



Woningbouw in Loo.

6 april 2018

Inleiding.

Loo heeft anno 2018 bijna 1100 inwoners, het is een dorp dat zich kenmerkt door een groot aantal inwoners die er geboren en getogen zijn of die er al lang wonen. Hierdoor is er sprake van een sterke sociale cohesie welke terug te vinden is in een grote bereidheid om wat te doen voor – en met elkaar en zeker ook in het omvangrijke verenigingsleven met de vele bijbehorende activiteiten. Loo heeft, met s.v. Loo, een omni-sportvereniging, waardoor je in het dorp kunt voetballen, handballen, tennissen, darten en op een recreatieve manier (beach)volleyballen. Jong en oud kunnen samen muziek maken bij muziekvereniging Excelsior.

Tradities, gezelligheid en samen feesten zijn onlosmakelijk aan Loo verbonden. Carnavalsvereniging de Nathalzen en schutterij Willem Tell (inclusief schietvereniging Jemmy Tell) zorgen ervoor dat Kermis en Carnaval elk jaar groots gevierd kunnen worden in het eigen dorp.

Daarnaast heeft Loo een basisschool, kerk en horecabedrijf. Ook deze voorzieningen leveren een belangrijke en positieve bijdrage aan de goede leefbaarheid in het dorp. Vooral de Bernadetteschool is een belangrijke verbindende factor binnen de Loose gemeenschap.

Voor de overige voorzieningen zijn de Loose inwoners vooral aangewezen op het zeer nabij gelegen Duiven.

De Rijn (het Pannerdensch kanaal) met bijbehorende uiterwaarden, het Looveld en de andere akkers en weidevelden rondom het dorp bepalen in grote mate de landschappelijke uitstraling van Loo. Hieraan dragen ook zeker de laatste nieuwbouwprojecten “de Binnenwei” en “Westrenen” positief bij.

Op dit moment worden er in de wijk “Westrenen” nog 16 nieuwe woningen gebouwd, conform concept woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027. Er zijn hier nog een aantal woningen en bouwkvavels beschikbaar in het segment beginnend bij ca €300.000.

Voor jongeren en “doorstroomjongeren” zijn er echter **geen** actuele noch toekomstige bouwplannen. Ook aanbod van bestaande woningen geschikt voor jongeren is op dit moment **nihil**. Op Funda worden op dit moment (maart 2018) nog slechts 7 bestaande woningen aangeboden, de laagste vraagprijs is: €439.00 kosten koper. Duidelijk is dus dat ook op de Loose huizenmarkt de economische recessie achter ons ligt en dat de vraag enorm is toegenomen.

Onderzoeken naar de behoefte aan woningen.

Dorpsraad Loo heeft net als de gemeente Duiven een woonbehoefteonderzoek gedaan.

Het onderzoek is gedaan onder senioren (170 senioren van 65 jaar en ouder) en jongeren (135 jongeren tussen 18 en 30 jaar).

Respons van de senioren was ca. 70% en van de jongeren 23%.

Belangrijke uitkomsten van deze Dorpsraad enquêtes waren:

- Senioren wonen gemiddeld 34 jaar in hun woning en willen alleen verhuizen als het noodzakelijk is.
- Er is een behoorlijke belangstelling voor woningsplitsing van de grotere woningen
- Senioren vinden dat de seniorenwoningen bestemd moeten blijven voor senioren en niet voor jongeren

- Zowel senioren als jongeren geven aan dat er te weinig woningen zijn voor jongeren
 - Vanwege het gebrek aan betaalbare starterswoningen waarderen de jongeren het huidige woningaanbod als slecht (4,8 op de schaal 0 tot 10)
 - De binding van jongeren met het dorp Loo is hoog (8,1)
 - Van de jongeren wenst op dit moment 38,7% in Loo te blijven of er weer te willen gaan wonen
- Omdat de respons onder de jongeren van 23% niet groot was, is er door de Dorpsraad een aanvullend onderzoek gedaan. Onderzocht is wat de herkomst was van de nieuwe bewoners van de nieuw gebouwde koopwoningen in de Binnenwei en in Westrenen (over periode van 2009 tot heden).

