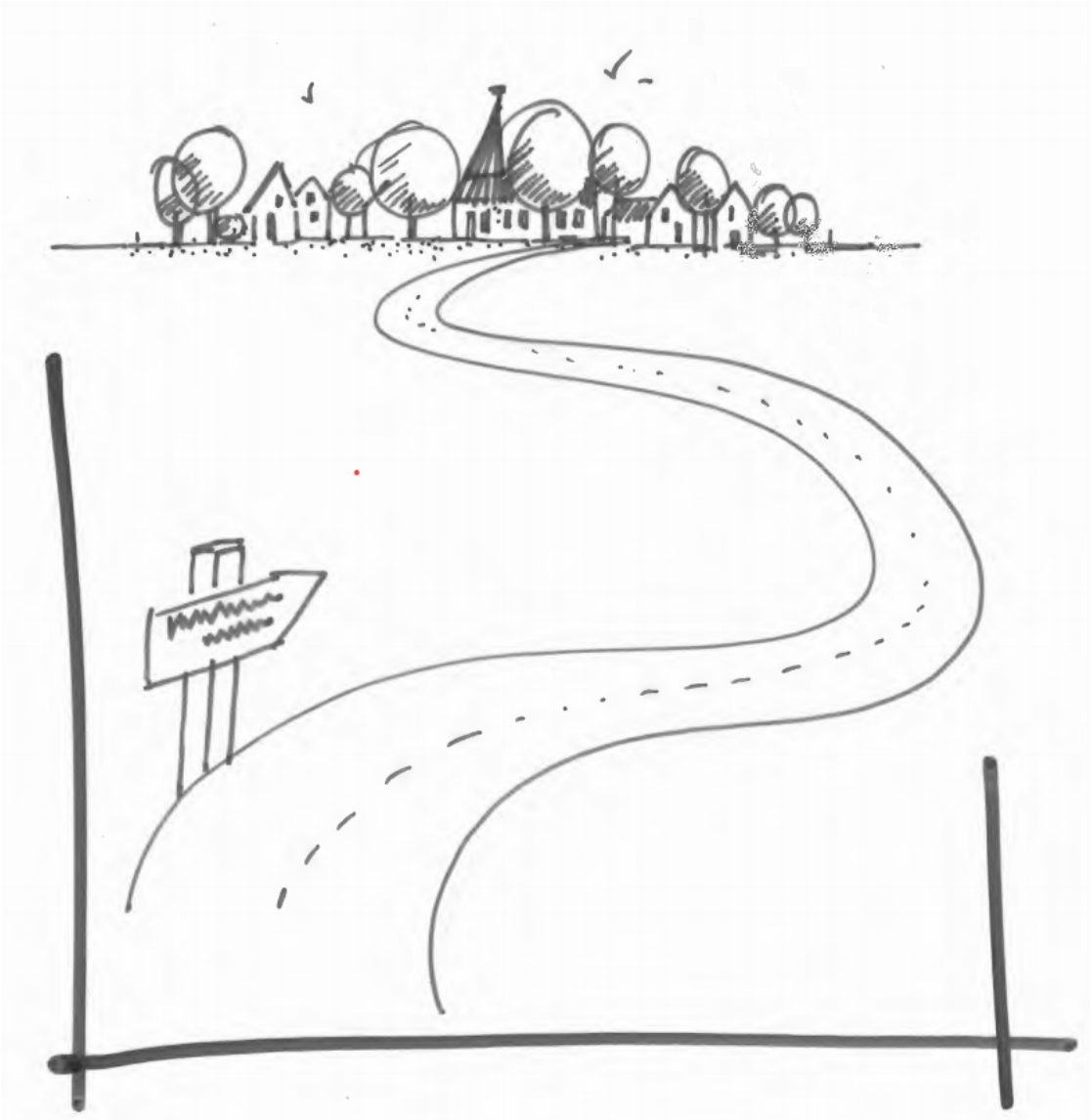


Routekaart Loo - Wonen en Voorzieningen

22 december 2021



Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt. Deze is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk.

