Stedenbouwkundige verkenning



‘t Beggelder Dinxperlo

27 december 2022

Stedenbouwkundige Verkenning

‘t Beggelder Dinxperlo

Opgesteld door

Buro Dwarsstraat | Arjan van der Laan

Klomps Bouwbedrijf | Bram Klomps

KlaassenGroep | Dirk-Jan Klaassen

Voorwoord

Klomps Bouwbedrijf en KlaassenGroep onderzoeken de mogelijkheden voor een nieuwe invulling van de uitbreidingslocatie ‘t Beggelder in Dinxperlo.

Dit boekje presenteert de analyse en stedenbouwkundige verkenningen voor de genoemde locatie.

Het doel van deze analyse en verkenning is om aan te tonen dat deze locatie op korte termijn de vast te stellen uitbreidingslocatie voor Dinxperlo is, om daarmee te kunnen beantwoorden aan de vastgestelde woningbouwstrategie van Dinxperlo (het ontwikkelen en bouwen van ca. 220 woningen in de komende 10 jaar).

Klomps Bouwbedrijf en KlaassenGroep zijn samen de initiatiefnemers voor deze stedenbouwkundige analyse en verkenning.

Wij zullen -wanneer de gemeente Aalten het principebesluit neemt om medewerking te verlenen in de ontwikkeling van deze uitbreidingslocatie- het gehele proces van initiatief tot en met de realisatie van de woningen voor onze rekening en risico nemen. Waarbij de gemeente vanuit haar publieke rol de kaders en randvoorwaarden kan stellen, zodat de ontwikkeling past binnen de gemeentelijke wensen en eisen.

Wij dragen er graag zorg voor dat het participatie-, het juridische-, het ontwerp-, het verkoop- en het realisatie traject optimaal doorlopen zal gaan worden zodat deze locatie kan inspelen op de behoefte en de wensen van gemeente Aalten, en daarmee dus het dorp Dinxperlo.

Bram Klomps
Klomps Bouwbedrijf

Dirk-Jan Klaassen
KlaassenGroep

Inhoud

1 Inleiding **7**

2 Onderbouwing **9**

3 Locatie **16**

4 Uitgangspunten **20**

5 Structuurschets **22**

Bijlagen:

1. Bijlage 1: verkenning woningbouw Dinxperlo d.d. 07-09-2019
2. Bijlage 2: notitie verkennend lokale marktonderzoek Dinxperlo d.d. november 2021



01 | Inleiding

‘t Beggelder ligt aan de westzijde van Dinxperlo, tussen de bestaande woonwijken en de Beggelderdijk. In en aan de rand van het gebied liggen een aantal percelen van andere eigenaren, met woningen en bijgebouwen. De percelen aan de westzijde en noordzijde maken onderdeel uit van ‘t Beggelder, een voormalige buurtschap. De percelen aan de oostzijde betreffen kavels in uitbreidingswijken van Dinxperlo.

De grens van het plangebied is indicatief aangegeven op de kaart op de linker bladzijde. Het plangebied is ruim 11 ha.

Inhoud analyse en verkenning

In hoofdstuk 2 wordt onderbouwd waarom deze locatie de meest aangewezen woningbouwlocatie is voor Dinxperlo. Daarna wordt in hoofdstuk 3 kort in gegaan op de historie van deze locatie en de mogelijkheden om op deze locatie woningbouw te laten plaatsen vinden. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 beschreven welke uitgangspunten de basis vormen voor het opstellen van stedenbouwkundige verkenningen. In hoofdstuk 5 worden twee stedenbouwkundige verkenningen verwoord met aan het eind van dat hoofdstuk een aantal referentiebeelden van het openbaar gebied, het groen en de woningen.







02 | Onderbouwing

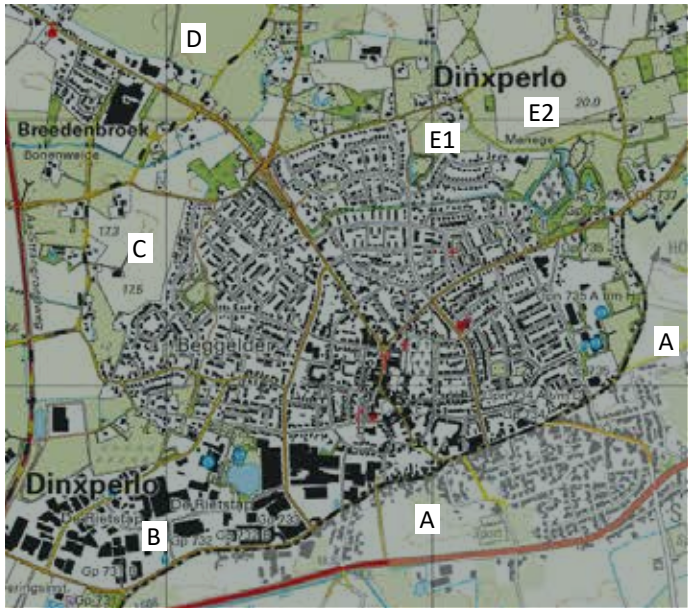
Dit hoofdstuk gaat in op de geschiktheid van diverse mogelijke bouwlocaties in Dinxperlo en wordt voor de voorkeurslocatie aangegeven welke aspecten die deze locatie geschikt maken voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Deze analyse zal uiteindelijk verwoord worden in twee mogelijke stedenbouwkundige verkenningen en is daarmee het startpunt van dit initiatief.

Mogelijke uitbreidingslocaties Dinxperlo

Dinxperlo is in de loop der tijd in een aantal “schillen” gegroeid. Elke keer werd er een nieuwe rand om het bestaande dorp toegevoegd. Dat heeft ertoe geleid dat er een heel compacte kern is ontstaan, met het centrumgebied in het midden. De vraag is waar een nieuwe schil kan worden toegevoegd, met andere woorden, welke locatie leent zich het best voor een nieuwe uitbreiding?

De uitbreidingsmogelijkheden in -en grenzend aan- Dinxperlo zijn beperkt, tenminste, als het gaat om locaties van enige omvang, die tegemoet komen aan de vraag van nieuwe woningen. De gemeente heeft eind vorig jaar haar woonstrategie vastgesteld, waaruit blijkt dat het dorp Dinxperlo tot 2030 mag groeien met ca. 220 woningen. Er zijn in Dinxperlo onvoldoende inbreidingslocaties om deze doelstelling ook daadwerkelijk te halen (zie bijlage 1).

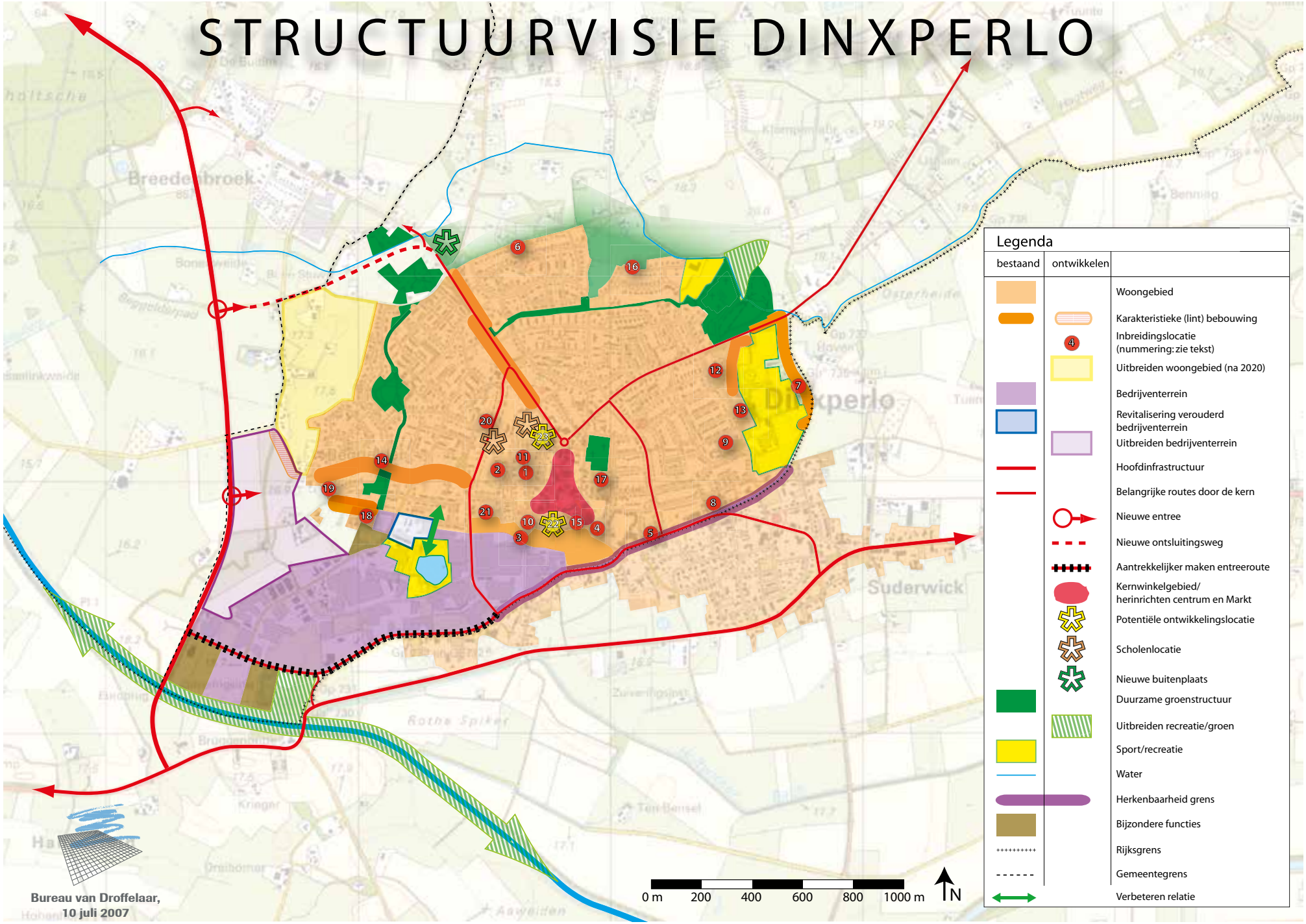
Een korte studie naar uitbreidingsmogelijkheden aan de rand van Dinxperlo levert de volgende bevindingen op (zie ook onderstaand kaartje):



(A) Aan de zuid- en oostzijde wordt Dinxperlo begrensd door de landsgrens met Duitsland. Uitbreiding aan de deze zijden is derhalve niet mogelijk.

(B) Aan de zuid-westzijde van Dinxperlo liggen industrieterreinen. Aan deze zijde is uitbreiding met woningbouw fysiek niet mogelijk.

STRUCTUURVISIE DINXPERLO



(C) Aan de westzijde ligt de locatie ’t Beggelder. Deze locatie biedt voldoende ruimte voor ruim 200 woningen. De locatie kan worden aangesloten op bestaande infrastructuur, en biedt goede en korte verbindingen voor fietsers en voetgangers naar het centrum van het dorp. Ook zijn er recreatieve verbindingen mogelijk richting het Breedenbroeksebos en het 700 bomen park. Bestaande landschapsstructuren kunnen worden gerespecteerd en opgenomen in het plan. Bewoners van bestaande omliggende wijken krijgen, net als de nieuwe bewoners, mogelijkheden voor leuke ommetjes. De locatie ligt gunstig ten opzichte van de N317 (korte verbinding met de regio voor woon-werk verkeer).

(D) Aan de noord-westzijde is de gemeentegrens met Oude IJsselstreek. Uitbreiding binnen de gemeentegrens van de gemeente Aalten is aan deze zijde niet mogelijk. Deze uitbreiding zou bovendien betekenen dat een nieuwe woonwijk niet aansluit aan de bestaande wijken van Dinxperlo.

(E) Aan de noord-oost zijde ligt het Welinkbos, de begraafplaats en het Manege ‘t Hesselink. In de nabijheid daarvan liggen mogelijke percelen voor woningbouw, tussen het Kerkpad en Hesselinkweg (E1) en tussen de Kalverweidendijk en de Hoge Heurnseweg (E2). De huidige infrastructuur rond deze beide percelen is op dit moment niet geschikt om een nieuwe woonwijk op aan te sluiten. Bestaande wegen zouden moeten worden verbreed. De toekomstige regionale ontsluiting van deze locaties kan alleen via routes door het dorp. De locatie tussen het Kerkpad en Hesselinkweg is te klein in omvang om volledig aan de gewenste woningbehoefte te kunnen voldoen.

De locatie tussen de Kalverweidendijk en de Hoge Heurnseweg is groot genoeg, maar ligt verder van het bestaande dorp af in het buitengebied.

Conclusie
De conclusie is dat ’t Beggelder om verschillende redenen de voorkeur heeft om ontwikkeld te worden als nieuwe woonwijk, onder andere vanwege de ligging, de goede ontsluitingsmogelijkheden, de verbinding met het centrum en het inpassen van het landschap.