De nieuwe bewoners zijn opgedeeld in 3 categorieën: nieuwe inwoners voor Loo, doorstromers binnen Loo en terugkeerders naar Loo. De resultaten staan vermeld in onderstaande tabel.

	Binnenwei	Westrenen	Totaal
Gebouwde koopwoningen	40	22	62
Nieuwe inwoners	11	11	22
Doorstromers binnen Loo	16	6	22
Terugkeerders naar Loo	13	5	18

Opgemerkt moet worden dat de huizen achtergelaten door de doorstromers binnen Loo voor een belangrijk deel door (terugkeer)jongeren zijn betrokken.

Dit aanvullende onderzoek ondersteund dus ,dat er een duidelijke behoefte is aan woningen voor jongeren en “doorstroomjongeren” .

Ook in het Dorpsplan Loo “ut geet loos” wordt dezelfde behoefte gesignaleerd en onderstreept door de grote groep van circa 45 Loose inwoners die aan dit rapport meegewerkt hebben.

De behoefte aan woningen.

Uit hierboven genoemde onderzoeken, enquêtes en het Dorpsplan-onderzoek blijkt dat er in Loo een groot gebrek is aan voor jongeren betaalbare woonruimte. Uit deze onderzoeken is gebleken dat ca. 40% van de jongeren in Loo wil blijven wonen. Daarnaast is er ook nog een flink aantal jongeren die dit gewoon nog niet weten. Dit betekent dat een behoefte aan woningen voor jongeren en doorstroomjongeren van 4 a 5 per jaar voorzichtig ingeschat is. De laatst gebouwde betaalbare woning voor een starter is al weer **5 jaar geleden** opgeleverd. De Loose jongeren worden zo gedwongen om hun dorp te verlaten. Elders vinden zij wel betaalbare woningen, waardoor zij daar hun gezin stichten en een groot deel van hun sociale leven daar in gaan vullen.

Voor de continuïteit van de leefbaarheid in Loo is het van wezenlijk belang dat jongeren de kans krijgen om in het eigen dorp te blijven wonen, of om er weer terug te keren. Voor het sociale leven, het verlenen van mantelzorg en zorg voor elkaar, voor de basisschool en het verenigingsleven in Loo is juist deze groep zeer belangrijk.

Hoe nu verder?

Gezien deze duidelijke behoefte aan woningen voor jongeren en “doorstroomjongeren” en daarnaast het volledig ontbreken van een passend aanbod is het ontwikkelen en uitvoeren van woningbouwprojecten voor jongeren en “doorstroomjongeren” urgent.

Voorstel van Dorpsraad Loo.

Op korte termijn dienen bouwplannen ontwikkeld te worden. Belangrijke randvoorwaarden voor deze bouwplannen zijn:

- Er dient tegemoet gekomen te worden aan de grote behoefte aan woningen voor jongeren en doorstroomjongeren. Deze behoefte is er bij de jongeren zelf, maar ook in het dorp om de leefbaarheid op peil te houden.
- De plannen dienen een zodanige omvang te hebben dat de behoefte voor meerdere jaren kan worden afgedekt. Het tempo van bouwen dient te worden afgestemd op de concrete behoefte.
- De landschappelijke uitstraling van Loo dient te worden gewaarborgd en waar mogelijk te worden verbeterd. Bouwen binnen de “driehoek” heeft daarom de sterke voorkeur.
- Niet meer in gebruik zijnde gebouwen indien mogelijk saneren en de grond gebruiken voor nieuwbouw. Gedacht moet hier worden aan de gronden van de voormalige kleuterschool en de kassencomplexen.

Mogelijke locaties voor bouwprojecten.

Locatie: voormalige tuinbouwkassen.

Loo is een dorp met een landschappelijke uitstraling van een aantrekkelijk niveau. De ligging, maar ook de nieuwe wijken dragen daar in hoge mate aan bij. Jammer is dat er binnen de “Loose driehoek” twee grote kassencomplexen met bijbehorende loodsen liggen die niet meer als zodanig in gebruik zijn en die een industriële uitstraling hebben. Bovendien verouderen ze snel. Door op deze locaties passende nieuwbouw te realiseren wordt aan de uitstraling van het dorp een belangrijke opwaardering gegeven. Zeker gezien vanaf de Loodijk gezien, een drukke toeristische wandel- en fietsroute, zal dit zeer positief uitwerken.



