

PROGRAMMERINGSNOTITIE KWALITATIEVE WONINGBOUW DINKELLAND 2019-2028

INHOUD

Hoofdstuk 1:

Aanleiding

- 1.1 Woonvisie 2016+**
- 1.2 Advies Stec-groep**
- 1.3 Gemeentelijke standpunt woningbouw Dinkelland**
- 1.4 Uitvoeringsnota woningbouw 2018**

Hoofdstuk 2:

Kerngesprekken

- 2.1 Kerngesprekken over kwalitatief programmeren**
- 2.2 Algemene bevindingen kerngesprekken**
 - 2.2.1 Ontwikkeling woningbehoefte**
 - 2.2.2 Woningtypes**
 - 2.2.3 Bouwgrond**
 - 2.2.4 Koopwoningen**
 - 2.2.5 Huurwoningen**
- 2.3 Bevindingen afzonderlijke kernen en locaties**
 - 2.3.1 Agelo**
 - 2.3.2 Denekamp**
 - 2.3.3 Deurningen**
 - 2.3.4 Lattrop**
 - 2.3.5 Noord Deurningen**
 - 2.3.6 Ootmarsum**
 - 2.3.7 Rossum**
 - 2.3.8 Saasveld**
 - 2.3.9 Tilligte**
 - 2.3.10 Weerselo**

Hoofdstuk 3:

Woningbouwprogrammering

- 3.1 Woningverdeling volgens Uitvoeringsnota woningbouw**
- 3.2 Woningbouwproductie 2015 t/m 2018**
- 3.3 Gemeentelijke locaties**
- 3.4 Harde en zachte plannen per 31-12-2018**
- 3.5 Uitgangspunten programmering 2019-2028**

BIJLAGEN:

- 1. Bundel verslagen kerngesprekken**
- 2. Programmeringstabel kernen Dinkelland 2019-2028**

Hoofdstuk 1: Aanleiding

1.1 Woonvisie 2016+

In de Woonvisie 2016+ is aangegeven dat de woningbouwprogrammering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw wordt verantwoord en geactualiseerd, inclusief een actueel kwaliteitskader. Dat kwaliteitskader wordt gebruikt om te beoordelen of de plannen van ontwikkelaars goed aansluiten op de marktvraag.

Feitelijk gaat het om een kwaliteitshandvest op basis waarvan de gemeente per kern:

1. De toegevoegde kwalitatieve waarde van woningbouwinitiatieven die vanuit de private en particuliere sector op de gemeente afkomen kan toetsen;
2. Uitspraken kan doen over welke woonvormen wij aan de markt kunnen toevoegen, waarbij wij kunnen motiveren dat die toevoegingen op de (middel)lange termijn bijdragen aan een gedifferentieerd woonaanbod in de betreffende kern, aansluitend op de behoefte.

1.2 Advies Stec-groep

Aan bureau Stec is opdracht gegeven om een adviesrapport uit te brengen waarbij wordt ingegaan op de hiervoor genoemde opgave. Op 11 januari 2018 heeft de gemeente samen met de Stec voor de kernraden en de werkgroepen Wonen onder de vlag van "Mijn Dinkelland 2030" een algemene informatieavond gehouden over kwalitatieve woningbouwprogrammering. Daarna is er tijdens inloopsessies in februari 2018 met deze partijen dieper op het onderwerp ingegaan. De bevindingen tijdens die sessies zijn opgetekend in de zogeheten kernfoto's in het Stec-rapport (juni 2018) dat deel uitmaakt van de op 2 oktober 2018 door ons college vastgestelde Uitvoeringsnota Woningbouw 2018. Onderaan iedere kernfoto staat een afweging voor het toevoegen van woningtypen. Dit kan in de basis gezien worden als een "stoplicht", waarbij er per kern verschillende kwalitatieve afwegingen zijn. De gegevens dienen als basis voor de gesprekken met initiatiefnemers over de afweging van toekomstige woningbouwplannen. In de Uitvoeringsnota woningbouw is aangetekend dat de prognoses op kernniveau vooral indicatief zijn en de onzekerheidsmarge daarbij relatief groot is.

