



LEADER Noordoost-Twente

p.a. Gemeente Tubbergen
Postbus 30
7650 AA Tubbergen
Telefoon: 06 – 53 70 34 56
E-mail: o.akkerman@overijssel.nl



Oriënterend projectformulier LEADER

Nr.	Projectnaam: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Losser (CPO Losser)		
Omschrijving project			
Het project betreft het realiseren van een multifunctioneel gebouw welke niet alleen voor bewoners van het wooncomplex ter beschikking staan, maar ook voor overige inwoners van de gemeente Losser, en voor personen buiten de gemeente Losser en grensoverschrijdende buurgemeenten. Dit multifunctionele gebouw kan o.a. als steunpunt fungeren voor een op de vraag afgestemd aanbod van welzijn en zorg.			
Contactpersonen	Organisatie	Naam	Telefoon
Projectleider	CPO Losser	Rob Wegdam	053-5382563
Overige personen	CPO Losser	Johan Wensink	053-5381567
	CPO Losser	Bernhard Veneklaas Slots	053-5361522
Doelstelling project			
Doel van de vereniging is het in collectief particulier opdrachtgeverschap het creëren van woonruimte en eventueel daaraan verbonden faciliteiten op het gebied van gemeenschappelijke service, gezondheidszorg en centrale faciliteiten zoals bijv. multifunctionele lounge met koffiecouter, leestafel, bibliotheek, videotheek, fitnessruimte, wellnessruimte, gastenkamers, hobby werkplaats, tuinkas, boomgaard, groenten-, fruit- en kruidentuin, buitenruimte met speeltoestellen, jeu de boulesbaan, tennisbaan. De vereniging tracht dit doel te bereiken door een zodanig sociaal klimaat te bieden dat de bewoners zich fysiek en sociaal veilig voelen en activiteiten kunnen delen waaruit zij voldoening putten. Voor het bouwen kiest CPO Losser voor extra kwaliteit op het gebied milieu, energiebesparing (bijv. verwarming via aardwarmte), waterbeheer (bijv. afvoer hemelwater via bovengrondse lopen), en zal maximaal de in de bouw aandacht worden geschonken aan de domotica. Deze ruimte beoogt tevens te dienen als ontmoetingscentrum voor jeugd en ouderen. Kortom: De zorg en belangstelling voor elkaar (Noaberschap) in een optimaal eigen gekozen omgeving realiseren.			

Relatie doel tot het ontwikkelingsplan

- 1) Dorpsontwikkeling: Door dit wooncomplex zal de leefbaarheid van het dorp positief worden beïnvloedt. Het plan speelt in op één van de hoofddoelstellingen van de gemeente op het gebied van woningbouw in het bijzonder de ouderen binnen de gemeente. Het doel bestaat uit het voor iedereen voldoende woningen in de juiste typen. Die staan dan goed ingepast en op de juiste plek in een omgeving waar mensen zich veilig voelen.
- 2) Economisch potentieel: i.v.m. het bovengemiddelde bestedingspatroon van de toekomstige bewoners zal dat een positieve bijdrage geven in de bestedingen in het dorp zelf. Dit plan stimuleert ouderen om in de gemeente Losser te blijven. De 55-plusser van deze tijd is actief en goed gemotiveerd. Indien voor deze groep mensen de mogelijkheden, om zich voor de omgeving in te zetten, duidelijke vormen aanneemt zal dit een positief effect op de inzet hebben. Hierbij denkend aan o.a. vrije tijd combineren met vrijwilligerswerk. Werkzaamheden als ondersteuning in het maatschappelijke werk, het verenigingsleven en in de zorg. Het levensbestendig wonen, door optimale domotica toepassingen zorgen voor lagere ziekten- en/of verzorgingskosten.
- 3) Toerisme: Door de LAGA zijn er in Losser vele bezienswaardigheden bij gekomen. Het is ook de bedoeling dit complex open te stellen voor geïnteresseerden van buiten Losser, dit wordt straks ook een bezienswaardigheid door haar diversiteit en opzet.
- 4) Stad-platteland: Doordat er speciaal ruimte wordt gecreëerd voor een boomgaard met oude fruitboomrassen en groenten- en moestuinen, zou dit terrein ook voor 50 + ers uit de agrarische sector als ouderdagwooncomplex als toegevoegde waarde kunnen dienen.

