

Zondag 31 augustus 2014 * 11.00 uur - 13.00 uur



mortels WOONommetje



De resultaten

en aanbevelingen voor het vervolg

Stichting Stuurgroep De Mortel

Waarom het Mortels WOON-ommetje?

Het Mortels WOON-ommetje is een initiatief van Stuurgroep De Mortel. Het bestuur van de Stuurgroep heeft zich met alle werkgroepen jarenlang ingezet voor de MFA en het nieuwe dorpsplein, onderdeel van het Leefbaarheidsplan 'De Mortel Leeft'. Maar het Leefbaarheidsplan bestaat niet alleen uit de MFA. Het gaat er óók om dat mensen in De Mortel kunnen (blijven) wonen, jong en oud. Want zonder kinderen geen school, zonder leden geen verenigingen en zonder klanten geen café of winkel. Dan zijn alle inspanningen voor het nieuwe dorpshart voor niets geweest.

De gemeente is aan zet om woningbouwplannen te ontwikkelen, ook in De Mortel. Vanwege de crisis gebeurt dat slechts mondjesmaat, omdat er geen belangstelling is of omdat deze niet bekend is. Maar het bestuur van de dorpsraad kent wel degelijk mensen die een woning willen bouwen of willen verhuizen. Met het Mortels WOON-ommetje werd beoogd om al die woonwensen op een bijzondere en actieve manier in kaart brengen.

Hoe ging het in zijn werk?

De basisgedachte was: waar kun je beter bepalen of je ergens wilt wonen dan op de plek zelf? Daarom stonden op zondag 31 augustus 2014 van 11.00 uur tot 13.00 uur informatiestands klaar op 5 nieuwbouwlocaties, die door de gemeente als locatie voor woningbouw zijn aangewezen:

1. Aan 't Plein
2. De Bleek
3. Leeuwerikweg
4. Bakelseweg
5. Leijgraaf

Het betreft allemaal gemeentegronde. Er waren formulieren beschikbaar waarop men de woonwens kon invullen en waar mogelijk waren bouw kavels uitgezet.

De gemeente verleende alle medewerking aan dit initiatief en er waren ook medewerkers van de gemeente aanwezig op enkele locaties om eventueel tekst en uitleg te geven. De stands werden voor het overige bemand door bestuursleden van Stuurgroep De Mortel en enkele vrijwilligers. Voor de organisatie, voorbereiding en PR werd de Stuurgroep ondersteund door Casper Kalb Projectaandrijving.

Het WOON-ommetje is bekend gemaakt door artikelen in de Mortelse Post, het Gemerts Nieuwsblad, Eindhovens Dagblad en op www.demortel.com. Er is een pagina op Facebook aangemaakt en een week voor het evenement zijn grote infodoeken geplaatst op alle locaties. Ook is huis-aan-huis in De Mortel een nieuwsbrief verspreid in de week voorafgaand aan het WOON-ommetje.

De volgende personen en bedrijven hebben het Mortels WOON-ommetje mede mogelijk gemaakt: Paul Siebers, Ingrid Adriaans, Pieter van Dommelen, Bram Vogels, Nanda Coenen, Hans de Koning, Theo van den Oever, Monique van den Elzen, Piet van Dommelen, Martien Bankers, Toos van den Hurk, Hans Wenniger, Monique Wenniger, Maurice Emonds, Arthur Rijken, Casper Kalb Projectaandrijving, Partyverhuur Goossens (Henrie Goossens), Bouwbedrijf en Tegelwerken Van Berlo (Thijs van Berlo), Bloemisterij 't Bluumke.

Enkele beelden van het evenement:



De uitkomsten

Het Mortels WOON-ommetje is succesvol verlopen. Het initiatief werd binnen en buiten De Mortel opgemerkt en er waren positieve reacties. Het weer op de dag zelf was goed, het opbouwen en afbreken van de stands verliep ook prima.

Tijdens het WOON-ommetje zijn 22 woonwens-formulieren ingeleverd, door 20 personen. Voor een kleine kern als De Mortel is dat een goed resultaat, mede gegeven de stand van zaken in de woningmarkt. De verdeling over de locaties is als volgt:

1. Aan 't Plein: 6
2. De Bleek: 3
3. Leeuwerikweg: 4
4. Bakelseweg: 2
5. Leijgraaf: 7

In tabelvorm ziet dat er als volgt uit:

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1																				
2																				
3																				
4																				
5																				

Hierna worden per locaties de uitkomsten weergegeven. Daarna volgen een aantal algemene conclusies en tenslotte een aantal aanbevelingen.

