



LEKKER LEVEN

Baexem verenigt in het hart



Mei 2021



1. INLEIDING

Deze notitie beschrijft een plan waarin de leefbaarheid in Baexem op een duurzame wijze verbeterd wordt, enerzijds door tot één accommodatie terrein voor 4 sportverenigingen te komen en anderzijds door extra woningbouw in de kern van Baexem te realiseren.

Dit plan komt voort uit een proactieve samenwerking tussen dorpscoöperatie Hart voor Baexem (HvB) en vier sportverenigingen in Baexem. Deze krachten zijn gebundeld om 'schouder aan schouder' en vanuit positieve energie te werken aan de toekomst van Baexem, op basis van de mogelijkheden en kansen van vandaag. Het plan is in hoofdlijnen beschreven zodat met andere relevante stakeholders, waaronder allereerst de gemeente, verder gesproken kan worden hoe vervolgstappen op de beste wijze gezet kunnen worden.

2. DE NOODZAAK EN URGENTIE VAN DIT PLAN

Baexem heeft een rijk verenigingsleven, een basisschool met voorzieningen zoals een bibliotheek en voor- en naschoolse opvang, en enthousiaste ondernemers die voorzien in eerste levensbehoeftes (bakker, slager, SPAR). Behoud hiervan is cruciaal voor de leefbaarheid in Baexem.

De sportverenigingen in Baexem beseffen dat meer onderlinge samenwerking de kansen vergroot om succesvol tot nieuwe en duurzame investeringen te komen en om de kosten van de accommodaties voor de lange termijn op een acceptabel niveau te houden. Ook zien zij de voordelen voor de organisatie- en bestuurskracht op langere termijn.

Nog veel meer beseffen de sportverenigingen in Baexem dat er leden nodig zijn om de continuïteit van hun vereniging te verzekeren. De sportverenigingen werken hier hard aan, onder andere door de sport actief te promoten bij de jeugd en ook de ouders/verzorgers hierbij te betrekken. In aansluiting daarop heeft HvB, samen met diverse verenigingen, in de afgelopen 7 jaren hard en succesvol gewerkt om de

leefbaarheid in stand te houden en waar nodig te vergroten. Baexem staat dan ook bekend als een dorp waar mensen graag wonen en leven. Toch worden de school en de verenigingen herkenbaar geconfronteerd met terugloop in aantal leerlingen resp. leden omdat er in de afgelopen 20 jaar geen woningbouw heeft plaatsgevonden. Dat is heel zorgelijk en ook heel frustrerend voor de inwoners van een dorp waar zo veel positieve energie gecreëerd wordt. Temeer daar recent onderzoek duidelijk maakt dat de vraag naar woningen in Baexem zoveel groter is dan het beschikbare aanbod; voor jonge mensen maar ook voor oudere mensen die graag kleiner zouden willen wonen. Helaas hebben we uit een woon enquête en uit diverse andere bronnen moeten ervaren dat meerdere inwoners van Baexem zich gedwongen voelden om buiten Baexem een woonhuis te zoeken. Dit is funest voor de leefbaarheid op de langere termijn.

Dit plan geeft een unieke kans om nu 'geschouderd' en met positieve gedrevenheid de leefbaarheid in Baexem voor de langere termijn zeker te stellen.



3. AANSLUITING BELEID VAN GEMEENTE LEUDAL

In het 'Uitvoeringsprogramma Wonen 2021' van de gemeente Leudal wordt een oproep door de gemeente gedaan om met de gemeente 'mee te denken en te zoeken naar creatieve oplossingen voor een goede leefbaarheid en een fijn 'thuis' in de gemeente Leudal'. Daarbij wordt onder doel en opgave gesteld dat de (ver)bouw van woningen hard nodig is om de leefbaarheid in de kernen te bevorderen, knelpunten op te lossen en de bouw van woningen voor specifieke doelgroepen te ondersteunen.

Dorpscoöperatie Hart voor Baexem is sinds de oprichting in 2014 erop gericht dat mensen 'lekker leven' in Baexem. Sinds 2017 is een aparte werkgroep woningbouw binnen HvB actief. Zoals zal blijken in deze notitie sluiten de activiteiten van deze werkgroep en het specifieke plan uitstekend aan op het door de gemeente geformuleerde doel en opgave.

In het 'Accommodatiebeleid Gemeente Leudal' zijn de navolgende vier hoofduitgangspunten geformuleerd:

1. Ieder dorp is anders. Maatwerk is noodzakelijk.
2. We zetten in op samenwerking en de overgang van mono- naar multifunctionaliteit.
3. We optimaliseren de bezettingsgraad van de accommodaties. Accommodaties met een goede bezetting krijgen een beter onderhoudsniveau.
4. We verminderen het aantal accommodaties. Ook wordt in deze beleidsnota gesteld dat de gemeente samen met inwoners en verenigingen een beweging op gang wil brengen waarin we ontwikkelen:

- Van accommodaties naar functies en activiteiten.
- Van individuele naar gezamenlijke belangen.
- Van gemeente naar gemeenschap.
- Van kwantiteit naar kwaliteit.
- Van mono- naar multifunctioneel.
- Van reactief naar proactief.

Voor Baexem is 'verkennen samenwerking sportverenigingen in één accommodatie' als ontwikkelopgave opgenomen. Dat wordt verder inhoudelijk toegelicht: 'In Baexem liggen vier sportaccommodaties dicht bij elkaar: Burgemeester Hannenhal, Sportpark het Kerkveld, TC Baexem en de beugelaccommodatie van DOS. De verenigingen willen verkennen of zij een meerwaarde voor Baexem kunnen zijn wanneer zij gaan samenwerken vanuit één accommodatie. Voorwaarde hierbij is dat er een businessplan en organisatievorm uitgewerkt moet worden. Daarnaast gelden de voorwaarden die beschreven zijn voor Open Clubs.'

Ter invulling hiervan zijn de 4 sportverenigingen (voetbal, tennis, badminton en beugel) met elkaar in gesprek gegaan en leggen zij nu samen met dorpscoöperatie Hart voor Baexem dit plan aan de gemeente voor.



4. WERKGROEP WONINGBOUW HVB

Het bestuur van de Dorpscoöperatie Hart van Baexem heeft zich in de eerste jaren vooral gericht op vergroten van de samenwerking en levendigheid binnen Baexem. Sinds 2017 is er ook meer aandacht gekomen voor het woningaanbod in Baexem. Dat werd gestimuleerd door een nadrukkelijke oproep van de besturen van alle verenigingen om meer aandacht van de gemeente te vragen om het woningaanbod binnen Baexem te verbeteren. Daarom is er toen een overleg geïnitieerd met de verantwoordelijke wethouder en de betrokken ambtenaar over het woningaanbod in Baexem. Tijdens dit overleg is door de gemeente in beeld gebracht waar de mogelijkheden voor nieuwbouw waren. Toen is afgesproken dat de gemeente (wethouder en betrokken ambtenaren) zouden deelnemen aan een avond, die Hart voor Baexem zou organiseren voor alle inwoners. Door omstandigheden is die avond pas in februari 2019 georganiseerd. Naast de gemeente waren ook een aantal projectontwikkelaars aanwezig. Deze avond is erg goed bezocht (ca 200 mensen) en was vooral informatief van aard.

Het bestuur van HvB is door de grote opkomst toen verder gesterkt om met meer daadkracht aan het werk te gaan. Daarom is er toen een aparte werkgroep gestart. Als eerste concrete actie is tijdens de kermisdagen in 2019 een woon enquête gehouden die mensen op eigen initiatief konden invullen. Uit de antwoorden bleek dat er toen 11 personen concreet geïnteresseerd waren in het verkrijgen van een starterswoning, 14 gezinnen het plan hadden om op zoek te gaan naar een grotere woning en 36 personen/echtparen aangaven dat ze binnen enkele jaren een levensloopbestendige woning wilden kopen. Per groep is in beeld gebracht welke wensen er waren. Deze uitkomsten zijn toen met de projectontwikkelaars gedeeld.

