

Elsendorp toekomstproof

Eindrapportage

Datum 10-01-2020

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



'Hoe zal Elsendorp kunnen groeien,
zodat het dorp met zijn faciliteiten
kan opbloeien'



Colofon

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.

Gegevens student 1:



Naam: Dirk Nuijen
Studentnummer: 599370
Afstudeerrichting: Bouwkunde
Adres: Beekdal 35
Woonplaats: Vianen (NB), 5434 RC
Telefoonnummer: +31 6 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: +31 6 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: +31 6 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: +31 6 52061322
E-mail adres: thijs_melis@hotmail.com

Gegevens projectbegeleider:

Naam:	Dhr. G. Visser
Functie:	Onderzoeker
Telefoonnummer:	+31 6 33722783
E-mail adres:	Gideon.Visser@han.nl

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.

Samenvatting

Dit eindrapport is tot stand gekomen vanuit groepslessen van de minor STAD EN LAND en activiteiten met de projectgroep. Om informatie te verkrijgen voor dit verslag zijn er is er veel contact geweest met stakeholders voor dit project. Wij hebben hiervoor enquêtes uitgezet, interviews afgenomen en 2 bijeenkomsten georganiseerd met commissie 1500. Er is elke maandag in Elsendorp op locatie gewerkt om het “Elsendorper gevoel” te krijgen. In samenwerking met het wijkcentrum kregen wij de mogelijkheid om evenementen te organiseren en te werken aan dit project.

Voor de verhuismotieven zijn 5 interviews afgenomen met nieuwe inwoners van Elsendorp. Het streven was om 5 personen te interviewen, hierin hebben wij ons streven behaald. Voor de enquêtes streefden wij naar minimaal 50 responses. In totaal hebben wij 115 enquêtes ingevuld teruggekregen. Deze aantallen overtreffen de verwachtingen en dragen bij aan een beter onderzoek.

Samen als groep hebben wij goed met elkaar samen gewerkt. Iedereen heeft zich aan zijn afspraken gehouden tijdens het project en zijn feedback van vorige periode verbeterd. Per student is er kwalitatieve input geleverd om dit project tot een succes te maken. Met de heer Gideon Visser is er regelmatig overlegd over de input van het project. Gideon heeft ons voorzien van feedback en begeleid binnen de projectsessies.

De verwachtingen om Elsendorp te laten groeien van 1100 naar 1500 inwoners was voor ons geen realistisch streven. Het dorp laten groeien is wel degelijk een mogelijkheid. Zo denken wij te kunnen voldoen aan een klein deel van de vraag om het dorp te laten groeien. Het dorp te laten groeien met 400 inwoners is een te optimistische gedachten. Dat neemt niet weg dat Elsendorp er alles aan zal doen om dit streven toch voor elkaar te krijgen.

Momenteel denken wij dat er met in dit verslag mogelijkheden geboden worden zodat het dorp kan groeien in het aantal inwoners. Er is gekeken naar wensen van inwoners die al in het dorp wonen. Uit onderzoek is gebleken dat veel inwoners tevreden zijn met de voorzieningen die zich in het dorp bevinden.

Voorwoord

Beste lezer,

Voor u ligt de Eindrapportage, betreffend het onderzoek om Elsendorp te laten groeien van 1.100 naar 1.500 inwoners. Het afgelopen half jaar is er hard gewerkt aan een casus in Elsendorp. Het betreft een project dat is vrijgegeven door commissie 1500 aan de studenten van de minor Stad & Land.

De samenstelling van de studenten bestaat uit bouwkunde en ruimtelijke ontwikkeling. Binnen het team zijn taken verdeeld waarbij iedereen zijn kwaliteiten kon benutten die er vanuit de opleiding zijn meegekregen.

Bij het opstellen van deze rapportage hebben we veel steun en informatie kunnen verkrijgen van diverse personen binnen en buiten Elsendorp. Wij willen deze personen/organisaties bedanken met in het bijzonder: Tiny Jansen, Willy Donkers, Ties van Gulick, de bewoners uit Elsendorp en Gideon Visser. Dit onderzoek kan gebruikt worden bij het ondernemen van nieuwe acties binnen het dorp Elsendorp, verder kan het ook een inspiratie zijn voor een soortgelijk onderzoek.

Nijmegen, januari '20

Dirk Nuijen
Luuk van Dijk
Ruud Peters
Thijs Melis



Inhoudsopgave

COLOFON	2
Opdrachtnemers	2
Opdrachtgevers	3
SAMENVATTING	4
VOORWOORD.....	5
INLEIDING.....	8
PLAN VAN AANPAK.....	9
HOOFDSTUK 1: AANLEIDING ONDERZOEK.....	10
1.1 Achtergronden/aanleiding.....	10
1.2 Probleemstelling	11
1.3 Doelstelling	11
1.4 Onderzoeksvragen	11
1.4.1 Hoofdvraag	11
1.4.2 Deelvragen.....	11
1.5 Omgevingsanalyse.....	12
HOOFDSTUK 2: ONDERZOEKSMETHODIEK	15
2.1 Onderzoeksopzet.....	15
2.2 Onderzoek verloop.....	16
2.2.1 Oriëntatiefase	16
2.2.2 Onderzoeksfase	16
2.2.3 Uitwerkingsfase	17
2.2.4 Wijzigingen in Onderzoeksopzet en -verloop.....	17
2.3 Stakeholdersanalyse.....	18
2.4 Conceptueel model	19
2.5 Reflectie op de onderzoeksmethodiek.....	19
HOOFDSTUK 3: LITERATUURONDERZOEK.....	20
3.1 Doelgroep analyse.....	20
3.1.1 Inleiding	20
3.1.2 Doelgroepen Elsendorp	20
3.1.3 Conclusie.....	21
3.1.4 Aanbeveling	21
3.2 Referentieprojecten	22
3.2.1 Ons Dorp groeit op eigen wijze	22
3.2.2 De Kernen	22
3.2.3 Esbeekse kerk is omgebouwd tot onderwijsgebouw	23
3.2.4 Terre de Liens	23
3.2.5 Tips voor dorpelingen om het dorp zelf uit te breiden	24
3.2.6 Conclusie.....	25
3.2.7 Aanbevelingen	25

3.5 Woontrends.....	26
3.5.1 Inleiding	26
3.5.2 Woontrends	26
3.5.3 Conclusie en aanbeveling	27
3.6 Uitbreiding Elsendorp in relatie met VAB (Eerste verkenning)	29
3.6.1 Inleiding	29
3.6.2 Mogelijkheden	29
HOOFDSTUK 4: WOONBEHOEFTE ENQUÊTE IN ELSENDORP	31
4.1 Steekproef	31
4.2 Thema 1: Doelgroepen	32
4.3 Thema 2: Huidige woonsituatie	33
4.4 Thema 3: Woningbehoefte	34
4.5 Thema 4: Omgeving & voorzieningen	35
HOOFDSTUK 5: INTERVIEWS VERHUISMOTIEVEN	36
HOOFDSTUK 6: KENNIS VOOR EN DOOR ELSENDORP	38
6.1 Omgevingsanalyse Elsendorp (24 september 2019)	38
6.2 Bijeenkomst stakeholders (2 oktober 2019)	39
6.3 Dorp zoekt trekkers (11 oktober 2019)	40
6.4 Enquête en bijeenkomst VAB (25 november 2019)	41
6.5 Enquête en interviews (12 december 2019)	42
HOOFDSTUK 7: CONCLUSIE.....	43
HOOFDSTUK 8: AANBEVELINGEN.....	45
LITERATUURLIJST	47
BIJLAGE	48
B1 – Stakeholdersanalyse	48
B2 – Omgevingsanalyse	48
B3 – Literatuurstudie/ Doelgroep analyse.....	48
B4 – Literatuurstudie/ Referentieprojecten	48
B5 – Literatuurstudie/ Woontrends	48
B6 – Literatuurstudie/ Uitbreiding Elsendorp in relatie met VAB	48
B7 – Enquête/ Woonbehoefteonderzoek Elsendorp incl. exportbestand Qualtrics	48
B8 – Interviews/ Verhuismotieven Elsendorp	48

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 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. Het dorp telt ca. 1100 inwoners. De laatste jaren krimpt het dorp en komen boerderijen leeg te staan. Het dorp heeft een visie om naar 1500 inwoners te willen groeien. De reden hiervoor is om de faciliteiten binnen het dorp te kunnen behouden. De toekomst van de huidige basisschool in het dorp kan onzeker zijn, omdat er weinig jonge starters en gezinshuishoudens wonen in Elsendorp. Er zullen (zoals het er nu uit ziet) minder kinderen geboren worden en neemt de vergrijzing in het dorp toe.

Een ander probleem dat zich voordoet in Elsendorp is de leegkomende agrarische Bebouwing. Hiervoor zijn verschillende motieven. Deze verschillende motieven vragen vaak ook een specifieke oplossing. Sommige eigenaren van stallen of schuren overwegen een andere bedrijfsactiviteit te ontwikkelen of weten zich geen raad met hun bedrijfslocatie. Het is een groeiend probleem omdat verloedering en criminaliteit in het buitengebied op de loer liggen.

In opdracht van Dorpsoverleg en Commissie 1500 is er een onderzoek gestart voor de studie Stad & Land naar de woonbehoefte in Elsendorp. De vraagstelling gaat over hoe Elsendorp kan groeien van 1100 naar 1500 inwoners en hoe de leefbaarheid daarbij behouden kan blijven of zelfs verbeterd kan worden. Vanuit verschillende partijen (stakeholders) is er draagvlak voor oplossingen voor deze problematiek.

Hoofdstuk	Toelichting
Colofon	Beschrijft de gegevens van betrokkenen
Samenvatting	Beschrijft een samenvattende tekst van het project
Voorwoord	Beschrijft een project voorstellende tekst
Inleiding	Beschrijft de casus van het verslag
1. Aanleiding onderzoek	Beschrijft de aanleiding en probleemstelling van het onderzoek
2. Onderzoeksmethodiek	Beschrijft de toegepaste onderzoeksmethodiek
3. Literatuuronderzoek	Beschrijft de gemaakte literatuuronderzoeken
4. Woonbehoefte Elsendorp	Beschrijft de resultaten van het woonbehoefte onderzoek. (Enquête)
5. Interviews verhuismotieven	Beschrijft de resultaten van de interviews met inwoners met verhuismotieven
6. Bijeenkomsten & dialoog	Beschrijft de georganiseerde bijeenkomsten m.b.t. woononderzoek
7. Conclusies	Beschrijft de conclusies per onderzoek
8. Aanbevelingen	Beschrijft de aanbevelingen o.b.v. gemaakte conclusies
Literatuurlijst	Weergeeft de gebruikte literatuur
Bijlage	Weergeeft alle bijlages die dit onderzoek onderbouwen

Plan van aanpak

Er wordt tijdens dit onderzoek gewerkt in drie fases. Hieronder worden de opdrachten benoemd die per fase uitgevoerd worden.

Fase 1 – Oriëntatiefase (6 weken)

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

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**

Fase 3 – Uitwerkingsfase (7 Weken)

- Data verzamelen
- Conclusie & samenvatting
- **Mogelijke scenario's**
- Eindrapportage
- Eindpresentatie

Rood gemarkeerd betekend dat er afgeweken is van het plan van aanpak.

Hoofdstuk 1: Aanleiding onderzoek

1.1 Achtergronden/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. De toekomst van de huidige basisschool in het dorp kan onzeker zijn, omdat er weinig jonge starters en gezinshuishoudens wonen in Elsendorp. Er zullen (zoals het er nu uit ziet) minder kinderen geboren worden en neemt de vergrijzing in het dorp toe. Een ander probleem dat zich voordoet in Elsendorp is de leegkomende agrarische Bebouwing. Hiervoor zijn verschillende motieven. Deze verschillende motieven vragen vaak ook een specifieke oplossing. Sommige eigenaren van stallen of schuren overwegen een andere bedrijfsactiviteit te ontwikkelen of weten zich geen raad met hun bedrijfslocatie. Het is een groeiend probleem omdat verloedering en criminaliteit in het buitengebied op de loer liggen.

Een eerste stap hierin is het doen van onderzoek naar de huidige woonsituatie en leefbaarheid in Elsendorp. Vervolgens zal onderzocht moeten worden wat de woonbehoefte van de inwoners van Elsendorp zijn. Op basis van deze onderzoeksresultaten kan de woningvoorraad in het dorp passend uitgebreid worden waarbij er draagvlak is vanuit de inwoners van het dorp.



Afbeelding 1: Kaart Elsendorp (bron: Tygron)

1.2 Probleemstelling

Elsendorp is een klein ontginningsdorp gelegen in het oosten van de provincie Noord-Brabant. Het dorp bestaat voornamelijk uit de functies wonen, maar heeft ook een eigen basisschool, kerk etc. (zie omgevingsanalyse).

Elsendorp wil groeien van 1100 inwoners naar 1500 inwoners. De reden om te groeien is dat men bang is dat functies zoals de basisschool niet meer functioneren wanneer er te weinig nieuwe mensen in Elsendorp komen wonen. Hierdoor zal het evenwicht verstoord worden en het dorp krimpen. Het is een voorzorgsmaatregel om het dorp te laten groeien zodat de verschillende functies in het dorp de juiste balans houden.

