

Conceptaanvragen Het Honk

De 8 initiatieven voor het Honk in gebundelde vorm, op volgorde van ingediende datum.

- 1: Cliczorg
- 2: Nova Zembla Vastgoed
- 3: Overgelder
- 4: Futura Lisa
- 5: Steenvlinder
- 6: Bijont
- 7: Evertsen-Korfker
- 8: Huisvisie-Citydevelopers

1. Initiatief Cliczorg

Plan A: voor Het Honk te Heerde

Primair (boven of boven+beneden):

Dagverblijf, buitenschoolse opvang en logeeradres voor kinderen en jeugdigen, die thuis wonen, en die extra aandacht en zorg nodig hebben om de ouders te ontlasten.

Voorbeelden:

- Meervoudig gehandicapten die 1 op 1 begeleiding nodig hebben
- Kinderen/jeugdigen met autisme

Secundair (boven):

Verhuur/ter beschikking stellen voor:

- Reanimatie cursussen
- EHBO cursussen
- Bij/ na scholingen (bv verpleegtechnische vaardigheden)
- workshops

Hoe zie ik de inrichting:

Ik wil het pand zo inrichten dat de buitenkant behouden blijft in oude stijl. De binnenkant wil ik ook zoveel mogelijk in tact laten. De diverse lokalen wil ik geschikt maken als speel/activiteitenruimte en als slaapkamers.

Beneden zou ik graag een aantal slaapkamers willen voor degenen die rolstoelgebonden zijn en 1 aangepaste badkamer. Graag 2 slaapkamers naast elkaar; 1 voor de begeleiding/verpleegkundige.

Van 1 wc wil ik graag de badkamer maken, indien dit mogelijk is.

Boven een aantal kamers die geschikt zijn voor degenen die kunnen lopen., met centraal een slaapkamer voor de begeleiding/verpleging.

Verbouwing naar de huidige wettelijke maatstaven op een ecologische en duurzame manier.

Parkeren:

- Een aantal parkeerplaatsen aan de achterzijde van het gebouw (bv op plek van fietsenhok). Afgezet met hekwerk zodat de kinderen veilig buiten kunnen spelen.
- 2 parkeerplekken aan de voorzijde van het pand creëren
- Aan straat parkeren
- Parkeren aan de Markstraat (bij De Heerd; ong 450 mtr lopen).
- Parkeren bij De Boni
- Parkeren voor Paradise
- Maximale parkeerduur van 10 min ivm doorstroming.
- Evt tijdsblokken inplannen voor brengen/halen.
- Parkeren bij het pand alleen voor halen en brengen (max 10-15 min)

Samenwerking lokale ondernemers:

Ik wil diverse ondernemers erbij betrekken dmv samenwerkingsovereenkomsten voor bijvoorbeeld de boodschappen of bv textiel, speelgoed. Maar ook door lokale ondernemers te vragen of ze willen helpen bij het verbouwen/aanpassen van het pand en de buitenruimte.

Werkgelegenheid:

Uiteraard kan ik dit niet alleen, dus heb collega's nodig die me helpen om de zorg en begeleiding te geven die een ieder verdiend en nodig heeft. Ik zal mensen aan moeten nemen met dezelfde visie als dat ik heb.

Ik heb nu al sowieso 1 gegadigde die me zou willen en kunnen helpen.

Bewoners:

Ik wil bij de bewoners peilen of er behoefte is aan mijn idee en of men bereid is om mee te werken aan de opbouw en/of onderhoud van het pand.

Financiering en onderhoud:

- Gemeente (bv hulpmiddelen)
- Crowdfunding
- Vrijwilligers → - ondernemers
 - vrijwilligersvereniging Heerde
 - ouders/verzorgers/familieleden
 - omwonenden
 - vrienden

Plan B:

Primair:

Hospice met slaapmogelijkheid voor naasten.

Cliënten beneden en fam boven of ernaast

Overige zoals omschreven bij plan A.

Benodigdheden:

- Tillift (lenen/kopen)
- Douchebrancard (lenen/kopen)
- Bedboxen; minimaal 2 (lenen/kopen)
- Hooglaagbedden (lenen/kopen)
- Snoezelmateriaal: - massagestoel, waterbed
- Douchestoel; aan muur (lenen/kopen)

Regelen via:

- Gemeente (WMO/WLZ)
- Medipoint
- Atlas hulpmiddelen
- Tweedehandshulpmiddelen.nl
- Zorgoutlet.nl
- Facebook

Welke ondernemers:

- Bouwsupport Schoonhoven (Wapenveld)
- SK schilderwerken (Heerde)
- Aannemersbedrijf Welten (Zwolle)
- klussenierpatrickuitdebulten.nl (Heerde)
- vd Hardenberg timmer- en tegelzetbedrijf (Heerde)

Ondernemingsplan



Inhoudsopgave

1 Samenvatting

2 De ondernemer

- 2.1 Persoonlijke gegevens*
- 2.2 Persoonlijke motieven*
- 2.3 Persoonlijke kwaliteiten*
- 2.4 Persoonlijke ambities*

3 De onderneming

- 3.1 De onderneming*
- 3.2 Idee*
- 3.3 Stand van zaken*

4 De markt

- 4.1 De markt in beeld*
- 4.2 De doelgroep in beeld*
- 4.3 Concurrentie*
- 4.4 Bedrijf en product in de markt (SWOT-analyse)*

5 Marketingplan

- 5.1 Product*
- 5.2 Prijs*
- 5.3 Plaats*
- 5.4 Promotie*
- 5.5 Personeel en samenwerking*

6 Financieel plan

- 6.1 Verdienmodel*
- 6.2 Investeringsbegroting*
- 6.3 Financieringsbegroting*
- 6.4 Exploitatiebegroting*
- 6.5 Liquiditeitsbegroting*
- 6.6 Begroting privé- uitgaven*

7 Algemene/juridische zaken

1. Samenvatting

Met CliC: (thuis) zorg op maat wil ik kinderen en jeugdigen opvangen, verzorgen, verplegen, begeleiden in hun thuisomgeving of op locatie.

Ik wil zorg op maat leveren en van A-Z zonder op de klok te hoeven kijken.

Ik wil kinderen/jeugdigen met een chronische aandoening en/of ziekte en/of beperking(en) de zorg geven die ze verdienen, waarbij de kinderen/jeugdigen en hun ouders de eigen regie in handen houden. En dat we samen bepalen wat nodig is.

Ik heb grote affiniteit met kinderen/jongeren met een beperking en met mensen met een verstandelijke en/of meervoudige handicap. Bij hun kan ik echt mijn ziel en zaligheid kwijt.

Zij krijgen bij mij in overleg met de ouders of wettelijke vertegenwoordiger de zorg die zij verdienen en die zij nodig hebben.

Ik wil 1 op 1 begeleiding/zorg leveren zodat de ouders/verzorgers even op adem kunnen komen, kunnen ontspannen en weer kunnen opladen.

Dit kan incidenteel zijn maar ook structureel. Maar ook in “nood” situaties.

Ik vind het belangrijk dat de Client Centraal staat en dat er een CliC is met de client.

CliC staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Ik heb niet als doel winst te maken.

Mijn ambitie is om mantelzorgers (en soms ook professionele hulpverleners) te ontlasten.

Maar ook om meer coördinerende werkzaamheden uit te gaan voeren, in aanvulling op het uitvoerende werk als verpleegkundige.

Voor mij betekent het kunnen opzetten van een kleinschalige dag/avond/logeeropvang een middel om mijn ambities te realiseren.

De opkomst van kleinere dag/avond/nachtopvang voor kinderen/jeugdigen die extra aandacht en zorg nodig hebben past bij de tijdgeest.

De ouders/verzorgers van kinderen/jeugdigen die extra aandacht en zorg nodig hebben willen vertrouwde en betrouwbare hulp van een klein team. De reguliere dagopvangcentra zijn vaak groots met veel kinderen en personeel.

De opvang die CliC aan gaat bieden is een tegenpool van de grote opvangcentra.

De afgelopen maanden heb ik me voorbereid op de start van een kleinschalige dag/avond/logeer/noodopvang. Het schrijven van dit ondernemingsplan heeft me geholpen om mijn ideeën en ambities helder op een rij te krijgen.

2. De ondernemer

2.2 Persoonlijke motieven

Ik heb 11 jaar voor organisaties gewerkt en daar moest ik steeds meer op tijd werken. Ook kreeg ik te weinig tijd om de zorg te geven die mensen echt nodig hadden. Ik kon geen zorg van A-Z leveren. Ik kreeg niet/nauwelijks tijd om met de cliënten te praten terwijl dat soms nog belangrijker was dan de daadwerkelijke handeling die omschreven stond in het zorgplan.

Via een vriendin kwam ik in contact met iemand die al een aantal jaar werkzaam was in de zorg als ZZP'er. Ik wilde eigenlijk al jaren beginnen als ZZP'er maar ik zag behoorlijk beren op de weg en zag in eerste instantie alle administratie niet zitten.

Maar ze heeft me weten te overtuigen en ik vind nu het coördineren en regelen ontzettend leuk om te doen. Ook kan ik nu de zorg leveren die mensen daadwerkelijk nodig hebben en van A-Z, zonder op de klok te hoeven kijken.

Sinds ik ben begonnen als ZZP'er heb ik 2 meervoudig gehandicapte kinderen in zorg gekregen. 1 is helaas overleden.

Sinds ik deze 2 kinderen ben gaan verzorgen is het mij opgevallen dat er maar zeer weinig/geen geschikte kleinschalige opvangmogelijkheden zijn die geschikt zijn voor deze kinderen. Dat heeft er voor gezorgd dat ik een droom heb ontwikkeld die ik nu hoop te kunnen verwezenlijken.

Ik kies voor de rechtsvorm eenmanszaak, omdat ik wil bepalen wie ik aanneem om samen met mij de zorg te gaan leveren. Mensen met dezelfde visie als dat ik heb.

Ik start in eerste instantie alleen, maar wil graag doorgroeien naar maximaal 10 collega's. De groei moet gelijk opgaan met het aantal kinderen/jeugdigen die we mogen opvangen en is afhankelijk van de zorgvraag.

Het probleem

Ik heb gesignaleerd dat er zeer weinig/geen kleinschalige opvangmogelijkheden zijn voor kinderen/jeugdigen die extra zorg en aandacht nodig. Of zelfs 1 op 1 begeleiding. De ouders/verzorgers zijn dan afhankelijk van bijvoorbeeld PGB-zorgverleners of thuiszorgorganisaties die bij hen thuis komen om voor hun naaste te zorgen, zodat hun even op kunnen laden. Ze kunnen nooit opladen in hun eigen vertrouwde omgeving. En zijn altijd genoodzaakt om kosten te maken voor bijvoorbeeld een overnachting.

De oplossing

Met CliC:(thuis) zorg op maat wil ik de zorg van de ouders/verzorgers overnemen, maar dan niet bij hen thuis. Op deze manier kunnen ouders/verzorgers in hun eigen vertrouwde omgeving opladen, zonder dat er een PGB hulpverlener over de vloer loopt en/of het hen extra geld kost.

CliC is anders dan de grotere organisaties die opvang bieden. CliC is kleinschalig en is niet uit op hoge winst. CliC wil de winst halen uit het feit dat de cliënten en ouders/verzorgers tevreden zijn, de cliënten de zorg krijgen die ze verdienen en nodig hebben en dat de ouders/verzorgers rustig kunnen opladen.

Verder wil ik de lijnen kort houden. Ik zal het regelwerk doen en de planning, zodat de mensen 1 contactpersoon hebben.

Waarom nu?

Ik loop al langer met het idee, maar was er niet zo actief mee bezig. Tot ik de advertentie van de gemeente Heerde zag m.b.t. Het Honk. Toen begon het bij mij enorm te kriebelen en vind ik dat ik de stap moet wagen om mijn droom te verwezenlijken.

Maar ook omdat er sinds de corona meer behoefte aan is omdat grotere opvanglocaties ook dicht moesten. Met als gevolg meer belasting voor de ouders/verzorgers doordat hun naaste thuis moest blijven waardoor er dus meer zorg thuis nodig is.

Ik weet dat mijn plan niet met 1 dag gerealiseerd is, maar ik ben wel gaan beseffen dat het in dit soort situaties fijn voor ouders is, als er kleinschalige zorg geleverd kan worden. Zodat men minimaal 1 dag rust kan hebben, doordat men niet hoeft te zorgen voor en dat er even geen extra mensen thuis over de vloer komen.

4. De markt

4.1 De markt in beeld

Er zijn in de omgeving diverse grote opvanglocaties voor kinderen met een beperking/die extra aandacht en zorg nodig hebben.

Een enkeling biedt ook avond/nacht/logeeropvang aan. Maar deze is vaak vol en als de nood aan de man is, is er over het algemeen geen plek (of dan moet iemand anders afgezegd/verplaatst worden).

Over het algemeen loopt daar ook veel personeel rond omdat het grootschalig is.

Het aantal kinderopvangcentra met medewerkers in loondienst is talrijk. Hier geldt vaak een maximumleeftijd van 12/13 jaar.

Het aantal kinderopvangcentra voor kinderen die extra zorg en aandacht nodig hebben en/of 1 op 1 zorg nodig hebben, is schaarser en zijn ook vaak groot. Vaak hebben ze ook andere specialismen in dienst (bv pedagogisch medewerker) en/of meerdere locaties.

Reguliere thuiszorgorganisaties worden ook kleinschaliger d.m.v kleinere teams. Mede omdat men niet zoveel verschillende mensen over de vloer wil hebben.

En als men helemaal zelf wil bepalen wie de zorg doet, heeft men een PGB (Persoons Gebonden Budget). Hiermee kan men zelf zorg inkopen.

Het aanbod van opvangmogelijkheden heeft een scala aan verschillen en nuanceverschillen op ieder niveau. Er zijn opvangmogelijkheden die soms wel en soms helemaal niet met elkaar te vergelijken zijn.

- Het initiatief kan bij de gemeente liggen, maar ok bij aanbieders of burgers.
- Sommige opvangmogelijkheden richten zich op specifieke groepen, zoals kinderen met autisme of mensen met beginnende dementie, terwijl andere opvangmogelijkheden geen specifieke doelgroep hebben.
- Er zijn ook verschillen wat betreft inzet van beroepskrachten en vrijwilligers en combinaties daarvan
- Omgeving is verschillend. Er zijn opvangmogelijkheden die kiezen voor een aparte locatie, zoals een woonhuis, vrij van andere vormen van zorg of ondersteuning. Maar er zijn ook opvangmogelijkheden die onderdeel uit maken van een woon-zorgcentrum of gesitueerd in een vleugel van een verpleeghuis.

Een aparte locatie heeft vaak een huiselijke sfeer en heeft het niets weg van een instelling. Voor mantelzorgers en hun naasten werkt dat vaak drempelverlagend om gebruik te maken van de voorziening.

Bekostiging:

- subsidieregeling met gemeente, aangevuld met inkomsten uit fondsen en/of giften. Inwoners van de desbetreffende gemeente kunnen dan vaak zonder indicatie gebruikmaken van de (logeer)zorg. Bijna altijd betalen inwoners dan zelf een eigen bijdrage
- Vergoeding vanuit WMO, WLZ en in mindere mate Zvw.

Wat gemeenten vergoeden verschilt enorm.

Afbakening met WMO en Jeugdwet

Volwassenen en jeugdigen met beperkingen die thuis zorg ontvangen maar geen WLZ-indicatie hebben, zijn voor logeeropvang (ontlasting mantelzorg) aangewezen op de voorzieningen die hun gemeente daarvoor treft op de grond van de WMO en de Jeugdwet.

Onder welke zorgwetten valt (logeer)opvang voor jeugd?

Logeeropvang voor jeugd is mogelijk vanuit:

- De Jeugdwet
- De Wet Langdurige zorg (WLZ)
- De Zorgverzekeringswet (ZVW)

Jeugdwet:

De gemeente voert de Jeugdwet uit. Als de gemeente de aanvraag voor een PGB via de Jeugdwet goedkeurt ontvangt met een toekenningsbeschikking. Daarin staat hoe hoog het budget is.

Gemeenten bepalen zelf de maximum tarieven per uur en per dagdeel.
Sommige gemeenten hebben vaste budgetten met vaste bedragen.

(Logeer)opvang valt onder de jeugdwet als:

- Als het kind jonger is dan 18 jaar, en
- Het kind gedragsproblemen, een ziekte of een beperking heeft, en
- Met als ouders/gezin af en toe rust nodig heeft, en
- Het kind geen indicatie heeft voor de Wet Langdurige zorg

Logeeropvang vanuit de jeugdwet kan men aanvragen bij de gemeente.

WLZ:

Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) bepaalt of men een indicatie krijgt voor de WLZ. Het CIZ kijkt ook welk zorgprofiel bij de situatie past en hoeveel zorg men nodig heeft. Achter het zorgprofiel staat een getal, dat is het zorgzwaartepakket (zzp). Hoe hoger de zzp, hoe meer zorg er nodig is.

Het zorgprofiel en de zzp in het indicatiebesluit bepalen samen hoe hoog het budget is.

(Logeer)opvang valt onder de WLZ als:

- Het kind een indicatie heeft voor WLZ-zorg en
- Het kind WLZ-zorg thuis krijgt

Een WLZ- indicatie kan men aanvragen bij het Centrum Indicatiestelling Zorg.

Als het kind als een WLZ- indicatie heeft kan men voor de (logeer) opvang bij het zorgkantoor terecht.

Logeeropvang via de WLZ kan maximaal 156 nachten per jaar.

Logeeropvang vanuit de WLZ betalen met een persoonsgebonden budget:

Logeren bestaat uit 2 onderdelen:

- Het korte verblijf in de logeervoorziening
- De zorg die het kind op die locatie krijgt

De kosten voor de zorg kan men altijd uit het pgb betalen. Men kan de kosten voor het verblijf ook uit het pgb betalen als het kind logeert in een logeervoorziening: een veilige woon- en leefomgeving waar het kind samenhangende zorg krijgt. Samenhangende zorg wil zeggen dat het kind alle zorg krijgt die nodig is om veilig te logeren; men hoeft dus geen extra zorg van buiten de logeeropvang in te kopen tijdens het logeren.

ZVW:

De zorgverzekeraar voert de Zorgverzekeringswet uit.

Keurt de zorgverzekeraar de aanvraag voor een PGB goed, ontvangt men een toekenningsverklaring waarin staat hoe hoog het budget is.

Zorgverzekeraars hebben verschillende tarieven voor formele en informele zorgverleners.

Sommige zorgverzekeraars vergoeden een deel van de logeerkosten. Hiervoor kan men in hun polis kijken of contact opnemen met de zorgverzekeraar.

Zelf kiezen vanuit welke wet men de zorg wil:

Men kan niet kiezen vanuit welke wet men zorg wil. De aard van de zorgvraag bepaalt onder welke wet de zorg en de (logeer)opvang valt.

Daarbij geldt:

- Voldoet het kind niet aan de voorwaarden voor WLZ-zorg? Dan kan men bij de gemeente terecht voor (logeer)opvang (Jeugdwet)
- Voldoet het kind wel aan de voorwaarden voor WLZ-zorg? Dan hoeft de gemeente geen (logeer)opvang aan te bieden. Men kan terecht bij het zorgkantoor.
-

4.2 De doelgroep in beeld

Bij de start van de opvang richt ik me op alle inwoners van de gemeente Heerde en omliggende plaatsen. Op die manier krijg ik naamsbekendheid in de buurt en kan men mij benaderen als men een kind/naaste heeft die extra zorg/aandacht nodig heeft en een PGB heeft. Zodat men de zorg aan CliC kan overdragen, zodat men op kan laden in hun eigen vertrouwde omgeving.

Het kan hierbij gaan om:

- Incidentele opvang
- Structurele opvang
- Kortdurende opvang
- Spoed opvang

En zowel overdag en/of 's avonds/'s nachts.

CliC wil kinderen/jeugdigen opvangen die extra zorg/aandacht en/of 1 op 1 zorg nodig hebben.

De ontwikkelingsleeftijd is bij CliC bepalend en niet de kalenderleeftijd.

CliC wil verschillende vormen van zorg/opvang aanbieden:

- Verpleging
- Verzorging
- Begeleiding
- (Logeer) opvang/ respijtopvang

Bij de start wil CliC nog geen palliatieve en terminale zorg aanbieden aan kinderen/jeugdigen. Maar dit zal later evt. wel tot de mogelijkheden kunnen behoren.

4.3 Concurrentie

Ik heb gezocht op de site van de Kamer van Koophandel en op Zorgkaartnl.

Bij de KvK heb ik diverse zoektermen ingevuld:

Zoekterm	resultaten
Kinderopvang Wapenveld	7
Kinderopvang Heerde	8
Huizen en dagverblijven voor gehandicapten	12385
Huizen en dagverblijven voor gehandicapten Heerde	6
Dagverblijven voor gehandicapte kinderen	670
Dagverblijven voor gehandicapte kinderen Heerde	1
Logeerhuis gehandicapte kinderen	25
Logeerhuis gehandicapte kinderen Heerde	0
PGB logeerhuis	5
PGB logeerhuis Heerde	0
PGB opvang	57
PGB opvang Heerde	0

Mijn conclusie:

Dit zijn over het algemeen grotere opvangmogelijkheden en/of alleen voor kinderen zonder beperking. En over het algemeen hanteren ze een eindleef tijd. En ze zijn allemaal verder weg. Voor de gemeente Heerde is er niets kleinschaligs in de buurt voor kinderen/jeugdigen die extra zorg/aandacht en/of 1 op 1 zorg nodig hebben

Op Zorgkaartnl.nl heb ik naar de categorieën gekeken. Degene die het dichtste in de buurt komen van wat CliC wil zijn:

Categorie	Resultaten
Particulier woonzorgcentrum	448
Verpleegkundig kinderdagverblijf	30

Mijn conclusie:

Op ZorgkaartNederland staan helemaal geen kleinschalige opvangmogelijkheden in de buurt van Heerde voor kinderen/jeugdigen die extra zorg/aandacht nodig hebben en/of 1 op 1 zorg nodig hebben.