Aansluitend is de werkgroep de vraag en het aanbod in Baexem gaan volgen gedurende een langere periode. Daaruit is duidelijk gebleken dat het aanbod voortdurend beduidend lager is dan de vraag en dat het beperkte beschikbare aanbod ook nog onvoldoende divers is. Door het veel te beperkte woningaanbod is er een slot op verhuisbewegingen. Senioren hebben onvoldoende mogelijkheid om vanuit hun relatief (te) grote woning, door te stromen naar een kleinere en levensloopbestendige woning. Dit heeft weer negatief gevolg voor het aanbod voor gezinnen die een volgende stap willen zetten ten aanzien van hun woning. Ook jongere mensen (starters) hebben onvoldoende mogelijkheden om zich vanuit de thuissituatie zelfstandig in het dorp te vestigen en vertrekken naar elders (Heythuysen, gemeente Roermond).

Ook nu er gelukkig eindelijk eerste concrete projecten opgeleverd zijn/worden (Kapittelstraat resp. Geenraderweg), blijft de situatie van aanbod versus vraag onveranderd. De invulling van plan Mariabosch lijkt na meer dan 25 jaar wachten ook eindelijk iets meer concreet te worden. Wel blijft onduidelijk op wat voor termijn hier nu daadwerkelijk woningbouw gestart wordt. Zelfs als het plan Mariabosch gestart zal worden, blijft extra woningbouw naar mening van de werkgroep gewenst en hard nodig.

Sinds 2021 heeft de werkgroep zich gericht op verdere contacten met enkele specialisten ten aanzien van woningbouw en op verdere uitwerking van dit plan. De werkgroep is nu enorm gemotiveerd voor verdere gesprekken, analyses en acties om tot daadwerkelijke uitvoer van het plan te komen. Er zal gebruik gemaakt worden van beschikbare marktinformatie uit navolgende bronnen: NVM, Brainbay, Whooz, Funda. In de bijlage bij deze notitie is voor de volledigheid al een eerste overzicht van het beschikbare materiaal toegevoegd.



5. HET PLAN

De tennisvereniging beschikt momenteel over vier tennisvelden en een accommodatie met kantine. Naast de tennisvereniging ligt een gebouw waar de beugelvereniging een eigen accommodatie heeft. Iets verder ligt de Burgemeester Hannenhal, een sportzaal waar een aantal verenigingen zoals bijvoorbeeld de Badmintonvereniging gebruik van maken. Deze verenigingen hebben verder geen beschikking over een eigen accommodatie met kantine. Direct naast deze sporthal, liggen de voetbalvelden waar de voetbalvereniging een accommodatie met kantine heeft.

Het plan is om de huidige tennisvelden te verplaatsen naar het vrije veld achter de sporthal en direct aan te laten sluiten op de voetbalvelden. Direct aan de sporthal kan een beugelbaan gerealiseerd worden. Binnen dit totale nieuwe concept is ruimte om met de samenwerkende verenigingen proactief na te denken over mogelijk nieuwe kansen die er in de sportwereld voorbij komen. Zo is de nieuwe sport Padel enorm in opkomst en te realiseren binnen dit concept. Deze sport is uniek voor de gemeente Leudal waarin ook de samenwerking gezocht kan worden tussen alle kernen binnen de gemeente Leudal. Verder zijn de

verenigingen van plan om extra voorzieningen voor jongeren mee te nemen in de verdere uitwerking (gamevoorzieningen in de kantine, buitensport mogelijkheden in de vorm van een stormbaan t.b.v. bootcamp, etc.). Uiteraard zal de inmiddels ontwikkelde buurttuin door een van de buurtverenigingen ook geïntegreerd worden in dit plan.

Doordat minimaal vier sportclubs op deze wijze op eenzelfde terrein sport kunnen beleven, ontstaat er voldoende bedrijvigheid en roering zodat één gezamenlijke kantine goed bezet en gebruikt kan worden. Dit draagt bij aan de sociale leefbaarheid, de interactie en kruisbestuiving tussen verenigingen onderling. Bijkomend voordeel is dat de krachten op bestuurlijk gebied gebundeld kunnen worden. Uiteraard zal bij de verdere uitwerking van de plannen rekening gehouden worden met de voorwaarden die beschreven zijn voor Open Clubs. Tevens zullen de mogelijkheden van duurzaam energiegebruik (zonnepanelen, LED verlichting etc.) benut kunnen worden. Door deze concentratie van sporten en het mogelijke extra aanbod van de (nieuwe) padelsport zal de sportbeleving in Baexem vergroten voor inwoners van Leudal met alle positieve effecten daarvan op een duurzame leefbaarheid in Baexem.

Als gevolg van de verplaatsing van de tennisvelden en het wegvallen van de noodzaak van een eigen accommodaties voor de tennisclub en voor de beugelclub, komt er grond beschikbaar in het centrum van Baexem. Deze grond kan door de gemeente verkocht worden en beschikbaar gesteld worden voor woningbouw. Dit kan dan gebruikt worden voor het zo nodige extra aanbod van betaalbare woningen voor jongeren, jonge gezinnen en voor woningen voor senioren. De mogelijkheid om deze nieuwbouw midden in de kern te kunnen realiseren is zowel aantrekkelijk voor de oudere mensen (dicht bij de SPAR, kerk en gemeenschapshuis) als voor jonge gezinnen (dicht bij sportterrein en school). Verder sluit het uitstekend aan op het uitgangspunt van de gemeente dat inbreiding beter is dan uitbreiding.

Het biedt de gemeente een unieke mogelijkheid opbrengsten te genereren uit de verkoop van de grond die dan gebruikt kunnen worden om bovenstaande plannen voor de sportbeleving kostenneutraal te financieren.



6. DE VOLGENDE STAP

Deze notitie zal aangeboden worden aan de gemeente Leudal zodat voldaan wordt aan de 1 juni datum zoals genoemd in het 'Uitvoeringsprogramma Wonen 2021'. Verder zullen gesprekken aangevraagd worden met de verantwoordelijke wethouders zodat het plan ook mondeling toegelicht kan worden. Ook zullen alle politieke partijen binnen de gemeente benaderd worden zodat ze allemaal op de hoogte zijn van dit plan en dat het breed gedragen wordt door de inwoners en het verenigingsleven in Baexem. Doelstelling is om duidelijk te krijgen of de politieke partijen en de gemeente het plan willen ondersteunen; en of er rekening gehouden moet worden met mogelijke randvoorwaarden en/of condities.

Zodra dat duidelijk is zullen verdere benodigde acties ondernomen worden door HvB en de betrokken verenigingen. Daarbij zal uiteraard in goede afstemming met de gemeente ook samenwerking gezocht worden met andere externe partijen die het benodigde specialisme kunnen leveren voor de vervolgstappen.

Bijlage: Extra achtergrondinformatie



7. LEEFBAARHEID EN EEN FIJN 'THUIS' IN BAEXEM

Verenigingsleven

Baexem heeft nog een rijk verenigingsleven. Er zijn 8 sportverenigingen (waarvan voetbal en tennis de grootste), 3 muziekverenigingen, 4 buurtverenigingen en 1 seniorenvereniging. Verder heeft Baexem een Carnavalsvereniging en een Schutterij en zijn er vrijwilligers actief in EHBO, Zonnebloem en Heemkunde.

Ondernemers

Baexem beschikt gelukkig ook over hele actieve ondernemers. Mede hierdoor zijn er voldoende voorzieningen voor de inwoners. Dit is enorm waardevol en essentieel voor de leefbaarheid in Baexem.

