



Woonhub(o) Meijel

Eindrapportage

Colofon

Naam:	Bernard de Graaf Judith Gruter Robin Keiren Sam Springer Sophie van Waterschoot	<i>Civiele techniek</i> <i>Ruimtelijke ontwikkeling</i> <i>Ruimtelijke ontwikkeling</i> <i>Bouwkunde</i> <i>Bouwkunde</i>
Minor:	Stad en land cocreatie	
Opdrachtgever:	Math Hermans	
Docent:	Patrick van Veen	
Datum 1 ^e versie:	8 januari 2020	
Datum recente versie:	8 januari 2020	



Voorwoord

Voor u ligt de eindrapportage van de opdracht Woonhub(o) te Meijel. Deze rapportage voor opdrachtgever Math Hermans ten behoeve van de ontwikkeling van de herinrichting van de kavel gelegen aan de Prins Bernhardstraat 1 te Meijel. De vraag om te kijken naar de mogelijkheid om een nieuwe functie toe te voegen op de kavel in combinatie met de bestaande Hubo die gevestigd is op de locatie. Deze eindrapportage is, tezamen met het bidbook, het eindproduct van dit project. In deze rapportage worden de gemaakte stappen en de uitwerkingen beschreven.

Deze tussenrapportage is opgesteld door studenten, van de minor Stad & Land en Civil Society. Het proces tijdens het opstellen van deze eindrapportage is begeleid door Patrick van Veen, waarvoor wij onze dank uitspreken. Daarnaast willen wij ook opdrachtgever, Math Hermans, bedanken voor het aanreiken van deze opdracht en de fijne samenwerking.

Als projectgroep 'Woonhub(o)' wensen wij u een ophelderend leesplezier toe.

Uitgewerkt door:

Bernard de Graaf

Judith Gruter

Sam Springer

Sophie van Waterschoot

Robin Keiren



Inleiding

Dit is de eindrapportage van het project 'Woonhub(o)' te Meijel. In deze eindrapportage wordt het eindresultaat en de doorlopen stappen hiernaartoe getoond. Gedurende de periode van September 2019 tot Januari 2020 is er gewerkt aan dit project ten behoeve van de minor Stad en Land en Civil Society aan de HAN te Nijmegen. Voor de opdrachtgever, Math Hermans, eigenaar van de kavel, is er gekeken naar de mogelijkheden die het gebied biedt om woningbouw in combinatie met de Hubo te realiseren.

Het project is opgedeeld in 2 fases: de oriënterende fase en de ontwerpfase. Gedurende de oriënterende fase heeft de projectgroep zich georiënteerd op de omgeving en wat stakeholders in de omgeving willen. Denk hierbij aan een literatuuronderzoek, locatieanalyse en een plan van aanpak. Als afronding van deze fase is er een tussenrapportage opgesteld. Gedurende de ontwerpfase heeft de projectgroep zich bezig gehouden met het ontwerp van de locatie, de dialoog met stakeholders en de (financiële) haalbaarheid van het project. Deze resultaten zijn te vinden in deze eindrapportage.

Het is een randvoorwaarde dat de Hubo moet terugkeren in het ontwerp. Dit is een harde randvoorwaarde omdat er twee projectgroepen zijn binnen dit project. De tweede projectgroep houdt zich ook bezig met de herontwikkeling maar zal hierbij juist de Hubo niet terug laten keren in het ontwerp. Vanuit dit punt is ook de titel voor dit plan ontstaan tijdens een van de eerste lessen binnen de minor. Het maken van een 'maquette' van de opdracht. Aangezien de opdracht omschrijft en onderzoek uitwijst woningen te realiseren maar ook de bestaande Hubo te behouden leek het ons een leuk idee om hier een woordgrapje van te maken. Een hub is natuurlijk een samenkomst plaats. Hetgeen dat ook gecreëerd gaat worden op de projectlocatie, een samenkomst tussen verschillende doelgroepen zoals jong en oud waarbij de Hubo blijft bestaan.

Dit project staat in het teken van interprofessioneel werken aangezien de projectgroep 3 verschillende vakgebieden kent, bouwkunde, civiele techniek en ruimtelijke ontwikkeling. Dit kan een valkuil zijn maar ook juist een pluspunt. Zo heeft iedereen zijn eigen talenten die we goed in kunnen zetten in het project. Denk hierbij aan leiderschapskwaliteiten, ontwerpqualiteiten maar ook aan onderzoekskwaliteiten. Zo is Robin bijvoorbeeld onder andere erg goed in leiding geven van een groep en alle aspecten bij elkaar brengen, Sophie kan goed structureel werken en hierdoor goed de planning bewaken, Sam is sterk in verschillende ontwerpaspecten zoals bouwkundig ontwerpen en kan hierdoor een goed en doordacht ontwerp neerzetten, Bernard is sterk in het sociale vlak van het project en kan hierdoor goed een boodschap overbrengen en in gesprek gaan met de belanghebbende en als laatste is Judith sterk in onderzoeksgericht werken en versterkt hierdoor de kwaliteit van de analyses en onderzoeken. Iedereen heeft zijn eigen kwaliteiten maar het project wordt natuurlijk als groep gedaan waarbij we ook de maatschappij betrekken. Daarom wordt er gebruik gemaakt van ieders kwaliteiten maar zullen we ook zeker van elkaar proberen te leren.

Leeswijzer

In het eerste deel, hoofdstuk 1 tot en met 3, van deze eindrapportage staat vooral de aanleiding, de manier van onderzoek centraal en de conclusies van de onderzoeken. In het laatste deel van de eindrapportage wordt het ontwerpproces getoond, de haalbaarheid van het project en de conclusies als beantwoording van de hoofd en deelvragen getoond in hoofdstukken 4 tot en met 6. Als laatste worden in hoofdstuk 7 aanbevelingen beschreven voor de opdrachtgever om het project verder aan te pakken en te realiseren. In hoofdstuk 3 en 4 wordt er na ieder onderdeel nog een discussie paragraaf getoond. Waarin een discussie gevoerd wordt over de gang van zaken binnen het bepaalde

onderdeel. Het gaat hier om wat onze verwachtingen waren en hoe dit gegaan is maar ook of we dingen misschien wel wilden doen maar niet gedaan hebben of juist andersom.
Er wordt meerdere malen een bijlagen genoemd in deze eindrapportage deze worden los bijgevoegd.



Inhoudsopgave

Begrippenlijst.....	8
1. Aanleiding, probleem en doel	9
1.1. Aanleiding.....	9
1.2. Probleemstelling.....	9
1.3. Doelstelling.....	10
1.4. Stakeholders.....	10
1.5. Hoofd-/ en deelvragen	11
1.6. Afbakening.....	11
1.6.1. Grenzen locatie.....	11
1.6.2. Grenzen literatuuronderzoek.....	12
1.7. Randvoorwaarden	12
2. Onderzoeksmethodiek	13
2.1. Onderzoeksopzet.....	13
2.2. Vooronderzoek.....	13
2.2.1. Literatuuronderzoek.....	13
2.2.2. Projectbezoek en locatieanalyse	13
2.3. Plan van aanpak/ Tussenrapportage	14
2.4. Dialoog met stakeholders.....	15
2.4.1. Gesprek met gemeente	15
2.4.2. Gesprek dorpsoverleg	15
2.4.3. Transdisciplinaire bewoners bijeenkomst	15
2.5. Ontwerp.....	15
2.5.1. Schetsontwerpen.....	15
2.5.2. Voorlopig ontwerp	15
2.5.3. Transdisciplinaire bewoners bijeenkomst	15
2.5.4. Definitief ontwerp	16
2.5.5. Bidbook.....	16
2.6. Haalbaarheid	16
2.6.1. Financiële haalbaarheid.....	16
2.6.2. Praktische haalbaarheid	16
3. Onderzoeken en analyses.....	17
3.1. Literatuuronderzoeken.....	17
3.1.1. Koop lokaal	17
3.1.2. Toekomst HUBO	17
3.1.3. Zelf financierbaarheid	17

3.1.4.	Leefbaarheid in kleine kernen	18
3.1.5.	Discussie literatuuronderzoeken	18
3.2.	Projectbezoek en locatieanalyse	18
3.2.1.	Projectbezoek	18
3.2.2.	Locatieanalyse	19
3.2.3.	Discussie locatieanalyse	19
3.3.	Dialogoog met stakeholders.....	19
3.3.1.	Gesprek met gemeente	20
3.3.2.	Gesprek dorpsoverleg	20
3.3.3.	Transdisciplinaire bewoners bijeenkomst	21
3.3.4.	Discussie dialogen	21
4.	Ontwerpproces.....	23
4.1.	Visie	23
4.1.1.	Onderbouwing visie.....	23
4.2.	Schetsontwerpen.....	26
4.3.	Voorlopig ontwerp	26
4.4.	Bewoners bijeenkomst.....	28
4.5.	Definitief ontwerp	28
4.5.1.	Uitbreiding.....	29
4.6.	Bidbook.....	30
4.7.	Discussie ontwerpproces.....	30
5.	Haalbaarheid	31
5.1.	Financiële haalbaarheid	31
5.2.	Praktische haalbaarheid	31
6.	Conclusie	32
6.1.	Deelvraag 1: Is er en zo ja, hoe groot is de woning 'nood' in Meijel? Zijn er specifieke dingen waar dit aan ligt?	32
6.2.	Deelvraag 2: Aan welke woningtypes is er behoefte?	32
6.3.	Deelvraag 3: In hoeverre is de huidige Hubo toekomstbestendig? En hoe kunnen we 'koop lokaal' voor de Hubo en andere ondernemers in Meijel stimuleren?	32
6.4.	Deelvraag 4: Welke mogelijkheden zijn er op het perceel qua uitbreiding, gelet op de combinatie van de Hubo met woningen?	33
6.5.	Deelvraag 5: Welke mogelijkheden zijn er om woningen zelf financieerbaar te maken?	33
6.6.	Hoofdvraag: Kan er op de huidige kavel een 'hub' gecreëerd worden waarbij de Hubo gevestigd blijft en diverse woningen, starters en ouderen, gerealiseerd kunnen worden?	33
7.	Aanbevelingen.....	34
7.1.	Ontwerp.....	34

