



Gemeente Dinkelland



Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024

Mei 2014

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM Mei 2014

TITEL Analyserapport woningbouwprogrammering 2014-2024

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Dinkelland

AUTEUR(S) Theo van der Waals

PROJECTNUMMER 1774.105

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Achtergronden	1
1.2	Uitgevoerde analyses	1
1.3	Leeswijzer	1
2	Kaders	2
2.1	Terugblik op bevolking en migratie	2
2.2	Nieuwbouw	4
2.3	Demografische ontwikkelingen	5
2.4	Achtergrondinformatie kwalitatieve woningbehoefte	10
3	Kerngerichte uitwerking	14
3.1	Verzorgingskern Denekamp	14
3.2	Verzorgingskern Ootmarsum	15
3.3	Verzorgingskern Weerselo	15
3.4	Woonkern Lattrop	16
3.5	Woonkern Noord-Deurningen	17
3.6	Woonkern Tilligte	17
3.7	Woonkern Deurningen	18
3.8	Woonkern Rossum	18
3.9	Woonkern Saasveld	19
3.10	Buurtschappen	20

1 Inleiding

1.1 Achtergronden

Begin 2011 is de Woonvisie 2011+ door de gemeente Dinkelland opgesteld. Daarin is onder meer een bouwprogramma opgenomen voor de gemeente als geheel en voor de afzonderlijke kernen voor de periode 2010-2014. Tevens is per kern een overzicht opgenomen van de beschikbare plancapaciteit. Diverse plannen zaten in de vertraging en het leek raadzaam om de verschillende plannen 'in de lucht te houden', zodat er met een gevarieerd planaanbod zo goed mogelijk ingespeeld zou kunnen worden op de veranderende woningvraag van de consument.

De gemeente achtte het gewenst om vooruitlopend op de herziening van de Woonvisie als zodanig een actueel inzicht te hebben in de kwantitatieve woningbehoefte en de omvang van de plancapaciteit. Dit is ook noodzakelijk, omdat voor de onderbouwing van bestemmingsplannen gebruik gemaakt wordt van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De plancapaciteit in bestemmingsplannen moet voorzien in de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar en dat inzicht biedt de Woonvisie nu nog niet; de Woonvisie beperkte zich tot de periode 2010-2014 met een doorkijk naar de periode 2015-2019. Bestemmingsplannen die nu in procedure komen hebben minimaal betrekking op de periode tot en met 2024. Daarom is besloten om een analyserapport op te stellen waarin het kwantitatieve woningbouwprogramma uit de Woonvisie 2011 wordt geactualiseerd.

1.2 Uitgevoerde analyses

Een essentieel onderdeel van de actualisering omvat het krijgen van een actueel inzicht in de woningmarktverhoudingen per kern. Dit actuele beeld is op de volgende wijze verkregen:

- In de eerste plaats zijn gegevens verzameld over de bevolkingsontwikkeling en de migratiebewegingen in de afgelopen jaren. Ook zijn de verhuisbewegingen tussen kernen binnen Dinkelland in beeld gebracht.
- Voorts is de bevolkings- en woningbehoefteberekening voor de gemeente als geheel geanalyseerd en vertaald naar woningbehoeftecijfers per kern.
- Tevens is informatie verzameld over onder meer de vraag naar bouwkvavels en de vraag naar huurwoningen. Dit is nuttige achtergrondinformatie.

1.3 Leeswijzer

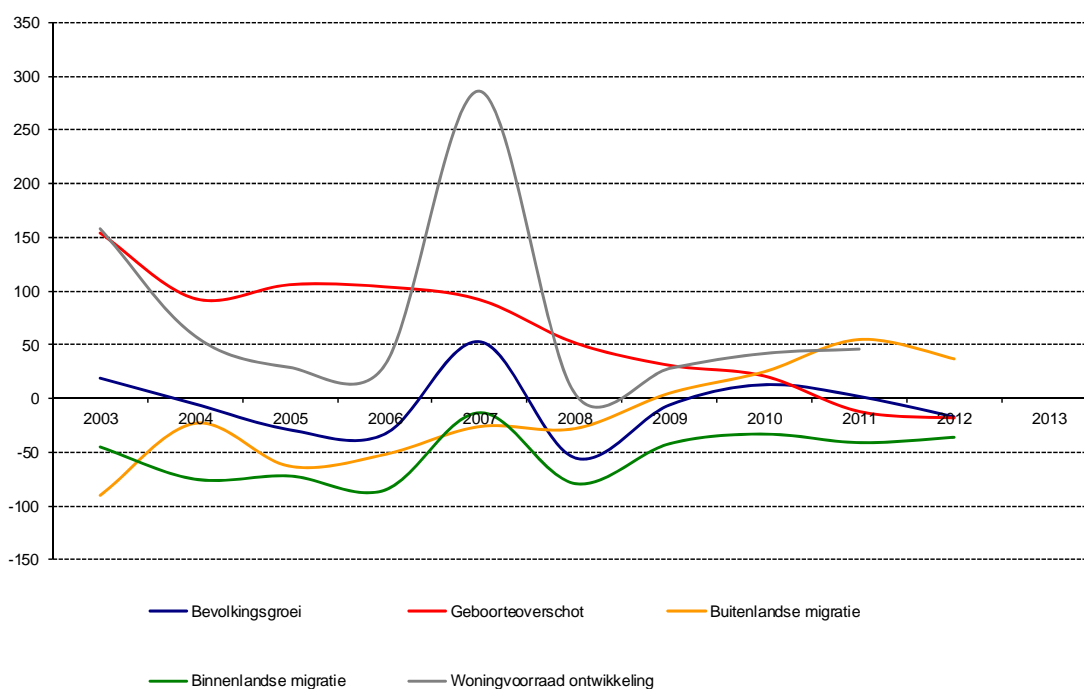
In hoofdstuk 2 geven we de ontwikkelingskaders voor de actualisatie van het woningbouwprogramma. Hoofdstuk 3 bevat de doorkijk op de ontwikkeling van het bouwprogramma in de verschillende kernen van de gemeente Dinkelland.