Totale conclusie:

Ik zie totaal geen concurrentie. De huidige opvangmogelijkheden zijn vaak groter. Er zijn legio opvangmogelijkheden (ook kleinschalig) voor kinderen die geen beperking hebben. Maar er zijn geen/weinig kleinschalige opvangmogelijkheden voor kinderen/jeugdigen die extra zorg/aandacht nodig hebben of 1 op 1 zorg waarbij de ontwikkelingsleeftijd telt en niet de biologische leeftijd.

4.4 Bedrijf en product in de markt (SWOT-analyse)

Sterktes	Zwaktes
Vaste hulp/verzorgende voor de kinderen	Bij de start is CliC nog niet zo bekend als opvangmogelijkheid.
Gekwalificeerd personeel voor de directe zorg	Bij de start doe ik het nog alleen
Enthousiaste en betrokken medewerkers	Ben in het begin grotendeels afhankelijk van de gulheid van mensen/sponsors omdat mijn budget niet groot is
Kleinschalig + klein zorgteam	
Ook noodopvang en korte duur	
Ontwikkelingsleeftijd is leidend	
Continuïteit in de zorg	
Zorg op maat	

Kansen	Bedreigingen
Er zijn best veel kinderen die tussen wal en schip vallen	We zijn afhankelijk van het budget van de mensen
Groeïende markt: steeds meer mensen willen zorg door kleine en vaste groep mensen en op door hun gewenste tijden/momenten	Schaarste aan zorgpersoneel kan ook CliC tegenwerken. Ook vanwege de doelgroep
Altijd plekje voor noodopvang	
Ondernemers uit de omgeving aan het werk helpen	

Conclusies:

CliC: (thuis) zorg op maat is kansrijk om een succes te worden in de opvang voor kinderen die extra zorg/aandacht en/of 1 op 1 aandacht nodig hebben, omdat men steeds vaker zorg van vaste mensen willen en kleinschalig. Maar ook omdat er eigenlijk weinig opvangmogelijkheden zijn waar men in geval van nood ook terecht kan.

Door de betrokkenheid van de medewerkers en het feit dat ze in/rond het werkgebied wonen, zijn ze flexibel inzetbaar. Maar er zal continuïteit in het rooster zijn en medewerkers worden aan elkaar gekoppeld zodat de een de ander kan vervangen, en er dus altijd een “vast” gezicht is voor de kinderen/jeugdigen.

Een deel van de opvang zal kortdurend/paar uur per dag zijn waardoor er ruimte is om in te spelen op nieuwe en/of langere opvangtijden.

Een mogelijke zwakte is het gebrek aan bekendheid in de markt. En dat ik geen naamsbekendheid heb in de omgeving. Maar daar ga ik verandering in aanbrengen door te adverteren.

Alle medewerkers hebben ervaring in de zorg en/of affiniteit met de doelgroep. Ze kiezen er bewust voor om voor CliC te komen werken vanwege hun liefde voor het vak en/of de doelgroep.

Cliënten hebben een voorkeur voor een vertrouwd opvangadres waar men als het moet 24/7 terecht kan.

5.marketingplan

5.1 Product

De producten die CliC aanbiedt bestaan uit een zorgaanbod voor alle kinderen/jeugdigen die extra zorg/aandacht en/of 1 op 1 zorg nodig hebben, waardoor de ouders/verzorgers/wettelijk vertegenwoordigers tot rust kunnen komen en op kunnen laden in hun eigen vertrouwde omgeving, zonder iedere keer maar “uit huis” te moeten.

Dit kan gaan om:

- Verpleging
- Persoonlijke verzorging
- Begeleiding
- Respijtzorg
- 24- uurs zorg
- Dag/dagdeel-, avond-, nachtopvang

De aangeboden zorg wordt uit 3 wetten gefinancierd: de Jeugdwet, de Wet Langdurige Zorg (WLZ) en de Zorgverzekeringswet (ZVW).

De specifieke kenmerken van de financiering heb ik opgenomen in onderdeel 5.2 (prijs)

Voor cliënten die zorg willen van CliC omvat het aanbod van zorg de volgende producten. De wet- en regelgeving biedt beperkte ruimte om de taken per client anders in te vullen als dit noodzakelijk is.

Persoonlijke verzorging:

- Hulp bij opstaan, eten bereiden en opeten, douchen, persoonlijke verzorging, aankleden, wondverzorging
- Alle dagen van de week; 24 uur per dag
- Financiering afhankelijk vanuit welke wet men PGB ontvangt

Verpleging:

- Intensievere en langdurige verpleging bij bedlegerige cliënten, wondbehandeling, medicatie toedienen, injecties toedienen, verpleegtechnische handelingen
- Alle dagen van de week; 24 uur per dag
- Financiering afhankelijk vanuit welke wet men PGB ontvangt

Begeleiding:

- Persoonlijke ondersteuning en begeleiding bij ziekenvervoer en/of huisarts- en ziekenhuisbezoek
- Alle dagen van de week; 24 uur per dag
- Financiering afhankelijk vanuit welke wet men PGB ontvangt

5.5 Personeel en samenwerking

Ik wil diverse ondernemers erbij betrekken d.m.v. samenwerkingsovereenkomsten voor bijvoorbeeld de boodschappen of bv textiel, speelgoed. Maar ook door lokale ondernemers te vragen of ze willen helpen bij het verbouwen/aanpassen van het pand en de buitenruimte.

Werkgelegenheid:

Uiteraard kan ik dit niet alleen, dus heb collega's nodig die me helpen om de zorg en begeleiding te geven die een ieder verdiend en nodig heeft. Ik zal mensen aannemen met dezelfde visie als dat ik heb.

Ik heb nu al sowieso 1 gegadigde die me zou willen en kunnen helpen.

Mijn doelstelling is om mensen uit de regio in dienst te nemen, die op de fiets of te voet kunnen komen.

Maar ook wil ik gaan samenwerken met vrijwilligers uit de omgeving.

In het begin zal ik de zorg alleen gaan doen. Afhankelijk van het aanbod van cliënten ga ik op zoek naar personeel.

Ik heb al 2 ondernemers benaderd die bereid zijn om me te helpen.

De gemeente wil een bod/bedrag dat past bij de beoogde invulling. De gemeente kan het pand niet voor een symbolisch bedrag van de hand doen omdat het een overheidsgebouw betreft.

In het gebouw moet ook nog het nodige gebeuren om het geschikt te maken voor mijn opvang en voor de doelgroep. Ik wil dit zoveel mogelijk voor vriendenprijsjes/d.m.v sponsoring laten doen.

Wat er o.a. moet gebeuren aan/in het gebouw:

- Brandveilig maken (o.a. plafonds, deuren)
- Kozijnen vervangen
- Isoleren (bv d.m.v. voorzetramen)
- Stoken mogelijk maken in verschillende ruimtes
- CV ketels vervangen
- Badkamer geschikt maken voor o.a. douchebrancard
- Aantal ruimtes ombouwen tot slaap/ruimte
- Schilderen
- Dak
- Parkeerplekken creëren

Bovenstaande wil ik in fases aanpakken. Bijvoorbeeld eerst de badkamer, keuken/huiskamer en 2 lokalen geschikt maken en gedurende de tijd de andere ruimtes aanpakken.

Overige investeringen:

Deze zijn gebaseerd op de startfase/ 1^e jaar. Al naar gelang het aantal cliënten toeneemt, zal ik hier meer in gaan investeren.

2. Initiatief Nova Zembla Vastgoed



Transformatie

Het Honk

1912-2021

Uniek wonen in Heerde

Unieke woon beleving in Heerde

Inhoudsopgave

- Wie zijn wij
- Belang gemeente
- Doel project
- Doelgroep
- Soort object
- Plattegrond voor & na
- Sfeerimpressie
- Plan van aanpak



Wie zijn wij

Nova Zembla Vastgoed

Unieke woon
beleving in
Heerde

Nova Zembla Vastgoed
Gezelweg 17
3892 XE Zeewolde
E: info@nzvg.nl
W: www.nzvg.nl



Adriaan Nagtegaal

Diverse vastgoed projecten gerealiseerd in binnen- en buitenland. Zowel voor permanente als recreatieve bestemmingen.



Adriaan is ooit begonnen met onroerend goed ontwikkeling als hobby en heeft dit de laatste jaren verder uitgebouwd.

Missie: Samenwerken om met alle betrokkenen te werken naar de best mogelijk oplossing.

Als **bewoner** van Epe ook bekend in de regio en een binding met Heerde.

Unieke woon beleving in Heerde

Wie zijn wij



Johanna van der Bijl

Ondernemer en manager in verschillende vastgoed trajecten. Mijn kwaliteiten zijn het proactief begeleiden van projecten waardoor we doel- en planmatige te werk kunnen gaan.

Missie: Samen met de gemeente meerwaarde toevoegen aan bestaande monumentale panden, waarbij de mens en omgeving centraal staat en er een fijn nieuw thuis gecreëerd wordt.

Hierbij wordt de schoonheid van het bestaande niet uit het oog verloren. Door gebouwen te transformeren draag je bij aan een circulaire economie waardoor omgeving en natuur niet onnodig wordt belast.



Unieke woon beleving in Heerde

Belang gemeente Heerde

- Groen
- Duurzaam
- Groei jongeren populatie
- Behoudt jongeren populatie
- 55+-er
- Meer potentie starters
- Behoud van gemeentelijk monument
- Maatschappelijke lokale meerwaarde



Unieke woon beleving in Heerde

Doel

Op zeer unieke wijze de oude Mulo nieuw leven inblazen.

't Honk haar mooie elementen weer tot hun recht laten komen in de huidige moderne tijd, waar samenwerking, duurzaamheid, energie neutraal, verbondenheid en maatschappelijke meerwaarde centraal staat



Uniek, duurzaam en groen wonen in Heerde

Unieke woon
beleving in
Heerde

Doelgroep

- Starters 23- 40 jaar
- 1 à 2 persoonshuishouden
- 55+-er
- Duurzaamheid hoog in het vaandel
- Mix tussen starter/
sociale huur/ 55+-er



Uniek, duurzaam en groen wonen in Heerde

Unieke woon beleving in Heerde

Soort object

- Koop/huur appartementen
- Moderne appartementen/lofts in karakteristiek oud pand met grote historische waarde voor veel Heerdenaren
- Grote en kleine lofts
- Behoud van huidige uitstaling binnen- en buitenkant
- Verduurzaamd naar de laatste normen
- Parkeren eigen terrein met eigen auto of deel auto's
- Fietsenstalling
- Gezamenlijke groene ontmoetingsplek buiten



Nova Zembla Vastgoed

Huidige staat



• Voorgevel



• Zijgevel

Huidige staat



- Zijgevel

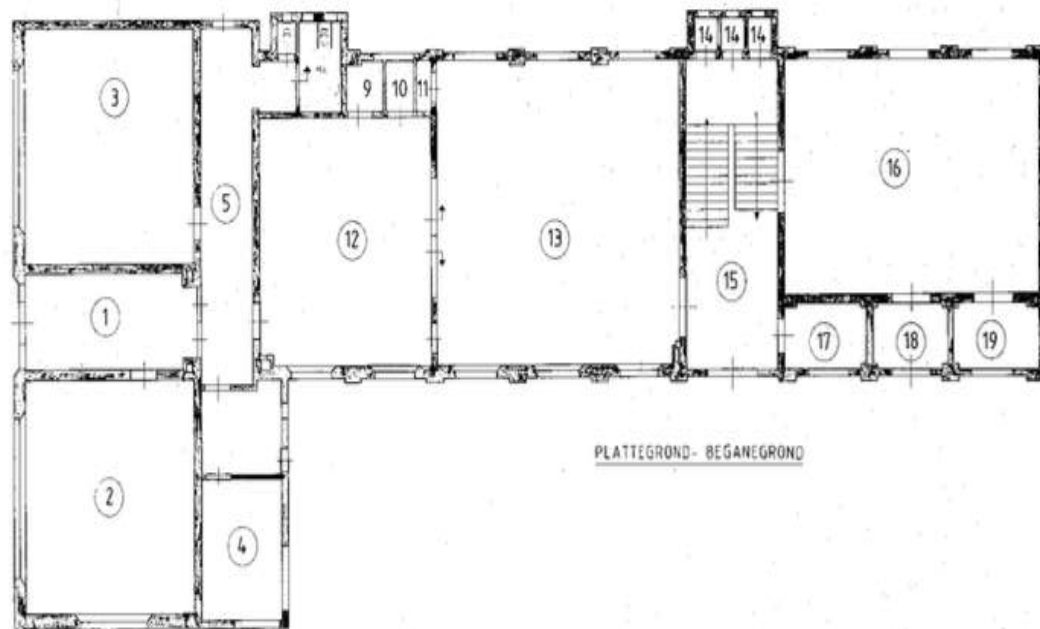


- Achterkant

Nova Zembla Vastgoed

Huidige staat

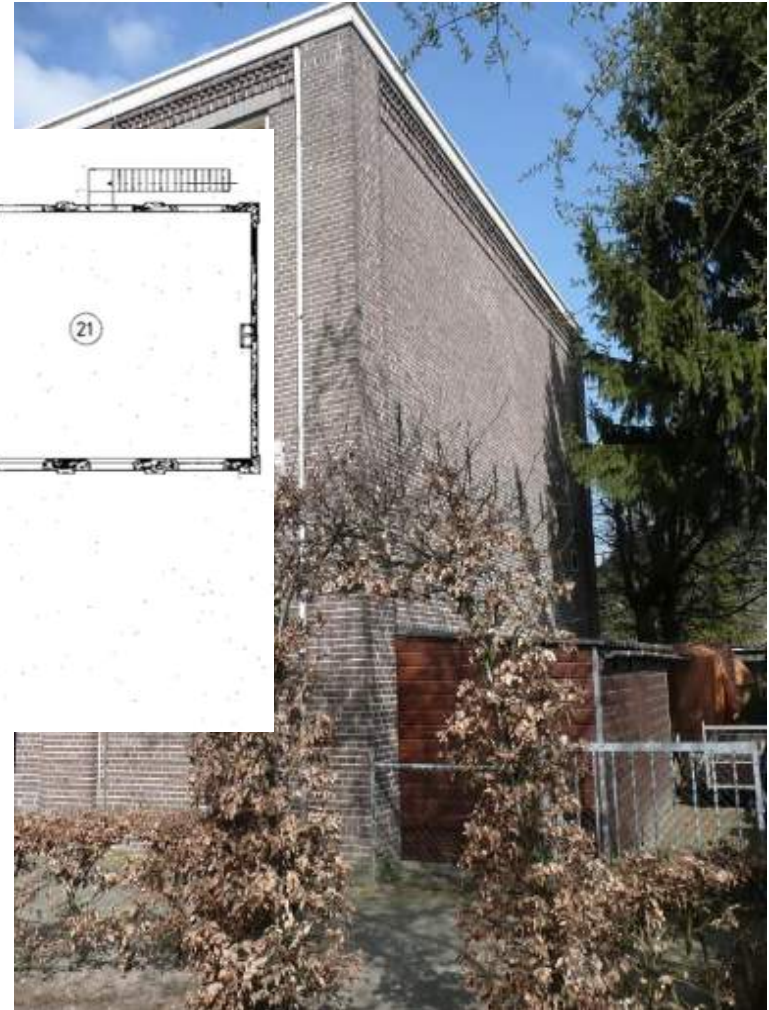
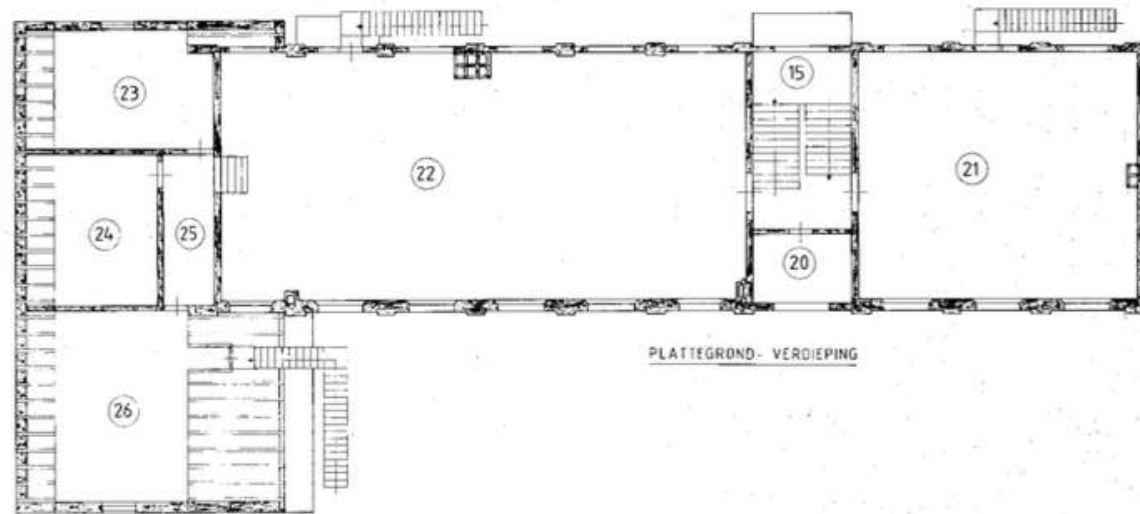
Plattegrond beneden



Nova Zembla Vastgoed

Huidige staat

Plattegrond boven



Plattegrond idee beneden

Nieuwe staat

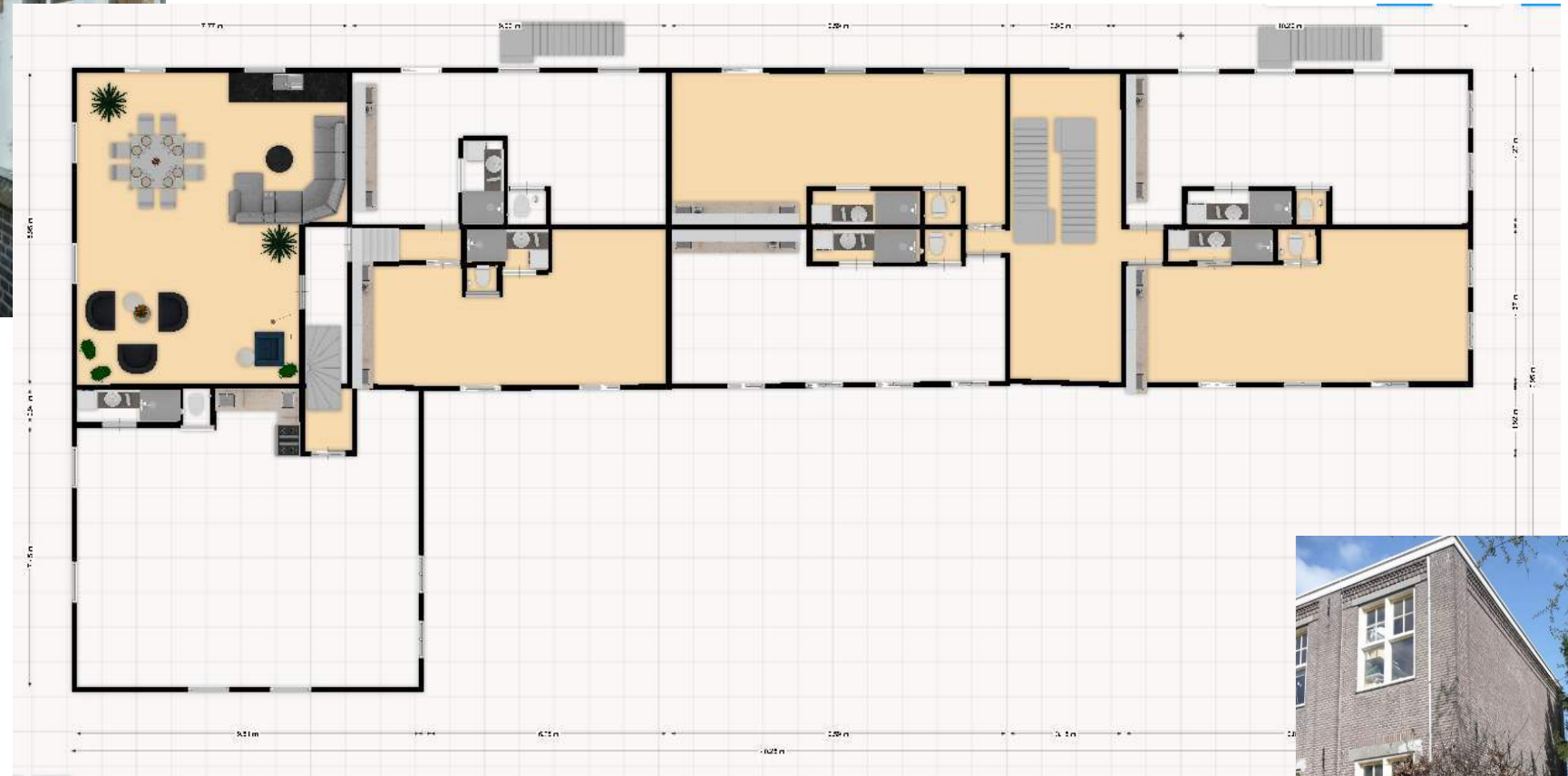


- 6 Lofts met vide +- 60m2 (achterzijde)
- 2 Lofts met vide +- 90m2 (voorzijde)
- Indelingen naar wens van de gemeente





Nieuwe staat



-



2021

Sfeer impressie



Binnen

- Open karakter
- Deels huidige structuren, industriële look
- Werken met hout en metaal
- Zichtlijnen, hoogtes, schoolgevoel
- Loft idee
- Hoogtes en ruimte optimaal benutten





Binnen

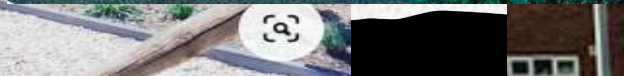
- Open karakter
- Deels huidige structuren, industriële look
- Werken met hout en metaal
- Zichtlijnen, hoogtes, schoolgevoel
- Loft idee
- Hoogtes en ruimte optimaal benutten





Sfeerimpressie Buiten

- Planten kas
- Zit plek met openhard
- Plantenkas met zit mogelijkheden
- Verticale moestuin ideeën
- Jong en oud die van elkaar leren



Sfeerimpressie Buiten

- Zonnepanelen
- Groene dakbedekkers
- Muurbedekkers
- Ontmoetingsplaats buiten
- Insectenhotel en groene dakbedekker voor fietsen en klike's

Unieke woon beleving in Heerde

Plan van aanpak

- Samen met de gemeente kijken naar de mogelijkheden vanuit een win-win gedachte
- Samen met de omwonenden kijken naar de mogelijkheden en hen meenemen in het proces
- Samen werken met lokale aannemers/ondernemers
- Samen bouwen aan een project waar duurzaamheid volgens de huidige normen centraal staan
- Samen met doelgroep van appartementen kijken naar mogelijkheden



Nova Zembla Vastgoed

Unieke woon
beleving in
Heerde

Mogen wij, samen met u,

Het Honk 2.0

Realiseren?