7.1.1.	Jong en oud samen.....	35
7.1.2.	Hubo met woningen.....	36
7.2.	Uitbreiding.....	36
7.3.	Zelf financierbaar? Huur of Koop?	37
7.4.	Haalbaarheid	37
7.5.	Hoe nu verder?.....	37
Bronvermelding.....		38
Lijst van afbeeldingen en tabellen.....		39
Bijlagen		40
Bijlage I, Literatuuronderzoek Koop lokaal en Toekomst Hubo.....		40
Bijlage II, Literatuuronderzoek Zelf financierbaarheid.....		40
Bijlage III, Literatuuronderzoek Leefbaarheid in kleine kernen		40
Bijlage IV, Locatieanalyse		40
Bijlage V, Bewoners bijeenkomst uitkomsten en lijst aanwezigen		40
Bijlage VI, Schets ontwerp.....		40
Bijlage VII, Voorlopig ontwerp.....		40
Bijlage VIII, Definitief ontwerp incl. visualisaties.....		40
Bijlage IX, Uitbreiding definitief ontwerp.....		40
Bijlage X, Bidbook		40
Bijlage XI, Haalbaarheid.....		40
Bijlage XII, Teambeoordeling.....		40
Bijlage XIII, Beoordeling opdrachtgever		40
Bijlage XIV, Tussenrapportage.....		40



Begrippenlijst

Begrip	Definitie/Verklaring
Stakeholder	Persoon of bedrijf die belang hebben bij het project of hier een grote invloed op kunnen hebben.
Interdisciplinair	Samenwerking tussen meerdere vakgebieden.
Plan van Aanpak (PvA)	Een document waarin omschreven wordt hoe het project aangepakt gaat worden op verschillende aspecten zoals kwaliteit of risico's.
Voorlopig ontwerp	Een eerste opzet van het ontwerp dat nog kan veranderen.
Definitief ontwerp	Het ontwerp waar geen veranderingen meer in gemaakt worden.
Bidbook	Beeldend adviesrapport dat gebruikt kan worden als boek of brochure om iets aan te bevelen en te verkopen.
Interprofessioneel werken	Een samenwerking tussen professionals vanuit verschillende vakgebieden en de samenwerking met de maatschappij.
Transdisciplinaire samenwerking	Bij een transdisciplinaire samenwerking proberen de deelnemers te werken vanuit de denk- en werkwijze van een andere dan de eigen discipline. Zij maken gebruik van elkaars medium, techniek en kunde. Ook niet-deskundige zoals stakeholders worden hierbij betrokken.



1. Aanleiding, probleem en doel

1.1. Aanleiding

De in Meijel gevestigde Hubo ligt op een riant perceel van circa 3000m². De eigenaar van dit perceel en tevens de Hubo ziet hier mogelijkheden in ten behoeve van woningbouw aangezien er een grote behoefte aan betaalbare woningen is in Meijel. Het perceel wordt nu maar deels gebruikt en dat is zonde vindt Math Hermans, eigenaar van Hubo.

Vandaar van de opdrachtgever, Math Hermans, de vraag gekomen om te kijken naar de mogelijkheden die het perceel biedt in deze woningbehoefte maar ook te kijken naar het huidige winkelpand dat verouderd is.

Het gaat hierbij om onderstaande kavel gelegen aan de Prins Bernhardstraat 1 te Meijel. Dit is de kavel waar de Hubo op gevestigd is.



Figuur 1 Projectlocatie (Geogap, 2019)

1.2. Probleemstelling

Het probleem dat in deze opdracht speelt is dat in de huidige situatie de kavel van de Hubo te groot is en daarnaast de klandizie van de winkel in de laatste jaren af loopt. In Meijel is er een grote vraag naar starterswoningen en levensloopbestendige woningen blijkt uit onderzoek van Dorpsoverleg Meijel. (Onderzoeken in hoofdstukken literatuuronderzoek en locatieanalyse). De kavel van de Hubo kan een mooie gelegenheid vormen voor de ontwikkeling voor deze woningen. Omdat de Hubo behouden wordt, zal hiervoor ruimte op de kavel gereserveerd moeten worden. Echter zal de Hubo wel kleiner worden door de steeds minder wordende klandizie, hierdoor ontstaat er meer ruimte voor de ontwikkeling van woningen.

1.3. Doelstelling

Het doel van dit project is het herontwikkelen van de aangewezen kavel van de Hubo. Hierop zal een ontwikkeling plaats vinden waarbij starterswoningen en levensloopbestendige woningen een grote rol gaan spelen. Aan het eind van dit semester wordt er een adviesrapport met bidboek opgeleverd voor de herontwikkeling van de kavel. Het eindresultaat dient als advies voor Math Hermans, eigenaar van de kavel. Bij het eindproduct spelen de volgende punten een belangrijke rol:

- Tevredenheid opdrachtgever waarborgen;
- Woningaanbod bieden n.a.v. woningtekort;
- Behouden Hubo;
- Verwerken groen omgeving;

1.4. Stakeholders

Ieder project kent verschillende stakeholders die belang of invloed hebben bij het project. Hieronder worden de stakeholders benoemd en hierbij wordt ook benoemd welk belang ze bij het project hebben. Ze zijn op volgende van de mate van belang geplaatst.

Daar waar het van belang is wordt er gepoogd zoveel mogelijk met stakeholders in gesprek te gaan zoals natuurlijk de opdrachtgever en de gemeente. Echter zullen de bewoners en omwonende van Meijel hier minder in aan bod komen omdat er in de afgelopen jaren veel onderzoeken zijn gedaan naar leefbaarheid van Gemeente maar ook Meijel specifiek door het Dorpsoverleg Meijel en Gemeente Peel en Maas waardoor deze recente onderzoeken voor hetzelfde doel gebruikt kunnen worden. Deze onderzoeken zijn tijdens de oriënterende fase veelvuldig gebruik om tot een goede onderbouwde visie te komen.

Tabel 1 Stakeholders

	Stakeholders	Belang
1.	Math Hermans	Winstgevend blijven, meerwaarde creëren voor de kavel.
2.	Gemeente Peel en Maas	Leefbaarheid behouden in Meijel
3.	Dorpsoverleg	Meer leefbaarheid etc. Behalen van de gestelde doelen
4.	Omwonende van de HUBO	Meerwaarde creëren van de kavel en leefbaarheid versterken
5.	Bewoners van Meijel	Leefbaarheid van dorp versterken, extra faciliteiten en nieuwe woningmogelijkheden
6.	Ondernemers in Meijel	Samenwerking tussen ondernemers, meer woningen dus meer inwoners dus meer klandizie

Tabel 2 Belang stakeholders

Iedere stakeholder heeft in meer of mindere maten een belang binnen het project. In bijgevoegde tabel wordt duidelijk getoond welke invloed/macht elke stakeholder heeft en in welke mate deze geïnformeerd of tevreden gehouden moet worden.

		Belang voor stakeholder			
		Laag	Matig	Hoog	Zeer hoog
Invloed/macht van stakeholder	Zeer hoog	Gemeente Peel en Maas			Math Hermans
	Hoog	Beïnvloeder Tevreden houden Ondernemers Meijel		Sleutelfiguur Vertoetelen Dorpsoverleg	
	Matig	Bewoners Meijel			Omwonenden
	Laag	Toeschouwer Monitoren		Geïnteresseerde Informeren	

1.5. Hoofd-/ en deelvragen

Aan de start van het project zijn er hoofd en deelvragen opgesteld waarnaar hiervoor ook literatuuronderzoek en een locatieanalyse is gemaakt.

De hoofdvraag als volgt:

‘Kan er op de huidige kavel een ‘hub’ gecreëerd worden waarbij de Hubo gevestigd blijft en diverse woningen, starters en ouderen, gerealiseerd kunnen worden?’

Bij deze hoofdvraag zijn een aantal deelvragen opgesteld die de hoofdvraag kunnen beantwoorden.

Tabel 3 Eindproducten van deelvragen

Nr.		Eindproduct
1	Is er wel woning ‘nood’ in Meijel? Zo ja, waar komt dit door? Vergrijzing? Leef kwaliteit?	Literatuuronderzoek/ Gesprek met stakeholders
2	Aan welke woningtypes is er behoefte? Gelet op leefbaarheid in kleine kernen.	Literatuuronderzoek/ Gesprek met stakeholders/ Ontwerp/
3	In hoeverre is de huidige Hubo toekomstbestendig? En hoe kunnen we ‘koop lokaal’ voor de Hubo en andere ondernemers in Meijel stimuleren?	Literatuuronderzoek
4	Welke mogelijkheden zijn er op het perceel qua uitbreiding, gelet op de combinatie van de Hubo met woningen?	Literatuuronderzoek/ ontwerp
5	Welke mogelijkheden zijn er om de woningen zelf financieerbaar te maken? Duurzaam? Verkoop of verhuur? Investeerder?	Literatuuronderzoek

1.6. Afbakening

Doordat het vaak niet duidelijk is wat wel en wat niet binnen een project valt is in dit hoofdstuk een beschrijving weergegeven van deze grenzen. Deze grenzen zullen gedurende het project dan ook niet veranderen, tenzij er een concrete onderbouwing is waarom dit wel zou moeten.

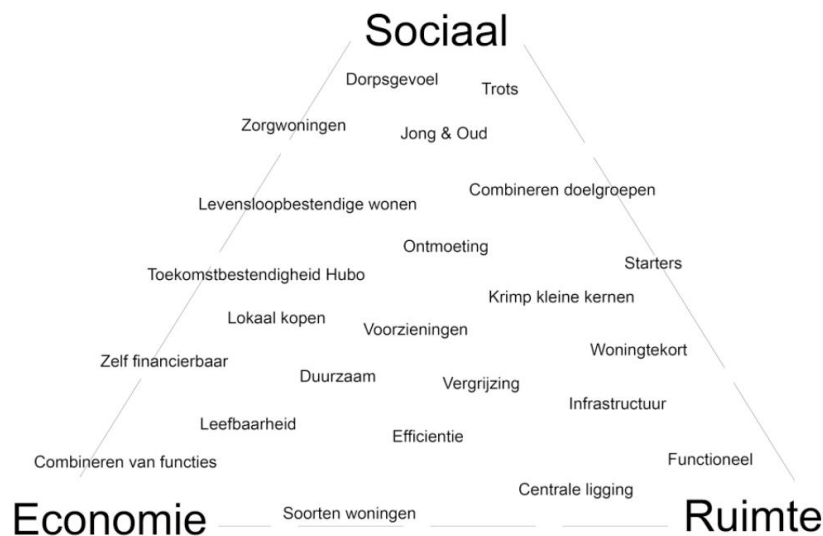
1.6.1. Grenzen locatie

Voor het project “herinrichten kavel Meijel” is er een kavel in Meijel beschikbaar gesteld om een vernieuwde functie toe te passen. De herinrichting zal in eerste instantie alleen voor het desbetreffende kavel uitgevoerd worden, wel wordt er gekeken naar de omgeving waar eenzelfde probleem is ontstaan.

De herinrichting wordt gemaakt voor Math Hermans, eigenaar DHZ Hermans Meijel. Maar natuurlijk ook voor de nieuwe bewoners en gebruikers van het terrein. Het eindproduct is een ontwerpvoorstel met onderbouwing hoe het terrein optimaal benut kan worden. In het eindproduct zal er ook gekeken worden naar de financiële zorgen die hierbij komen kijken.