De opheffingsnorm van de basisschool bepaalt hoeveel leerlingen een basisschool moet hebben om te blijven bestaan. Dit verschilt per gemeente en is bepaald aan de dichtheid van de bevolking. Elsendorp is een dunbevolkt dorp en heeft een opheffingsnorm van 62 scholieren. Momenteel heeft de basisschool 101 kinderen. Er is dus een verschil van 39 scholieren en dit is een positief teken. Om op de zaken vooruit te lopen is het belangrijk dat het aantal scholieren boven de 62 blijft. De groei van het dorp zal hier een positieve invloed op kunnen hebben (Ministerie van onderwijs, 2017)

1.3 Doelstelling

Je ziet het 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.

1.4 Onderzoeksvragen

1.4.1 Hoofdvraag

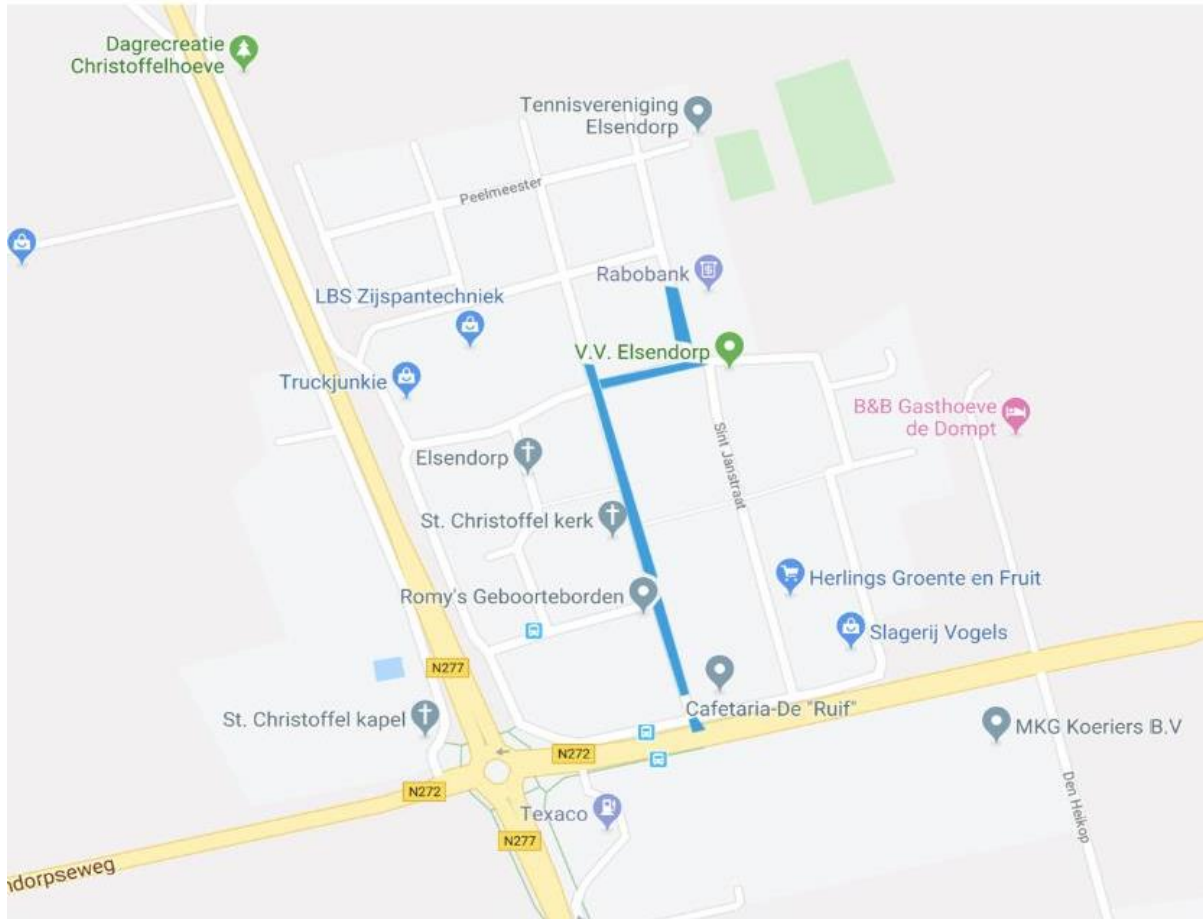
Hoe kan Elsendorp groeien van 1100 inwoners naar 1500 inwoners en de leefbaarheid behouden en/of verbeteren?

1.4.2 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 verhuisd?
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

1.5 Omgevingsanalyse

Elsendorp maakt deel uit van de gemeente Gemert-Bakel en is gelegen in het oosten van Noord-Brabant op 20 km van de Duitse grens. Het dorp wordt doorkruis door 2 provinciale wegen: de N272 en de N277.



Afbeelding 2: Hoofdweg Elsendorp (bron: Google Maps)

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 3: Soort gebouwen in Elsendorp (bron: Google maps)

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.

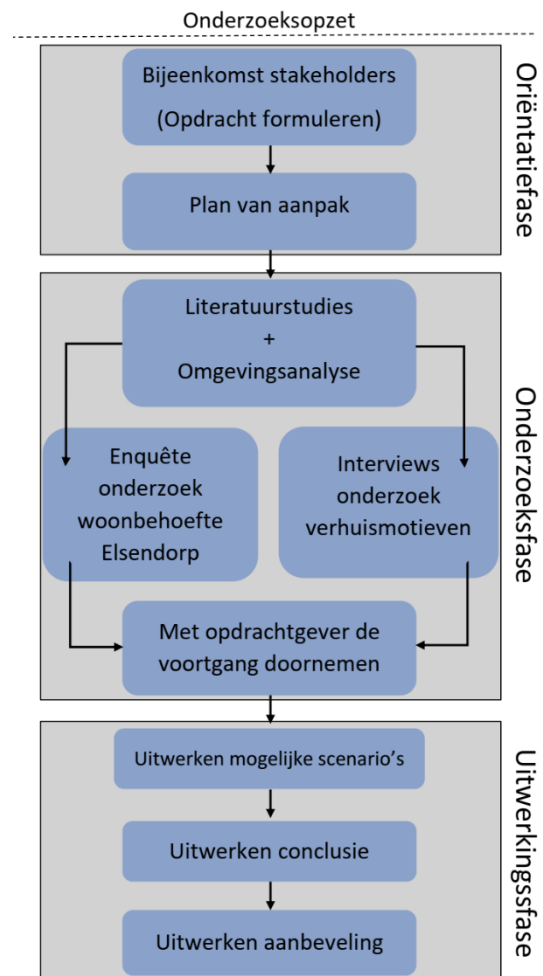
Afbeelding 4: Openbare ruimte Elsendorp (Bron: Google maps)

Hoofdstuk 2: Onderzoeksmethodiek

In het plan van aanpak (blz. 8) worden alle opdrachten benoemd. Deze worden in grote lijnen behandeld en wordt er vervolgens beschreven hoe het onderzoek daadwerkelijk verlopen is. De onderzoeksopzet en het onderzoek verloop worden langs elkaar gelegd en wordt er gekeken wat er anders is gelopen dan gepland. Hiernaast wordt er gereflecteerd op het verloop van het onderzoek.

2.1 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is onderverdeeld in drie verschillende fases, namelijk: Oriëntatiefase, onderzoeksfase en uitwerkingsfase. Tijdens de oriëntatiefase wordt de opdracht geformuleerd vanuit het werkveld d.m.v. een bijeenkomst. Hierop volgend wordt een plan van aanpak opgesteld waarin uitgebreid het onderzoek beschreven wordt. Wanneer de vraagstelling en de onderzoeksmethode duidelijk is, wordt de oriëntatiefase afgerond en begint de onderzoeksfase. De onderzoeksfase start met het maken van een omgevingsanalyse. Vanuit deze analyse zijn voldoende gegevens verzameld om meerdere literatuurstudies te maken. Deze literatuurstudies bieden ook een ondergrond voor het ontwikkelen van een woonbehoefte enquête en interviews van verhuismotieven. Wanneer Conceptversies van onderzoeken afgerond zijn zal met de opdrachtgever de voortgang doorgenomen worden, en waar nodig voorzien worden van feedback. Wanneer alle onderzoeken afgerond worden en de enquête gesloten wordt, zal de onderzoeksfase afgerond worden. De uitwerkingsfase volgt hierop. De onderzoeken worden geanalyseerd en geclusterd. Op ontvangen en onderzochte data worden scenario's geschetst en hierop volgend conclusies geschreven. Als laatste wordt een passende aanbeveling geschreven die gebaseerd is op de conclusie. Hierbij wordt de uitwerkingsfase afgesloten.



Afbeelding 5: Onderzoeksopzet

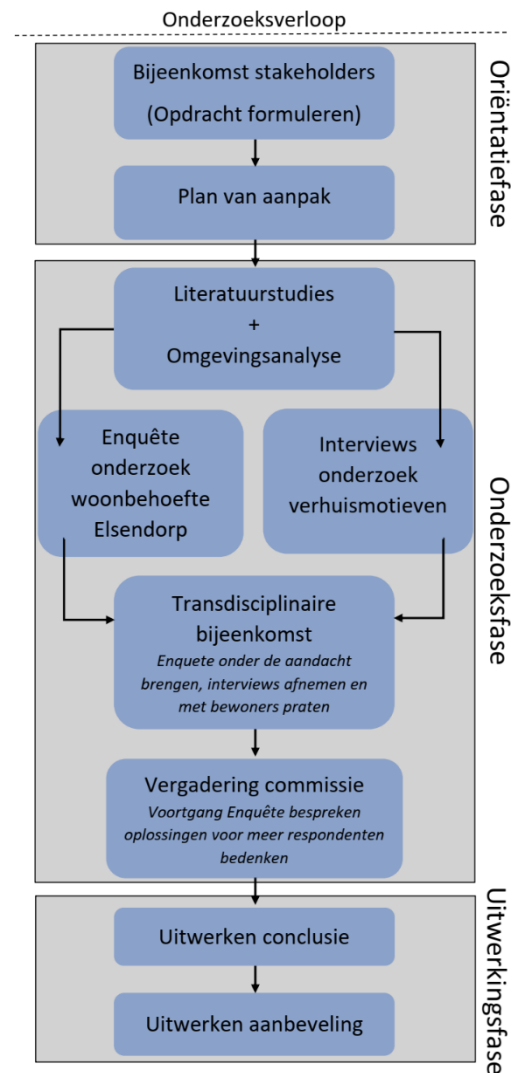
2.2 Onderzoek verloop

2.2.1 Oriëntatiefase

De oriëntatiefase is verlopen zoals we vooraf geformuleerd hadden. Vanuit een kennismakingsbijeenkomst is de opdracht geformuleerd, waarbij alle stakeholders betrokken waren. Vanuit deze bijeenkomst hebben we alle benodigde informatie ontvangen van de probleem- en doelstelling. Deze informatie is verwerkt in een plan van aanpak en is heel het onderzoekstraject lijdend geweest. Samen met projectbeleider Gideon hebben we hoofd- en deelvragen geformuleerd. Hieruit zijn dergelijke onderzoeken voortgekomen. Deze onderzoeken staan vermeld in het plan van aanpak (blz. 8). Het plan van aanpak inclusief hoofd- en deelvragen is door de opdrachtgever akkoord bevonden.

2.2.2 Onderzoeksfase

De onderzoeksfase is gestart met het maken van een omgevingsanalyse. Deze analyse brengt Elsendorp goed in kaart en de daarbij behorende faciliteiten. De infrastructuur en de ligging worden hierin als kwaliteit beschreven. Ook worden de eventuele uitbreidingsmogelijkheden weergegeven. Vervolgens zijn er vier literatuurstudies gemaakt, namelijk: Doelgroep-analyse, referentieprojecten, woontrends en mogelijke uitbreiding m.b.t. VAB. Deze literatuurstudies zorgen voor meer inzicht in het onderzoek en onderbouwen het vervolg van het onderzoek. De literatuurstudie doelgroep-analyse brengt de huidige doelgroepen in kaart, en welke interessant zijn voor het onderzoek. Dit geeft een goede onderbouwen bij het opstellen van de enquête en de interviews. De literatuurstudie referentieprojecten beschrijft verschillende projecten die dezelfde problematiek kennen en de daarbij behorende oplossingen. Per project zal beschreven worden wat eventueel relevant kan zijn voor Elsendorp. De literatuurstudie woontrends beschrijft de hedendaagse op het gebied van wonen. Deze bevindingen worden gebruikt met het maken van een passend advies voor de uitbreiding van de huidige woningvoorraad in het dorp. De literatuurstudie mogelijke uitbreiding m.b.t. VAB beschrijft de problematiek van de vrijkomende agrarische bebouwing en de VAB-proeftuin. Bij dit onderzoek wordt gekeken of wonen ook mee genomen kan worden met oplossingen voor dit probleem. Op de literatuurstudies volgt de enquête en de interviews. De enquête wordt digitaal verspreid en ingevuld. Om deze enquête onder de aandacht te brengen is meerdere malen reclame gemaakt in het dorpsblad. Ook zijn inwoners ingelicht via een Elsendorpse informatie facebookpagina. Om het respons te vergroten zijn twee bijeenkomstdagen georganiseerd waarbij men de enquête kan invullen. Tijdens deze bijeenkomsten zijn vijf interviews afgenomen bij betreffende inwoners die de laatste vijf jaar in Elsendorp zijn komen wonen. Deze verhuismotieven zijn erg relevant voor het onderzoek omdat de kwaliteiten van het dorp naar boven komen. Na de laatste bijeenkomst is een vergadering van de commissie bijgewoond, waarbij de voortgang van de enquête besproken is, en er gevraagd wordt naar oplossingen voor meer respons.