2 Kaders

2.1 Terugblik op bevolking en migratie

Dinkelland: stabiele bevolkingsomvang

Figuur 2.1. Gemeente Dinkelland. Bevolkingsontwikkeling, migratiesaldo en woningvoorraadontwikkeling 2003-2012.



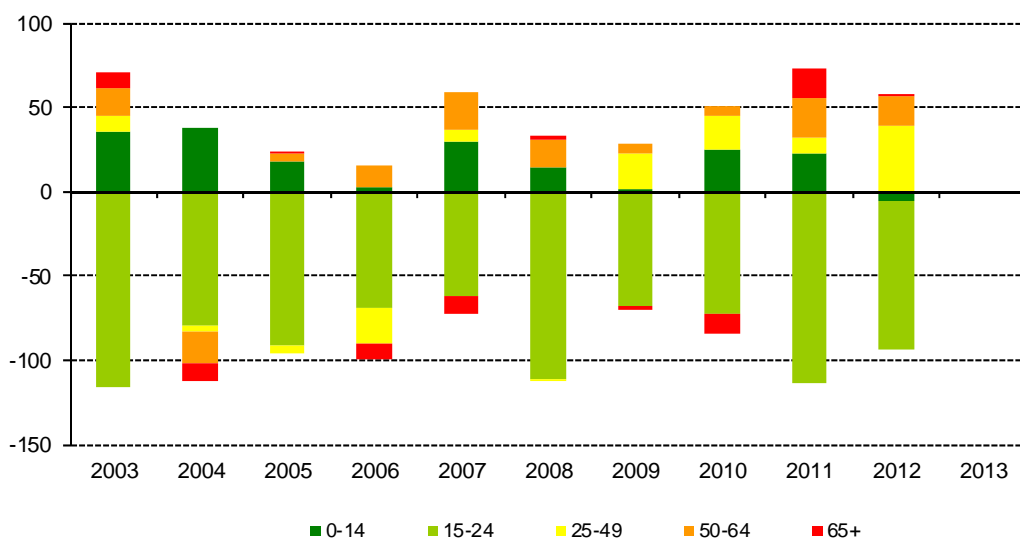
Bron: CBS

Uit figuur 2.1. blijkt dat het geboorteoverschot sinds 2011 is omgeslagen in een sterfteoverschot: het aantal sterfgevallen is groter dan het aantal geboorten. De buitenlandse migratie is gestegen, omdat minder mensen naar het buitenland zijn vertrokken. Sinds enige tijd is sprake van een positief buitenlands migratiesaldo en dit compenseert het negatieve binnenlandse migratiesaldo. Al met al is sinds 2009 sprake van een stabiele bevolkingsomvang.

De nieuwbouwproductie lag, na een ernstige terugval in 2008, in de jaren 2010-2012 gemiddeld rond de 75 woningen per jaar. Rekening houdend met de gesloopte woningen, is de woningvoorraad tussen 2010 en 2012 toegenomen met gemiddeld 57 woningen per jaar.

Veel jongeren vertrekken, maar Dinkellanders komen terug uit Duitsland

Figuur 2.2: Gemeente Dinkelland. Ontwikkeling migratiesaldo naar leeftijd, 2003-2012



Bron: CBS.

- Het migratiesaldo van jongeren in de leeftijd van 15-24-jarigen is in alle jaren negatief en hierin is Dinkelland geen uitzondering. Alleen steden met een hbo-instelling of universiteit weten jongeren aan te trekken.
- Opmerkelijk is dat Dinkelland er sinds 2009 in slaagt om het vertrek van jongeren te compenseren door de vestiging van zowel jonge tweepersoonshuishoudens (nog zonder kinderen) en gezinnen met kinderen. Dit betreft de retourmigratie van Nederlanders uit Duitsland. Jarenlang is sprake geweest van het vertrek van inwoners uit Dinkelland naar Duitsland, vooral vanwege de lagere woningprijzen in Duitsland. Nieuwbouw in Duitsland was aantrekkelijk. De prijzen in Dinkelland zijn wat afgenomen en dit heeft het vertrek geremd. Anderzijds zien we dat de vestiging uit Duitsland is toegenomen; Nederlanders komen weer terug. Ook lukt het om huishoudens (50-64-jaar) die uit de kinderen zijn aan te trekken; dit kan betrekking hebben op mensen die van oudsher een binding hebben met Dinkelland.

Migratiebewegingen tussen kernen

In tabel 2.1 worden de migratiebewegingen tussen kernen weergegeven. De belangrijkste migratiestromen zijn groen gearceerd.