De beide kassencomplexen naast de Loodijk.

Op het terrein dat vrijkomt na sanering van de kassencomplexen: de “kassen van Bloemberg” en de “kassen van van Sadelhoff” dienen bouwplannen ontwikkeld te worden die gefaseerd over meerdere jaren worden uitgevoerd. Uit gesprekken met de eigenaren is gebleken dat zij zeer geïnteresseerd zijn in bouwplannen.

Hier zou begonnen kunnen worden vanuit de Prinsstraat. Het bebouwen kan van hieruit gefaseerd worden uit gerold over het gehele terrein. Gezien de financiële haalbaarheid en ook gezien de

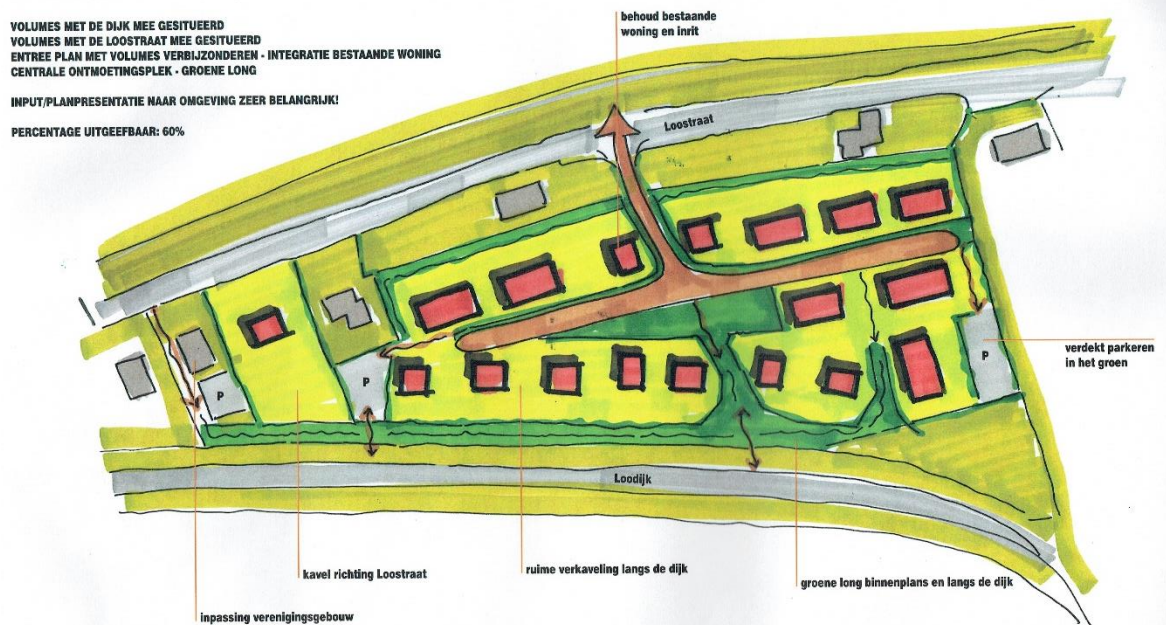
situatie dat er de laatste 5 jaren geen woningen voor jongeren gebouwd zijn, zou in de eerste fase gestart moeten worden met ca. 15 woningen. De woningen (7 stuks) die op Westrenen gepland waren maar daar niet gerealiseerd worden, zouden in deze eerste fase meegenomen kunnen worden.

Onderzocht dient te worden welke en hoeveel woningen hier totaal gerealiseerd kunnen worden. Tot de herziening van de provinciale bouwplannen ten gevolge van de economische crisis was dit terrein een potentieel te bebouwen terrein. Er zijn toen door de eigenaren initiatiefplannen ontwikkeld; zie hiervoor de onderstaande schetsontwerpen.

Volgens die plannen zouden op het gehele terrein ruim 50 woningen gebouwd kunnen worden, voornamelijk rijwoningen, twee-onder-een kap woningen en enkele vrijstaande woningen.



Voormalige initiatiefplan op het terrein van kassencomplex Bloemberg.



Voormalige initiatiefplan op het terrein van kassencomplex van Sadelhoff.

In de nieuw te ontwikkelen bouwplannen voor deze beide terreinen dient er uiteraard één samenhangend en bij omgeving en behoefte passend plan ontwikkeld te worden.