Deze conclusie wordt ook ondersteund door de gemeentelijke structuurvisie (Structuurvisie Dinxperlo – De Heurne, 10 juli 2007). Daarin wordt gesteld dat de noord- en oostrand van de kern Dinxperlo op dit moment op een passende wijze zijn afgerond, met een geleidelijke overgang naar het buitengebied. Ook wordt aangegeven dat aan de zuidkant, vanwege de rijksgrens tussen Nederland en Duitsland, geen uitbreidingsmogelijkheden zijn.

Er zijn volgens de structuurvisie “alleen aan de westkant van het dorp goede mogelijkheden voor uitbreiding, zowel voor woningbouw als voor bedrijvigheid. De uitbreidingen

zijn ruimtelijk duidelijk afgebakend door de Rondweg en de gemeentegrens".

Omdat deze locatie al in de structuurvisie is aangewezen als woningbouwlocatie, zijn de inwoners van Dinxperlo al enige tijd bekend met deze toekomstige uitbreiding.

Aanpak

Wij stellen voor de ontwikkeling van het gebied 's Beggelder een aanpak voor zoals hieronder omschreven:

1. Initiatief bij ontwikkelaar, regie bij de gemeente

Klomps Bouwbedrijf en KlaassenGroep ontwikkelen de locatie voor eigen rekening en risico, waarbij wij voorstellen dat de gemeente de regie gaat nemen. Deze regie leggen we met elkaar vast in (in eerste instantie) een intentie overeenkomst en (daarna) in een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst staat wat we belangrijk vinden op het gebied van programma, ruimtelijke ordening, stedenbouw, beeldkwaliteit, participatie, duurzaamheid en dergelijke. De gemeente stelt het bestemmingsplan vast en heeft daardoor het laatste woord hierover. Tevens verzorgen de initiatiefnemers het participatie proces met omwonenden en toekomstige bewoners. Doel is dat de ontwikkeling van het 't Beggelder voor de gemeente kostenneutraal is.

2. Eén grondeigenaar

De betreffende locatie is in eigendom van één grondeigenaar waarmee de twee initiatiefnemers afspraken hebben gemaakt voor grondafname voor het realiseren van woningbouw op deze locatie. Doordat de gemeente maar met één partij afspraken hoeft te maken is de snelheid, de efficiency en de kwaliteit voor deze woningbouwontwikkeling gewaarborgd. Vanwege het niet versnipperd zijn van eigendomspercelen in het plangebied, kunnen de gemeente en de beide initiatiefnemers snel en doelmatig afspraken maken over het woonprogramma, de stedenbouwkundige invulling, de aanpak van de participatie en de bestemmingsplanprocedure. Dit komt ten goede aan op zeer korte termijn het kunnen ontwikkelen van nieuwe woningen voor Dinxperlo.

In het plangebied zitten twee andere eigenaren. Aan de rand aan de Beggelderdijk een woonboerderij en centraal in het plangebied een tweede woonboerderij. Deze beide woonboerderijen zijn goed inpasbaar in het plan.

3. Gemeentelijk woonprogramma realiseren

De gemeente heeft eind vorig jaar haar woonstrategie vastgesteld, waaruit blijkt dat het dorp Dinxperlo tot 2030 mag groeien met ca. 220 woningen. Er zijn in Dinxperlo onvoldoende inbreidingslocaties om deze doelstelling ook daadwerkelijk te halen (zie bijlage 1). De toevoeging van woningen volgens de woonstrategie Aalten dient dus in

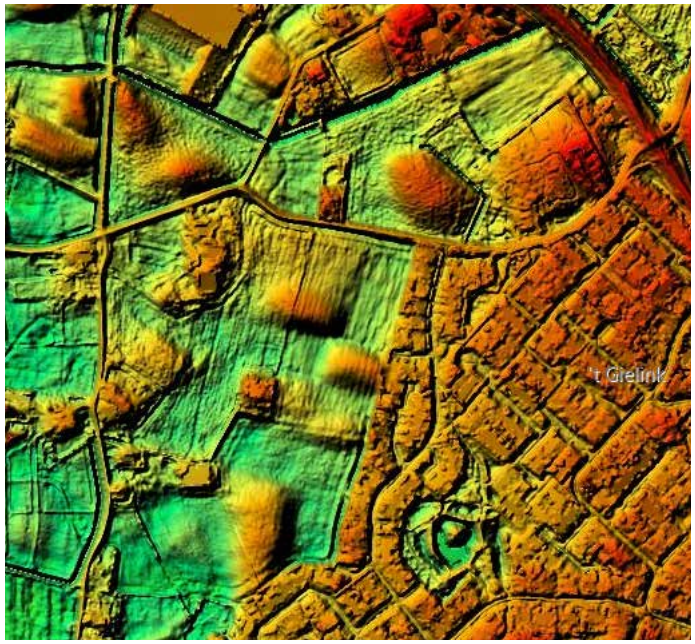
uitbreidinglocaties gevonden te worden.

‘t Beggelder biedt de ruimte voor meer dan 200 woningen. Bijkomend voordeel dat de locatie ook nog eens zeer goed in te delen is voor wat betreft gefaseerd ontwikkelen. Bij de stedenbouwkundige verkenning in hoofdstuk 5 wordt ook deze fasering nader beschreven en hoe goed er dan een afrondend geheel gemaakt kan worden bij het toepassen van een fasering.

Wij sluiten met ons woonprogramma aan bij de woonstrategie van de gemeente Aalten en het Nationale bouw- en woonprogramma van de Rijksoverheid. Dit houdt in dat wij in diverse categorieën (sociale huur, goedkope koop en huur, middeldure huur en koop en vrije sector) voor diverse doelgroepen als jongeren en senioren woningen zullen realiseren. Hierover maken wij graag afspraken met de gemeente.

4. *Waterberging*

Het gebied ligt grotendeels lager ten opzichte van de bestaande wijk, en kan dus geen drukkend waterbergingseffect hebben op de bestaande wijken. Het plan heeft dus in zich meer dan voldoende waterberging en is dus niet van negatieve invloed op de bestaande wijken. In het gebied zijn vanouds wat hoogte verschillen te ontdekken en dit is terug te vinden in het overzicht hoogte maaiveld op het kaartje rechts.



verschillen in maaiveldhoogtes



5. Natuur inclusief

Wij maken een plan dat stedenbouwkundig rekening houdt met de bestaande landschappelijke structuren, flora en fauna en bestaande groenstructuren. Nieuw toe te voegen infrastructuur en bebouwing gaat zoveel als mogelijk uit van circulaire materialen. De realisatie van groen voorkomt hittestress en maakt waterberging mogelijk.

Nadere onderzoeken ten aanzien van milieu, flora en fauna, cultuurhistorie etc. zullen t.z.t. worden gedaan in het kader van de bestemmingsplan.

6. Flexibele fasering

De betreffende locatie leent zich goed om in te spelen op de woonbehoefte die er op dit moment of in de toekomst zal zijn. In basis zal het plan aansluiten op de regionale vraag naar woningen, te weten: sociale woningbouw, betaalbare koopwoningen, woningen in de middenhuur en woningen middel- en dure sector.

Daarbij kan het ontwikkelingsgebied zo gefaseerd ontwikkeld worden om in basis te kunnen beantwoorden aan de realisatie van de gevraagde 100 tot 150 woningen. Hierdoor is tevens deelfasering mogelijk in kleine fases die aansluiten bij de behoefte van de woningmarkt.

De afronding van een fasering kan dusdanig plaatst vinden als zijnde dat deze fase de laatste fase van het gebied zou zijn, zie daarvoor hoofdstuk 5.

Tot slot

Bovenstaand onderbouwing en aanpak toont aan wat in de structuurvisie van de gemeente Aalten ook al was geconcludeerd: de locatie ’t Beggelder is de meest geschikte locatie om als uitbreidingslocatie te dienen in Dinxperlo voor het realiseren van de gewenste woningaantallen tot en met 2030.

03 | Locatie

De locatie ligt in een mooi, kleinschalig en groen kampenlandschap. Karakteristiek voor het kampenlandschap zijn de akkers (kampen) omzoomd met houtwallen, bospercelen bomenrijen en lanen.

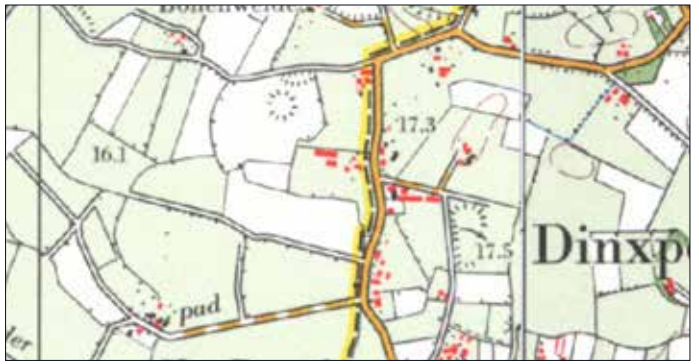
Het kampenlandschap is meer dan 1000 jaar geleden ontstaan uit kleine individuele ontginningen op de overgang van de droge zandgronden naar de meer nattere gebieden. Tot het begin van de 20e eeuw is dat nog goed zichtbaar in het gebied (zie kaartje rechts van de situatie in 1930). Door modernisering van de landbouw zijn de afgelopen 70 jaar diverse houtwallen, bomenrijen, lanen en bospercelen verdwenen.

Er is echter nog wel het een en ander terug te zien van de oorspronkelijke landschapsstructuur, zoals delen van houtwallen (foto's 1 en 2). Bovendien hebben de landweggetjes rond het gebied soms nog een fraaie boomstructuur (foto's 4 en 6). Met name op en rond de erven is nog sprake van veel groen, in de vorm van houtwallen en hagen (foto's 3, 7 tot en met 10).

Vanuit bestaande woonwijken in Dinxperlo zijn er enkele "openingen" richting het buitengebied, in de vorm van doodlopende straatjes of groenstructuren. Opvallend mooi is het 700-bomen bos, dat van noord naar zuid slingert door enkele woonbuurten (foto 5).



1930



1980



2021


1


2


3


4


5



karakteristiek: bomen langs landweggetjes

karakteristiek: hagen, bomen en struiken als erfscheiding


7


8


9


10

04 | Uitgangspunten

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten zijn de basis voor woningbouw op deze locatie:

- maken van een mooie groene woonwijk, waar mensen graag wonen en die karakteristiek is en passend op deze locatie
- aansluiting zoeken op de bestaande woonwijken van Dinxperlo (routes, groenstructuren)
- aansluiting zoeken bij bestaande landschappelijke structuren, verbindingen en groen in het gebied
- bestaande erven in stand houden en integreren in het plan
- aansluiting zoeken op omliggende wegen voor de ontsluiting van het gebied
- bestaande bomen zo veel mogelijk laten staan
- voldoende groen in het gebied (ontmoetingsplekken, spelen, waterberging)
- parkeren op eigen terrein oplossen en in de openbare ruimte, norm CROW;
- doorontwikkelen van innovatieve woon- en bouwconcepten op het gebied van duurzaamheid, CO2-vermindering, biobased bouwen, etc.

Met het woningbouwprogramma wordt aangesloten op de Woonvisie 2021-2026 van Gemeente Aalten en het woningmarktrapport van de NVM en de lokale kennis van Klomps Bouwbedrijf en KlaassenGroep (zie bijlage 2).



bestaande erven in het plangebied


bestaand erf
met groene rand
aanwezige
boomstructuren
ontwikkellocatie
bestaande bebouwde
kom
bestaand erf
met groene rand
700 bomen park
aanwezige
boomstructuren
bestaande bebouwde kom
aanwezige
boomstructuren

05 | Structuurschets

Voor een eerste verkenning naar de stedenbouwkundige visie zijn er twee structuurschetsen gemaakt, de “Groene wiggen” en “Erven in het landschap”. In de eerste structuurschets wordt de bestaande bebouwing opgenomen in de nieuwe bebouwingsstructuur, terwijl in de tweede structuurschets er voor wordt gekozen om de bestaande erven los in het groen te laten liggen.

Structuurschets 1: Groene wiggen

De hoofdopzet van deze schets gaat uit van een aansluiting op de groenstructuren in de bestaande woonwijk, en openingen vanuit het plangebied naar het buitengebied.

