs verschillende hoofdfuncties van het dorp.

Helaas komt de hoofdroute niet langs De Dompt, Dn' Brabander en de sportfaciliteiten. Deze functies liggen op een kleine afstand van de hoofdroute.



Afbeelding 2: Plattegrond analyse

De gemiddelde huizenprijzen in Elsendorp liggen tussen de €310.000 en de €350.000. Deze prijzen liggen hoog vergeleken met andere dorpen. Het is dan ook lastig om een goedkoper huis te vinden onder de €300.000.

De hoogte van de huizenprijzen maken het dorp onaantrekkelijk voor starters. Een starter kan over het algemeen geen huis van €300.000 of meer betalen. Huizen in deze prijsklasse zijn meestal betaalbaar voor ondernemers, arbeiders die lang gespaard hebben of ouderen. Op deze manier is het lastig om een interessant woningaanbod voor jongeren in het dorp te creëren.

Sociale huur is er (bijna) niet in het dorp. Er is dan ook bijna geen plek voor mensen met een laaginkomen in het dorp.

*Op dit kaartje zijn de openbare ruimtes aangegeven.
De oranje plekken zijn maatschappelijke plaatsen.
Met groen zijn groenvoorzieningen aangegeven.*



Er zijn weinig openbare plekken in de wijk. Als deze wijk jonge gezinnen wilt aantrekken moeten er voldoende speelgelegenheden in de buurt komen. Deze zijn er momenteel niet veel. Er is 1 voetbalclub en 1 tennisvereniging in de wijk.

Er zijn veel bomen in de wijk te vinden. Daarintegen zijn er weinig tot geen parken waar men rustig op een bankje kan gaan zitten.

Afbeelding 3: Openbare plekken Elsendorp

Voor de volledige omgevingsanalyse verwijzen we u naar de bijlage.

3. Projectopdracht

3.1 Aanleiding

De commissie 1500 wil een strategie ontwikkelen om te groeien naar 1500 inwoners. Dit zien zij als noodzakelijk voor hun dorp om op de lange termijn de leefbaarheid met bijbehorende voorzieningen (o.a. school, zorgcorporatie, sportclub etc.) te behouden. Een eerste stap hierin is het doen van onderzoek naar de huidige woonsituatie en leefbaarheid in Elsendorp. Tevens zal er onderzocht moeten worden welke mogelijkheden de bewoners van de vrijkomende agrarische bebouwing hebben met betrekking tot hun woonsituatie.

3.2 Hoofdvraag

Hoe kan Elsendorp groeien van 1100 inwoners naar 1500 inwoners en de leefbaarheid behouden en/of verbeteren?

3.3 Deelvragen

1. Wat zijn de woonbehoeften op dit moment van de inwoners van Elsendorp?
2. Wat zijn de verhuis motieven van bewoners die de afgelopen 5 jaar naar Elsendorp zijn verhuist?
3. Wat zijn op basis van woonbehoeften en verhuis motieven geschikte woonconcepten voor Elsendorp?
4. Waar moet op gelet worden bij de uitbreiding van Elsendorp richting het buitengebied in relatie tot de VAB?
5. Op welke manier kan de woningvoorraad van Elsendorp het beste uitgebreid worden tussen 2020 en 2030 op basis van dit onderzoek

3.4 Doelstelling

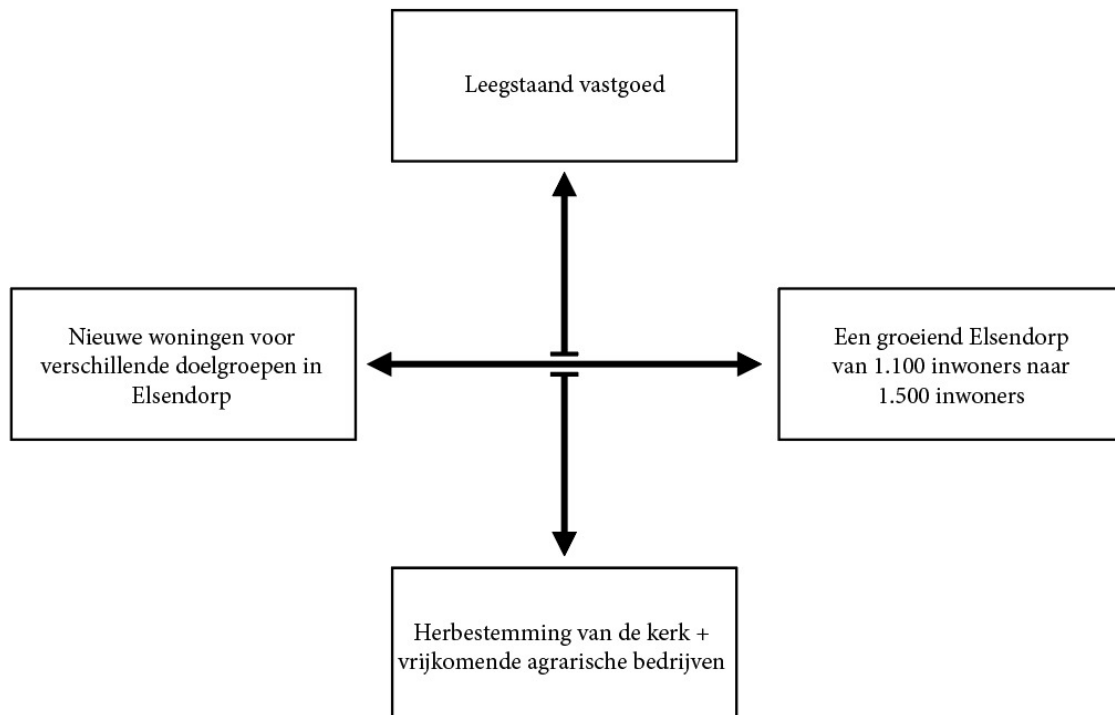
Je ziet er steeds vaker, dorpen lopen leeg en bevolking trekt meer naar steden toe. Hierdoor daalt de leefbaarheid in de dorpen, de verenigen lopen langzaam leeg en faciliteiten kunnen hun hoofd niet meer boven water houden. Ook Elsendorp kampt met dit probleem. Daarom wil het dorp groeien van 1100 inwoners naar 1500 inwoners.

Het uiteindelijke doel zal dan ook zijn om het dorp te laten groeien en een inspiratiebron te zijn voor andere kleine kernen. Maar ook zal het doel zijn om de leefbaarheid in het dorp te behouden zowel te laten groeien.

Dit zal gedaan worden door middel van een adviesrapport te leveren. Hierin zal een advies geleverd worden gebaseerd op data van interviews, literatuurstudie en analyses.

3.5 Conceptueel Model

Om inzichtelijk te maken wat het project inhoudt, is een conceptueel model gemaakt.



Figuur 1: Conceptueel model

4. Projectactiviteiten

Er wordt tijdens de minor gewerkt in drie fases. Hieronder worden de opdrachten benoemd die per fase uitgevoerd worden. De taken die niet uitgevoerd zullen worden, staan omschreven bij de projectgrenzen en randvoorwaarden.

4.1 Fase 1 – Oriëntatiefase (6 weken)

- **Opstellen concept plan van aanpak**
- **Opdracht formuleren met de stakeholders**
- **Definitieve plan van aanpak opstellen**

4.2 Fase 2 – Onderzoeksfase (8 Weken)

- **Omgevingsanalyse**
- **Onderzoek woonbehoefte van inwoners in Elsendorp**
 - Doelgroep: Alle volwassen inwoners Elsendorp (Kern + buitengebied) en potentiële toekomstige inwoners Elsendorp*
- Enquête woonbehoefte onderzoek (demografisch, woonbehoefte en woonomgeving) (verwachting: 50 personen)
- Data verzamelen en samenvoegen
- Conclusie
- **Onderzoek verhuismotieven van inwoners afgelopen 5 jaar naar Elsendorp**
 - Doelgroep: Alle volwassen inwoners die de afgelopen 5 jaar naar Elsendorp zijn verhuisd. (Kern + buitengebied)*
- Verdiept interview, specifieke inwoners Elsendorp (verwachting: 5 á 10 personen)
- Data verzamelen en samenvoegen
- Conclusie
- **Onderzoek doelgroepen**
 - Literatuurstudie
- **Onderzoek woontrends**
 - Literatuurstudie
- **Onderzoek referentieprojecten**
 - Literatuurstudie (verwachting: 3 referentieprojecten)
- **Onderzoek uitbreiding Elsendorp in relatie tot de VAB**
 - Doelgroep: 1 á 2 expert regelgeving VAB*
- Literatuurstudie
- Verdiept interview expert regelgeving
- Data verzamelen en samenvoegen
- Conclusie
- **Tussenrapportage**
- **Tussenpresentatie**

4.3 Fase 3 – Uitwerkingsfase (7 Weken)

- **Data verzamelen**

- **Conclusie samenvatting**
- **Promotiefilm (optioneel)**
- **Eindrapportage**
- **Eindpresentatie**

5. Projectgrenzen en randvoorwaarden

Door de projectgrenzen goed en duidelijk vast te stellen, wordt helder wat onder de taken van de projectgroep valt en wat niet. In de randvoorwaarden wordt beschreven waaraan moet worden voldaan om het project tot een goed einde te laten komen.