Locatie: voormalige kleuterschool.

Op een centrale plek in het dorp, naast de school en bij de sportvelden, ligt een braak terrein waarop het gebouwtje van de voormalige kleuterschool staat te verloederen. Dit braakliggende terrein is aan 3 zijden ontsloten door straten en leent zich uitstekend voor passende nieuwbouw.



Voormalige kleuterschool.

Na sanering van de nog aanwezige bebouwing en de ontkoppeling van de sportzaal, kunnen op dit terrein bijvoorbeeld gebouwd worden:

Twee drie-onder-één kap woningen of met twee twee-onder-één kap woningen
Zie de onderstaande schetsontwerpen voor een mogelijke invulling.



2 drie-onder-één kap woningen



2 twee-onder-één kap woningen

Realisatie van de bouwplannen.

Als eerste stap dient het woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027 te worden aangepast, zodat kan worden ingespeeld op de behoefte aan woningen in Loo.

In de eerste fase van dit programma (2018-2021) dienen de 7 woningen die gepland waren in de bouwplannen van Westrenen, maar daar niet gerealiseerd worden, alsnog zo spoedig mogelijk op de een van de nieuwe locaties gebouwd te worden. Omdat er vanaf 2013 geen woningen meer voor jongeren en doorstroomjongeren zijn gebouwd dient dit aantal verhoogd te worden naar minimaal 15 woningen.

Het geplande aantal van 10 tot 15 woningen in de tweede fase (2022-2027), volgens conceptwoningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027, is ruim onvoldoende om aan de Loose behoefte tegemoet te komen. Dit aantal dient verhoogd te worden naar ca. 5 woningen per jaar. Na bespreking met en goedkeuring hiervan door college en raad en het in gang zetten van de benodigde aanpassing van de bestemmingsplannen zal onderzocht moeten worden of er met projectontwikkelaars en/of bouwbedrijven zinvolle samenwerkingen kunnen worden aangegaan ter realisering van bouwplannen voor betaalbare woningen voor jongeren en doorstroomjongeren.

De bouwplannen op het terrein van de voormalige kleuterschool zijn relatief snel en wat eenvoudiger te ontwikkelen omdat het terrein al aan drie zijden door straten ontsloten is. Daar zou dus gestart kunnen worden met de eerste bouwactiviteiten.

De mogelijkheid van collectief bouwen (CPO), door een aantal jongeren op een van de genoemde locaties, zou nader onderzocht dienen te worden. Voor deze jongeren kan dat interessante kostenvoordelen opleveren, naast een goed saamhorigheidsgevoel. Zeker voor de bouwplannen op het terrein van de voormalige kleuterschool kan collectief bouwen een interessante mogelijkheid zijn.

Ten slotte:

Dorpsraad Loo wil aan de hand van deze notitie graag in gesprek met het bestuur van de gemeente om duidelijkheid te verkrijgen over een aantal vragen met betrekking tot de geschetste problematiek en oplossingen, zoals:

- Vindt u ook dat het voor de leefbaarheid van het dorp Loo belangrijk is dat er voor (Loose) jongeren een plek moet kunnen zijn om te wonen in Loo?
- Vindt u ook dat het belangrijk is om nu de leefbaarheid op minimaal het huidige niveau te houden door nieuwbouwplannen te maken en uit te voeren, dit om te voorkomen dat de leefbaarheid in de knel komt en achteraf met kunstgrepen, meestal tijdelijk, moet worden opgelapt?
- Vindt u ook dat de verpaupering door de oude gebouwen en kassen moet worden gestopt en dat door passende woningbouw de landschappelijke uitstraling van Loo en daarmee de gemeente Duiven een grote positieve opwaardering krijgt?
- Vindt u ook dat het woningaanbod in Loo onvoldoende is voor jongeren?
- Kan de gemeente zich vinden in de drie aangewezen locaties door de dorpsraad?
- Wat kan de gemeente Duiven betekenen in het vooronderzoek?
- Welke rol kan de gemeente hebben in het vinden van een projectontwikkelaar die dit plan kan uitvoeren?

Dorpsraad Loo hoopt over spoedig verder met u in gesprek te geraken over deze notitie!