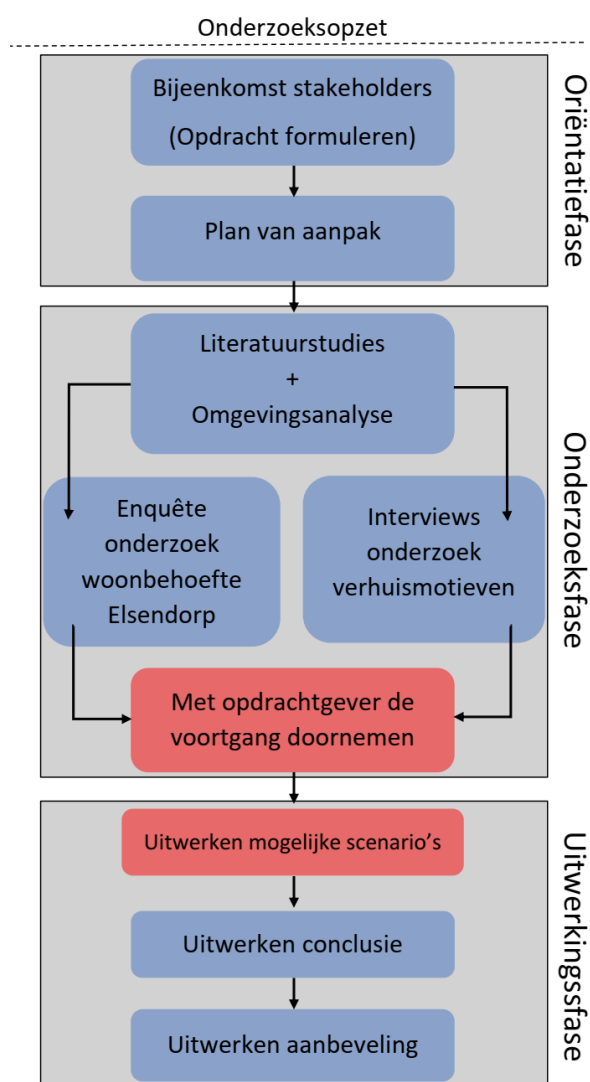


Afbeelding 6: Onderzoeksvloer

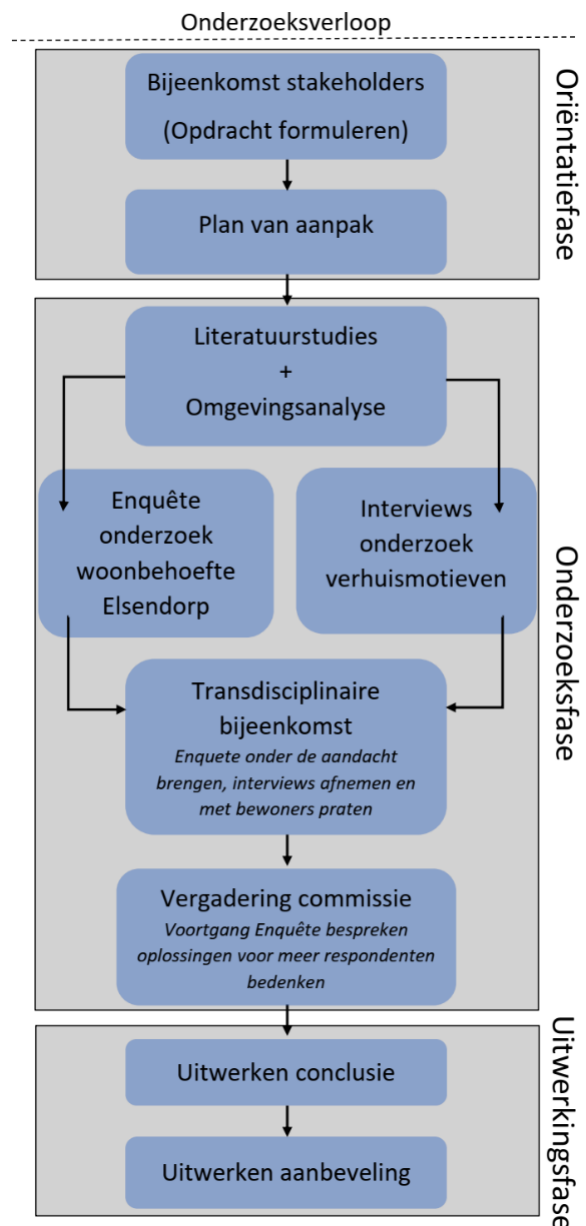
2.2.3 Uitwerkingsfase

Tijdens de vergadering van de commissie is duidelijk geworden dat de enquête een hoge verwachtingswaarde heeft. De manier van data verwerken is besproken, en is afgesproken dat de data geclusterd wordt per doelgroep. Per doelgroep wordt een conclusie beschreven. Omdat de enquête een hoge verwachtingswaarde heeft is besloten de uitwerking van de scenario's te laten vallen, en deze gedeeltelijk onder te brengen onder het hoofdstuk aanbevelingen. De enquête vervalt per 22 december dus de uitwerkingsfase zal ingekort worden waardoor er minder tijd overblijft voor deze fase. Verder wordt in de eindrapportage onder het hoofdstuk conclusie een samenvattende conclusie geformuleerd die een rode draad figureert en alle onderzoeken met elkaar verbindt.

2.2.4 Wijzigingen in Onderzoeksopzet en -verloop



Afbeelding 8: Gewijzigde onderzoeksopzet



Afbeelding 7: Gewijzigde onderzoeksverloop

2.3 Stakeholdersanalyse

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

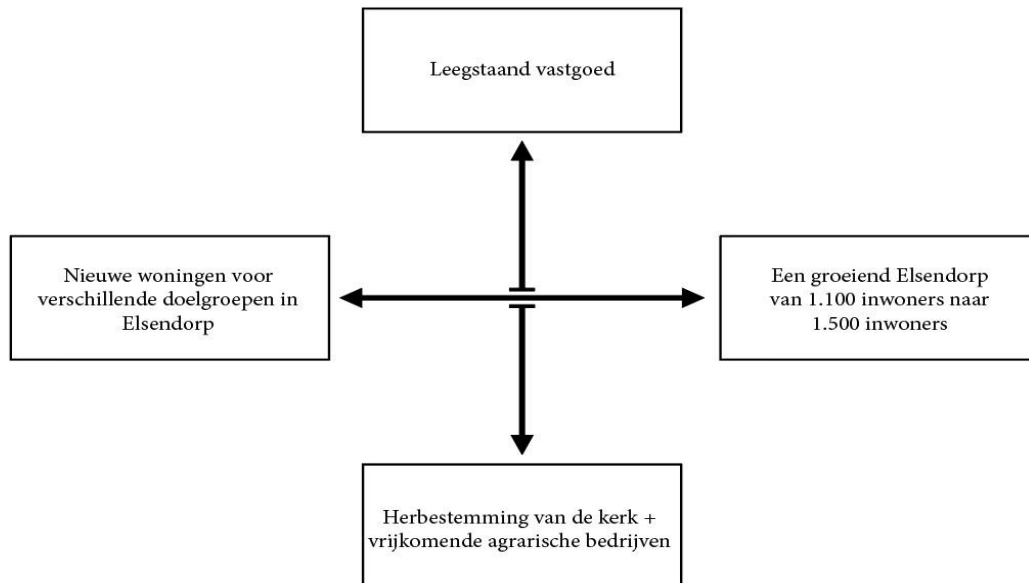
Tabel 1: Stakeholdersanalyse



Figuur 1: Relaties tussen stakeholders

2.4 Conceptueel model

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



Figuur 2: Conceptueel model

2.5 Reflectie op de onderzoeksmethodiek

Omvang opdracht

De omvang en complexiteit van de opdracht was vrij groot. Een van deze complexe opdrachten was het onderdeel van de VAB (vrijkomende agrarische bebouwing). Dit onderdeel komt in een literatuurstudie voor. Maar de complexiteit van het onderwerp maakt het lastig om maar half hierin te duiken. Deze literatuurstudie heeft dan ook vertraging opgeleverd wat mede ervoor gezorgd heeft dat de uitwerkingsfase pas later begon in het onderzoekstraject. Hierdoor hebben we het hoofdstuk mogelijke scenario's ook weg gelaten en deels ondergebracht bij hoofdstuk aanbeveling.

De enquête heeft op het begin een minder goede respons gekregen dan verwacht, waardoor we veel energie moesten steken in het onder de aandacht brengen van het woononderzoek. Uiteindelijk heeft dit niet voor vertraging gezorgd, maar zorgt de langere looptijd van de enquête wel voor vertraging in het traject, waardoor we later starten met de uitwerkingsfase.

Contact met stakeholders

Het contact met verschillende stakeholders is erg goed verlopen. Het concept van de enquêtevragen zijn door meerdere partijen gecontroleerd met in het bijzonder van een medewerker van woningcorporatie Goed Wonen Gemert. We zijn erg enthousiast geworden van het enthousiasme van alle betrokken partijen. Tussentijds is er meerdere malen contact geweest tussen de opdrachtgever om kennis en informatie te vergaren.

Hoofdstuk 3: Literatuuronderzoek

3.1 Doelgroep analyse

3.1.1 Inleiding

Om inzicht te krijgen welke doelgroepen er in Elsendorp wonen is er een doelgroep analyse opgesteld. In deze analyse wordt er gekeken naar welke soort doelgroepen en de eigenschappen van de doelgroepen die er in Elsendorp leven. Tevens wordt er een onderzoek gedaan naar de meest geschikte doelgroep die het dorp draaiende kan houden.

Elsendorp wil groeien van 1100 inwoners naar 1500 inwoners. De reden om te groeien is dat men bang is dat functies zoals de basisschool niet meer functioneren wanneer er te weinig nieuwe mensen in Elsendorp komen wonen. Hierdoor zal het evenwicht verstoord worden en het dorp krimpen. Het is een voorzorgsmaatregel om het dorp te laten groeien zodat de verschillende functies in het dorp de juiste balans houden.

De opheffingsnorm van de basisschool bepaalt hoeveel leerlingen een basisschool moet hebben om te blijven bestaan. Dit verschilt per gemeente en is bepaald aan de dichtheid van de bevolking. Elsendorp is een dunbevolkt dorp en heeft een opheffingsnorm van 62 scholieren. Momenteel heeft de basisschool 101 kinderen. Om het aantal kinderen dat op de school zit boven de opheffingsnorm te laten blijven dienen er doelgroepen te worden aangetrokken in Elsendorp die ervoor zorgen dat er genoeg leerlingen naar de basisschool blijven komen.

3.1.2 Doelgroepen Elsendorp

Om de huidige doelgroep in Elsendorp te beschrijven wordt er begonnen met een aantal algemene kenmerken zoals inwonersaantal, bevolkingsdichtheid, geslacht en herkomst.

Om precies te zijn bestaat Elsendorp uit 1.105 inwoners, en heeft een bevolkingsdichtheid van 63 inwoners per vierkante kilometer. De verdeling tussen man en vrouw is: 600 mannen – 505 vrouwen. De grootste leeftijdscategorie van Elsendorp is de groep 46 – 65 jaar. De kleinste leeftijdscategorie is de groep van 15 – 24 jaar. 86,7% is afkomstig uit Nederland, 12,4% is afkomstig uit westerse landen en 0,9% is afkomstig uit niet westerse landen. (CBS, sd)

De grootste doelgroep in Elsendorp zijn ondernemers. Dit komt door de gunstige ligging, de grote ruimte tot ontwikkeling van het dorp en de versoepelde wetgeving van de VAB-proeftuinen. Momenteel telt Elsendorp meer dan 140 ondernemingen. Ongeveer 13% van alle inwoners van Elsendorp heeft zijn eigen onderneming. Van de 57,4% beroepsbevolking is ongeveer 1 kwart ondernemer (Bedrijven Elsendorp, sd).

Het dorp heeft een gunstige ligging van de grote steden in Brabant/Limburg en is gelegen op 20 km van de Duitse grens. Voor de handel en bereikbaarheid heeft Elsendorp een goede ligging. De regelgeving is anders dan op andere plekken in Nederland i.v.m. VAB dat voordelen kan hebben voor ondernemers. Hiervoor geldt een versoepelde regelgeving.

