

Gaanderen (bijlage bij de factsheet)

Karakterisering Kern

De oorsprong van Gaanderen is een agrarisch buurtschap aan de noordkant van het huidige dorp. Door de vondst van ijzeroer in de bodem kreeg de ijzerindustrie grote invloed op de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp. Rond de verspreid liggende bedrijven ontstonden kleine buurtschappen die geleidelijk aan elkaar groeiden. De aanleg van de Rijksweg en de spoorlijn bepaalde voor een belangrijk deel groeirichting van het dorp. Het Dorp telt ca. 5500 inwoners.

In Gaanderen bevindt zich het woonzorgcentrum St. Jozef. Hier kan men terecht voor tijdelijke, langdurige zorg en verpleegzorg. In dit woonzorgcentrum bevindt zich ook een restaurant en biljart, waardoor het ook voor 'mensen van buiten' een plek is om elkaar te ontmoeten. Daarnaast hebben De Pol en de Trefkuul een belangrijke ontmoetingsfunctie. Op dit moment zijn er 3 basisscholen in Gaanderen aanwezig (openbaar, christelijk en katholiek). Gaanderen heeft geen klassiek centrum. Het centrum is vooral een lichte concentratie van winkels rondom een parkeerterrein nabij het kruispunt waar de Hoofdstraat aansluit op de Rijksweg. Het centrum van Gaanderen wordt meer beleefd in de lintbebouwing van de Rijksweg en de Hoofdstraat. De winkels in Gaanderen voldoen aan de directe dagelijkse behoeften (supermarkt, bakker etc.). Het voormalige Pelgrimcomplex heeft in sterke mate het karakter van de dorpskern bepaald, maar hier vindt de laatste jaren een herontwikkeling plaats. Hierdoor zal in vergelijking met het historische hart in Wehl in het centrum een meer eigentijdse touch voelbaar worden. Door de komst van het station is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer aanzienlijk verbeterd. De bereikbaarheid van Gaanderen is dan ook goed. De relatie met Terborg is sterk aanwezig. De Rijksweg vormt een verbindend element tussen de kernen Gaanderen en Terborg. De bebouwing gaat hier geheel in elkaar over. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen in Gaanderen en Terborg. Het ontstaan van Gaanderen is zowel in de kern Gaanderen als rondom Gaanderen in het landschap terug te zien. De duinen waarop Gaanderen ligt zijn op enkele plekken in het dorp (de Pol en Doorninksbulten) nog goed te zien. Samen met de aanwezige beken die rond en door het dorp stromen, vormen zij de groene ruggengraat van het dorp. Ze bieden de inwoners de kans om op korte afstand van de natuur te genieten en via groene routes het buitengebied te betreden. De ontwikkeling van een natuurpark langs de Akkermansbeek aan de rand van Gaanderen is tot stand gekomen met veel inzet van bewoners uit het dorp. Dat de inwoners van Gaanderen tevreden zijn over de eigen woonomgeving blijkt ook uit de Lemon-enquete.

Karakterisering bewoners

Gaanderen kent een sterke sociale dorpscultuur en een rijk verenigingsleven.

De belangstelling voor de aanwezige verenigingen is zeer groot. Daarnaast is er veel diversiteit in het soort verenigingen, waarbij er veel muziek/dans/toneel-gerelateerde verenigingen aanwezig zijn. De Pol en omgeving vormen het hart voor de sportverenigingen. De meeste mensen uit Gaanderen werken buiten het dorp in Doetinchem of andere plaatsen binnen en buiten de regio. Het opleidingsniveau is gemiddeld, evenals het fiscaal maandinkomen. Op dit moment is er in vergelijking met de gemeente Doetinchem en de regio Achterhoek in Gaanderen sprake van een oververtegenwoordiging van het aantal bewoners in de leeftijd van 50-65 en een ondervertegenwoordiging van het aantal 15- tot 35-jarigen. Zoals uit de Lemon-enquete is gebleken, is de inwoner van Gaanderen een tevreden mens. Door de actieve dorpsraad is samen met de inwoners een dorpsplan opgesteld.