Tabel 2.1: Gemeente Dinkelland. Migratiebewegingen tussen de kernen, periode 2009-2013

Kernclusters	Naar Denekamp	Naar Tilligte	Naar Lattrop	Naar Ootmarsum	Naar Weerselo	Naar Rossum	Naar Deurningen	Naar Saasveld	Gemeente Dinkelland
Uit Denekamp	X	5	32	47	21	32	5	5	147
Uit Tilligte	21	X	0	0	9	1	4	2	37
Uit Lattrop	52	1	X	0	10	0	0	0	63
Uit Ootmarsum	52	4	2	X	18	4	0	6	86
Uit Weerselo	19	1	0	13	X	15	16	3	67
Uit Rossum	24	5	4	19	22	X	0	3	77
Uit Deurningen	7	1	1	1	20	1	X	16	47
Uit Saasveld	2	0	0	0	24	2	6	X	34
Gemeente Dinkelland	177	17	39	80	114	55	31	35	558

Bron: gemeente Dinkelland

Uit de verhuisbewegingen tussen de kernen blijkt duidelijk dat Denekamp de hoofdkern is. De kernen Tilligte en Lattrop zijn op Denekamp georiënteerd, maar ook met de kernen Ootmarsum, Weerselo en Rossum is sprake van een flinke uitwisseling van personen. De kernen Rossum, Deurningen en Saasveld zijn op Weerselo georiënteerd.

2.2 Nieuwbouw

In de jaren 2010 tot en met 2012 heeft Dinkelland 228 woningen gebouwd en 56 woningen gesloopt. Netto zijn dus 172 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze cijfers worden met de jaarlijkse rapportage over de prestatie-afspraken ook uitgewisseld met de provincie.

In de prestatie-afspraken met de provincie Overijssel heeft de gemeente Dinkelland ingezet op een uitbreiding van de woningvoorraad met 280 woningen in de periode 2010-2012. Geconstateerd kan worden dat geheel conform de ambitie is gebouwd. Zodoende is op een adequate wijze voorzien in de lokale woningbehoefte.

2.3 Demografische ontwikkelingen

Kwantitatieve woningbehoefte Dinkelland

De provincie Overijssel baseert de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte op de Primospoggnose. Voor de Woonvisie 2011+ was dat de Primospoggnose 2009, maar die resulteerde voor Dinkelland in te lage en onrealistische behoeftecijfers. De gemeente heeft gekozen voor een hoger

woningbehoefte niveau dat ook door de provincie Overijssel en de regiogemeenten is geaccordeerd. Inmiddels is ook gebleken dat dit een realistischer behoefteniveau is.

De meest actuele prognose is nu de Primosprognose 2013 en deze gaat voor Dinkelland uit van de volgende migratieveronderstellingen:

- Buitenlands migratiesaldo van rond de 0. In de praktijk kan de komende jaren nog sprake zijn van een vestigingssaldo, gelet op de retournigratie uit Duitsland die nog niet tot stilstand is gekomen.
- Binnenlands migratiesaldo van -40 personen per jaar en dit is conform het migratiebeeld uit de afgelopen jaren.

Op grond hiervan zou een wat hogere woningbehoefte voor Dinkelland verdedigbaar zijn. Hier staat tegenover dat er in Dinkelland sprake is van enige leegstand, die overigens beperkt is in verhouding tot de cijfers voor Nederland. Deze twee tendensen compenseren elkaar en daarom hanteert de gemeente Dinkelland de uitkomsten van Primos2013.

	Inwonertal	Aantal Huishoudens	Additionele woningbehoefte
2014	26.000	9.890	
2020	25.600	10.320	2014-2019: 430 woningen
2025	25.200	10.570	2020-2024: 250 woningen

Zorg-inwonenden: een specifiek Dinkellands fenomeen

In Dinkelland is het tot op heden een sterk gebruik dat veel huishoudens van ouders en kinderen samenleven in één woning; dit geldt met name voor het landelijk gebied. Deze vorm van noaberschap is waardevol, maar staat door maatschappelijke trends als individualisering onder druk. Ook de teruggang van het aantal agrarische bedrijven speelt een rol bij het verminderen van het aantal inwoonsituaties. Dit resulteert in een extra woningvraag en daarom is de Woonvisie 2011+ rekening gehouden met het realiseren van 100 woningen extra in een periode van tien jaar. Dit is niet als een doel op zich geformuleerd, maar als een ontwikkeling die mogelijk is en die de gemeente wil faciliteren.

Rond 2010 was er in Dinkelland sprake van ongeveer 550 inwoningssituaties. Inmiddels heeft de gemeente hiernaar onderzoek gedaan op grond van de Gemeentelijke BasisAdministratie. Daaruit is gebleken dat het aantal inwoonsituaties per jaar met 5-10 afneemt. Naar verwachting zet deze trend zich in de komende jaren nog enige tijd door. Omdat hiermee in de Primosprognose geen rekening wordt gehouden, moet de toekomstige vermindering van het aantal inwoningssituaties opgeteld worden bij de woningbehoefte. Dit is extra woningvraag, die geraamd wordt op gemiddeld 5-10-per jaar.

Sloop van woningen

Gemiddeld zijn in de periode 2003 tot 2013 per jaar 22 woningen gesloopt. Voor de komende jaren wordt rekening gehouden met de sloop van gemiddeld 20 woningen per jaar.

Omvang gemeentelijk bouwprogramma

Het uitgangspunt voor de gemeente blijft dat zij wil bouwen voor de lokale woningbehoefte. Voor de komende jaren komt dat neer op het volgende bouwprogramma.

	2014-2019 (6 jaar)	2020-2024 (vijf jaar)
Additionele woningbehoefte	430 woningen	250 woningen
Sloop	120 woningen	100 woningen
Vermindering van inwoningsituaties (geen doel op zich)	Pm (ca 30 woningen)	Pm (ca 25 woningen)
Totaal nieuwbouwprogramma	550 woningen	350 woningen

Spreiding van de woningbouw over de kernen

De gemeente vindt het belangrijk dat er in alle kernen woningen worden gebouwd om te kunnen voorzien in de lokale woonbehoefte. Daarom is in eerste aanleg de gemeentelijke omvang van de lokale behoefte verdeeld over de verschillende kernen op basis van het inwonertal.