Hart voor BAEXEM

In augustus 2014 is de dorpscoöperatie 'Hart voor Baexem' (HvB) opgericht. Deze coöperatie wordt gerund door en voor inwoners van de kern Baexem en maakt energie binnen Baexem vrij om de leefbaarheid duurzaam te waarborgen. Het 'droombeeld' voor de toekomst is dat Baexem een dorp zal zijn en blijven waar mensen 'lekker leven' omdat ze met elkaar in gesprek zijn en samen activiteiten organiseren en beleven. Een dorp waar proactief en positief met (nieuwe) uitdagingen wordt omgegaan door de bewoners. Een dorp waar jeugd, werkenden en ouderen aandacht hebben voor elkaars belangen en

behoefte en waar de bewoners er als groep(en) zelf voor zorgen dat deze behoeftes ook daadwerkelijk ingevuld kunnen worden.

Bij de start van de coöperatie is er een dorpsbrunch georganiseerd waaraan al gelijk circa 300 bewoners deelnamen. Sindsdien heeft HvB diverse grote activiteiten georganiseerd in samenwerking met verenigingen, ondernemers, instellingen, kerk en bewoners van Baexem. Inmiddels heeft HvB 421 leden. Eind 2019 heeft het bestuur de visie meer geconcretiseerd, als volgt:

- HvB werkt aan **IDENTITEIT/TROTS**

- Geboortebord voor nieuw geboren
- Bloembakken in Dorpstraat
- Kerstb(o)om(en) en Kerstverlichting
- Hartenactie: grote harten midden in het dorp bij en op de kerk, meer dan 350 kleine harten bij bewoners en ondernemers voor verfraaiing van de eigen woning/winkel.
- Eenmalige acties die dorp kunnen verfraaien
- Plan: promotiefilm van Baexem
- ---

-HvB werkt aan **GOED WONEN**

- Werkgroep 'Woningbouw', zie eerder in deze notitie

- HvB werkt aan **ONTMOETEN**

- Minimaal 1 'grote' activiteit per jaar door HvB (2014: Dorpsbrunch; 2015: The Passion; 2016: Opening 'nieuwe' Dorpsstraat tijdens kermis weekend; 2017: British Day tijdens kermis weekend; 2018: Tokkelen vanaf Kerktoren tijdens kermis weekend; 2019: The Passion; 2020: Grote hart bij de kerk met 'harten' actie voor alle inwoners).
- Werkgroepen zoals werkgroep 'Koningsdag'
- 'Dorpsagenda' op Website
- TV scherm bij SPAR
- Plan 2022: Organisatie Nieuwjaarsreceptie
- ...

- HvB werkt aan **SAMENWERKEN**

- Verenigingen kans geven zich te profileren door hun acties te benoemen in HvB 'Nieuwsflits' die met regelmaat uitgestuurd wordt; en door hun te ondersteunen bij acties voor/in het dorp
- In 2019 is er een Dorpsquiz georganiseerd waar nagenoeg alle verenigingen aan meegewerkt hebben

- Met (aantal) verenigingen samen Baexem meer 'op de kaart zetten' door afstemmen van (lange termijn) plannen
- Met (aantal) verenigingen samen Baexem vertegenwoordigen bij de gemeente
- Bij grote activiteiten verenigingen en inwoners aanzetten tot actieve deelname aan voorbereiding en invulling
- Ondersteuning buurtvereniging bij ontwikkelen van groen/buurtuin
- ...



8. DE VIER BETROKKEN SPORTVERENIGINGEN

RKVB – voetbal

Locatie: Sportpark het Kerkveld

Jaar van oprichting: 1943

RKVB is een actieve vereniging met ca 250 leden. Dit zijn de actieve voetballers (m/v), hun trainers en begeleiders en diverse vrijwilligers op andere fronten zoals onderhoud accommodatie. Het bestuur van RKVB bestaat uit 6 personen. Naast het bestuur zorgen diverse commissies voor het goed functioneren van de club.

RKVB is groot voorstander van samenwerking en clustering van de sportverenigingen in het groene hart van Baexem. Het clubgebouw (eigendom van RKVB) is zeer geschikt om plaats te bieden aan meerdere verenigingen en RKVB wil graag medewerking verlenen aan huisvesting voor deze verenigingen. De leden van RKVB zijn hiermee op 3 mei 2021 unaniem akkoord gegaan.

Een samenwerking tussen de verenigingen zal niet alleen een nieuwe impuls geven aan de betrokken verenigingen maar ook de leefbaarheid van Baexem in stand houden dan wel verbeteren.

In een tijd waarin we zoveel mogelijk mensen aan het sporten willen krijgen is laagdrempelige toegang een belangrijke factor. Met de invulling van deze plannen, waarbij er een sportief centrum in het groene hart komt, wordt aan deze laagdrempelige toegang voldaan, voor de inwoners van Baexem. Waarbij zeker niet vergeten moet worden om uit te spreken dat sporters van buiten Baexem net zo welkom zijn!

TCB – tennis

Locatie: Sint Jansstraat 1A

Jaar van oprichting: 1970

De tennisclub is een actieve vereniging met bijna 150 leden. We beschikken over een eigen accommodatie,

vier gravel banen en een eigen tennisleraar die op meerdere momenten in de week de tennisles verzorgt voor onze junioren en onze senioren. We hebben een jong en actief bestuur dat bestaat uit 7 leden. Door middel van een goed georganiseerde werkgroepenstructuur investeren alle leden minimaal 10 uur terug in de club. Hierdoor lukt het ons om in goede saamhorigheid en met positieve energie onze mooie club draaiende te houden. Op het beschreven plan (gezamenlijk sportpark met nieuwe ontwikkeling woningbouw) heeft de voltallige ledenvergadering tijdens de jaarvergadering van dd. 07-09-2020 akkoord gegeven. We zien dit plan als een geweldige kans om de verbinding aan te gaan met andere sportverenigingen in onze kern, onze krachten te bundelen en een noodzakelijke impuls te geven aan de woningbouw/leefbaarheid voor Baexem. Dit past binnen onze missie: samen genieten van de prachtige tennissport midden in onze kern Baexem, kansen en uitdagingen aanpakken en de verbinding aangaan met andere sporters!

Badmintonclub Push Baexem

Locatie: Burgemeester Hannenhal

Jaar van oprichting: 1982

Wij staan in de omgeving bekend als de club waar sportief badminton spelen en gezelligheid voorop staat en iedereen met iedereen op de baan staat. Er worden door leden regelmatig zelf initiatieven genomen om naast het spelen van badminton leuke activiteiten te organiseren. Het leden aantal schommelt al jaren rond de 55-65 leden. Momenteel hebben we 20 jeugd en 35 volwassenen. De volwassenen doelgroep bestaat uit leden met een gezellige mix van veel verschillende leeftijden. Onze leden komen natuurlijk uit Baexem, maar ook van daarbuiten komen badmintonliefhebbers graag bij ons op maandag- of vrijdagavond spelen.

Wij zijn momenteel heel tevreden over het ledenbestand, onze financiële situatie en hebben de beschikking over een prima sporthal waar we onze mooie sport kunnen beoefenen met de mogelijkheid om ook tijdens en na het spelen gezellig met elkaar te kletsen. We fungeren als contactpersoon/beheerder van de sporthal en dragen zo bij om de kosten zo laag mogelijk te houden. Al met al maken we ons momenteel geen grote zorgen voor de komende jaren.

Maar we staan zeker ook open om samenwerking te zoeken met andere sportverenigingen, daar waar het kan elkaar te helpen of krachten te bundelen. We hebben oog voor de demografische ontwikkelingen in de kern Baexem en de mogelijke gevolgen voor onze club op de langere termijn.

Ook wij zijn van mening dat het behouden van sportverenigingen in de eigen kern de leefbaarheid in Baexem positief beïnvloedt. Daarom ondersteunen

we dit plan en staat BC Push open voor het verkennen van samenwerking van sportverenigingen in één accommodatie in Baexem. Hierbij willen we wel vanaf het begin duidelijke en open onze uitgangspunten

aangeven:

- BC Push blijft een zelfstandige sportvereniging en behoudt de eigen identiteit;
- BC Push kan onder dezelfde voorwaarden als nu gebruik blijven maken van de sporthal;
- BC Push blijft beschikken over een ontmoetingsruimte waar onze leden tijdens en na het spelen laagdrempelig gezellig bij elkaar kunnen komen.