1912 - 2021

Nova Zembla
Vastgoed
Gezelweg 17
3892 XE Zeewolde
E: info@nzvg.nl
W: www.nzvg.nl

3. Initiatief Overgelder



Gemeente **Heerde**

Inhoudsopgave

Deelnemende partijen.....3

Inleiding en visie.....4

Locatie.....5

Luchtfoto.....6

Historie 't Honk Heerde.....7

Bestaand.....10

Situatie Woonhof 't Honk.....11

Gevels Woonhof 't Honk.....13

Begane grond Woonhof 't Honk.....14

Verdieping Woonhof 't Honk.....15

Impressies Woonhof 't Honk.....16

Woonhof 't Honk - Meerwaarde.....20



Woonhof 't Honk



Initiatiefnemer
Overgelder vastgoedontwikkeling BV
Patrick Hafkamp

Veilingstraat 30
7391 GM Twello

T : 06 10056880
info@overgelder.nl
www.overgelder.nl



Bouwer
Plegt-Vos Bouwgroep Hengelo
Leon Scholten
Harald Schouwink

Sherwood Rangers 1
7551 KW Hengelo

T : 088 - 588 6000
info@plegt-vos.nl
www.plegt-vos.nl



Architect
Palazzo Oost
Hilbert Oosterveen

Dorpsstraat 22
7451 BV Holten

T : +31 (0)548 53 70 60
holten@palazzogroep.nl
www.palazzogroep.nl

Inleiding & Visie

Monumentaal schoolgebouw

Het monumentaal schoolgebouw uit 1929 aan de Zwolseweg 29 in Heerde is een prachtig karakteristiek gebouw, dat behouden moet blijven en in ere hersteld moet worden.

Echter heeft het gebouw haar functie als school al geruime tijd verloren, maar heeft wel de maatschappelijke functie behouden. Door het behoud van de maatschappelijke functie en hiermee een lastige exploitatie, is het gebouw niet goed onderhouden en treedt langzaam het verval in.

OverGelder heeft samen met Palazzo architecten en bouwbedrijf Plegt-Vos onderzoek gedaan naar herbestemmen van het gebouw. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn; behoud van de monumentale karakteristieken, het duurzaam waarborgen van het monument voor de toekomst, gebruik maken van bestaande structuur en lokaalindeling én een goede en verantwoorde onderliggende exploitatie voor het gebouw. Hiervoor is een wijziging van maatschappelijk naar wonen noodzakelijk. Door het gebouw onder te verdelen in (sociale) huurwoningen, maar notarieel niet te splitsen, blijft het totale monumentale gebouw in z'n geheel als één eigendom. Het één eigendom principe draagt bij aan het deugdelijk en verantwoord onderhouden van het monument.

Achterbouw

In het onderzoek naar de nieuwe invulling is de woonbehoefte in Heerde uitvoerig meegenomen. Dit heeft ertoe geleid dat de achterbouw wordt ingedeeld in 9 appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens, binnen de voormalige schoollokaalverdeling en waarbij de karakteristieke entree met granito vloer en bordessen, hardstenen traptreden, traphekwerken en plafonds wordt herstelt en blijft behouden.

Door de entrees van de appartementen aan de achterzijde van de achterbouw te positioneren, kunnen de woonkamers volledig naar het nieuwe WoonHof worden gericht.

De 9 nieuw te creëren 2-kamerappartementen van circa 45 tot 50 m2 willen wij, hoewel deze een huidige markthuurwaarde van € 775,- tot € 850,- vertegenwoordigen, volledig in de sociale huur brengen. Tevens worden de 2 grootste appartementen op de begane grond rolstoel-toegankelijk ingedeeld. In de verhuur krijgen rolstoelgebruikers een eerste huurmogelijkheid.

De doelgroepen voor de 9 sociale huurappartementen zijn;

- Starters één- en tweepersoonshuishoudens;
 - Alleenstaanden in de leeftijd 30 – 60 jaar;
 - Ouderen - en één- en tweepersoonshuishoudens 60+ jaar;
 - 2 van de 9 begane grond appartementen voor rolstoelhouders of moeilijk ter been zijnde één- en tweepersoonshuishoudens jong tot oud.
- Er is sprake van een groot tekort aan sociale huurwoningen en met name voor de huisvesting van deze doelgroepen.

Voorbouw

Ook de karakteristieke hoofdentree van het gebouw, zal in de nieuwe inrichting dienstdoen als hoofdentree. De hellingbaan in de voortuin wordt vervangen door een centraal toegangspad met aan beide zijden een voortuin. Aan beide zijden wordt een eigen parkeerplaats in waterdoorlatende bestrating aangelegd. Hiermee blijft de huidige verkeersafwikkelingen ook in het nieuwe gebruik intact.

Achter de voordeur van de hoofdentree, wordt de karakteristieke hal met kozijnen en plafond hersteld en gaat dienstdoen als een gezamenlijk entree voor de 2 aan beide zijden van deze hoofdentree gelegen woningen. De aan beide zijden gelegen voormalige lokalen worden ingericht als woonkamer en de hierachter gelegen voormalige hallen, krijgen de functie als keuken en bijkeuken. Voor beide woningen zal op de verdieping een badkamer en 2 slaapkamers worden gecreëerd, waarbij de rozetramen en het voordak intact worden gelaten. Middels een trap, bestaande uit 2 delen en een tussenbordes, kan de op 5 meter hoogte gelegen verdieping worden bereikt.

De doelgroepen voor de 2 woningen in het ‘midden-hursegment’ zijn;

- Huishoudens/gezinnen bestaande uit 2 tot 4 personen in leeftijden van 30 – 60 jaar.

Ook hiervoor geldt dat er weinig aanbod van (midden)huurwoningen voor gezinnen is.

Duurzaamheid en energetisch toekomst proof

Het monumentale gebouw uit 1929 met een maatschappelijke functie, zal door de transformatie een woongebouw anno 2021 worden met een dito wooncomfort en met behoudt van monumentale waarde.

Deze verduurzamingslag wordt gemaakt door de gevels aan de binnenzijde te voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en het dak te vernieuwen en te voorzien van isolatie.

Ook de begane grondvloeren worden voorzien van een geïsoleerde topvloer, de verdiepingsvloeren worden voorzien van isolatie tussen de bestaande balken en het enkele glas in de bestaande kozijnen wordt vervangen door dubbel vacuümgetrokken isolatieglas (restauratie isolatieglas). Dit laatste heeft als voordeel dat de kozijnen met draaiende delen niet hoeven te worden aangepast of verdikt.

Installaties: Op het platte dak van de achterbouw worden, vanaf de weg niet-zichtbare, PV-panelen voor alle woningen en appartementen aangebracht. Hierdoor wordt het energieverbruik van de huurders grotendeels gecompenseerd. Daarnaast worden de woningen en appartementen voorzien van een WTW-systeem. Dit zorgt voor een goed geventileerd binnenklimaat, waarbij met de af te voeren binnen lucht, de vers aan te voeren koudere buitenlucht, wordt voorverwarmt.

De nieuwe appartementen worden van warmte voorzien middels een centraal verwarmingssysteem. Door voor een centraal HR-gasketelsysteem te kiezen kan de warmtevraag efficiënt opgewekt worden en kan het systeem in de toekomst relatief eenvoudig vervangen worden voor een nog duurzamer en efficiënter elektrisch systeem.

Wonen aan een hof

De buitenruimte wordt goed toegankelijk voor voetgangers, fietsers en auto's. De huidige inrit zal ook in de nieuwe inrichting als inrit dienst gaan doen. Door het hemelwater deels op te vangen in regentonnen en de buitenruimte in te richten als een Hofje met klimaat adaptieve bestrating, een groendak op de gezamenlijke berging en natuur inclusief te bouwen ontstaat een natuurlijk en gezond buitenklimaat. Het opgevangen water kan benut worden voor gebruik in de tuintjes. Natuurinclusief bouwen betekent dat er voorzien wordt in vleermuis- en vogelkasten aan de gevel, een insectenhotel in de tuin en het toepassen van vlinderstruiken en andere insectvriendelijke heesters. In het hofje kan ook geparkeerd worden op gras-bestrating. Dit alles geeft het “Hofje” een groen karakter en een fijne plek voor ontmoeting en samenkomst van de nieuwe bewoners.

Patrick Hafkamp

Overgelder Vastgoedontwikkeling

Locatie







Historie 't Honk Heerde

Omschrijving Zwolseweg 29

In Heerde ligt aan de Zwolseweg 29 de voormalige Franse school (mulo). Het schoolgebouw is in 1912 gebouwd naar ontwerp van architect L. Dorst uit Welsum.

Mulo staat voor het schooltype na de lagere school. De term staat ook wel voor 'meer uitgebreid lager onderwijs' en is in Nederland ontstaan onder de onderwijswet van 1857. De overheid richtte zich in die tijd nog niet op het vervolgonderwijs. Vanuit het rijk richtte men zich op de algemene vorming en werd er geen aandacht besteed aan beroepsopleidingen en technische opleidingen. Veel van de ontwikkeling van het middelbaar onderwijs was afhankelijk van particuliere initiatieven. Voor de bouw van een nieuwe school had men in die tijd toestemming nodig van het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Hoogstwaarschijnlijk is ook in Heerde sprake geweest van een particulier initiatief voor de oprichting van deze school.

Na opheffing van de mulo in 1924 is de school verder gegaan als Nijverheidsschool voor meisjes. Uit deze periode stammen ook de tekeningen voor uitbreiding en verbouwing van het schoolgebouw. Onder andere met de haaks achter het voorgebouw gerealiseerde lang gerekte volume in twee lagen met plat dak. In verschijningsvorm en detaillering is getracht om aan te sluiten bij het oorspronkelijke bouwvolume.

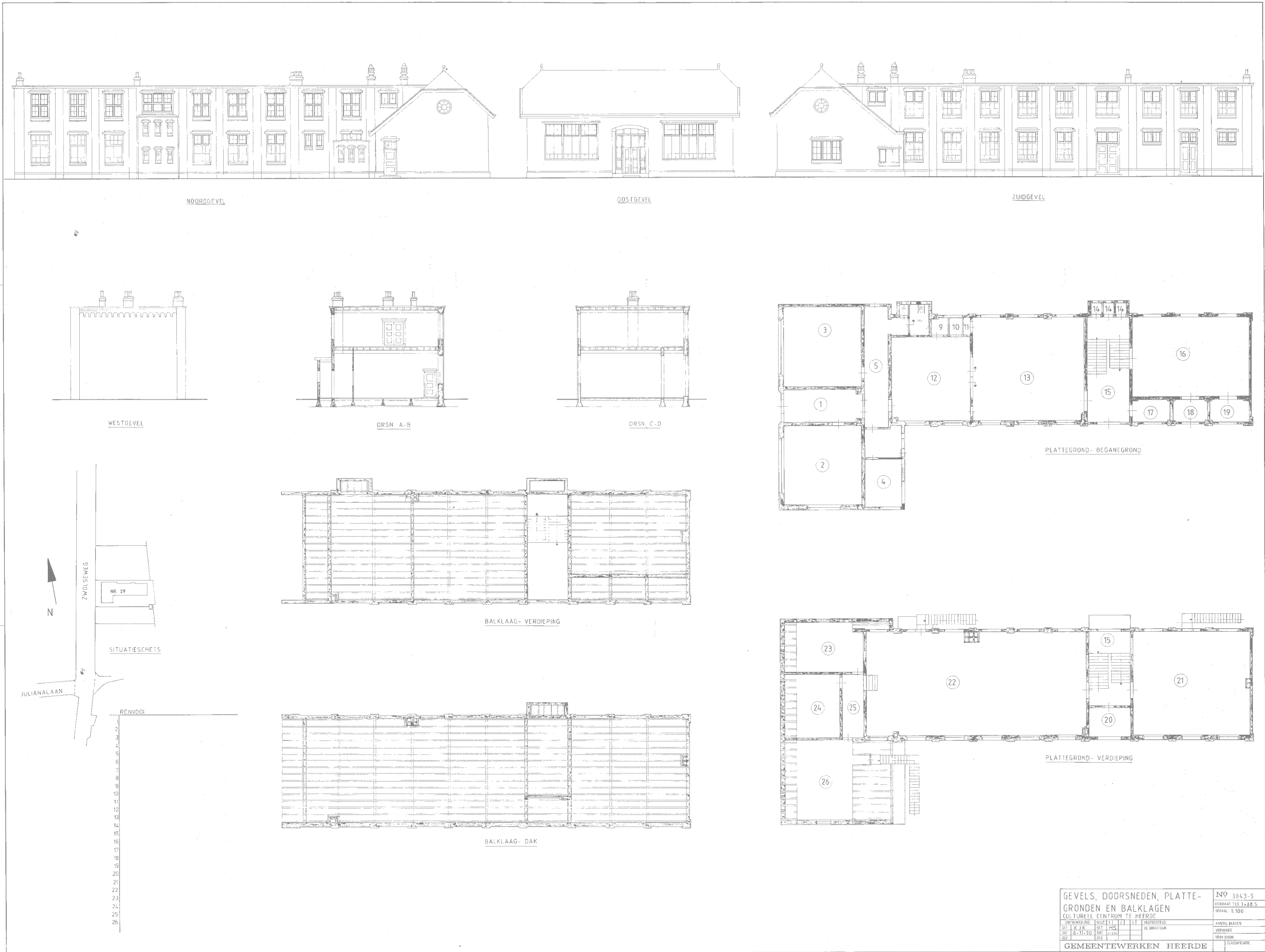
Door de samenvoeging van een aantal scholen in een multifunctionele accommodatie is ook de laatste schoolfunctie uit dit karakteristieke gebouw verdwenen en heeft het gebouw nog een aantal vereniging gehuisvest.

Bron: Heerder Historische Vereniging



De Franse school (mulo) aan de Zwolseweg. Na opheffing van de mulo in 1924 is de school verder gegaan als Nijverheidsschool voor meisjes.





Situatie Woonhof 't Honk
schaal 1:200

Bestrating voetpaden naar voordeuren

Parkeervak woning 1

Tuin en terras woning 1

Hoofdentree woning 1 en 2

Zwolseweg

Tuin en terras woning 2

Parkeervak woning 2

Oprit Woonhof 't Honk

Waterdoorlatende bestrating

Gemeenschappelijke tuin en terras

Parkeervakken

Gemeenschappelijke tuin en terras

Galerij begroeien met hederen en
toscaanse jasmijn
t.b.v. vergroenen en privacy

Galerij en vluchtrappen
voor de appartementen

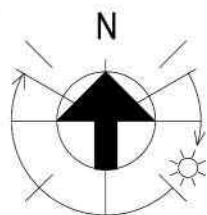
vleermuizen- en vogelkasten
aan de gevel

Gemeenschappelijke buitenberging
voor de 9 appartementen
v.v sedum-, mos- en kruidendak

Insectenhotel

Hoofdentree appartementen

Erfafscheiding: gaashekwerk met
hederen en toskaanse jasmijn



Woonhof 't Honk

- | | | |
|---------------------|---|-----------------|
| • verblijven | + | natuurinclusief |
| • ontmoeten | + | klimaatadabtief |
| • sociale contacten | | |
| • parkeren | | |
| • bergingen | | |

Impressie Woonhof 't Honk hofzijde



Gevels Woonhof 't Honk
schaal 1:200



Westgevel



Zuidgevel



Noordgevel

-  aanpassing/aanhelen baksteen gevel
-  aanpassen vernieuwen deuren
-  aanpassen vernieuwen kozijnen
-  nieuwe isolerende monumenten beglazing
-  nieuwe stalen galerij inclusief balustrade en vluchttrappen

Begane Grond Woonhof 't Honk

schaal 1:100

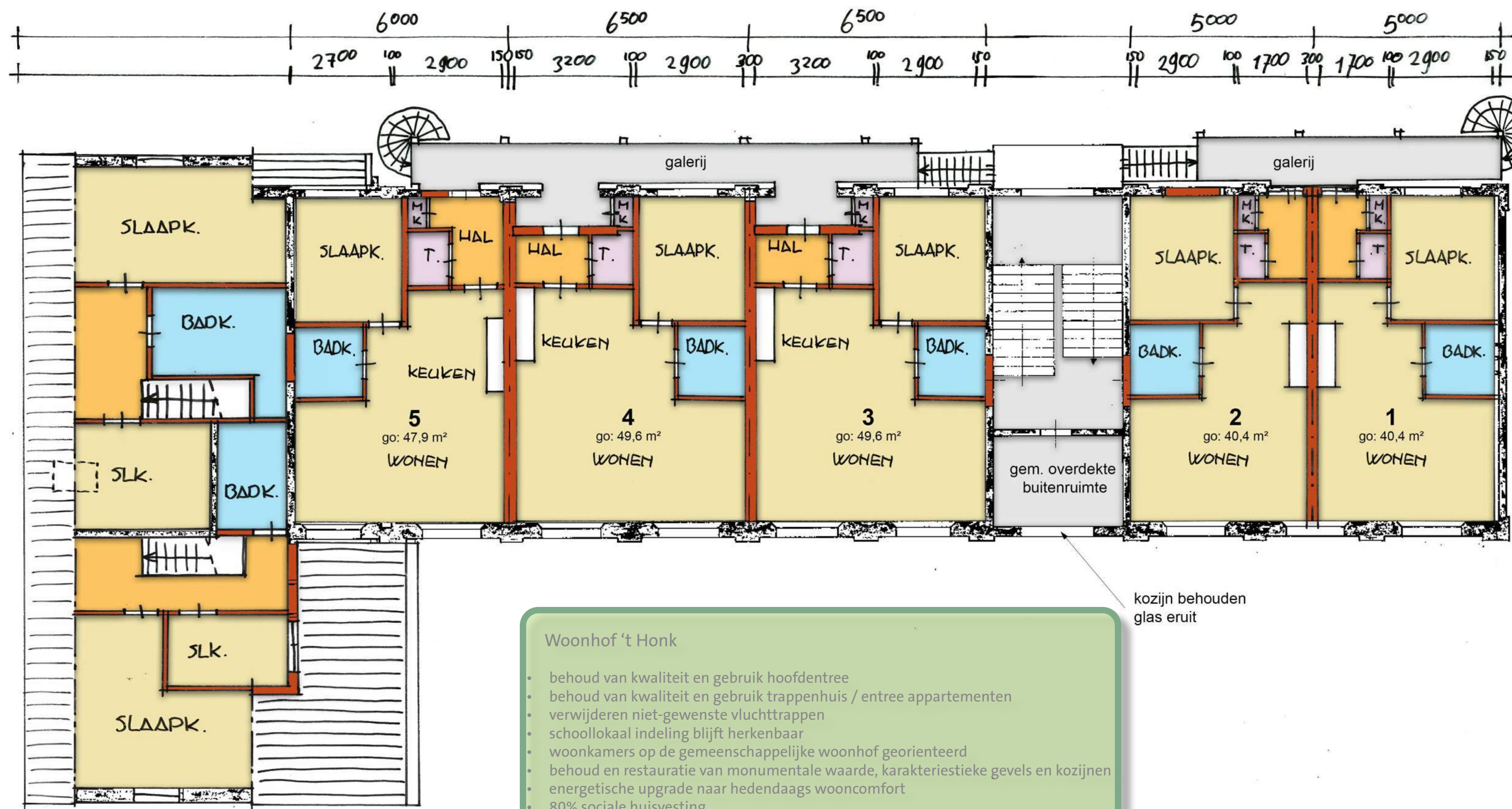


Woonhof 't Honk

- behoud van kwaliteit en gebruik hoofdentree
- behoud van kwaliteit en gebruik trappenhuis / entree appartementen
- verwijderen niet-gewenste vluchttrappen
- schoollokaal indeling blijft herkenbaar
- woonkamers op de gemeenschappelijke woonhof georiënteerd
- behoud en restauratie van monumentale waarde, karakteristieke gevels en kozijnen
- energetische upgrade naar hedendaags wooncomfort
- 80% sociale huisvesting
- 20% rolstoelvriendelijke woningen
- 80% huisvesting woondoelgroep; 1 à 2 persoons huishoudens

Verdieping Woonhof 't Honk

schaal 1:100



kozijn behouden
glas eruit

Woonhof 't Honk

- behoud van kwaliteit en gebruik hoofdentree
- behoud van kwaliteit en gebruik trappenhuis / entree appartementen
- verwijderen niet-gewenste vluchttrappen
- schoollokaal indeling blijft herkenbaar
- woonkamers op de gemeenschappelijke woonhof georiënteerd
- behoud en restauratie van monumentale waarde, karakteristieke gevels en kozijnen
- energetische upgrade naar hedendaags wooncomfort
- 80% sociale huisvesting
- 20% rolstoelvriendelijke woningen
- 80% huisvesting woondoelgroep; 1 à 2 persoons huishoudens

Impressie Woonhof 't Honk voorzijde



Impressie Woonhof 't Honk hofzijde



Impressie Woonhof 't Honk

linkerzijde



Impressie

Woonhof 't Honk

hofzijde



Woonhof 't Honk Meerwaarde

Ruimtelijke meerwaarde

1 De nieuwe functie sluit aan bij de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en functies rondom het gebouw.

Het Honk is een prachtig monumentaal pand. De grootste maatschappelijke meerwaarde kunnen we daarom alleen maar bereiken door het pand te behouden. In ons plan behouden wij het gehele gebouw, waarbij enkele gevelopeningen worden aangepast met respect voor de architectuur.