Vervolgens is hierop een correctie doorgevoerd, omdat de gemeente een deel van de woningbouw wil concentreren in de verzorgingskern Weerselo. Dit aantal is ten opzichte van de Woonvisie 2011+ ongeveer gehalveerd. Het doel is om de centrum/verzorgingsfunctie van Weerselo verder vorm te geven, zodat er voldoende draagvlak is om de voorzieningen in stand te houden die behoren bij de status van verzorgingskern.

Tenslotte is hierop een correctie doorgevoerd, omdat het in de praktijk niet mogelijk is om in alle kernen in alle woonwensen te voorzien. Met name geldt dit voor de huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden. Voor de drie verzorgingskernen Denekamp, Ootmarsum en Weerselo geldt een specifieke huisvestingstaak voor deze doelgroepen. De behoefte aan woonvormen met zorg wordt zoveel mogelijk geconcentreerd in deze drie kernen. De volgende indeling in verzorgingsgebied wordt daarbij gehanteerd:

Verzorgingskern	Woonkern/buurtschappen
Denekamp	Tilligte, Lattrop en Noord-Deurningen
Ootmarsum	Oud-Ootmarsum, Agelo en Nutter
Weerselo	Saasveld, Rossum en Deurningen

De berekende behoefte aan nieuwbouw van verzorgde woonvormen per kleine kern is op twee manieren ingevuld: voor de helft in de kern zelf in de vorm van een woning die voldoet aan het Woonkeurlabel (of gelijkwaardig hieraan); de zorg is op afroep via de Thuiszorg beschikbaar. De andere helft van de behoefte aan nieuwbouw van verzorgde woonvormen per kleine kern wordt gerealiseerd in of nabij een zorgpunt in een van de drie verzorgingskernen. Dat betekent dat de helft van de berekende nieuwbouw van verzorgd wonen van een woonkern wordt gerealiseerd in de bijhorende verzorgingskern.

Deze uitgangspunten zijn verwerkt bij het bepalen van de spreiding van de nieuwbouw over de verschillende kernen. In tabel 2.2 wordt de woningbehoefte per kern weergegeven, exclusief de component sloop en in tabel 2.3 gebeurt dat inclusief sloop.

Tabel 2.2: Gemeente Dinkelland. Woningbehoefte per kern (exclusief sloop), periode 2014-2024 (11 jaar)

Kernclusters	Inwonertal (abs)	Inwonertal (%)	Omvang lokale woningbehoefte (exclusief sloop)	Correctie in verband met verzorgingskern Weerselo	Correctie, gelet op de locatievoorkeur van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen	
Denekamp	8.785	34%	231	- 14	+ 11	228
Tilligte	745	3%	20	- 1	- 3	16
Lattrop	1.065	4%	27	- 2	- 4	21
Noord-Deurningen	1.035	4%	27	- 2	- 4	21
Ootmarsum	5.440	21%	143	- 9	0	134
Weerselo	2.960	11%	75	+ 40	+ 26	141
Rossum	2.360	9%	61	- 4	- 10	47
Deurningen	1.925	7%	48	- 4	- 8	36
Saasveld	1.740	7%	48	- 4	- 8	36
Gemeente Dinkelland	26.055	100%	680	0	0	680

Tabel 2.3: Gemeente Dinkelland. Woningbehoefte per kern (inclusief sloop), periode 2014-2024 (11 jaar)

Kernclusters	Inwonertal (abs)	Inwonertal (%)	Omvang lokale woningbehoefte (inclusief sloop)	Correctie in verband met verzorgingskern Weerselo	Correctie, gelet op de locatievoorkeur van inwoners en oriëntatie van WWZ-voorzieningen	
Denekamp	8.785	34%	306	- 14	+ 11	303
Tilligte	745	3%	27	- 1	- 3	23
Lattrop	1.065	4%	36	- 2	- 4	30
Noord-Deurningen	1.035	4%	36	- 2	- 4	30
Ootmarsum	5.440	21%	189	- 9	0	180
Weerselo	2.960	11%	99	+ 40	+ 26	165
Rossum	2.360	9%	81	- 4	- 10	67
Deurningen	1.925	7%	63	- 4	- 8	51
Saasveld	1.740	7%	63	- 4	- 8	51
Gemeente Dinkelland	26.055	100%	900	0	0	900

Voor de periode 2014-2024 wordt uitgegaan van een gemeentelijk bouwprogramma van 680 tot 900 woningen. In alle kernen zal woningbouw plaatsvinden, in een omvang die afgestemd is op de behoefte. Het bouwen in de kernen levert zodoende ook een belangrijke bijdrage in de leefbaarheid, waarbij gedacht kan worden aan: het vasthouden van jongeren zodat het verenigingsleven in stand blijft, er mantelzorgers zijn voor de zorg van senioren, er zichtbaar sprake is van vernieuwing door bouwactiviteit, etc.