Beugelclub D.O.S.

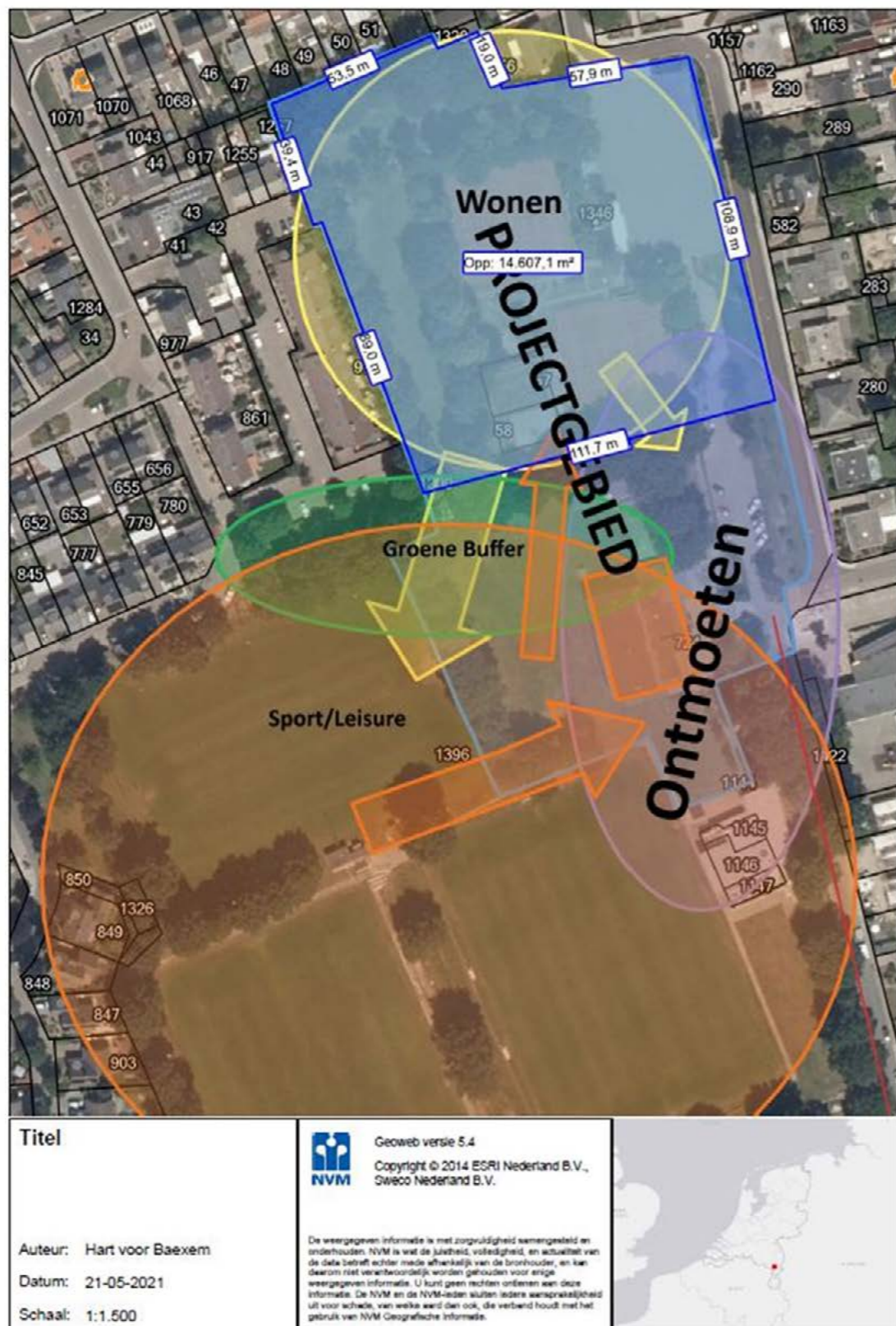
Locatie: Sint Jansstraat 1

Jaar van oprichting: 1933

De Beugelclub DOS (Door Oefening Sterker) is in 1933 opgericht en heeft momenteel 17 leden. Tot begin 1970 was de beugelbaan gelegen in café De Oude Smidse (ook afgekort als DOS!). De Oude Smidse ging toen verbouwen en wij waren genoodzaakt ons heil elders te zoeken. Door de geweldige inzet van de toenmalige leden werd in 1975 een eigen accommodatie met kantinefaciliteit gerealiseerd. Het huidige bestuur staat niet onwelwillend tegenover nieuwbouw, mits in de toekomstige accommodatie alle verenigingen van elkaars faciliteiten gebruik kunnen maken en we nog allemaal bestaansrecht hebben.

9. EERSTE VISUALISATIES VAN HET PLAN

Vlekkenplan



Het vlekkenplan is een eerste aanzet hoe de nieuwe indeling van het gebied uitgewerkt kan worden. De bedoeling van dit initiatief is om via een omgevingsdialog het plan verder uit te werken en vorm te geven. Het vlekkenplan is daartoe een eerste aanzet en bedoeld om in een vroeg stadium alle stakeholders te betrekken in het overleg. Onderstaand een verdere toelichting per omschreven gebied.

Wonen

In het gebied wonen komt ruimte voor starters en ouderen. Dit sluit aan op het beleid van de gemeente om mensen zo lang mogelijk thuis en in hun eigen omgeving te laten wonen; en om starters een mogelijkheid te bieden een betaalbare woning te kunnen kopen in hun eigen omgeving. De beoogde woningen krijgen een duurzaam karakter en zijn kwalitatief hoogwaardig. De beoogde doelgroep sluit aan bij de wens van de gemeente voor transformatiegebieden zoals ook opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Wonen 2021. Door de opbrengst uit verkoop van deze grond kan de ontwikkeling in het gehele projectgebied kostenneutraal gerealiseerd worden.

Groene buffer en Ontmoeten

De groene buffer bestrijkt het gebied tussen wonen en leisure en omvat ook het gebied waarin thans een buurttuin is opgenomen. Het biedt een prachtige kans om op een mooie, vriendelijke en natuurlijke wijze de verbinding te realiseren tussen de twee gebieden en geeft mogelijkheid om ontmoetingen al te stimuleren tussen bewoners, verenigingen en ook zeker voor de leerlingen van de basisschool die direct aan de grens van het projectgebied ligt. 'De groene buffer' loopt over in het gebied 'ontmoeten'. Dit gebied omvat het huidige parkeerterrein en zou deze functie kunnen blijven behouden. Ook de bestaande voetbal accommodatie ligt in dit gebied en kan een centrale rol gaan spelen voor de diverse verenigingen. Zo wordt de kruisbestuiving tussen verenigingen gestimuleerd en kan de aanwezige voorziening efficiënt benut worden. De huidige overlap aan voorzieningen kan daarmee verdwijnen wat uiteraard kostentechnisch voordelig is. Er zijn wat visualisaties ingevoegd.





Sport/Leisure

De verschillende verenigingen kunnen hun plek vinden in dit gebied. Hierdoor ontstaat een centraal gebied waarin verenigingen compact, compleet en betaalbaar hun activiteiten kunnen uitvoeren. Ook kan in dit gebied ruimte gecreëerd worden voor nieuw gebruik zoals bijvoorbeeld een padelbaan. Door dit compacte gebruik, waarin overlap is van voorzieningen zal dit ook een positief effect hebben op de duurzaamheid. Hiervoor kan gedacht worden aan besparing van energie en gedeelde voorzieningen.