De voormalige school krijgt de functie wonen. Hierbij is het pand, met behoud van de bestaande structuur en lokaalverdeling, te transformeren naar enkele woningen en enkele kleinere appartementen. De bestaande constructie met vrije overspanningen in de achterbouw biedt een mooie basis voor een flexibele plattegrond. Het buitengebied maken we goed toegankelijk voor voetgangers, fietsers en auto's. Dit groene "Hofje" geeft ruimte om te parkeren, maar is ook een fijne plek voor samenkomst van de nieuwe bewoners.

Het pand heeft karakter en kan met de kwalitatief hoogwaardige uitstraling nog vele decennia mee als woongebouw. Hiervoor moet het gebouw echter wel energetisch verbeterd worden. Dit doen we zonder dat het gebouw zijn karakter verliest. Zo isoleren we de gevels en het dak aan de binnenzijde, de bg-vloeren voorzien we van een geïsoleerde topvloer ter plaatse van de appartementen, de verdiepingvloeren voorzien we van isolatie tussen de bestaande balken en vervangen we het enkele glas door dubbel vacuümgetrokken isolatieglas (restauratie isolatieglas). Dit laatste heeft als voordeel dat draaiende delen niet aangepast of verdikt hoeven te worden. Tevens wordt het dak geïsoleerd en wordt op het platte dak, uit het zicht, PV- panelen geplaatst.

2 De karakteristieke kenmerken van het monumentale gebouw worden zoveel mogelijk behouden, zijn beleefbaar en worden waar mogelijk versterkt met het plan.

De karakteristieke kenmerken van het gebouw blijven intact, kapotte of vergane elementen worden hersteld of vervangen met dezelfde uitstraling, detaillering en materialen. We zijn voornemens om raamkozijnen grotendeels te behouden. Enkele kleine raamkozijnen in de oostgevel van de achterbouw worden vervangen door eenzelfde raamkozijnen als de overige raamkozijnen in diezelfde gevel. Enkele raamkozijnen in de westgevel (achterzijde) van de achterbouw worden omgezet naar deurkozijnen. De niet ogende in de loop der tijd aangebrachte vluchttrappen worden verwijderd en de gevels ter plaatse hersteld.

Door de entrees van de appartementen van de achterbouw aan de westzijde (achterzijde) van het gebouw te brengen, worden de gevelopeningen aan de oostzijde (voorzijde) van de achterbouw beleefbaar als kozijnen van de woonkamers en vindt er sociale controle naar het Hofje plaats. Zowel de karakteristieke hoofdentree van de voorbouw, als de karakteristieke entree aan de oostzijde (voorzijde) van de achterbouw, doen ook dienst als hoofdentrees van het nieuwe woongebouw.

3 Het plan voorziet in een veilige verkeersafwikkeling en anticipeert op eventuele mobiliteits knelpunten.

Door met name de achterbouw te herinrichten met kleine appartementen voor de sociale huur, oftewel kamerverhuur, is een lage parkeernorm van 0,4 / per woning te hanteren. Hierdoor blijft de parkeerbehoefte gering en kan de buitenruimte worden ingericht als Hofje met enkele parkeerplaatsen. Ook kan de huidige inrit in de nieuwe situatie als inrit worden behouden.

In de voortuin kan door omzetting naar een tweetal woningen, de hellingbaan worden vervangen door een centraal toegangspad met aan beide zijden een voortuin. Aan beide zijden wordt een eigen waterdoorlatende parkeerplaats gecreëerd met graskeien. Hiermee blijft de huidige verkeersafwikkelingen ook in het nieuwe gebruik intact.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

1 De initiatiefnemer heeft aandacht voor de leefomgeving van de huidige omwonenden en houdt rekening met hun belangen in het plan.

Door het huidige gebouw intact te laten, niet (deels) te slopen en nieuw te bouwen en niet verder uit te breiden, vinden er geen veranderingen plaats in het aanzicht voor de omwonenden. Door het gebouw te renoveren en bewoonbaar te maken en te houden, wordt het gebouw weer in ere hersteld en blijft het goed onderhouden. Voor nu en de verre toekomst.

Door het gebouw om te zetten van een tijdelijke anti-kraak bewoning naar een woongebouw met permanente bewoning (voor diverse doelgroepen), vindt er een goede sociale controle plaats. Daarnaast wordt de buitenruimte vernieuwd en ingericht als een Hofje, zodat er een kwaliteitsslag naar de omwonenden plaats zal vinden.

De omwonenden worden, bij doorgang van dit plan, direct na instemming van de gemeente geïnformeerd en middels een presentatie en gesprekken, in de planvorming betrokken. Opmerkingen en wensen van de omwonenden worden waar mogelijk in de verdere planvorming opgenomen. Vervolgens worden de omwonenden in de verschillende stadia van de planvorming betrokken.

2 Het plan draagt bij aan een gezonde levensstijl en het welzijn van de beoogde gebruiker.

Door de energetische upgradering naar hedendaagse eisen te brengen en het toepassen van een WTW-systeem, wordt comfort en een gezond woonmilieu gecreëerd.

Door de buitenruimte in te richten als een Hofje met klimaatadaptieve bestrating en groendak op de gezamenlijke berging en natuurinclusief te bouwen (toepassen van vleermuis- en vogelkasten, insectenhotel, vlinderstruiken, ...) ontstaat een gezond buitenklimaat.

Economische en recreatieve meerwaarde

1 Er is een aantoonbare lokale behoefte naar de voorgestelde functie(s).

We realiseren een woongebouw met 11 wooneenheden; bestaande uit 9 sociale huur appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens en 2 middenhuur appartementen voor gezinnen.

De doelgroepen voor de 9 kleine sociale huurappartementen zijn;

- Starters één- en tweepersoonshuishoudens;
- Alleenstaanden in de leeftijd 30 – 60 jaar;
- Ouderen en één- en tweepersoonshuishoudens 60+ jaar;
- 2 van de 9 begane grond appartementen zijn geschikt voor rolstoelhouders of moeilijk ter been één- en tweepersoonshuishoudens jong tot oud;

De doelgroepen voor de 2 stuks 2-onder-1-kap middenhuurwoningen zijn;

- Huishoudens/gezinnen bestaande uit 2 tot 4 personen in leeftijden van 30 – 60 jaar.

Met name voor de 9 sociale huurappartementen is een zeer grote behoefte in Heerde. Er is zelfs sprake van een groot tekort aan sociale huurwoningen en voor huisvesting van deze doelgroepen.

Daarnaast is er nauwelijks aanbod van (midden)huurwoningen voor gezinnen.

2 Met het plan wordt de lokale of regionale economie gestimuleerd.

Door de omzetting van het maatschappelijke gebouw naar 11 wooneenheden, kan voorkomen worden dat deze huishoudens Heerde moeten verlaten en kunnen huishoudens rondom Heerde naar de dorpskern worden bewogen. Dit leidt tot bestedingen bij de lokale winkels, werkgelegenheid bij de lokale bedrijven en gebruik van de regionale recreatie.

Duurzame meerwaarde

1 Het plan voorziet in een aanpak om het monument te verduurzamen tot een toekomstbestendig niveau.

De grootste duurzame winst is het behoud van het gebouw voor de lange termijn. Hiernaast wordt het in het kader van de ‘Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023’ het gebouw energetisch naar de huidige tijd opgewaardeerd, zoals:

- De bestaande ongeïsoleerde vloeren opwaarderen naar een vloer met een Rc van 4,0;
- De bestaande ongeïsoleerde verdiepingsvloer opwaarderen naar een vloer met een Rc van 3,0;
- De bestaande ongeïsoleerde steens buitengevels, middels een geïsoleerde voorzetwand opwaarderen naar een gevel met een Rc van 3,5;
- Het schuine dak van de voorbouw wordt aan de binnenzijde geïsoleerd met een Rc van 3,5;
- Het ongeïsoleerde plattedak van de achterbouw wordt vernieuwd en geïsoleerd met een Rc van 6,0;

De kozijnen zijn voorzien van enkel glas. Om te voorkomen dat deze kozijnen opgedikt moeten worden, voorzien moeten worden van voorzetramen of vervangen moeten worden door dikkere kozijnen, wordt het enkelglas vervangen door geïsoleerd vacuümgetrokken dubbelglas met nagenoeg eenzelfde glasdikte (restauratie isolatieglas).

De nieuwe appartementen worden verwarmd middels een centraal verwarmingssysteem, zodat een efficiënt verwarmingssysteem ontstaat en voor alle woningen een goed comfort geboden kan worden. Doordat de huidige elektrische verwarmingssystemen nog niet voldoende comfort en stabiliteit voor deze kleinere woningen in een getransformeerd gebouw kunnen bieden, wordt het verwarmingssysteem nu met een HR-gasketels-in-cascadeopstelling geregeld. In een later stadium kan dit centrale verwarmingssysteem eenvoudig door een doorontwikkeld elektrisch verwarmingssysteem worden vervangen, zonder dat alle leidingen en systemen naar alle woningen en individueel in alle woningen vervangen moeten worden.

Op het platte dak van de achterbouw worden PV-panelen aangebracht en op de meterkasten van de appartementen aangesloten, waardoor het energieverbruik deels wordt gecompenseerd. Daarnaast worden de appartementen voorzien van een WTW-systeem, zodat deze goed worden geventileerd en waarbij de warme afgevoerde binnenlucht de verse koudere buitenlucht zal opwarmen.

Door het hemelwater deels op te vangen in regentonnen en dit te gebruiken voor de bewatering van de Hof-tuintjes en de buitenruimte in te richten als een Hofje met klimaatadaptieve bestrating, een groendak op de gezamenlijke berging en natuurinclusief te bouwen (toepassen van vleermuis- en vogelkasten, insecten, vlinderstruiken, ...) ontstaat een gezonde buitenklimaat.

2 Het plan is te verenigen met de filosofie van Cittaslow welke door de gemeente Heerde wordt uitgedragen.

De filosofie van Cittaslow is gericht op acht aandachtsvelden; leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu, infrastructuur, cultuurhistorische waarden en behoud van eigen identiteit.

Door renovatie en hergebruik van Het Honk-gebouw met haar cultuurhistorische waarde en monumentale waarde, zonder het gebouw in uiterlijk te veranderen bieden we met deze transformatie een sterk behoud van eigen identiteit en cultuurhistorische waarde.

Door het gebouw energetisch te upgraden, hemelwater deels te hergebruiken, de buitenruimte klimaatadaptief aan te leggen, het bergingsdak te voorzien van een groendak en natuurinclusief te bouwen dragen we bij aan behoud en versterking van de leefomgeving, milieu en landschap.



Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

1 *De initiatiefnemer hecht waarde aan het organiseren van een breed maatschappelijk draagvlak en heeft een visie hoe de lokale gemeenschap bij de planvorming en realisatie wordt betrokken.*

Door de te creëren woningen voor ruim 80% in de sociale huur aan te bieden, voor 80% voor doelgroepen aan te bieden waar de laatste jaren en momenteel geen woningen voor worden aangeboden en voor 20% rolstoelvriendelijk te maken, zal dit tot een breed maatschappelijk draagvlak leiden.

In het kader van de ‘Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023’ realiseren we met dit project zelfs 80% (9 van de 11 woningen) sociale huurwoningen voor 1 tot 2 persoonshuishoudens en dragen we een belangrijke bijdrage aan de doelstelling ‘zorg en sociaal domein’ door de 2 begane grondwoningen (circa 20% van de woningen) in de achterbouw rolstoelvriendelijk te maken, zodat vanuit extramurale zorg de bewoners langer thuis kunnen blijven wonen.

In de verhuur van de woningen en appartementen betreft OverGelder de lokale makelaar.

Het uitvoerende bouwbedrijf betreft in de aanbesteding van onderaannemerswerkzaamheden zoveel mogelijk lokale partijen.

Tijdens de exploitatie zal OverGelder zoveel mogelijk lokale bedrijven voor reparaties, preventief onderhoud, tuinonderhoud en het beheer en onderhoud betrekken.

2 *Overige meerwaarde (meerwaarde die specifiek opvalt en niet in de voorgaande aspecten is beoordeeld).*

Door het gebouw onder te verdelen in (sociale) huurwoningen, notarieel niet te splitsen, blijft het totale monumentale gebouw in z’n geheel als één eigendom. Dit voorkomt toekomstig nalatig onderhoud en verschil in onderhoudsniveau en -bestedingen en hiermee mogelijke verwaarlozing van een prachtig monumentaal gebouw in Heerde.

Impressie Woonhof 't Honk hofzijde



4. Initiatief Futura Lisa

Voormalige meisjesschool aan de Zwolseweg 29 Heerde
Oene, 29 maart 2021
Project FUTURA LISA

De voormalige meisjesschool aan de Zwolseweg biedt een uitgelezen kans om woonvormen te creëren voor starters met één- en twee-persoons huishoudens. Het plan voorziet in het omzetten - met behoud van bijna alle monumentale aspecten van dit gebouw - naar een complex van ± 11 à 12 wooneenheden.

Om een evenwichtige opbouw in samenstelling en leeftijd te bewerkstelligen is er voor gekozen om wooneenheid 4 te verdubbelen ten behoeve van een gezin met kinderen.

Tevens kunnen de wooneenheden 2 en 8 ook samengetrokken worden ten behoeve van een gezinssituatie met meerdere kinderen.

De wooneenheden op de begane grond hebben een bijzondere hoogtemaat waardoor de ruimte ook in de hoogte mogelijkheden biedt voor "creatief" ruimtelijke inrichting (bv een insteekvloer voor logerende kinderen of iets dergelijks).

Het plan voorziet in één gemeenschappelijke ruimte waarin een kookmogelijkheid wordt geboden, een sporthoek is en waar in gezamenlijkheid kan worden gewerkt - denk aan de zzp-ers - tevens kan de zzp-er hier zijn bezoek ontvangen.

Het thuiswerken gaat nooit meer weg

Het buitenterrein zal zo groen mogelijk worden ingericht.

Aan het eind van het gebouw is een heel mooi bescheiden ommuurde ruimte aanwezig, geschikt voor een gezamenlijke kruidentuin o.i.d.

Greenwheel zal onderdeel uitmaken van het project. Gedacht wordt om op het binnenterrein een aantal elektrische auto's + een paar elektrische vervoersmiddelen beschikbaar te stellen voor de bewoners en omwonenden.

Elektriciteit tbv de vervoersmiddelen wordt opgewekt d.m.v. zonnepanelen over de totale lengte van het platte dak.

Het binnenterrein moet - naast parkeren tegen een groene wand - worden ingericht als plek om elkaar te kunnen ontmoeten.

Ons plan voor de voormalige meisjesschool kan in het verlengde liggen van het Centrumplan Heerde. Het project FUTURA LISA zou kunnen fungeren als doorstromingsproject naar 'wonen en werken in het centrum' *.

Voorwaarde voor het project is het verduurzamen van het gebouw. Enerzijds willen we dit realiseren door het bestaande gebouw goed te isoleren.

Vanwege de monumentale status zal de gevelisolatie aan de binnenzijde worden gerealiseerd en de dakisolatie op het dak met een dakrand ongeveer 20 cm terugliggend ten opzichte van de gevel en in een onopvallende donkere kleur. De vloerisolatie zal aan de onderzijde van de begane grondvloer voorzien worden. Anderzijds zullen zonnepanelen op het dak voorzien worden, zodat er geen fossiele brandstof nodig is voor de energievoorziening van het gebouw.

Optie b geeft de mogelijkheden weer om een hofje/schoolplein op het achterterrein te maken en de ontsluiting ook deels via de achterzijde te verzorgen. De sfeer van een smal toegangspad naar de school zoals het hoorde vanaf de voorzijde wordt hiermee terug gebracht in het geheel. Tevens biedt dit mogelijkheden om het oude speelterrein ruimtelijk zo te handhaven en de auto's aansluitend op de nieuw aan te leggen parkeerplaats te parkeren. De woning met recht op overpad vanaf de aanwezige parkeerplaats is hiervoor aangekocht.

FUTURA LISA

is een ontwerp van Guus Vedder Apeldoorn, Hendrik Jan van der Valk Epe en initiatiefnemer Zwier van de Weerd

* 'wonen en werken onder één dak in het centrum' is een ontwerp gemaakt door bureau 2•1 Architecten uit Apeldoorn en bureau van der Valk Woudstra uit Epe in opdracht van Z.van de Weerd, voor het voormalige ABN kantoor + naastliggend perceel.

Dit ontwerp omvat naast een bescheiden retail-mogelijkheid in de plint, vooral 'wonen en werken' ten behoeve van zelfstandigen, en tevens 'wonen en zorg' onder één dak.

Dit ontwerp zou het centrum van Heerde zowel overdag als in de avond als in het weekend kunnen " VERLICHTEN "

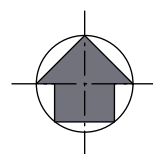
projectnummer 21241
blad 1 van 6
situatie: optie A en B
schaal 1:500
29 maart 2021



KADAstrALE GEGEVENS

Gemeente Heerde
Sectie K
Nummers 4746

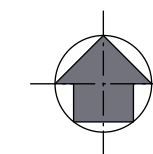
OPTIE A



KADAstrALE GEGEVENS

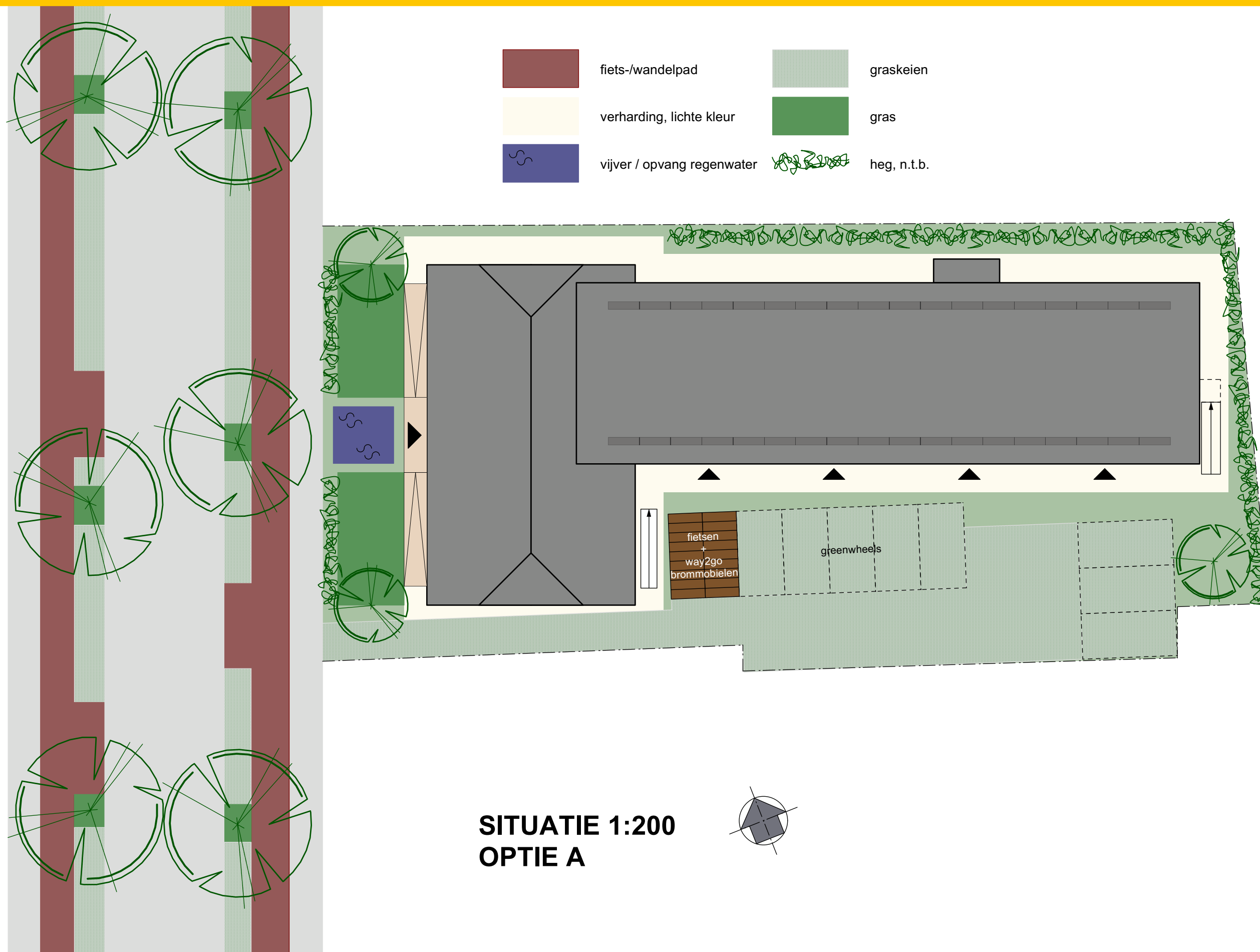
Gemeente Heerde
Sectie K
Nummers 4746, 4747 (gedeeltelijk)