De kleinste leeftijdscategorie in het dorp zijn 15 – 24 jaar. Deze groep heeft de minste voorzieningen en aansluiting in het dorp. Er is geen onderwijs en weinig voorzieningen om soortgenoten te ontmoeten (zie omgevingsanalyse).

3.1.3 Conclusie

Om de voorzieningen en leefbaarheid in Elsendorp te behouden zullen er woonvormen gecreëerd moeten worden waarbij de mogelijkheid zich voordoet dat de starters, eenpersoonshuishoudens <35jaar, paren <35jaar, paren 35-64 jaar, gezinnen en eenoudergezinnen in het dorp kunnen blijven wonen. Daarvoor is de woningmarkt geanalyseerd en verdeeld tussen de huur- en koopsector. Er doen zich meerdere mogelijkheden voor om woningen te realiseren, in tabel 1 en 2 wordt beschreven welke doelgroep er aangetrokken kan worden.

De huursector is aantrekkelijk voor een aantal doelgroepen, in tabel 1 wordt een overzicht gegeven over de doelgroepen die in aanmerking komen voor woningen in de huursector.

Overzicht huursector	
Prijsklasse	Doelgroep
Kwaliteitskortingsgrens tot aftoppingsgrens	Eenoudergezinnen
Aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	Starters, Eenpersoonshuishoudens <35jaar, eenoudergezinnen

Tabel 2 overzicht huursector

De koopsector is aantrekkelijk voor een aantal doelgroepen, in tabel wordt een overzicht gegeven over de doelgroepen die in aanmerking komen voor woningen in de huursector.

Overzicht koopsector	
Prijsklasse	Doelgroep
<€150.000	Starters
€180.000 - €220.000	Starters, eenpersoonshuishoudens <35jaar
€220.000 - €280.000	Paren <35jaar, eenoudergezinnen
€280.000 - €365.000	Paren <35jaar, paren 35-64 jaar, gezinnen
>€365.000	Paren 35-64 jaar, gezinnen

Tabel 3 overzicht koopsector

De huidige koopsector biedt weinig mogelijkheden voor de grote meerderheid voor de doelgroepen die hierboven beschreven staan, omdat de huidige woningmarkt een aanbod van voornamelijk woningen heeft tussen de €400.000 k.k. en €600.000 k.k.

Voor verdere onderbouwing wordt u verwezen naar bijlage 1 – Literatuurstudie/ Doelgroep analyse

3.1.4 Aanbeveling

Elsendorp dient meer bewoners tot 35 jaar en net daarboven aan te trekken waarbij de mogelijkheid zich voordoet dat er gezinsuitbreiding gaat plaatsvinden of dat al uit een gezin bestaat zodat er nieuwe leerlingen op de school komen en de school boven de opheffingsnorm blijft. Tevens zal dit bijdragen aan de leefbaarheid in het dorp. In Elsendorp dienen meer woningen te worden gecreëerd in de gewenste prijsklasse van de doelgroepen die aangetrokken dienen te worden.

3.2 Referentieprojecten

Hieronder worden diverse methode en projecten beschreven waarbij het van belang is om het dorp te laten groeien waarin de onderwerpen wonen leefbaarheid en herbestemming zullen worden behandeld.

3.2.1 Ons Dorp groeit op eigen wijze

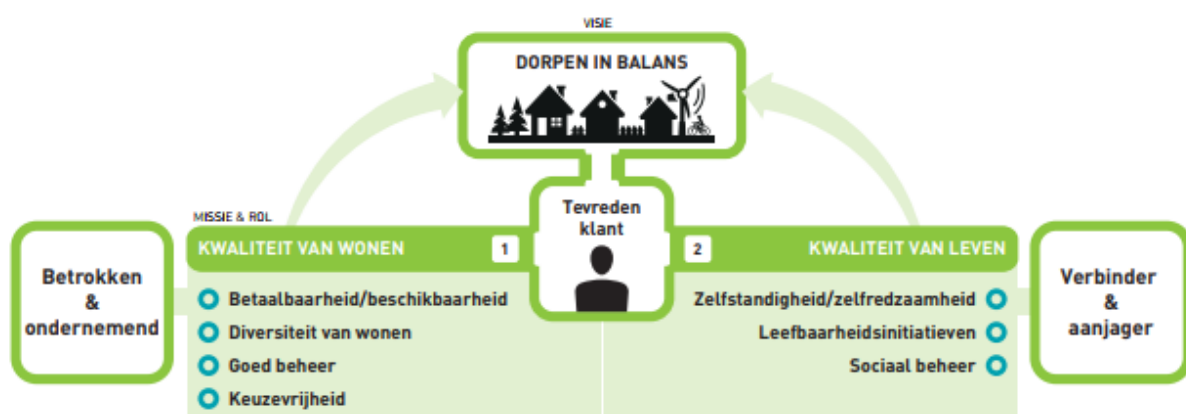
Het boek 'dorpen groeien op eigen wijze' biedt handvaten om diverse onderdelen in uw dorp te verbeteren of het nu gaat over uw dorp dat meer woningen, meer of andere voorzieningen of de wens heeft om een multifunctioneel dorps huis in het dorp te plaatsen. Om de wensen van het dorp te kunnen realiseren zal er met externe deskundigen samengewerkt worden om ontwerpen te maken en de plannen tot uitwerking te brengen. De gestructureerde wijze van 'Dorpen groeien op eigen wijze' biedt het dorp een methode waarbij het karakter van het dorp behouden dient te worden. Om dit te kunnen bewerkstellen dient er een ruimtelijk onderbouwde toekomstvisie te worden opgesteld. Aan de hand van een uitvoeringsprogramma zullen de doelen van het dorp behaalt moeten worden (Keereweert, 2014).

3.2.2 De Kernen

De kernen is een plattelandscorporatie waarbij voornamelijk bij dorpskernen wordt geanalyseerd hoe de kwaliteit van wonen en leven verbeterd kan worden. Dit zal per dorp geanalyseerd moeten worden omdat elk dorp zijn eigen dynamiek en eigen behoeften op het gebied van wonen en leven.

De primaire taak is zorgen voor kwaliteit van wonen, het doel van de plattelandscorporatie is om wonen in een wijk met een mix van doelgroepen te creëren. Hierbij moet u denken aan een mix tussen hoge en lage inkomens en een mix tussen huishoudsamenstellingen.

De secundaire taak is zorgen voor de kwaliteit van wonen. Hierbij moet u denken aan alles wat wordt verstaan onder de zelfredzaamheid en zelfstandigheid van de bewoners. Dit bestaat uit het ondersteunen van zorg- en welzijnsvoorzieningen, de ontsluiting van de gebieden, samenwerken met de onderwijsvoorzieningen en het stimuleren van leefbaarheidsinitiatieven. De plattelandscorporatie beheert ook de sociale huur en waar er problemen zijn zal hier individuele hulp geboden worden.



Figuur 3: Schema beleidsplan (BRON)

3.2.3 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. In het gebouw werden twee verdiepingen gecreëerd. De onderbouw zit beneden, de bovenbouw zit boven. Achterin de kerk zit de kinderopvang gevestigd. De authentieke details van de kerk zijn nog goed zichtbaar. Tafeltjes staan tussen de stenen pilaren en in de ramen zit glas-in-lood.

Door middel van het vastgoed exploitatie plan is het gebouw ontwikkeld. Het vastgoed exploitatie geeft inzicht over de eigenaar van het gebouw en de beoogde verhuur- of verkoopopbrengst.



Afbeelding 9: Herbestemming Esbeekse kerk (bron: AD VAN DE WOUW)

3.2.4 Terre de Liens

Sjoerd Wartena is een tachtigjarige ondernemer die zich inzet voor kleinschalige boerenlandbouw in Europa. Deze werkzaamheden verricht hij al voor meer dan 50 jaar waarmee hij werk verschaft, de voedselvoorziening vergroot en de natuur beschermt. Het duurde tot 2003 tot Terre de Liens (land van verbindingen) van de grond kwam.

Terre de Liens is een complexe organisatie dat bestaat uit een cv, stichting en twintig regionale verenigingen. De stichting koopt boerderijen en gronden en pacht deze aan boeren. Zo kunnen kleinschalige (arme boeren) in leegstaand vastgoed het boerenbedrijf starten. Momenteel zijn er al meer dan 200 boerderijen aangekocht en verpacht. Deze oplossing zorgt ervoor dat krimp in kleine dorpen tegengegaan wordt. Tevens is kleinschalige landbouw minder belastend voor het milieu vergeleken met grote veehouderijen.

De organisatie houdt de grond in eigen beheer en beschikt over 4500 hectare land. De boerenbedrijven op deze gronden produceren biologische producten en leveren nieuwe banen op. Naast Frankrijk opereert het bedrijf ook in België, Roemenië en Tsjechië.

3.2.5 Tips voor dorpelingen om het dorp zelf uit te breiden

Groningen is een krimpprovincie. Zowel kleine als grote steden krimpen in Groningen. De dorpen hebben een karakteristieke uitstraling die past bij de provincie. Zo zijn er nog genoeg schilderachtige dorpen te vinden met mooie panden, vaak nog in originele staat. De geschiedenis is nog afleesbaar en vraagt om gekoesterd te worden.

Het boek 'Dorpen in Groningen' is tot stand gekomen door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en Planologische Dienst van de provincie Groningen. Een samenwerkingsverband waarbij inwoners zelf het heft in eigen hand kan nemen en de gemeente een faciliterende rol opzich neemt. De inwoners kunnen met aangereikte handvaten het dorp zelf toegankelijker maken (Ontdek je dorp en ontwikkel het samen verder, 2019).

De tips die zijn opgesteld voor de ontwikkeling van het dorp:

- Onderzoek welke soort woningen in het dorp aanwezig zijn en sluit hieraan de nieuwe woningontwerpen;
- Houd rekening met de omvang van de bebouwing en de hoogte van het bouwwerk zodat dit aansluit bij de omliggende bebouwing;
- Kopieer geen identieke panden maar varieer in gelijksoortige ontwerpen die zich in het dorp bevinden. Denk hierbij aan omvang, kleur en ornamenten;
- Zorg ervoor dat plaatsing van bebouwing afgestemd is op panden uit de omgeving;
- Onderzoek in de dorpsstructuur waar en welke kavels er gebouwd kunnen worden;
- Zorg ervoor dat -uit en inbreiding goed op de dorpsstructuur aansluit;
- Houd rekening met zichtlijnen naar herkenningpunten of landschappen in het dorp;
- Zorg ervoor dat de wegenstructuur duidelijk en eenvoudig blijft;
- Beperk de hoeveelheid verharding tot een minimum zodat een groen landschap gewaarborgd blijft;
- Zorg ervoor dat parkeren op eigen terrein zoveel mogelijk opgelost kan worden. Dit houdt de straat rustig en overzichtelijk;
- Voorkom gebruik van afwijkende kleuren die in contrast staan met de omgeving. Stem het liefst de kleuren af met de omgeving en de natuur;
- Etc.

Met deze tips kunnen nieuwe dorpelingen zorgen voor een uitbreiding in de bestaande dorpen. Met de handvaten blijft de geschiedenis intact, het dorp overzichtelijk, de infrastructuur eenvoudig, etc.

3.2.6 Conclusie

De referentieprojecten kunnen een voorbeeld zijn in de ontwikkeling van Elsendorp. In dit onderzoek komt naar voren hoe er samen met experts dorpen kunnen groeien, hoe er samen met een corporatie dorpen kunnen groeien, hoe projecten de leefbaarheid in het dorp kunnen verbeteren, hoe er in Terre de Liens agrarische bedrijven een nieuw leven in wordt geblazen en tips hoe bewoners zelf het dorp kunnen laten groeien. Door de diversiteit in de referentieprojecten worden er diverse onderwerpen aangesneden die kunnen fungeren als leidraad ter ontwikkeling/groei van Elsendorp.

3.2.7 Aanbevelingen

Uit dit referentie onderzoek worden een aantal aanbeveling gedaan die wel- niet interessant zijn voor Elsendorp. Met deze aanbevelingen kunnen de inwoners zelf meedenken over mogelijke oplossingen voor de groei van het dorp.