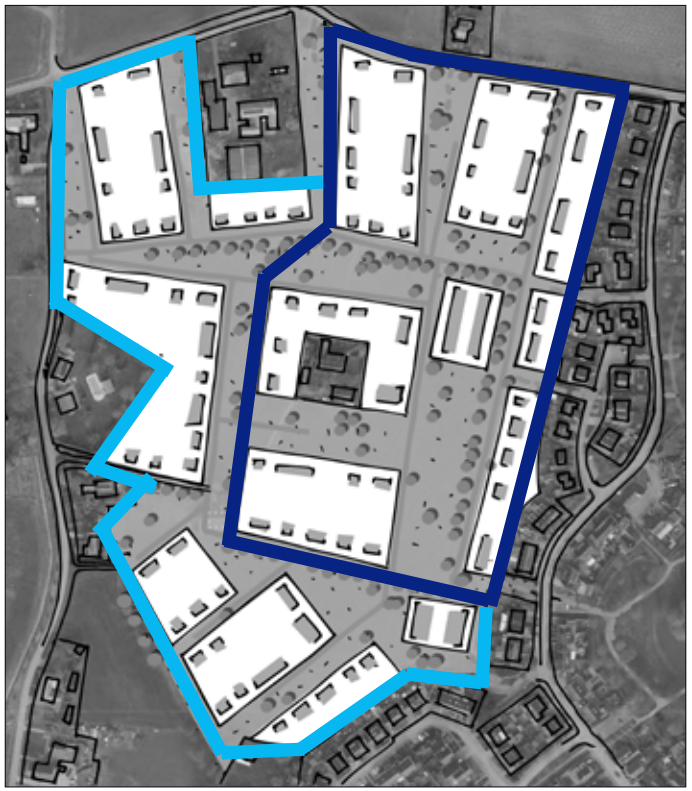
Zoveel mogelijk worden er in de nieuwe situatie de achtertuinen van de nieuwe woningen gekoppeld aan de achtertuinen van de bestaande woningen. Bovendien is er voor gekozen de aanwezige erven op een optimale manier in te bedden in het nieuwe plan.

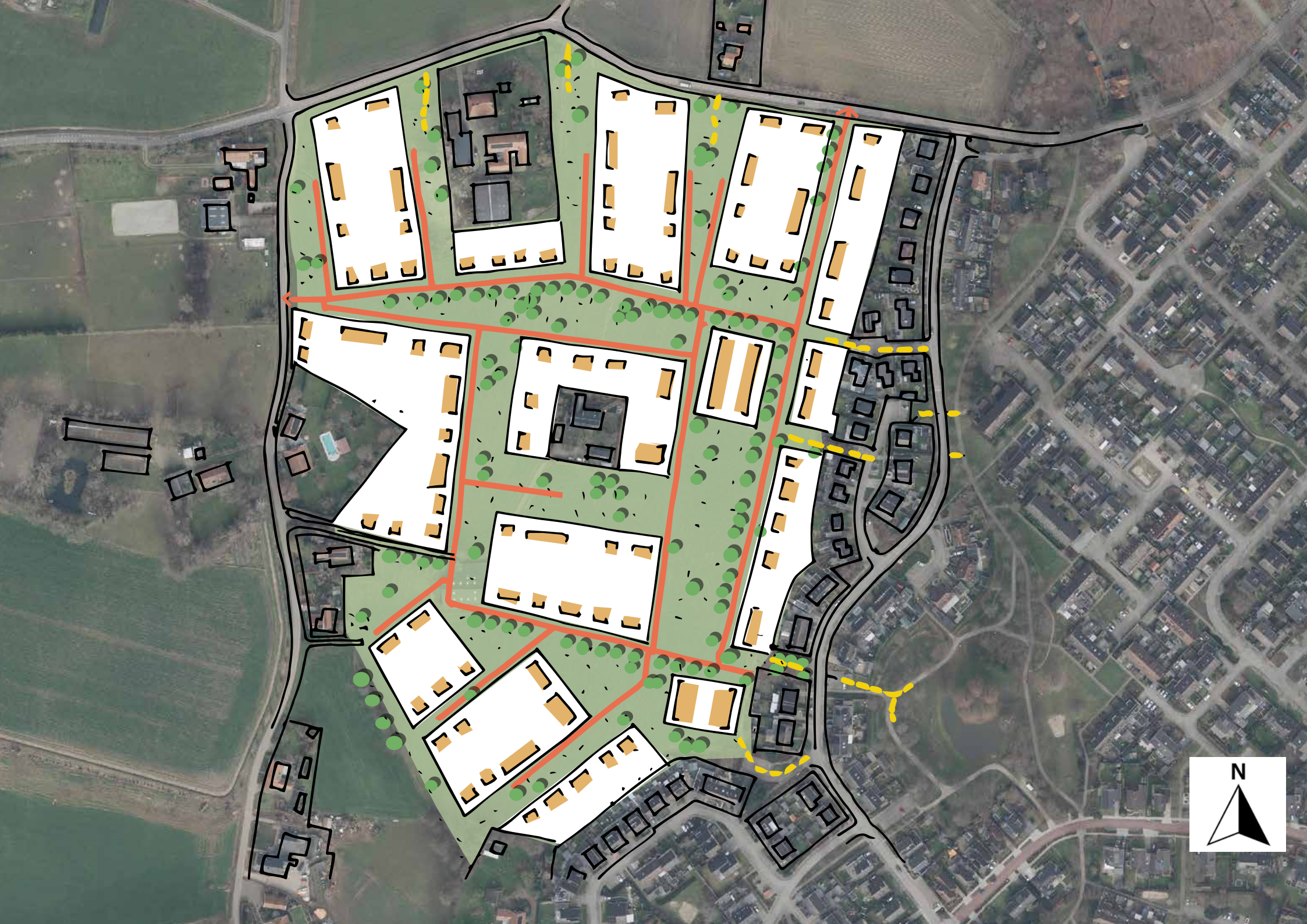
In totaal kunnen er 200 tot 250 woningen in diverse prijsklassen worden ontwikkeld, waarbij de flexibiliteit in de structuurschets dusdanig is dat er gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd kan worden zonder dat er een onafgerond geheel ontstaat. Een suggestie daarvoor is op de afbeelding hiernaast te zien, maar dit kan uiteraard ook op andere manieren.

Bestaande wandelroutes worden doorgetrokken het plangebied in door de nieuwe groengebieden. Aansluitingen voor autoverkeer vinden plaats op de omliggende routes (Beggelderdijk).

In de groengebieden bevinden zich wadi’s, speelplekken, bloemenweides en informele voetpaden.

suggestie voor fasering




N

Structuurschets 2: Erven in het landschap

De hoofdopzet van deze schets gaat uit van een aansluiting op de groenstructuren in de bestaande woonwijk, het introduceren van nieuwe boomstructuren en van het in stand houden van een erf midden in het gebied. Rondom dat erf ligt een groengebied met enkele nieuwe bebouwingsvlakken omgeven door hagen en groen.

Ook in deze schets wordt zorgvuldig omgegaan met bestaande situering van woningen rondom het plangebied. Zoveel mogelijk worden er in de nieuwe situatie woningen met de achtertuinen gericht op bestaande achterkanten van woningen, of er wordt groene ruimte gelaten tussen de nieuwe en bestaande woningen.

In totaal kunnen er 200 tot 250 woningen in diverse prijsklassen worden ontwikkeld, waarbij de flexibiliteit in de structuurschets dusdanig is dat er gefaseerd ontwikkeld en gerealiseerd kan worden zonder dat er een onafgerond geheel ontstaat. Een suggestie daarvoor is op de afbeelding hiernaast te zien, maar dit kan uiteraard ook op andere manieren.

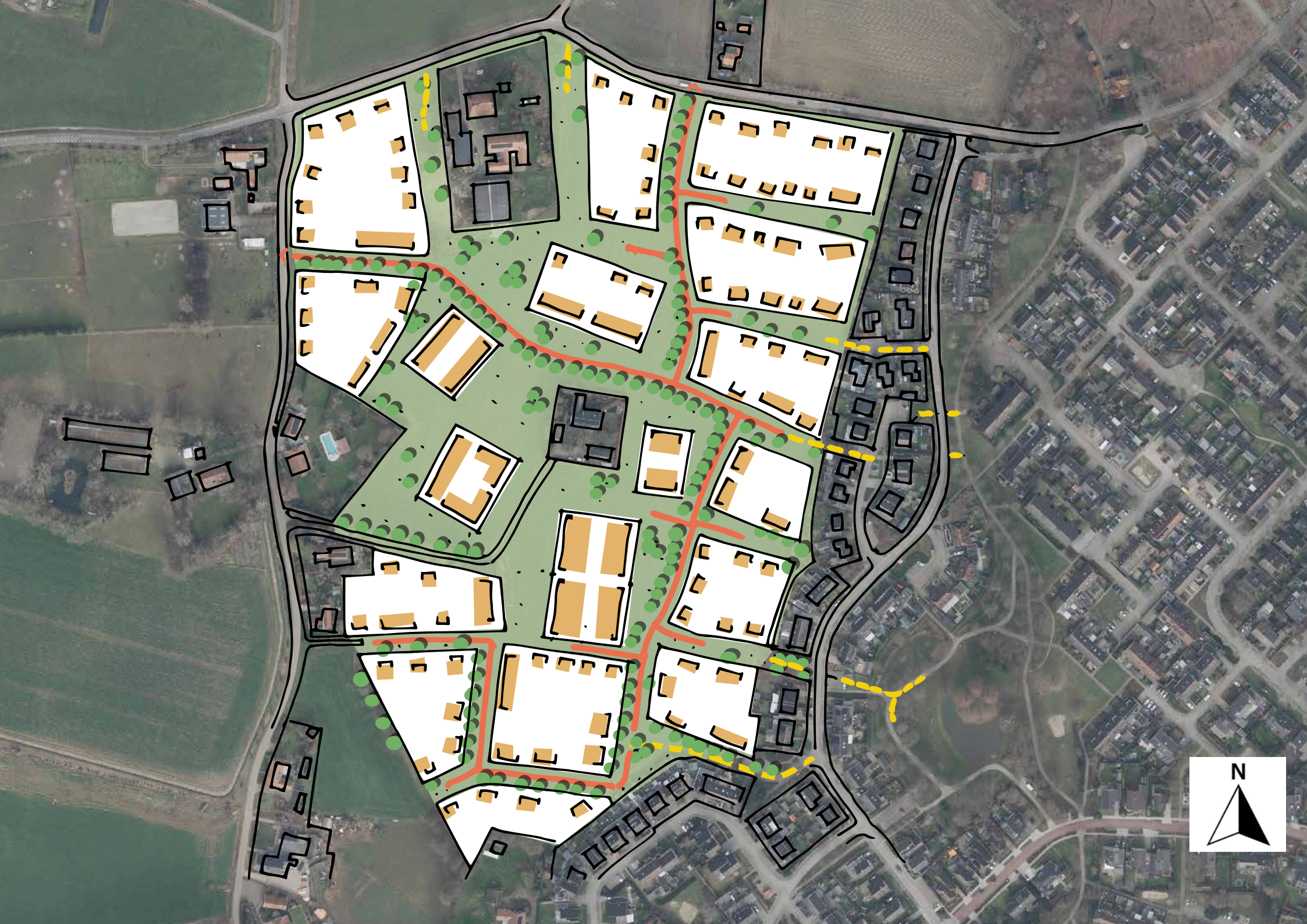
Het bestaande boerenerf in het midden van het plangebied wordt omgeven door groen (wadi's, speelplekken, bloemenweide, informele voetpaden). De oprijlaan blijft in stand, als herkenbaar element in het gebied.

Bestaande wandelroutes sluiten aan op nieuwe routes in het plangebied.

Aansluitingen voor autoverkeer vinden plaats op de omliggende routes (Beggelderdijk)

suggestie voor fasering




N

Referenties: landelijk | dorps | eigentijds































Referenties openbare ruimte











01 | Bijlage

VERKENNING WONINGBOUW DINXPERLO

Woningbouw Dinxperlo
07-09-2019

Klomps bouwbedrijf

MEMO

Datum: 8/1/2019
Betreft: Onderbouwing woningbouw Dinxperlo

I. Achtergrond en aanleiding

De afgelopen jaren heeft de Achterhoek en daarmee Aalten te maken gehad met effecten van demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en ontgroening, hetgeen resulteerde in een beperkend woonbeleid en directe sturing op aantallen.

Woonwensenonderzoek Achterhoek

Op basis van het Woonwensen onderzoek Achterhoek 2017 (hierna te noemen: AWLO 2017) blijkt echter dat de groei van het aantal huishoudens in de regio langer aanhoudt dan eerder voorzien. Hiermee is ruimte gekomen voor extra nieuwbouw bovenop de bestaande afspraken, maar met prioriteit voor woningen die nu niet of te weinig in de behoefte voorzien. In het AWLO 2017 wordt een helder advies gegeven over de bouwopgave in de regio, namelijk: *blijf bouwen voor starters en creëer geschikt aanbod waar (actieve) senioren naar kunnen doorstromen.*

In het AWLO wordt het geven van extra ruimte gekoppeld aan scherpe voorwaarden voor nieuwe initiatieven voor woningbouw. Op regionaal niveau zijn kwalitatieve criteria afgesproken waaraan gemeenten nieuwe plannen moeten gaan toetsen.