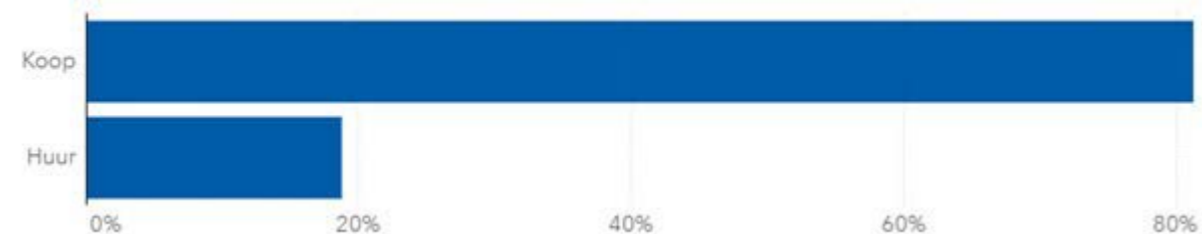


10. ANALYSE MATERIAAL HVB WERKGROEP WONINGBOUW

Beschikbare marktinformatie Baexem (Bron: NVM/Brainbay)

Verhouding tussen koop en huurwoningen in Baexem.

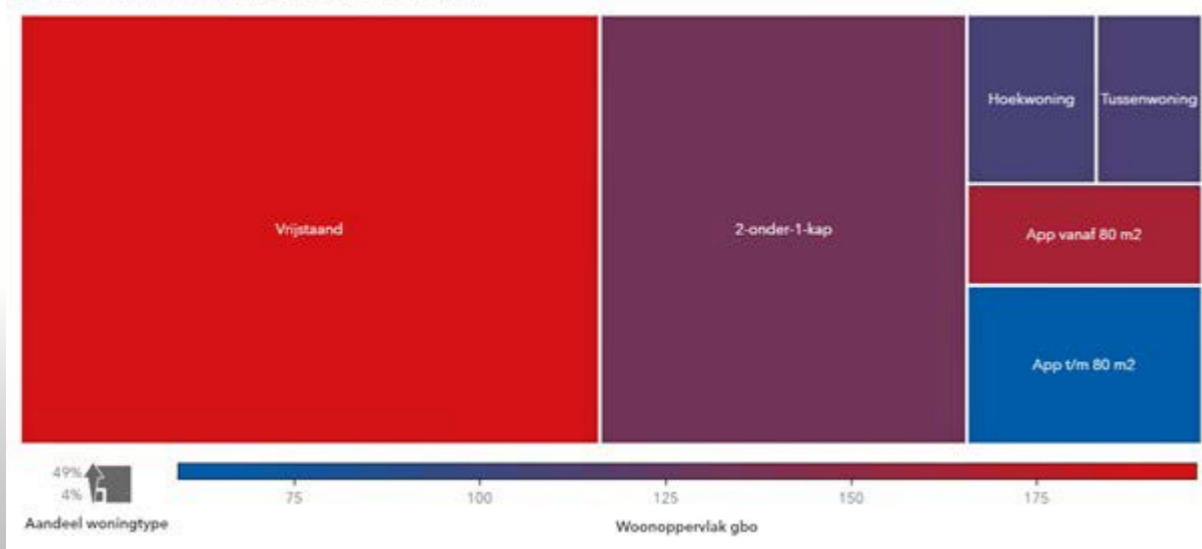
Woningvoorraad naar koop/huur



Landelijk:

Op 1 januari 2017 stonden er bijna 7,7 miljoen woningen in Nederland. Dat is 4 procent meer dan in 2012. Sinds 2012 is het aandeel koopwoningen licht afgenomen. Begin 2017 was 56,2 procent van alle woningen in Nederland in eigen bezit, terwijl 42,6 procent huurwoning was. Dit betekent dat het aandeel koopwoningen in Baexem hoger ligt dan het landelijk gemiddelde.

Woningvoorraad naar woningtype en woonoppervlak



Ongeveer 3/4e is vrijstaand of 2-onder-1-kap. Bijna de helft van het aantal woningen in Baexem is vrijstaand. Voor heel Nederland geldt: (2016) bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/14/vier-op-de-tien-huishoudens-wonen-in-een-rijtjeshuis>

Dit zijn de cijfers voor heel Nederland:

- 42,5 procent woont in een tussenwoning of hoekwoning
- 23 procent in een vrijstaand huis
- 19,6 procent in een 2-onder-1-kapwoning
- 15 procent woont in een appartement

Bevolkingsopbouw:

Het type huidige bewoner in Baexem kan worden verdeeld in Segmenten. Gebruik wordt gemaakt van de Whooz Segmentatie. (bron: whooz.nl)

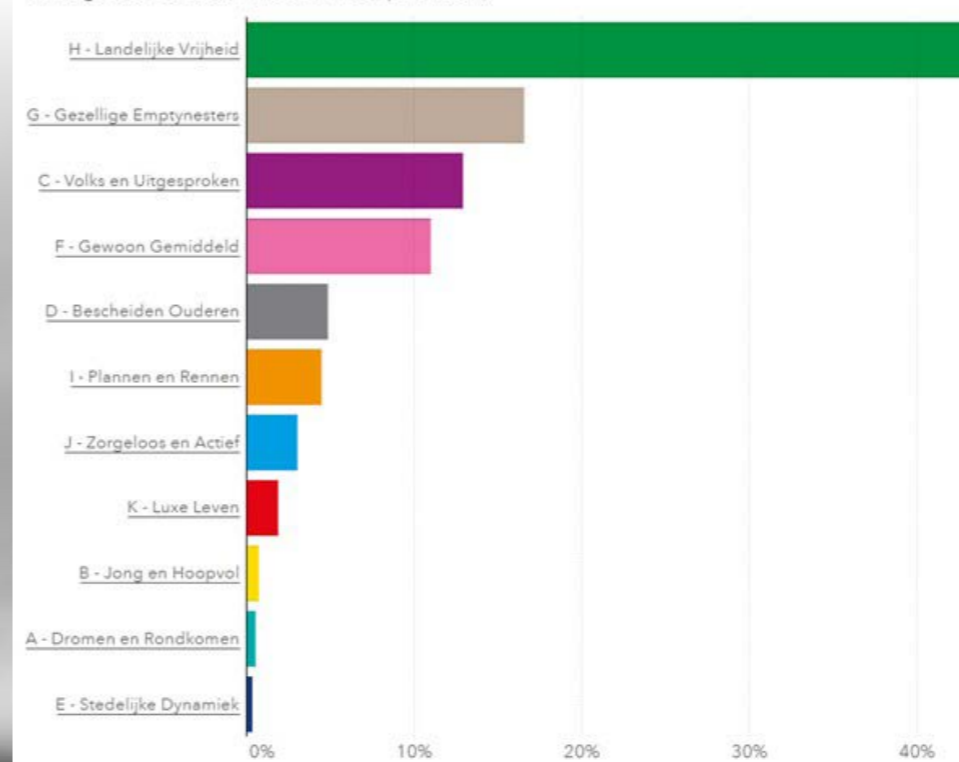
De Nederlandse samenleving is continu in beweging. Om het meest nauwkeurige beeld te blijven schetsen van de Nederlandse consument lanceerde Whooz in 2019 een compleet nieuwe generatie van hun segmentatie.

Deze segmentatie is ontworpen om alle ruim 7,8 miljoen huishoudens in Nederland te identificeren en te classificeren. De huishoudens zijn gesegmenteerd in **59 subsegmenten**, die zijn samengevoegd in **11 segmenten**. Het resultaat is een classificatie die een duidelijk beeld schetst van de Nederlandse consumenten voor wat betreft hun sociodemografie, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag. Dit geeft je het meest nauwkeurige inzicht in de Nederlandse consument van de 21e eeuw."

(klik hier voor een toelichting Whooz Whize profielen)

Onderstaand een weergave van de segmentatie van de huidige bewoners van Baexem.