Locatie 1: Aan 't Plein

Aantal formulieren: 6

Persoonlijke gegevens

Huidige woonplek:
De Mortel 5
Handel 1

Samenwonend: 5

Aantal personen per huishouden: 2

Minimum leeftijd: 54
Maximum leeftijd: 83
Gemiddelde leeftijd: 72

Huidige woonsituatie:
Eigen woning 2
Huurwoning 4

WOONWENSEN

5 personen willen zo snel mogelijk op deze plek wonen. Eén persoon wil dat nu nog niet, maar wel over bijvoorbeeld 5 jaar.

5 personen vinden het belangrijk dat alle basisvoorzieningen (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer) gelijkvloers zijn.

Alle belangstellenden vinden het belangrijk dat hun tuin of terras op de begane grond ligt.

Type woning:

2 personen opteren voor een patiowoning.
1 persoon wil graag een appartement.
1 persoon wil een ander type woning.
2 personen hebben hierin geen voorkeur uitgesproken.

Koop of huur: **4** personen hebben aangegeven graag te willen gaan huren. **2** personen hebben hierin geen voorkeur aangegeven.

Zorg en Welzijn: **3** personen vinden het belangrijk dat er een gezamenlijke ruimte is en dat er zorg geleverd kan worden in de woning, **alle** belangstellenden denken meer gebruik te gaan maken van de faciliteiten in De Sprank als zij hier kunnen wonen.

Bouwen: **alle** belangstellenden willen dat een woningstichting of projectontwikkelaar de woningen gaat bouwen, en **2** van hen zien daarnaast een vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap wel zitten.

Voor- en achterkant: **alle** belangstellenden kiezen ervoor dat de tuin, het terras of balkon aan de pleinzijde wordt gesitueerd.

Opmerkingen: **1** persoon heeft aangegeven graag alles in laagbouw te zien.

Locatie 2: De Bleek

Aantal formulieren: 3

Persoonlijke gegevens

Huidige woonplek:
De Mortel 3

Samenwonend: 2

Aantal personen per huishouden: 5-4-2

Minimum leeftijd belangstellenden: 20
Maximum leeftijd belangstellenden: 54

Huidige woonsituatie:
Starter 1
Eigen woning 2
Huurwoning 0

WOONWENSEN

Grootte van de bouwka­vel: 1 persoon opteert voor een grote bouwka­vel, 1 persoon voor een bouwka­vel van 750 m2 ('gezien de prijs') en 1 persoon voor een ka­vel van maximaal 500 m2.

Samen bouwen: Alle belangstellenden willen graag samen met iemand anders een tweekapper bouwen. Eén van hen heeft ook een vrijstaande woning als voorkeur aangegeven.

Inrichting en voorzieningen: Op deze locatie speelt de ligging aan het erf een belangrijke rol (geborgenheid en veiligheid) en de locatie net buiten de bebouwde kom. Eén persoon heeft aangegeven belang te hechten aan het uitzicht over de landerijen en de stijl van de architectuur.

Opmerkingen: De volgende opmerkingen zijn geplaatst:

1. Graag mogelijkheid van splitsen van kavel. Meerdere kavels zodat het wat betaalbaarder wordt (blokken van 2).
2. De kavel slimmer indelen zodat je meer privacy hebt, meer tuin achter het huis. Verschuiving van bouw­blok mogelijk maken. Kavel 970 m2 is meest ongunstig.
3. Prijs meer marktconform maken.

Locatie 3: Leeuwerikweg

Aantal formulieren: 4

Persoonlijke gegevens

Huidige woonplek:

De Mortel 2

Gemert 2

Samenwonend: 2

Nog niet samenwonend: 2

Aantal personen per huishouden: 2-2-5-5

Minimum leeftijd belangstellenden: 19

Maximum leeftijd belangstellenden: 47

Huidige woonsituatie:

Starter 2

Eigen woning 2

Huurwoning 0

WOONWENSEN

Grootte woon-werkkavel: 2 personen zoeken een kavel van ca. 1.000 m², 1 persoon zoekt een kavel van 2.000 m² en 1 persoon zoekt een kavel tussen 1.500 m² en 3.500 m².

Wonen: 2 personen willen (eerst) inpandig wonen, 2 personen willen een vrijstaande bedrijfswoning.