Het betreft de volgende 3 kwaliteitscriteria:

- De behoefte is aangetoond
- Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop)
- Inbreiding gaat voor uitbreiding

Een 4e (niet kwalitatief) criterium betreft de realisatietermijn van goedgekeurde plannen. Naast deze regionale criteria kunnen de gemeenten eigen criteria toevoegen.

Woningbouwinitiatief

Bouwbedrijf Klomps (hierna te noemen: initiatiefnemer) heeft in het verlengde van de regionale afspraken, een woningbouwplan ontwikkeld voor de kern Dinxperlo. Het betreft een uitbreidingslocatie ten westen van de kern Dinxperlo op gronden die in het recente verleden al voor woningbouw in aanmerking kwamen. Destijds betrof het de ontwikkeling van Beggelder, De Reehorst. De uitbreidingslocatie kan deel uitmaken van een groter te ontwikkelen woongebied voor Dinxperlo. Het woningbouwplan, alsmede de stedenbouwkundige/landschappelijke onderbouwing hiervoor is als bijlage 1 bij deze memo gevoegd. Het woningbouwplan voorziet in de realisatie van circa 27 grondgebonden woningen met zowel rijenwoningen als tweekappers. Het beoogde woningbouwplan sluit daarmee aan op de behoefte naar woningen voor starters en senioren.

Leeswijzer

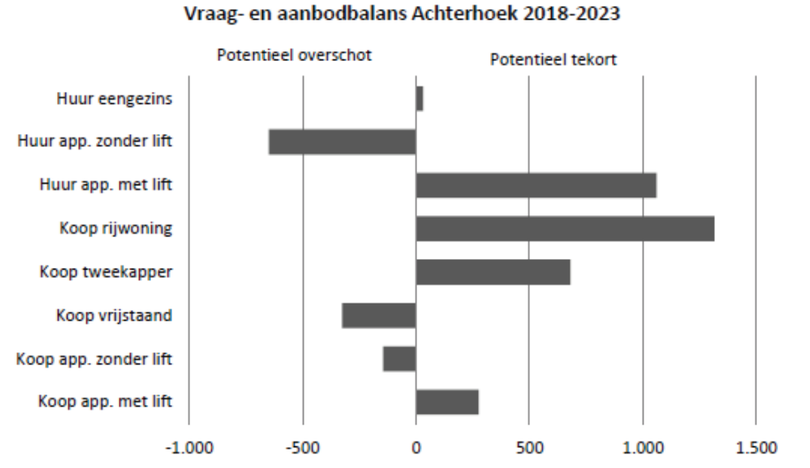
In lijn met de hierboven gestelde kwaliteitscriteria en gezien het feit dat met het woningbouwplan sprake is van uitbreiding, gaat voorliggend memo in op de gestelde kwaliteitscriteria. Met het memo tonen we aan dat er binnen de gemeente, en meer specifiek binnen Dinxperlo behoefte is aan woningbouw. Dat er geen tot weinig transformatiemogelijkheden in de kern Dinxperlo en de mogelijke inbreidingslocaties beperkt of niet op de korte termijn beschikbaar zijn. Het memo wordt afgesloten met een algemene conclusie.

II. Behoefte

Zoals gesteld komt uit het AWLO 2017 naar voren dat er ruimte is gekomen voor extra nieuwbouw bovenop de bestaande afspraken, met prioriteit voor woningen voor starters en senioren. In het woonwensenonderzoek AWLO 2017is in beeld gebracht waar binnen de regio kwalitatieve tekorten en overschotten zitten tussen vraag en aanbod van woningen.

Vraag- en aanbodbalans regio

Op grond van de verhuiswensen, verhuisgeneigdheid en trends, is in het onderzoek de match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in beeld gebracht. Eerst voor de korte termijn en vervolgens voor de lange termijn. Hiermee wordt inzicht verkregen in de potentiële mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt van de Achterhoek. Ten behoeve van het onderzoek is onderscheid gemaakt in 8 verschillende woningtypes. Het saldo vraag-aanbod per woningtype uit het AWLO 2017 is het algemene kader voor de komende jaren, tot de rapportage van het AWLO van 2021 aanleiding geeft tot aanpassing. Onderstaande figuur laat de resultaten zien.



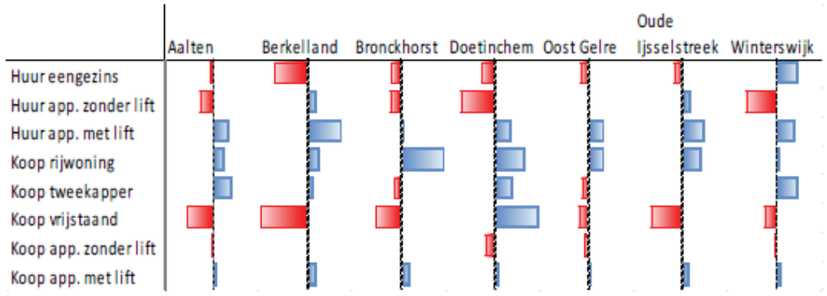
Figuur 5.2 : Mismatch: (potentiële) overschotten en tekorten naar eigendom en type woning in de Achterhoek, 2018-2023
Bron: AWLO 2017, CBS-microdata 2006-2015

Buro Ontwerp & Omgeving BV, Velperweg 157, 6824 MB Arnhem • Postbus 2033, 6802 CA Arnhem • T +31 (0)26 443 26 63
info@ontwerpenomgeving.nl • www.ontwerpenomgeving.nl • IBAN NL67DEUT0435962191 • BTW NL8139.69.785.B01 • KvK 09148203 Onderdeel van de GMPgroep

Voor de korte termijn (komende vijf jaar) zien we per saldo in de huur- en koopsector tekorten. In de koopsector is dit tekort vooral groot bij rijwoningen, tweekappers en in mindere mate ook appartementen (met lift). In de huursector ligt het accent op de behoefte aan toegankelijke appartementen. Er zijn in de huursector potentieel overschotten aan huurappartementen zonder lift en in de koopsector aan vrijstaande woningen. In de huursector zijn dit de woningen aan de onderkant van de markt, en ontstaat het risico van verhuurproblemen.

Vraag- en aanbodbalans Aalten

Per gemeente varieert de verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. En daarmee de potentiële mismatch. In Aalten concentreert de vraag zich in de koopsector, met name bij rijwoningen en tweekappers. In de huursector is er een (relatief beperkt) tekort. Dit tekort doet zich potentieel voor bij appartementen met lift. De vraag naar deze woningen komt vooral van 75-plussers. De praktijkervaring laat zien dat mensen maar mondjesmaat daadwerkelijk verhuizen naar deze woningen en vooral blijven zitten in hun (rij)woning. Op de lange termijn (2018-2033) zien we een verdere daling in de vraag naar vrijstaande woningen en appartementen zonder lift. Een en ander is onderstaand weergegeven.



*rood=potentiële overschotten, blauw=potentiële tekorten

**Huidige en toekomstige nieuwbouwplanning is niet verwerkt in bovenstaande mismatch

Figuur 5.6 : Mismatch: (potentiële) overschotten en tekorten naar eigendom en type woning per gemeente, cumulatief 2018-2033

Bron: AWLO 2017, CBS-microdata 2006-2015

Conclusie behoefte Aalten

Het beoogde woningbouwplan voorziet in de realisatie van zowel rijenwoningen als tweekappers in de koopsector. De vraag- en aanbodbalans voor de regio laat een duidelijk tekort zien aan dit soort woningtypen. De gemeentelijk balans voor Aalten laat eenzelfde beeld zien. Dit soort woningtypen zijn bij uitstek woningen die voor zowel starters op de woningmarkt (rijenwoningen) als voor doorstroming van actieve senioren (tweekappers) geschikt zijn. Het beoogde woningbouwplan sluit dan ook naadloos aan op de zowel regionaal als lokaal niveau geconstateerde behoefte.

buro ontwerp & omgeving
advlseurs voor leefomgeving

III. Transformatie en inbreiding

Locatieafweging

De tweede en de derde kwaliteitscriteria gaat in feite in op de prioritering van potentiele ontwikkelingslocaties voor woningbouw. Hierbij geldt, in het verlengde van de ladder voor duurzame verstedelijking, dat een goede locatie afweging noodzakelijk is.

Transformatie

Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. Prioriteit ligt bij het transformeren van deze locaties in aanloop straten en centra van kernen door middel van verbouwing tot woonruimte of nieuwbouw na sloop. In het buitengebied kan het gaan om compensatie voor gesloopte agrarische bebouwing (rood voor rood).

Inbreiding en uitbreiding

Verder gaat inbreiding voor uitbreiding. We bouwen in principe niet op uitleglocaties (ladder voor duurzame verstedelijking), maar indien (verdere) inbreiding niet (meer) mogelijk of ongewenst is kan een uitzondering worden gemaakt. Bijvoorbeeld voor het behoud van voldoende groen in de wijken.

Onderzoek transformatie en inbreidingsmogelijkheden Dinxperlo

Ten behoeve van het beoogde bouwplan is een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijkheden voor transformatie en inbreiding binnen de kern Dinxperlo.

Te onderscheiden gebieden

Als eerste is op een groter schaalniveau gekeken naar een aantal te onderscheiden gebieden binnen de kern Dinxperlo. Zo lenen de bedrijventerrein Hietveld en De Rietstap zich vanwege milieucategorieën en bijbehorende zoneringen niet of minder voor aanvullende woningbouw. Verder is een aantal grote structurerende groenstructuren onderscheiden, waarbij het wenselijk is deze in tact te laten omdat ze beeldbepalende zijn voor de kern.

Inbreiding en transformatie niet woonbestemmingen

Vervolgens hebben we onderzocht waar binnen het bestemmingsplan ‘Kern Dinxperlo 2012’ eventueel nog ruimte is voor wonen door transformatie van leegstaand vastgoed of inbreiding. Meer concreet heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar locaties die niet als wonen zijn bestemd en is beoordeeld of transformatie concreet aan de orde is. Daarbij is gekeken naar een aantal bekende ontwikkelingslocaties binnen de kern Dinxperlo. Het betreft ontwikkellocaties die op dit moment reeds bekend zijn, maar waar reeds geruime tijd planvorming voor loopt en waarvan verwacht wordt dat deze niet op korte termijn ontwikkeld kunnen worden. Zo loopt al jaren de planvorming rondom de verplaatsing van de supermarkt en de mogelijke (her)ontwikkeling van woningbouw op een van de locaties.

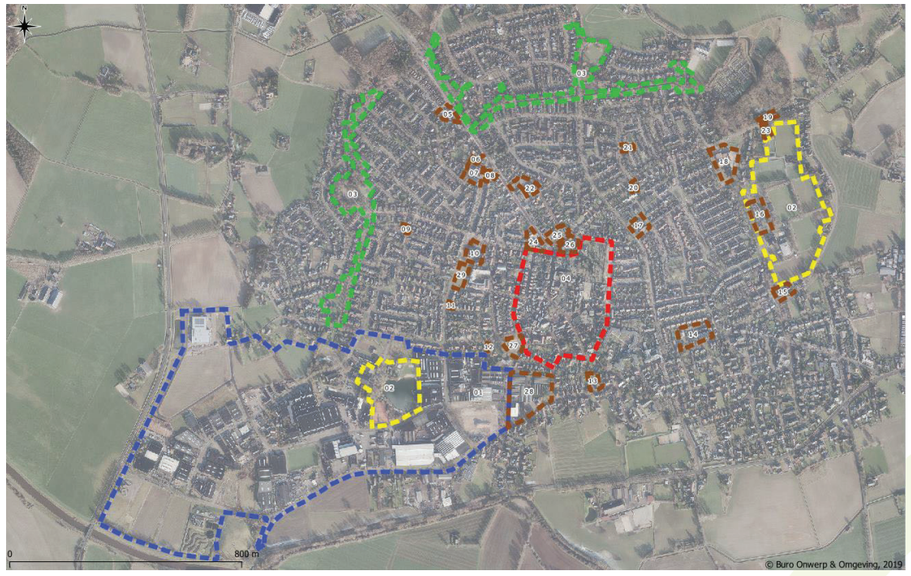
Buro Ontwerp & Omgeving BV, Velperweg 157, 6824 MB Arnhem • Postbus 2033, 6802 CA Arnhem • T +31 (0)26 443 26 63
info@ontwerpenomgeving.nl • www.ontwerpenomgeving.nl • IBAN NL67DEUT0435962191 • BTW NL8139.69.785.B01 • KvK 09148203 Onderdeel van de GMPgroep

Te onderscheiden gebieden

Ten behoeve van de inventarisatie naar de te onderscheiden gebieden is gekeken naar een aantal grootschalige structurerende gebieden binnen de kern Dinxperlo waarbinnen transformatie en of inbreiding minder voor de hand ligt. Onderstaand zijn deze gebieden weergegeven en dit betreffen:

1. Bedrijventerreinen (blauw);
2. Sport/recreatie (geel);
3. Groenstructuren (groen);
4. Centrum (rood).

Navolgend is per gebied beoordeeld of deze mogelijkheden biedt voor transformatie en of inbreiding ten behoeve van een woonfunctie. In bijlage 2 is een totaaloverzicht met nummering opgenomen.