Huidige bewoners (Whooz Whize-profielen)

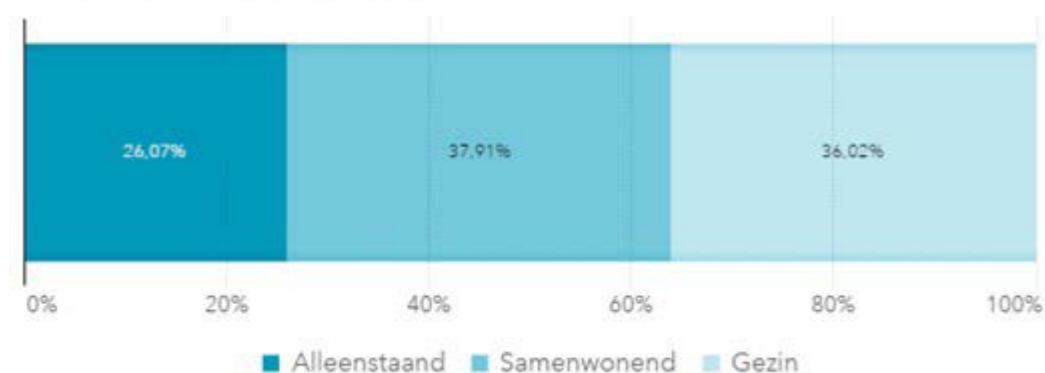


Deze segmenten kunnen ook in huishoudens worden opgedeeld. Onderstaande afbeelding geeft de verdeling weer van de huidige huishoudens in Baexem. Zichtbaar is dat het aandeel alleenstaande ongeveer ¼ is van het totaal aantal huishoudens. Dit aandeel ligt hoger dan Landelijk (2018)

In 2018 woonde 17,4 procent van de bevolking alleen, in 2008 was dat nog 15,7 procent. In de meeste leeftijdsgroepen nam het aandeel alleenstaanden toe. Zeventigers en tachtigers wonen juist minder vaak alleen dan tien jaar terug. Dit blijkt uit cijfers van het CBS. <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/36/ouderen-wonen-minder-vaak-alleen>

Huidige verdeling huishoudens in Baexem:

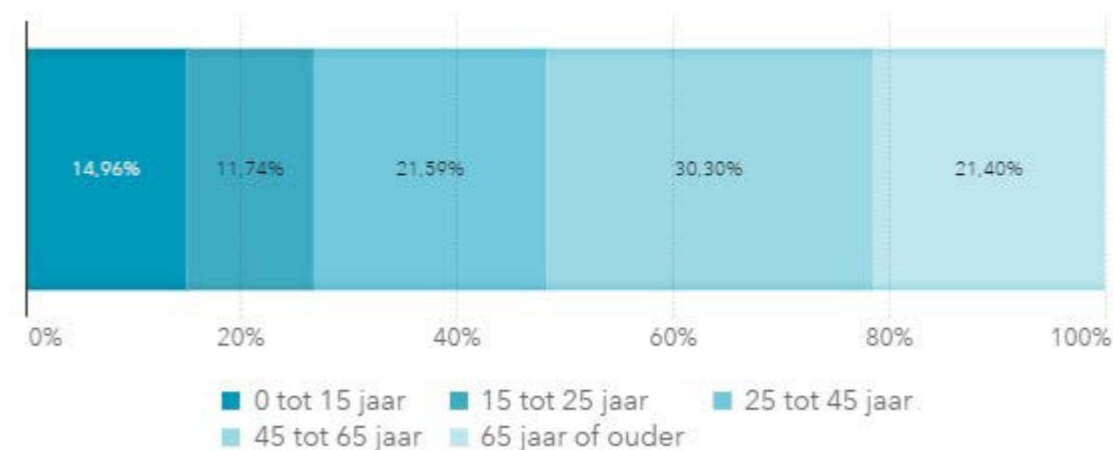
Huishoudenssamenstelling



Ook kan de samenstelling van de huidige bewoners worden opgedeeld in leeftijd. Onderstaande afbeelding geeft weer dat zo'n 50% van de inwoners in Baexem ouder is dan 45 jaar. Gemiddeld zijn inwoners van Nederland 42,2 jaar oud. In 1975 was dat nog 33,2 jaar en in 1950 30,8 jaar. Ten opzichte van toen zijn er vooral meer ouderen en minder jongeren onder de twintig. Een grote groep bestaat uit mensen die geboren zijn tussen 1946 en 1970, de naoorlogse babyboom. Begin 2020 waren zij tussen de 50 en 74 jaar oud. Bron CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/leeftijd/bevolking#:~:text=Gemiddeld%20zijn%20inwoners%20van%20Nederland,in%201950%2030%2C8%20jaar.&text=Begin%202020%20waren%20zij%20tussen,te%20zien%20in%20de%20bevolkingspiramide>.

Leeftijdsofbouw huidige inwoners Baexem:

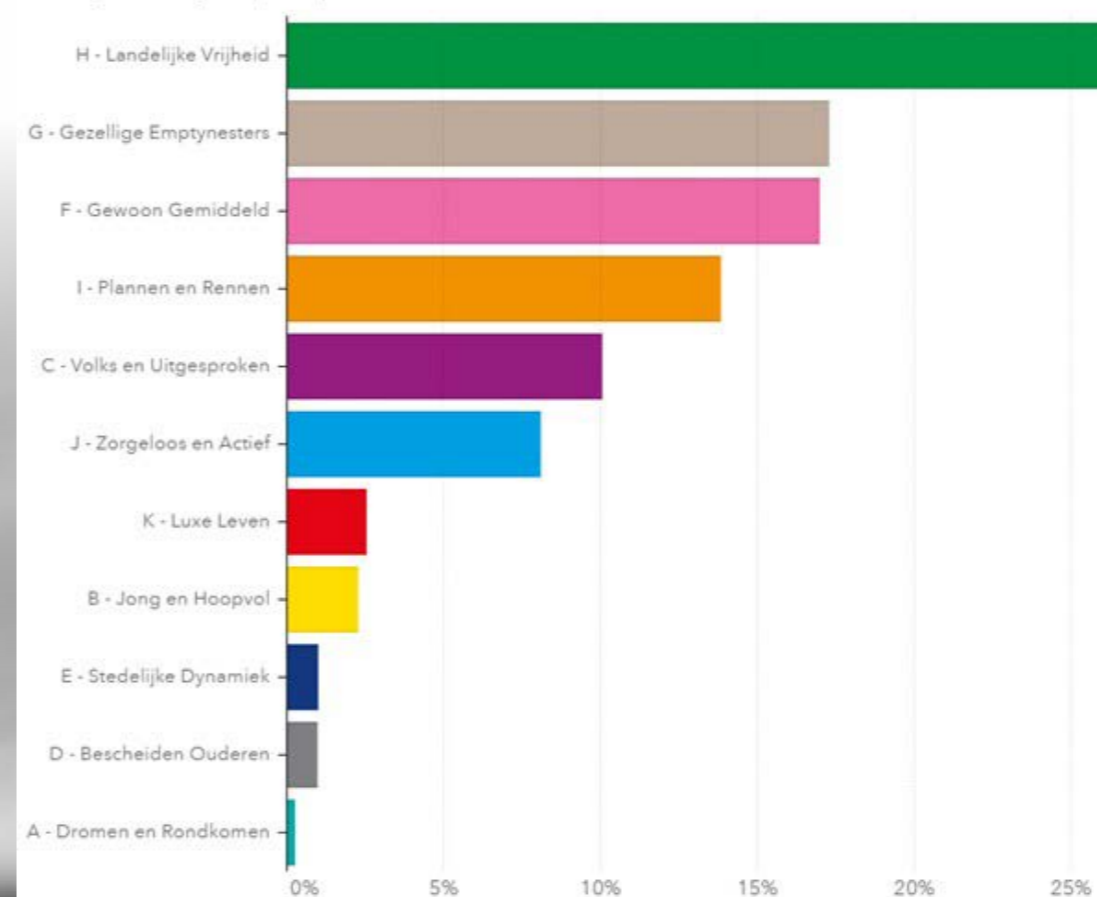
Leeftijdsofbouw



DOELGROEPEN:

Onderstaande grafiek tot de kansrijke type bewoners in Baexem (potentie).