1.6.2. Grenzen literatuuronderzoek

Aan het begin van de projectperiode hebben we gebrainstormd over de mogelijke oplossingen binnen de opdracht. In onderstaande afbeelding wordt deze brainstorm getoond. We hebben hierbij 3 kernbegrippen gekozen waaronder alle termen vallen, sommige onder meerdere kernbegrippen.



Figuur 2 Brainstorm

Vanuit deze brainstorm hebben we de onderwerpen voor het literatuuronderzoek gekozen. Dit zijn de volgende onderwerpen geworden:

- Leefbaarheid in kleine kernen;
- Koop lokaal en toekomst Hubo;
- Zelf financieerbare buurt;
- Locatieanalyse.

1.7. Randvoorwaarden

Vanuit de opdrachtgevers zijn een minimum aantal randvoorwaarden voorgelegd. Deze zijn:

- De Hubo moet terugkomen op een flexibele manier zodat hier in de toekomst een andere functie van gemaakt kan worden;
- Er moet gekeken worden of het project zelf financieerbaar kan zijn;
- De functie wonen moet toegevoegd worden op de locatie;

2. Onderzoeksmethodiek

In de tussenrapportage is een onderzoeksopzet opgesteld om een visie op te stellen. Om vanuit deze visie verder te gaan naar de uitwerking van dit project is de onderzoeksopzet uitgebreid. Per onderdeel van de onderzoeksopzet wordt beschreven wat hierbij gedaan is. In het volgende hoofdstuk worden de conclusies van al deze onderwerpen beschreven.

2.1. Onderzoeksopzet

In bijstaande afbeelding wordt de onderzoeksopzet in kaart gebracht. Door deze onderzoeksopzet te volgen wordt niet alleen de wetenschappelijke kennis zoals literatuuronderzoek maar ook de maatschappelijke kennis zoals van stakeholders meegenomen. Zoals hierin te zien is er een goede balans gezocht om zoveel mogelijk stakeholders erbij te betrekken door de bewoners bijeenkomst en de gesprekken met de gemeente en het dorpsoverleg.

In deze onderzoeksopzet is ook goed te zien dat het onderzoek opgezet is in 2 fases: de oriënterende fase en de ontwerpfase. Het zwart-wit gekleurde deel is afgerond met het schrijven van de visie en vanuit hier is de ontwerpfase van start gegaan.

2.2. Vooronderzoek

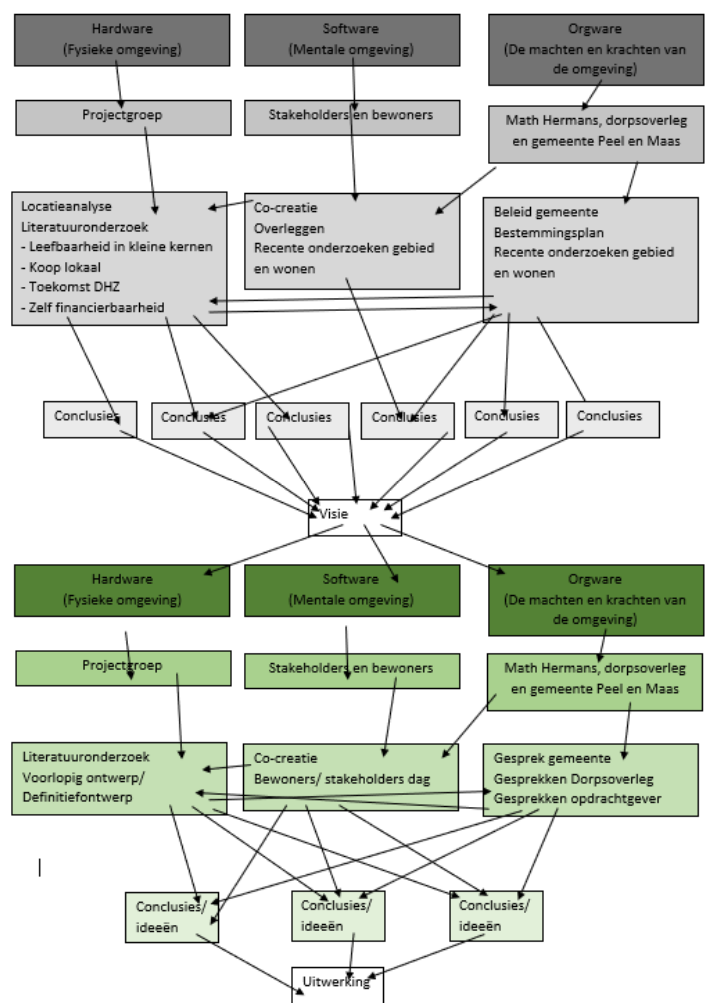
2.2.1. Literatuuronderzoek

In de oriënterende fase van het project is gestart met literatuuronderzoek naar onder andere leefbaarheid in kleine kernen, kooplokaal, toekomst DHZ en zelf financierbaarheid. Dit is in deze fase al gestart om een zo goed mogelijk onderbouwde visie te kunnen schrijven. In de ontwerpfase is er ook nog literatuuronderzoek gedaan naar de (financiële) haalbaarheid van het plan.

2.2.2. Projectbezoek en locatieanalyse

Het is belangrijk om te weten hoe de projectlocatie er uit ziet maar ook te voelen welk 'gevoel' er hangt/heerst. Vandaar dat we door de opdrachtgever zijn uitgenodigd om een kijkje te komen nemen bij hem in de winkel maar ook de rest van de kavel te bekijken.

Daarnaast hebben we een locatieanalyse gemaakt waarbij onderwerpen zoals historie en demografische ontwikkelingen zijn meegenomen, om een goed beeld te krijgen van de ontwikkelingen die er spelen op de locatie, maar ook in de omgeving.



Figuur 3 Onderzoeksmethodiek

2.3. Plan van aanpak/ Tussenrapportage

Ter afronding van de eerste fase is er een plan van aanpak/tussenrapportage geschreven. Hierin wordt beschreven hoe het project uitgewerkt gaat worden in de tweede fase. Denk hierbij aan onderwerpen zoals het beschrijven van de kwaliteit van de producten. Maar ook de hoofd en deelvragen en de visie. Eigenlijk staat hier alles in beschreven hoe het plan aangepakt gaat worden en welke stappen hiervoor gezet moeten worden.

De tussenrapportage is bijgevoegd als bijlagen.

- *Tussenrapportage, bijlage XIV.*

2.4. Dialoog met stakeholders

Zoals in de eerder beschreven stakeholders analyse te zien is zijn er verschillende stakeholders binnen het project. Het is dan ook van belang om al deze stakeholders bij de ontwikkeling te betrekken. Iedere stakeholder heeft op zijn/haar manier belang bij het project. Door stakeholders zoveel mogelijk bij de uitwerking te betrekken wordt er draagvlak gecreëerd waardoor het plan de 'kans van slagen' sterk vergroot wordt.

2.4.1. Gesprek met gemeente

Een van de belangrijkste stakeholders is de gemeente. Dit omdat deze veel macht hebben en ook natuurlijk het bestemmingsplan moeten wijzigen maar ook de vergunning moeten verlenen. Daarom is het nodig om in een vroeg stadium al met de gemeente in gesprek te gaan.

2.4.2. Gesprek dorpsoverleg

In Meijel is jaren geleden het dorpsoverleg opgesteld. Dit is een groep mensen die met elkaar 'de stem van het volk' laten horen richting de gemeente. Het dorpsoverleg is daarom een belangrijke factor in het geheel en moet ook betrokken worden in deze ontwikkeling.

2.4.3. Transdisciplinaire bewoners bijeenkomst

De projectlocatie ligt midden in de kern van Meijel vandaar dat er ook veel omwonende belang hebben bij deze ontwikkeling. Doormiddel van een bewoners bijeenkomst kunnen deze belanghebbende allemaal tegelijk op de hoogte worden gesteld van de plannen en kunnen ze hier over mee praten.

2.5. Ontwerp

Naar aanleiding van de literatuur, de locatieanalyse en de dialoog met de stakeholders is er een start gemaakt met het ontwerp.

2.5.1. Schetsontwerpen

Aan de hand van de eerste bevindingen zijn er schetsontwerpen opgesteld om te kijken welke mogelijkheden de kavel biedt. Door dit te doen wordt de grootte van de kavel en worden de mogelijkheden duidelijk visueel gemaakt waardoor dit een beter beeld geeft. Met deze schetsontwerpen kan ook gekeken worden of de uitgangspunten van de visie wel behaald kunnen worden en realistisch zijn binnen de projectlocatie.

2.5.2. Voorlopig ontwerp

Uit alle schetsontwerpen zijn de beste uitwerkingen gehaald en deze worden samengevoegd tot het voorlopige ontwerp. Dit voorlopige ontwerp moest voldoen aan de uitgangspunten van de opgestelde visie.

2.5.3. Transdisciplinaire bewoners bijeenkomst

Zoals eerder beschreven is het zaak de stakeholders goed te betrekken bij het project. Het voorlopige ontwerp en de visie waren de basis voor deze bijeenkomst. Bewoners konden dit inzien en samen met de projectgroepen kijken wat ze graag nog extra, of juist niet, wilden zien de uitwerking.

2.5.4. Definitief ontwerp

Met de opmerkingen en tips die voortgekomen zijn uit de bijeenkomst is er een start gemaakt met het definitieve ontwerp. Dit is het uiteindelijke ontwerp dat geheel uitgewerkt zal worden en aan de opdrachtgever gepresenteerd zal worden.

2.5.5. Bidbook

Als extra eindproduct naast dit aanbevelingsrapport zal er ook een bidbook gemaakt worden. Dit bidbook kan gezien worden als 'verkoopboek', hiermee kan de opdrachtgever, Math Hermans, naar investeerders of belanghebbende gaan om de plannen te laten zien. Hier staan visualisaties van de uitwerking centraal om een goed beeld te geven van het plan.

2.6. Haalbaarheid

Bovenstaande stappen zijn gemaakt om een goed en doordacht ontwerpplan neer te kunnen zetten, maar ook de haalbaarheid van een plan is erg belangrijk. Aan de hand van het definitieve ontwerp is onderzoek gedaan naar de financiële en praktische haalbaarheid van het plan.

2.6.1. Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid is erg belangrijk in dit plan. De opdrachtgever, Math Hermans, heeft aangegeven dat hij graag zou zien dat het plan zelf financierbaar zou zijn. Daarom is het zaak te kijken naar welke mogelijk heden hier binnen dit ontwerp liggen en hoe dit opgepakt zou kunnen worden.