Interessant

- **Houd rekening met de omvang van de bebouwing en de hoogte van het bouwwerk zodat dit aansluit bij de omliggende bebouwing.** *De nieuwe woningen in Elsendorp moeten verbonden blijven met het dorp om het geheel te waarborgen. Zo is het van belang dat de starterswoningen aansluiten aan de architectuur stijlen van bestaande bebouwing.*
- **Herbestemming van kerk.** *De kerk in Elsendorp wordt steeds minder in gebruik genomen en komt waarschijnlijk binnen een paar jaar leeg te staan. Dit biedt kansen voor het dorp. De kerk kan her-ontwikkeld worden naar appartementen zodat het gat van starters gedicht kan worden. De huisvesting in de kerk kan een tijdelijke oplossing zijn voor de bouw van nieuwe starters woningen in Elsendorp.*
- **Onderzoek in de dorpsstructuur waar en welke kavels er gebouwd kunnen worden.** *Het is van belang dat de nieuwe woningen gebouwd worden op een strategische ligging zodat het dorp in de toekomst nog verder kan uitbreiden. Hiervoor moet goed gekeken worden naar uitbreidingsmogelijkheden van het dorp.*
- **Zorg ervoor dat de wegenstructuur duidelijk en eenvoudig blijft.** *Het dorp moet makkelijk te betreden zijn door bezoekers en inwoners. Het is dan gewenst om aan te sluiten op de huidige wegenstructuur en deze structuur te blijven hanteren.*

Niet interessant

- **Onderzoek welke soort woningen in het dorp aanwezig zijn en sluit hieraan de nieuwe woningontwerpen.** *Deze oplossing is niet interessant omdat er in het dorp geen woningen staan die interessant zijn voor starters. Als deze aanbeveling uitgewerkt wordt dan zal de huisvesting kans voor starters klein blijven in Elsendorp.*
- **Zorg ervoor dat parkeren op eigen terrein zoveel mogelijk opgelost kan worden.** *Dit houdt de straat rustig en overzichtelijk. Parkeren in Elsendorp is geen probleem. Elsendorp is een rustig dorp waar parkeren voor de deur al dan niet op de stoep opgelost kan worden. Elsendorp heeft brede wegen waardoor het overzicht niet verloren zal gaan.*

3.5 Woonrends

3.5.1 Inleiding

De commissie 1500 wil een strategie ontwikkelen om succesvol te groeien naar 1500 inwoners. Dit zien zij als noodzakelijk voor hun dorp om op de lange termijn de leefbaarheid met bijbehorende voorzieningen te behouden. Een van de onderzoek aspecten zijn woonrends. Wanneer men weet wat de hedendaagse woonrends zijn kan hierop ingespeeld worden. De woningvoorraad in Elsendorp kan op deze manier uitgebreid worden waarmee rekening gehouden wordt met de behoefte van mensen. Op deze manier kan de woningvoorraad succesvol uitgebreid worden en zorgt dit voor mogelijke groei van het aantal inwoners van Elsendorp.

3.5.2 Woonrends



De literatuurstudie woonrends beschrijft hedendaagse trends op het gebied van wonen. Nieuwe woonvormen kennen verschillende motieven. Bij **jong werkende mensen** is betaalbaarheid en ontmoeten een belangrijk aspect. Bij deze doelgroep zijn kleinere woningen met een gemeenschappelijke voorziening aantrekkelijk. Men in deze doelgroep heeft wat minder te besteden omdat ze net startende, of niet erg lang aan het werk zijn zodat ze veel gespaard hebben.

Bij **55+ers** is het ontmoeten en voor elkaar zorgen een belangrijk aspect. Voor hen is dit van belang omdat mensen in deze doelgroep zorg nodig hebben, of een familielid hebben die zorg nodig heeft. Ook ontmoeten is van belang omdat de kans groter is dat men dierbare om zich heen verliest en zo vereenzaamd.



Bij **andere doelgroepen** is het verkleinen van de footprint van belang. Hiermee wordt bedoeld dat de oppervlakte van de woning kleiner wordt. Men heeft behoefte aan minder ruimte. Dit heeft o.a. te maken met betaalbaarheid maar ook met het gebruiken van minder materialen om zo het milieu minder aan te tasten. Denk bijvoorbeeld aan een Ecodorp of de vele Tiny Houses. Ook speelt een oudere leeftijd een rol, en kan dit een motief zijn om kleiner te gaan wonen.

Een opkomende woonrend dat steeds populairder wordt zijn **Tiny Houses**. Tiny houses zijn primaire, volwaardige woningen op kleine schaal. Deze woningen worden bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte eenvoudiger te leven. Deze levensstijl is gericht op het minder consumeren met een kleinere ecologische voetafdruk.

Een procesmatige trend in de bouw wat steeds populairder wordt is **collectief particulier opdrachtgeverschap** (CPO). Het is een vorm van bouwen waarbij bewoners gezamenlijk het opdrachtgeverschap in handen nemen en zo meer zeggenschap hebben over de ontwikkeling van de buurt. Wanneer dit traject in eigen beheer gebeurt hebben bewoners ook meer beheer over de kosten en wensen van het project.

Een relatief nieuw woonconcept is **Knooperven**. Veel Nederlandse boeren stoppen met hun bedrijf. Knooperven gaan over het hernieuwd eigenaarschap en gebruik van vrijkomende agrarische erven op het platteland, beter gezegd landelijk gebied. Op vrijkomende erven van boeren wordt meer ontwikkelingsruimte geboden. Het idee achter knooperven is dat nieuwe bewoners gaan zorgdragen voor het omliggende landschap, de recreatieve toegankelijkheid en de versterking van de landbouw.

Ecodorpen zijn een zeer nieuwe manier van gezamenlijk wonen waarbij gemeenschappen van minimaal acht volwassenen samen een omgeving ontwerpen met betrekking tot de vier duurzaamheid perspectieven (sociaal, ecologisch, economisch en cultuur). Bij het bouwen van een

Ecodorp wordt op een duurzame manier gedaan. Bij het bouwen worden natuurlijke, herbruikbare materialen gebruikt.

Levensloopbestendige woningen worden steeds populairder waarbij de vraag hierna elk jaar enorm stijgt. In een levensloopbestendige woning zijn voorzieningen aangebracht die het mogelijk maken langer te blijven wonen in dezelfde woning, die zorg dragen bij mensen die minder mobiel worden bij ouderdom.

De kangoeroewoning wordt steeds populairder. Steeds meer gezinnen willen bij elkaar blijven wonen en voor elkaar zorgen. Een kangoeroewoning (ook wel een buidelwoning of meergeneratiewoning genoemd) is eigenlijk een twee-onder-één-kapper. Het zijn twee (zelfstandige) woningen die zich onder één dak bevinden waarbij een interne afsluitbare binnendeur aanwezig is.

3.5.3 Conclusie en aanbeveling



Doelgroep 18 – 35 jaar:

Deze doelgroep maakt een stap naar volwassenheid. Zij worden beschouwd als starters. Ze gaan naar het vervolgonderwijs of zoekt een vaste baan. Ze staan erg flexibel in het leven en zijn opzoek naar uitdagingen. In deze leeftijdscategorie start men een gezin en wordt volledig onafhankelijk. Men krijgt vaak een vaste relatie, ontmoeten is hierbij erg belangrijk. Doordat men net start met werken en sparen is betaalbaarheid een belangrijk aspect.

- **CPO** - CPO speelt in op de belangen van starters door hun ambities uit te spreken door zelf de regie in handen te nemen. Door collectief te bouwen wordt ook de betaalbaarheid vergroot doordat ze gezamenlijk gaan bouwen en ze de grootte van de woning deels ook zelf kunnen bepalen.
- **Knooperven** – Starters die in landelijk gebied gewoond hebben en hier dus opgegroeid zijn hebben hier een hart voor. Voor deze specifieke doelgroep met deze belangen is het een kans op te gaan wonen op een knooperf. Ook zijn starters flexibel en speelt betaalbaarheid een rol.
- **Tiny houses** – Tiny houses kunnen relatief goedkoop gebouwd worden waardoor deze woonvorm betaalbaar is. Het is gebaseerd op duurzaam en vooral milieubewust leven. Dit vraagt een specifieke levensstijl dat niet voor iedereen geldt binnen deze doelgroep.

Doelgroep 36 – 55 jaar:

Deze doelgroep heeft een vaste baan. Men is gemotiveerd en wilt hogerop komen door bijvoorbeeld het starten van een eigen onderneming. Gezinsuitbreiding staat vaak centraal bij deze doelgroep. Ruimte voor een onderneming of gezinsuitbreiding is van belang. Ook een veilige omgeving voor het kind is van belang.



- **CPO** – Deze doelgroep heeft ook graag de regie in eigen handen door collectief te gaan bouwen. Ze hebben inbreng in welke woonvorm ze gaan bouwen die passend is voor hun gezinssituatie.
- **Knooperven** – Een knooperf biedt de kans om in landelijk gebied te gaan worden, waarbij het erf gedeeld wordt met meerdere bewoners. Dit zorgt mede voor ontmoetingen wat belangrijk is voor deze doelgroep. Er is ruimte voor uitbreidingen voor het gezin of een eventuele onderneming.

- Ecodorpen – Deze variant van wonen is bedoeld voor mensen die erg duurzaam en milieubewust willen leven. In deze doelgroep is het mogelijk dat mensen hiervoor willen kiezen.

**Doelgroep 56 – 67 jaar:**

Deze doelgroep heeft een stabiel leven zowel zakelijk als privé. De grootste piek in de carrière is meestal al geweest. In deze levensfase is veel werk- en levenservaring opgebouwd. Neemt taken op als mantelzorg voor ouders. In de beginfase van deze doelgroep zal het kind of de kinderen het huis verlaten.

- Levensloopbestendige woningen – Deze doelgroep gaat naar een oudere leeftijdscategorie en gaat zich oriënteren voor de komende toekomst. Men krijgt de kans om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen
- CPO – Bij deze doelgroep kan het mogelijk zijn als ze een gezin hebben dat het kind of de kinderen het huis gaan verlaten. De woning is dan vaak te groot en wordt er gekozen om kleiner te gaan wonen, ook om voor te bereiden voor de toekomst. CPO is ook geschikt voor deze doelgroep om zo kleinere woningen te gaan bouwen zoals bijvoorbeeld rijtjeshuizen.
- Knoopen – Een knooperf biedt de kans om in landelijk gebied te gaan worden, waarbij het erf gedeeld wordt met meerdere bewoners. Voor deze groep is het een kans om rustiger te gaan wonen.
- Tiny house – Men kan rustig en simpel gaan leven als hier behoefte aan is. Tiny houses zijn gebaseerd op duurzaam en vooral milieubewust leven. Dit vraagt een specifieke levensstijl dat niet voor iedereen geldt binnen deze doelgroep.

Doelgroep 68 – 80 jaar:

Deze groep woont vaak nog in eigen huis. De overheid motiveert deze doelgroep om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen met zorg aan huis. Men werkt niet meer en geniet van zijn of haar pensioen. De vitaliteit van het lichaam begint in deze fase achteruit te gaan. Vaak krijgen mensen in deze doelgroep op latere leeftijd zorgverlening. Deze zorg is afkomstig van thuiszorg en vaak ook mantelzorg vanuit de kinderen van de persoon. Vereenzaming is een veelvoorkomend probleem. Ontmoeten is dan ook een belangrijk aspect voor mensen op oudere leeftijd.



- Levensloopbestendige woningen – Mensen beginnen op leeftijd te raken en zullen op een bepaald moment steeds meer zorg nodig hebben. Levensloopbestendige woningen hebben de voorzieningen om ervoor te zorgen dat men langer thuis kan wonen met meer gemak.
- Knoopen – Een knooperf biedt de kans om in landelijk gebied te gaan worden, waarbij het erf gedeeld wordt met meerdere bewoners. Bewoners kunnen gezamenlijk het erf onderhouden (wanneer dit mogelijk is). Dit zorgt mede voor ontmoetingen wat belangrijk is voor deze doelgroep om vereenzaming tegen te gaan. Voor deze groep is het een kans om rustiger te gaan wonen.
- Mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen – Een mantelzorgwoning of kangoeroewoning zorgt ervoor dat mensen die zorg nodig hebben thuis kunnen blijven wonen. Het speciale hieraan is, is dat men dicht oftewel naast een familielid kan gaan wonen die voor hem of haar zorgt. Zo kan er ieder moment van de dag gemakkelijk zorg verleend worden.

**Doelgroep 80+:**

Deze groep is definitief klaar met werken. In Elsendorp zijn geen verzorgingstehuizen wat maakt dat deze groep erg klein is. Hulpbehoevende moeten verhuizen naar een geschikte locatie in de omgeving. Men heeft vaak erg veel zorg nodig en kan vaak niet meer thuis wonen.

- Geen geschikte woonvorm die genoemd is in deze literatuurstudie. Men zal vaak naar een verzorgingstehuis moeten in de omgeving buiten het dorp.

3.6 Uitbreiding Elsendorp in relatie met VAB (Eerste verkenning)

3.6.1 Inleiding

Omdat Elsendorp een proeftuin is voor de VAB is dit daarom meegenomen in het onderzoek. Gezien het tijdsbestek van het onderzoek is dit onderdeel afgebakend. Hieronder worden een aantal scenario's benoemd die eventueel een optie kunnen zijn in relatie met wonen.

3.6.2 Mogelijkheden

De VABIMPULS heeft momenteel geen geld meer beschikbaar voor het herbestemmen van de vrijkomende agrarische bebouwingen. Het is dus nu dan ook geen mogelijkheid om die in te schakelen. Doordat Elsendorp een proeftuin is, zijn er meer mogelijkheden om agrarische bebouwingen her te bestemmen.