1. Ambitie Wonen en Voorzieningen Loo

Een belangrijke ambitie voor Loo is om jongeren en gezinnen uit Loo én het buitengebied de mogelijkheid te geven in Loo te kunnen blijven wonen. Er is voor deze groep te weinig aanbod van betaalbare woningen en dat vraagt om de bouw van goedkope (kleine) woningen voor starters en daarnaast betaalbare woningen waar die starters vervolgens weer naar door kunnen stromen. Door die woningbouw te clusteren in de kern Loo kan dat bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit op de lange termijn en een bijdrage leveren aan het behoud van de Looschool en het Naaberlookaal. Op de erven in het buitengebied worden vooral duurdere vrijstaande woningen gebouwd. De inschatting is dat er een beperkte behoefte aan seniorenwoningen zal zijn, voortkomend uit de enquête onder de inwoners van Loo. Een deel van de ouderen gaat naar Bathmen als zij niet langer in hun eigen woning in het buitengebied kunnen blijven wonen.

De ambitie is om een (aantal) woningbouwlocatie(s) in en bij de kern Loo voor te bereiden. Daar kunnen dan per jaar enkele woningen gebouwd worden voor lokale woningzoekenden. Voorkomen moet worden dat die woningen te laat beschikbaar komen voor de lokale (jonge) woningvragers en zij om die reden alsnog uit Loo moeten vertrekken om een woning te vinden. Door de locatie en de planologische ruimte voor woningbouw alvast te regelen kan snel ingespeeld worden op de vraag van dat moment. In de ambitie wordt indicatief gedacht aan gemiddeld 2 tot mogelijk 4 woningen per jaar.

1

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

- Op basis van de recente woningbehoefteprognose voor de gemeente schatten we nu in dat de woningbouwopgave voor Loo ongeveer 15 woningen is in de komende 10 jaar.
- Door het huidige woningtekort ligt de woningvraag tot 2025 gemiddeld hoger. Voor de korte termijn zetten we al in op de bouw van de eerste 10 woningen. Afhankelijk van de ontwikkelingen daarna bekijken we de volgende fase. In de locatieverkenning houden we voorlopig rekening met een vervolg met nog eens 10 woningen.
- Omdat het om kleine aantallen gaat en er een gemixt beeld is van de woonwensen moet samen met de potentiële bewoners gezocht worden naar het aantal woningen dat per jaar nodig is. Dat maatwerk is ook belangrijk om te voorkomen dat de woningen uiteindelijk niet door de lokale woningzoekenden gekocht worden.

Welk soort woningen

- De werkgroep “Bouwen aan Loo” concludeert dat er behoefte is aan maatwerk bij het bepalen van het soort woningen: uit hun enquête blijkt dat veel jongeren belangstelling hebben om in Loo te (blijven) wonen en bij velen de voorkeur uitgaat naar een betaalbare woning.
- Het gaat om koopwoningen: starterswoningen tot € 200.000, aangevuld met gezinswoningen voor Loo met een maximale koopsom van € 325.000 (NHG-grens)¹;
- In het duurdere segment is er voldoende aanbod in de bestaande woningvoorraad en in het nieuwbouwaanbod bij de transitie van erven.
- De woningbouwcategorieën moeten aansluiten op de woningvraag van de lokale woningzoekenden: het bepalen van het soort woningen gebeurt in afstemming met de lokale woningzoekenden en wordt bij voorkeur door henzelf gebouwd als collectief particulier opdrachtgeverschap
- De woningbouwlocaties moeten de flexibiliteit hebben om daarop in te kunnen spelen.
- Om de starterswoningen voor een bedrag tot € 200.000 te kunnen bouwen zal het gaan om kleine wooneenheden: met de lokale jongeren wordt gekeken hoe dit aansluit bij hun behoefte.