1.3 Gemeentelijke standpunt woningbouw Dinkelland

Voor de leefbaarheid van de kernen is het van belang dat er in alle kernen woningen kunnen worden gebouwd. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is het toekennen van woningen per kern die gebaseerd is op het inwoneraantal losgelaten. Er wordt actief gestuurd op inbreiding, waarbij de mogelijkheid bestaat dat strategische grondposities worden ingenomen indien inbreidingsmogelijkheden niet of onvoldoende aanwezig zijn. Voor de programmering werken we met prioriteiten die worden gevoed door:

1. de harde plancapaciteit voor uitgeefbare grond
2. transformatie en herstructurering van locaties
3. de prioriteiten die vanuit de kerngesprekken naar voren zijn gebracht
4. de heersende grondpositie van de gemeente

1.4 Uitvoeringsnota woningbouw 2018

De raad heeft in zijn vergadering van 18 september 2018 besloten aan het college opdracht te geven de Uitvoeringsnota woningbouw 2018 vast te stellen. De vaststelling vond plaats op 2 oktober 2018.

Beoogd resultaat

In het raadsvoorstel met betrekking tot de Uitvoeringsnota woningbouw is als beoogd resultaat aangegeven te kunnen beschikken over een actueel en kwalitatief woningbouwprogramma voor de gemeente Dinkelland voor 2018 tot en met 2027.

Het jaartal 2018 is hierbij genoemd omdat de cijfers in de Uitvoeringsnota woningbouw dateren van peildatum 1 januari 2018 (inventarisatie tot en met 2017). Voor de planning wordt de periode 2019 tot en met 2028 aangehouden (middellange termijn).

Hoofdstuk 2 : Kerngesprekken

2.1 Kerngesprekken over kwalitatief programmeren

De Uitvoeringsnota woningbouw 2018 met daarbij de rapportage van de Stec-groep over kwalitatief programmeren is toegezonden aan de vertegenwoordigers van de kernraden dan wel werkgroepen Wonen onder de vlag van "Mijn Dinkelland 2030". In overleg met deze vertegenwoordigingen zijn vervolggesprekken gevoerd in oktober en november om te komen tot een concretisering van de kwalitatieve opgave in de betreffende kern voor de korte termijn en de middellange termijn. Daarbij is niet alleen gesproken over de behoeftes maar ook over locaties.

Van elk kerngesprek is een verslag opgesteld dat is gedeeld met de vertegenwoordigers vanuit de kernen (**Bijlage 1: bundel verslagen van de kerngesprekken**)

De bevindingen uit die gesprekken worden hierna in algemene zin samengevat, waarbij wij een enkele opmerking hebben geplaatst.

Vervolgens worden de bevindingen per kern weergegeven en tevens de locaties opgesomd die vanuit de kerngesprekken, inclusief hun prioritering, zijn ingebracht.

In paragraaf 2.3. wordt de gesignaleerde behoefte per kern afzonderlijk voorzien van de reactie van ons college.

2.2 Algemene bevindingen kerngesprekken

2.2.1 Ontwikkeling woningbehoefte

Op de woningmarkt in Dinkelland komt zowel uit de dialoog met de kernraden resp. werkgroepen Wonen alsook uit het Stec-rapport een gebrek aan passend aanbod voor starters en senioren naar voren. In de periode na 2029 ontstaat een punt waar over het algemeen geen extra grondgebonden woningen meer nodig zijn. De groeiende doelgroep ouderen laat in beginsel voldoende grondgebonden woningen achter voor jongeren. Echter dit gaat dan met name om de hoeveelheid woningen en dat staat los van de vraag of deze woningen kwalitatief voldoen aan de woningbehoefte zoals woningtype en prijssegment voor starters. Dit zal ook per kern variëren.

De komende tien jaren is er dus nog nieuwbouw nodig in Dinkelland, daarna volgt er balans en vlakt de behoefte af. Het is dan ook verstandig nu al rekening te houden met de lange termijn effecten bij het beoordelen van nieuwbouwinitiatieven.

2.2.2 Woningtypes

Levensloopbestendige woningen of woningtypes die zowel aantrekkelijk als geschikt zijn voor jong en oud of eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden voor jong dan wel oud.

Appartementen in centrum of nabij centrum. Eventueel portiekwoningen met senioren beneden en jongeren boven.

2.2.3 Bouwgrond

Kleinere kavels, weinig tuin, goedkoop, rijenwoningen.

Tweekappers op 300 m2 grond. Mix in plangebied gewenst. Accent op flexibiliteit.

Behoefte aan zelfbouw met name in enkele kleine kernen.

2.2.4 Koopwoningen

Kleinere koopwoningen voor starters € 150.000,- - € 180.000.
Ook te denken aan een of tweepersoonshuishoudens.