Bedrijventerreinen

Binnen het bestemmingsplan ‘Kern Dinxperlo 2012’ zijn aan de zuidwestzijde de bedrijventerreinen ‘De Rietstap’ en ’t Hietveld’ (totaal ± 70 ha) met daarin onder andere een zonnepark aanwezig. De als ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn over het algemeen bestemd voor bedrijven tot categorie 3.1. Lokaal zijn echter bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.1.Vanwege de aanbevolen richtafstanden, vanuit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009), is woningbouw ter plaatse niet wenselijk.

buro ontwerp & omgeving
advlseurs voor leefomgeving



Bedrijventerrein ‘De Rietstap en ‘t Hietveld’



Zonnepark ‘De Rietstap’

Sport / recreatie

Binnen het bestemmingsplan ‘Kern Dinxperlo 2012’ zijn twee sportparken aanwezig (totaal ± 3,6 ha), die plaats bieden aan diverse sportverenigingen en een recreatieplas met een oppervlakte van circa 1,2 ha. Voor (een aantal van) de sportactiviteiten geldt een minimale richtafstand vanuit de VNG-publicatie. Verder is het fysiek niet mogelijk om ter plaatse van de recreatieplas woningen te realiseren. Vanwege het maatschappelijke belang van de functies, de clustering hiervan en de aanbevolen richtafstanden zijn deze locaties niet geschikt voor woningbouw.



Sportpark zuidwestzijde kern Dinxperlo



Sportpark noordoostzijde kern Dinxperlo

Groenstructuren

Binnen het bestemmingsplan ‘Kern Dinxperlo 2012’ zijn twee duidelijke groenstructuren aanwezig. Dit betreft het ‘Wandelpark 700 bomenbos‘ (± 4,2 ha) en de blauw/groene corridor tussen de Terborgseweg en Hagenbosch (± 4,5 ha), dat zich verder uitstrekt buiten het projectgebied. Deze groene zones geven structuur aan de kern. Woningbouw binnen deze zones heeft derhalve niet de voorkeur.

Buro Ontwerp & Omgeving BV, Velperweg 157, 6824 MB Arnhem • Postbus 2033, 6802 CA Arnhem • T +31 (0)26 443 26 63
info@ontwerpenomgeving.nl • www.ontwerpenomgeving.nl • IBAN NL67DEUT0435962191 • BTW NL8139.69.785.B01 • KvK 09148203 Onderdeel van de GMPgroep



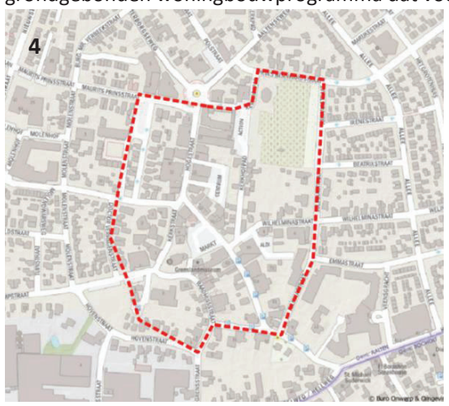
Blauw/groene corridor Terborgeweg-Hagenbosch



Wandelpark 700 bomenbos

Centrum

Het centrum van Dinxperlo heeft een oppervlakte van circa 11,3 ha. In het centrum vindt een concentratie plaats van voor Dinxperlo noodzakelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld een supermarkt, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel maar ook een museum. Deze functies zijn noodzakelijk voor de kern van Dinxperlo. Binnen het centrum is één open plek aanwezig. Dit betreft echter de begraafplaats waar woningbouw niet wenselijk is. Veder is een monofunctioneel gebied met woningen binnen het centrum niet wenselijk. Gezien de fijnmazige structuur van het centrum is het toevoegen van een substantieel woonprogramma met grondgebonden woningen niet goed mogelijk. Mocht er al sprake zijn van woningbouw zal dit een gestapelde vorm van woningbouw zijn. Kortom, er is binnen het centrum geen ruimte voor een substantieel grondgebonden woningbouwprogramma dat voorziet in de behoefte.



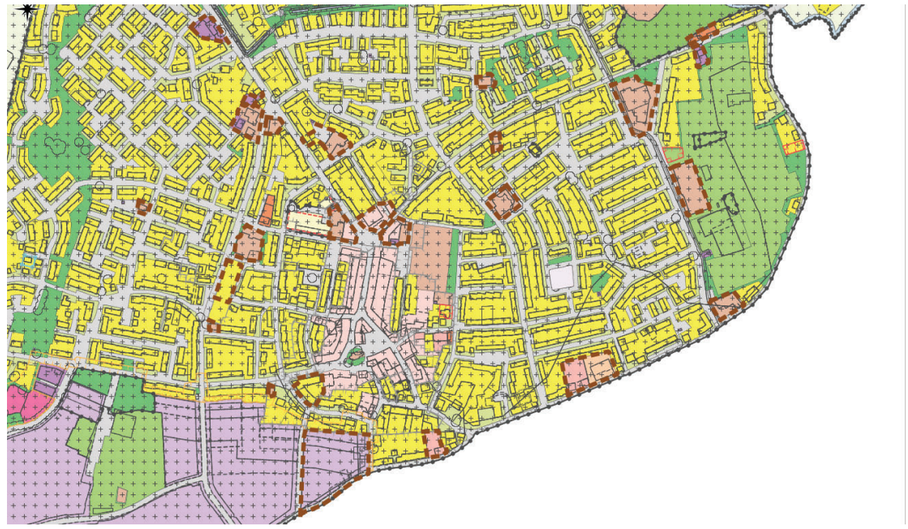


Centrum Dinxperlo

buro ontwerp & omgeving
advlseurs voor leefomgeving

Inbreiding en transformatie niet woonbestemmingen

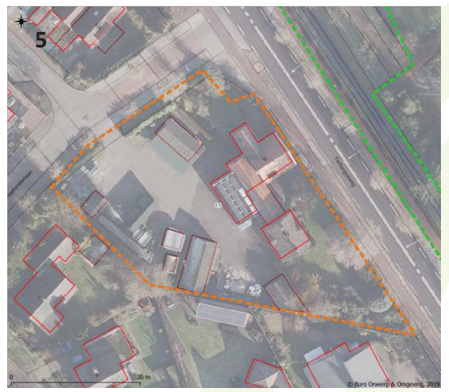
Aan de hand van het bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo 2012' is beoordeeld waar eventueel nog ruimte is voor wonen door transformatie van leegstaand vastgoed of inbreiding. Meer concreet heeft een inventarisatie plaatsgevonden naar locaties die niet als wonen zijn bestemd en is beoordeeld of transformatie concreet aan de orde is. Onderstaand zijn de locaties met een bruine omkadering weergegeven. Voor het totaalbeeld is in bijlage 2 een overzichtskaart opgenomen.



Bestemmingsplan 'Kern Dinxperlo 2012'

Terborgseweg 33a/35

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 2.500 m². Ter plaatse bevindt zich Bouwbedrijf Luimes V.O.F met 2 woonhuizen. Recent is er nog een vergunning verleend voor een nieuw bedrijfsgebouw, waarmee veronderstelt mag worden dat bedrijfsbeëindiging niet aan de orde zal zijn. Mocht er sprake zijn van bedrijfsbeëindiging, dan zal transformatie naar wonen voor de hand liggen. Echter de twee bestaande woonhuizen zullen worden behouden. De ruimte die dan vrijkomt maakt het niet mogelijk om een substantieel woonprogramma te realiseren voor starters en senioren. Er kunnen dan maximaal 2 á 3 woningen worden gerealiseerd. De locatie wordt daarmee niet geschikt geacht voor een substantieel woningbouwprogramma dat voorziet in de behoefte.



Buro Ontwerp & Omgeving BV, Velperweg 157, 6824 MB Arnhem • Postbus 2033, 6802 CA Arnhem • T +31 (0)26 443 26 63
info@ontwerpenomgeving.nl • www.ontwerpenomgeving.nl • IBAN NL67DEUT0435962191 • BTW NL8139.69.785.B01 • KvK 09148203 Onderdeel van de GMPgroep

Terborgseweg 21B

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 725 m². Ter plaatse bevindt zich de garage/opslag behorende bij een autorijschool. Ter plaatste is sprake van een particuliere woning. Indien er sprake zal zijn van bedrijfsbeëindiging en transformatie naar wonen is de locatie te klein om een substantieel woonprogramma te realiseren. Daarnaast ligt de locatie naast de brandweerkazerne(zie volgende locatie) hetgeen de nodige hindercirkels met zich meebrengt. Verder is sprake van een achter terrein situatie, hetgeen stedenbouwkundig lastig is om te verkavelen. De locatie wordt daarmee niet geschikt geacht voor woningbouw.



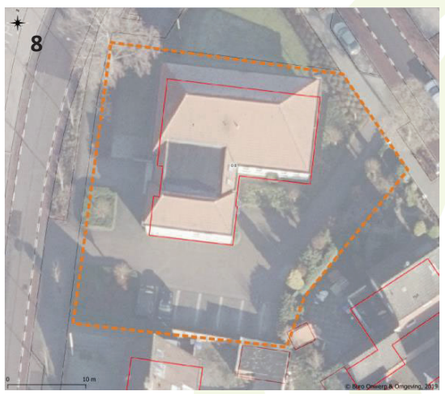
Nieuwstraat 2A en B

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 3.500 m². Ter plaatse bevinden zich huisartsenpraktijk Schuurman en Teunissen en de brandweer-kazerne van Dinxperlo. De huisartsenpraktijk is recentelijk volledig vernieuwd, en ook de brandweerkazerne is van recente datum en in normaal in gebruik. Het is daarom niet aannemelijk dat de locatie voor de korte termijn beschikbaar zou komen voor herontwikkeling. Om die reden wordt de locatie niet geschikt geacht voor de realisatie van een substantieel woonprogramma dat voorziet in de gesignaleerde behoefte.



Nieuwstraat 1

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 1.200 m². Ter plaatse bevindt zich de een vestiging van Sensire thuiszorg. Het is niet aannemelijk dat de locatie op korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. Mocht dit toch zo zijn, kan gezien de omvang slechts worden voorzien in een kleinschalig grondgebonden woonprogramma met maximaal 5 woningen. Gezien de kosten die gemoeid zijn met herontwikkeling is het niet aannemelijk dat dan kan worden voorzien in een woningbouwprogramma die voorziet in de behoefte.



buro ontwerp & omgeving
advisseurs voor leefomgeving

De Maten 2

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 625 m². Ter plaatse bevindt zich tandartspraktijk Van Eldink met bijbehorende woning. Gezien de omvang van de locatie en gezien er sprake is van een regulier woonhuis met praktijk aan huis, is de locatie niet geschikt en eveneens te klein om te kunnen voorzien in een woonprogramma dat kan voorzien in de behoefte. De locatie wordt daarmee niet geschikt geacht voor woningbouw.



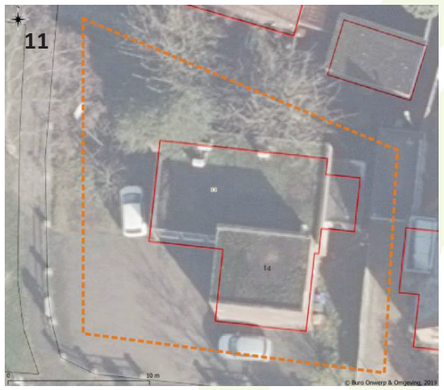
Nieuwstraat 25/27, 47, 50/54

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 4.000 m². Ter plaatse bevindt zich een basisschool, gecombineerd met bibliotheek en sportzaal. Het gebouw is in 2010 gerealiseerd en het is niet aannemelijk dat de locatie voor de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling.



Brinkerveldstraat 14

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 420 m². Ter plaatse bevindt zich een fysiothera-peutisch centrum. De locatie wordt daarmee niet geschikt geacht voor woningbouw. Daarnaast is de locatie te klein voor de realisatie van een substantieel woonprogramma dat kan voorzien in de behoefte.



Buro Ontwerp & Omgeving BV, Velperweg 157, 6824 MB Arnhem • Postbus 2033, 6802 CA Arnhem • T +31 (0)26 443 26 63
info@ontwerpenomgeving.nl • www.ontwerpenomgeving.nl • IBAN NL67DEUT0435962191 • BTW NL8139.69.785.B01 • KvK 09148203
Onderdeel van de GMPgroep

Burg. Haverkampstraat 7

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 325 m^2. Ter plaatse bevindt zich een huisartsen-praktijk met bijbehorende woning. Recentelijk is de huisartsenpraktijk verplaatst naar het oude gemeentehuis. Echter gezien de omvang van de locatie en gezien er sprake is van een regulier woonhuis met praktijk aan huis, is de locatie niet geschikt en eveneens te klein om te kunnen voorzien in een woonprogramma dat kan voorzien in de behoefte. De woning zal regulier (al dan niet met praktijkruimte) worden gebruikt.