5.1 Projectgrenzen

- Het project loopt van 12 september tot 14 januari. Deze periode bestrijkt 16 werkweken, in deze periode is er herfstvakantie in week 42 en kerstvakantie in week 52 + week 1.
- Tijdens de werkweken zijn er gemiddeld 2 lesdagen en 3 dagen voor projecttijd/zelfstudie hiervan willen we minimaal 2 dagen werken aan het project.
- Het afstudeerproject wordt door vier personen gepresenteerd; Dirk Nuijen, Luuk van Dijk, Ruud Peters en Thijs Melis.

5.2 Randvoorwaarden

- Er wordt minimaal één voortgangsgesprek gehouden om de twee weken met de desbetreffende projectbegeleider(s).
- Er wordt minimaal één voortgangsgesprek gehouden om de vier weken met de opdrachtgever en belanghebbende.
- Er dient regelmatig gezamenlijk aan projectprojecten gewerkt te worden op school, om communicatie en openheid optimaal te benutten, tenzij dit anders afgesproken is.
- Er wordt van de opdrachtgever verwacht dat de contactgegevens van de stakeholders worden aangeleverd.
- Er wordt van de opdrachtgever verwacht dat er tijdens het project tijdig word gereageerd op E-mails of telefonische berichten zodat er gebouwd kan worden op een goede samenwerking.

6. Producten

6.1 Plan van aanpak

Het plan van aanpak is een document waarin de werkzaamheden en de processen van het project worden beschreven. In dit plan staat het onderzoek centraal en zullen er onderzoeksmethodes, producten, planning, doelstelling etc. worden opgesteld die zullen bijdragen op het beantwoorden van de hoofd- en deelvragen. Tevens worden de taken verdeelt onder de groepsgenoten. Met projectgrenzen en randvoorwaarden baken wij de werkzaamheden af die tijdens het project uitgevoerd zullen worden.

6.2 Projectonderzoek

Tijdens het project worden er op diverse methodes onderzoek verricht. Als voorbereiding op het onderzoek, wordt er eerst bestudeerd wat er al bekend is over Elsendorp. Dergelijke onderzoeksresultaten die online te vinden zijn, worden geselecteerd op basis van bruikbaarheid binnen het onderzoek. Samenvattend komt hier een literatuurstudie uit voort.

De onderzoeksmethodieken zijn vastgesteld per onderzoeksopdracht, namelijk:

- **Onderzoek woonbehoefte van inwoners in Elsendorp**

- Enquête woonbehoefte onderzoek

Bij de enquête die verspreid zal worden, wordt verwacht dat 50 personen deze invult. De enquête wordt met een dergelijk programma verspreid zodat de data hierin wordt teruggekoppeld. Dit programma zal de resultaten verzamelen, en zal dit in percentage weergegeven worden.

- **Onderzoek verhuismotieven van inwoners afgelopen 5 jaar naar Elsendorp**

- Verdiept interview, specifieke inwoners Elsendorp

In de enquête die verspreid wordt, is een vraag opgenomen of de deelnemer de afgelopen 5 jaar is verhuist naar Elsendorp. Op basis van deze vraag kunnen we mogelijk in contact komen met verschillende deelnemers die voldoen aan de vraagstelling. Vervolgens kunnen we een diepte interview houden met de betreffende mensen.

- **Onderzoek uitbreiding Elsendorp in relatie tot de VAB**

- Verdiept interview verantwoordelijke ambtenaar regelgeving

6.3 Literatuurstudie

Er zal een literatuurstudie toegepast worden op diverse onderzoeken. Er zal kennis opgedaan worden vanuit verschillende bronnen. Om tot een goede literatuuronderzoek te komen zal niet alleen een samenvatting of een opsomming genoeg zijn, maar zal er ook kritisch ingegaan moeten worden op relevante informatie.

De literatuurstudie zal op de volgende onderzoeken toegepast worden:

Onderzoek doelgroepen

Onderzoek volgt nog.

Onderzoek woontrends

CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouw project.



Afbeelding 4: CPO woontrends

Tiny House

Een Tiny House is een nieuwe woonvorm met een duidelijke filosofie. Kleine volwaardige vrijstaande woningen van maximaal 50 m2 vloeroppervlak met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk.



Afbeelding 5: Tiny House

Onderzoek referentieprojecten

Dorpen groeien op eigen wijze

Het boekje “Dorpen Groeien op Eigen Wijze” is geraadpleegd om referentieprojecten in beeld te brengen. Het boekje “Dorpen Groeien op Eigen Wijze” is een gestructureerde aanpak om als dorp, samen met externe deskundigen, een ruimtelijk onderbouwde toekomstvisie te maken: de dorpskwaliteitsvisie. ‘Dorpen Groeien op Eigen Wijze’ gaat dus veel verder dan alleen bouwen. ‘Dorpen Groeien op Eigen Wijze’ leidt tot een programma waarbij de behoefte van het dorp voorop staat.



Afbeelding 6: "Dorpen groeien op eigen wijze"

Esbeekse kerk is omgebouwd tot onderwijsgebouw

Als referentie project is Esbeek opgezocht omdat er de Esbeekse kerk is omgebouwd tot onderwijsgebouw om zo de jongeren in het dorp te behouden.



▲ Oud en nieuw lopen naadloos in elkaar over in de verbouwde Adrianuskerk van Esbeek. FOTO: JONAS VAN DER LINDEN

Metamorfose kerk **compleet**

Afbeelding 7: Esbeekse kerk

Onderzoek uitbreiding Elsendorp in relatie tot de VAB

Vrijkomende agrarische bebouwing

In de afgelopen vijf jaar is 1,4 miljoen m² aan agrarische gebouwen in de provincie Noord-Brabant leeg komen te staan. De verwachting is dat deze trend zich doorzet en dat er in de komende tien jaar nog 2,5 miljoen m² bijkomt. Dat houdt in dat in 2030 één op de vier stallen in de provincie leegstaat.



Afbeelding 8: Vrijkomende agrarische bedrijven

Proeftuin Elsendorp

Op het platteland groeit het aantal leegstaande agrarische bedrijven. De provincie Noord-Brabant experimenteert met proeftuinen tegen de leegstand in het buitengebied. Proeftuin VAB (Vrijkomende Agrarische Bedrijven) Elsendorp in de gemeente Gemert – Bakel is een van de vijf proeftuinen.

6.4 Data-analyse

Tijdens verschillende onderwerpen dat onderzocht zal worden zal data verzameld worden. Deze data kan gevarieerd zijn en is afhankelijk hoe de data verzameld wordt. Per onderzoek is dit verschillend en staat hieronder vermeld hoe dit aangepakt wordt.

Onderzoek woonbehoefte van inwoners in Elsendorp

Onderzoeksmethodiek: Enquête woonbehoefte onderzoek

Bij de enquête die verspreid zal worden, wordt verwacht dat 50 personen deze invult. De enquête wordt met een dergelijk programma verspreid zodat de data hierin wordt teruggekoppeld. Dit programma zal de resultaten verzamelen, en zal dit in percentage weergegeven worden.

Data-analyse:

De vragen zijn onderverdeeld, namelijk: Demografisch, woonbehoefte en woonomgeving. Per deelnemer zal er onderscheid gemaakt worden in leeftijd categorie/doelgroep en koop/huur. Op basis van dit onderscheid kunnen we specifiek analyseren welke doelgroep interessant is.

Onderzoek verhuismotieven van inwoners afgelopen 5 jaar naar Elsendorp

Onderzoeksmethodiek: Verdiept interview, specifieke inwoners Elsendorp

In de enquête die verspreid wordt, is een vraag opgenomen of de deelnemer de afgelopen 5 jaar is verhuist naar Elsendorp. Op basis van deze vraag kunnen we mogelijk in contact komen met verschillende deelnemers die voldoen aan de vraagstelling. Vervolgens kunnen we een diepte interview houden met de betreffende mensen.

Data-analyse:

Elke deelnemer die voldoet aan de vraagstelling zal persoonlijk geïnterviewd worden. Dit interview zal van tevoren voorbereid worden a.d.h.v. opgestelde vragen. De vragen zijn onderverdeeld, namelijk: Demografisch, woonbehoefte en woonomgeving. Deze vragen zullen naar eerlijkheid beantwoord worden, en zullen positieve en negatieve antwoorden apart gezet worden. Per aspect zullen de vragen gescheiden worden. Dit zorgt ervoor dat de data navolgbaar is, en het vergeleken kan worden met elkaar.