Type bedrijven:

1 x autohandel

1 x interieurbouw

1 x electronica

1 x zwembadtechniek

Aantal werknemers: in totaal 10 personen

Inrichting en voorzieningen: Door 3 personen wordt de zichtbaarheid als belangrijke locatiefactor gezien, eveneens 3 personen vinden de bereikbaarheid van belang. 2 ondernemers denken dat zij temidden van andere ondernemers mogelijkheden zien tot samenwerking.

Opmerkingen:

1. Half inpandige woning
2. In eerste instantie wil ik graag inpandig gaan wonen in een loods eventueel later bedrijfswoning erbij
3. Uitstraling villawijk met verborgen bedrijfsruimte

De formulieren worden doorgeleid naar de Projectgroep De Mortel-Zuidrand.

Locatie 4: Bakelseweg

Aantal formulieren: 2

Persoonlijke gegevens

Huidige woonplek:
De Mortel 2

Samenwonend: 2

Aantal personen per huishouden: 4-5

Minimum leeftijd belangstellenden: 33
Maximum leeftijd belangstellenden: 37

Huidige woonsituatie:
Starter 0
Eigen woning 2
Huurwoning 0

WOONWENSEN

Grootte van de bouwkael: Beide personen hebben belangstelling voor een grote kavel.

Inrichting en voorzieningen: De grootte van de kavels en de ligging spreken beide personen aan.

Opmerkingen: De volgende opmerkingen zijn geplaatst:

1. De ligging is mooi mits de prijs flink zal zakken en anders kleinere kavels die wel betaalbaar zijn voor de gewone burger.
2. Prijs per m2 is op hoogte van voor de crisis. Geen marktconforme prijs.

Locatie 5: Leijgraaf

Aantal formulieren: 7

Persoonlijke gegevens

Huidige woonplek:
De Mortel 7

Nu samenwonend: 5

Aantal personen per huishouden: Divers 2 tot 5 personen

Minimum leeftijd belangstellenden: 20
Maximum leeftijd belangstellenden: 66
Gemiddelde leeftijd belangstellenden: 43

Huidige woonsituatie:
Starter 2
Eigen woning 5
Huurwoning 0

WOONWENSEN

Grootte van de bouwkaavel: 5 personen wensen een bouwkaavel tussen 300 en 500 m2. Twee personen hebben hierin geen voorkeur aangegeven.

Type woning: Er zijn 5 personen die een vrijstaande woning willen bouwen, daarvan waarvan zijn er 3 die ook voor een halfvrijstaande woning opteren. Er is 1 belangstellende die kiest voor óf een halfvrijstaande woning of een drie-onder-1-kap. Er is dus een diversiteit aan wensen.

Samen bouwen: 5 belangstellenden willen zelf bouwen of binnen een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap het plan verder uitwerken en (laten) bouwen. Die laatste optie wordt door 4 personen expliciet aangekruist. 1 persoon wil niet zelf bouwen, en 1 heeft hierin geen voorkeur uitgesproken.

Inrichting en voorzieningen: Bij de ontwikkeling van deze locatie vraagt men vooral te kijken naar:

- Groen en speelplekken voor de kinderen;
- Het uitzicht over de Kranenbraken;
- Bereikbaarheid en ontsluiting;

Opmerkingen: De volgende opmerkingen zijn geplaatst:

1. De beeldkwaliteit niet zoals de Welpenheuvel. Meer samenhang!
2. Moderne stijl, 2 lagen + kap
3. De plannen zijn nog in een pril stadium. Wij worden graag op de hoogte gehouden.

Conclusies

Op basis van het Mortels WOON-ommetje kunnen de volgende conclusies worden getrokken over de woonwensen in De Mortel:

Algemeen:

Er is een behoefte aan nieuwbouw-woningen of bouwkavels die uitnodigt om iets op gang te brengen. Wellicht niet groot en planmatig, maar kleinschaliger als aanzet om de woningmarkt binnen het dorp in beweging te zetten.

Locatie 1: Aan 't Plein

Er is een groep mensen die op korte termijn bereid én in staat is om naar deze plek te verhuizen. Het betreft voornamelijk ouderen, die graag in De Mortel blijven wonen en steeds meer aangewezen zijn op de (zorg)voorzieningen. Voor bijna alle belangstellenden geldt dat zij een huurwoning vrijmaken, dus geen eigen woning hoeven te verkopen. Zij willen ook weer huren.

Locatie 2: De Bleek

De locatie wordt erg positief ervaren, maar de kavels zijn te groot, te duur en de bouwvlakken liggen niet allemaal even gelukkig. Door aanpassingen hierin te doen is er belangstelling op te wekken voor deze bouwkavels.