2.6.2. Praktische haalbaarheid

Naast de financiën is het ook belangrijk om te kijken naar de praktische haalbaarheid. Wat moet er allemaal gebeuren voordat het plan gerealiseerd kan worden, zoals het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Onderzoeken en analyses

In dit hoofdstuk worden de verschillende onderzoeken en analyses met de bijbehorende conclusies beschreven.

3.1. Literatuuronderzoeken

De literatuuronderzoeken zoomen in op verschillende problematiek die speelt binnen het project zoals koop lokaal en leefbaarheid in kleine kernen. Door deze literatuuronderzoeken kon de projectgroep een gedegen visie schrijven die diep ingaat op de problematiek van de locatie en hierdoor ook een goed en doordacht ontwerp maken. Hieronder worden de conclusies van deze literatuuronderzoek getoond.

De volledige literatuuronderzoeken bijgevoegd als bijlagen.

- *Koop lokaal en toekomst Hubo, bijlage I;*
- *Zelf financierbaarheid, bijlage II;*
- *Leefbaarheid in kleine kernen, bijlage III.*

3.1.1. Koop lokaal

Er is al een campagne gaande in Europa, en met name de Benelux, om consumenten lokaal te laten kopen. Deze campagne wil detailhandelaars een hart onder de riem steken, door consumenten enthousiast te maken voor lokale ondernemers! Ook zijn er diverse applicaties beschikbaar die consumenten enthousiast maken voor de inkoop in hun eigen kern/dorp.

3.1.2. Toekomst HUBO

De omzet van doe-het-zelf (vanaf nu DHZ) zaken loopt op. Dit lijkt vreemd, aangezien de hoeveelheid DHZ zaken afneemt. In de laatste jaren is deze toename van omzet te verklaren aan de hand van de goede woningmarkt. Meer huizen worden ge- en verkocht waardoor mensen ook meer gaan klussen in huis. Maar wat als de woningmarkt instort, en het klussen in huis afneemt?

De Hubo heeft wel degelijk toekomst, aangezien ze zichzelf steeds meer gaat profileren als de persoonlijke ondersteuning in klussen. Ook als probleemoplosser en convenience store, waar de klant terecht kan voor deskundig advies en service op maat.

3.1.3. Zelf financierbaarheid

Zelf financierbaar is een breed begrip en kan op meerdere manieren toegepast worden, in het geval van een zelf financierbare buurt in Meijel zal het op de volgende manier toepasbaar kunnen zijn: het duurzaam bouwen van de nieuwbouw woningen, door deze duurzaam of zelfs energieopwekkend te maken ervaart niet alleen het klimaat voordelen, maar ook de bewoners en de opdrachtgever. Dit komt doordat de investering in een energieopwekkend huis zichzelf terug verdient in de loop van tijd. Een energieopwekkend huis is niet verbonden aan het gas en wekt energie op doormiddel van een warmtepomp en/of zonnepanelen, daarnaast wekt het huis meer energie op dan dat het gebruikt. De energie die over blijft zal gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden zoals straatverlichting en oplaadpalen voor elektrische auto's.

3.1.4. Leefbaarheid in kleine kernen

Er komt naar voren dat er gekeken moet worden naar wat echt nodig is in Meijel. Op dit moment zijn er niet genoeg betaalbare woningen voor jongeren hierdoor trekken zij weg naar de grote steden. Maar met een blik op de toekomst zal er ook gekeken moeten worden naar woningen voor de groep die zorgbehoevenden worden, want deze groep zal flink stijgen de komende jaren. Ook doordat de mobiliteit naar grotere steden redelijk slecht is, trekken jongeren weg om zich te vestigen in en dichterbij de steden waar zij gaan studeren of werken. Dit moet voorkomen worden en er moet voor gezorgd worden dat de jongeren terug kunnen keren naar Meijel waardoor het een aantrekkelijke kern blijft/wordt.

3.1.5. Discussie literatuuronderzoeken

Naar aanleiding van een brainstorm hadden we 4 onderwerpen gekozen voor literatuuronderzoek in de eerste fase van het project. Nu kunnen we zeggen dat we deze goed gekozen hadden omdat dit de hoofdelementen waren die er speelden binnen het project. Leefbaarheid was iets dat we allemaal direct wilden onderzoeken omdat we zelf ook in deze fase zitten en hier zelf ook mee te maken hebben. Zoals we hadden verwacht speelt dit ook in Meijel. Wat we niet verwacht hadden was dat de vergrijzing zo extreem zou zijn binnen Meijel.

Het onderzoek naar de toekomst van de Hubo had voor ons ook verrassende uitkomsten, we hadden eigenlijk verwacht dat alle doe het zelf zaken afnemen in Nederland maar hier zit juist een stijging in. De literatuuronderzoeken hebben ons veel gebracht binnen het project om een goede visie te kunnen schrijven maar ook goede ontwerpkeuzes te kunnen maken.

3.2. Projectbezoek en locatieanalyse

Zoals eerder beschreven is het belangrijk om de locatie te kennen maar ook te 'voelen'. In dit hoofdstuk wordt het projectbezoek en de conclusie van de locatieanalyse beschreven. Dit heeft betrekking op de projectlocatie maar ook de omgeving hier om heen.

De volledige locatieanalyse is bijgevoegd in de bijlagen.

- *Locatieanalyse, bijlage IV.*

3.2.1. Projectbezoek

Bij de start van het project is er een groepslid op locatiebezoek geweest. (Verder in het project is dit ook met de hele projectgroep gebeurd) Tijdens dit locatiebezoek heeft Math Hermans de kavel laten zien en meer verteld over de mogelijkheden van de kavel maar ook de insteek waarom hij dit project wil gaan doen. Dit zorgde ervoor dat de projectgroep een goed beeld kreeg van hoe de kavel eruit zag maar ook de achterliggende gedachte achter dit project.

Tijdens het projectbezoek werd duidelijk dat het gaat om een kavel die nu grotendeels niet gebruikt wordt terwijl deze 'midden' in het centrum ligt. Circa 3000 m² waar nu maar ongeveer 1000 m² van gebruikt wordt. De kavel biedt veel ontwikkelmogelijkheden door de ligging en de vrijheid om de bestaande bebouwing te slopen. Hierdoor ontstaat er een 'leeg canvas' om mee te beginnen. Daarnaast vertelde Math Hermans ook dat er uitbreidingsmogelijkheden waren aan de zuidoost zijde van zijn perceel maar de focus nu lag op zijn eigen kavel.

Het werd tijdens de rondleiding erg duidelijk dat Math Hermans echt 'trots' is op wat hij hier heeft opgebouwd. Dit is te zien in de manier hoe hij hierover praat, daarnaast was het ook duidelijk dat hij

graag wilde kijken naar mogelijkheden voor starters en betaalbare woningen omdat hij uit eigen ervaring kon spreken dat dat heel moeilijk was in Meijel.

3.2.2. Locatieanalyse

Uit locatieanalyse/omgevingsanalyse blijkt dat er in de afgelopen jaren al veel verschillende onderzoeken zijn gedaan naar de woningbehoefte en leefbaarheid in Meijel en gemeente Peel en maas. Uit deze onderzoeken blijkt dat er verschillende dingen zijn die erg goed scoren in Meijel en gemeente Peel en Maas maar ook dingen die nog wat aandacht nodig hebben. Denk hierbij aan een goed leefklimaat maar ook het verbeteren van basis- en plusvoorzieningen. Qua groene en blauwe kwaliteit scoort Meijel en gemeente Peel en Maas erg goed, maar de bereikbaarheid daar in tegen weer erg slecht.

Daarnaast is het ook duidelijk dat Meijel een te kort heeft aan huur woningen en dat dit ervoor zorgt dat jongeren maar ook ouderen Meijel uit trekken om een goede woning te vinden. 75% van de woningen in Meijel is dan ook koopwoning. Als er gekeken wordt naar de prognose voor de komende jaren in Noord Limburgse gemeentes wordt de vraag naar eenpersoonshuishoudens steeds groter, dat heeft indirect te maken met vergrijzing en het feit dat mensen steeds langer thuis moeten/willen blijven wonen.

Uit bestemmingsplan blijkt dat de bestemming moet gewijzigd worden en er met de helft van de kavel rekening gehouden moet worden met de archeologische waarde. Echter hoeft dit geen belemmering op te leveren bij de gemeente aangezien de herontwikkeling zorgt voor een positieve stimulans in de kern van Meijel. Uit de structuurvisie en het toekomstbeeld komt duidelijk naar voren dat er behoefte is aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen maar ook het combineren van deze 2 zodat jong en oud voor elkaar kunnen zorgen. Daarnaast is het van belang het groen te behouden in het dorp. De uitkomst van de structuurvisie, het toekomstbeeld en het onderzoek naar de demografische transitie hebben veel overeenkomsten, maar dit is ook logisch gezien de duidelijke feiten die er liggen.

Op het perceel is het handig om een aantal parkeerplekken te behouden. Zo zorg je ervoor dat de klanten van de Hubo altijd hun auto kwijt kunnen. Verder zijn er op het perceel geen groenvoorzieningen, de straat daarentegen is aangekleed met veel bomen, struiken en groenperkjes. Het zou goed zijn om deze stijl door te trekken bij de indeling van het Hubo perceel.

3.2.3. Discussie locatieanalyse

De locatieanalyse is naar onze mening goed en uitgebreid geworden. Dit wilden we zelf graag om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de locatie en de omgeving. Wat ons erg opviel was dat het dorpsoverleg en de gemeente Peel & Maas recentelijk al verschillende onderzoeken hadden uitgevoerd naar onder andere de demografische transitie. Hierdoor werd voor ons duidelijk dat beide partijen erg betrokken zijn in deze ontwikkelingen en hier ook graag mee aan de slag willen gaan.

3.3. Dialoog met stakeholders

Omdat het belangrijk is om draagvlak te creëren zijn er gesprekken gevoerd met gemeente Peel & Maas en het dorpsoverleg Meijel maar daarnaast is er ook een bewoners bijeenkomst georganiseerd waarbij eerder genoemde partijen ook aanwezig waren. Dorpsoverleg Meijel is erg belangrijk in deze

omdat zij de stem van de bewoners zijn richting te gemeente Peel & Maas. Hieronder wordt kort de uitkomsten van deze gesprekken en de bewoners bijeenkomst beschreven. Alle gesprekken en de bewoners bijeenkomst zijn in samenwerking met de andere groep Meijel georganiseerd, gezien de overlap van deze projecten.