OPTIE B

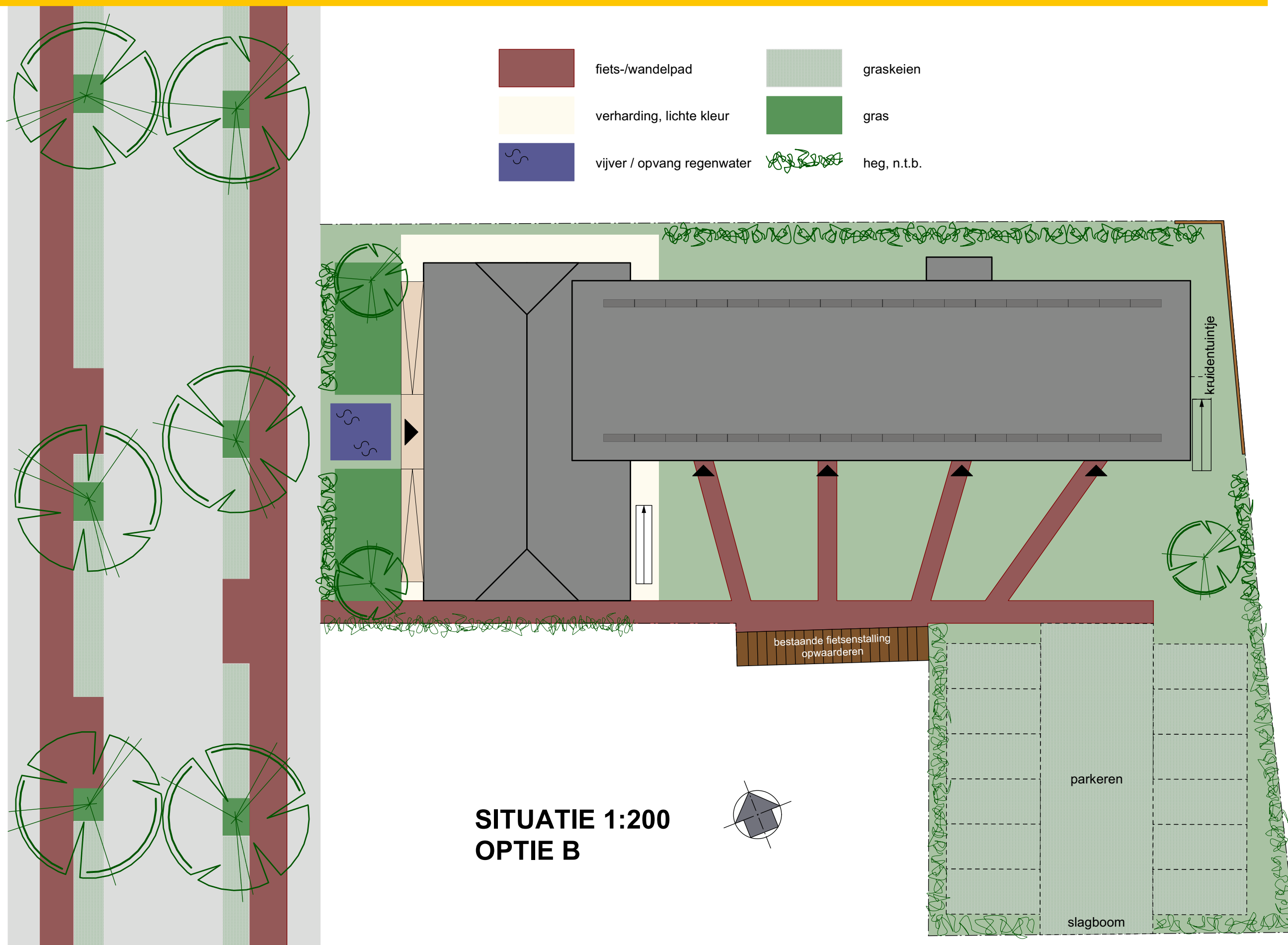


projectnummer 21241
blad 2 van 6
situatie; optie A
schaal 1:200
29 maart 2021

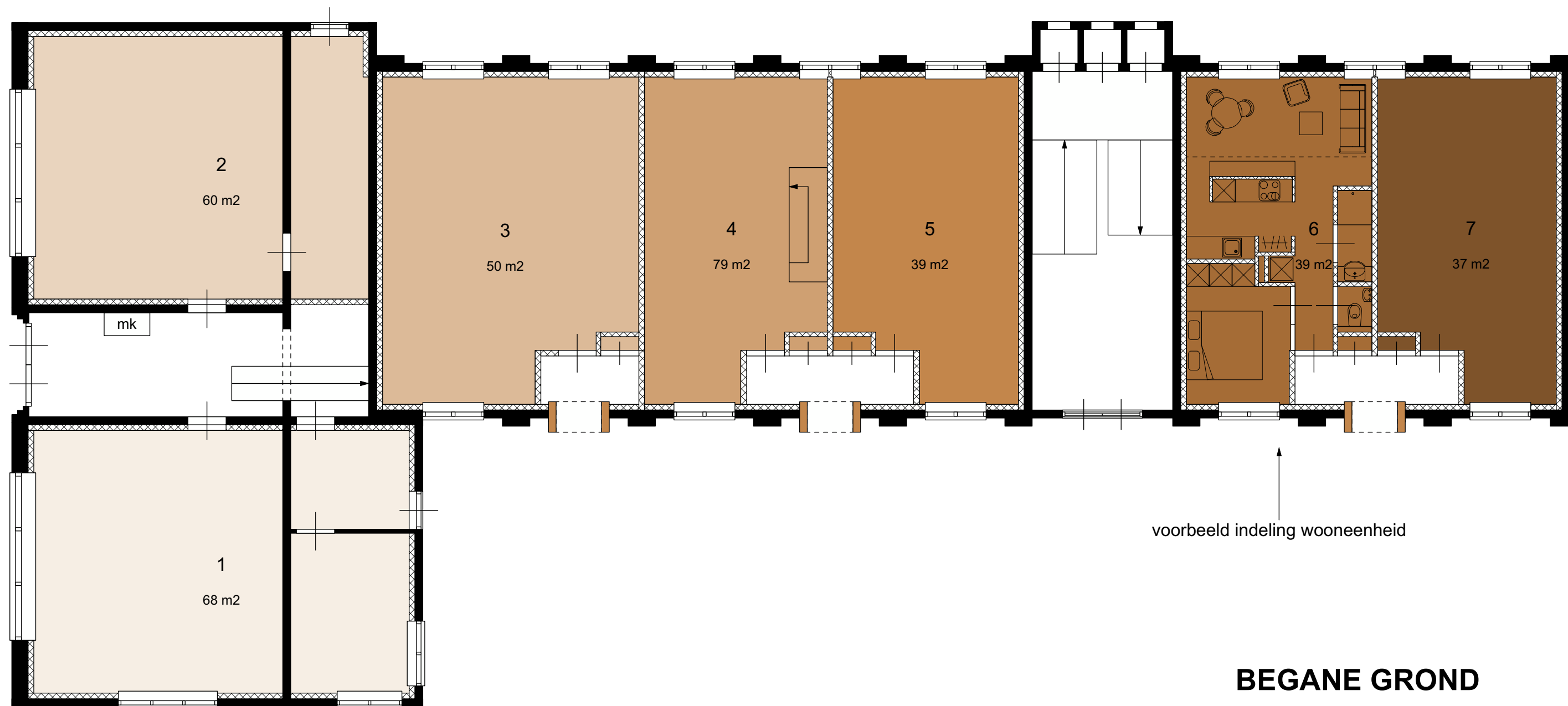
Schetsontwerp voor het realiseren van wooneenheden in de voormalige school aan de Zwolseweg 29 te Heerde



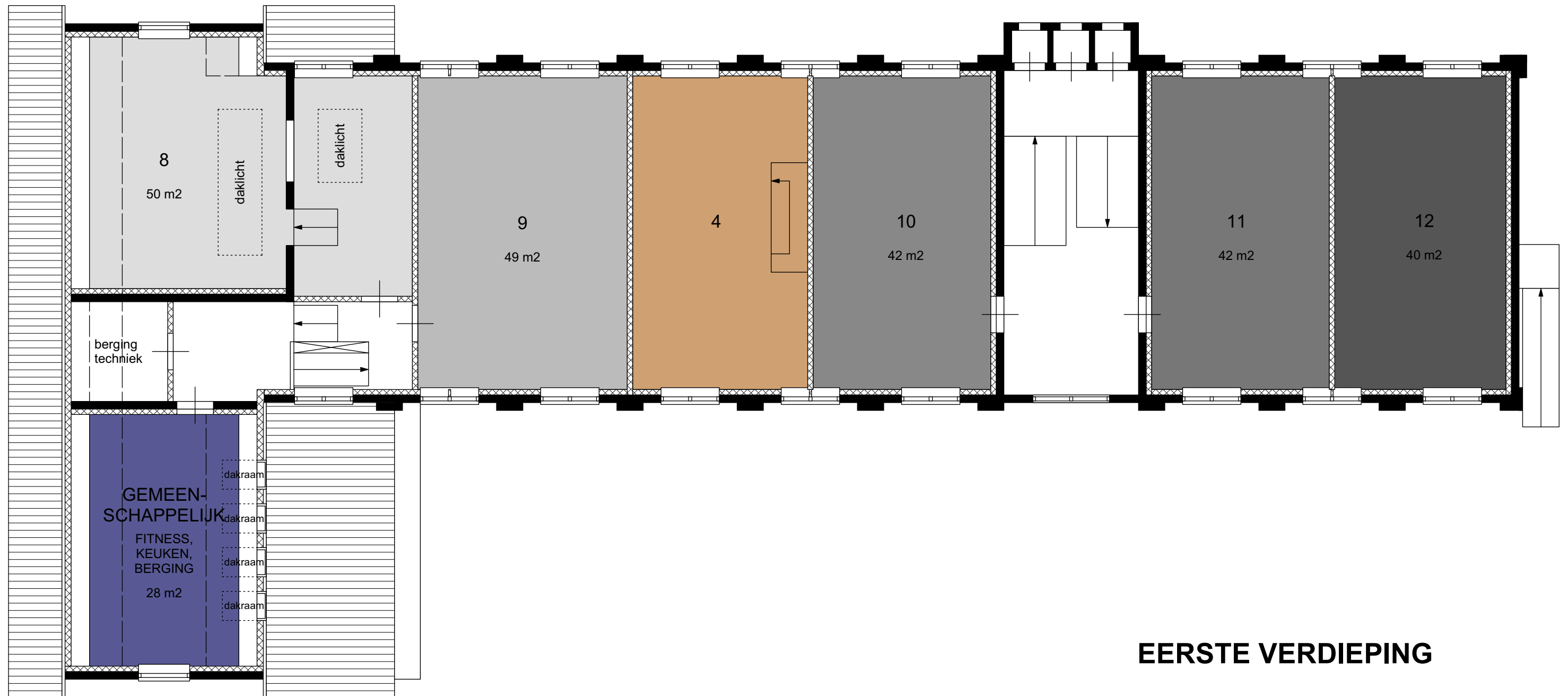
Schetsontwerp voor het realiseren van wooneenheden in de voormalige school aan de Zwolseweg 29 te Heerde



projectnummer 21241
blad 4 van 6
begane grond -nieuw-
schaal 1:110
29 maart 2021



projectnummer 21241
blad 5 van 6
verdieping -nieuw-
schaal 1:110
29 maart 2021



projectnummer 21241
blad 6 van 6
zuidgevel -nieuw-
schaal 1:110
29 maart 2021

Alle beglazing van monumentenglas
Voorgevel ongewijzigd, behoudens beglazing



ZUIDGEVEL -nieuw-

5. Initiatief Steenvlinder

Ontwikkelvisie

Het Honk Heerde

Even voorstellen...

Iedereen in Heerde kent het karakteristieke oude schoolgebouwtje aan de Zwolseweg. Vanuit Steenvlinder hebben wij een voorliefde voor dit soort bijzondere, markante gebouwen. Wij willen mensen die ervan dromen om hier te wonen helpen om deze droom te verwezenlijken. En daarmee zorgen voor een duurzame toekomst voor het cultuurhistorische gebouw en voor het dorp.

In dit document leest u onze visie en beoogd plan van aanpak. Graag lichten we onze ideeën persoonlijk aan u toe. Het liefste doen we dat tijdens een bezoek aan een van onze gerealiseerde klusprojecten in een voormalig schoolgebouw.

Wij staan te popelen om samen met toekomstige bewoners, omwonenden en de gemeente aan de slag te gaan!

Onze visie

Steenvlinder is een maatschappelijk gedreven ontwikkelaar. Wij geloven dat trotse bewoners de sleutel zijn tot stralende buurten en een gezonde gemeente. Onze droom is dat we oude gebouwen – zoals het Honk in Heerde – samen met bewoners een nieuwe toekomst geven.

Steenvlinder ontwikkelt voor mensen die zelf de regie nemen over hoe zij willen wonen. Dat doen we in de vorm van kluswoningen, zelfbouwkavels en casco nieuwbouwwoningen die bewoners zelf kunnen afbouwen. Mensen zijn enorm trots op hun woning (groot/klein/duur/goedkoop), omdat ze deze zelf bedacht hebben. En voelen zich des te meer betrokken bij hun burens en woongebouw waar ze met elkaar aan hebben bijgedragen en graag nog lang plezierig wonen.

Zelfbouwers zijn ook bewust en maken duurzame keuzes. Zij geven hun omgeving nieuwe energie.



Esther en Wim
Klussers Den Haag



Mirjam en Vincent
Klussers Leiden

De locatie



Aan de Zwolseweg 29 staat 'Het Honk'. Een karakteristieke oud schoolgebouw dat onderdeel uitmaakt van de cultuurhistorie van Heerde.

De eerste blikvanger is het hoofdgebouw uit 1912. Als verrassing bevindt zich daaraan vast de minstens zo karakteristieke achterbouw uit 1930. De hoofdvorm en gevelindeling van het gebouw lenen zich uitstekend voor transformatie naar wonen. Juist de monumentale elementen buiten en binnen en ook de rijke geschiedenis maken de woonbeleving extra bijzonder.

Het gebouw ligt ook nog eens op een ideale plek in het dorp. Fijn voor senioren die graag op loopafstand van de voorzieningen wonen. Maar ook voor starters en gezinnen die bij voorkeur lopen of fietsen in plaats van de auto pakken.

Graag willen we de bestaande kwaliteiten en verhalen omarmen voor een nieuw, bijzonder woonconcept voor en door de bewoners van Heerde. Een woonconcept dat maatschappelijke meerwaarde heeft voor haar bewoners en voor het dorp in brede zin. En dat past binnen de Cittaslow filosofie. Met een doelgroep die ook nog eens zorgt voor draagvlak voor voorzieningen, lokale werkgelegenheid en opwaardering van cultureel erfgoed.

Hoe we dat doen leest u hierna.

Conceptuele uitgangspunten

1. Unieke uitstraling

Zoals gezegd gaan wij uit van het benutten van de unieke kwaliteiten van het gebouw. Dat is het gebouw zelf, met haar ludieke uitstraling en markante details zoals de oorspronkelijke vensters en deuren, de geglazuurde tegels bij de entree en de ronde raampjes. En vooral ook de elementen die refereren aan de voormalige schoolfunctie. Onze ervaring leert dat bewoners deze unieke details juist willen terugzien in hun woning! Datzelfde doen wij natuurlijk in de algemene ruimten. Misschien hebben toekomstige bewoners zelfs wel persoonlijke herinneringen aan het gebouw.... Prachtige ingrediënten voor een unieke woonbeleving.

Deze benadering maakt ook dat we snel aan de slag kunnen. Dat is fijn, want de woonbehoefte is immers enorm...

2. Kluswoningen

We transformeren Het Honk in casco kluswoningen die bewoners zelf kunnen (laten) afbouwen. Dat doen wij al jaren met succes. Onze ervaring is dat dit enorm trotse bewoners oplevert, omdat ze hun woning helemaal zelf bedacht én gerealiseerd hebben. Juist dit voormalige schoolgebouw leent zich goed voor ons concept, omdat het gaat om volumineuse ruimtes waar van alles mogelijk is!

Bovendien draagt deze aanpak bij aan de betaalbaarheid van de woningen. De woningen zijn immers nog niet af en dus goedkoper dan een kant-en-klare woning. Dat maakt ze ook toegankelijk en interessant voor starters. Als koper kunnen ze vervolgens zelf beslissen of ze een lokale aannemer inhuren of zelf (met vrienden of handige familieleden) gaan klussen. En met wat voor uitstraling en afwerkingsniveau. In alle gevallen hebben de bewoners de regie.

3. Gemeenschapszin

Het principe van kluswoningen draagt bij aan de betrokkenheid tussen bewoners. Buren – starters, gezinnen, senioren, sociale huurders/INC'ers en kopers – zijn samen aan de slag en maken met elkaar wat moois van hun woning en gebouw. Dat schept een band. Er ontstaat een hechte gemeenschap.

Daarnaast zijn bewoners straks samen verantwoordelijk voor de gemeenschappelijke tuin. Een plek voor bezinning en ontmoeting. Misschien komt hier wel een moestuin? Of een beweegtoestel om fit te blijven? Een kippenren of een bijentuin? Wat precies, dat bepalen bewoners zelf.

Tijdens het ontwikkelproces inspireren we bewoners in elk geval om hierin groene, gezonde en ecologische keuzes te maken. Vanuit het oogpunt van klimaatadaptiviteit met zo min mogelijk verharding. Daarnaast zorgen wij voor een ruime fietsenberging en/of -stalling, zodat niets in de weg staat om de fiets te pakken in plaats van de auto.

4. Duurzaam

Transformeren is in essentie circulair. We laten zoveel mogelijk van het bestaande gebouw in tact en zorgen er bovendien voor dat dit stukje cultuurhistorie in Heerde weer decennialang mee kan.

We maken het pand ook duurzamer. Via het kluspaspoort stimuleren we bewoners om zelf duurzame maatregelen te nemen. Denk aan slimme energetische oplossingen of het gebruik van ecologische materialen. We bieden bewoners een duurzaamheidsadviseur aan. Het platte dak verkavelen we in zonnekavels waarop bewoners hun eigen zonnepanelen kunnen plaatsen. De daadwerkelijke aanschaf van de zonnepanelen stimuleren we via een korting op de woningprijs.

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid, betaalbaarheid en de beperkte ruimte rondom het gebouw bieden we bij de woningen een deelauto aan. Misschien willen mensen uit de buurt ook wel meedoen.



Plan op hoofdlijnen

- Wij transformeren het voormalige schoolgebouw in zeven woningen binnen de bestaande gebouwstructuur en met respect voor de monumentenstatus.
- Het woonprogramma is zeer divers en daarmee onze doelgroep gemêleerd. Passend bij de woonvraag in Heerde en het sociale karakter van het dorp: "iedereen mag meedoen".
- In het hoofdgebouw maken we twee kluswoningen voor doorstromende gezinnen van ca. 110 m2 en ca. 135 m2.
- In de achterbouw komt nog een eengezinswoning van ca. 145 m2. We zouden ook nog kunnen besluiten om deze te splitsen in een benedenbovenwoning.
- Op de begane grond van de achteraanbouw maken we twee grondgebonden gelijkvloerse levensloopbestendige klusappartementen voor senioren van ca. 90 m2 en ca. 105 m2.
- Op de eerste verdieping van de achteraanbouw maken we twee klusappartementen voor starters van ca. 90 m2.
- Wij bieden de woningen hoofdzakelijk aan in het betaalbare segment. Voorlopige indicatieve verkoopprijzen voor een klusrijpe woning (op basis van de huidige verkaveling): vanaf ca. € 189.000.
- We stellen voor om minimaal twee appartementen aan te bieden als INC woningen. Met deze constructie krijgen sociale huurders de kans om hun eigen woning af te bouwen en deze eventueel later alsnog te kopen. Zie oranje kader.
- Elke woningplattegrond is uniek. Omdat er amper dragende wanden binnen de woningen staan, zijn ze allemaal bijna volledig vrij indeelbaar.
- Bij elke woning hoort 1/7e deel eigenaarschap van de gemeenschappelijke tuin. Steenvlinder stimuleert bewoners om tot een aantrekkelijke, groene en gezonde invulling te komen door een deskundige ter beschikking te stellen die bewoners hierbij een aantal uren adviseert.
- In de tuin realiseert Steenvlinder een collectieve berging voor fietsen en gezamenlijke tuingereedschappen.

Op het moment dat we het pand gegund krijgen, maken we deze uitgangspunten graag samen met u definitief om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen.