Onderzoek doelgroepen

Onderzoeksmethodiek: Literatuurstudie

Data-analyse:

Bij de literatuurstudie is het belangrijk om informatie te filteren, zodat de studie niet te complex wordt. Er dient niet te veel afgeweken te worden van het hoofdonderwerp. Noodzakelijk is dat de gebruikte literatuur vermeld wordt volgens de APA-Norm en dit navolgbaar is.

Onderzoek woontrends

Onderzoeksmethodiek: Literatuurstudie

Data-analyse:

Bij de literatuurstudie is het belangrijk om informatie te filteren, zodat de studie niet te complex wordt. Er dient niet te veel afgeweken te worden van het hoofdonderwerp. Noodzakelijk is dat de gebruikte literatuur vermeld wordt volgens de APA-Norm en dit navolgbaar is.

Onderzoek referentieprojecten

Onderzoeksmethodiek: Literatuurstudie

Data-analyse:

Bij de literatuurstudie is het belangrijk om informatie te filteren, zodat de studie niet te complex wordt. Er dient niet te veel afgeweken te worden van het hoofdonderwerp. Noodzakelijk is dat de gebruikte literatuur vermeld wordt volgens de APA-Norm en dit navolgbaar is.

Onderzoek uitbreiding Elsendorp in relatie tot de VAB

Onderzoeksmethodiek: Verdiept interview verantwoordelijke ambtenaar regelgeving,

Literatuurstudie data-analyse:

Bij de literatuurstudie is het belangrijk om informatie te filteren, zodat de studie niet te complex wordt. Er dient niet te veel afgeweken te worden van het hoofdonderwerp. Noodzakelijk is dat de gebruikte literatuur vermeld wordt volgens de APA-Norm en dit navolgbaar is.

Verdiept interview data-analyse:

Dit interview zal van te voren voorbereid worden a.d.h.v. opgestelde vragen. Van te voren moet goed inzichtelijk zijn wat duidelijk moet worden. Tijdens dit interview wordt er goed genotuleerd wat later gebruikt kan worden in het onderzoek.

7. Kwaliteitsbewaking

7.1 Algemeen

Tijdens het project zullen er in zekere mate kwaliteitscontroles plaatsvinden. Dit om teleurstellingen tussen alle partijen te voorkomen, en de kwaliteit van het werk te optimaliseren.

Externe partijen

Afspraken die gemaakt worden met externe partijen worden in een vroeg stadium gemaakt. Omdat er sprake is van meerdere disciplines en partijen is het belangrijk om afspraken vroegtijdig te plannen en in de planning op te nemen zo ver dit mogelijk is. Dit voorkomt tijdsnood en onbeschikbaarheid van betrokkenen.

Plan van aanpak

Het plan van aanpak zal door ons opgesteld worden, en vervolgens gecontroleerd worden. Zodra het concept plan van aanpak gereed is, zal deze gecontroleerd worden door de minorcoördinator Dort Spierings. Voldoet het plan van aanpak aan de minoreisen, dan zullen we dit plan van aanpak voorleggen aan de opdrachtgevers. Onze plannen die beschreven staan in het plan van aanpak zullen gepresenteerd worden aan de opdrachtgevers tijdens de tussenpresentatie. Na beoordeling en eventuele aanpassingen aan het plan van aanpak kunnen we een definitief plan van aanpak opstellen, dat ons project richting gaat geven.

Literatuurstudie

De literatuurstudie zal een onderbouwend onderzoek zijn, waarbij bronnen gebruikt worden te onderzoeken.

Tussenpresentatie

De tussenpresentatie heeft als doel om betrokken de informeren over onze plannen. We gaan met de werkgroep ons plan van aanpak presenteren, zodat betrokken weten wat we van plan zijn, en is hier nog ruimte voor aanpassingen.

Eindpresentatie

De minorperiode zal afgesloten worden met een mondelinge presentatie waarbij toelichtingen, verdedigingen van de hoofd- en subdoelstellingen en het resultaat van de literatuurstudie gepresenteerd worden. De presentatie zal beoordeeld worden waarbij gekeken wordt naar de kwantiteit en kwaliteit van het geleverde werk.

Afspraken onderling

De onderlinge project afspraken zijn verwerkt in de planning.

7.2 Afspraken projectwerkzaamheden

De onderlinge project afspraken zijn verwerkt in de planning.

7.3 Omschrijving integrale aanpak

Verwachtingen samenwerking binnen de werkgroep

Er wordt verwacht dat eenieder zorg kan dragen voor zijn/haar producten, dit geschiedt allereerst zelfstandig. Hierbij dient hij/zij voldoende kennis te bezitten of kennis op te zoeken over het product. Dit kan alleen bereikt worden door voldoende zelfstudie. Zijn er toch vragen, dan worden deze eerst gesteld aan de mede-groepsleden alvorens er een expert wordt ingeschakeld. Heeft hij/zij ideeën, dan werkt hij/zij deze eerst uit met een daarbij horende duidelijke onderbouwing alvorens er ook maar iets besloten wordt. Er wordt verwacht dat ideeën eerst worden besproken alvorens deze worden afgekeurd of voor beoordeeld door de mede-groepsleden.

Verwachtingen rondom producten

Er wordt verwacht dat producten duidelijk en helder worden geformuleerd waarbij gelet wordt op spelling, duidelijke formulering en correctheid. Elk product dient uitgewerkt te worden tot aan de hand van de 6 gestelde competenties voor de minor Stad & Land. Dit betekent dat op planmatig en projectmatig gebied evenals rapportage niveau 3 moet worden behaald. Elk product wordt voorzien van een bronnenlijst volgens dat is opgesteld volgens de APA-normen. Elk verslag/tekstdocument dient geproduceerd te worden in een algemene lay-out die door de werkgroep aangesteld is.

8. Projectorganisatie

8.1 Gegevens studenten

De projectgroep bestaat uit vier personen, van wie de gegevens hieronder nader gespecificeerd worden:

Gegevens student 1:

Naam: Dirk Nuijen
Studentnummer: 599370
Afstudeerrichting: bouwkunde
Adres: Beekdal 35
Woonplaats: Vianen (NB), 5434 RC
Telefoonnummer: 06 25517171
E-mail adres: dirk.nuijen@outlook.com

Gegevens student 2:

Naam: Luuk van Dijk
Studentnummer: 605859
Afstudeerrichting: bouwkunde
Adres: Lindenlaan 39
Woonplaats: Vinkel, 5381 GJ
Telefoonnummer: 06 37328964
E-mail adres: luukvdijk@hotmail.nl

Gegevens student 3:

Naam: Ruud Peters
Studentnummer: 605084
Afstudeerrichting: bouwkunde
Adres: Parallelstraat 47
Woonplaats: Haps, 5443 AE
Telefoonnummer: 06 29481746
E-mail adres: ruud1996@live.com

Gegevens student 4:

Naam: Thijs Melis
Studentnummer: 643066
Afstudeerrichting: ruimtelijke ontwikkeling
Adres: Brucknerlaan 289
Woonplaats: Tilburg, 5011 DL
Telefoonnummer: 06 52061322
E-mail adres: thijs_melis@hotmail.com

8.2 Gegevens projectbegeleiders

Het project word door twee begeleiders begeleid van wie de gegevens hieronder nader gespecificeerd worden:

Gegevens projectbegeleider 1:

Naam:	Dhr. D. Spierings
Functie:	Hoofddocent
Werklocatie:	CSL Molkenboerstraat 3, Nijmegen
Postadres:	M1.05
Telefoonnummer:	06 53950068
E-mail adres:	Dort.Spierings@han.nl

Gegevens projectbegeleider 2:

Naam:	Dhr. G. Visser
Functie:	Onderzoeker
Werklocatie:	
Postadres:	
Telefoonnummer:	06 33722783
E-mail adres:	Gideon.Visser@han.nl

8.3 Gegevens Stakeholders

Naam:	Tiny Janssen
Functie:	Voorzitter van C1500 Elsendorp Lid van het kernteam VAB proeftuin Elsendorp
Telefoonnummer:	06 22390114
E-mail adres:	tiny@janssenhatcheryservice.nl
Naam:	Nienke Verhagen
Functie:	ambtenaar van de gemeente Gemert-Bakel (Wonen)
Telefoonnummer:	0492 378500
E-mail adres:	nienke.verhagen@gemert-bakel.nl
Naam:	Ties van Gulick
Functie:	Voorzitter van de werkgroep Nieuw Elsendorp (NE)
Telefoonnummer:	06 14117734
E-mail adres:	t.v.gulick@gvgn.nl
Naam:	Mireille Janssen
Functie:	Directeur van Kindcentrum de Dompelaar in Elsendorp (basisschool) lid van werkgroep nieuw Elsendorp
Telefoonnummer:	06 47547066
E-mail adres:	mireille.janssen@stichtinggoo.nl
Naam:	Judith Verbruggen
Functie:	Beheert het secretariaat van de VAB-proeftuin, namens Elsendorp lid en secretaris van de commissie 1500 Elsendorp (C1500)
Telefoonnummer:	06 40974844
E-mail adres:	judith@jv-events.nl
Naam:	Dorien Op den Camp-Meijerink
Functie:	Werkzaam bij Woningcorporatie Goed Wonen in Gemert beleidsadviseur Wonen en lid van de werkgroep nieuw Elsendorp
E-mail adres:	dopdencamp@goedwonengemert.nl
Naam:	Willy Donkers
Functie:	Voorzitter van Dorpsoverleg Elsendorp (dorpsraad) namens Elsendorp medebestuurder van de proeftuin Elsendorp, (de andere bestuurders zijn Gemeente en Provincie)
Telefoonnummer:	06 22411695
E-mail adres:	willy@donkers-relou.nl
Naam:	Mari van Dijk
Functie:	Lid van de commissie 1500 Elsendorp (C1500)
Telefoonnummer:	06 53675626
E-mail adres:	f2hm-vandijk@live.nl