Beoogd resultaat/effect op de te leveren eindproducten

Zie doelstelling van het project Kort samengevat: Zorg en belangstelling voor elkaar: Noaberschap

Uitvoeringsperiode/looptijd

Planning	2010-2012
Tijdstip uitvoer	2011-2012
Tijdstip afronding	2012

Geraamde kosten en bijdragen

Totaal geraamde project kosten	€ 1.250.000,00
--------------------------------	----------------

Totaal innovatieve deel project (Leaderwaardige deel)	circa 35%
---	-----------

Financiële dekking project	€ € €
----------------------------	-------------

Stand van zaken financiële dekking

Wel/niet toegezegd	Niet toegezegd
--------------------	----------------

Datum: 22 oktober 2008	
------------------------	--

Belemmeringen (planologische/vergunningen ed.): stand van zaken: Natura 2000 en stankcirkel waterzuivering van Waterschap Regge en Dinkel. Via de gemeente lopen hierover gesprekken en de ontwikkelingen lijken positief.

Partiele herziening bestemmingsplan: Nog niet van toepassing Bouwvergunning verleend op: Nog niet van toepassing Uitweg vergunning verleend op: Nog niet van toepassing Milieuvergunning verleend op: Nog niet van toepassing Enz.	
Overige opmerkingen	

ALGEMENE PROGRAMMA-INDICATOREN LEADER

1 Experimenteel en innovatief karakter

Wat is, naar uw inzicht, het experimentele en vernieuwende karakter van het project voor het betreffende LEADER gebied?

Toelichting: Voor Twente en zeker voor Losser gaat het om een betrekkelijk nieuw initiatief. In het bijzonder het multifunctionele gebouw met daaraan verbonden faciliteiten op het gebied van gemeenschappelijke service, gezondheidszorg en centrale faciliteiten.

2 Is uw project Duurzaam? (geen eenmalige activiteit)

Dit project zal zeker een levenscyclus van tientallen jaren hebben.

3 'Bottom up' benadering (aanpak van onderop)

Op welke manier is het project tot stand gekomen en welke partijen zijn daar bij betrokken geweest?

Toelichting:

Onze huidige voorzitter de heer Rob Wegdam heeft in het vroege voorjaar van 2007 in een plaatselijk huis aan huiskrant een oproep geplaatst voor medestanders die met hem wilden meedenken een bouwproject te ontwikkelen voor geïnteresseerden die volgens de rekenkundige regels van het leven in de tweede helft van hun leven staan. Zijn oproep bleef niet zonder gevolgen. Een werkcomité was snel gevormd. Het werkcomité ziet van nabij de tijdsontwikkeling dat de huidige en toekomstige 55-plussers door maatschappelijke ontwikkelingen verplicht worden woonvormen zoeken waarbij leef/ en woonruimte worden ingeleverd en centrale faciliteiten de oude dag aangenaam kunnen maken.

Het oog viel al snel op het voormalige Top Craft terrein aan de Ravenhorsterweg, maar ook het complex van de voormalige Aloysiusschool in het dorp is een optie. Er zijn al ideeën en beknopte schetsplannen voor de invulling van deze twee genoemde locaties. Uit enquêtes en onderzoek is naar voren gekomen dat de eerste plek, het voormalige Top Craft terrein, veruit de meeste belangstelling heeft en ook in eerste instantie het meest geschikt is, mede omdat de benodigde grond optimaal is. Bovendien bevindt zich op korte afstand het mooie buitengebied van de Zandbergen, het Dinkeldal en het centrum van het dorp Losser.

Eind 2007 zijn belangstellenden geïnformeerd over de plannen. Er is al een bouwcommissie in het leven geroepen die bestaat uit 7 leden.

De vereniging telt op dit moment 31 leden. De oprichtingsakte is gepasseerd, het huishoudelijke reglement, de huisstijl en contributie zijn al goedgekeurd door de leden.

De gemeente Losser is erg positief over ons initiatief. Wij hebben met wethouder K. van den Bos (portefeuille: Vergunningen en Volkshuisvesting, Economische Zaken en Toerisme, Handhaving, Sport, Dienstverlening) een gesprek gehad over de locatie en onze doelstellingen. Deze wethouder is erg enthousiast en heeft ons toegezegd dat de gemeente een projectverantwoordelijke ter beschikking wil stellen aan onze stichting. Dit is al geformaliseerd.

Daarnaast is het de bedoeling dat Stedelijk Wonen in Enschede het project gaat begeleiden.

4 Overdraagbaarheid

In welke mate vervult het project een voorbeeldfunctie en kan het worden toegepast in andere gebieden?

Voor zover wij weten is het voor deze regio een compleet nieuw project, het zal na realisatie een voorbeeld worden voor vele andere initiatiefnemers en gemeenten.

5 Samenwerking

Is er sprake van een (nieuw) samenwerkingsverband binnen het LEADER gebied?