Opmerking:

De genoemde prijzen zijn bijzonder laag aangehouden en momenteel voor nieuwbouw niet gangbaar.

2.2.5 Huurwoningen

Op peil houden aantal huurwoningen. Behoefte aan huurwoningen tot € 600,- voor jeugd en ouderen maar ook denken aan middeninkomens (huur vanaf € 700,-). Verkoop oude huurwoningen aan starters die ze willen renoveren.

Verkochte huurwoningen vervangen door actueel gevraagde huurwoningen voor starters en senioren.

Opmerking:

Eventuele nieuwbouw c.q. verkoop van huurwoningen zal in sterke mate samenhangen met het strategische vastgoedbeleid van de woningcorporatie Mijande Wonen en met name in relatie tot de opgave voor verduurzaming van de bestaande voorraad. Deze opgave zal onderdeel uitmaken van het bestuurlijk overleg met Mijande Wonen als onderdeel van de raamovereenkomst prestatieafspraken voor de komende jaren. In 2020 eindigt de looptijd van de huidige raamovereenkomst.

2.3 Bevindingen afzonderlijke kernen en locaties

2.3.1 Agelo:

Het gaat om kwaliteit van de te realiseren woningen, richten op starters maar ook doorstromers en senioren. Planmatige invulling bij de uitwerking vaststellen.

Mogelijkheden op locatie Schröder: transformatie bestaande bebouwing maar ook herontwikkeling rest van de locatie, hoge prioriteit, faseren.

“Doelstelling is om in verschillende planfasen de toekomst te benaderen om op basis van behoefte te kunnen schakelen wanneer dat nodig is.”

Locatie:

- *locatie Schröder (sturen op kwaliteit, faseren, invulling door op juiste moment te schakelen).*

Gemeentelijke reactie:

Wij kunnen ons verenigen met een gefaseerde invulling over een reeks van jaren door middel van transformatie van het voormalige boerenerf naar een woonerf. Gezien ook de bevindingen in het Stec-rapport met name voor starters en senioren.

2.3.2 Denekamp:

Seniorenwoningen bouwen, die op termijn ingezet/verbouwd kunnen worden door jongeren: lage kap, leven en slapen beneden, maximaal 2 slaapkamers boven.

Appartementen. Voorkeur voor bij centrum (300 meter).

Starterswoningen bouwen. Kleinere kavels, weinig tuin, goedkoop, rijenwoningen.

Afstoten huurwoningen aan starters, richtprijs € 150.000. Grote vraag huurwoningen middeninkomens (€ 700 tot € 1000) voor jeugd, ouderen en korte termijn huur.

Nu beperkt aanbod.

Woonzorg is voldoende aanwezig.

Locaties

- *Euowerft (prioriteit)*
- *Maddog (prioriteit),*
- *Hopmanstraat (prioriteit)*
- *Locatie Hermelink/Brinkstraat, Bögelscamp (v.m. sportvelden),*
- *scholen Churchillstraat.*
- *In toekomst arrangementen voor inbreiding: Alerdink, Averhof, Slotsdijk(?)*

Gemeentelijke reactie:

Het bouwen van seniorenwoningen die op termijn ingezet/verbouwd kunnen worden door jongeren zal naar onze mening op een enkele locatie een optie zijn. B.v op de locatie Hopmanstraat. In het merendeel van de centrumlocaties is er sprake van 2 of 3 bouwlagen met een kap. Anders dan de realisatie van appartementen kunnen stedenbouwkundige en bestemmingsplantechnische eisen een beletsel vormen voor laagbouw.

Euowerft en Maddog zijn geen gemeentelijk bezit maar hebben onze volle aandacht.

De benutting van deze en een of meer op termijn vrijkomende schoollocaties voor woningbouw is een goede optie. Echter is een daadwerkelijke realisatie van woningbouw op de schoollocatie en genoemde particuliere locaties qua tijdplanning bijzonder lastig. Om er voor te zorgen dat er in de komende jaren voldoende woningbouw mogelijkheden zijn, wordt er voor Denekamp ook ingezet op een strategische grondpositie conform de uitbreidingsrichting volgens de structuurvisie Dinkelland. Hierdoor houdt de gemeente ook volledige regie en is de kans op een planschadeclaim miniem. Hiermee willen wij met name ook de doelgroep starters van een woning kunnen voorzien. Of er een grote vraag is vanuit de middeninkomens naar huurwoningen tussen de € 700,- en € 1.000,- zal bij initiatieven nader geconcretiseerd moeten blijken. Het is geen doelgroep voor de woningcorporatie. Voor de locatie Alerdink is inmiddels vergunning verleend voor de bouw van een viertal levensloopbestendige woningen.