2.4 Achtergrondinformatie kwalitatieve woningbehoefte

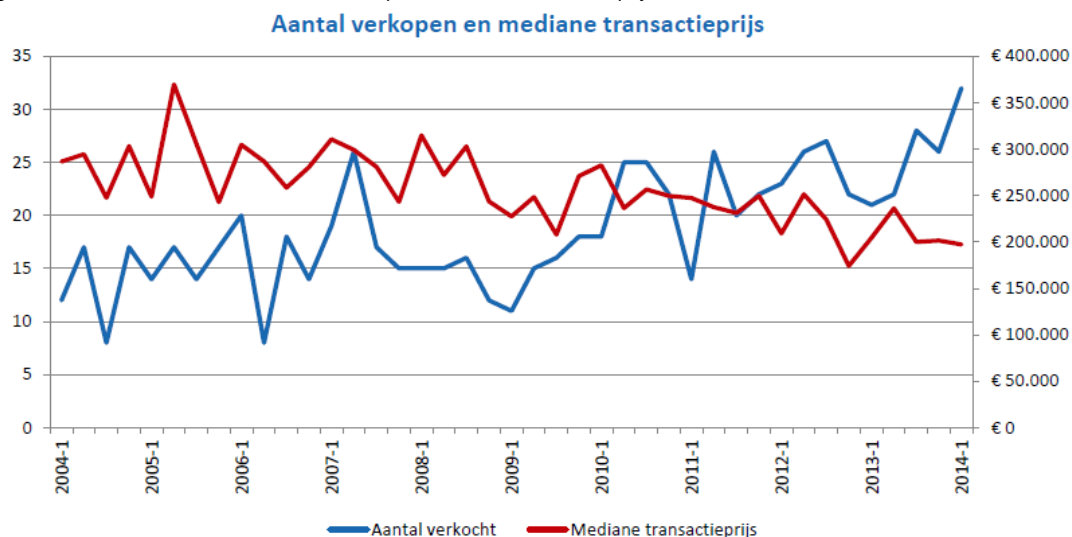
Aantal te koop staande woningen

Uit het aantal te koop staande woningen op Funda (peildatum 14 april 2014) blijkt dat er in Dinkelland 257 woningen te koop staan. Dit betekent dat 2,6% van de koopsector te koop staat. Dit is een uitzonderlijk laag percentage als men bedenkt dat landelijk bijna 6,5% van de koopvoorraad te koop staat. Het aandeel te koop staande woningen in Dinkelland is dus veel lager dan gemiddeld en dit is een indicatie dat er nog druk is op de woningmarkt. Overigens, te koop staande woningen staan veelal niet leeg!

Dynamiek op de koopmarkt

Uit figuur 2.3. kan de ontwikkeling van het aantal verkopen en de transactiepreisen voor Dinkelland worden afgeleid.

Figuur 2.3: Gemeente Dinkelland. Aantal verkopen en mediane transactieprijs 2004 – 2014



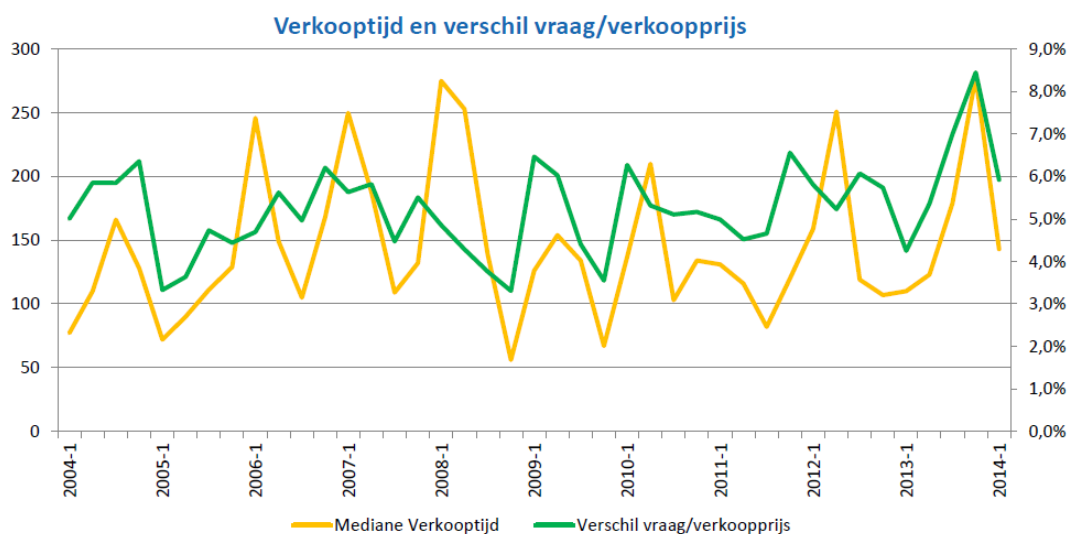
Bron: NVM Data & Research.

- De verkoop van woningen in de gemeente Dinkelland, doorloopt een opmerkelijk patroon. Waar het aantal verkopen sinds 2008 in Nederland fors is afgenomen met ca 40%, is in Dinkelland sprake geweest van een toename van het aantal verkopen. Rond 2008/2009 werden jaarlijks ongeveer 50 tot 60 woningen verkocht en dit is toegenomen tot ongeveer 110 woningen in 2013.
- De mediane transactiepreisen zijn sinds 2008 gedaald van ongeveer € 250.000 tot € 200.000 in 2013. Daarmee zijn de prijzen gemiddeld met ongeveer 20% afgenomen en dit sluit goed aan op het landelijke beeld. Hierbij past wel de kanttekening dat de gemiddelde transactieprijs sterk fluctueert en betrekking heeft op een beperkt aantal verkopen.

Toename verkooptijd

De verkooptijd van de verkochte woningen kende in de afgelopen jaren een sterk wisselend beeld. Er is sprake van een stijging van de verkooptijd geweest van ca 150 tot 200 dagen. Landelijk ligt de verkooptermijn nu op ongeveer 175 dagen.

Figuur 2.4: Gemeente Dinkelland. Verkooptijd en verschil vraag / verkoopprijs



Bron: NVM Data & Research.