Kansrijke doelgroepen - potentieel nieuwe bewoners



Wat voor huizen wil de kansrijke doelgroep?

Uitgesplitst naar woningtype en woonoppervlak

Getoond worden de woningkenmerken van huizen die vanaf 2016 daadwerkelijk door de doelgroepen zijn gekocht in vergelijkbare wijken.

Wat is een vergelijkbare wijk?

- dezelfde stedelijkheidsgraad
- dezelfde provincie als het gekozen gebied

Aanname is dat dit een reële woonwens is voor uw nieuwbouwproject.

Concreet voorbeeld

Om te bepalen wat de woonwens is van een Jonge Digitaal in Baexem, zijn ook alle gekochte huizen van Jonge Digitalen in vergelijkbare wijken van Roggel, Horn, Haelen geanalyseerd. Immers: zelfde provincie, zelfde gemeente en zelfde stedelijkheidsgraad.

Voordeel van deze methodiek: de woonwens wordt niet beperkt door de bestaande woningvoorraad. Nadeel: de unieke kenmerken van de locatie worden niet worden meegenomen in de analyse.

N.B: Het betreffen hier niet woonwensen van geïnteresseerden voor een project, maar woningkenmerken van daadwerkelijk gekochte huizen in een vergelijkbare wijk.

Op basis van 3 woningtypen is vastgesteld hoe vaak deze woningen worden gekocht en hoe groot deze woningen zijn. De aantallen zijn vervolgens teruggerekend naar de marktpotentie specifiek naar het geselecteerde postcodegebied.

Bron: NVM en Whooz

Marktpotentie in woningtypen (5 jaar)

Woningtype	Marktpotentie woningtypen	Gemiddeld woonopp woningtypen
Rijwoning	5	131
(Half)vrijstaand	25	134
App t/m 80 m2	0	54
App vanaf 80 m2	1	107

Bovenstaande afbeelding toont de marktpotentie aan woningen in Baexem voor de komende 5 jaar.

Verhuisbewegingen:

Tenzij anders aangegeven betreft het alle verhuizingen NAAR het geselecteerde gebied.

Waar komt de verhuizer vandaan?

Analyse van waar de verhuizer woonde VOOR de verhuizing NAAR het geselecteerde gebied

Kopertype

Vanaf 2019 zijn gegevens uitgebreid met type **expat** en **belegger**. Van deze kopertypen worden de adresgegevens van het achtergelaten huis **niet** meegenomen in de analyse.

Definities:

Naar koop:

- Doorstromer: van koop naar koop
- Koopstarter: van huur naar koop of van inwonend/ouders naar koop
- Belegger: makelaar heeft kopertype 'belegger' ingevoerd
- Expat: makelaar heeft kopertype 'expat' ingevoerd
- Overig: type bewoning is 'overig' en 'kopertype' is 'tweede woning' of niet ingevuld.

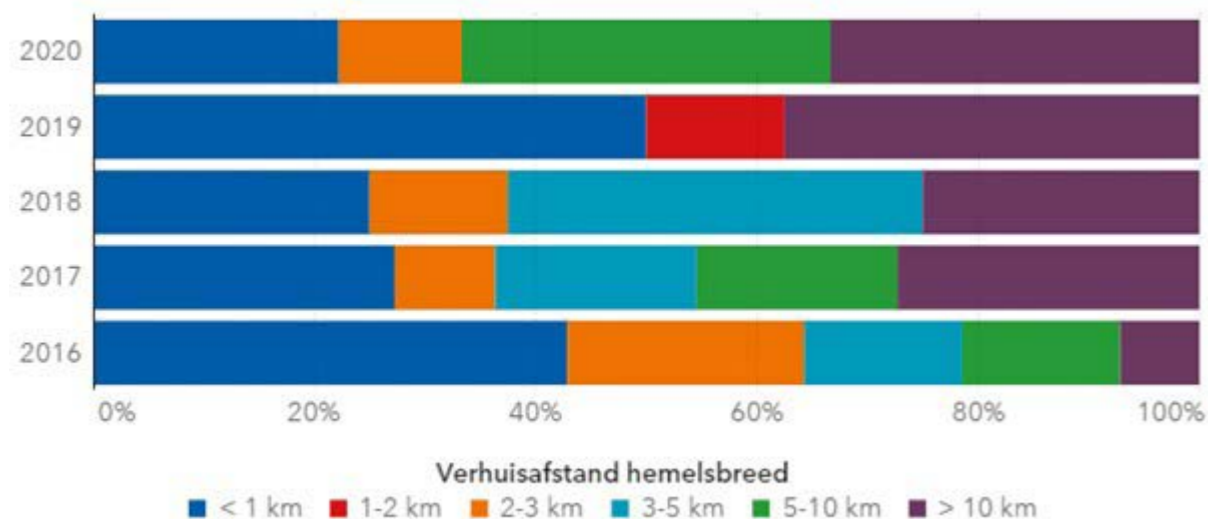
Naar huur:

- Doorstromer: van huur naar huur
- Huurstarter: van koop naar huur of van inwonend/ouders naar huur
- Belegger: makelaar heeft kopertype 'belegger' ingevoerd
- Expat: makelaar heeft kopertype 'expat' ingevoerd
- Overig: type bewoning is 'overig' en 'kopertype' is 'tweede woning' of niet ingevuld.

Verhuissafstand naar geselecteerde gebied

Afstand hemelsbreed tussen oude adres en nieuwe adres in geselecteerde gebied.

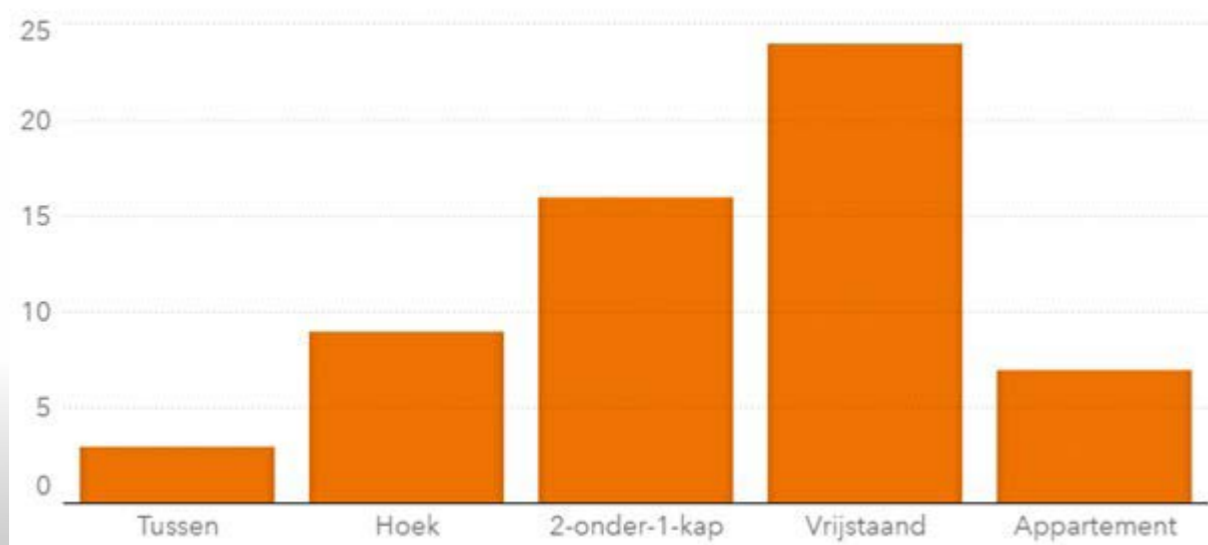
Verhuissafstand naar geselecteerde gebied



Waar gaat de verhuizer naartoe?