2.3.3 Deurningen:

Doorstroomproduct van starter naar senior: levensloopbestendige woningen zijn nodig voor iets langere termijn, dat zijn dan woningen die als starterswoning gebruikt kunnen worden maar over een jaar of tien ook voor ouderen. Behoefte aan complex met 12 tot 18 huurwoningen met zorg (dagbesteding). Hierdoor zou doorstroming ontstaan.

Jongelui behoeven tot 2027 wegens 6% groei (?) koopwoningen tot € 150.000 of huur tot € 600, dit kunnen zijn appartementen of kleine gezinswoningen voor starters die een net iets grotere stap willen maken.

Er is sprake van een scheefwonen dat als structureel probleem wordt ervaren: gezinswoningen worden bewoond door één persoon, verzoek om hierover te spreken met woningbouwvereniging

Locaties:

- *Locatie rondom pastorie en tuin: hoge prioriteit en sterke behoefte, investeerder nodig (lijkt geschikt voor seniorenwoningen huur met dagbesteding (zie bij seniorenwoningen/ zorgwoningen),*
- *Voormalige handbalveld / vierde veld DSVD: middelhoge prioriteit (gefaseerd uitgeven, intensiveren tbv gevarieerd aanbod, combinatie goedkoop/middelduur),*

- *Behoeftte wel aan flexibiliteit in uitbreiding en niet direct aan forse uitbreiding (uitbreidingsmogelijkheid moet bestaan om gedoseerd beperkt aanbod te kunnen toevoegen),*
- *Inbreidingslocaties die kunnen ontstaan door samenvoegen (sport)verenigingen (toekomstbeeld voor afzienbare termijn 2020,*
- *Particuliere locaties: worden nog aangeleverd door de Kernraad*

Gemeentelijke reactie:

Als onderdeel van het Visieplan "Mijn Deurningen 2030" ondersteunen wij het plan om te komen tot herontwikkeling van de locatie bij de Pastorie ten behoeve van de huisvesting van senioren met een planbare zorgvraag en dagbesteding. Overleg en onderzoek vinden inmiddels plaats. Ten aanzien van het genoemde bedrag van €150.000,- voor een koopwoning hebben wij bij de algemene bevindingen ook al opgemerkt dat deze prijs bijzonder laag is aangehouden en momenteel voor nieuwbouw niet gangbaar is. Over een mogelijke (gewijzigde) invulling van een deel van het sportcomplex van DSVD vindt dit jaar nader onderzoek plaats.

In afstemming met Mijande Wonen zal een een gesprek over het huurwoningbestand in Deurningen worden gearrangeerd met de Stichting Dorpsbelang Deurningen respectievelijk de daaraan gelieerde werkgroep Wonen en Zorg.

2.3.4 Lattrop

Levensloopbestendig wonen (wonen en slapen beneden) worden gebouwd zoals locatie Oortman. Voorts op korte termijn behoefte aan seniorenwoningen in laagbouw (1 bouwlaag met kap) of appartementen (2 bouwlagen)

Starterswoningen gewenst wegens concrete vraag, deze worden in Lattrop vaak nog in eigen tijd gebouwd, behoefte aan tweekappers op 300 m2 grond.

Doorstroom door beschikbaar komen bestaande woningen komt niet goed op gang wegens omvangrijke koopsom en veel grond (600 tot 700 m2) waardoor niet interessant voor starters. De woning moet dan nog voor veel geld verbouwd worden (duurzaamheid, isolatie), dus toevoegen van seniorenwoningen leidt niet automatisch tot doorstroming.

Er is in laatste jaren veel migratie van buiten gemeente naar Lattrop.