- Het verschil tussen vraagprijzen en daadwerkelijke verkoopprijzen is in de afgelopen jaren nagenoeg niet gestegen en ligt nu rond de 5%.

Wachlijst voor bouwkvavels

Tabel 2.4: Gemeente Dinkelland. Aantal inschrijvingen voor een bouwkvavel per kern, maart 2014

	Totaal	Waarvan starters
Denekamp	122	24
Tilligte	7	4
Lattrop	7	3
Noord-Deurningen	10	3
Ootmarsum	137	26
Weerselo	95	30
Rossum	65	17
Deurningen	79	30
Saasveld	45	21
Gemeente Dinkelland	567	158

Bron: Gemeente Dinkelland.

De wachlijst van belangstellenden voor een bouwkvavel is zeer groot. Dit zijn ook serieuze belangstellenden, want zij hebben voor hun inschrijving €250 moeten betalen. Uit tabel 2.3. blijkt dat de belangstelling voor een bouwkvavel ook onder starters erg groot is. Naar schatting bestaat de wachlijst voor zo'n 85% uit inwoners van Dinkelland.

De huursector

Mijande Wonen heeft in de gemeente Dinkelland ruim 1.400 sociale huurwoningen in haar bezit. De spreiding van dat bezit over de kernen wordt in tabel 2.5 weergegeven.

Tabel 2.5: Gemeente Dinkelland. Het aantal sociale huurwoningen per kern, 2014

	seniorenwoning	Overige eengezinswoningen	Overig appartement met lift	Overig appartement zonder lift	Totaal
Denekamp	197	504	33	163	897
Tilligte	3	0	0	0	3
Lattrop	1	4	0	24	29
Noord-Deurningen	0	0	0	0	0
Ootmarsum	65	114	0	0	179
Weerselo	50	80	0	4	134
Rossum	24	46	3	0	73
Deurningen	15	64	0	0	79
Saasveld	11	17	0	0	28
Gemeente Dinkelland	366	829	36	191	1.422

Bron: Mijande Wonen

In tabel 2.6. wordt de reactiegraad per kern weergegeven.

Tabel 2.6: Gemeente Dinkelland. Het gemiddeld aantal reacties per aangeboden sociale huurwoning per kern, 2014

	Reactiegraad 2012	Reactiegraad 2013
Denekamp	12	13
Tilligte	14	15
Lattrop	10	12
Ootmarsum	8	13
Weerselo	9	13
Rossum	9	10
Deurningen	12	14
Saasveld	12	9

Bron: Mijande Wonen

Uit tabel 2.6. blijkt dat het gemiddeld aantal reacties op een aangeboden sociale huurwoning op 13 ligt. Dit is niet erg hoog en duidt erop dat er in de huurmarkt sprake is van een ontspannen woningmarkt. De wachttijd voor een sociale huurwoning, inclusief de wachttijd van mensen die zich preventief hebben ingeschreven, bedraagt een tot twee jaar.

Mijande Wonen gaat ervan uit dat de behoefte aan sociale huurwoningen stabiel is en op termijn zal afnemen. Op termijn kan de voorraad sociale huurwoningen dan ook verkleind worden.

Mede door de verhuurdersheffing is de investeringscapaciteit van Mijande Wonen verminderd. Daarom heeft Mijande Wonen besloten om de beschikbare financiële middelen vooral in te zetten voor verbetering en verduurzaming van het bestaande woningbezit. Daarom zal Mijande Wonen naar verwachting geen additionele nieuwbouw in de huursector plegen. Wel kan vervangende nieuwbouw aan de orde zijn in herstructureringsplannen waarbij sociale huurwoningen worden gesloopt. Een mogelijk nog groeiende vraag naar levensloopgeschikte woningen voor onder meer senioren, zal opgelost moeten worden door aanpassing van woningen in de bestaande voorraad.

3 Kerngerichte uitwerking

3.1 Verzorgingskern Denekamp

Denekamp: plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
Oranjestraat	I	H	1
Vledderstraat 2)	I	P	0
Hopmanstraat 51 - 67	I	Z	2
Hopmanstraat	I	Z	6
Meester Mulderstraat	I	Z	2
Ootmarsumsestraat	I	Z	1
Diekmanweg 3	I	P	2
Brandlichterweg 4	I	P	1
Achterom	I	H	4
De Timp	I	P	6
Het Remerink	I	H	10
Zandkuil	U	P	1
Pierik	U	H	83
Beschikbare plancapaciteit			119
Woningbehoefte 2014-2024			228-303
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			296-393

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

2) Het betreft 40 zorgwoningen voor dementerende ouderen met 24uurszorg en deze huurwoningen tellen niet mee in de kwantitatieve woningbehoefte.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De lokale woonbehoefte voor Denekamp wordt geraamd op 228 woningen voor de periode 2014-2024 (11 jaar). Inclusief de compensatie voor te slopen woningen, is een nieuwbouwproductie mogelijk van 303 woningen. Hierbij is rekening gehouden met een zekere opvangfunctie van senioren uit de kernen Tilligte, Lattrop en Noord-Deurningen die een verzorgde woonvorm wensen.
- De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 296-393 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad (midtermreview 31 mei 2012)
- De beschikbare plancapaciteit omvat 119 woningen en die capaciteit is toereikend om voor ongeveer 5 jaar in de lokale woonbehoefte te voorzien. Op termijn is aanvullende plancapaciteit noodzakelijk.