Locatie 3: Leeuwerikweg

De ingevulde formulieren zullen overgebracht worden aan de Projectgroep De Mortel-Zuidrand. Het is bemoedigend voor dat plan dat er nu 4 ondernemers belangstelling hebben getoond. Gevoegd bij de 4 ondernemers die naar verwachting nog geïnteresseerd zijn ontstaat zo een basis voor een haalbare ontwikkeling.

Locatie 4: Bakelseweg

Eigenlijk hetzelfde verhaal als op De Bleek. De prijs van de bouwgrond is hier de bottleneck, gecombineerd met de grootte van de kavels.

Locatie 5: Leijgraaf

De aard van de woonwensen is zoals verwacht en duidelijk anders dan op de andere locaties, al werden meer jonge starters verwacht voor deze locatie. Dit kan diverse oorzaken hebben gehad. De verwachting is dat deze mensen wel zullen aansluiten als een plan verder in ontwikkeling is, maar het kan natuurlijk zijn dat er onvoldoende belangstelling is of dat zij toch onvoldoende financiële mogelijkheden hebben.

Aanbevelingen

Op basis van de uitkomsten van het Mortels WOON-ommetje komt Stuurgroep De Mortel tot de volgende aanbevelingen aan de gemeente Gemert-Bakel:

1. **Ga direct aan de slag met het ontwikkelen van een kleinschalige locatie voor huurwoningen aan het plein**, bijvoorbeeld 6 tot 10 woningen. Daarvoor moet een bouwende en ontwikkelende partij worden gezocht. Een creatief en intelligent ontwerp is wel van belang om tegemoet te kunnen komen aan de woonwensen van de belangstellenden én de doelstellingen van de gemeente, zowel financieel als stedenbouwkundig. Als het plan succesvol is, kunnen later de overige woningen worden gebouwd. Andere mensen zullen dan zien wat er staat en kunnen dan beter beoordelen of zij hier ook willen wonen.
2. **Beoordeel voor de locaties De Bleek en Bakelseweg in hoeverre er aanpassingen kunnen worden gedaan** in:
 - de grondprijs.
 - het aantal woningen. Kan er gesplitst worden?
 - de stedenbouwkundige opzet. Kunnen bouwblokken verschoven worden?Als hierin geen concessies kunnen worden gedaan, zullen de kavels niet binnen afzienbare tijd verkocht worden. Door maatwerk te betrachten zouden naar verwachting 2 of 3 belangstellenden bediend kunnen worden in hun woonwens.
3. **Zet Plan Zuid voort**. Dat gebeurt ook, hierover heeft de Projectgroep (bij wie de regie voor dit plan ligt) ook contact met de gemeente.
4. **Begin aan de uitwerking van plan Leijgraaf**. Er is een duidelijk andere vraag, kleinere kavels, dan op de andere locaties. De doelgroep is wel van belang voor de leefbaarheid. Weliswaar is de groep starters die zich heeft gemeld niet groot, de verwachting is dat deze wel zullen aansluiten als er een plan ligt. Voorkomen moet worden dat er voor deze doelgroep jarenlang geen mogelijkheden zijn en er een gat valt in de bevolkingsopbouw; er moet eigenlijk zo snel mogelijk een bestemmingsplan onder het plan komen liggen, dan kun je inspelen op die behoefte. Vermoedelijk moet je het plan eerst in kleinere fasen knippen wat betreft de uitgifte, gezien de belangstelling tijdens het WOON-ommetje. Een interessante optie kan zijn om de belangstellenden voor De Leijgraaf die zich nu gemeld hebben bij elkaar te brengen om te bezien of het mogelijk is een CPO-project op te starten.
5. Voor alle woningbouwplannen geldt: **betrek tijdig de belangstellenden** bij de ontwikkeling, dan sluit het plan het best aan bij de woonwensen en is de kans groter dat de bouw kavels en woningen ook daadwerkelijk worden afgenomen.

Er liggen kansen om de woonwensen van mensen in vervulling te laten komen, dat heeft het Mortels WOON-ommetje duidelijk gemaakt. De focus zal meer dan bij de grotere nieuwbouwprojecten uit het verleden liggen op vraaggestuurd en kleinschalig, dat is ook de algemene tendens. Maar als de mensen daardoor in het dorp kunnen blijven wonen, is dat goed voor de leefbaarheid op vele fronten. Daarom zal Stuurgroep De Mortel zich ook in de toekomst in blijven zetten voor woningbouw in De Mortel.

*Deze rapportage is opgesteld door Casper Kalb Projectaandrijving
september 2014*