3.3.1. Gesprek met gemeente

Meijel is onderdeel van gemeente Peel & Maas die bestaat uit de dorpen Helden, Kessel, Maasbree en Meijel. Opdrachtgever Math Hermans heeft al enkele keren met de gemeente gesproken over deze ontwikkelingen op zijn terrein. Namens de gemeente hebben ambtenaren Thijs van Lier en Paul Cuppen van de afdeling Ruimtelijke Ordering ons te woord gestaan en geluisterd naar de visie die wij geschreven hadden. Uit dit gesprek zijn een aantal belangrijke zaken naar voren gekomen:

- Het aanpassen van het bestemmingsplan zal niet voor problemen zorgen, er is recentelijk een brief vanuit de provincie gekomen waarin vermeld staat dat als de juiste doelgroep zoals jongeren en ouderen wordt uitgelicht het project voorhang kan krijgen maar ook extra subsidiemogelijkheden krijgt;
- De bestemming Archeologie 3 die op een deel van de kavel ligt zorgt niet voor tegenslagen. Gemeente geeft aan dat er dan onderzoek verricht moet worden maar deze kosten nihil zullen zijn tegenover de ontwikkelsom;
- Opmerking om te kijken naar de parkeernota van 2018 over de uitgangspunten met parkeren op eigen terrein. Dit vooral ook omdat er nu veel geparkeerd wordt op de huidige parkeerplaats door mensen die niet naar de winkel gaan;
- Daarnaast hebben zijn er nog enkele uitgangspunten benoemd:
 - Behoud het dorpse gevoel/karakter in de straat;
 - Waterinfiltratie op eigen terrein;
 - Perceel mag maximaal voor 75% volgebouwd worden en maximaal 2 bouwlagen;
 - Zorg dat de woningen betaalbaar zijn voor starters en ouderen;
- Als laatste is ook duidelijk gezegd wat we er rekening mee moeten houden dat de aangrenzende kavels richting de Schoolstraat eventueel op termijn ook vrij komen voor ontwikkeling. Dus ze zouden graag zien dat we hier ook een kleine tekening voor maken.
- Daarnaast geven ze ook duidelijk aan om het dorpsoverleg goed mee te nemen in deze ontwikkeling omdat deze de stem vormen van de bewoners van Meijel en er veel en goed naar hun geluisterd wordt binnen de politiek.

3.3.2. Gesprek dorpsoverleg

Naar aanleiding van het gesprek met de gemeente is er direct een overleg gepland met het dorpsoverleg. Dorpsoverleg Meijel kent verschillende werkgroepen zoals wonen, infra en voorzieningen. Namens het dorpsoverleg waren Joost Stemkens, Wil van Oosteren en Cor Geurtjens aanwezig bij dit gesprek. Tijdens dit gesprek zijn ook de visies van beide groepen voorgelegd om samen met hun over te sparren. Ook tijdens dit gesprek zijn er opmerkingen en tips naar voren gekomen:

- Dorpsoverleg legt er veel waarde bij om ook te kijken naar de 3 aangrenzende kavels gelegen aan de Schoolstraat omdat het dan een groot plan kan worden. Maar naar uitleg dat de focus nu ligt op de kavel van Math Hermans i.v.m. de omvang van het project begreep het dorpsoverleg goed dat we deze focus voor nu houden;
- Dorpsoverleg geeft aan graag bij de bewoners bijeenkomst aanwezig te willen zijn met meerdere mensen van meerdere werkgroepen maar ook te kijken of zorginstelling Sint Jozef, Woningbouwcorporatie Antaris en de lokale makelaar Maison hierbij aanwezig kunnen zijn;

- Allen enthousiast over de visie's en zijn benieuwd naar de verdere uitwerkingen hiervan!

3.3.3. Transdisciplinaire bewoners bijeenkomst

Om ervoor te zorgen dat de bewoners op de hoogte zouden worden gehouden van de voortgang van het project, werd er een bewoners bijeenkomst georganiseerd. Op deze bijeenkomst lieten de groepen van het project mét de HUBO en het project zónder de HUBO hun voorlopige ontwerpen zien aan de bewoners van Meijel, en specifiek de belanghebbenden van dit project. Beide groepen hadden een print van hun ontwerp, een aantal sfeerbeelden en de visie, die beide groepen op hebben gesteld, bij zich. De bedoeling van de bijeenkomst was ten eerste om de bewoners op de hoogte te houden van de voortgang van het project, maar ten tweede, misschien wel veel belangrijker dan het eerste, ook om draagvlak te creëren. Dit is nodig om Math straks te helpen om het plan te laten realiseren.

In totaal waren er 35 bewoners dan wel stakeholders uitnodigt en hiervan zijn circa 27 mensen op de bewoners bijeenkomst gekomen.

De bewoners gingen stuk voor stuk met de groepen in gesprek, om duidelijkheid te krijgen, maar ook om vragen en opmerkingen te maken richting het ontwerp. Een kleine greep uit de opmerkingen is hieronder te vinden:

- “Is er gedacht aan het bereik van een brandweerwagen?”
- “Denk aan de ligging van de woningen in vergelijking met de stand van de zon”
- “De bevoorrading is momenteel niet te realiseren volgens jullie plan. Verander dit bijvoorbeeld naar achter de HUBO”
- “Omliggende kavels kunnen eventueel meegenomen worden in het definitieve ontwerp”
- “Onze carport zit aan de huidige HUBO gemonteerd. Hou hier rekening me tijdens het verplaatsen/slopen van de HUBO”
- “Er is veel vraag naar huurwoningen in Meijel”

De aanwezigen lijst, opmerkingen per individu en verslag bewoners bijeenkomst zijn bijgevoegd als bijlagen.

- *Bewoners bijeenkomst, bijlage V.*

3.3.4. Discussie dialogen

Als groep waren wij erg verrast door de gesprekken die we gehad hebben, hoe enthousiast alle partijen waren over deze ontwikkelingen. Vooral bij de bewonersbijeenkomst en in het gesprek met het dorpsoverleg kwam dit enthousiasme naar voren. Ook voor ons was dit natuurlijk erg fijn voor het verloop van het project.

Het gesprek bij de gemeente verliep ook soepel al werd er vrij snel gezegd dat er meerdere nieuwbouwproject in Meijel waren waardoor dit misschien niet ging lukken. We wisten dat er nieuwbouwprojecten waren maar hadden niet verwacht dat het hierdoor misschien niet zou kunnen. Echter wordt deze mening van de gemeente snel hersteld nadat we vertelden welke doelgroepen we hadden aangezien dit ook de focusdoelgroepen zijn van de gemeente en sinds kort ook van de provincie. Recentelijk was er een brief van de gemeente gekomen waarin vermeld stond projecten met deze doelgroepen meer te stimuleren. Erg positief dus toch nog.

Tijdens het gesprek met dorpsoverleg werden we direct gewezen op het feit dat er nog meer kavels beschikbaar waren, dit wisten we maar in overleg met de opdrachtgever hadden we de focus gelegd

op de kavel van de Hubo. We merkten dat het dorpsoverleg dit snapt maar dat ze toch graag zagen dat we de andere kavels erbij betrokken. Daarom hebben wij als projectgroep besloten dat we hier ook aandacht aan zouden besteden door hier ook een ontwerp voor te maken maar deze verder niet uit te werken.

Tijdens de bewoners bijeenkomst werden wij overdonderd door de grote respons die we kregen. We hadden 35 uitnodigingen gestuurd en hadden een schatting gemaakt op 15 reacties. Uiteindelijk zijn 27 stakeholders op de bewonersbijeenkomst geweest. Erg fijn dat het zo speelt binnen het dorp en iedereen graag hierover wilt mee denken. Hierdoor hebben we een goed beeld gekregen van hoe de bewoners over dit project denken. Ook was het fijn om van de mensen feedback te krijgen op het ontwerp, wat ons weer helpt in het maken van de definitieve tekeningen en ontwerpen. Al met al is deze dag erg goed geslaagd en hebben we iedereen goed te woord kunnen staan.

Echter zijn we wel van mening dat we de dialoog met stakeholders al eerder in het project hadden moeten oppakken. Nu hebben we dit pas opgestart in de ontwerpfase terwijl dit ook veel waarden had kunnen brengen in de oriënterende fase. Voor ons een groot leerpunt.

4. Ontwerpproces

Naar aanleiding van de onderzoeken en analyses is er een visie opgesteld. Aan de hand van deze visie en gesprekken met onder andere dorpsoverleg en gemeente Peel & Maas zijn hier enkele schetsontwerpen uit voort gekomen om vanuit daar verder te gaan naar een voorlopig ontwerp. Dit voorlopig ontwerp is gebruikt als handvat voor de bewoners bijeenkomst. Met deze input is het definitief ontwerp opgesteld.

4.1. Visie

Deze visie is opgesteld aan de hand van onder andere literatuuronderzoek en een locatieanalyse die door de projectgroep is uitgevoerd. Vanuit de conclusies van deze onderzoeken en analyses is een integrale visie opgesteld.

Onze visie is om een **woonhub(o)** te creëren in Meijel. Een **zelf financierbare buurt** waar zowel **starterswoningen als levensloopbestendige woningen** gerealiseerd worden en de Hubo nog een lange toekomst tegemoet kan gaan. Een **buurt** waar **jongeren hun toekomst kunnen opbouwen** en **ouderen hun pensioen rustig kunnen doorbrengen** in het mooie Meijel waar iedereen zo **trots** op is. Kortom 'Samen sterk voor de buurt'.

4.1.1. Onderbouwing visie

In de visie zijn enkele woorden dikgedrukt. Dit zijn de speerpunten die als groep gekozen. Deze speerpunten komen ook voort uit het literatuuronderzoek en locatieanalyse maar zullen hieronder nogmaals toegelicht worden.

Woonhub(o) (Combinatie wonen en retail)

De opdracht is het realiseren van woningen op de projectlocatie waarbij de huidige Hubo wel blijft bestaan maar in een andere vorm. Ook uit onderzoek is gebleken dat er veel vraag is naar woningen in Meijel. Vanuit dit oogpunt is de titel van dit plan ontstaan. Een hub staat voor een samenkomst plaats, dit is iets wat voort komt uit de onderzoeken naar leefbaarheid in kleine kernen. Door plaatsen binnen een dorp te realiseren waar meerdere doelgroepen samen komen wordt dit aantrekkelijker gemaakt en vergroot dit de leefbaarheid. Vandaar het woordgrapje met Hub en Hubo en natuurlijk het wonen.



Figuur 4 Moodboard 'Combinatie wonen en retail'

Zelf financierbare buurt (zelf financierbaar/duurzaam)

De opdrachtgever heeft aangegeven dat deze graag wil dat de nieuwe woningen zelf financierbare worden. Uit onderzoek naar zelf financierbare buurten is gebleken dat dit zeker mogelijk is op verschillende manieren vandaar dat we dit ook zeker als speerpunt in de visie zien.