Naam: Antoon van de Wetering
Functie: Lid van commissie 1500 Elsendorp (C1500)
Bestuurslid van Dorpsoverleg Elsendorp
Telefoonnummer: 06 20052049
E-mail adres: toon.alma@vdwetering.nl

9. Planning

In de bijlage bevindt zich de planning. Op deze planning staan alle werkzaamheden benoemd. Per taken zijn verantwoordelijke aangewezen.

10. Competenties

10.1 Competentie overzicht

Competentie 1

Interdisciplinair leren en werken: verbindt disciplines en domeinen d.m.v. dialogisch leren en werken

Competentie 2

Faciliteren van co-creatie. Transdisciplinair-, netwerkgericht- en organisatie overstijgend leren en werken

Competentie 3

Planmatig en projectmatig werken

Competentie 4

Rapporteren waarbij blijkt gegeven wordt van vakmanschap en/of de ontwikkeling van eigen professionaliteit

Competentie 5

Integraal en interdisciplinair analyseren ten aanzien van leefbaarheid d.m.v. narratief onderzoeken en/of stedenbouwkundig analyseren

Competentie 6

Integraal en interdisciplinair ontwerpen en creëren. D.m.v. stedenbouwkundig ontwerpen en/of ontwikkelingsgericht ondersteunen van burgers en professionals (learning support)

10.2 individueel competentie overzicht

Competentie ontwikkelingsplan Thijs Melis

Opgave	1. Interdisciplinair leren en werken	2. Faciliteren van co-creatie	3. Planmatig en projectmatig werken	4. Rapporteren	5. Integraal en interdisciplinair analyseren ten aanzien van leefbaarheid	6. Integraal en interdisciplinair ontwerpen en creëren
Oriëntatiefase						
Plan van aanpak opstellen	3	3	3	3		
Opdracht formuleren met stakeholders		3	3			
Onderzoeksfase						
Onderzoek woonbehoefte	3	3	3	3	2	
Onderzoek verhuismotieven	3	3	3	3	2	
Onderzoek doelgroep	3		3	3	2	
Onderzoek referentieprojecten	3		3	3	2	
Onderzoek omgevingsanalyse		3	3	3		
Tussenrapportage	3		3	3		
Tussenpresentatie	3	3				
Uitwerkingsfase						
Conclusie samenvatten	3		3	3		
Eindpresentatie	3	3				
Eindrapportage	3		3	3		

Tabel 2: Competentie Thijs Melis

Competentie ontwikkelingsplan Ruud Peters

Opgave	1. Interdisciplinair leren en werken	2. Faciliteren van co-creatie	3. Planmatig en projectmatig werken	4. Rapporteren	5. Integraal en interdisciplinair analyseren ten aanzien van leefbaarheid	6. Integraal en interdisciplinair ontwerpen en creëren
Oriëntatiefase						
Plan van aanpak opstellen	3	3	3	3		
Opdracht formuleren met stakeholders		3	3			
Onderzoeksfase						
Onderzoek woonbehoefte	3	3	3	3	2	
Onderzoek verhuismotieven	3	3	3	3	2	
Onderzoek woontrends	3		3	3	2	
Onderzoek uitbreiding Elsendorp m.b.t. VAB		3	3	3		
Tussenrapportage	3		3	3		
Tussenpresentatie	3	3				
Uitwerkingsfase						
Conclusie samenvatten	3		3	3		
Eindpresentatie	3	3				
Eindrapportage	3		3	3		

Tabel 3: Competenties Ruud Peters

Competentie ontwikkelingsplan Dirk Nuijen

Opgave	1. Interdisciplinair leren en werken	2. Faciliteren van co-creatie	3. Planmatig en projectmatig werken	4. Rapporteren	5. Integraal en interdisciplinair analyseren ten aanzien van leefbaarheid	6. Integraal en interdisciplinair ontwerpen en creëren
Oriëntatiefase						
Plan van aanpak opstellen	3	3	3	3		
Opdracht formuleren met stakeholders		3	3			
Onderzoeksfase						
Onderzoek woonbehoefte	3	3	3	3	2	
Onderzoek verhuismotieven	3	3	3	3	2	
Onderzoek woontrends	3		3	3	2	
Onderzoek uitbreiding Elsendorp m.b.t. VAB		3	3	3		
Tussenrapportage	3		3	3		
Tussenpresentatie	3	3				
Uitwerkingsfase						
Conclusie samenvatten	3		3	3		
Eindpresentatie	3	3				
Eindrapportage	3		3	3		

Tabel 4: Competenties Dirk Nuijen

Competentie ontwikkelingsplan Luuk van Dijk

Opgave	1. Interdisciplinair leren en werken	2. Faciliteren van co-creatie	3. Planmatig en projectmatig werken	4. Rapporteren	5. Integraal en interdisciplinair analyseren ten aanzien van leefbaarheid	6. Integraal en interdisciplinair ontwerpen en creëren
Oriëntatiefase						
Plan van aanpak opstellen	3	3	3	3		
Opdracht formuleren met stakeholders		3	3			
Onderzoeksfase						
Onderzoek woonbehoefte	3	3	3	3	2	
Onderzoek verhuismotieven	3	3	3	3	2	
Onderzoek doelgroep	3		3	3	2	
Onderzoek referentieprojecten	3		3	3	2	
Tussenrapportage	3		3	3		
Tussenpresentatie	3	3				
Uitwerkingsfase						
Conclusie samenvatten	3		3	3		
Eindpresentatie	3	3				
Eindrapportage	3		3	3		

Tabel 5: Competenties Luuk van Dijk

11. Literatuurlijst

Spierings, D. (2018, 28 augustus). Coursehandleiding course 13 & 14 HAN, Faculteit Techniek, Built Environment HAN centre of expertise Krachtige Kernen Studiejaar 2018– 2019. Geraadpleegd op 9 september 2019, van Studiehandleiding Minor Stad-and-Land - najaarssemester 20182019 - bijna definitief.pdf

Roenhorst, K. (2016, 19 februari). Plan van Aanpak 160219 met reacties Dort.pdf. Geraadpleegd op 9 september 2019, van [file:///C:/Users/dirkn/Downloads/Plan%20van%20Aanpak%20160219%20met%20reacties%20Dort%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/dirkn/Downloads/Plan%20van%20Aanpak%20160219%20met%20reacties%20Dort%20(1).pdf)

CPO met Corporaties - Collectief Opdrachtgeverschap -. (2016, 28 januari). Geraadpleegd op 30 september 2019, van <https://bouwenineigenbeheer.nl/cpo-met-corporaties/>

tinyhousenederland. (z.d.). Geraadpleegd op 29 september 2019, van <https://www.tinyhousenederland.nl/faq/>

Boekje “Dorpen Groeien op Eigen Wijze” - Stichting Landschapsbeheer Gelderland. (2014, 4 augustus). Geraadpleegd op 30 oktober 2019, van <https://landschapsbeheergelderland.nl/boekje-dorpen-groeien-op-eigen-wijze/>

Ad van de Wouw. (z.d.). Geraadpleegd op 24 september 2019, van <https://avdwouw.nl/>

Veenink, E. (2019, 18 april). *Noord-Brabant: ‘1 op 4 stallen leeg in 2030’.* Geraadpleegd op 27 september 2019, van <https://www.stal-en-akker.nl/artikel/193295-noord-brabant-1-op-4-stallen-leeg-in-2030/>

Proeftuin VAB. (z.d.). Geraadpleegd op 27 september 2019, van <https://www.elsendorp-online.nl/proeftuin-vab/>

Ontstaan proeftuin Vrijkomende Agrarische Bedrijven. (z.d.). Geraadpleegd op 27 september 2019, van <https://www.elsendorp-online.nl/ontstaan-proeftuin-vrijkomende-agrarische-bedrijven/>

Panorama, principes en spelregels. (z.d.). Geraadpleegd op 27 september 2019, van <https://www.elsendorp-online.nl/panorama-principes-en-spelregels/>