3.2 Verzorgingskern Ootmarsum

Ootmarsum: plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
Almlosestraat 1-3	I	Z	5
Denekamperstraat	I	H	12
Oldenzaalsestraat	I	H	1
Oldenzaalsestraat	U	H	6
Oldenzaalsevoetpad 34	I	H	1
Oostwal	I	H	3
Kloosterstraat/Oostwal	I	Z	10
Oldenzaalsevoetpad e.o.	I	H	24
Oldenzaalsevoetpad e.o.	I	H	2
Brookhuis	U	H	85
Kuiperberg	U	H	2
Beschikbare plancapaciteit			151
Woningbehoefte 2014-2014			134-180
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			174-234

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De lokale woonbehoefte voor Ootmarsum wordt geraamd op 134 woningen voor de periode 2014-2024 (11 jaar). Inclusief de compensatie voor te slopen woningen, is een nieuwbouwproductie mogelijk van 180 woningen. Hierbij is rekening gehouden met een zekere opvangfunctie van senioren uit de kernen Oud-Ootmarsum, Agelo en Nutter die een verzorgde woonvorm wensen.
- De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 174-234 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad (midtermreview 31 mei 2012)
- De beschikbare plancapaciteit omvat 151 woningen en die capaciteit is bij benadering toereikend om tot ongeveer 2024 in de behoefte voorzien, als er geen plannen uitvallen.

3.3 Verzorgingskern Weerselo

Weerselo: plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
Bisschopstraat	I	H	2
Bisschopsstraat	I	H	1
Geerdshof 4a	I	H	1
Centrum	I	Z	20
Eertmansweg 20	I	H	1
Abdijweg	I	H	3
Reestman Noord West	U	H	3
't Spikkert fase 1	U	H	17
't Spikkert fase 2	U	P	93
Legtenbergerstraat 35	I	H	3
Het Stift	I	H	3
Beschikbare plancapaciteit			147

Woningbehoefte 2014-2024			141-165
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			183-214

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De lokale woonbehoefte voor Weerselo wordt geraamd op 141 woningen voor de periode 2014-2024 (11 jaar). Inclusief de compensatie voor te slopen woningen, is een nieuwbouwproductie mogelijk van 165 woningen. Hierbij is rekening gehouden met een zekere opvangfunctie van senioren uit de kernen Rossum, Deurningen en Saasveld die een verzorgde woonvorm wensen.
- De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 183-214 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad (midtermreview 31 mei 2012)
- De beschikbare plancapaciteit omvat 147 woningen en die capaciteit ligt iets onder het niveau dat nodig is om tot 2024 in de lokale woonbehoefte te kunnen voorzien.

3.4 Woonkern Lattrop

Lattrop: Plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
Kraakenhof	I	H	6
Dorpsstraat	I	Z	2
Beschikbare plancapaciteit			8
Woningbehoefte 2014-2024			21-30
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			27-39

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De lokale woonbehoefte voor Lattrop wordt geraamd op 21 woningen voor de periode 2014-2024 (11 jaar). Inclusief de compensatie voor te slopen woningen, is een nieuwbouwproductie mogelijk van 30 woningen.
- De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 27-39 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad (midtermreview 31 mei 2012)
- De beschikbare plancapaciteit omvat 8 woningen en die capaciteit is niet toereikend om tot 2024 in de lokale woonbehoefte te voorzien. Over enkele jaren is aanvullende plancapaciteit nodig.

3.5 Woonkern Noord-Deurningen

Noord-Deurningen: plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
3 ^e fase Veldweg zuid	U	H	17
Veldweg 1	I	H	1

Johanninksweg	I	H	3
Johanninksweg	I	H	1
Beschikbare plancapaciteit			22
Woningbehoefte 2014-2024			21-30
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			27-39

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De lokale woonbehoefte voor Noord-Deurningen wordt geraamd op 21 woningen voor de periode 2014-2024 (11 jaar). Inclusief de compensatie voor te slopen woningen, is een nieuwbouwproductie mogelijk van 30 woningen.
- De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 27-39 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad (midtermreview 31 mei 2012)
- De beschikbare plancapaciteit omvat 22 woningen en die capaciteit is bij benadering toereikend om tot 2024 in de lokale woonbehoefte te voorzien.

3.6 Woonkern Tilligte

Tilligte: plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
Ootmarsumsestraat (restcapaciteit)	I	H	10
Kerkepad West	U	H	9
Beschikbare plancapaciteit			19
Woningbehoefte 2014-2024			16-23
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			21-30

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De lokale woonbehoefte voor Tilligte wordt geraamd op 16 woningen voor de periode 2014-2024 (11 jaar). Inclusief de compensatie voor te slopen woningen, is een nieuwbouwproductie mogelijk van 23 woningen.
- De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 21-30 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad (midtermreview 31 mei 2012)
- De beschikbare plancapaciteit omvat 19 woningen en die capaciteit is bij benadering toereikend om tot 2024 in de lokale woonbehoefte te voorzien.

3.7 Woonkern Deurningen

Deurningen: plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
Deurninger Es	I	P	8

Deurninger Es	U	P	35
Hoofdstraat 36	I	P	6
Hoofdstraat	I	Z	?
Beschikbare plancapaciteit			49
Woningbehoefte 2014-2024			36-51
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			47-66

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De lokale woonbehoefte voor Deurningen wordt geraamd op 36 woningen voor de periode 2014-2024 (11 jaar). Inclusief de compensatie voor te slopen woningen, is een nieuwbouwproductie mogelijk van 51 woningen.
- De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 47-66 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad (midtermreview 31 mei 2012)
- De beschikbare plancapaciteit omvat 49 woningen en die capaciteit is toereikend om tot 2024 in de lokale woonbehoefte te voorzien.