Figuur 5 Moodboard 'Zelf financierbaar/duurzaam'

Starters en levensloopbestendige woningen & jongeren een toekomst en ouderen een pensioen (Woonvormen)

Na onderzoek naar de leefbaarheid in kleine kernen en de locatieanalyse is gebleken dat er de meeste vraag is naar starters en levensloopbestendige woningen en dan vooral in het huursegment maar ook enkele koopwoningen tegen starters tarief. Dit komt voort uit een trend die in veel Limburgse gemeentes speelt. Jongeren willen graag in eigen dorp blijven wonen maar kunnen geen betaalbare woning vinden terwijl ouderen juist langer thuis willen/moeten blijven maar dit vaak niet kan omdat er geen toezicht en zorg beschikbaar is. Vandaar dat er gekozen is om deze 2 doelgroepen samen te brengen in de buurt zodat ze beiden op elkaar kunnen letten en voor beide nieuwe woonmogelijkheden beschikbaar komen.



Figuur 6 Moodboard 'Woonvormen'

Buurt (gevoel)

Er is gekozen om een buurt te realiseren zoals hierboven benoemd omdat het niet gaat om een gehele woonwijk maar een kleine buurt. Een wijk is vaak een 'deel' van een dorp of stad en kent een best groot oppervlakte. Dit is niet wat hier gerealiseerd wordt, er zal een nieuwe buurt gerealiseerd worden waar samenhangigheid centraal staat tussen de 2 doelgroepen.



Figuur 7 Moodboard 'Buurtgevoel'

Trots (Samenhangigheid)

Als laatste is voor trots gekozen. Dit omdat zoals in veel Limburgse gemeentes inwoners echte trots voelen voor hun dorp. Dit komt onder andere voort uit het toekomstbeeld van Meijel dat door het dorpsoverleg is opgesteld. Meijel is van oudsher een dorpje in de Peel waar men niet wilde wonen maar nu is het een dorpje in de Peel waar veel samenhangigheid is tussen verenigingen en mensen graag willen blijven wonen.



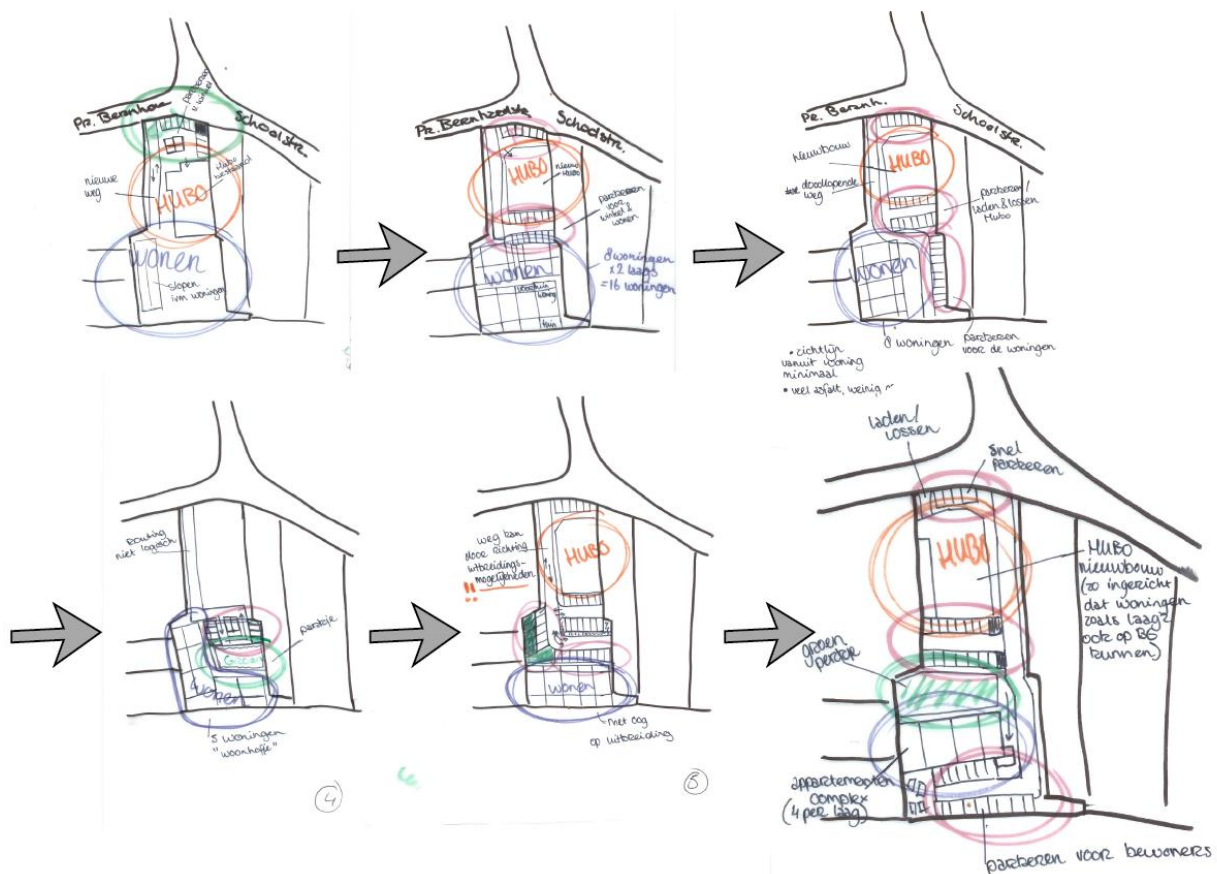
Figuur 8 Moodboard 'Samenhangigheid'

4.2. Schetsontwerpen

Naar aanleiding van de visie en de moodboards zijn er gesprekken gevoerd met de gemeente Peel & Maas en dorpsoverleg Meijel. Aan de hand hiervan zijn schetsontwerpen gemaakt om een beeld te krijgen hoe de kavel ingedeeld zou kunnen worden. Op onderstaande afbeelding wordt dit ontwerpproces getoond waarbij linksboven de eerste schets is en rechtsonder de schets van het voorlopig ontwerp.

Afbeelding van schets ontwerpproces is ter verduidelijking op groot formaat bijgevoegd.

- Schetsontwerp proces, bijlage VI.



Figuur 9 Schets ontwerpproces

In dit ontwerpproces is de zien dat de globale indeling van de kavel vrij snel vast stond. De Hubo aan de straatzijde en wonen erachter. Maar de precieze indeling van de kavel en hoe de woningen gepositioneerd moesten worden is continue veranderd tijdens het schetsen.

4.3. Voorlopig ontwerp

Vanuit het uiteindelijke schetsontwerp is het voorlopig ontwerp opgesteld. Dit is gelijk aan het laatste schetsontwerp alleen is het op schaal digitaal getekend om zo een goed beeld te krijgen of alle functies ook passen binnen de kavel en hoe ze in elkaar over lopen.

De uitgangspunten voor dit voorlopig ontwerp waren:

- Appartementen voor jongeren en ouderen met afmetingen 7 meter bij 10 meter met op begane grond een tuin en op de eerste verdieping een balkon.
- Nieuw aan te leggen weg moet makkelijk af te buigen zijn naar de andere kavels voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden;
- Snel parkeren vooraan het terrein en parkeerterrein Hubo achter Hubo;
- Hubo moet zo ingedeeld worden dat dit makkelijk te verbouwen is naar 4 woningen in de toekomst;
- Minimaal 10 woningen;
- Inspiratiebeeld voor appartementencomplex;

Voorlopig ontwerp is ter verduidelijking op groot formaat bijgevoegd.

- *Voorlopig ontwerp, bijlage VII.*



Figuur 10 Inspiratiebeeld Appartementencomplex



Figuur 11 Voorlopig ontwerp

4.4. Bewoners bijeenkomst

Het voorlopig ontwerp bood de onderlegger voor de bewoners bijeenkomst. De opmerkingen die hieruit voort zijn gekomen zijn meegenomen in het verloop naar het definitieve ontwerp. Dit waren vooral praktische zaken zoals de grootte van de balkons en blinde muren aan de zijkanten van de appartementen i.v.m. inkijk bij de burens. De opmerkingen van de bewonersbijeenkomst meegenomen in het definitieve ontwerp. De grootste aanpassingen hierbij zijn het laden en lossen verplaatsen, de balkons zijn vergroot en het parkje wordt deels beweeg/doe tuin voor de bewoners.

4.5. Definitief ontwerp

Naar aanleiding van de opmerkingen en tips die voortgekomen zijn uit de bewonersbijeenkomst is het definitieve ontwerp gemaakt. De uitgangspunten die hierbij genoemd staan zijn een toevoeging aan de uitgangspunten van het voorlopige ontwerp. De uitgangspunten die erbij zijn gekomen zijn:

- Weg aan deze zijde zodat dit makkelijk bij uitbreiding verlengt kan worden;
- Snel parkeren moet vooraan blijven maar het laden en lossen moet naar achter i.v.m. overlast van vrachtauto's voor de buurt;
- Parkeerplaats achteraan, lost ook gedeeltelijk parkeerprobleem op aangezien mensen hier minder snel geneigd zijn de parkeren omdat het meer 'privé' ligt;
- Wonen aan het parkje, zelf ondernemen in het parkje voor ouderen. Veel ouderen komen vanuit agrarische gronden en missen het zelf bezig zijn de tuin;
- Hubo is zo ingedeeld dat er ook 4 woningen in de Hubo gemaakt kunnen worden indien dit niet meer rendabel is voor Math;
- Parkeren voor woningen achter complex inclusief bergingen;
- Balkons groot genoeg dat er met gemak een tafel en stoelen op kan staan;
- Jong en oud samen in een gebouw, ook in samenwerking met het Samen in Meijel programma van zorginstelling Sint Jozef in Meijel.

Definitieve ontwerp inclusief visualisaties zijn als bijgevoegd.

- *Definitief ontwerp, bijlage VIII.*

Uitgebreide uitleg over het ontwerp wordt in hoofdstuk 7 'Aanbevelingen' beschreven.



Figuur 12 Definitief ontwerp

4.5.1. Uitbreiding

Tijdens de briefing van het project gaf de opdrachtgever, Math Hermans, al aan dat er nog meer kavels vrij kunnen komen voor deze ontwikkeling maar dat die voor dit project buiten beschouwing gelaten worden omdat het project anders te groot wordt voor de opdrachtgever.

Echter wordt het tijdens het gesprek met de gemeente en het dorpsoverleg maar ook tijdens de bewoners bijeenkomst meerdere malen aangehaald omdat het project dan een grote haalbaarheid krijgt. Vandaar dat er ook is gekeken naar een eventuele uitbreiding van de projectlocatie op de beschikbare kavels. Op onderstaande afbeelding is een visualisatie hiervan te zien.

Uitgangspunten bij deze uitbreiding waren:

- Schoolstraat 20 en 24 blijven behouden, echter moeten beiden wel een deel van de tuin afstaan voor de ontwikkeling;
- Grondgebonden woningen met zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein;
- Diepte tuinen van circa 10 meter;

Uitbreiding definitieve ontwerp inclusief visualisaties zijn als bijgevoegd.