12. Bijlages

- Planning
- Stakeholdersanalyse
- Omgevingsanalyse
- CONCEPT woonbehoefteonderzoek enquête

[illegible]

Stakeholdersanalyse

Datum 22-10-2019

Studenten

Dirk Nuijen, bouwkunde

Luuk van Dijk, bouwkunde

Ruud Peters, bouwkunde

Thijs Melis, ruimtelijke ontwikkeling

dirk.nuijen@outlook.com

luukvdijk@hotmail.nl

ruud1996@live.com

thijs_melis@hotmail.com

Projectbegeleiders

Dort Spierings (HAN Civil Society Lab)

Dort.Spierings@han.nl

Gideon Visser (Onderzoeker Sociaal Domein) Gideon.Visser@han.nl



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. IDENTIFICATIE STAKEHOLDERS.....	4
3. CATEGORIE STAKEHOLDERS.....	6
4. BELANG EN INVLOED VAN STAKEHOLDERS.....	7
5. RELATIE TUSSEN STAKEHOLDERS	8
6. LITERATUURLIJST	9

1. Inleiding

Om inzicht te krijgen welke partijen er betrokken zijn bij het project 'Wonen in Elsendorp', is er een stakeholdersanalyse gemaakt. Hierin moet duidelijk worden welke partijen en organisaties er van belang zijn bij het project en wie invloed en/of macht heeft over het project.

Aan de hand van deze analyse wordt het overzichtelijk welke partijen nauw bij het project betrokken zijn en doordat er contactgegevens zijn genoteerd is het makkelijk om contact te leggen met de partijen.

Deze stakeholdersanalyse is chronologisch opgebouwd. Met behulp van projectmanagementsite zijn er stappen gevolgd om tot een juiste analyse te komen. Zo is er eerst gebrainstormd voor welke partijen er van belang zijn en zijn hiervan de contactgegevens genoteerd. Hierna is gekeken hoe veel invloed bepaalde stakeholders hebben en als gevolg hiervan is gekeken hoe veel macht en belang de stakeholders hebben. Tot slot is er een diagram gemaakt om de relatie tussen de stakeholders overzichtelijk te maken.



2. Identificatie stakeholders

Om makkelijk contact te leggen met diverse partijen is het van belang om een contactpersoon te hebben per organisatie. Aan de hand van de bijeenkomst is duidelijk geworden welke partijen deelnemen aan het project.

Hieronder een weergave van contactpersonen van diverse belanghebbende:

HAN Nijmegen:

Gegevens projectbegeleider 1:

Naam: Dhr. D. Spierings
Functie: Hoofddocent
Werklocatie: CSL Molkenboerstraat 3, Nijmegen
Postadres: M1.05
Telefoonnummer: 06 53950068
E-mail adres: Dort.Spierings@han.nl

Gegevens projectbegeleider 2:

Naam: Dhr. G. Visser
Functie: Onderzoeker
Werklocatie:
Postadres:
Telefoonnummer: 06 33722783
E-mail adres: Gideon.Visser@han.nl

Gemeente:

Naam: Nienke Verhagen
Functie: Ambtenaar van de gemeente Gemert-Bakel (Wonen)
Telefoonnummer: 0492 378500
E-mail adres: nienke.verhagen@gemert-bakel.nl

Woningcorporatie Goed Wonen:

Naam: Dorien Op den Camp-Meijerink
Functie: Werkzaam bij Woningcorporatie Goed Wonen in Gemert
beleidsadviseur Wonen en lid van de werkgroep nieuw Elsendorp
E-mail adres: dopdencamp@goedwonengemert.nl

Werkgroep Nieuw Elsendorp:

Naam: Ties van Gulick
Functie: Voorzitter van de werkgroep Nieuw Elsendorp (NE)
Telefoonnummer: 06 14117734
E-mail adres: t.v.gulick@gvgn.nl

Naam: Mireille Janssen
Functie: Directeur van Kind centrum de Dompelaar in Elsendorp (basisschool)
lid van werkgroep nieuw Elsendorp
Telefoonnummer: 06 47547066
E-mail adres: mireille.janssen@stichtinggoo.nl

Dorpsraad:

Naam: Willy Donkers
Functie: Voorzitter van Dorpsoverleg Elsendorp (dorpsraad)
namens Elsendorp medebestuurder van de proeftuin Elsendorp,
(de andere bestuurders zijn Gemeente en Provincie)
Telefoonnummer: 06 22411695
E-mail adres: willy@donkers-relou.nl

Commissie 1500:

Naam: Tiny Janssen
Functie: Voorzitter van C1500 Elsendorp
Lid van het kernteam VAB proeftuin Elsendorp
Telefoonnummer: 06 22390114
E-mail adres: tiny@janssenhatcheryservice.nl

Naam: Judith Verbruggen
Functie: Beheert het secretariaat van de VAB-proeftuin, namens Elsendorp
lid en secretaris van de commissie 1500 Elsendorp (C1500)
Telefoonnummer: 06 40974844
E-mail adres: judith@jv-events.nl

Naam: Mari van Dijk
Functie: Lid van de commissie 1500 Elsendorp (C1500)
Telefoonnummer: 06 53675626
E-mail adres: f2hm-vandijk@live.nl

Naam: Antoon van de Wetering
Functie: Lid van commissie 1500 Elsendorp (C1500)
Bestuurslid van Dorpsoverleg Elsendorp
Telefoonnummer: 06 20052049
E-mail adres: toon.alma@vdwetering.nl

3. Categorie stakeholders

Nu de stakeholders duidelijk zijn, kunnen ze ingedeeld worden in categorieën. Zo zal er gekeken worden of het primair is of juist secundair. Dus of het dicht betrokken is bij het project of juist er iets vanaf staat.

Hieronder een tabel om het overzichtelijker te maken:

Stakeholders	Primair <i>Heeft direct invloed op projectaanpak of resultaat</i>	Secundair <i>Heeft indirect invloed op projectaanpak of resultaat</i>
Interne stakeholder <i>Bij het project betrokken vanuit de eigen organisatie</i>	HAN studenten	HAN begeleiders Dorpsraad Werkgroep Nieuw Elsendorp
Externe stakeholder <i>Bij het project betrokken externe partij</i>	Commissie 1500	Gemeente Woningcorporatie Goed Wonen
Interface stakeholder <i>Niet bij het project betrokken partij, die wel een legitiem belang heeft</i>	Bewoners	Overheid

Tabel 1: Categorieën stakeholders

4. Belang en invloed van stakeholders

Met de categorisering zorgt ervoor dat er een eerste indruk gemaakt is hoe dicht partijen betrokken zijn. Hier wordt nog dieper op ingegaan. Er wordt gekeken wat de belangen zijn van de stakeholders.