De agrarische bedrijven kunnen hun hoofd niet meer boven water houden. Daarom is er in dit onderzoek gekeken wat het wonen in Elsendorp kan betekenen voor de VAB. In de onderstaande tabel zijn een aantal innovatieve ideeën:

Onderwerp	Input vanuit de boeren	Input vanuit het dorp	Opmerkingen
<i>Knooperven</i>	Het vrijstellen van een erf voor het ontwikkelen van (nieuwe) woningen.	Bewoners die in het buitengebied willen gaan wonen kunnen zich beschikbaar stellen en meedoen aan het financieren van een knooperf.	Het is belangrijk dat het bestemmingsplan van het perceel wordt gewijzigd naar wonen.
<i>Vrijkomende erven</i>	Grotere boeren kunnen leegstaande percelen overnemen in ruil voor het financieren/diensten van eventuele knooperven.	-	Boeren kunnen helpen bij de bouw en/of renoveren van nieuwe woningen op de knooperven. Zoals bijvoorbeeld het vervoeren en aansluiten van Tiny houses.
<i>Herbestemming erf</i>	Boeren kunnen het perceel in een nieuw	Bewoners die werkloos zijn kunnen	Andere voorbeelden zijn een motel/hotel of

	leven inblazen door bijvoorbeeld een bed & breakfast te beginnen.	een baan beginnen bij de startende bedrijven.	gewoon het herbestemmen naar wonen.
<i>Opslag schuren</i>	Leegstaande schuren kunnen worden gebruikt als opslag voor bewoners uit het dorp.	Bewoners kunnen spullen opslaan bij de boeren tegen een vergoeding of dienst.	Denk hierbij aan grasmaaiers of bijvoorbeeld aan de opslag van de caravan.
<i>Zonnepanelen</i>	De oppervlaktes van de schuren van een boer kunnen optimaal gebruikt worden voor het plaatsen van zonnepanelen voor de buurt.	Bewoners kunnen hiervoor een vergoeding betalen.	-
<i>Ruimte voor (startende) ondernemers</i>	Leegstaande loodsen en/of schuren kunnen gebruikt worden voor startende ondernemers.	Ondernemers vanuit het dorp kunnen hier hun bedrijf opstarten.	Voorbeelden hiervan zijn drukkerijen, meubelmaker of velgen reparaties.
<i>Hergebruiken van materialen</i>	Wanneer er schuren gesloopt worden bij de boeren, kunnen deze materialen gebruikt worden voor het bouwen van woningen.	Bewoners kunnen eventueel helpen bij de sloop van de woningen.	-
<i>Opslag materialen</i>	Leegstaande schuren kunnen gebruikt worden voor de opslag van materialen.	Bewoners kunnen deze materialen kopen tegen een aanzienlijke lage prijs.	Denk hierbij aan bijvoorbeeld houten balken, puin voor onder een oprit of planken voor een schutting.

Tabel 4: Innovatieve ideeën

Hoofdstuk 4: Woonbehoefte Enquête in Elsendorp

Tijdens het onderzoek naar de mogelijke uitbreiding van Elsendorp in het kader van bevolkingsgroei is een woonbehoefteonderzoek gedaan. Dit onderzoek is d.m.v. een enquête verricht waarbij de inwoners van Elsendorp de kans hebben hun mening te geven. Op basis van deze enquête kan een passend advies gegeven worden voor de mogelijke uitbreiding van de woningvoorraad en de leefbaarheid van het dorp. In de eindrapportage is een zeer beknopte versie beschreven van het woonbehoefte onderzoek. De volledige uitgebreidere versie van het onderzoek kunt u vinden in de bijlage B5. Het export rapport vanuit de enquête software Qualtrics kunt u terug vinden in de bijlage B5.

4.1 Steekproef

De validiteit en betrouwbaarheid van de afgenomen enquête wordt berekend d.m.v. onderstaande steekproef formule.

$$n \geq \frac{N \cdot z^2 \cdot p(1 - p)}{z^2 \cdot p(1 - p) + (N - 1) \cdot F^2}$$

Figuur 4: Steekproef formule (bron: enquete.com)

Formule toelichting	Getal m.b.t. afgenomen enquête
n = aantal benodigde respondenten	270 respondenten
z = standaardafwijking bij bepaald betrouwbaarheidspercentage	1,96
N = grootte van de populatie (inwoners >18+)	905 inwoners (18 jaar of ouder)
p = kans dat iemand een bepaald antwoord geeft	50%
F = foutmarge	5%

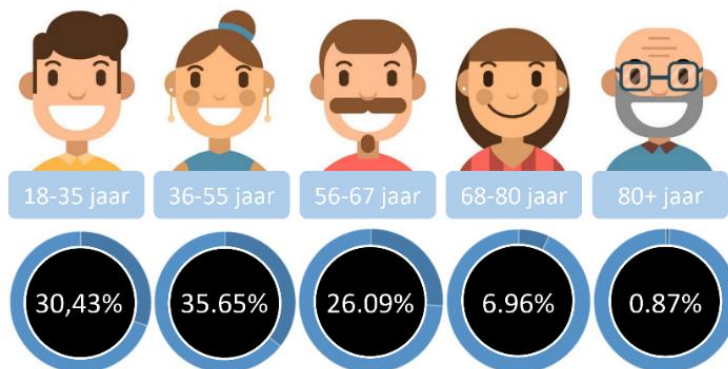
Tabel 5: Formule toelichting

Volgens de steekproef formule van (bron: enquete.com) wordt de enquête representatief verklaard bij 270 respondenten. Wanneer dit aantal niet behaald wordt, zal dit onderzoek indicatief zijn.

De enquête is door 146 deelnemers ingevuld waarvan er 101 in Elsendorp wonen. 115 deelnemers hebben verklaard akkoord te gaan volgens de AVG richtlijnen die we opgesteld hebben. Het onderzoek naar woonbehoefte d.m.v. de betreffende enquête is dus gebaseerd op 115 deelnemers/respondenten. Het aantal benodigde respondenten voor een representatief onderzoek is 270 deelnemers. Het betreft een indicatief onderzoek. Per vraag wordt het aantal respondenten weergegeven.

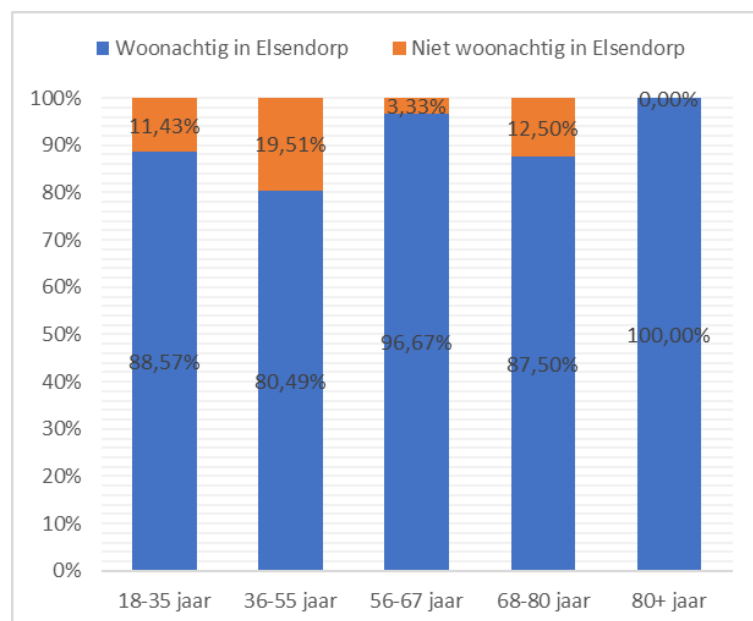
4.2 Thema 1: Doelgroepen

- Van de totale aantal respondenten die deelgenomen hebben aan de enquête is deze door 64,35% ingevuld door het vrouwelijke geslacht. Het vrouwelijk geslacht vormt dus een meerderheid. Het mannelijk geslacht wordt vertegenwoordigd met 34,78%. 0,87% geeft aan dit niet te willen vermelden.
- In het onderzoek worden de verschillende doelgroepen verdeeld in leeftijdscategorieën, namelijk:



De vertegenwoordiging van elke doelgroep is zichtbaar d.m.v. een percentage. De respondent onder de 56 jaar vormt een meerderheid in het onderzoek. De leeftijdscategorie 80+ wordt vertegenwoordigd door één respondent. Dit betekent dat deze doelgroep een te laag respons heeft om hier conclusies op te baseren.

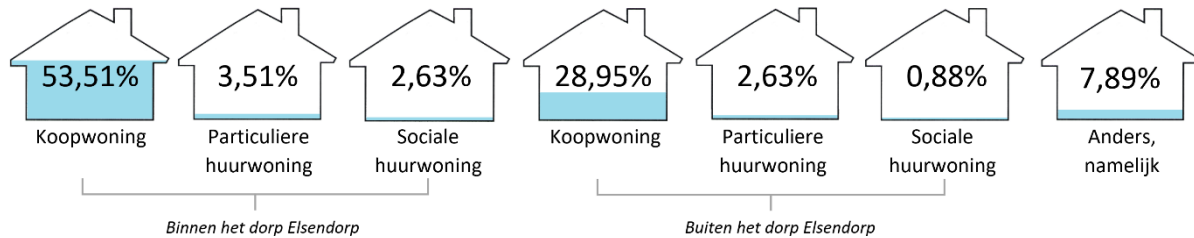
- Onder de respondent is gemiddeld het merendeel (88,3%) woonachtig in Elsendorp. De minderheid met een percentage van 11,7% is woonachtig in andere omliggende dorpen of steden.



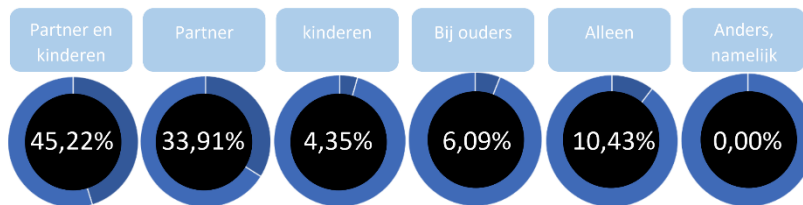
Grafiek 1: Woonachtig in Elsendorp

4.3 Thema 2: Huidige woonsituatie

- Het grootste deel van de respondenten woont in een koopwoning binnen het dorp Elsendorp. De koopwoning scoort erg hoog t.o.v. de huurwoning. In totaal woont 82,46% in een koopwoning.



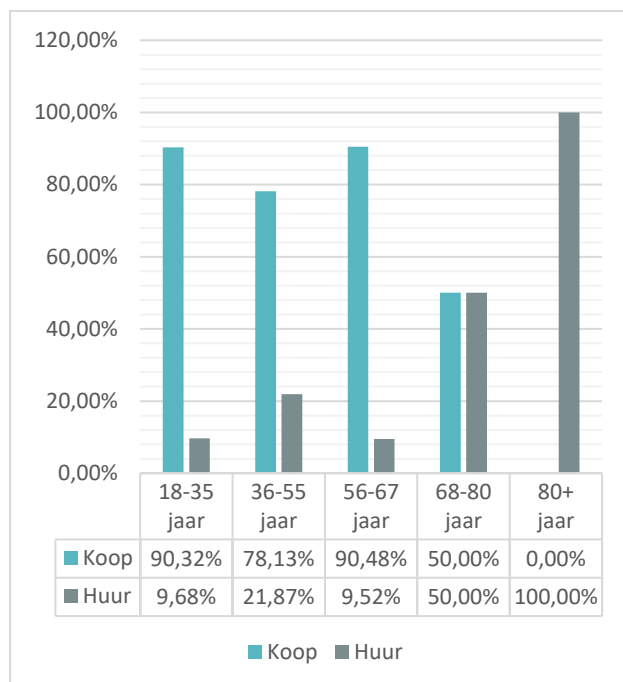
- Bijna de helft van de respondenten met een percentage van 45,22% geeft aan samen te wonen met partner en kinderen. Een derde (33,91%) geeft aan alleen met partner samen te wonen. Eenpersoonshuishoudens worden vertegenwoordigd met een percentage van 10,43%.



- Het grootste percentage van 27,10% geeft aan dit liever niet te willen zeggen. Het modaal inkomen 2019 is €36.000 bruto per jaar (Bron: CBS). Circa een derde van de respondenten zit hierboven en hieronder. Je kunt dus stellen dat het inkomen relatief verdeeld is onder de respondenten.