Analyse van waar de verhuizer naartoe is verhuisd NA de verhuizing UIT het geselecteerde gebied

Verhuisd naar

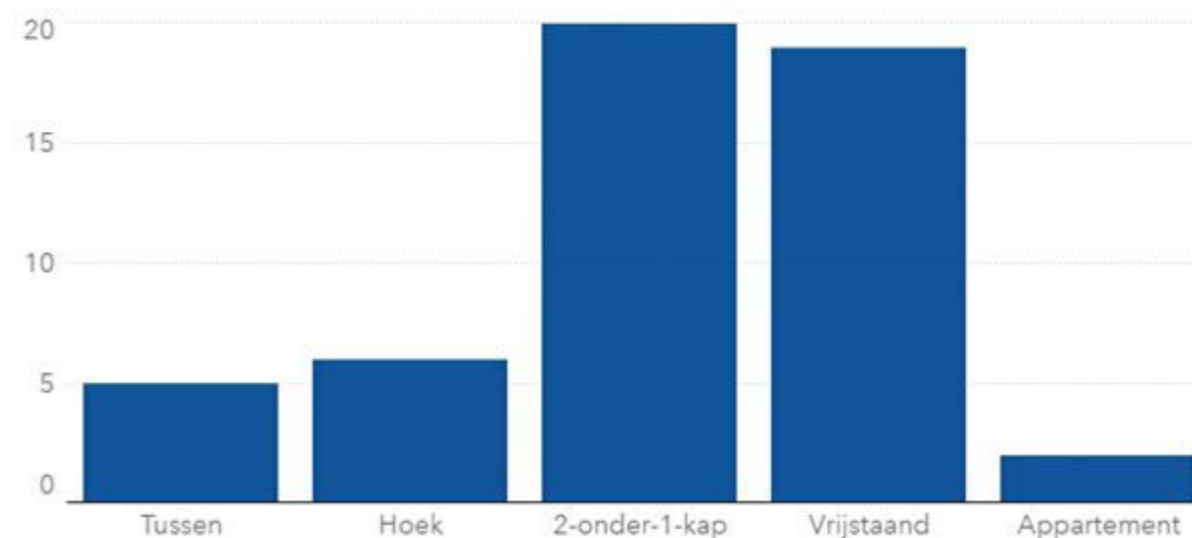


Bovenstaand: Naar welk type woning is verhuisd.

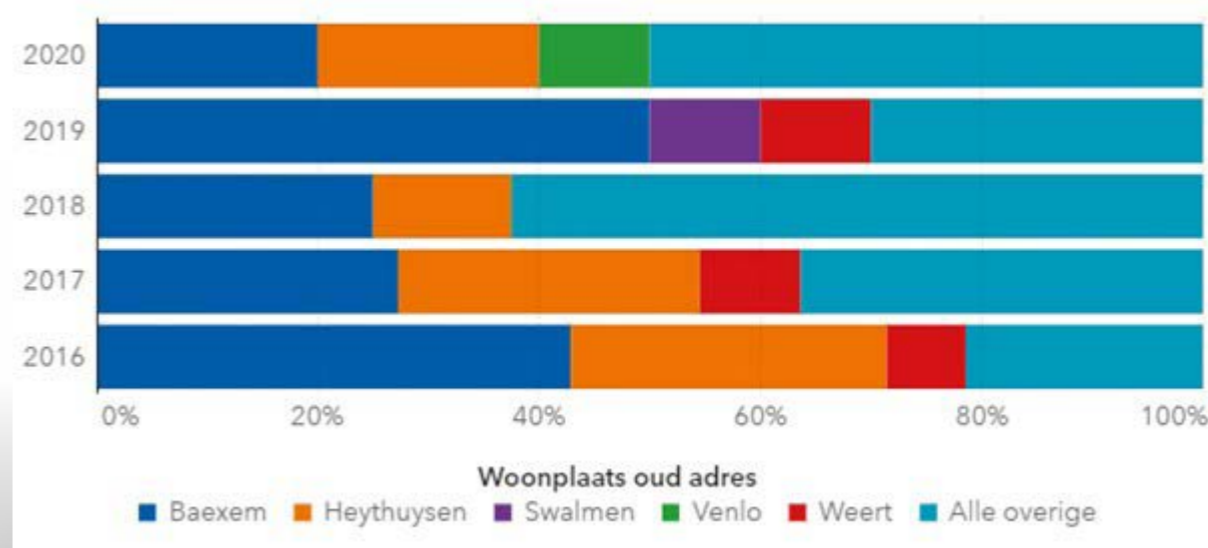
Verhuisd vanuit?

Welk woningtype heeft de koper gekocht na verhuizing uit het geselecteerde gebied?

Verhuisd vanuit



Waar komt de verhuizer vandaan?



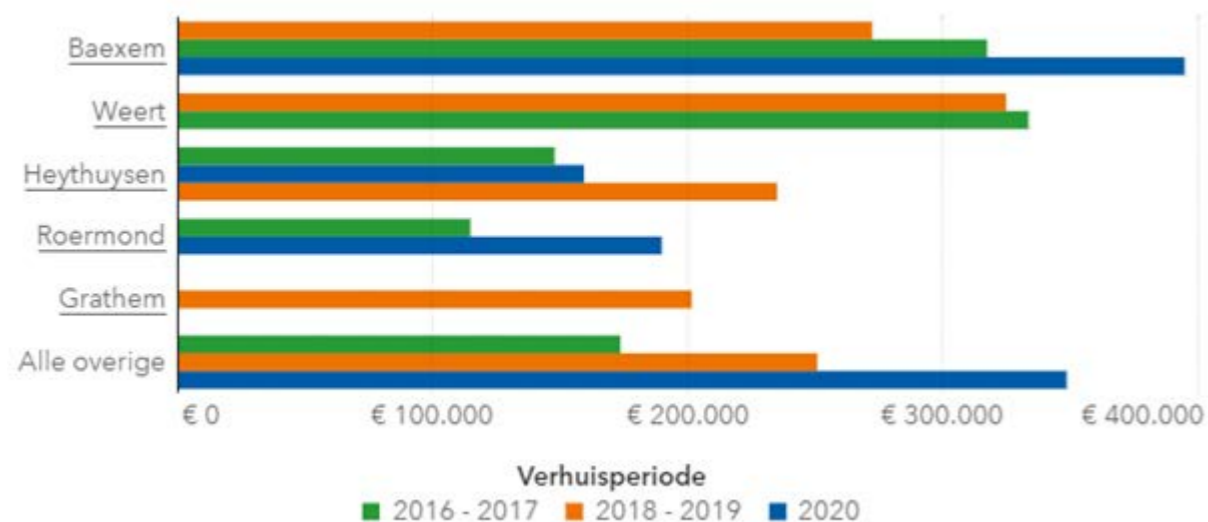
Theorie versus praktijk: kennis van de makelaar vereist!

- Hoewel bovenstaande cijfers zijn gebaseerd op feitelijke lokaal verhuisgedrag, betekent dit niet automatisch dat specifieke locatie en plankenmerken van het nieuwbouwproject aansluiten bij de woonwensen van deze groepen. Lokale kennis van de makelaar zal altijd noodzakelijk blijven om de cijfers te duiden.
- Een lage score in de tabel/staafdiagram betekent dat er relatief weinig huishoudens in deze groep geneigd zijn op korte termijn een (nieuwbouw)woning in het geselecteerde gebied te kopen. Echter, met het aanbieden van een bijzonder product voor een nichemarkt zijn deze doelgroepen mogelijk wel te bewegen.

Wat betaalt deze verhuizer voor een huis?

wat betaalt een verhuizer voor een huis in het geselecteerde gebied? Op basis van de 5 meest voorkomende woonplaatsen van herkomst.

Wat betaalt de verhuizer voor een huis?



Prijs per m2



Wat wordt betaalt per m2 GBO.


Baexem

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van woonhuizen en appartementen op basis van uw selectiecriteria.

 480 serieuze zoekers

Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen en appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

 11 te koop

Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat nu te koop staat

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

 7 verkocht

Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die de afgelopen 4 maanden verkocht zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

Bron; fundadesk; Funda zoekers vs aanbod mei 2021



Hart voor Baexem