Locaties

- *Locatie Japink met 7 starterskavels is urgent (prio hoog), daarna fase 2, 3 en 4 voor verdere invullingen (seniorenproducten).*
- *Locatie Holsbeek: (prio hoog) met gevarieerd aanbod, afhankelijk van concrete behoefte.*
- *Hoewel in de structuurvisie aangemerkt als mogelijke toekomstige woningbouwlocatie, is de locatie aan de zuidzijde van het dorp (Disseroltweg) volgens Lattrop geen optie. Holsbeek en Japink zijn de primaire locaties.*
- *Ten aanzien van locaties Holsbeek en Japink: doelstelling is om plan gezamenlijk verder te brengen.*

Gemeentelijke reactie:

Wij herkennen ons in het belang van het bouwen voor de doelgroepen starters en senioren. Met betrokken partijen vinden gesprekken plaats en wordt onderzocht of en op welke wijze de genoemde locaties tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

2.3.5 Noord Deurningen:

Starterswoningen, rijen, kleinschalig, kleine percelen. Voor jeugd (20-25), met name eenpersoonshuishoudens, is er geen aanbod in Noord Deurningen.

Starterswoningen tot € 170.000 zijn zeer gewenst, kleinschalige woningen van een bouwlaag met kap.

Gevoelsmatig niet primair behoefte aan huurwoningen, althans geen vraag naar huur bij Kernraad bekend.

Locaties:

- *Locatie Zuidplas: hoge prioriteit maatwerk voor starters (met in enkele woningen ook slaapkamer beneden: geschikt voor senioren).*
- *Locatie Slipbaan: in toekomst mogelijk geschikt te maken als locatie voor seniorenhuisvesting.*

Gemeentelijke reactie:

Wij zijn bereid om voor de bedoelde locatie aan de Zuidplas te komen tot een herverkaveling ten behoeve van een aantal kleinere woningen voor met name starters.

De locatie Slipbaan is in particuliere handen. Bezien wordt of en onder welke voorwaarden (o.a. bodemgesteldheid en geluidbelasting vanwege de Nordhornestraat) er een bouwmogelijkheid kan komen en gezien de locatie dan met name voor de doelgroep senioren.

2.3.6 Ootmarsum:

Hofjesidee (zoals bij molen), maar niet naar binnen georiënteerd. In Ootmarsum is men gehecht aan vastgoed en weinig verhuisgeneigd, ook lage bereidheid verwacht om naar seniorenwoning te gaan. Reuring is gewenst.

Producten gewenst die aantrekkelijk zijn voor jong en oud, zoals kleinere woningen met slapen op begane grond en portiekwoningen met senioren onder en jongeren boven.

Kleinere koopwoningen, er is behoefte bij jongeren. Bestaande woningen zijn te duur.

Behoeft aan € 170.000 -180.000. Aantrekkelijke woningen voor jong en oud, en portiekwoningen met senioren onder en jongeren boven.

Behoeft aan huur bij jongeren, met name eenpersoonshuishoudens. Geen aanbod beschikbaar.

Locaties

- *Hotel Vos*
- *Radboudzalen,*
- *Garage Lenferink,*
- *'n Emter,*
- *De Mors achter Busscher Serrebouw,*
- *Westwal/kapelstraat oude tabaksfabriek en oude supermarktlocatie en bakkerij Van Benthem,*
- *Brookhuis noordwest.*

Gemeentelijke reactie:

Voor de locatie Hotel Vos is inmiddels een bestemmingsplan vastgesteld voor woningbouw en is begonnen met de ontruiming. De Radboudzalen zijn momenteel verhuurd. Na beëindiging zal worden gezien of deze locatie geheel of gedeeltelijk geschikt kan worden gemaakt voor een woonfunctie.

'n Emter is qua locatie niet geschikt is voor woningbouw. Er zal hiervoor een andere invulling worden gezocht.

Voor het noordwestelijk deel van het plangebied Brookhuis dat nu nog braak ligt zal dit jaar het onderzoek worden opgestart om te komen tot een gewijzigde planopzet waarin met name ook extra mogelijkheden voor starters. De overige genoemde locaties zijn particulier bezit. Eventuele initiatieven voor transformatie naar woningbouw zullen door ons worden getoetst aan het vastgestelde beleid.

2.3.7 Rossum:

Ruimte bieden om gezamenlijk te kunnen wonen in levensloopbestendige woningen rond hof of appartementen. Meer aanbod betaalbare (huur)woningen voor ouderen om doorstroming te bevorderen.

Bij seniorenwoningen wordt vooral gedacht aan kleinere, levensloopbestendige woningen, maar die kunnen ook geschikt zijn voor starters: deze woningen niet labelen.

Betaalbare starterswoningen zowel huur als koop. Verkoop oude huurwoningen aan starters die ze willen renoveren.