4.4 Thema 3: Woningbehoefte

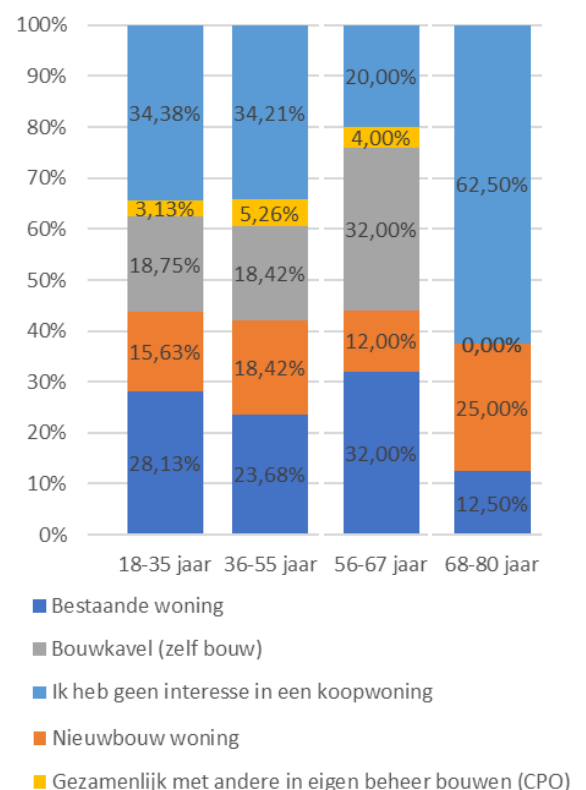
- Het merendeel van de respondenten onder de 68 jaar geeft aan behoefte te hebben aan een koopwoning. De koopwoning scoort erg hoog met een gemiddelde van 86,31%. De doelgroep met leeftijdscategorie 68-80 jaar geeft de helft aan behoefte te hebben aan een koopwoning, en de andere helft behoefte te hebben aan een huurwoning.



Grafiek 2: Verhouding koop en huur

- Ca. 50% geeft aan interesse te hebben in verhuismotieven ongeacht tijdsbestek. Het tijdsbestek dat het hoogste scoort uit het onderzoek is verhuizen later dan 10 jaar.
- Op het gebied van woning types scoort een bestaande woning het hoogst onder de respondent 68-80 jaar. CPO scoort bij elke leeftijdscategorie erg laag. Een bouwkaavel waarbij zelf een woning gebouwd wordt scoort op de bestaande woning na gemiddeld het hoogst.
- Het bedrag dat men het meest gewenst vindt te betalen voor een koopwoning bedraagt €200.000 tot €345.000. Onder de leeftijdscategorie 18-35 jaar is dit bedrag het meest gewenst.

- De leeftijdscategorie 18-35 jaar heeft behoefte aan een starterswoning (19,53%) en aan een gezinswoning (29,03%). De levensloopbestendige woning is het meest gewenst onder de respondent met de leeftijdscategorie 56-67 jaar. De seniorenwoning scoort het beste onder de leeftijdscategorie 68-80 jaar.



Grafiek 3: Interesse in koopwoningen

- Men heeft weinig interesse in huurwoningen. Dit geldt voor iedere doelgroep. De respondent onder de 56 jaar heeft een meerderheid behoefte aan een gezinswoning.
- Gemiddeld vindt men het meest gewenst om €425,- tot €605,- per maand te betalen voor een huurwoning.
- 1/3 van de totale respons (100) geeft aan interesse te hebben in knoopen. Dit geldt voor iedere doelgroep.

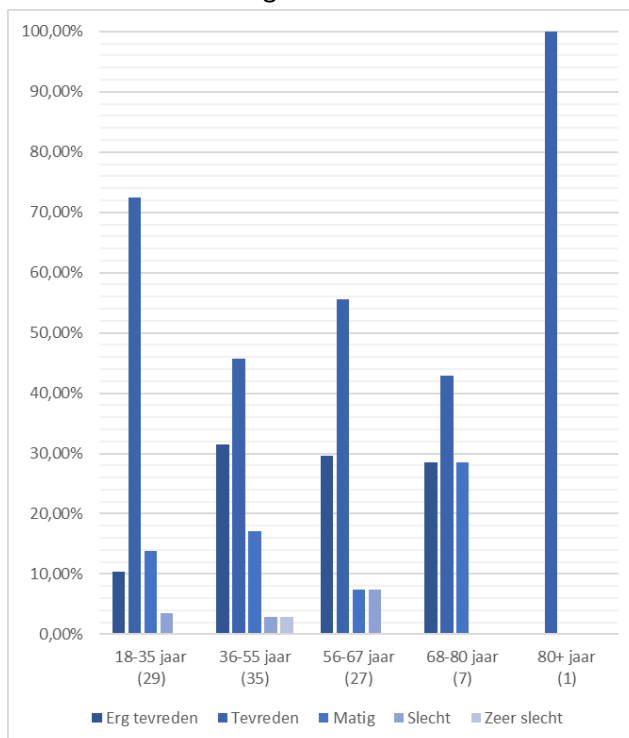
4.5 Thema 4: Omgeving & voorzieningen

- De huidige voorzieningen in Elsendorp hebben een cijfer gekregen van 0 tot 10. De school en het buurthuis scoren erg hoog onder alle respondenten. De zorg en medische voorzieningen scoren ook erg goed. De supermarkt en winkel/detailhandel scoren erg laag.

	18-35 jaar	36-55 jaar	56-67 jaar	68-80 jaar	80+ jaar	Gem.
Scholen	8,24	8,39	8,22	9,00	9,17	8,60
Supermarkt	2,25	3,48	2,20	4,20	4,20	3,27
Winkel/detailhandel	2,71	3,20	2,16	4,20	4,83	3,42
Openbaar vervoer	6,04	5,48	5,70	8,40	8,33	6,79
Sportvoorzieningen	6,61	6,23	6,73	8,25	8,20	7,20
Wijkcentrum/ buurt- of dorpshuis	8,15	7,84	8,26	10,00	9,83	8,82
Medische voorzieningen	8,00	7,68	7,83	9,60	9,67	8,56
Zorgvoorzieningen	7,08	6,77	7,32	9,00	9,17	7,87
Kerken, Moskeeën, Synagogen, e.d.	5,93	4,17	6,22	3,80	4,33	4,89

Tabel 6: Cijfers huidige voorzieningen in Elsendorp

- Men is gevraagd welke gewenste voorzieningen ze graag terug zien in Elsendorp. Kerken, moskeeën, synagogen scoren erg laag dus zijn niet gewenst. De medische- en zorgvoorzieningen scoren erg hoog, dus zijn zeer gewenst. De supermarkt scoort gemiddeld dus niet zeer gewenst. De school en het buurthuis zijn erg gewenst onder de respondenten.



Grafiek 4: Tevredenheid in Elsendorp

- Op het gebied van type zorg is fysiotherapie bij de jongere doelgroep meer gewenst. Bij de oudere doelgroep is verpleegkundige zorg meer gewenst. Opvallend is dat bij de doelgroep 68-80 jaar dagbesteding slecht scoort, beter gezegd niet gewenst.
- Over de omgeving en het dorp is de tevredenheid erg hoog. De respondenten geven enkele gebreken aan zoals, het ontbreken van een honden uitlaatplaats, snelheid omlaag binnen de binnen bebouwde kom en meer

Hoofdstuk 5: Interviews verhuismotieven

Door het interview willen wij de verhuismotieven van de in Elsendorp gekomen bewoners in kaart brengen. Met de vragen die tijdens het interview gesteld zullen worden krijgen we een breder beeld van de achtergrond van de bewoners en van het verhuismotief van de bewoners.

Verhuizen naar Elsendorp

De verhuismotieven in Elsendorp bestaan onder de 5 interviews uit 2 verhuismotieven. Het eerste verhuismotief dat 3 keer voorkomt is de huisprijs en het tweede verhuismotief dat 2 keer voorkomt is dat de sociale omgeving.

De huisprijs

De huisprijs is relatief laag vergeleken de omliggende gemeente en dit betekent dat je in Elsendorp voor dezelfde prijs relatief meer huis krijgt. De bewoners die hier zijn komen wonen voor een huis in Elsendorp vanwege de huisprijs hebben de woningmarkt goed onderzocht en hebben uiteindelijk toch voor een woning in Elsendorp vanwege de financiële mogelijkheden. De woningen die er gekocht zijn door de geïnterviewde personen waren woningen tot de €300.000,-. Elsendorp kan door deze bewoners wel eens als een gesloten gemeenschap worden gezien omdat de meeste bewoners elkaar hier al jaren kennen, maar mocht je aansluiting hebben met een aantal bewoners kun je al snel worden opgenomen in het dorpsleven in Elsendorp waar veel wordt georganiseerd en het erg gezellig kan zijn.

De sociale omgeving

De bewoners die naar Elsendorp verhuizen hebben hier een verleden of hebben een partner die in Elsendorp woont. Deze personen geven aan dat ze vaak op het begin nog hun bedenkingen hadden om naar Elsendorp te gaan verhuizen maar nadat ze opgenomen zijn in het dorpsleven in Elsendorp geven zij aan dat het een dorp is waar je snel wordt opgenomen door de mensen en het daardoor ook aantrekkelijk is om alsnog in Elsendorp te gaan wonen. De geïnterviewde personen geven tevens ook aan dat de huisprijs en grondprijs relatief goedkoop zijn, dit is niet de hoofdreden geweest alleen het heeft wel een kleine factor gespeeld.

Voorzieningen

De voorzieningen die Elsendorp te bieden heeft is voor de meeste geïnterviewde voldoende omdat ze mobiel genoeg zijn om naar de supermarkt te gaan in Gemert en hier geen problemen mee hebben. Dit zal opgenomen in hun levensstijl en kunnen hier goed mee omgaan.

Onze ervaring

De interviews voor de verhuismotieven zijn afgenomen op 12 december 2019 in D'n Dompelaar. Voor de interviews hebben wij 5 mensen uitgenodigd om met ons (Luuk en Thijs) in gesprek te gaan waarom deze mensen hier zijn komen wonen.

Uit deze gesprekken kwamen interessante uitkomsten. Zo viel op dat men voornamelijk in Elsendorp kwam wonen omdat het een goedkope grondprijs heeft. Voor de ligging, werkgelegenheid en voorzieningen komt men niet naar Elsendorp toe.

Alle genodigde zijn op komen dagen voor het interview. Wij zijn positief verrast over de opkomst en openheid van de dorpsbewoners. De gesprekken verliepen soepel. De interview tijden varieerde van 5 minuten tot 30 minuten.

Reflectie

Het doel was om minimaal 5 bewoners van Elsendorp te spreken die de afgelopen dagen in Elsendorp zijn komen wonen, hier zijn we erg tevreden over dat dit is gelukt. Door middel van het opstellen van een vragenlijst hebben we ons voorbereid op de interviews, tijdens de interviews hebben we open vragen gesteld en hebben we de bewoners hun verhaal laten vertellen over hun verhuismotief naar Elsendorp. Deze vorm van interviewen heeft ons een beeld gegeven van de geïnterviewde personen en hun verhuismotieven.

Voor de volledige interviews wordt u verwezen naar Bijlage 6: Interviews verhuismotieven Elsendorp.

Hoofdstuk 6: kennis voor en door Elsendorp

6.1 Omgevingsanalyse Elsendorp (24 september 2019)

Ter voorbereiding van de opdracht omgevingsanalyse is Elsendorp bezocht door de gehele projectgroep om alvast een eerste indruk te krijgen van het dorp en vervolgens naar onderwerpen zoals de ligging, de infrastructuur, de functies en faciliteiten die zich in Elsendorp bevinden te zien en een eerste beeld te krijgen waaruit het dorp bestaat. Voor de omgevingsanalyse wil ik u verwijzen naar bijlage 7 de omgevingsanalyse.



Afbeelding 13: Elsendorp Noord



Afbeelding 12: De Dompelaar

6.2 Bijeenkomst stakeholders (2 oktober 2019)

De bijeenkomst dient als kennismaking met de stakeholders, tijdens deze bijeenkomst zijn we welkom geheten door Willy Donkers (voorzitter van dorpsoverleg Elsendorp). Daarna heeft Ties van Gulick (voorzitter van de werkgroep “Nieuw Elsendorp”) het woord en word een presentatie verzorgd over Elsendorp en de beoogde opdracht.

Tijdens de presentatie zijn er diverse onderwerpen aangesneden met betrekking tot Elsendorp hier in zijn we veel te weten gekomen over het dorp Elsendorp en de mensen die er wonen. De belangrijkste onderdelen die benoemd zijn tijdens de bijeenkomst zijn dat het een doel is om te groeien van 1100 inwoners naar 1500 inwoners, de leefbaarheid in he dorp en de identiteit van het dorp dient behouden te worden, waar overlappen de vrijkomende bebouwing en wonen elkaar en de nieuwe functie van de kerk.

Aan het einde van de bijeenkomst is geëvalueerd welke onderwerpen door de studenten worden onderzocht met als uitkomst dat de studenten zich gaan richten op wonen in Elsendorp. De studenten zullen de komende week een aanleiding, hoofdvraag, deelvragen en doelstelling opstellen.



Afbeelding 14: Bijeenkomst Elsendorp

Na de bijeenkomst is er een rondleiding gegeven door Elsendorp waarbij er veel informatie wordt gedeeld over de voorzieningen en mogelijkheden in Elsendorp. Tijdens de rondleiding zijn we in de kerk geweest, is er door de kern van Elsendorp gelopen, de nieuwbouwwijk van Elsendorp en het buitengebied van Elsendorp.