STEENVLINDER INC

INC staat voor inclusiviteit en is erop gericht om mensen die op afstand staan tot de woningmarkt te helpen met het bouwen van hun eigen woning, hun droomplek. Of het nou gaat om zzp-ers, starters, statushouders of mensen met een laag inkomen, in samenwerking met professionele bouwcoaches van INC worden de deelnemers het stralende middelpunt van hun eigen bouwproces. INC is er voor iedereen die van aanpakken houdt!

Bij INC huren onze deelnemers in eerste instantie hun kluswoning tegen een sociale huurprijs. Voor de verbouwing stelt INC een klusbudget beschikbaar en gaat de deelnemer van start. Op termijn krijgt de deelnemer de mogelijkheid om de woning alsnog te kopen tegen de oorspronkelijke waarde. Hij of zij kan er ook voor kiezen om te blijven huren.

INC is een stichting en maatschappelijk initiatief van Steenvlinder. INC heeft geen winstoogmerk en wordt mogelijk gemaakt door privaat geld.

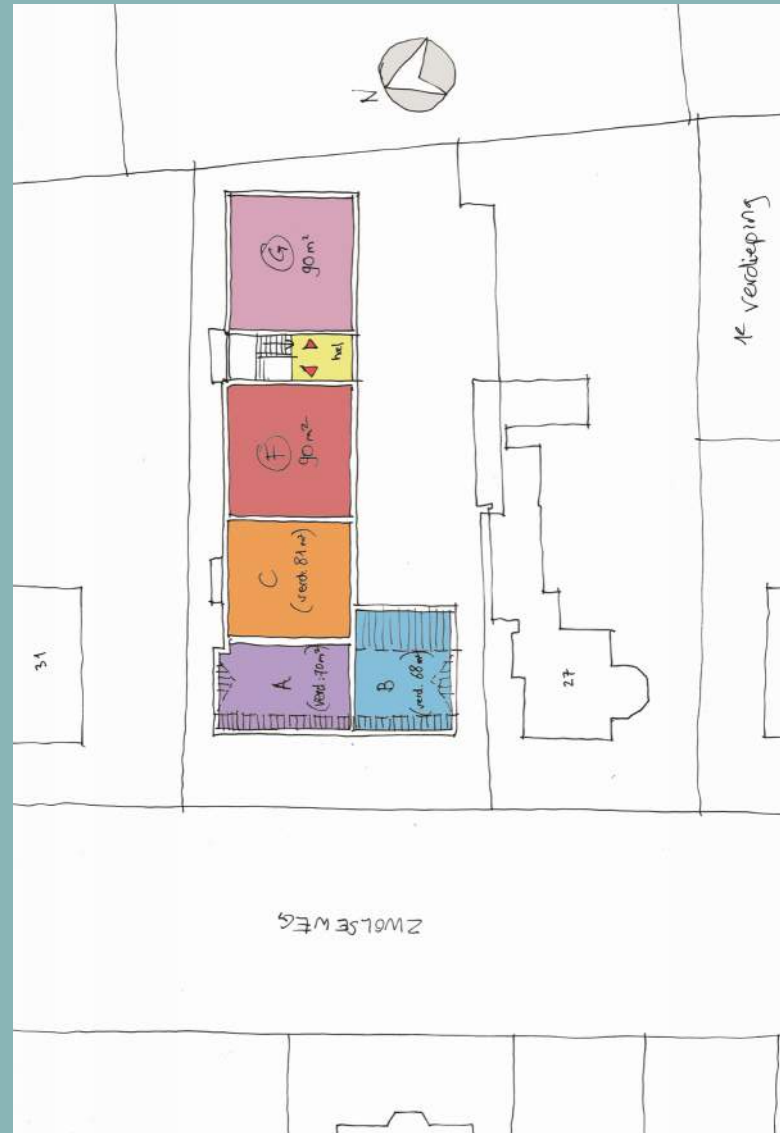
Voor meer informatie, zie www.steenvlinderinc.nl



Schetsverkaveling



Begane grond



Eerste verdieping

Aan de slag...

Bewoners hebben de regie; Steenvlinder faciliteert en ondersteunt.

KLUSRIJP MAKEN

Steenvlinder verkavelt de woningen en voert alle benodigde constructieve aanpassingen uit. We zorgen voor de kabels en leidingen door het gebouw en maken in elke woning een meterkast waar alle benodigde aansluitingen op aangetakt zijn. Wij realiseren de wanden van de algemene ruimten en maken de algemene ruimten af.

DUURZAAMHEID

Alle woningen worden gasloos en krijgen een warmtepomp met aansluiting op een bodemlus, zodat er geen installaties aan de gevel komen. Wij maken het dak gereed voor de zonnepanelen, zoals we dat bijvoorbeeld ook in ons project De Nijverheid in Leiden gedaan hebben. Het dak isoleren de bewoners tot een RC van minimaal 6 en de gevel tot minimaal 4,5.

KOPERSCOACH

Kopers krijgen alle ondersteuning die nodig is. Een koperscoach begeleidt de kopers vanaf de optie op een woning tot en met de afbouw van de woning.

KLUSPASPOORT

We geven de koper een duidelijk en simpel product met bouwregels. Daarmee waarborgen

we dat de woningen veilig, duurzaam, conform Bouwbesluit en conform wensen van bijvoorbeeld monumentenzorg worden afgebouwd. We stellen ook regels aan de bouwtijd. Binnen het kavelpaspoort zijn bewoners volledig vrij om hun droomwoning te ontwerpen en in te delen.

NETWERK

We bieden de klussers een uitgebreid netwerk van experts - denk aan architecten, constructeurs, duurzaamheidsadviseurs, hypotheekadviseurs, hoveniers - en brengen de mensen samen.

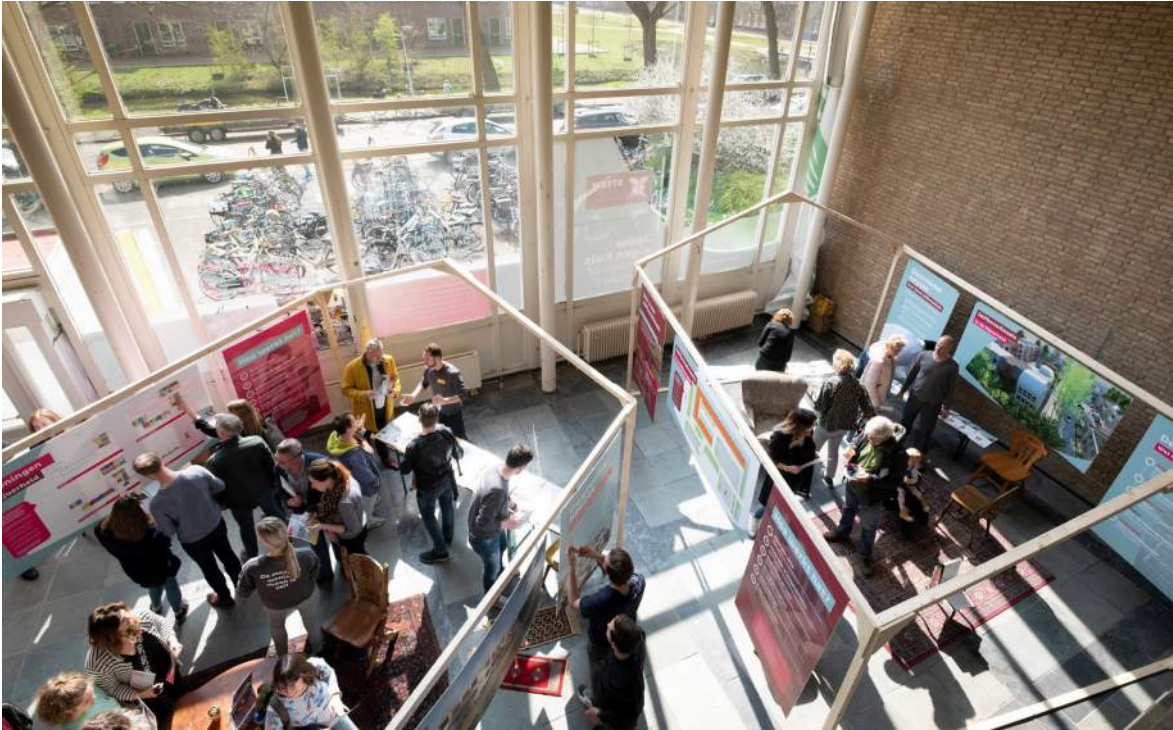
CONTACT

We zijn vanaf het begin met de buurt in contact en brengen hen in contact met onze kopers, de nieuwe buurtbewoners. Dat doen we tijdens inloopbijeenkomsten, huiskamergesprekken en participatiemiddagen. We zien daarmee al in een vroeg stadium van het proces dat er verbinding tussen bewoners en de buurt ontstaat. We zorgen ook doorlopend voor informatie op de projectwebsite. Er is voor omwonenden één vertrouwd aanspreekpunt bij Steenvlinder gedurende de voorbereidings- en bouwperiode.

Yoshri en Christien
Klussers Leiden

Pagina 7

Doorkijk ontwikkelproces



A. UITWERKEN INITATIEF

- Verdere planuitwerking, definitieve verkaveling en kavelpaspoort in nauw overleg met de gemeente.
- Vaststellen aankoopprijs & moment van afname.
- Ontwerp algemene ruimten en buitenruimte.
- Aanvraag omgevingsvergunning.

B. MET BEWONERS AAN DE SLAG!

- Persoonlijke kennismaking met de buurt.
Informatiebijeenkomsten met belanghebbenden en belangstellenden.
- Participatie en verkoop.
- Kopersbegeleiding: koperscoaches, netwerkbijeenkomsten met professionals, periodieke ontmoetingen met burens en buurt.
- Realisatie

Enkele referenties



Meesterproef
Vlaardingen

www.meesterproefvlaardingen.nl



De Nijverheid
Leiden

www.nijverheidleiden.nl



De Bovenboog
Uithoorn

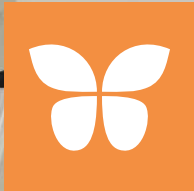
www.debovenboog.nl



PWA school
's-Gravenzande

Steenulinder heeft jarenlange ervaring in het transformeren van schoolgebouwen en andere monumenten. In onder andere Vlaardingen, Leiden, Uithoorn en 's-Gravenzande transformeerden wij oude schoolgebouwen naar kluswoningen. De nieuwe bewoners realiseren hier vervolgens hun droomwoning. Door hun positieve reacties en prachtige resultaten gaan wij er graag mee door!

Voor meer projecten, bezoek onze website: www.steenulinder.nl



STEENVLINDER
OOSTEINDE 237
2271 EG VOORBURG

T 070 444 98 94
E [INFO@STEENVLINDER.NL](mailto:info@steenvlinder.nl)
W WWW.STEENVLINDER.NL

Jan en Karin
Klussers Nieuwerbrug

6. Initiatief Bijont

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerde
Postbus 175
8181 AD Heerde

Betreft: openbare inschrijving Het Honk, Zwolseweg 29 te Heerde

Enschede, 29 maart 2021

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zenden we u onze plannen voor de nieuwe invulling van het gemeentelijk monument “Het Honk” in Heerde. De bijlagen bij deze brief bevatten naast beleidsmatige achtergronden en motivatie, een ontwerptekening.

Op basis van het kavelpaspoort, de woonvisie en overige bescheiden van de gemeente Heerde, willen wij u graag ons plan voorleggen. Wij gaan er van uit dat u onze onderbouwing en planopzet in uw overwegingen wilt betrekken.

Het unieke voormalige schoolgebouw bevat prachtige karakteristieke elementen welke we willen behouden en verduurzamen. We willen de maatschappelijke bestemming handhaven en het gebouw levensloopbestendig en energieneutraal renoveren en transformeren naar zorgappartementen voor senioren met respect voor de monumentale waarden van het pand.

Uiteraard zijn wij graag bereid een toelichting te geven, zowel in de beleidsmatige en architectonische als in financiële zin.

Hartelijke groet,

Directie BijOnt

Darinka Dieperink

Ard Pierik

“Het Honk” Zwolseweg 29 Heerde

Heerde is een dorpse gemeenschap met een grote sociale samenhang. Tevens is het een Cittaslow gemeente. Een filosofie die ons nog onbekend was, maar bij nadere bestudering ons past als een warme jas.

De centrale ligging van “Het Honk” de voormalige school is een grote kans om een bestaand bijzonder gebouw duurzaam te maken, te hergebruiken en een prachtige toekomstbestendige invulling te geven waar ook nog eens heel veel vraag naar is. De ligging is ideaal, op loopafstand van een supermarkt, terras, winkels en medische voorzieningen.

Ons plan

We hebben de bouwkundige opzet van de school goed bestudeerd. Hieruit blijkt dat de school een prachtige hoofdstructuur heeft, waarbinnen moderne ruimtes kunnen worden gerealiseerd zonder grote ingrepen.

We willen het huidige gebouw in de huidige verschijningsvorm handhaven en levensloopbestendig en energieneutraal renoveren en transformeren naar zorgappartementen voor hulpbehoevende ouderen. Het renoveren zal gebeuren met respect voor de monumentale waarden van het pand. De speerpunten in ons plan zijn: duurzaam hergebruik, energieneutraal renoveren en een daarnaast creëren we meerwaarde op het gebied van ruimtelijkheid, welzijn, zelfredzaamheid en economie.

Uit de markt blijkt een grote vraag naar de combinatie zorg en wonen. Ouderen die behoefte hebben aan een (tijdelijk) verblijf met verzorging na een ziekenhuisopname of ter ontlasting van mantelzorger(s). Het liefst in kleinschalige zorgappartementen in een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Dichtbij voorzieningen en met wat hulp nog midden in de samenleving. Dit alles past binnen de huidige vigerende maatschappelijke bestemming.

Er komen in ons plan 10 tot 12 zorgeenheden met een eigen zit- en slaapkamer, pantry en badkamer en toilet. Alle eenheden zijn geschikt voor rolstoelgebruik. De hoge plafonds geven een prachtige woonkwaliteit.



Voorbeeld zorgappartement in klaslokaal.

In het schoolgebouw aan de voorzijde komt een gemeenschappelijke woonkamer en een slaapvertrek voor het zorgpersoneel. Ons doel is om ook aan de voorzijde contact te maken met de buurt en het dorp. We willen onderzoeken of er behoefte is aan een ruimte voor paramedische zorg. De ruimte naast de school kan worden gebruikt voor de aanleg van een klimaat adaptieve binnentuin samen met enkele parkeerplaatsen voor het personeel en bezoekers. Het aantal verkeersbewegingen van de ontwikkeling is zo beperkt, dat hier geen aanpassingen voor nodig zijn en geen overlast geven voor omwonenden.

Bij herbestemmingen vinden wij de buurtparticipatie een belangrijk onderdeel. We betrekken buurtbewoners in een vroeg stadium bij onze plannen, omdat dit een positieve invloed heeft op de ontwikkeling.

Belangrijk is te melden dat de zorgverlening geheel particulier bekostigd wordt, er wordt geen beroep gedaan op gemeentelijke WMO gelden.

Waar hebben wij niet voor gekozen

Wij hebben niet gekozen voor een bestemmingswijziging naar “wonen”. Gezien de bebouwingsomvang van de school en de aangrenzende woningen en tuinen, vinden wij wonen geen goede passende invulling. Wij verwachten veel weerstand vanuit de buurt en hierdoor een moeizaam vergunningentraject.

BijOnt (Bijzonder Ontwikkelen)

BijOnt is een jong en zelfstandig middelgrote projectontwikkelaar. Met onze ervaring, deskundigheid en ambitie ontwikkelen wij bouwprojecten van kwaliteit. Projecten die bijdragen aan een aantrekkelijke en duurzame woon- en leefomgeving. Geen twaalf in een dozijn plannen, maar altijd op maat gemaakte en vooral mooie duurzame invullingen. Onze projecten onderscheiden zich door de bijzondere architectuur en de 'menselijke maat'; geen massabouw, maar unieke ontwikkelingen met een meerwaarde voor de gemeente, de bewoners en de omgeving.

Wij onderscheiden ons door een intensieve, directe en persoonlijke betrokkenheid gedurende het gehele proces; van planvisie tot en met realisatie. Elk project is uniek. Voor de ontwikkeling van projecten benutten wij de kwaliteiten van de locatie. Wij zoeken daarbij naar een goed evenwicht tussen bijzondere architectuur en een optimaal woonmilieu. Daarbij staan een aantrekkelijke prijs/kwaliteit verhouding en duurzame ontwikkeling voorop. Wij selecteren professionals zoals stedenbouwkundigen, architecten, adviseurs en lokale aannemers die passen bij de opdracht en een toegevoegde waarde hebben voor het project.

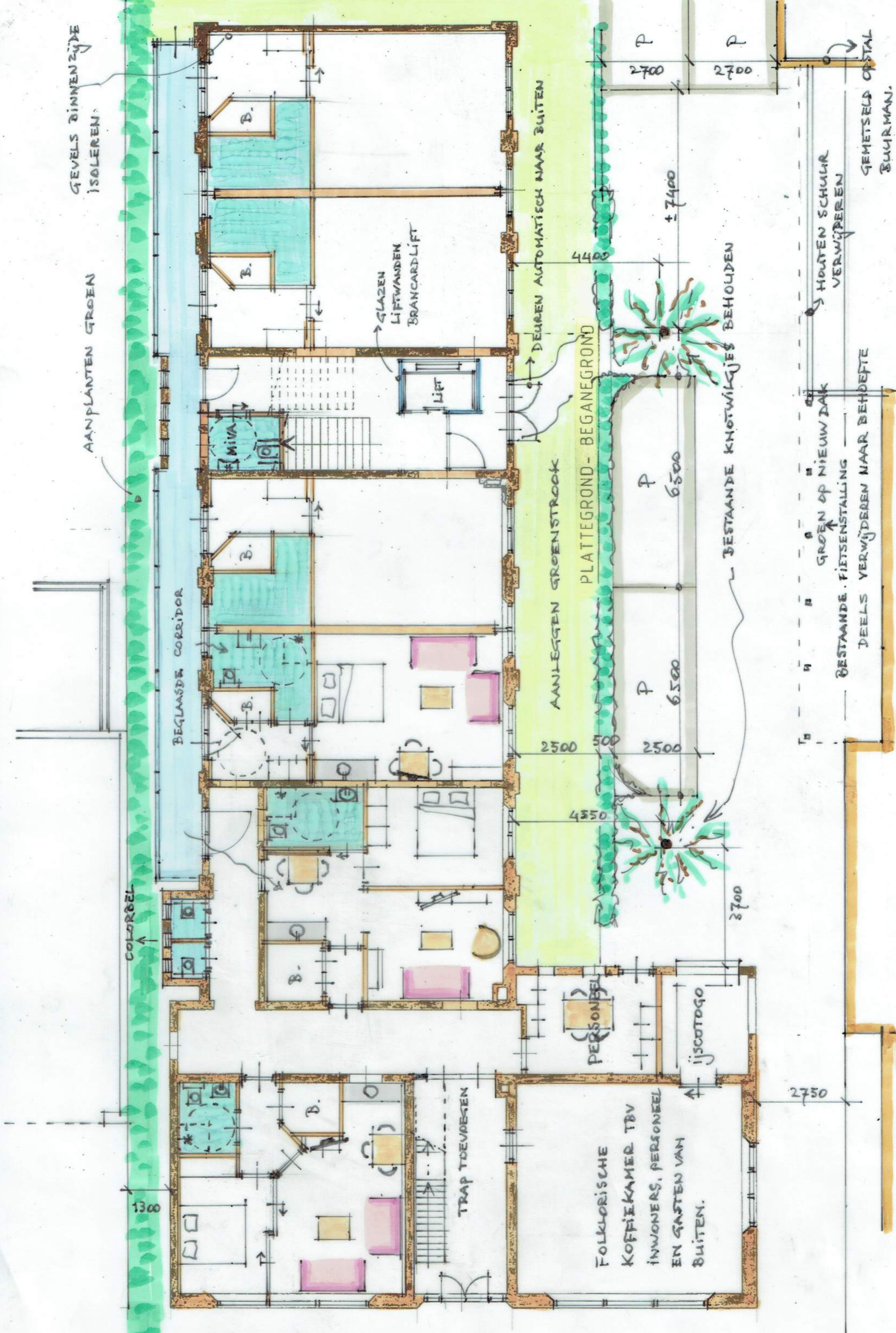
Zo hebben wij in Enschede op een unieke locatie zes stijlvolle oude vervallen stadsvilla's aangekocht en volledig gerenoveerd. De villa's zijn in ere hersteld en van een energielabel G naar een A label gebracht. Voor de renovatie zijn alleen hoogwaardige materialen gekozen, hierdoor behouden de villa's hun unieke karakter zowel van binnen als van buiten. Voor dit project hebben wij in 2018 de SHSEL erfgoedprijs gewonnen. De opgedane kennis kunnen we goed inzetten voor "Het Honk".



Renovatie monumentale villa Ripperdastraat 9-11 te Enschede.

Dit ontwikkelplan is tot stand gekomen in samenwerking met Hanze Staete Makelaardij uit Kampen. Gezamenlijk hebben we onderzoek gedaan naar de vraag in de markt en aansluiting gezocht bij de woonvisie.