Heelweg 37

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 2.500 m^2. Ter plaatse bevindt zich een slagerij met bijbehorend woonhuis. Gezien er sprake is van een regulier woonhuis met bedrijf aan huis, is de locatie niet geschikt en eveneens te klein om te kunnen voorzien in een woonprogramma dat kan voorzien in de behoefte. Er zou dan achter de bestaande bebouwing woningbouw gerealiseerd moeten worden. De locatie wordt daarmee niet geschikt geacht voor woningbouw.



Heelweg 65-65A, 71, 73-83A

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 7.500 m^2. Ter plaatse is de Jumbo supermarkt aanwezig en is sprake van een parkeerterrein en overige detailhandelsfuncties. De locatie betreft één van de bekende inbreidingslocaties in Dinxperlo. Reeds geruime tijd bestaan er ideeën de supermarkt te verplaatsen, waardoor het terrein geschikt zou kunnen zijn voor de realisatie van een woonprogramma. Echter tot op heden zijn de plannen niet concreet. Het perceel bestaat uit meerdere grondeigenaren, wat eenduidige afspraken op korte termijn bemoeilijkt. Doorgaans leidt dit ook tot een prijsverhogend effect met als gevolg dat niet gebouwd kan worden voor starters en dus niet aansluit op de behoefte. Daarnaast kennen dergelijke ontwik-kelingen over het algemeen een lange doorlooptijd. Het is dan ook niet aannemelijk dat op de korte termijn (5 jaar) woningbouw dat voorziet in een behoefte gerealiseerd kan worden.

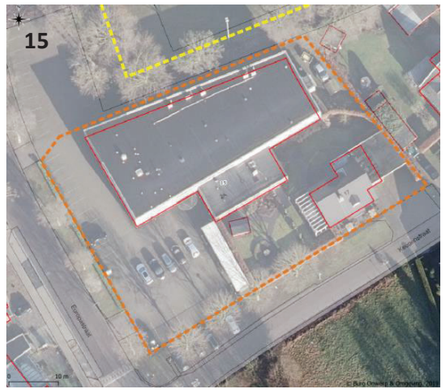


buro ontwerp & omgeving
advlseurs voor leefomgeving

Gezien juist ook op de korte termijn behoefte is aan woningbouw voor starters en senioren, is de locatie voor de korte termijn dan ook niet geschikt.

Keupenstraat 2a

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 2.700 m^2. Ter plaatse bevindt zich fitnesscentrum Ponsen. Het fitnesscentrum heeft recentelijk een van de voetbalvelden gekocht om de bedrijfsactiviteiten verder uit te breiden met onder andere bootcamp. Het is niet aannemelijk dat de locatie op de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. De locatie is daarmee niet geschikt voor woningbouw.



Europastraat 6

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 6.000 m^2. Ter plaatse bevindt zich een dependance van het christelijk college Schaersvoorde. Het is niet aannemelijk dat de locatie op de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. Bovendien grenst de locatie direct aan de velden van voetbalclub FC Dinxperlo, waarmee hinderaspecten als licht en geluid van toepassing zijn. De locatie is daarmee niet geschikt voor woningbouw.



Allee 58/58a

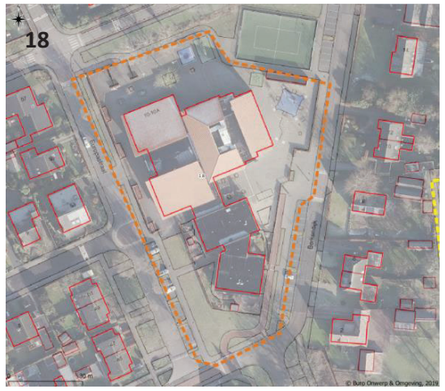
Het terrein heeft een oppervlakte van circa 3.000 m^2. Ter plaatse bevindt zich de katholieke kerk De Goede Herder. Het is niet aannemelijk dat de locatie op de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. De locatie is daarmee niet geschikt voor woningbouw.



Buro Ontwerp & Omgeving BV, Velperweg 157, 6824 MB Arnhem • Postbus 2033, 6802 CA Arnhem • T +31 (0)26 443 26 63
info@ontwerpenomgeving.nl • www.ontwerpenomgeving.nl • IBAN NL67DEUT0435962191 • BTW NL8139.69.785.B01 • KvK 09148203 Onderdeel van de GMPgroep

Europastraat 10-10A

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 8.400 m^2. Ter plaatse bevindt zich het integraal kindcentrum. Het IKC is van zeer recente datum en het is niet aannemelijk dat de locatie op de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. De locatie is daarmee niet geschikt voor woningbouw.



Aaltenseweg 73

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 1.250 m^2. Ter plaatse bevindt zich restaurant De Sander. Het is niet aannemelijk dat de locatie op de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. De locatie is daarmee niet geschikt voor woningbouw.



Aaltenseweg 36/36a

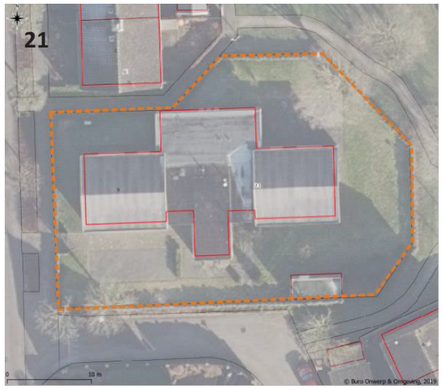
Het terrein heeft een oppervlakte van circa 750 m^2. Ter plaatse bevindt zich een fysiotherapeut met bedrijfswoning. De locatie wordt daarmee niet geschikt geacht voor woningbouw. Daarnaast is de locatie te klein voor de realisatie van een substantieel woonprogramma dat kan voorzien in de behoefte.



buro ontwerp & omgeving
advisseurs voor leefomgeving

Ottenshof 9

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 1.000 m^2. Ter plaatse bevindt zich een kerk van de Bapistische gemeente. Het is niet aannemelijk dat de locatie op de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. De locatie is daarmee niet geschikt voor woningbouw.



Bernard IJzerdraatstraat 1 e.o.

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 3 .500 m^2. Ter plaatse bevindt zich een tandartsen-praktijk, een kerk, enkele woningen en een voormalige stomerij. Het achterterein betreft parkeergelegenheid voor de aanpalende woningen. De voormalige stomerij kent thans nog een gebruiksfunctie. Bijkomend aspect bij de locatie dat er sprake is van een mogelijk behoorlijke bodemvervuiling ter plaatse. Het is aannemelijk dat aan de Terborgseweg in de vorm van gestapelde woningen nieuwbouw kan plaatsvinden. Dit voorziet niet in de behoefte op korte termijn. Daarbij moet, gezien de potentiele vervuiling, worden afgevraagd of in financiële zin betaalbare woningen voor starters gerealiseerd kunnen worden. De locatie is daarmee voor de korte termijn niet geschikt voor woningbouw.



Aaltenseweg 68A-70

Het terrein heeft een oppervlakte van circa 1.000 m^2. Ter plaatse bevindt zich een autobedrijf. Het is niet aannemelijk dat de locatie op de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. De locatie is daarnaast te klein om een substantieel woonprogramma te realiseren dat kan voorzien in de geconstateerde behoefte.



Buro Ontwerp & Omgeving BV, Velperweg 157, 6824 MB Arnhem • Postbus 2033, 6802 CA Arnhem • T +31 (0)26 443 26 63
info@ontwerpenomgeving.nl • www.ontwerpenomgeving.nl • IBAN NL67DEUT0435962191 • BTW NL8139.69.785.B01 • KvK 09148203
Onderdeel van de GMPgroep

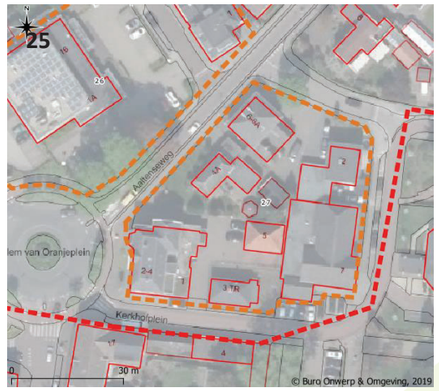
Terborgseweg 1 en 3 / Maurits Prinsstraat 2-6

Ter plaatse bevindt zich onder andere autobedrijf Sloetjes. In het recente verleden zijn hier plannen voor een herontwikkeling gemaakt. Deze hebben uiteindelijk geen doorgang gevonden en het autobedrijf is blijven zitten. Mochten de gronden alsnog in aanmerking komen voor ontwikkeling, leent de plek zich (ingesloten tussen wegen) zich niet voor de realisatie van grondgebonden woningen. Verder kan, gezien de sloopopgave worden afgevraagd of in financiële zin betaalbare woningen ter plaatse gerealiseerd kunnen worden. De locatie leent zich daarom niet voor een substantieel grondgebonden woonprogramma dat kan voorzien in de behoefte.



Aaltenseweg , Kerkhofplein, Prins Bernhardstraat

Ter plaatse bevinden zich diverse bedrijven en voorzieningen die van belang zijn voor Dinxperlo. Er is een makelaarskantoor, enkele woningen en een voorzieningengebouw van de Christen-gemeente Dinxperlo. Daarnaast is sprake van versnipperd eigendom. Het is daarom niet aannemelijk dat de locatie op de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling.



Terborgseweg, Aaltenseweg, Polstraat

Ter plaatse bevindt zich een bedrijfsverzamel-gebouw en een vestiging van een Benu Apotheek. Het is niet aannemelijk dat de locatie op de korte termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling.



buro ontwerp & omgeving
advlseurs voor leefomgeving

Weversstraat

De locatie betreft een van de bekende transformatielocaties in Dinxperlo en kent een nauwe relatie met de eerder opgemerkte verplaatsing van de supermarkt. De locatie Weverstraat is een potentiele locatie voor de vestiging van de supermarkt in combinatie met woningbouw. Uit eerdere plannen blijkt dat bij een gecombineerde ontwikkeling met de supermarkt, inclusief parkeren en weinig mogelijkheden voor woningbouw resulteren. Het gebied Weverstraat leent zich wel is waar goed voor de herontwikkeling van woningbouw aan de rand van het centrum. Echter tot op heden zijn de plannen niet concreet. Het is dan ook niet aannemelijk dat op de korte termijn (5 jaar) woningbouw gerealiseerd kan worden. Gezien juist ook op de korte termijn behoefte is aan woningbouw voor starters en senioren, is de locatie voor de korte termijn dan ook niet geschikt.



Burg. Haverkampstraat

Ten noorden van de locatie Weverstraat ligt onbebouwde grond, dat in aanmerking kan komen voor de verplaatsing van de supermarkt. Op basis van het geldend bestemmingsplan ligt op deze gronden echter de mogelijkheid woningbouw te realiseren. De discussie over de verplaatsing van de supermarkt, de herontwikkeling van de locatie Weverstraat, dan wel de noordelijke gronden is reeds een lang lopende. Het is dan ook niet aannemelijk dat op de korte termijn (5 jaar) woningbouw gerealiseerd kan worden. Gezien juist ook op de korte termijn behoefte is aan woningbouw voor starters en senioren, is de locatie voor de korte termijn dan ook niet geschikt.



Molenhof

Voor de locatie aan de Molenhof is reeds een woningbouwplan ontwikkeld dat voorziet in de realisatie van huurwoningen.



Buro Ontwerp & Omgeving BV, Velperweg 157, 6824 MB Arnhem • Postbus 2033, 6802 CA Arnhem • T +31 (0)26 443 26 63
info@ontwerpenomgeving.nl • www.ontwerpenomgeving.nl • IBAN NL67DEUT0435962191 • BTW NL8139.69.785.B01 • KvK 09148203 Onderdeel van de GMPgroep

Bestaande woningbouwlocaties

Naast bovengenoemde locaties voor inbreidingen, bestaat er nog een aantal locaties die thans in de markt staan, of op korte termijn komen. Dit betreft locaties waar de planologische titel reeds aanwezig is, dan wel dat daar besluitvorming over heeft plaatsgevonden. Bij deze locaties wordt opgemerkt dat deze ten tijde van het woonbeleid voor AWLO tot stand zijn gekomen. Het betreft de volgende locaties:

- Mechteldshof, bouw 6 woningen (1 tweekapper en 4 rijen)
- Raadhuisstraat ongenummerd (4 tweekappers) (reeds verkocht)
- Kalverweidendijk, bouw 7 vrijstaande woningen[1]

Conclusie

Voorliggend memo geeft een uitvoerige inventarisatie en analyse van de in Dinxperlo aanwezige locaties die in aanmerkingen zouden kunnen komen voor herontwikkeling naar woningbouw. Onderstaand schema geeft een overzicht van de kenmerken van de locaties en hun geschiktheid voor herontwikkeling. Geconcludeerd mag worden dat binnen Dinxperlo er weinig tot geen locaties zijn die op korte termijn (5 jaar) herontwikkeld kunnen worden ten behoeve van een woningbouwprogramma die kan voorzien in de behoefte. Daar waar die behoefte op de korte termijn wel aanwezig is. Indien men op korte termijn aan de behoefte wil voldoen, is het aannemelijk dat ook uitbreiding aan de orde is.