2.2. Voorzieningen

De nieuwbouw zal beperkt bijdragen aan het aantal leerlingen voor basisschool de Looschool. Evenzo zal de nieuwbouw een beperkt aantal vrijwilligers en gebruikers van het Naoberlookaal genereren.

¹ De prijsgrenzen hebben betrekking op 2021 en de huidige Doelgroepenverordening. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd en de doelgroepenverordening wordt in 2022 geactualiseerd.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma moeten geschikte plekken gevonden worden. Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden en de kwaliteit van de kern kunnen versterken en welke plekken weinig of geen ruimtelijke beperkingen hebben om te bouwen. Op basis van de verkenning komt voor de korte termijn een locatie aan de Bettinkdijk in beeld voor woningbouw.

3.1. Welke locaties komen in beeld voor woningbouw

Op basis van de gebiedskenmerken zijn er drie ontwikkelingsrichtingen:

1. Versterken van de lintbebouwing door transformatie van bestaand vastgoed en gebruik achtererven,
2. Nieuwe woonbuurt die aansluit op de huidige lintbebouwing,
3. Transformatie van erven als een agrariër in de directe omgeving van Loo de bedrijfsvoering stopt.

Bij de uitbreidingen wordt ingezet op het versterken van de huidige structuur van Loo met de lintbebouwing. Gestart wordt met de locatie langs de Bettinkdijk (groen op de kaart). Deze locatie biedt ruimte voor ongeveer zeven woningen (bij een dichtheid van 25 woningen per hectare) maar het uiteindelijke aantal zal sterk afhangen van het type woningen waar de behoefte naar uitgaat.

Om te voorzien in de woningbehoefte na de locatie langs de Bettinkdijk wordt daarna breed verkend op welke plekken woningbouw mogelijk is buiten de dan geldende milieucirkels (locatie tussen Bettinkdijk en Schepersboerweg, het evenemententerrein en Baarhorsterdijk en een aantal kleine locatie langs de dorpslinten Looweg/ Bettinkdijk en Baarhorsterdijk/ Schepersboerweg) . Uitgangspunt is dat de kern compact blijft en het ruimtelijk karakter van het organisch gegroeide Loo overeind blijft. De woningen zijn hierbij gelegen aan de bestaande linten. De contouren uit de milieuanalyse, het behoud van belangrijke zichtlijnen op het omliggende landschap en de karakteristieke openheid van de evenementendriehoek zijn bepalend voor het aantal woningen dat past op een plek. Een bouwblokje van meerdere (betaalbare) woningen kan daarbij op eenzelfde manier in het lint worden ingepast als recent de starterswoningen aan de Bettinkdijk.

3

Kaartje met locatie Bettinkdijk (groen)



Tegelijkertijd met de ontwikkeling van de linten wordt bij de ontwikkeling van eventuele vrijkomende erven, rondom het dorp, ingezet op een aanvullend aanbod. De ontwikkeling van kleinere woningen in het goedkope en betaalbare segment daar kan ook bijdragen in de woningbehoefte.

3.2. Aandachtspunten bij de uitwerking

De voorgestelde aanpak in Loo is bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) voor lokale woningvragers. Deze aanpak is in lijn met de afspraken van de 'Woonagenda West-Overijssel 2021-2025' en het programmatische sleutelproject 'Leefbaarheid landelijk gebied en kleine kernen'.