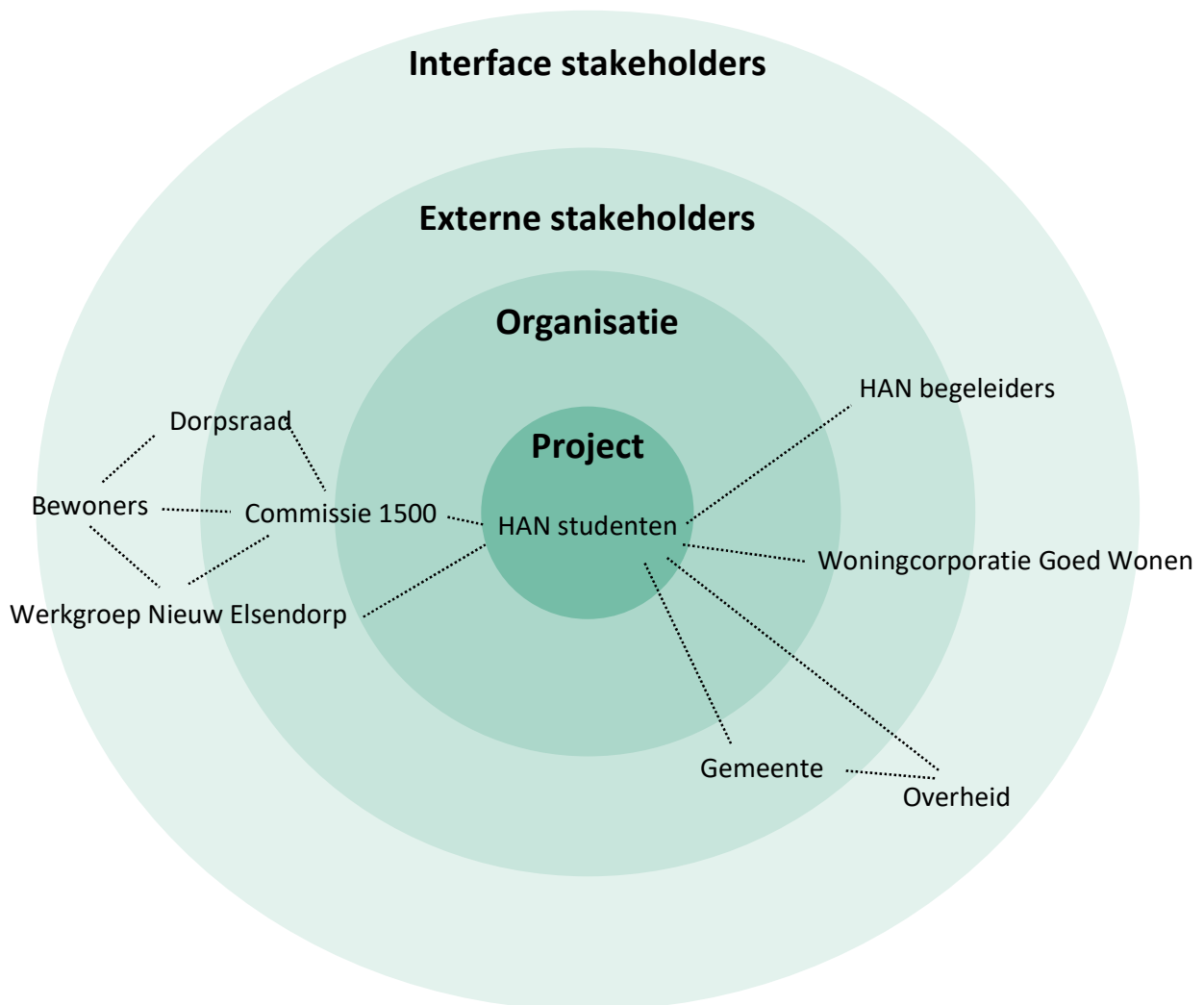
- Stakeholders die weinig belangen hebben maar ook weinig invloed hebben op het project, kunnen worden beschouwd als een soort van 'toeschouwer'. Dit betekent niet dat er geen aandacht aan deze groep geschonken moet worden, ook zij zullen meegenomen moeten worden in het proces. Al zal dit minder zijn in vergelijking met andere stakeholders.
- Stakeholders met weinig invloed en macht, maar die wel grote belangen hebben bij het project, zullen moeten worden voorzien van de juiste informatie. Om deze groep tevreden te houden, worden ze op de hoogte gehouden van informatie over het project en neem je de meningen mee in beslissingen.
- Stakeholders met veel invloed maar weinig belangen voor het project, kunnen veel schade aanrichten aan het project als zij zich ertegen keren. Deze stakeholders worden ook wel de zogenaamde beïnvloeders genoemd. Deze stakeholders zullen tevreden gehouden moeten worden zodat zij zich niet tegen het project gaan keren met veel macht en invloed.
- En tot slot de stakeholders met veel macht en invloed en met grote belangen voor het project. Zij hebben veel te betekenen voor het project en zijn dus ook de belangrijkste categorie. Dit worden dan ook wel de sleutelfiguren genoemd. Deze stakeholders zullen dan ook nauwlettend in de gaten gehouden moeten worden.

		Belang van stakeholder			
		Laag	Matig	Hoog	Zeer hoog
Invloed/macht van stakeholder	Zeer hoog	Gemeente Woningcorporatie Goed Wonen Overheid Bewoners		Commissie 1500 Dorpsraad Werkgroep Nieuw Elsendorp	
	Hoog				
	Matig	HAN begeleiders		HAN Studenten	
	Laag				

Tabel 2: Invloed/macht en belang stakeholders

5. Relatie tussen stakeholders

Nu alle stakeholders op een rij staan, kan er gekeken worden wat de relatie is tussen de diverse partijen. Dit zal duidelijk gemaakt worden door een relatiernetwerk diagram. Het centrale punt van de cirkel zijn de partijen die er nauw bij betrokken zijn en dat netwerk breidt zich steeds verder uit naar buiten toe.



Tabel 3: Relatiernetwerk diagram

6. Literatuurlijst

Stakeholdersanalyse – projectmanagementsite. (2018). Geraadpleegd op 22 oktober 2019, van <https://projectmanagementsite.nl/stakeholdersanalyse/#.Xa758-gzZPY>

Omgevingsanalyse

Datum 22-10-2019

Studenten

Dirk Nuijen, bouwkunde
Luuk van Dijk, bouwkunde
Ruud Peters, bouwkunde
Thijs Melis, ruimtelijke ontwikkeling

dirk.nuijen@outlook.com
luukvdijk@hotmail.nl
ruud1996@live.com
thijs_melis@hotmail.com

Projectbegeleiders

Dort Spierings (HAN Civil Society Lab) Dort.Spierings@han.nl
Gideon Visser (Onderzoeker Sociaal Domein) Gideon.Visser@han.nl



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. DE LIGGING	4
3. INFRASTRUCTUUR.....	5
4. BESTEMMINGSPAN.....	7
5. INGEZOOMD OP DE FUNCTIES	9
6. LITERATUURLIJST	12

1. Inleiding

Om inzicht te krijgen hoe het dorp is opgebouwd wordt er een omgevingsanalyse gemaakt. In deze analyse wordt het duidelijk waar het dorp gelegen is ten opzichten van de rest van Nederland, welke functies het dorp heeft en welke functies het dorp mist.

Aan de hand van deze analyse wordt het overzichtelijk welke sterke en zwakke punten zich in het dorp bevinden.

Eerst wordt er gekeken naar de ligging van het dorp, vervolgens wordt de infrastructuur bekeken, daarna de functies en vervolgens wordt er dieper ingezoomd op de aanwezige functies.



2. De ligging

Elsendorp maakt deel uit van de gemeente Gemert-Bakel en is gelegen in het oosten van Noord-Brabant dichtbij de Duitse grens.



Ligging Elsendorp

- 20 km van de Duitse grens
- 20 km van Veghel
- 15 km van Helmond
- 35 km van Den Bosch
- 30 km van Eindhoven
- 43 km van Venlo
- 35 km van Nijmegen

Binnen een half uur rijden kan het dorp in 4 groten steden zijn. Dat maakt Elsendorp een interessante plaats voor mensen die in een rustig dorp willen wonen, maar in de grote stad willen werken.

De ligging is ook interessant met het buurland Duitsland. Handel tussen de twee landen is gunstig maar ook werk of recreatie ligt dicht bij elkaar.

De kern van Elsendorp is ontstaan rondom boerderij De Dompt.

Dit was een van de allereerste boerderijen in het dorp waarnaar het dorp voor een lange tijd vernoemd is. Later werd het dorp vernoemd naar de oprichter van Rooms-katholieke noodkerk: pater van den Elsen. Sindsdien gaat het dorp verder met de naam Elsendorp.