Overzicht locaties Dinxperlo

Locatie	Korte termijn	Aannemelijk lange termijn	Omvang in m2	Geschikt voor	
				Gestapeld	Grondgebonden
5	X	X	2500	X	V
6	X	X	725	X	X
7	X	X	3500	V	V
8	X	X	1200	X	V
9	X	X	625	X	X
10	X	X	4000	X	X
11	X	X	420	X	X
12	X	X	325	X	X
13	X	X	2500	X	X
14	X	V	7500	V	V
15	X	X	2700	X	X
16	X	X	6000	V	V
17	X	V	3000	V	V
18	X	X	8400	V	V
19	X	X	1250	X	V
20	X	X	750	X	X
21	X	V	1000	V	V
22	X	V	3500	V	V
23	X	X	1000	X	X
24	X	V	3500	V	X
25	X	X	2300	V	V
26	X	V	2300	V	V
27	X	V	20000	V	V
28	V	n.v.t	2800	V	V
29	V	n.v.t.	3700	V	V

Bijlage 1: Woningbouwinitiatief

Bijlage 2: Overzicht locaties

[1] Uit AWLO blijkt juist een overaanbod van vrijstaande woningen.

02 | Bijlage

NOTIE NIEUWBOUW DINXPERLO NOVEMBER 2021

ALGEMEEN
Voor inbreiding (centrum Dinxperlo) meer geschikt voor appartementen/seniorenwoningen
Voor uitbreiding (rand bebouwde kom) meer geschikt voor starters en doorstromers/50 plussers

BEVOLKINGSOPBOUW GEMEENTE AALTEN volgens Woningmarktrapport NVM	
20-30 JAAR	10%
30-40 JAAR	10%
40-50 JAAR	12%
50-60 JAAR	16%
60-70 JAAR	14%
	62%

OPMERKINGEN
De grootste doelgroep is 40-70 jaar en dan zijn het doorstromers. Het is aannemelijk om voor deze doelgroep te gaan bouwen. Bezitten nu al eigen woning en willen naar nieuwbouw.
Het aantal 60-plussers zal toenemen.
Thuiswerken lijkt de norm te blijven, kantoor aan huis en/of toekomstig gelijkvloers wonen.
Het aantal stedelingen lijkt toe te nemen.
Starters worden deels bediend door de lokale doorstromers die een starterswoning achterlaten.
Krapte-indicator is het meest bij de 2 onder 1 kap.
Onderverdeling maken tussen betaalbare 2 onder 1 kap en luxere/royale half vrijstaande woningen.
Gefaseerd nieuwbouw met circa van 20-25 per jaar over een aantal jaren.
Nadruk op koopwoningen. Eventueel rijwoningen/kleinschalige appartementen ook geschikt voor belegger/verhuur.

MOGELIJKE VERDELING VOOR UITBREIDING	
Vrijstaand	20%
half vrijstaand (royaal/luxe gezinswoning)	15%
2 onder 1 kap (gezinswoning, basis)	25%
levensloop/50 plus	15%
Rijwoningen/al dan niet met kleinschalig appartementen	25%
	100%

TOELICHTING
Vrijstaand: kavel van 400-700 m² en een prijsindicatie van € 500.000/€ 600.000.
Half vrijstaand: luxe en royale gezinswoning/herenhuizen, prijsindicatie € 375.000/425.000.
2 onder 1 kap: betaalbare gezinswoning, prijsindicatie € 300.000/€ 350.000.
Rijwoningen: blok van tussen en hoekwoningen, prijsindicatie € 225.000/275.000.
Levensloop: 50 plus woning/semi-bungalow met slaapkamer/badkamer op de begane grond en boven casco, prijsindicatie € 275.000/325.000. Geschakelde vorm/2 onder 1 kap
Appartement: kleine complexen met appartementen van 50-60 m² die opgaan in de omgeving van de overige nieuwbouw en op de begane grond een tuin. Mikken op alleenstaanden en jonge starters. Prijsindicatie € 175.000/€ 200.0000.

Indicatieve/globale prijzen erg afhankelijk van oppervlakte, perceelgrootte, uitvoering, afwerking etc.
Uitgaande exclusief keuken en sanitair.

Bijlagen:
- Woningmarktrapport 2de kwartaal 2021
- Woningtransacties Q3 2021

Woningmarktrapport

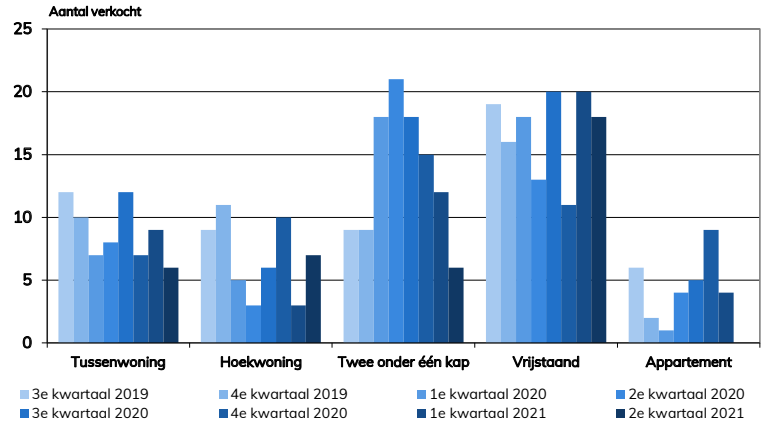
2de kwartaal 2021

Gemeente Aalten



Gemeente Aalten

Aantal verkochte woningen naar type (NVM)

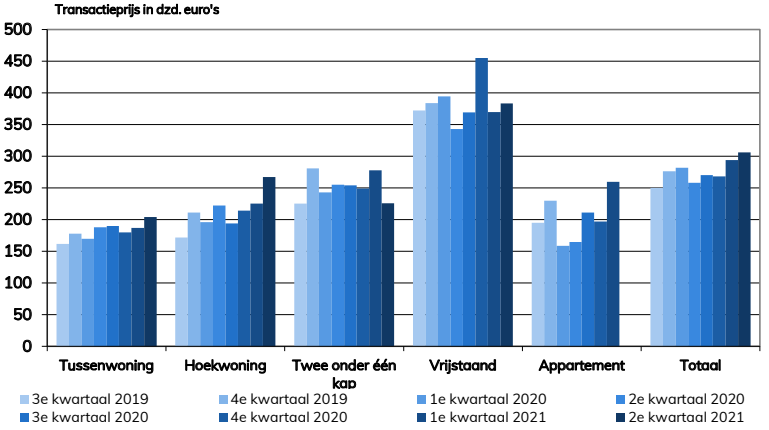


Toelichting:

Het aantal verkopen per woningtype komt tot stand op basis van NVM-cijfers. De cijfers illustreren vooral de verhoudingen qua verkopen tussen de woningtypen.

Meest verkochte woningtype in recentste kwartaal: Vrijstaand

Ontwikkeling woningprijzen

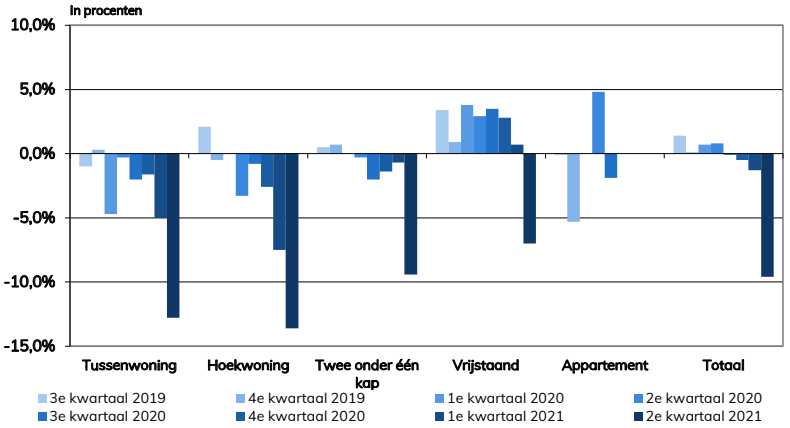


Toelichting:

De prijs van verkochte woningen in Nederland is in het tweede kwartaal van 2021 toegenomen met 7,1% in vergelijking met het kwartaal ervoor. Gemiddeld kost een woning nu 410.000 euro. Ten opzichte van een jaar eerder was er sprake van een prijsstijging van 19,9%. Daarmee zet de sterke prijsstijging die is ingezet tijdens de coronacrisis door. De prijsstijging van dit kwartaal is de hoogste die ooit is gemeten. Regionaal kan dit afwijken en ook tussen woningtypen zitten verschillen in de mate waarin de transactieprijs zich ontwikkelt.

Gemeente Aalten

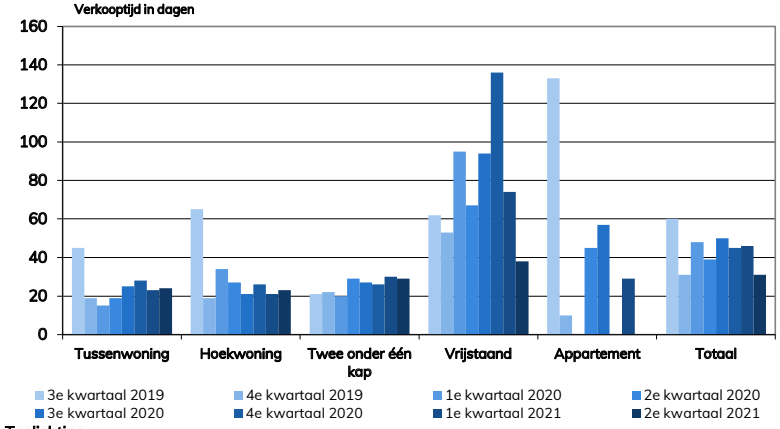
Verschil tussen vraag- en verkoopprijs (in procenten)



Toelichting:

Bij de vraagprijs gaat het hier om de laatste vraagprijs. Daar komen vraag en aanbod samen. Een percentage lager dan nul betekent in dit geval dat de vraagprijs lager was dan de transactieprijs. In Nederland ligt de transactieprijs gemiddeld genomen 8,2% hoger dan de vraagprijs.

Ontwikkeling verkooptijden

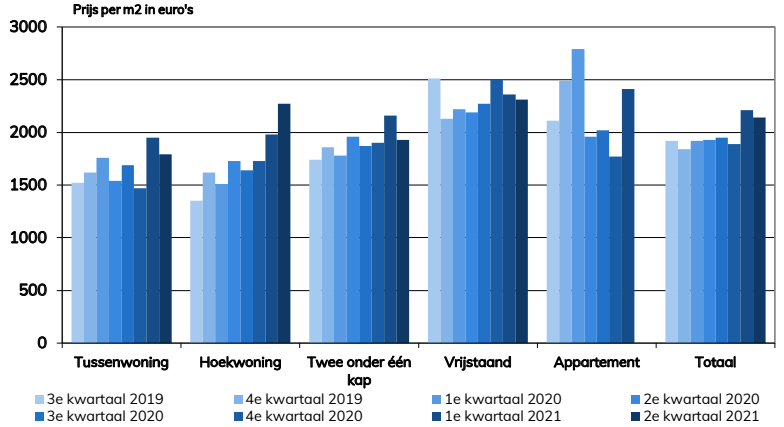


Toelichting:

De verkooptijd van woningen wordt uitgedrukt in een looptijd in dagen. Voor geheel Nederland geldt dat in het tweede kwartaal van 2021 een woning gemiddeld binnen 24 dagen werd verkocht. Niet eerder lagen de verkooptijden zo laag als nu.