Locaties:

- *Uitbreiding: hoge prioriteit, actief grondbeleid voeren voor lange termijn want onvoldoende mogelijkheden verwacht voor de inbreidingslocaties.*
- *Grotestraat / voormalige supermarkt (medium prioriteit)*
- *Stoppende boeren, medium prioriteit omzetten agrarisch bedrijf naar wonen en wonen met zorg*
- *Oranjebuurt, lage prioriteit: sloop oude woningen en bouw nieuwe woningen.*

Gemeentelijke reactie:

Recentelijk is er uitgifte geweest van bouw kavels in het plangebied Rossum Noord en voor De aangrenzende locatie van voormalig warenhuis Vos zal binnenkort een bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Nadere verkenningen voor een vervolgfase voor de woningbouw mogelijkheden in Rossum zullen nog dit jaar worden opgestart. Ook hier geldt dat eventuele initiatieven voor transformatie naar woningbouw door ons worden getoetst aan het vastgestelde beleid.

2.3.8 Saasveld:

Door vergrijzing en toenemende vraag naar eenpersoonswoningen is er op termijn ook in Saasveld vraag naar levensloopbestendige woningen, deze kunnen ook interessant zijn voor eenpersoonshuishoudens of stellen, ongeacht leeftijd. Bijvoorbeeld in huursector.

Fenomeen starterswoning is niet aan de orde, doorstroming vindt niet plaats, traditie van bouwen voor de lange termijn dus meteen een gezinswoning.

Verwachting is dat de starterswoningen in Diezelkamp niet binnen enkele jaren doorverkocht worden.

Locaties:

- *De Lenne: wordt in Saasveld gezien als primaire ontwikkellocatie. Over 4 of 5 jaar is er grote groep jongeren (25/30) met woonbehoefte. Ontwikkeling van locatie De Lenne moet opgestart worden begin 2019.*
- *Locatie Silderhuis i.c.m Kuipers conform structuurvisie: dit zijn particuliere locaties, kansrijk, moeilijk beïnvloedbaar.*

Gemeentelijke reactie:

Ofschoon nog maar sinds kort er een afronding is geweest van de 2^e fase van het plan Diezelkamp en daar ook alle kavels nog niet zijn verkocht vormt de daarop aansluitende gemeentelijke locatie "De Lenne" ook een prioritaire ontwikkellocatie.

om de komende jaren in de vraag naar woningbouw(kavels) in Saasveld te voorzien. De locatie Silderhuis zien wij als een kansrijke locatie voor inbreiding met woningbouw, zij het met enige beperking vanwege de milieucontouren ter plaatse. Ook de locatie van loonbedrijf Kuipers is in potentie een optie voor herontwikkeling tot woningbouwlocatie maar is problematischer vanwege de milieuaspecten en de wens het bedrijf elders in de omgeving Saasveld en in een grotere omvang voor te zetten.

2.3.9 Tilligte:

Enkele ouderen willen kleiner wonen, moet financieel behapbaar zijn, mogelijk appartement. Tilligte heeft geen goed zicht op de doelgroep. Starters in Tilligte willen doorgaans zelfbouw, ze blijven lang thuis wonen en bouwen meteen een grote woning. Voorts hoeft een starterswoning niet veel te verschillen van een seniorenwoning, kan ook in een tweekapper, mix in plangebied is gewenst, accent moet liggen op flexibiliteit.

Locaties:

- *Arends: kansrijk en urgent.*
- *Smederij locatie Arends: ???*
- *Uitbreiding: urgent: bij voorkeur in verlengde van Tilligte West, concrete behoefte aan koopwoningen voor jongeren (grote woningen).*
- *Lege plek langs Ootmarsumsestraat: optie onderzoeken.*
- *Lege plek tussen lintbebouwing: lange termijn (korte termijn niet mogelijk wegens gebruik achtergelegen perceel).*
- *Locatie Schoolstraat: lange termijn (arrangement uitbreiding).*

Gemeentelijke reactie:

Voor de locatie van voormalig cafe Arends is inmiddels een omgevingsvergunning verleend om het om te zetten naar een viertal woonappartementen voor starters en senioren.

Aan de mogelijke bouw van een tweekapper op de naastgelegen locatie van de voormalige smederij is in principe als medewerking toegezegd door ons college.