3. Infrastructuur

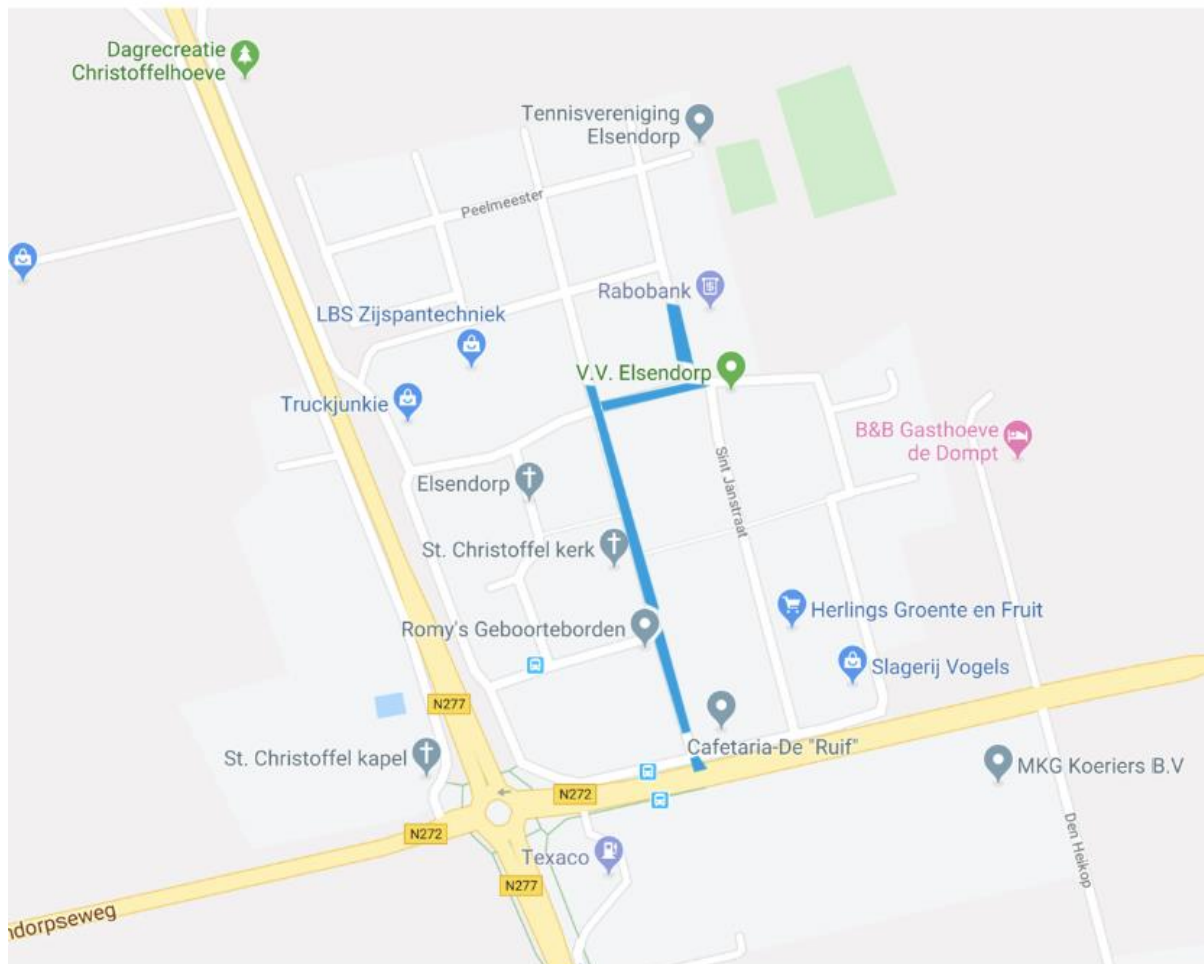


Door het dorp liggen twee provinciale wegen. De N277 en de N272

N277 verbindt Ravestein met Kessel.

N272 verbindt Beek en Donk met Boxmeer.

Entree en hoofdweg



De entree van het dorp is met de blauwe lijn aangegeven. De hoofdroute passeert de kerk en komt uit bij het wijkcentrum/ basisschool. De hoofdroute loopt langs verschillende hoofdfuncties van het dorp.

Helaas komt de hoofdroute niet langs De Dompt, Dn' Brabander en de sportfaciliteiten. Deze functies liggen op een kleine afstand van de hoofdroute.

4. Bestemmingsplan



De kern van het dorp heeft verschillende functies. De kern bestaat voornamelijk uit de bestemming wonen (Bestemmingsplannen, 2019).

Naast de bestemming wonen is er:

- 1 basisschool;
- 1 kerk;
- Kleine groep detailhandel;
- Voetbalclub;
- Tennisvereniging;
- 3 maatschappelijke ruimtes;
- Bedrijven;
- 1 camping;
- Huisarts;

Voorzieningen in de buurt

- 4 ziekenhuizen binnen 16,6 km;
- 1 zwembad op 12,7 km;
- 1 supermarkt op 4,5 km;
- Vmbo, havo, vwo-school binnen 6,8 km;
- Bioscoop 16,6km;
- 2 restaurants binnen 3km.

(Weetmeer.nl, sd)

Conclusie: Elsendorp heeft veel voorzieningen voor een klein dorp maar mist ook een aantal belangrijke voorzieningen. Bewoners hebben genoeg keuzen in sportactiviteiten, handel, ontmoetingsplekken en het geloof te praktiseren.

Voor boodschappen/winkelen moet men de auto pakken of de boodschappen laten bezorgen. Veel recreatiemogelijkheden liggen op een kleine afstand van het dorp. Een school middelbare school en de vervolgopleiding moet buiten het dorp gezocht worden.

5. Ingezoomd op de functies



Nieuwbouw
Het dorp groeit met nieuwbouwwoningen

St. Christoffelkerk
St. Christoffelkerk is opgericht door Pater van der Elsen.

Het dorp is vernoemt naar de oprichter en sindsdien heet het dorp Elsendorp.

Huidige functie ingebruik.

De Dompt
Een van de eerste boerderijen waaruit het dorp Elsendorp is ontstaan. Vroeger heette het dorp De Dompt vernoemt naar deze boerderij.

De huidige functie van De Dompt is een bed en breakfast.

Woningtypes
In het dorp staan voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen

Rand van de kern
Aan de rand van de kern zijn voornamelijk (agrarische) bedrijven gevestigd.

De gemiddelde huizenprijzen in Elsendorp liggen tussen de €310.000 en de €350.000. Deze prijzen liggen hoog vergeleken met andere dorpen. Het is dan ook lastig om een goedkoper huis te vinden onder de €300.000.

De hoogte van de huizenprijzen maken het dorp onaantrekkelijk voor starters. Een starter kan over het algemeen geen huis van €300.000 of meer betalen. Huizen in deze prijsklasse zijn meestal betaalbaar voor ondernemers, arbeiders die lang gespaard hebben of ouderen. Op deze manier is het lastig om een interessant woningaanbod voor jongeren in het dorp te creëren.

Sociale huur is er (bijna) niet in het dorp. Er is dan ook bijna geen plek voor mensen met een laaginkomen in het dorp.

*Op dit kaartje zijn de openbare ruimtes aangegeven.
De oranje plekken zijn maatschappelijke plaatsen.
Met groen zijn groenvoorzieningen aangegeven.*



Er zijn weinig openbare plekken in de wijk. Als deze wijk jonge gezinnen wilt aantrekken moeten er voldoende speelgelegenheden in de buurt komen. Deze zijn er momenteel niet veel. Er is 1 voetbalclub en 1 tennisvereniging in de wijk.

Er zijn veel bomen in de wijk te vinden. Daarentegen zijn er weinig tot geen parken waar men rustig op een bankje kan gaan zitten.

Uitbreidingsmogelijkheden

*Elsendorp wilt groeien van 1.100 inwoners naar 1.500 inwoners.
Hiervoor moet er ruimte gemaakt worden zodat de kern zich kan uitbreiden.*

Hieronder is aangegeven welke kant het dorp zich kan uitgaanbreiden. Tevens kunnen de sportverenigingen plaatsmaken indien nodig. Dan moet er een geschikte locatie voor deze sportverenigingen terugkomen.



6. Literatuurlijst

Ruimtelijkeplannen.nl - 2019

(Bestemmingsplannen, 2019)

www.ruimtelijkeplannen.nl

Buurtcompas

(Weetmeer.nl, sd)

<http://www.weetmeer.nl/buurt/Gemert-Bakel/Elsendorp/16520300>

CONCEPT woonbehoefteonderzoek enquête

Datum 30-10-2019

Studenten

Dirk Nuijen, bouwkunde
Luuk van Dijk, bouwkunde
Ruud Peters, bouwkunde
Thijs Melis, ruimtelijke ontwikkeling

dirk.nuijen@outlook.com
luukvdijk@hotmail.nl
ruud1996@live.com
thijs_melis@hotmail.com

Projectbegeleiders

Dort Spierings (HAN Civil Society Lab) Dort.Spierings@han.nl
Gideon Visser (Onderzoeker Sociaal Domein) Gideon.Visser@han.nl



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
2. DEFINITIE WOONBEHOEFTE	4
3. WOONBEHOEFTEONDERZOEK ENQUÊTE	5
3.1 Demografisch.....	5
3.2 Woonbehoefte	7
3.3 Woonomgeving	9
4. LITERATUURLIJST	12

1. Inleiding

Voor de minor Stad & Land zijn wij een onderzoek gestart naar de woonbehoefte in Elsendorp. Hiervoor hebben wij een enquête opgesteld om te peilen wat de woonwensen in Elsendorp zijn.

De opgestelde enquête bevat belangrijke vragen om de woonbehoefte in Elsendorp in kaart te brengen. Met de vragen uit de enquête kunnen wij inventariseren of het huidige woningaanbod nog aansluit op uw woonwensen. Verder kunnen wij inventariseren of er behoefte is aan nieuwbouw in Elsendorp, zo indien dat het geval is welk type woningen er dan gerealiseerd zouden moeten worden en op welke doelgroep wij ons moeten gaan focussen. Verder zullen er ook vragen gesteld worden over de leefomgeving binnen Elsendorp, om de leefbaarheid binnen Elsendorp te behouden zowel te bevorderen.

Wij verzoeken u dan ook vriendelijk om deze enquête in te vullen. Daarnaast kan iedereen die geïnteresseerd is in een woning in Elsendorp de enquête invullen. Wonen bijvoorbeeld uw kinderen, vrienden of andere familieleden niet (meer) in Elsendorp maar willen zij wel graag terugkomen: dan zouden wij het zeer op prijs stellen als zij ook op de hoogte gesteld worden van deze enquête.

Wij hechten waarde aan uw privacy. De vragenlijst is dan ook anoniem en wordt niet aan derden ter beschikking gesteld. De resultaten van de enquête worden besproken met belanghebbende en kunnen ook opgestuurd worden op aanvraag.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben dan kunt u deze stellen via het volgende e-mailadres:

dirk.nuijen@outlook.com

Het invullen van de enquête duurt minder dan 15 minuten.