		Gaanderen
Demografie	Totaal aantal inwoners	5546
	Aantal 0-14	16,50%
	Aantal 15-24	11,13%
	Aantal 25-44	21,28%
	Aantal 45-64	32,22%
	Aantal 65+	18,88%
Betrokkenheid bij eigen buurt	Heel/enigszins betrokken	84%
	Niet/nauwelijks betrokken	16%
Ontvangen informele ondersteuning	Mantelzorg	6%
	Hulp van vrijwilliger	3%
Buurtparticipatie	Inzet voor sfeer	30%
	Inzet voor leefbaarheid en veiligheid	19%
	Deelname leuke activiteiten	39%

Bron: *Wijkprofiel inventarisatie/SGBO Benchmark juni 2013*

Toelichting leegstand

Begin 2014 is gestart met de uitvoering van beleid op het vlak van leegstand en herbestemming. Het betreft leegstand van alle gebouwen, woningen uitgezonderd. Het leegstandspercentage bedraagt in die sector 2% wat overeenkomt met frictieleegstand en dus (nog) geen prioriteit heeft.

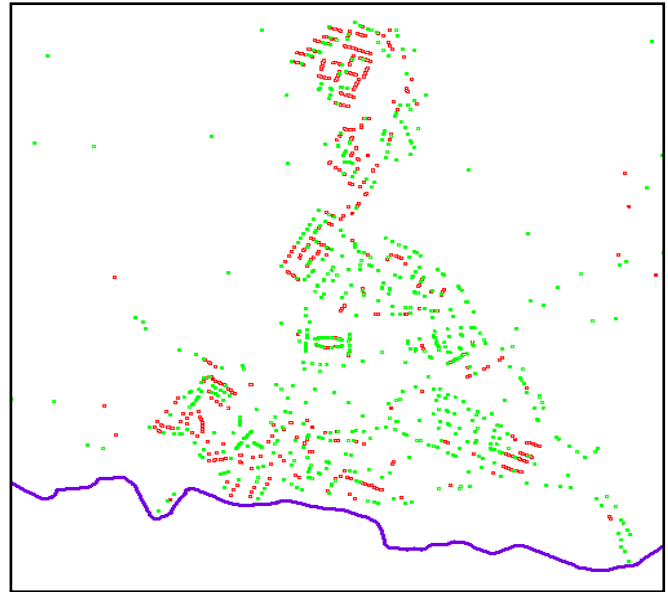
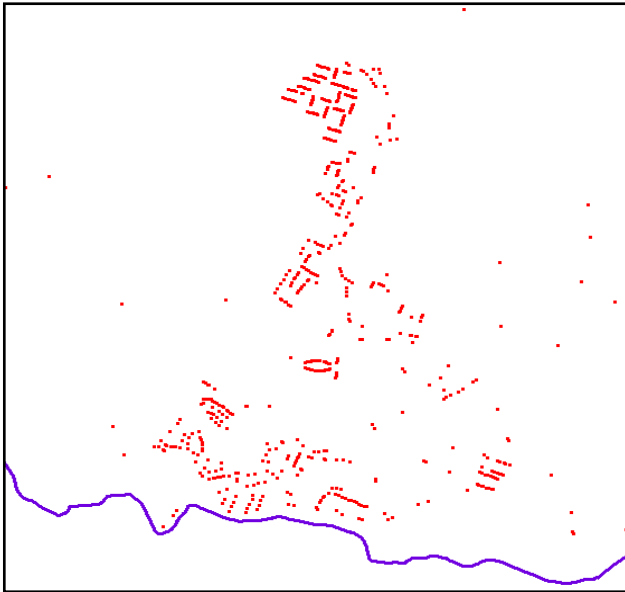
Het Team Leegstand inventariseert de leegstand en werkt met een dynamische kaart. Het team werkt aan instrumenten om leegstand of de negatieve effecten daarvan tegen te gaan. Denk aan deregulering, procesverfijning, programmaverkenning, etc. Een en ander gebeurt met interne en externe partijen. Het team probeert leegstand op de meest cruciale locaties in Doetinchem te voorkomen en oplossingen aan te dragen voor locaties waar leegstand een structureel gegeven is. Het is de bedoeling in de toekomst ook de dorpen in deze werkwijze te betrekken. Het accent ligt nog vooral in de stad Doetinchem.