Verkenningen naar een toekomstige uitleglocatie vinden plaats en hebben onze volle aandacht. Het bouwen op de bedoelde individuele lege plek die zich voordoet in de lintbebouwing zou in het kader van een herbouw volgens de rood voor rood regeling een optie kunnen zijn. Echter in overige gevallen is het bouwen op een lege plek in beginsel niet toegestaan volgens het actuele beleid. Qua inbreiding in de kernen ligt de prioriteit ligt bij transformatie en herstructurering.

Wij delen overigens de visie voor de lange termijn van de kernraad Tilligte om zeer grote percelen met een vrijstaande woning en een leegstandsperspectief te zijner tijd om te gaan zetten naar een te zijner tijd meer passende woonvorm middels sloop, vernieuwbouw en/of herverkaveling.

2.3.10 Weerselo:

Woningen die door jongeren/starters en ouderen/senioren bewoond kunnen worden. Lage prijs huur en koop. Slapen en baden beneden. Multifunctioneel en aanpasbaar.

Volgens Stec is verhouding starters/senioren 20/80, dorpsraad deelt het beeld van 35/65. Dorpsraad heeft vernomen dat er veel starters en senioren op een wachtlijst staan.

Kennelijke behoefte aan eenpersoonshuishoudens voor zowel jong als oud.

Starters zijn vaak "schoolverlaters" (diploma gehaald), vaak al met enkele jaren werkervaring, maar ook starters die langer thuis hebben gewoond en spaargeld hebben.

Woningen zouden geschikt moeten zijn voor 1 persoon, en nog net voor 2, maar bij gezinsuitbreiding is verhuizing gewenst. In eerste instantie huur, maar wellicht ook koop.

Huurwoningen zijn altijd bezet, wachttijd is 1,5 jaar. Behoefte aan huurwoningen van € 600.

Mijande moet huurwoningen bouwen, zelfs nu er geen inschrijvingen zijn. Jongeren schrijven zich niet altijd in als woningzoekende.

Locaties

- *Voormalige bibliotheeklocatie: hoge prioriteit, mogelijk om goed plan voor jeugd te realiseren.*
- *Zijn er mogelijkheden om Spikkert 2 en 3 te herverkavelen volgens betoogde behoefte? Over 4 jaar geen kavels meer beschikbaar in Spikkert volgens dorpsraad. 12 woningen op Spikkert zou verdeeld kunnen worden als: 6 duplex/levensloopbestendig, 4 tweekappers, 2 vrijstaand.*
- *Bedrijvendriehoek Gunnerstraat: wellicht op langere termijn.*

Aanvulling na gesprek: Abdijweg/Voortmorsstraat : zeer goede en wenselijke aanvulling op Spikkert: grote kavels zijn hier mogelijk

Gemeentelijke reactie:

Wij zijn in een gevorderd stadium van onderhandeling voor invulling van o.a de voormalige bibliotheeklocatie met een combinatie van woonappartementen en een commerciële plint als onderdeel van het Centrumplan voor Weerselo. De kaveluitgifte in het plan Spikkert verloopt naar wens. Toch zullen wij de verkaveling in het plan Het Spikkert opnieuw onder de loep gaan nemen. Ook wij zijn namelijk van mening dat het een risico in zich draagt niet tijdig te kunnen inspelen op gewijzigde marktomstandigheden. De bedrijvendriehoek aan de Gunnerstraat vormt conform de structuurvisie Dinkelland een optie voor woningbouw of een combinatie van woningbouw en lichte bedrijvigheid. Echter is het particulier bezit en het plan Het Spikkert biedt naast de komende mogelijkheden in het centrum van Weerselo voldoende aanbod voor de woningbehoefte in de komende jaren. De genoemde locatie Abdijweg/Voortmorsstraat is particulier bezit en een lege plek en vormt wat ons betreft thans geen optie voor woningbouw. Voor de locatie van voormalige huishoudschool Het Hoikinck is een plan in voorbereiding voor de bouw van 10 levensloopbestendige woningen.