3.8 Woonkern Rossum

Rossum: Plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
Oranjestraat	I	H	7
Thijstraat/Father Raatgerstraat	I	Z	?
De Schil	U	P	4
Plan Scholten	U	P	40
Knooppunt Erve Elderink	U	Z	7
Beschikbare plancapaciteit			58
Woningbehoefte 2014-2024			47-67
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			61-87

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De lokale woonbehoefte voor Rossum wordt geraamd op 47 woningen voor de periode 2014-2024 (11 jaar). Inclusief de compensatie voor te slopen woningen, is een nieuwbouwproductie mogelijk van 67 woningen.
- De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 61-87 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad (midtermreview 31 mei 2012)
- De beschikbare plancapaciteit omvat 58 woningen en die capaciteit is bij benadering toereikend om tot 2024 in de lokale woonbehoefte te voorzien.

3.9 Woonkern Saasveld

Saasveld: Plancapaciteit Situatie 2 april 2014	I=inbreiding en U=uitbreiding	Hardheid plan 1)	Totaal, absoluut
Diezelkamp fase 3	U	H	17
Drosteweg 18	I	H	1
Drosteweg	I	Z	8
Beschikbare plancapaciteit			26
Woningbehoefte 2014-2024			36-51
Benodigde plancapaciteit, inclusief 30% planuitval			47-66

1) Z= zacht plan, P = plan in procedure, H= hard plan.

Aandachts- en actiepunten voor beleid

- De lokale woonbehoefte voor Saasveld wordt geraamd op 36 woningen voor de periode 2014-2024 (11 jaar). Inclusief de compensatie voor te slopen woningen, is een nieuwbouwproductie mogelijk van 51 woningen.
- De hoogte van de benodigde plancapaciteit moet ongeveer 130% van het beoogde woningbouwprogramma zijn, omdat de praktijk leert dat ongeveer 30% van de plannen uitvalt. De benodigde plancapaciteit moet dan ook 47-66 woningen omvatten. De provincie Overijssel heeft in de Prestatieafspraken Wonen ook tot uitgangspunt genomen 130% van de verwachte groei van de woningvoorraad (midtermreview 31 mei 2012)
- De beschikbare plancapaciteit omvat 26 woningen en die capaciteit is niet toereikend om tot 2024 in de lokale woonbehoefte te voorzien. Het vinden van aanvullende bouwlocaties is gewenst.

3.10 Buurtschappen

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is bepaald, dat de kernen Ootmarsum, Denekamp, Weerselo, Lattrop, Tilligte, Noord Deurningen, Rossum, Saasveld, Deurningen en Het Stift buiten het plangebied blijven. Voor de kernen worden aparte komplannen vastgesteld. Buurtschappen zoals Agelo en Oud Ootmarsum vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied en daarmee onder het planologisch regime van dat bestemmingsplan.

Voor het buitengebied schetst de Omgevingsvisie Overijssel drie ontwikkelingsperspectieven, die richting geven aan nieuwe ontwikkelingen en initiatieven.

Voor elke ontwikkeling (agrarisch bedrijf, recreatieonderneming, knooperf / woonerf) gelden de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

In principe is het niet toegestaan extra burgerwoningen in het buitengebied te bouwen, omdat deze ten koste zouden kunnen gaan van de basisfuncties landbouw, landschap en natuur. Een uitzondering hierop kunnen nieuwe burgerwoningen zijn die worden gebouwd ten behoeve van nieuwe landgoederen of in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling. De gemeente staat daarnaast in toenemende mate voor de vraag: wat te doen met de in Dinkelland veel voorkomende karakteristieke erven die vrijkomen ten gevolge van beëindiging van het agrarisch bedrijf.

In de vastgestelde structuurvisie voor Dinkelland is een visie op hoofdlijnen opgenomen over de mogelijkheden van transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing naar woonerf.

De nu bekende plancapaciteit voor woningbouw in het buitengebied is als volgt:

Locatie	Aard plan	Aantal	Bijzonderheden
Denekamp: Landgoed Singraven	Kwaliteitsimpuls	6	Procedure moet nog starten
Oud Ootmarsum: Camping 's Lippert	Kwaliteitsimpuls	2	Procedure moet nog starten
Weerselo: Locatie Krabbe beton, Bornsestraat 9	Rood voor rood	3	In procedure
Agelo: Knooperf Kamphuis	Rood voor rood	2	In procedure
Agelo: Erve Loman en Zomerlust	Rood voor rood	10	Procedure moet nog starten
Denekamp: Brandlichterweg 87a	Rood voor rood	1	In procedure
Rossum: Bentertsteeg	Rood voor rood	1	Procedure afgerond
Deurningen: Hogevelsweg 8	Rood voor rood	2	
Deurningen: Gammelkeresweg 68	Rood voor rood	2	Zacht plan
Saasveld: Akkerhuisweg 1a	Rood voor rood	1	In procedure
Saasveld: Tipweg 3	Rood voor rood	1	Zacht plan
Lattrop: Elkweg 8	Rood voor rood	2	Zacht plan
Totaal		33	

Deze plancapaciteit zal voor ongeveer 50% ingevuld worden voor de lokale woningbehoefte en voor 50% bovenlokale behoefte. Het voorzien in de bovenlokale woningbehoefte valt binnen de richtlijn die de provincie aanhoudt dat 90% van de nieuwbouw terecht moet komen bij mensen met een binding aan de gemeente.

Veel plannen in het kader van de Rood-voor-Rood-regeling komen moeizaam van de grond. In beginsel zullen plannen die tot realisatie komen, verminderd moeten worden op het bouwprogramma van de betreffende kern, zoals dat in de voorgaande paragrafen is aangegeven.