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking!

Studenten

Minor Stad & Land

Hoge school Arnhem Nijmegen

Luuk van Dijk

Ruud Peters

Thijs Melis

Dirk Nuijen



2. Definitie woonbehoefte

Een woningbehoefteonderzoek of woonbehoefteonderzoek is een onderzoek dat de Nederlandse overheid eens in de vier jaar uitvoert naar de woonbehoeften onder de bevolking. Er wordt met name gekeken naar woningtekorten, de betaalbaarheid van woningen en de beleving van de woonomgeving

3. Woonbehoefteonderzoek enquête

3.1 Demografisch

1. Wat is uw leeftijd?

- 18-30 jaar
- 31-55 jaar
- 56-69 jaar
- 70+

2. Woont u in Elsendorp?

- Ja
- Nee

3. Op dit moment woon ik in een:

- Koopwoning binnen Elsendorp
- Particuliere huurwoning binnen Elsendorp
- Sociale huurwoning binnen Elsendorp
- Koopwoning buiten Elsendorp
- Particuliere huurwoning buiten Elsendorp
- Sociale huurwoning buiten Elsendorp
- Anders, namelijk:.....

4. In dit huis woon ik:

- Alleen
- Met mijn partner
- Met mijn partner en kinderen
- Met mijn kinderen
- Bij mijn ouders
- Anders, namelijk:.....

5. Binnen welke periode heeft u behoefte aan een nieuwe woning?

- Binnen nu en 2 jaar
- Tussen 2 en 5 jaar
- Tussen 5 en 10 jaar
- Later dan 10 jaar
- Geen behoefte

6. Wat is de hoogte van uw jaarlijks bruto totale inkomen?

- € 0 tot € 20.000,- per jaar
- € 20.000,- tot € 32.500,- per jaar
- € 32.500,- tot € 40.000,- per jaar
- € 40.000,- tot € 50.000,- per jaar
- € 50.000,- tot € 60.000,- per jaar
- € 60.000,- tot € 70.000,- per jaar
- € 70.000,- tot € 80.000,- per jaar
- > € 80.000,- per jaar
- Dat zeg ik liever niet

7. Waar wilt u (op termijn) naartoe verhuizen?

- Binnen Elsendorp
- Naar een andere plaats binnen de gemeente Gemert en Bakel
- Naar een andere plaats buiten de gemeente Gemert en Bakel
- Ik heb geen verhuisplannen

8. Waarom wilt u (op termijn) verhuizen? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Zelfstandig willen gaan wonen (uit huis gaan)
- Demografische motieven (uit huis gaan van kinderen, trouwen, scheiden, overlijden partners, etc.)
- Gezondheids- en/of zorgredenen (gelijkvloers wonen / zorgfaciliteiten binnen handbereik)
- Dichter bij voorzieningen
- Werk gerelateerde motieven (dichter bij werk willen wonen)
- Huidige woning voldoet niet (meer) aan wensen
- Financiële motieven
- Ik heb geen verhuisplannen
- Anders, namelijk:.....

3.2 Woonbehoefte

9. Waaraan heeft u behoefte?

- Huren
- Kopen

10. Wat voor type huurwoning wenst u?

- Huurwoning / appartement voor starters
- Huurwoning / appartement voor senioren
- Appartement
- Gezins huurwoning
- Aangepaste huurwoning voor mindervalide
- Levensloopbestendige huurwoning
- Ik heb geen interesse in een huurwoning

11. Wat is de maximale huurprijs die u (per maand) wilt betalen ?

- Huur tot € 374,44 (prijzen volgens de huurtoeslagen regeling)
- Huur tussen € 374,44 en € 681,02 (prijzen volgens huurtoeslagen regeling)
- Huur van € 681,02 tot € 800,-
- Ik heb geen interesse in een huurwoning

12. Waar gaat uw voorkeur naar uit bij een koopwoning?

- Bestaande woning
- Nieuwbouw woning
- Bouwkavel (zelfbouw)
- Gezamenlijk met andere in eigen beheer bouwen (CPO)
- Ik heb geen interesse in een koopwoning

13. Wat voor soort nieuw te bouwen woning wenst u?

- Starterswoning
- Gezinswoning
- Levensloopbestendige woning
- Seniorenwoning
- Ik heb geen interesse in een nieuwbouwwoning

14. Naar welk woningtype gaat uw voorkeur uit? (meerdere antwoorden mogelijk)

- Appartement
- Rijwoning
- Hoekwoning
- Twee-onder-één kap woning
- Vrijstaande woning
- Boerderij
- Bungalow
- Levensloopbestendige woning
- Een bouwkavel waar ik zelf (of samen met anderen) een huis op kan bouwen
- Ik heb geen verhuisplannen
- Anders, namelijk:.....

15. Wat is de maximale koopprijs die u wenst te betalen?

- € 150.000 tot € 194.000 (€ 194.000 is een prijsgrens die de gemeente hanteert)
- € 194.000 tot € 250.000
- € 250.000 tot € 333.000 (€ 333.000 is een prijsgrens die de gemeente hanteert)
- Meer dan € 333.000

16.Hoe groot dient de kavel te zijn?

- Tot 180m² (gemeentegrens voor betaalbare starterswoning)
- Tussen 180 en 300 m²
- Tussen 300 en 500 m²
- Groter dan 500 m²

17.Bent u geïnteresseerd in het toekomstig woonconcept “tiny houses”? (Hierbij heeft u minder woonoppervlakte dan gebruikelijk en bent u voorzien van basiscomfort. Deze woningen kunnen snel en tijdelijk geplaatst worden en zijn vaak erg duurzaam. De kosten van deze woningen liggen vaak meerdere malen lager dan reguliere woningen.)

- Ja
- Nee

3.3 Woonomgeving

18.Mogelijke vragen voor hierboven:

- Supermarkt
- Horeca
- Postkantoor
- Pinautomaat/bank
- Kerk
- Openbaar vervoer

19. Welke type zorg vindt u belangrijk dat in uw toekomstige woonomgeving aangeboden wordt? (meerdere antwoorden zijn mogelijk)

- Persoonlijke verzorging
- Verpleegkundige zorg
- 24-uurs zorg
- Tijdelijke zorg
- Dagbesteding
- Dementiezorg
- Pastorale zorg
- Fysiotherapie
- Revalidatie
- Anders, namelijk

20. Wat vindt u van de woonomgeving in uw buurt? (denkt u hierbij aan de pleintjes, de bestrating, de manier waarop de straat is ingericht etc.)

- Erg tevreden
- Tevreden
- Matig
- Slecht
- Zeer slecht

21. Wat vindt u van de aanwezigheid van groenvoorzieningen in uw buurt?

- Erg tevreden
- Tevreden
- Matig
- Slecht
- Zeer slecht

22. Wat vindt u van het onderhoud van de groenvoorzieningen in uw buurt?

- Erg tevreden
- Tevreden
- Matig
- Slecht
- Zeer slecht

23.

7. Wat vindt u van het aanbod en de kwaliteit van onderstaande voorzieningen bij u in de buurt?

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Scholen	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Winkels	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Openbaar Vervoer	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Sportvoorzieningen	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Wijkcentrum/ Buurt- of dorpshuis	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Medische voorzieningen (huisarts, apotheek, fysiotherapeut, e.d.)	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Zorgvoorzieningen (verzorgingshuis, verpleeghuis)	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Kerken, Moskeeën, Synagogen, e.d.	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed

8. Wat vindt u van de bereikbaarheid van onderstaande voorzieningen vanuit uw buurt?

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Scholen	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Winkels	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Openbaar Vervoer	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Sportvoorzieningen	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Wijkcentrum/ Buurt- of dorpshuis	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Medische voorzieningen (huisarts, apotheek, fysiotherapeut, e.d.)	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer g
Zorgvoorzieningen (verzorgingshuis, verpleeghuis)	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer goed
Kerken, Moskeeën, Synagogen, e.d.	Zeer slecht	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	Zeer g

4. Literatuurlijst

Woningbehoefteonderzoek - Wikipedia. (2008, 24 april). Geraadpleegd op 30 oktober 2019, van <https://nl.wikipedia.org/wiki/Woningbehoefteonderzoek>

Enquête woningbehoefte Laren. (z.d.). Geraadpleegd op 30 oktober 2019, van https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdjzLQ0FkVbCd9NMNwfSDCSlu_PQmgLg1ZEEvQBacao2fuQPA/viewform

Woonbehoefteonderzoek Krabbendijke. (z.d.). Geraadpleegd op 30 oktober 2019, van <https://www.cedrah.nl/onderzoek-krabbendijke>

Woonbehoefteonderzoek 2018. (2018). Geraadpleegd van https://blog.dorpsbelangoudesluis.nl/Blog/Oudesluis/Artikelen/2018/2/13_Woonbehoefteonderzoek_2018_2_files/Woonbehoefte%20onderzoek%202018%20versie%203.pdf