Hoofdstuk 3: Woningbouwprogrammering

3.1 Woningverdeling volgens Uitvoeringsnota woningbouw 2018

Volgens de Regionale woningbouwprogrammering heeft Dinkelland nog een netto-ruimte van afgerond 600 woningen om in de periode tot en met 2028 een aantal van 600 woningen toe te voegen. Dit is exclusief vervanging van woningen door sloop (15 à 20 per jaar). In de Uitvoeringsnota woningbouw 2018 die op 2 oktober 2018 is vastgesteld door ons college is er voor gekozen om het aantal van 600 woningen als volgt te verdelen:

Buitengebied	60 woningen
Transformatie en herstructurering locaties	60 woningen
Verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo	300 woningen
Overige woonkernen	100 woningen
"Vrije ruimte" voor waardevolle initiatieven	80 woningen
Totaal	600 woningen

3.2 Woningbouwproductie 2015 t/m 2018

De cijfers van de feitelijke realisering van nieuwe woningen in Dinkelland zijn als volgt:

Jaartal	Uitbreiding	Inbreiding	Buitengebied	Sloop
2015	50	32	9	19
2016	61	36	14	15
2017	51	31	11	10
2018	94	15	6	21
Totalen	256	114	40	65

3.3 Gemeentelijke locaties

In alle kernen zijn er te ontwikkelen inbreidingslocaties. Merendeels zijn deze ook benoemd vanuit de kerngesprekken. Waar ze als prioritair zijn aangegeven, worden ze hierna in paragraaf 3.6 ook opgenomen in het programmeringsoverzicht per kern voor de periode 2019-2028.

Behalve op inbreidingslocaties is er ruimte in een aantal kernen om woongebied verder te ontwikkelen. Enerzijds omdat de gemeente hierbij al een grondpositie heeft en anderzijds omdat de structuurvisie dat gebied heeft aangewezen als ontwikkellocatie voor woningbouw. Hierbij gaat het om:

1. Denekamp: gebied ten westen van Het Pierik
2. Deurningen: veld van DSVD
3. Weerselo: plan Het Spikkert
4. Ootmarsum: noordwestelijk deel plan Het Brookhuis
5. Saasveld: gebied "De Lenne"

3.4 Harde en zachte plannen per 31 december 2018

Kernen Dinkelland (opname 2018)	Harde plannen	Zachte plannen	Totaal	Bijzonderheden
Denekamp	35	42	77	Pierik (6 rest))
Deurningen	16	13	29	Deurninger Es (8 rest)
Lattrop-Breklenkamp	4	25	29	Kraakenhof (3 rest)
Noord Deurningen	14	8	22	Nrd. Deurningen, fase 3 (13 rest)
Ootmarsum	60	9	69	Brookhuis (27 rest)
Rossum	5	15	20	R'sum Noord (3 rest)
Saasveld	11	15	26	Diezelkamp afronding (11 rest)
Tilligte	8	2	10	TilligteWest (rest 4)
Weerselo	48	32	80	Spikkert (41 rest)
Buitengebied	29	36	65	
	230	197	427	

3.5 Uitgangspunten programmering 2019-2028

In de lijn van de Twentse Woonafspraken en met name het Regionaal Woningbouw Programma (RWP) bestrijkt de woningbouwplanning een periode van 10 jaren. Om een aantal redenen kiezen wij er voor om de meerjarige programmering in tweejaarlijkse blokken op te zetten. Zoals bij het begin van deze notitie al is aangegeven wordt de woningbouwprogrammering in een tweejaarlijkse uitvoeringsnota Woningbouw verantwoord en geactualiseerd. De provincie monitort ook tweejaarlijks de regionale programmering. De tweejaarlijkse blokken kunnen vervolgens intern in semesters worden opgedeeld zodat door het jaar heen het proces zowel intern als extern goed te volgen is.

Aan de hand van de inventarisatie van harde en zachte plannen volgens tabel 3.4 zijn bij de opbouw van de als **Bijlage 2** bij deze notitie gevoegde programmeringstabel de volgende uitgangspunten genomen:

1. Eerste blok van 2 jaren de helft van de harde plannen met gering deel bekende zachte plannen
2. Tweede blok van 2 jaren resterende deel harde plannen en ongeveer helft bekende zachte plannen
3. Derde blok van 2 jaren restant bekende zachte plannen en deel nieuw aanbod
4. Vierde blok van 2 jaren klein deel restant zachte plannen en nieuw aanbod.
5. Vijfde blok van 2 jaren: nieuw aanbod.

Schommelingen in de aantallen zijn onvermijdelijk omdat niet elke woning in een plan op hetzelfde moment gereed is. De in bijlage 2 opgenomen aantallen moeten als richtinggevend worden beschouwd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Qua bediening van de belangrijkste doelgroepen (starters en senioren) laten wij ons bij de plannen leiden door de bevindingen vanwege de Stec-groep en de kerngesprekken.