"We stimuleren bijzondere woonconcepten [...] innovatieve woonvormen in het programma (afhankelijk van lokale situatie). We denken hierbij aan o.a. (C)PO en urban commoning. We kijken hierbij speciaal naar kansen in de kleine kernen. Juist daar kunnen bijzondere woonconcepten bijdragen aan de leefbaarheid, het aantrekken of vasthouden van specifieke doelgroepen en het aansluiten op de lokale behoefte. (p. 13)"

Toch is de ontwikkeling van woningen in en rond de kern van Loo vanuit het huidige (provinciale) beleidskader nog niet vanzelfsprekend. Het dorp is niet aangewezen als sleutelproject 'Leefbaarheid landelijk gebied en kleine kernen' en het betreft hier bouwen in het buitengebied. Dat was ook het geval bij de ontwikkeling van de 4 starterswoningen in 2019. Om woningen te kunnen toevoegen moet worden onderbouwd dat nieuwe woningen ruimtelijk inpasbaar zijn. Dat is ook het uitgangspunt in de 'Woonagenda West-Overijssel': '[..] zoveel mogelijk door inbreiding, maar we zien ook dat op sommige plekken uitbreiding nodig is. Ruimtelijke kwaliteit is hierin leidend, het behoud van onze unieke landschappen staat voorop. '

Daarbij is het naar verwachting noodzakelijk dat het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) moet worden toegepast. Hierbij moet de gevraagde ontwikkelingsruimte in de groene omgeving worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

4. Strategie voor de realisatie

Voor het invullen van de specifieke woningbouwopgave in Loo wordt gekozen voor het innemen van een gemeentelijke grondpositie op locatie Bettinkdijk. Daarna wordt het planologisch kader voor deze locatie geschikt gemaakt voor woningbouw. De grondpositie maakt het mogelijk om een strakke regie te hebben op de woningbouwtypologie en uitgiftetempo. Door bovendien te kiezen voor collectief particulier opdrachtgeverschap CPO kan de bouw één op één aansluiten op de lokale woningvraag. We kiezen we volgende werkwijze:

- De gemeente verwerft de gronden van locatie Bettinkdijk tegen een marktconforme prijs.
- Gemeentelijke gronduitgifte gaat tegen marktconforme prijzen die jaarlijks zijn vastgelegd in de grondprijzenbrief.
- Bij de ontwikkeling van de locatie is realisatie onder CPO verplicht.
- Vanuit de gemeente wordt het proces van een CPO-groep bij een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gefaciliteerd met extra ambtelijke inzet. Dat is een voorwaarde omdat de realisatie door een CPO-groep vaak complexer is en niet alleen een zakelijk proces omdat het om hun eigen woning gaat waarvoor de groep zelf de ontwikkelrisico's neemt.
- Via de uitgiftevoorwaarden bepaalt de gemeente aan welke doelgroepen de gronden worden uitgegeven. De inzet zal gericht zijn op lokale woningzoekenden maar door wettelijke beperkingen kan dat niet worden afgedwongen.
- Zowel in een uitvraag, koopovereenkomst als in de uitgiftevoorwaarden voor CPO wordt een zelfbewoningsplicht worden opgenomen voor 5 jaar. Dit sluit speculanten en beleggers uit.

5. Aan de slag

Voor de realisatie van de woningbouwambitie worden de onderstaande stappen doorlopen. Voorwaarde bij deze aanpak is wel dat er overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaar over het marktconform verwerven van locatie Bettinkdijk:

Augustus 2021	Participatie met het dorp over de routekaart Loo <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwambitie 2030• Vervolgstappen
September (najaar) 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Vaststellen routekaart• Krediet aankoop gronden• Voorbereiden ruimtelijk besluit (Bestemmingsplan of Omgevingsplan)
Sep 2021 – eerste helft 2022	Planvorming en voorbereiden ruimtelijk besluit (Bestemmingsplan of Omgevingsvergunning voor planactiviteit) <ul style="list-style-type: none">• Planvorming woningen• Inrichting openbare ruimte• Start werving CPO en uitgifte• Voorbereiden bouwrijp maken
Maart 2022	Besluitvorming Raad Ruimtelijk en financieel
2023	Uitnodigen eerste groep woningzoekenden uit Loo en omgeving en start uitgifte gronden Bettinkdijk
Bij 75% verkoop + 1 jaar	Start plantraject voor volgende locatie(s)