Afbeelding 15: Rondleiding Elsendorp

6.3 Dorp zoekt trekkers (11 oktober 2019)

Het congres Dorp zoekt trekkers is bezocht door de projectgroep Elsendorp om meer informatie te verkrijgen over kleine kernen. Na een welkomstwoord van de burgemeester van Kleve, Josef Gietemann en een videoboodschap van staatsecretaris Knops van Binnenlandse Zaken, Nederland, hebben we geluisterd naar de resultaten van een onderzoek dat Kenniscentrum De Publieke Zaak van de Hogeschool Arnhem Nijmegen heeft gedaan naar de manier waarop jongen zich inzetten voor de leefbaarheid van hun dorp.



Afbeelding 17: Presentatie 1



Afbeelding 16: Presentatie 2

Vervolgens zijn we naar de workshop: "Hoe houden we jongeren in ons dorp?" Pim Pera heeft een uiteenzetting gegeven over de methodiek "Hackathon" waarin de volgende hoofdvraag beantwoord werd: "Op welke wijze houden we jongeren in ons dorp". Vooral de methode werd behandeld om tot een goed resultaat te komen.



Afbeelding 18: Projectgroep bij 'Dorp zoekt Trekkers'

6.4 Enquête en bijeenkomst VAB (25 november 2019)

Om meer response te krijgen op de enquête is er op 25 november 2019 tussen 10.00 en 17.00 een mogelijkheid gecreëerd in de dompelaar om de enquête op papier in te vullen. Met deze dag wilden we voornamelijk de ouderen in Elsendorp bereiken die de enquête niet online in kunnen vullen. Tevens was er de mogelijkheid om met ons te praten over het onderzoek zoals de aanleiding, de probleemstelling, de onderzoeksvragen en het verloop van het onderzoek.

Doe mee met woononderzoek Elsendorp

In opdracht van het Dorpsoverleg en Commissie 1500 doen wij voor onze studie *Stad & Land* onderzoek naar de woonbehoefte in Elsendorp. Onze vraag is hoe Elsendorp kan groeien van 1100 naar 1500 inwoners en hoe kan de leefbaarheid behouden blijven of zelfs verbeterd worden. Hiervoor hebben wij een enquête opgesteld om te onderzoeken wat de woonwensen zijn in Elsendorp om zo advies te kunnen uitbrengen. Via deze link komt u bij de enquête:
https://hansurveytool.eu.qualtrics.com/jfe/form/SV_3yZXPfJQQ8RZTr7

Als u de enquête niet online kunt invullen, dan kunt u op 25 november tussen 10.00 en 17.00 uur terecht in de Dompelaar om schriftelijk uw mening te geven over uw woonwensen. Er is ruimte om met ons te praten over het onderzoek of onze studie. Uw deelname zal ons enorm helpen met het onderzoek. Kom gerust even langs! Alvast hartelijk dank voor uw medewerking! Graag tot 25 november bij de Dompelaar!

Studenten Minor Stad & Land
Hogeschool van Arnhem & Nijmegen
Dirk Nuijen, Luuk van Dijk, Ruud Peters, Thijs Melis

In het Civil Society Lab (CSL) brengen docenten en studenten de duurzame maatschappij een stapje dichterbij. Het is een ontmoetingsruimte waarin studenten ideeën delen met elkaar.



Afbeelding 20: Advertentie Elsendörper



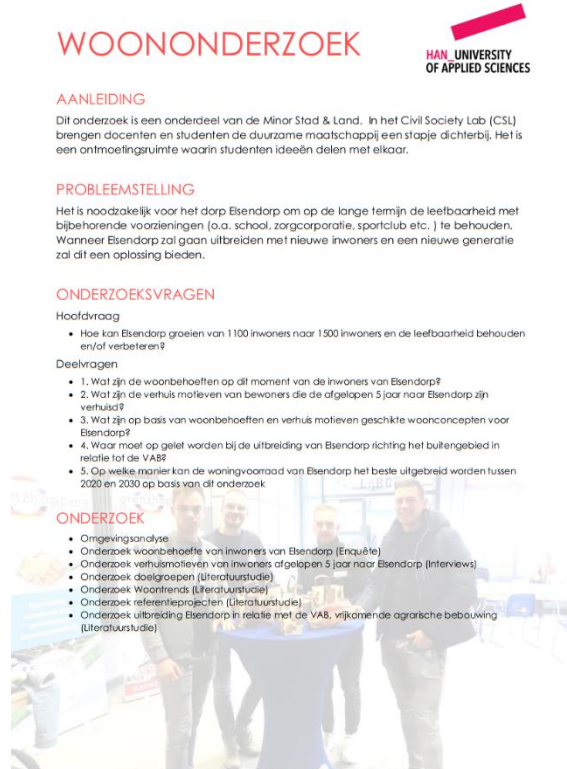
Afbeelding 19: Enquêtes in de Dompelaar

6.5 Enquête en interviews (12 december 2019)

Op 12 december is er een avond georganiseerd met de mogelijkheid om met ons te praten over het onderzoek zoals de aanleiding, de probleemstelling, de onderzoeksvragen en het verloop van het onderzoek. Tevens was er de mogelijkheid om de enquête in te vullen op papier om zo nog meer response te krijgen en een zo breed mogelijk beeld te krijgen van de woonbehoefte in Elsendorp.



Afbeelding 22: Poster woononderzoek



Afbeelding 21: Poster woononderzoek 2

Op 12 december zijn er ook 5 interviews gehouden door de interviews willen wij de verhuismotieven van de in Elsendorp gekomen bewoners in kaart brengen. Met de vragen die tijdens het interview gesteld zullen worden krijgen we een breder beeld van de achtergrond van de bewoners en van het verhuismotief van de bewoners.

Aan het eind van de avond had de commissie 1500 een vergadering waarbij wij als projectgroep zijn uitgenodigd en we zijn vervolgens aangesloten om de stand van zaken toe te lichten. Verder werd de enquête doorgenomen met elkaar. Wij legden hierbij uit wat het idee erachter was en hebben we samen met de commissie 1500 nog een plan gemaakt om nog meer respondenten te krijgen. Deze avond was er ook een kerstavond in D'n Dompelaar georganiseerd, dit was dus ook een ideale gelegenheid om nog meer bewoners te bereiken met de enquête. De belangstelling vanuit de commissie 1500 was erg groot en dat geeft dus ook voldoening.

Hoofdstuk 7: Conclusie

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

In deze conclusie kijken wij voornamelijk naar de groei van het dorp gericht op het behoud van de verschillende voorzieningen. Voornamelijk de starters met jonge kinderen zijn voor ons een interessante doelgroep voor het behoud van de faciliteiten zoals de basisschool. Tevens besteden wij kort de aandacht aan de (bijna) gepensioneerde die in het dorp wonen.

De kern kan zich uitbreiden richting het noordoosten van het dorp. Er zijn mogelijkheden om de agrarische velden te gebruiken voor een nieuwe woonbestemming in overleg met de boer. De VAB maakt het bestemmingsplan flexibel en maakt nieuwe woonvormen aantrekkelijk.

Interessante woonvormen die starters en gepensioneerde trekken zijn: betaalbare koopwoningen die in de kern van het dorp liggen.

CPO (collectief particulier ondernemerschap) is een vorm waarbij een groep mensen samen een (woon)gebouw ontwikkelen. De kosten in het voortraject worden gesplit door het aantal deelnemers waardoor de totale kosten lager liggen en aantrekkelijker zijn voor deze doelgroep.

Knooperf (VAB) is een agrarisch erf waarbij de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar wonen. Door de nieuwe bestemming wonen blijft de boerderij en het landelijke gebied intact, en biedt meer ruimte voor inwoners voor Elsendorp. Landelijk betekent dit dat agrarische erven intact zullen blijven en het Nederlandse erfgoed zal blijven voortbestaan. 33% van de totale respondenten heeft aangegeven dat hij/zij wel op een knooperf zou willen wonen.

Tiny houses is een oplossing voor alleenstaande ouders, gepensioneerde of starter die met weinig geld toch een koopwoning wil aanschaffen. Tiny houses zijn interessant voor Elsendorp omdat deze woningen weinig ruimte in-beslag nemen en snel te realiseren zijn.

Enquête

Uit de enquête is gebleken dat 34% van de doelgroep 18 – 35 niet geïnteresseerd is in een koopwoning. Uit het onderzoek blijkt dat 60% van de doelgroep van 18 – 35 jaar geïnteresseerd is in een koopwoning in Elsendorp. Hiervan zoekt ca. 31% een bestaande woning en 29% een nieuwbouwwoning. De overige 6% zoekt een huurwoning.

Het viel op dat de doelgroep 56 – 67 zeer geïnteresseerd is in levensloopbestendige woningen. De doelgroep 67 + is geïnteresseerd in seniorenwoningen. Voor deze groep moeten oplossingen verzonden worden zodat het inwonersaantal niet verder zal dalen.

In Elsendorp zijn weinig voorzieningen aanwezig. De belangrijkste voorzieningen voor alle doelgroepen in het dorp zijn: scholen, dorps huis, zorg- en medische voorzieningen en sportvoorzieningen. Bijna al deze voorzieningen zijn in het dorp aanwezig.

Supermarkt, winkel en detailhandel scoren slecht in het onderzoek. Er is weinig animo voor deze 3 voorzieningen. Dit biedt mogelijkheden voor de herontwikkeling van de kerk.

Verhuismotieven

Vanuit de interviews komen wij goed overeen met de conclusies uit de enquêtes. Wat opvalt is dat de nieuwe inwoners voornamelijk in Elsendorp zijn terechtgekomen vanwege de goedkope

bouwgrond. Er waren geen verhuismotieven voor de ligging of voorzieningen van Elsendorp. Het openbaarvervoer is de laatste jaren verbeterd waardoor de bereikbaarheid van het dorp verbeterd is. Hierdoor kan het dorp scholieren behouden en gezinnen met kinderen aantrekken.

Hoofdstuk 8: Aanbevelingen

Aanbeveling doelgroep: focus op de doelgroep 18 – 35 jaar omdat dit mogelijk jonge gezinnen zullen vormen waardoor de basisschool functie behouden kan blijven. Deze doelgroep heeft de grootste kans om het dorp te laten groeien. Voor het behoud van inwonersaantallen is het belangrijk om naar de overige doelgroepen te kijken wat de wensen van deze doelgroepen zijn.

Aanbevelingen woonvoorzieningen voor de twee meest interessante doelgroepen.

Doelgroep 18 – 35: ontwikkel starterswoningen in het koopsegment die betaalbaar zijn voor starters en jonge gezinnen. Denk hierbij aan huizenprijzen rond de €200.000,- tot 250.000, -. Interessant zijn de tiny houses, knoopen en CPO-projecten.

Doelgroep 56 – 67: levensloopbestendige woningen ontwikkelen zodat men langer thuis blijft wonen. Zo behoudt Elsendorp de doelgroep (bijna) gepensioneerde. De toekomstige senioren zullen langer in eigen huis kunnen blijven wonen in hun vertrouwelijke omgeving.

Gewenste voorzieningen gericht op de doelgroep 18 – 35 jaar

- Behoudt van de school;
- Medische voorzieningen;
- Sportvoorzieningen;
- Dorpshuis.

Minder gewenst doelgroep 18 – 35 jaar

- Kapper;
- Fitnessruimte;
- Winkel/detailhandel.

Ongewenste voorzieningen doelgroep 18 – 35 jaar

- Postkantoor;
- Kerk.

Advies andere kleine kernen

Kijk nauwkeurig naar verschillende doelgroepen die zich in het dorp bevinden. Denk na over welke doelgroepen jullie willen aantrekken. Welke voorzieningen en faciliteiten moeten hiervoor aangepast worden. Blijf ten alle tijden realistisch en baseer groeigetallen op onderzoeken waarmee je groeigetallen kan onderbouwen.

Wat goed ging

- Enquêtes: 115 respondenten waarbij de inschatting 50 respondenten was. Nadeel was meer tijd kwijt voor de verwerking van deze informatie.
- Interview: 5 van de 5 respondenten gesproken.

Wat slecht ging

- Verdiepen in het VAB: Een te groot onderzoek voor te weinig tijd, tevens een lastig onderwerp om jezelf in te verdiepen.

Advies volgende projectgroep

Verdiepend onderzoek naar wonen op het VAB-gebied. Verder uitzoeken of het dorp tot 1500 inwoners kan groeien. Een passende hoofdvraag hiervoor kan zijn: kan Elsendorp groeien van 1100 inwoners naar 1500 inwoners? Eventuele scenario's schetsen om een degelijk plan voor te kunnen leggen.

Literatuurlijst

Alle gebruikte literatuur die in de eindrapportage verwerkt is, is afkomstig van meerdere gemaakte onderzoeken. Deze onderzoeken hebben elk een eigen literatuurlijst waardoor overzichtelijk vermeld is waar welke literatuur gebruikt is.

Bijlage

B1 – Stakeholdersanalyse

B2 – Omgevingsanalyse

B3 – Literatuurstudie/ Doelgroep analyse

B4 – Literatuurstudie/ Referentieprojecten

B5 – Literatuurstudie/ Woontrends

B6 – Literatuurstudie/ Uitbreiding Elsendorp in relatie met VAB

B7 – Enquête/ Woonbehoefteonderzoek Elsendorp incl. exportbestand Qualtrics

B8 – Interviews/ Verhuismotieven Elsendorp