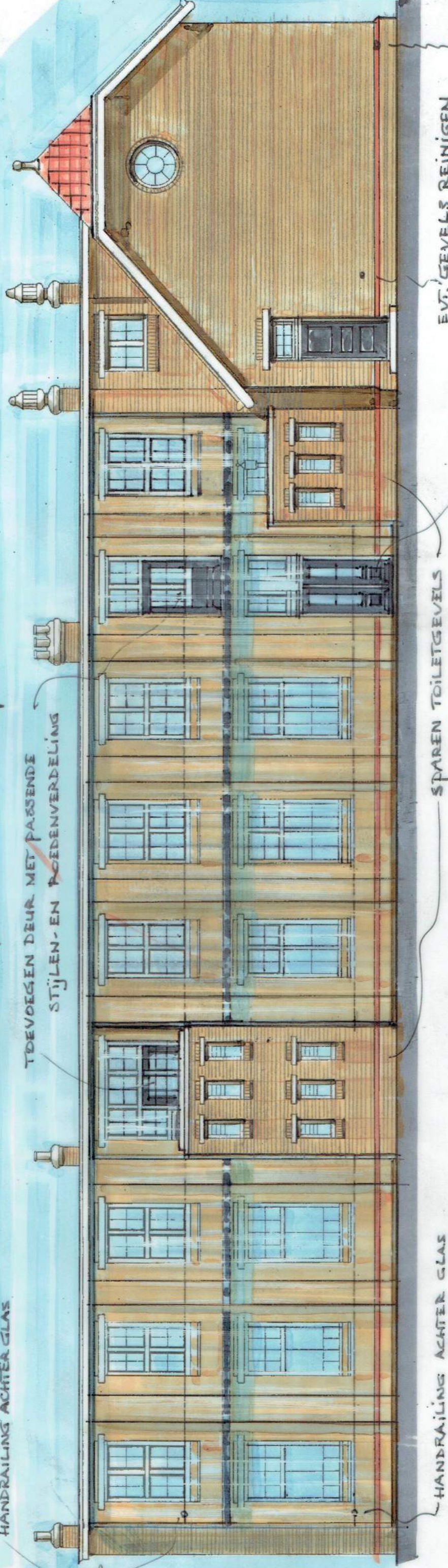
Bijlage: Schetsplan Alexander Gathier



→ KOZIJNEN IN DEZE TRAVEE'S AANPASSEN TBV ENTREEDEUREN
VAN APPARTEMENTEN D.M.V. HOGERE 'KALF' (TUSSENDORPEL) EN
DEUREN MET → PASSENDE STIJLEN - EN ROEDENVERDELING

HANDRAILING ACHTER GLAS

→ TOEVOEGEN DEUR MET PASSENDE
STIJLEN - EN ROEDENVERDELING



→ HANDRAILING ACHTER GLAS

NOORDGEVEL

→ SPAREN TOILETGEVELS

→ Evt. GEVELS REINIGEN

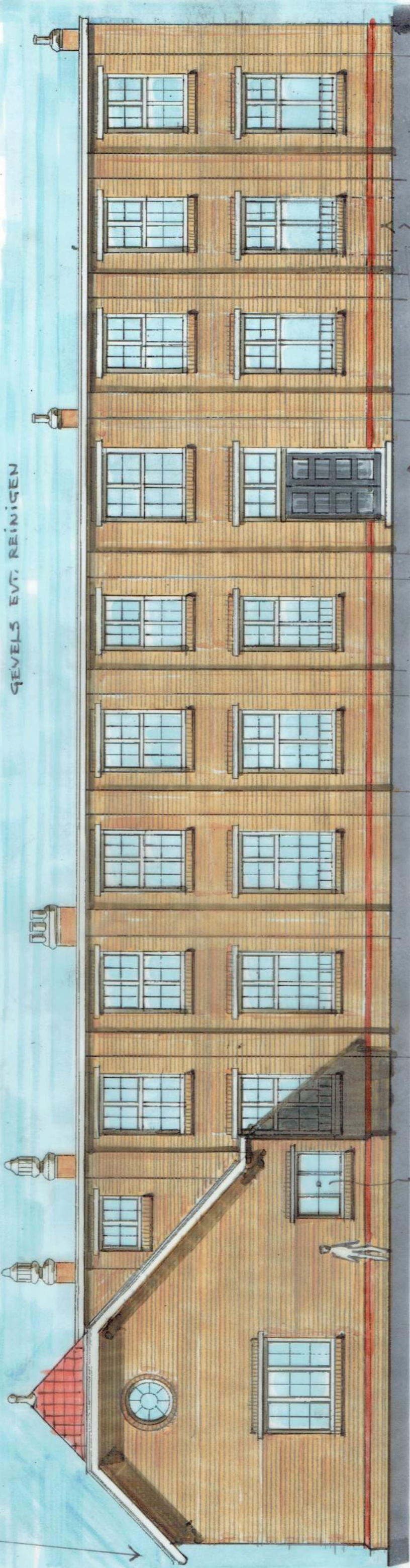
→ TOEVOEGEN DEUR MET PASSENDE
STIJLEN - EN ROEDENVERDELING

GLASGEVEL CORRIDORS VLGS. NADEARE
DETAILLERING: ZO VEEL MOGELIJK ZONDER
STIJLEN: GLASNADEN D.M.V. KITVERBINDING
EN NADEN VOLGEN DE BELIJNING VAN DE
GEVELPENANTEN (RISALIETEN).

→ PLAATSELIJK
REPAREREN

VOORGEVEL ONGEWIJZIG

GEVELS EVT. REINIGEN

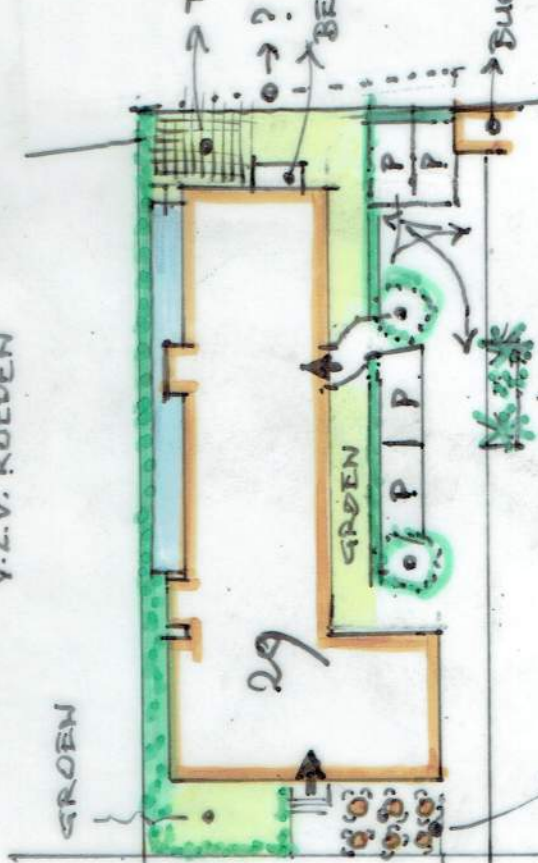


V.Z.V. ROEDEN

ZUIDGEVEL

↓
ORIGINELE ROEDEVERDELING TERUGBRENGEN

↓
TERRAS BEWONERS



ZWOLSEWEG

SITUATIE 1:500

BUIRSCHUUR

↓
BUITENTERRAS GROEN OF STALLING

Bijont:
ALEXANDER GATHIER

HERBESTEMMING HET HONK HEERDE

30.03.2021
A3: 1:100

7. Initiatief Evertsen-Korfker

VISIE HERBESTEMMING 'HET HONK' HEERDE

In dit document geven wij een toelichting op onze visie op de herontwikkeling van het pand aan de Zwolseweg 29 te Heerde. We starten met onze visie op de functie. Aansluitend gaan we in op de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en vertellen wij op welke wijze wij invulling geven aan duurzaamheid bij de herontwikkeling.



VERBINDEN VAN WONEN EN WERKEN OP DEZELFDE LOCATIE

OVER DE FUNCTIE

De functie willen wij omzetten naar een combinatie van wonen en werken. Dit plan biedt in de basis de mogelijkheid om op dezelfde locatie te kunnen wonen en werken. Bij het werken denken wij aan kleinschalige bedrijven die Heerde en omgeving als werkgebied hebben.

Binnen de visie realiseren wij 4 appartementen aan het besloten achterterrein en 4 werkruimtes direct aan de Zwolseweg. De kelder onder het gebouw willen wij gaan gebruiken als bergingen voor de appartementen. De kelder is vanuit het centrale trappenhuis bereikbaar. Het plan is flexibel om de verhouding tussen wonen en werken te verschuiven naar 6 appartementen en 2 werkruimtes. Door deze flexibiliteit kunnen wij beter aansluiten op de vraag uit de markt.

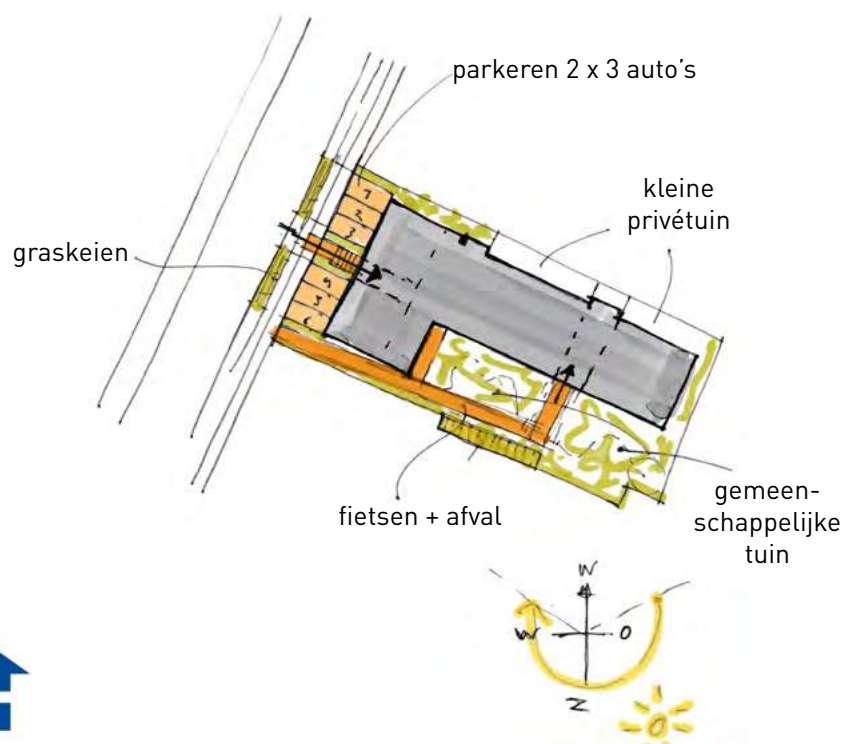
Wij vinden het belangrijk dat de nieuwe functie goed aansluit op de bestaande functies in de directe omgeving. De verschuiving van de huidige maatschappelijke functie naar de functie wonen en werken zal invloed hebben op het gebruik en de dynamiek van de plek. Een verschuiving van de piekmomenten op sociale bijeenkomsten door de week naar een constante mate van levendigheid. Door de verandering in functie en intensiteit zal de plek op het sociale vlak anders gebruikt gaan worden. Het nieuwe ontwerp houdt zowel in aandacht voor parkeren als in aandacht voor privacy van de omwonenden rekening met dit veranderende gebruik.

OVER DE STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Wij vinden het belangrijk dat het aanzicht van de Zwolseweg niet overmatig belast wordt met parkeren door de functiewijziging. Met het plan voegen wij 4 tot 8 appartementen toe op een 'kavellengte' die vergelijkbaar is met 2 kavels met woningen aan de Zwolseweg. Om het open en groene karakter van de Zwolseweg te behouden hebben wij ervoor gekozen om 6 parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren, direct grenzend aan de Zwolseweg. De beide parkeervakken benadrukken de centrale entree van het oorspronkelijke schoolgebouw uit 1912 en versterken daarmee het symmetrische karakter van de architectuur.

Voor elk appartement is er 0,75 tot 1,5 parkeerplaats beschikbaar op het eigen terrein. De bezoekers voor het wonen en werken kunnen de auto tijdelijk parkeren op de huidige langspaarkeervoorziening aan de Zwolseweg. Door de mogelijkheid van wonen en werken op dezelfde locatie komt de verkeersbeweging en eventueel de auto voor het woon-werkverkeer te vervallen.

De kwaliteit van het besloten achterterrein willen wij koppelen aan de functie wonen om daarmee de privacy van de bewoners te kunnen waarborgen. Het besloten gemeenschappelijk terrein is rustig, het is ruim van opzet en het is georiënteerd op het zuiden. In de ontwikkeling van deze visie hebben wij bewust het besloten terrein niet in willen zetten voor het parkeren.



OVER DE ARCHITECTUUR

De ontwikkeling van de visie en de bijbehorende plattegronden hebben wij zo goed mogelijk afgestemd op de bestaande structuur van de voormalige school. Met deze insteek zijn geen grote aanpassingen noodzakelijk in de bestaande structuur en blijven zoveel mogelijk elementen uit de neorenaissance behouden. Wij vinden het belangrijk dat de woon- en werkbeleving van de oorspronkelijke school straks voelbaar blijft in het gebruik. Wij willen het oorspronkelijke gebouw weer in haar kracht zetten!

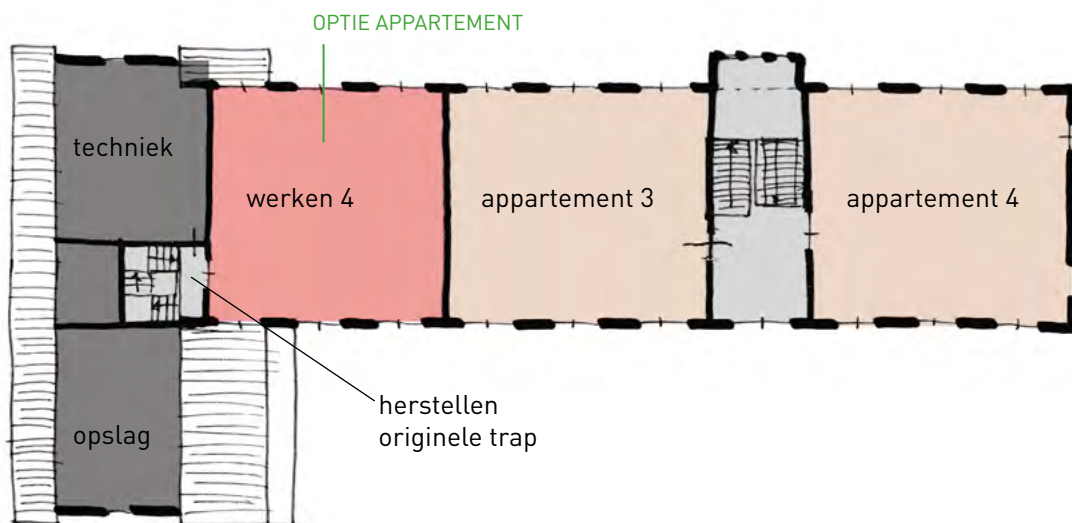
Om de functies voor het werken in het gebouw grenzend aan de Zwolseweg goed bereikbaar te maken willen we de oorspronkelijke trap in de school uit 1912 weer op de originele plek terugbrengen. Door deze ingreep kunnen de noodtrappen aan de buitenzijde van het gebouw vervallen waardoor het aanzicht van het gebouw zuiverder en krachtiger wordt.

In het gevelbeeld van de voormalige school uit 1930 (achterbouw) worden 2 kleine hoge ramen aangepast overeenkomstig het ritme en de architectuur van het bestaande gebouw. Deze ingreep is noodzakelijk zodat er meer daglicht in een van de appartementen binnen kan treden.

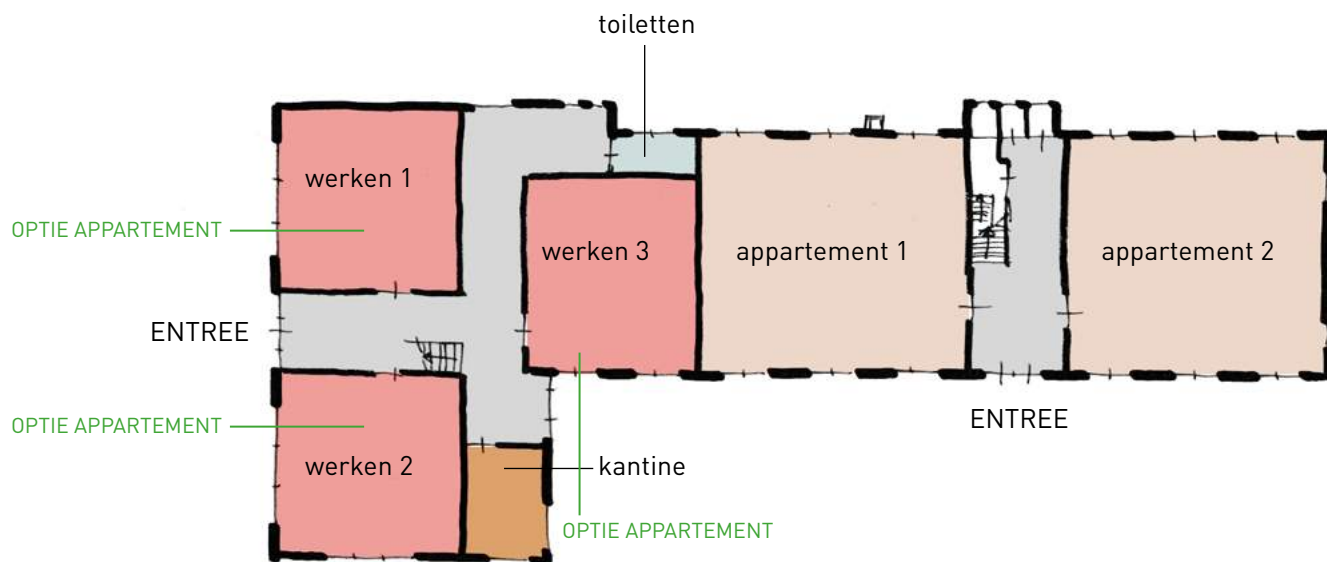
Voor de rest zijn er geen aanpassingen aan het exterieur van de voormalige school noodzakelijk om de functiewijziging mogelijk te maken, afgezien van herstelwerk dat voortvloeit uit achterstallig onderhoud.



EERSTE VERDIEPING



BEGANEGROND



KELDER



OVER DUURZAAMHEID

Omdat de nieuwe functie goed afgestemd is op de bestaande structuur van het gebouw zijn grote aanpassingen aan het huidige schoolgebouw niet noodzakelijk. Vanuit de bestaande structuur kan direct gestart worden met de bouw. Dit maakt deze herontwikkeling bijzonder circulair.

De bestaande vloeren en wanden zullen van binnenuit geïsoleerd worden met materialen die zoveel mogelijk onderdeel zijn van een gesloten kringloop. De buitenkozijnen, goten en daklijsten zullen zoveel mogelijk hersteld worden en daar waar het door houtrot te ver aangetast is vervangen worden.

Door toepassing van hoge isolatiewaardes zal de warmtevraag van de appartementen bijzonder laag zijn. De verwarming die nodig is, wordt duurzaam opgewerkt met een warmtepomp of een andere duurzame installatie.



Zonnepanelen passen wij op een afgewogen wijze toe. Genoeg voor de directe energiebehoefte en niet meer dan dat. Op deze manier voorkomen wij dat er een terugleverpiek ontstaat op zonnige dagen.

Daarnaast is de milieubelasting van panelen dusdanig, dat wij hier weloverwogen mee om willen gaan. Het platte dak gaan wij voorzien van een sedumdak, zodat de appartementen op de zomerdag zo min mogelijk opwarmen en daardoor minder gekoeld hoeven te worden. Daarnaast versterkt het sedumdak de biodiversiteit en biedt het beschutting en voedsel voor diverse diertjes. Met een ecooloog zullen wij nader overleg voeren voor welke dieren meer aandacht nodig is.

Hier kunnen wij dan voorzieningen voor opnemen in het bouwplan, zoals bijvoorbeeld vleermuizenkasten of nestplekken voor andere dieren.

Met ons plan voor de herontwikkeling van 'Het Honk' krijgt dit monumentale schoolgebouw een passende, nieuwe bestemming en wordt dit markante gebouw op een bijzonder duurzame wijze in oude glorie hersteld.

Met deze visie hebben wij ons gedachten op papier gezet. Wij gaan graag met de gemeente Heerde in gesprek over de verdere uitwerking van onze plannen.

8. Initiatief Huisvisie-Citydevelopers

Maart 2021



Co-housing MULOschool Heerde



**CITY
DEVELOPER-S**



Inleiding

Aan de Zwolseweg in Heerde staat de voormalige Oude Muloschool. De gemeente gaat de school verkopen. Een mooi gebouw op een mooie plek en een project wat vraagt om een zorgvuldige aanpak.

Een sociaal en maatschappelijk initiatief

Wij gaan op zoek naar een groep toekomstige bewoners, die samen met ons, het gebouw willen herbestemmen en verduurzamen. Het gebouw krijgt een nieuwe en eigentijdse uitstraling met Co-housing als woonvorm.