- *Uitbreiding definitief ontwerp, bijlage IX.*

Uitgebreide uitleg over het uitbreidingsontwerp wordt in hoofdstuk 7 'Aanbevelingen' beschreven.



Figuur 13 Uitbreiding

4.6. Bidbook

Naast het ontwerp is er ook een bidbook gemaakt. Dit dient als ‘verkoopboek’, hiermee kan de opdrachtgever, Math Hermans, naar investeerders of belanghebbende gaan om de plannen te laten zien. Hier staan visualisaties van de uitwerking centraal om een goed beeld te geven van het plan.

Enkele visualisaties staan hieronder afgebeeld. Voor de rest verwijzen wij u door naar het Bidbook.

Bidbook is als digitaal document bijgevoegd, daarnaast zal dit ook hardcopy beschikbaar zijn.

- *Bidbook, bijlage X.*



Figuur 14 Visualisatie 1

4.7. Discussie ontwerpproces

Het ontwerpen verliep redelijk soepel naar onze mening. Iedereen bracht zijn mening in maar ook de punten vanuit de literatuur, de locatieanalyse en de dialogen wordt hierin meegenomen. Als groep hebben we dit ontwerp opgezet en uitgewerkt.

We hebben er wel voor gekozen om de uitwerking te verdelen in verband met de tijd die we hier nog voor hadden, maar tijdens de uitwerking hebben we wekelijks samen besproken welke stappen er gezet werden en waarom. Dit zorgde ervoor dat er geen onderdelen vergeten werden en het een compleet en realistisch ontwerp is geworden.

Daarnaast is het erg goed geweest dat we met het voorlopig ontwerp naar de bewoners bijeenkomst zijn gegaan om de bewoners ook mee te nemen in het ontwerp. Hierdoor zijn dingen zoals inrijden in tuinen en overlast direct meegenomen in het definitieve ontwerp.

5. Haalbaarheid

Haalbaarheid is een van de belangrijkste onderdelen van een ontwikkelingsproject. Als een project niet haalbaar financieel of praktisch dan zal het nooit gerealiseerd worden. In dit hoofdstuk worden de conclusies van de financiële en praktische haalbaarheid beschreven.

Financiële en praktische haalbaarheidsonderzoeken zijn als bijlage toegevoegd:

- *Haalbaarheidsonderzoeken, Bijlage XI;*

5.1. Financiële haalbaarheid

In het kader van de financiële haalbaarheid wordt er gekeken naar de kosten of het rendabel is om dit project te realiseren en of het voor de opdrachtgever beter is om het te verhuren of te verkopen en ook binnen welke termijn.

Gekeken naar de bouwkosten voor de 12 appartementen, de Hubo, de infrastructuur en de terreininrichting komen de bouwkosten uit op circa 1,3 miljoen. De totale investering die gedaan zal moeten worden om dit project te realiseren komt neer op circa 2 miljoen. Een grote investering maar ook met veel draagvlak in de omgeving. Ook zijn er subsidiemogelijkheden bij de provincie vanuit het transitiefonds gezien doelgroepen van deze ontwikkeling.

Naar aanleiding van het financiële haalbaarheidsonderzoek kan gesteld worden dat verhuren dan wel verkopen beide winstgevend is na een periode van 20 jaar. Echter is het zo dat verkoop een eenmalige kasstroom is en de investering dus direct terug verdiend is na verkoop terwijl dit bij verhuur een terugverdiendtijd van 20 jaar heeft. Dus op de korte termijn zou verkopen het meest rendabel zijn. Echter is het gezien de doelgroepen verstandig om beide opties te nemen vanwege de doelgroep ouderen. Deze zijn vaak onzeker over de toekomst en zullen eerder voor huur kiezen dan voor koop.

5.2. Praktische haalbaarheid

Ook de planologische haalbaarheid kan voor deze initiatieffase voldoende worden aangetoond. Op basis van de beschikbare gegevens en de kenmerken van de voorgenomen activiteiten op deze locatie, verachten wij nauwelijks nadelige gevolgen. Daarbij is wel een kanttekening vanwege de bodem. Op het eerste gedeelte van de kavel zit een archeologische waarde waardoor het mogelijk is dat er bodemverontreiniging nodig is wat kan zorgen voor belemmering voor de ontwikkeling en een extra kostenpost. Maar na gesprek met de gemeente is dit geen struikelpunt meer omdat deze verwacht dat het met een onderzoek voldoende onderzocht is en weinig van archeologische waarde zal zijn.

6. Conclusie

Naar aanleiding van de literatuuronderzoek, analyses, dialogen en ontwerpen zijn er deelconclusies opgesteld die de hoofd en deelvragen beantwoorden. Deze worden in dit hoofdstuk samengevat.

6.1. Deelvraag 1: Is er en zo ja, hoe groot is de woning 'nood' in Meijel? Zijn er specifieke dingen waar dit aan ligt?

Dit antwoord is gebaseerd op dialogen met stakeholders, de locatieanalyse en het literatuuronderzoek naar leefbaarheid in kleine kernen.

Er is een tekort aan woningen, maar over echte nood is niet te spreken. Dit komt voort uit een trend die in veel Limburgse gemeentes speelt. Jongeren willen graag in eigen dorp blijven wonen maar kunnen geen betaalbare woning vinden terwijl ouderen juist langer thuis willen/moeten blijven maar dit vaak niet kan omdat er geen toezicht en zorg beschikbaar is.

Hierdoor is er vooral een tekort aan betaalbare woningen, want er staan verschillende woningen te koop maar deze vallen niet binnen het budget van starters en zijn vaak niet levensloopbestendig voor ouderen.

Dorpsoverleg Meijel en gemeente Peel & Maas is hier wel gewillig in om dit te veranderen, dat zorgt voor goede moed in de toekomst om dit zo goed mogelijk te verhelpen. En ook deze ontwikkeling werkt hier sterk aan mee.

6.2. Deelvraag 2: Aan welke woningtypes is er behoefte?

Dit antwoord is gebaseerd op dialogen met stakeholders, de locatieanalyse en het literatuuronderzoek naar leefbaarheid in kleine kernen en zelf financierbaarheid.

Er is veel vraag naar betaalbare woningen voor starters, maar weinig aanbod. Daarnaast zijn ook levensloopbestendige woningen erg gewild maar helaas is ook hiervan weinig aanbod. Deze behoefte is er omdat, zoals hierboven al beschreven, ouderen langer in een woning (moeten) blijven wonen en jongeren graag in eigen dorp willen blijven wonen.

6.3. Deelvraag 3: In hoeverre is de huidige Hubo toekomstbestendig? En hoe kunnen we 'koop lokaal' voor de Hubo en andere ondernemers in Meijel stimuleren?

Dit antwoord is gebaseerd op dialoog met stakeholders en literatuuronderzoek naar koop lokaal en toekomst Hubo.

Theoretisch is de Hubo zeer toekomstbestendig omdat de omzet van de Doe het zelf zaken stijgt, maar een kanttekening hierbij is dat het aantal winkels juist daalt. Voor doe het zelf zaken is het van belang zich meer te gaan profileren in persoonlijke ondersteuning bij het klussen, iets wat de Hubo in Meijel nu al mee bezig is. Daarnaast is het verstandig om met minder voorraad te gaan werken, hierdoor is er minder ruimte nodig voor de winkel en dit scheelt op de huurkosten.

Qua koop lokaal is het echt aan de ondernemers zelf om dit op te pakken. In de Benelux is een campagne gaan om lokale ondernemers te steunen en hiervoor zijn verschillende mogelijkheden en opties beschikbaar. Maar hoe dit voor Meijel kan ontplooiën moet nog onderzocht worden.

6.4. Deelvraag 4: Welke mogelijkheden zijn er op het perceel qua uitbreiding, gelet op de combinatie van de Hubo met woningen?

Dit antwoord is gebaseerd op dialoog met stakeholders, de locatieanalyse, het praktische haalbaarheidsonderzoek en het ontwerp.

Op het perceel zelf zijn al verschillende mogelijkheden zoals getoond op het definitieve ontwerp. Maar ook qua uitbreiding zijn er genoeg mogelijkheden. De kavels aan Schoolstraat 20, 24 en 26 kunnen op termijn beschikbaar komen voor uitbreiding van dit plan. Daarbij staan de bewoners van Schoolstraat 26 ver vooraan. Zij hebben aangegeven direct mee te willen doen met het plan. In het ontwerp waarbij de uitbreiding is getekend is dan ook te zien dat Schoolstraat 20 en 24 grotendeels behouden blijven en alleen een stuk tuin moeten afstaan terwijl Schoolstraat 26 volledig wordt meegenomen.

6.5. Deelvraag 5: Welke mogelijkheden zijn er om woningen zelf financieerbaar te maken?

Dit antwoord is gebaseerd op het literatuuronderzoek zelf financierbaarheid en het onderzoek naar de financiële haalbaarheid.

Er zijn verschillende mogelijkheden om woningen zelf financieerbaar te maken, echter vergt dit wel op voorhand een grote investering. Denk hierbij aan manieren zoals duurzaam bouwen of zelfs energieopwekkend te bouwen. De investering hierbij wordt in de loop der tijd terug verdient maar hier gaan wel enkele jaren overheen. Het is dus wel mogelijk maar hier gaan vaak zeker 15 à 20 jaar overheen. In het financiële haalbaarheidsonderzoek wordt aangetoond dat zowel verkoop als verhuur rendabel zijn, echter beide met een andere terugverdientijd omdat verkoop een eenmalige kasstroom is. Het is dus mogelijk om zowel te verkopen als te verhuren.

6.6. Hoofdvraag: Kan er op de huidige kavel een 'hub' gecreëerd worden waarbij de Hubo gevestigd blijft en diverse woningen, starters en ouderen, gerealiseerd kunnen worden?

Dit antwoord is gebaseerd op de dialogen met stakeholders, de locatieanalyse, alle literatuuronderzoeken, de haalbaarheidsonderzoeken en de ontwerpen.

JA! Op de huidige kavel is het mogelijk om een woonhub(o) te creëren waarbij jong en oud samen komen en wonen, waar ook nog ruimte is voor de Hubo. In deze eindrapportage wordt deze vraag meerdere malen beantwoord door de onderzoeken en ontwerpen. Aangetoond is dat er vraag naar deze ontwikkeling is, dat er draagvlak is met de stakeholders, dat de ruimte hiervoor geschikt is en dat het financieel en praktisch haalbaar is.

7. Aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden aanbevelingen gedaan naar de opdrachtgever. Zo worden onder andere de ontwerpen getoond in dit hoofdstuk en wordt er gekeken hoe de opdrachtgever nu verder kan met dit project.