Het voormalige St. Jozef staat op dit moment leeg omdat er nieuwbouw heeft plaatsgevonden op een andere locatie in Gaanderen. In de nabijheid van dit gebouw staat al één gebouw van formaat leeg, de Augustinuskerk, en zal in de nabije toekomst nog een gebouw van formaat leeg komen te staan; de Augustinusschool. De voormalige St. Jozeflocatie en omgeving behoeft dan ook aandacht. Daarnaast is er op enkele prominentie plekken in het centrum van Gaanderen sprake van leegstand van bedrijven en kantoren. Door de realisering van het MFA bij de Pol zullen de gebouwen waarin basisschool St. Martinus en basisschool Augustinus zijn gevestigd leeg komen te staan. In de toekomst komt daar mogelijk ook het schoolgebouw van Wis en Wierig bij. Wat betreft detailhandel staan er vooral bedrijven en kantoren leeg, waarvan enkele gelegen zijn in het centrum/kernwinkelgebied van Gaanderen. Er zijn momenteel geen leegstaande winkels

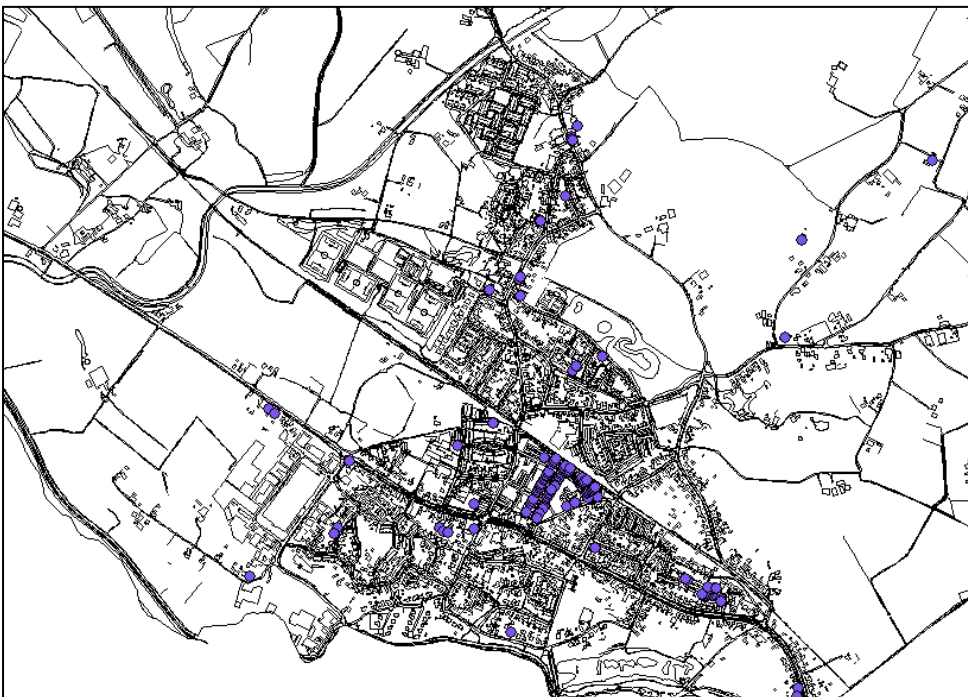
Kwaliteit woningen

Een groot deel van de woningen in Gaanderen is grondgebonden. De kwaliteit van de woningen is als goed te beoordelen. De meeste verouderde woningen zijn in de afgelopen jaren gerenoveerd. Veel woningen zijn gebouwd in de jaren '60, '70 en '80.