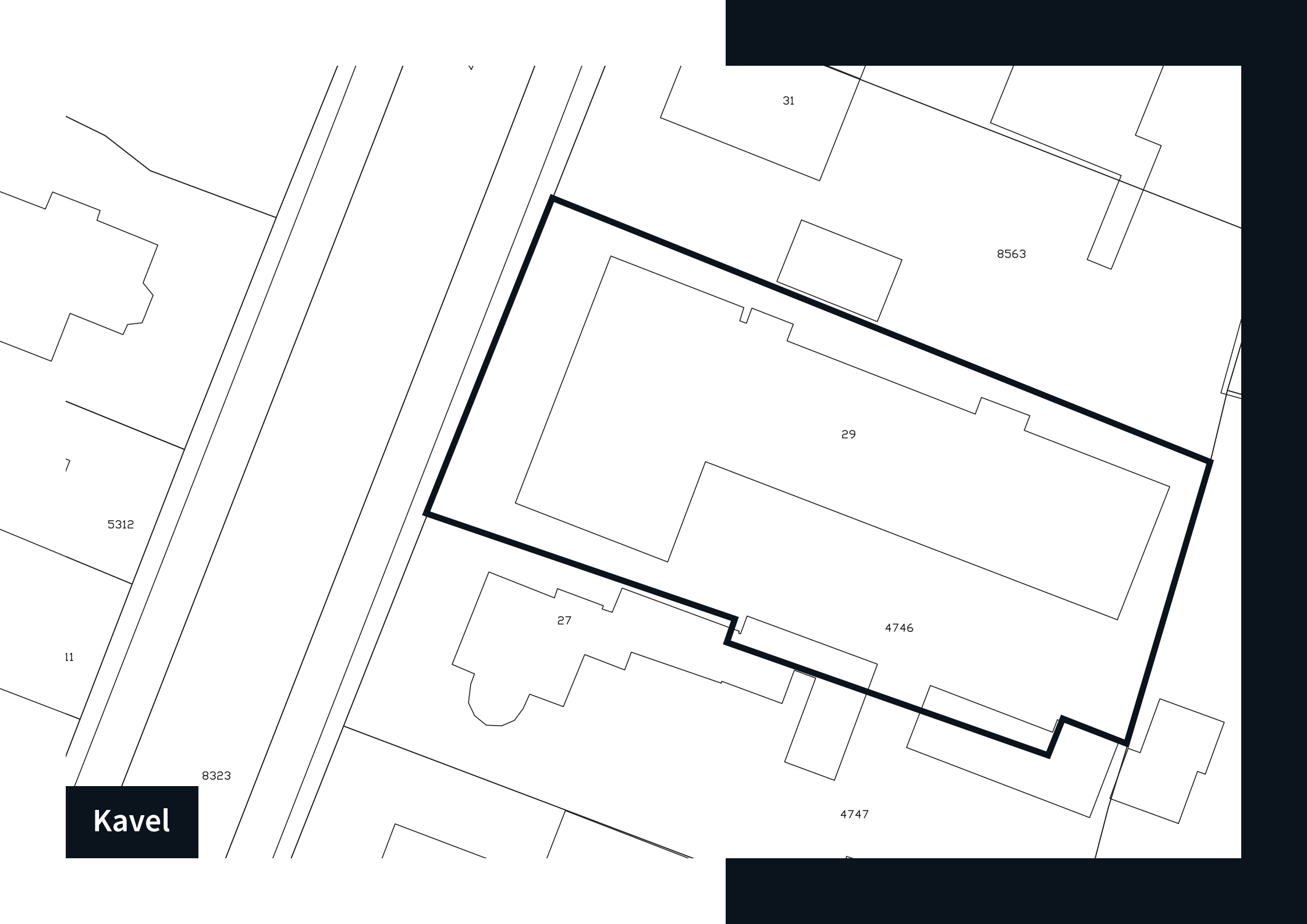
Introductie Co-housing Heerde

Zou het niet geweldig zijn als je, met je beperkte middelen en tijd, tóch je droomhuis kan realiseren? In een omgeving waarin je voorzieningen deelt met je burens en waarbij je met een groep gelijkgestemden je woning zélf kan vormgeven? En zo, samen, écht een plek voor je zelf maakt. Een thuis. Waar je wel alle privacy hebt en je eigen leven kunt leven in je eigen woning, maar wel geborgen en betrokken in een fijn buurtje?

- » Zelfstandig wonen
- » Prive, geborgen en veilig
- » Groep met gedeelde waarden
- » Een plek die karaktervol en herkenbaar is
- » Een woning met karakter naar eigen inzicht, wensen en duurzaam te verbouwen

Co-housing Heerde & Cittaslow- Gemeente Heerde

- “ In tijden waarin veel mensen naar de steden trekken is het voor authentieke gebieden belangrijk om de lokale identiteit te bewaken, te versterken en verder uit te dragen.”
- “ De gemeente koestert daarom het cultuurhistorisch erfgoed, de plaatselijke tradities en het aanbieden en promoten van streekproducten.”
- “ Deelnemers zijn gemeenten die zich bewust zijn van hun eigen identiteit en zich durven te onderscheiden van andere gemeenten. Cittaslow is dan ook geen project, maar een ‘levensstijl’ voor de deelnemende gemeenten.



31

8563

29

27

4746

4747

5312

7

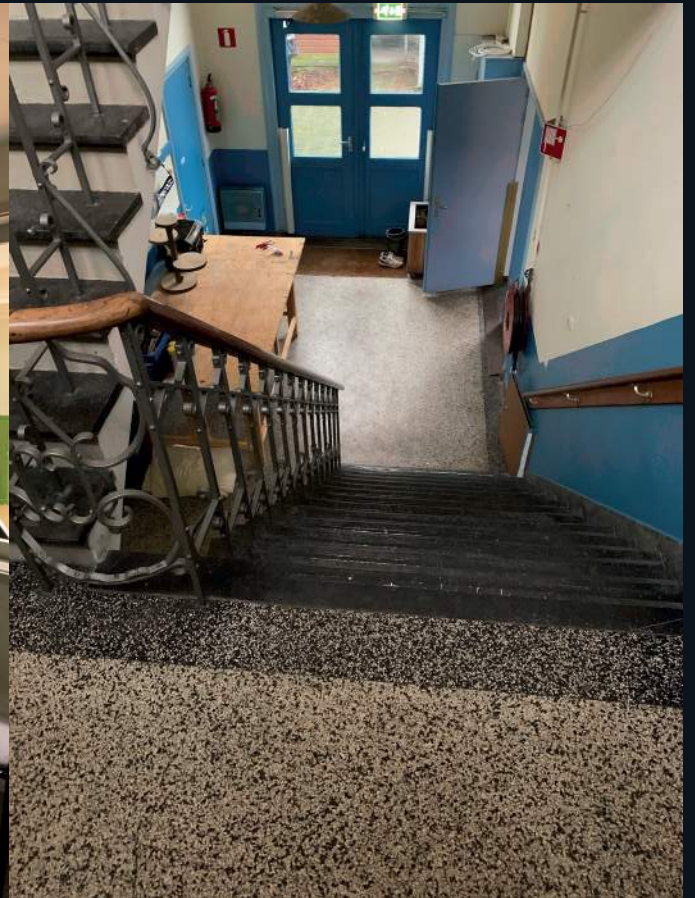
11

8323

Kavel



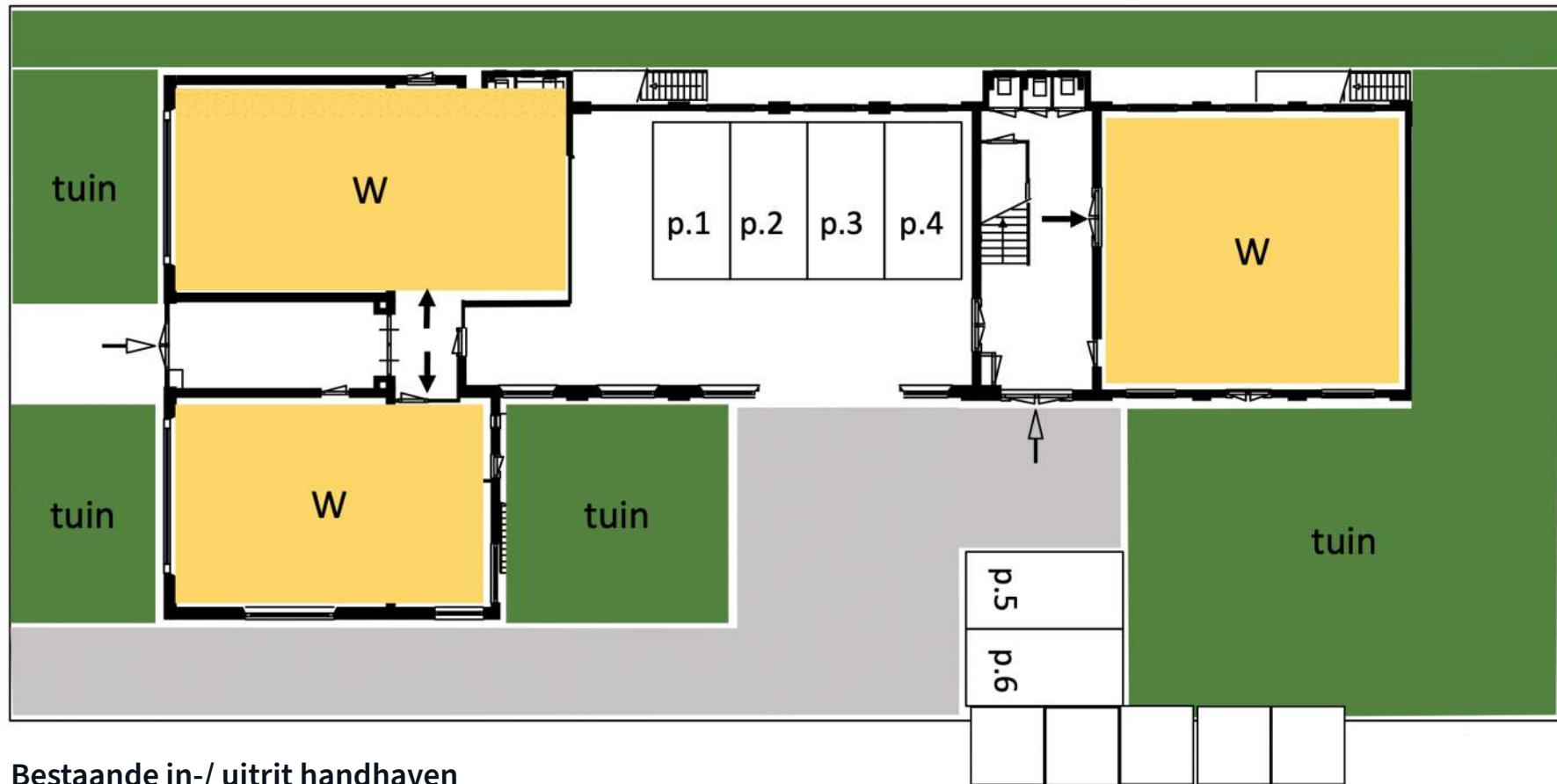
Locatie



Locatie

Ons basisidee

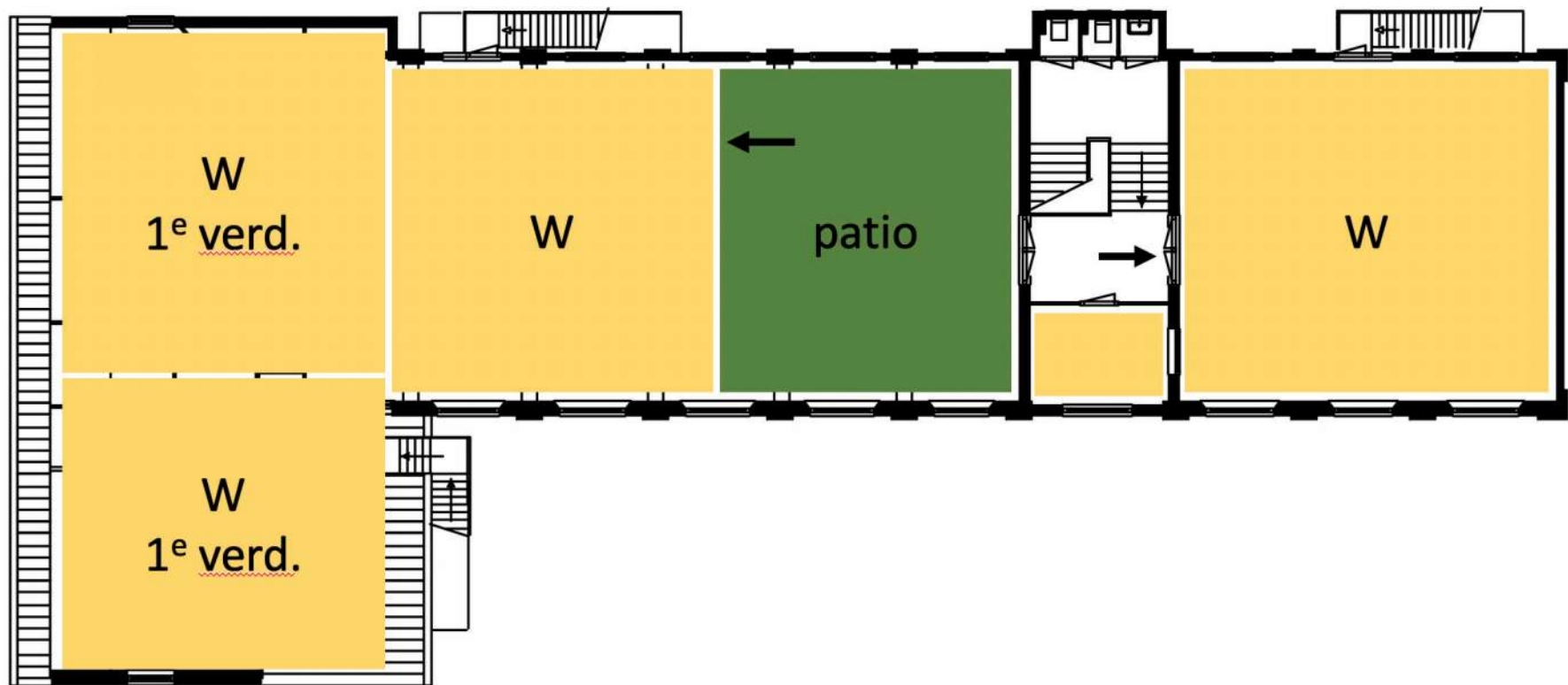
- » Een verbouwing waarbij er voor de buurt weinig verandert en geen overlast ondervindt door behoud van het karakteristiek pand;
- » Handhaving van alle buitenmuren;
- » Deel van het dak van het tussengebouw gaat eraf, waar een patio/buitenruimte op 1e verdieping ontstaat;
- » In het tussendeel op begane grond is plaats voor auto's, bergingen, en een collectieve speelplek;
- » Totaal aantal appartementen: ca. 5 á 7;
- » Terrein vergroenen, en hetgebouw verduurzamen. (biodiversiteit/hittestress)



Bestaande in-/ uitrit handhaven

Bergingen

Nieuwe situatie - Begane grond



Nieuwe situatie - 1e verdieping

Door de ogen van Huisvisie Projecten

Onze rol is er één van het begeleiden van het proces én het nakomen van de zakelijke verplichtingen richting de gemeente en de buurt.

Plan van Aanpak

- 1 We sluiten de koopovereenkomst met de gemeente met daaraan gekoppeld ons plan van aanpak.
- 2 Samen met de bewoners pakken we het plan, de bouw en de verduurzaming op.
- 3 We houden bijeenkomsten samen met de bewoners om de plannen van de grond te krijgen;
- 4 Op voorhand is er duidelijkheid voor de gemeente over de koopsom en de voorwaarden op basis van residuele doorrekening van ons plan.



Referenties - Co-housing



Referenties - Wonen



Referenties - Patio



Referenties - (collectieve) tuinen



Referenties - Parkeren/binnenplaats

Voorstel proces en participatie

2e kwartaal 2021 Planvorming
Gemeente en HuisVisie Projecten

» Contractvorming en
vaststellen ruimtelijke procedure

3e kwartaal 2021 planvorming in overleg
en samenspraak met de buurt

» Informatieve ronde bij directe buren
en belangengroeperingen Heerde;

» 1e informatieve start bijeenkomst
op locatie voor de buurt. Doel:
uitleg en toelichting bij plannen,
verzamelen van reacties en ideeën;

Voorstel proces en participatie

- » 2e informatieve bijeenkomst op locatie voor de buurt. Doel: terugkoppeling naar aanleiding van 1e bijeenkomst en eventueel bijstellen plannen.
- » Opstellen omgevingsvergunningsaanvraag

4e kwartaal Planologische procedure

- » Start omgevingsvergunning/ kruimelregeling



Vervolg...



College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heerde
T.a.v. mevrouw L. Eijkelestam
Eperweg 5
8181 ET Heerde

Zwolle, 30 maart 2021

Betreft: Co-Housing Heerde

Geacht College,

Inleiding

Voormalige schoolgebouw 'Het Honk' kent een rijke geschiedenis. Nu de gemeente voornemens is om het voormalig schoolgebouw te verkopen, zien wij, HuisVisie Projecten kansen om een nieuw hoofdstuk aan deze geschiedenis toe te voegen. Door het gebouw te behouden én van functie te veranderen, kijken we vooruit. In deze brief lichten wij onze plannen voor de locatie aan u toe. Een sociaal en maatschappelijk initiatief.

Heerde en Cittaslow

De gemeente Heerde is deelnemer van het wereldwijde Cittaslow initiatief. Deelnemers zijn gemeenten die zich bewust zijn van hun eigen identiteit en zich durven te onderscheiden van andere gemeenten. Achterliggende gedachte hierbij is dat in tijden waarin veel mensen naar de steden trekken het voor authentieke gebieden belangrijk is om de lokale identiteit te bewaken, te versterken en verder uit te dragen.

Met ons initiatief Co-housing Heerde voor de locatie "Het Honk" denken wij een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de doelstelling van Cittaslow en behoud van het voormalige schoolgebouw.

Huisvisie Projecten b.v.

Vanuit Huisvisie Projecten b.v. trekken drie personen, ieder vanuit zijn eigen specifieke deskundigheid gezamenlijk op. Allereerst is dit Hendrik Jan van Dijk van HuisVisie b.v. Hendrik Jan is allround projectontwikkelaar en betrokken bij diverse in- en uitbreidingsopgaven als integrale initiatiefnemer/aanjager en houdt zich graag bezig met nieuwe initiatieven en het vermarkten van projecten. Ten tweede is dit Thijs van Dieren van City Developer-S b.v. (www.citydeveloper-s.nl). Thijs is reeds betrokken geweest bij noemenswaardige projecten zoals b.v. Strijp S Eindhoven. Een beelddenker, verbinder en oplosser. Tot slot is dit Johan Neerhof van City Developer-S b.v. Johan is ervaren en onderlegt op het gebied van gebiedsontwikkeling. Smeed graag samenwerkingen en legt zich met name toe op strategisch management.

Samen met een team van stedenbouwkundigen, bouwkundigen en planeconomen zijn wij in staat snel te acteren. Graag presenteren wij ons plan én ons zelf in een persoonlijk gesprek en lichten wij onze andere plannen en werkwijze toe.

Onze visie voor 'Het Honk'

Aangezien de gemeente Heerde het object wil verkopen, zien wij mogelijkheden om, met behoud van het bestaande gebouwwolume en gevels, het gebouw een nieuwe invulling te geven. Samen met een groep enthousiaste mensen willen wij het gebouw (her)ontwikkelen en verduurzamen en zo een nieuwe, eigentijdse invulling aan het schoolgebouw geven in de vorm van 'Co-housing'. Een Co-housing initiatief met een toekomstbestendig en duurzaam woningbouwprogramma.

Graag verwijzen wij u voor een toelichting op onze ideeën en plannen naar bijgevoegde presentatie.

Sociaal maatschappelijke meerwaarde

De sociaal maatschappelijke meerwaarde van het project komt op meerdere manieren tot uiting.

- We kiezen er bewust voor om niet te werken volgens de traditionele projectontwikkelaars benadering waarbij gekozen wordt voor 1 grootschalige bouwproject waarbij 'van bovenaf' nieuwe functies worden geforceerd voor de locatie. Deze aanpak is achterhaald en past ook niet binnen het Cittaslow initiatief.
- Door ruimte te bieden aan uiteindelijke gebruikers/bewoners om zélf inhoud te geven aan hun toekomstige woon/werkgebouw kiezen we bewust voor een (geregisseerde) organische ontwikkeling van de locatie. Geregisseerd omdat, gezien de specifieke ligging, direct omwonenden wel op voorhand duidelijkheid verkrijgen wat er wel en wat er niet gaat gebeuren.
- Met ons plan wordt een aantrekkelijk woonmilieu toegevoegd aan Heerde. Hiermee wordt de diversiteit van woon(-werk)milieus en woningaanbod versterkt wordt de aantrekkelijkheid van Heerde verhoogt.
- Een bijzondere plek waar gelegenheid is om zelfstandig te kunnen wonen maar waar ruimte is voor ontmoeting en alle mensen naar eigen vermogen mee kunnen doen.

Referenties

In de afgelopen jaren hebben wij diverse co-creatie processen gedaan (o.a. Almere). Momenteel zijn we actief bezig met het "Kattegat-wonen" initiatief in Zwolle, De "Dudok-Studio's" in Oosterbeek en het "Sluiskwartier" in Deventer.

Op verzoeken kunnen wij aanvullende informatie verstrekken.

Tot slot

Met de realisatie van Co-housing Heerde kan er binnen afzienbare tijd een aantrekkelijk en passende invulling gegeven worden aan “Het Honk”. Een invulling waarbij niet alleen het resultaat maar ook (juist!) het proces om daar te komen voldoet aan het beleid van de gemeente Heerde. Een invulling die het volgens ons ‘goed zal doen’ bij de buurt omdat er in feite niet c.q. zo min mogelijk verandert. Een sociaal en maatschappelijk initiatief.

Graag lichten wij persoonlijk onze plannen en de inhoudelijke overwegingen nader aan u toe.

Met belangstelling zien wij u reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens ons team,

Johan Neerhof