Is sprake van een samenwerkingsverband tussen 2 of meer plattelandsgebieden?

Toelichting: N.V.T.

6 Aandacht voor vrouwen/jongeren

Wordt in het project speciaal aandacht besteed aan vrouwen en/of jongeren?

Toelichting: In dit multifunctionele gebouw wordt overwogen ruimte te creëren voor kinderopvang (een kinderopvangverblijf heeft grote interesse in het huren van een gedeelte van het gebouw). De ouderen op dit wooncomplex kunnen hun of haar kennis weer overdragen op de kinderen. Ook kunnen ouderen assistentie verlenen of samen met de leiders van de kinderopvang met de kinderen iets organiseren.

Dit complex is niet alleen bestemd voor 55-plussers, maar er wordt ook ruimte gecreëerd voor sociale woningbouw en woningen voor jongeren.

Tevens verwachten wij dat het ruimte gaat geven aan kennisoverdracht tussen ouderen en jongeren.

Deze ruimte zal ook beschikbaar gesteld kunnen worden voor actieve vrouwen- en jongerenorganisaties.

7 Behoud en creatie van werkgelegenheid

Is in het project sprake van een verwacht behoud of een verwachte toename van werkgelegenheid?

Dit bijzondere project heeft als resultaat dat de bewoners zich in Losser zullen blijven vestigen.

Velen zullen anders vertrekken naar passende woninginitiatieven in de vooral grote gemeenten in Twente. Door het vooral ruimere bestedingspatroon zal het een economisch positieve bijdrage leveren.

Korte omschrijving van het project

Beginsituatie

De gemeente Losser kampt met een (dreigende) onevenwichtige samenstelling van de bevolking. Jongeren amuseren zich onvoldoende, maar vertrekken door hun studie naar elders. Hun ouders, in een volgende levensfase, willen feitelijk in Losser blijven wonen, maar het aanbod op de woningmarkt heeft niet de kwaliteit en kwantiteit die zij wenselijk achten. Als gevolg daarvan vertrekt het actieve, kapitaalkrachtige deel, naar omliggende plaatsen en steden waar betere woonmogelijkheden geboden worden. Kortom: de vergrijzing slaat toe, niet alleen qua leeftijd.

Voor de gemeente Losser, voor de gemeenschap an sich, is het een hachelijke zaak dat zoveel potentie, jong en oud, naar elders vertrekt. De draagkracht van de gemeentelijke voorzieningen en ook de economische potentie die de gemeente heeft, neemt af door de migratie.

Die situatie wil het revitaliserende plan van “collectief particulier opdrachtgeverschap Losser” keren. Wij, een groep van ca. 45 vijftigers willen blijven genieten van de woon- en leefomstandigheden in Losser. Sterker: we willen met ons plan een injectie geven aan de plaatselijke samenleving en economie.

Nagenoeg allemaal bevinden wij ons in een levensfase waarin onze kinderen het ouderlijke huis hebben verlaten. We maken plannen voor de nabije toekomst. Onze wensen zijn feitelijk eenduidig: een prettige, duurzame woon- en leefomgeving, veilig en beschermend met oog en zorg voor elkaar.

Omdat deze vorm van wonen in Losser (nog) niet voorkomt, heeft de groep het plan opgevat zelf een dergelijk woongemeenschap te realiseren.

Wat willen we:

- * Een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het dorp door te blijven wonen in de gemeente Losser.
- * Een buurt creëren waarin het prettig wonen is en waar mensen vanzelfsprekend oog en zorg hebben voor elkaar.
- * Het versterken van het begrip ‘noaberschap’.
- * Het creëren van een buurt die:
 - In het prachtige landschap past.
 - Een landelijke uitstraling heeft.
 - Kwalitatief hoogwaardig is en een duurzaam karakter heeft in milieutechnische- en in levensloopbestendige zin.
 - Uitblinkt in diversiteit in woonmogelijkheden. We bouwen er allemaal ons huis.
 - Ontspanning en zorg bieden aan haar bewoners en dorpsgenoten.

De heer Pi de Bruijn, een famous stedenbouwkundige en architect, heeft desgevraagd zich bereid verklaard het stedenbouwkundige plan en de supervisie voor “de Ravenhorst” te willen ontwikkelen.

Met andere woorden:

De potentie van de groep is in alle opzichten groot. Voor de gemeente Losser zou het een meerwaarde hebben deze vitale groep te behouden voor de gemeenschap. Voorzieningen in Losser hebben baat bij het ambitieuze plan. En ten slotte: de initiatiefnemers willen een woonomgeving waar iedereen trots op mag zijn.