De potentiële geschiktheid van woningen voor ouderen is op twee manieren te benaderen; vanuit de definitie NultredenAchterhoek en op basis van de Doorzonscan (2008). Op basis van de definitie NultredenAchterhoek zijn 194 van 2351 woningen een nultredenwoning. In 2008 is er een lokale woningscan uitgevoerd (De Doorzonscan) om op basis van een aantal (bouwtechnische) kenmerken de potentiële geschiktheid van woningen voor ouderen te inventariseren. Uit deze inventarisatie blijkt dat relatief weinig (28%) woningen in Gaanderen potentieel geschikt zijn. Maar wat betekent dat voor de woningvoorraad? Allereerst hebben niet alle ouderen een aangepaste woning nodig. Zaak is om de potentieel geschikte woningen in te zetten voor diegenen die ze nodig hebben. Dit houdt in dat wat betreft de koopsector voorlichting zou kunnen plaatsvinden. De verantwoordelijkheid ligt bij de woningeigenaren zelf. Wat betreft de huursector zouden prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met als uitgangspunt dat niet alle woningen geschikt voor ouderen moeten zijn, maar dat degenen die een voor ouderen geschikte woning nodig hebben ook gestimuleerd worden naar zo'n woning te verhuizen. Dat betekent dat niet alle woningen hoeven te worden aangepast. De kwaliteit van de eigen woning wordt in de Lemon-enquete beoordeeld met een 7.6.



Afbeelding 1: potentieel geschikte woningen voor ouderen (rood) Afbeelding 2: Potentieel geschikte woningen voor ouderen (rood) in relatie tot woonlocatie 65+ inwoners (groen)



Afbeelding 3: nultredwoningen definitie Achterhoek (paars)

De huurwoningen van Sité zijn in een goede staat van onderhoud.

Ongeveer 52% van het woningbezit in de gemeente Doetinchem is een eengezinswoning, de overige 48% zijn appartementen. 30% Van de woningen is gebouwd voor 1965. 36% Heeft een bouwjaar gelijk aan of later dan 1980. Over het algemeen kan gesteld worden dat de woningen van voor 1965 qua bouwkundige staat prima in orde zijn, maar in veel gevallen toe zijn aan renovatie of groot onderhoud. 13% Van de woningen heeft een energielabel van E of lager.

Bouwjaar woningen

Kern	Gaanderen
Bouwjaar	woningen
1900-1909	56
1910-1919	47
1920-1929	63
1930-1939	190
1940-1949	132
1950-1959	249
1960-1969	259
1970-1979	535
1980-1989	259
1990-1999	349
2000-2009	112
2010-2014	71

Woonomgeving

Zoals aangegeven is het ontstaan van Gaanderen in de kern en daarbuiten terug te zien. De woonomgeving wordt door de inwoners in de Lemon-enquete gewaardeerd met gemiddeld een 7.5. De leefbaarheid wordt gewaardeerd met een 8.0. Gaanderen kan als schoon, heel en veilig worden beschouwd. De Struikenbuurt behoeft aandacht wat betreft de openbare ruimte. Ook de Kerkstraat en de Akkerstraat behoeven aandacht. Daarnaast vormt het centrum van Gaanderen een aandachtsgebied voor wat betreft de beleving van het centrum. Dit komt vooral door het stenige karakter, gebrek aan groen, de verkeerssituatie en de architectonische kwaliteit van het centrum.

Verwachte vraagontwikkeling in de komende 10 jaar

Op basis van het saldo van verhuizingen en de verhuisgeneigdheid is een vertrekoverschot te verwachten. We verwachten dat het aantal inwoners in Gaanderen de komende tien jaar langzaam zal afnemen. Als gevolg van verdere gezinsverdunning verwachten we echter dat het aantal huishoudens voorlopig nog min of meer gelijk zal blijven.