7.1. Ontwerp

Via de nieuwe weg komt men het perceel op waarbij aan de rechterzijde Hubo gevestigd is in een nieuw pand. De lange gevel is voorzien van veel raampartijen waardoor de winkel duidelijk zichtbaar is en voldoende licht binnen krijgt. Aan deze zijde kan de Hubo ook buitenproducten tonen. De ingang van de winkel bevindt zich aan de voorkant van het pand. Aan de voorzijde zijn ook nog 6 snel parkeerplaatsen gerealiseerd om even snel iets te halen in de winkel.

Aan deze zijde is ook de ingang voor de 4 appartementen die boven de Hubo gevestigd zijn. Via lift of trap zijn deze te bereiken. De balkons zijn gesitueerd aan de straatzijde. Alle 4 de woningen hebben alle voorzieningen zoals keuken, slaapkamer etc. op dezelfde verdieping maar zijn wel voorzien van een kleine zolder voor extra opslag.

De Hubo is zo ontworpen dat in de toekomst deze makkelijk is om te bouwen naar 4 woningen door deze door 4 te delen. Het voorste stuk zal dan nog steeds dienst doen als entree en bergingsmogelijkheden voor bewoners.

Aan de achterzijde van het pand zijn parkeerplaatsen gerealiseerd voor bewoners en bezoekers van de Hubo. Ook is hier de laad en los plaats voor de Hubo. Aan lange zijde van de Hubo en een groot gedeelte vrij gelaten voor opslag van goederen.

Aan het einde van de weg ligt een appartementencomplex waarin 8 woningen gerealiseerd zijn. Vier hiervan op de begane grond met een tuin en vier op de 1^{ste} verdieping die voorzien zijn van een



Figuur 15 Definitief ontwerp

balkon. Aan de zijkant van het pand bevindt zich de ingang waar men via de lift of trap omhoog kan. Achter het complex zijn parkeerplaatsen en berging boxen gerealiseerd. In totaal worden er 12 nieuwe appartementen gerealiseerd en ook de Hubo krijgt een nieuw pand van circa 500m². Vanuit het appartementencomplex kijken alle bewoners uit over een parkje waarbij een beweeg/doe tuin gerealiseerd zal worden.

In het hele plan is gekozen voor een groene dorpse uitstraling van de buurt, dit past bij Meijel en zorgt voor een buurtgevoel. In onderstaande afbeelding worden enkele sfeerbeelden getoond van de Hubo, het park en het appartementencomplex.



Figuur 16 Sfeerbeelden

7.1.1. Jong en oud samen

Alle woningen zijn voor jongeren dan wel ouderen. Door deze samen te laten wonen kunnen ze een oogje in het zeil houden bij elkaar. Dit kan in samenwerking met het 'Samen in Meijel' programma van Sint Jozef in Meijel. Al is het af en toe een boodschapje doen voor elkaar of een middagje oppassen, zo draagt iedereen zijn steentje bij.

Daarnaast is ook het park voor het appartementencomplex speciaal hiervoor gerealiseerd. Alle bewoners kijken uit over het parkje, een deel van dit park zal beschikbaar gesteld worden als beweeg/doe tuin voor de buurtbewoners. Dit omdat veel ouderen het vaak missen om in de tuin te werken omdat ze van agrarische gronden af komen maar ook om zo in contact te komen met elkaar. Hierdoor worden ouderen gestimuleerd om naar buiten te gaan, in beweging te komen maar ook om sociale contacten te leggen om zo tevens ook eenzaamheid tegen te gaan.

7.1.2. Hubo met woningen

De afmetingen en het ontwerp van de Hubo is zo gerealiseerd dat het in de toekomst makkelijk kan verbouwd worden naar 4 woningen indien het exploiteren van de Hubo niet meer rendabel is voor de opdrachtgever. Het voorste deel dat diende als ingang van de Hubo zal dan nog steeds dienst doen als ingang van het appartementencomplex maar zal dan ook extra berging mogelijkheden met zich mee brengen voor de bewoners. Aan de achterzijde van het complex is ruimte over gehouden dat dienst doet als opslag voor de Hubo, hier kunnen kleine voortuintjes van gemaakt worden en ook aan de voorzijde is er ruimte overgelaten om een klein tuintje bij elke woning te kunnen realiseren.



Figuur 17 Woningen in plaats van de Hubo

7.2. Uitbreiding

Bij de uitbreiding zullen gedeeltelijk de kavels van Schoolstraat 20 en 24 meegenomen en de gehele kavel van Schoolstraat 26.

Vanuit het originele plan wordt de weg afgebuigd naar de oostzijde en loopt via de kavel van Schoolstraat 26 weer uit op de Schoolstraat. Hierdoor wordt er een rondgang gecreëerd en hoeven auto's niet te keren. Er zijn 6 tweekappers gerealiseerd met een diepe tuin van circa 10 meter. Dit zullen iets duurdere woningen zijn maar hierdoor wordt ook de mogelijkheid geboden om een eigen grote tuin te kunnen kopen. Aan deze weg zijn ook 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is er nog een rij van 4 woningen gerealiseerd. Ook deze woningen bieden een eigen tuin en zijn levensloopbestendig. Door deze uitbreiding zijn er bovenop de 12 al gerealiseerde appartementen nog 10 grondgebonden woningen bijgekomen.



Figuur 18 Uitbreiding

Door deze uitbreiding kunnen er meer inkomsten gegenereerd worden, echter zullen er hierdoor ook meer kosten gemaakt moeten worden. Wij raden aan om dit zeker verder te gaan onderzoeken welke mogelijkheden maar vooral welke extra kosten er aan het opkopen van deze kavels zit. Maar ook welke eventuele investeerders er geld in willen steken.

7.3. Zelf financierbaar? Huur of Koop?

Zowel verkoop als verhuur is mogelijk. Echter geldt voor verkoop dat de investering snel terugverdiend is terwijl hier bij huur meerdere jaren overheen gaan. Wij raden aan om gedeeltelijk te verhuren en verkopen gezien de doelgroep ouderen. Deze doelgroep is vaak onzekerder over de toekomst en kiest hierdoor sneller voor huur dan voor koop. Qua duurzame maatregelen raden wij, zoals ook in de uitwerking getoond, een warmtepomp en/of zonnepanelen toe te passen. Maar daarnaast ook de kijken naar het afkoppelen van regenwater in het gebied. Echter zullen de exacte toepassingen van duurzame maatregelen nog meer onderzoek nodig hebben voordat deze toegepast kunnen worden.

Gemeente Peel en Maas en de Provincie Limburg staat open voor deze ontwikkeling door de gekozen doelgroepen, uit onderzoek is al gebleken dat dit project in aanmerking komt voor het transitiefonds van de provincie maar wij raden aan om ook met de gemeente in gesprek te gaan naar mogelijke subsidies voor dit project of voor de eventuele latere uitbreiding van dit project.

7.4. Haalbaarheid

Qua financiële haalbaarheid wordt hierboven al beschreven dat zowel verkoop als verhuur rendabel zijn maar aangeraden wordt om beide te kiezen in verband met de gekozen doelgroepen. Daarbij raden we wel aan om de bouw van dit project pas te starten als meer dan 70% van de appartementen verhuurd dan wel verkocht zijn, zodat er zekerheid is van inkomsten na de bouwperiode.

Tijdens de afgelopen projectperiode hebben al verschillende mensen interesses getoond in de woningen terwijl er nog geen concrete plannen lagen, dit toont dan ook wel de noodzaak maar ook het draagvlak van deze ontwikkeling.

Daarnaast raden wij wel aan om op voorhand een archeologisch onderzoek te doen i.v.m. het bestemmingsplan. Deze geeft aan dat het voorste gedeelte van de kavel de bestemming 'archeologie 3' heeft. Echter geeft de gemeente aan dat een onderzoek voldoende zal zijn omdat er waarschijnlijk niets in de bodem zal zitten.

7.5. Hoe nu verder?

Het is zaak om vanaf dit punt opnieuw in gesprek te gaan met de gemeente over het aanpassen van het bestemmingsplan en de uitwerkingen die er nu liggen maar ook over de subsidiemogelijkheden, daarnaast raden wij aan om te kijken of er investeerders te vinden zijn voor dit project om zo de kosten grotendeels te kunnen dekken. Gebruik het bidbook hierbij als visueel beeld om mensen, belanghebbende, bewoners, de gemeente of investeerders een beeld te geven bij het project en 'feeling' te geven bij de ideeën.

Draagvlak en uitwerkingen zijn er, nu nog de financiering en realisatie!

Bronvermelding

Geogap. (2019). Opgehaald van Kadastralekaart.com:

<https://kadastralekaart.com/kaart/5.88745316/51.34179003/18>

Overige bronnen zitten binnen een bijlage en worden daarom hier niet getoond.

Lijst van afbeeldingen en tabellen

Figuur 1 Projectlocatie (Geogap, 2019).....	9
Figuur 2 Brainstorm.....	12
Figuur 3 Onderzoeksmethodiek.....	13
Figuur 4 Moodboard 'Combinatie wonen en retail'.....	23
Figuur 5 Moodboard 'Zelf financierbaar/duurzaam'.....	24
Figuur 6 Moodboard 'Woonvormen'.....	24
Figuur 7 Moodboard 'Buurtgevoel'.....	25
Figuur 8 Moodboard 'Samenhorigheid'.....	25
Figuur 9 Schets ontwerpproces.....	26
Figuur 10 Inspiratiebeeld Appartementencomplex.....	27
Figuur 11 Voorlopig ontwerp.....	27
Figuur 12 Definitief ontwerp.....	28
Figuur 13 Uitbreiding.....	29
Figuur 14 Visualisatie 1.....	30
Figuur 15 Definitief ontwerp.....	34
Figuur 16 Sfeerbeelden.....	35
Figuur 17 Woningen in plaats van de Hubo.....	36
Figuur 18 Uitbreiding.....	36
Tabel 1 Stakeholders.....	10
Tabel 2 Belang stakeholders.....	10
Tabel 3 Eindproducten van deelvragen.....	11

Bijlagen

Bijlage I, Literatuuronderzoek Koop lokaal en Toekomst Hubo

Bijlage II, Literatuuronderzoek Zelf financierbaarheid

Bijlage III, Literatuuronderzoek Leefbaarheid in kleine kernen

Bijlage IV, Locatieanalyse

Bijlage V, Bewoners bijeenkomst uitkomsten en lijst aanwezigen

Bijlage VI, Schets ontwerp

Bijlage VII, Voorlopig ontwerp

Bijlage VIII, Definitief ontwerp incl. visualisaties

Bijlage IX, Uitbreiding definitief ontwerp

Bijlage X, Bidbook

Bijlage XI, Haalbaarheid

Bijlage XII, Teambeoordeling

Bijlage XIII, Beoordeling opdrachtgever

Deze wordt na presentaties toegevoegd i.o.m. opdrachtgever

Bijlage XIV, Tussenrapportage