Gemeente Aalten

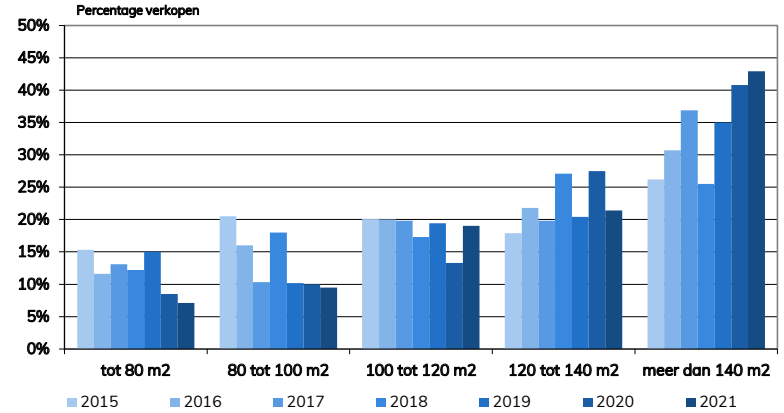
Ontwikkeling woningprijzen per m2



Toelichting:

De prijsontwikkeling per vierkante meter laat soms een andere ontwikkeling zien dan de ontwikkeling van de 'totale' prijs. De prijs per vierkante meter sluit de invloed van de grootte van het pand (beter) uit. In het afgelopen kwartaal was de vierkantemeterprijs in Nederland 3.391 euro, 18,2% hoger dan een jaar eerder.

Verkochte woningen naar woonoppervlakte



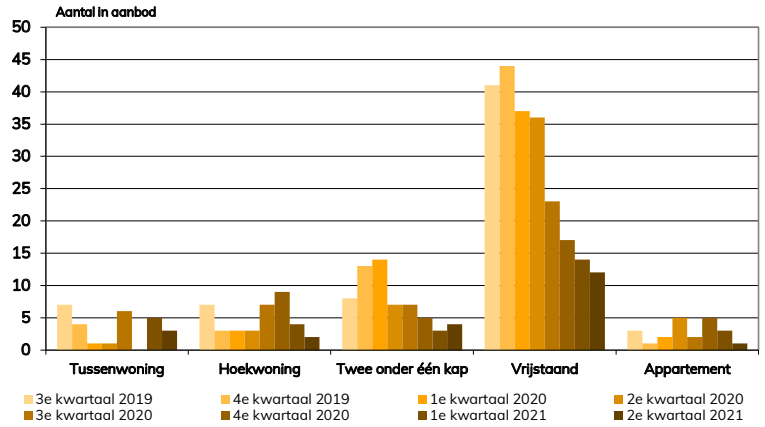
Toelichting:

De gewenste woonoppervlakte van een woning is verschillend per type koper. In de verhouding tussen de verschillende groepen wordt duidelijk waar meer vraag naar is, of van welke groep te weinig woningen beschikbaar zijn in het aanbod of de voorraad.

Cijfers voor 2021 t/m tweede kwartaal

Gemeente Aalten

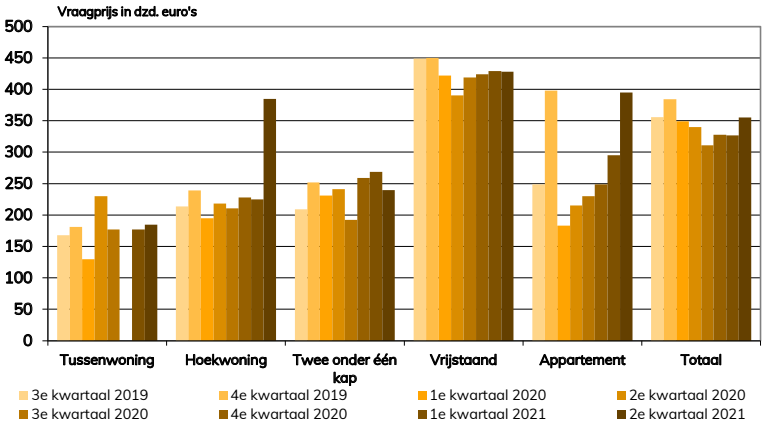
Aantal woningen in aanbod (NVM)



Toelichting:

Vergeleken met het eerste kwartaal van 2021 is het aanbod in Nederland gedaald met 11,7%. Landelijk stonden er in het tweede kwartaal van 2021 53,8% minder huizen te koop in vergelijking met een jaar geleden. De mate waarin het aanbod nu nog af- of toeneemt is regionaal afhankelijk, maar in het hele land daalt het aanbod sterk.
Meest te koop staand woningtype: Vrijstaand

Ontwikkeling vraagprijzen van het aanbod

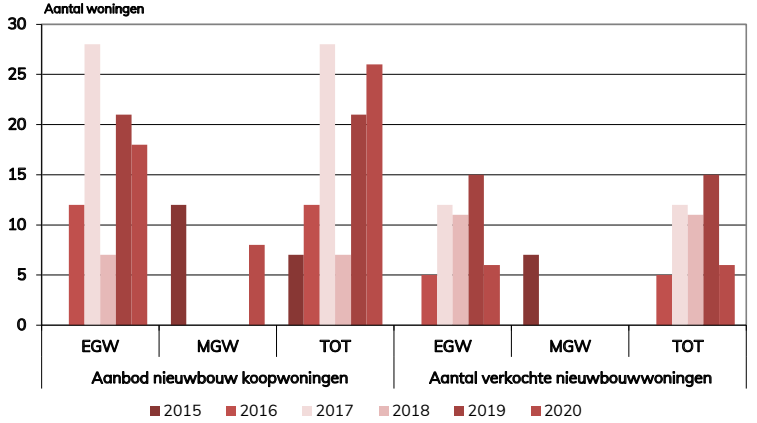


Toelichting:

De vraagprijs van het aanbod blijft landelijk stijgen. De prijs die in Nederland gevraagd wordt voor de gemiddeld te koop staande woning is nu 483.000 euro. Dit is een toename van 10,1% in vergelijking met een jaar geleden, In vergelijking met een kwartaal eerder was de toename 1,9%.

Gemeente Aalten

Aantal nieuwbouwwoningen (NVM)

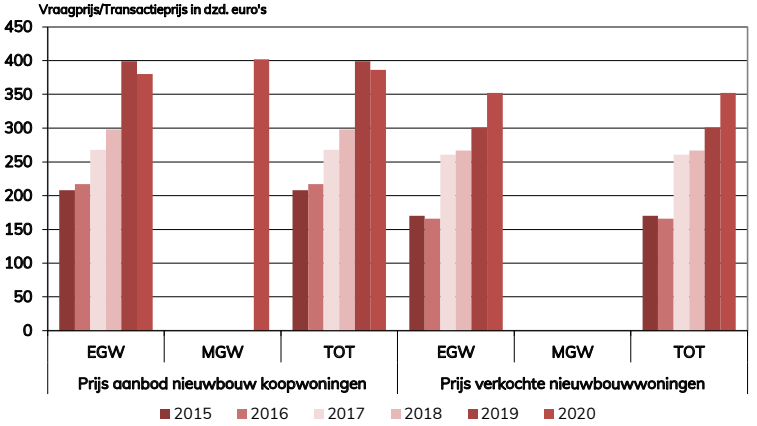


Toelichting:

Het totaal aantal door NVM-makelaars verkochte nieuwbouwwoningen steeg in 2020 met 17% in vergelijking met 2019. Voor zowel eengezins- als meergezinsnieuwbouwwoningen was er een stijging. Het aantal nieuwbouwwoningen in aanbod nam in 2020 af met ongeveer 12% (weergegeven aanbod is telkens van 31 december). Het marktaandeel van de NVM in de nieuwbouw is circa 60 tot 70%.

Cijfers nieuwbouw voor 2020 zijn definitief

Prijs nieuwbouwwoningen



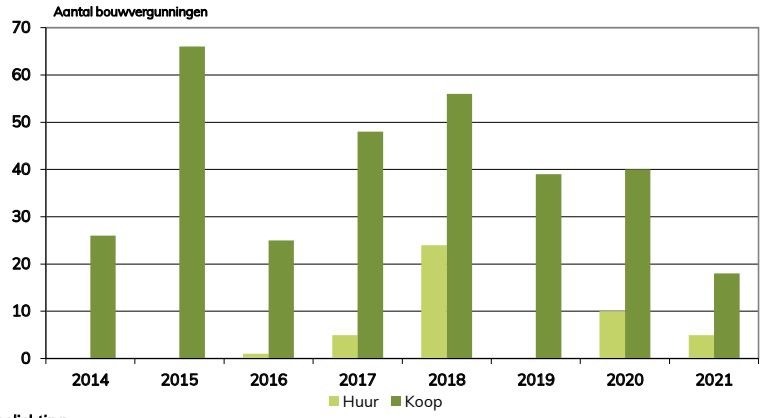
Toelichting:

Landelijk gezien stegen zowel de aanbiedingsprijzen van nieuwbouwwoningen als de prijzen voor verkochte nieuwbouwwoningen. Verkochte nieuwbouwwoningen stegen in 2020 circa 8% in prijs. Voor eengezinswoningen was de prijsstijging sterker dan voor meergezinswoningen.
De prijs van het aanbod is op basis van hetgeen op 31 december van het jaar te koop staat.

Cijfers nieuwbouw voor 2020 zijn definitief

Gemeente Aalten

Verleende bouwvergunningen

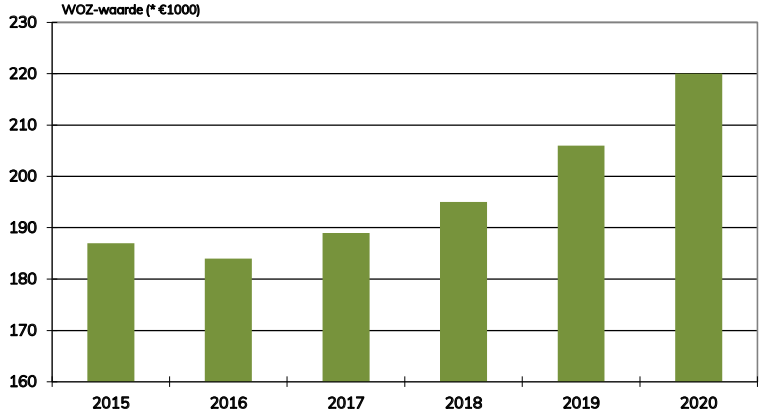


Toelichting:

Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een signaal voor naderende nieuwbouw. Landelijk wordt circa een derde van de vergunningen afgegeven voor de bouw van huur en twee derde voor koopwoningen.

Cijfers voor 2021 t/m 1ste kwartaal en voorlopig.

Gemiddelde WOZ-waarde woningen



Toelichting:

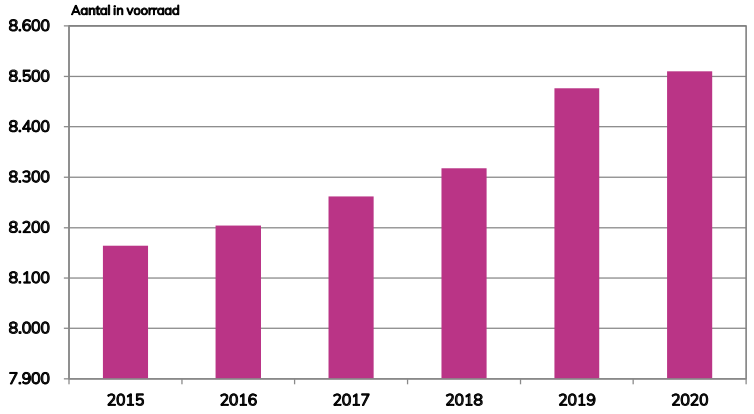
De figuur geeft de waarde van het onroerend goed weer op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). Het gaat om objecten met in hoofdzaak een woonfunctie.

Landelijk daalde de gemiddelde woningwaarde na 2010, maar de afgelopen vier jaar is weer een toename te zien. In 2020 bedroeg de gemiddelde (voorlopige) woningwaarde in Nederland €270.000.

Cijfers 2018 zijn nader voorlopig, 2019 en 2020 zijn voorlopig

Gemeente Aalten

Koopwoningvoorraad

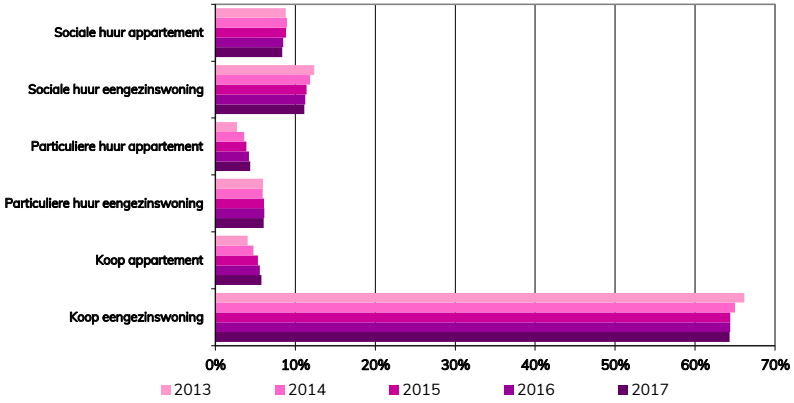


Toelichting:

Nederland kent meer dan 7,9 miljoen woningen, daarvan behoren er 4,5 miljoen tot de koopwoningvoorraad.

Cijfers op basis van Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



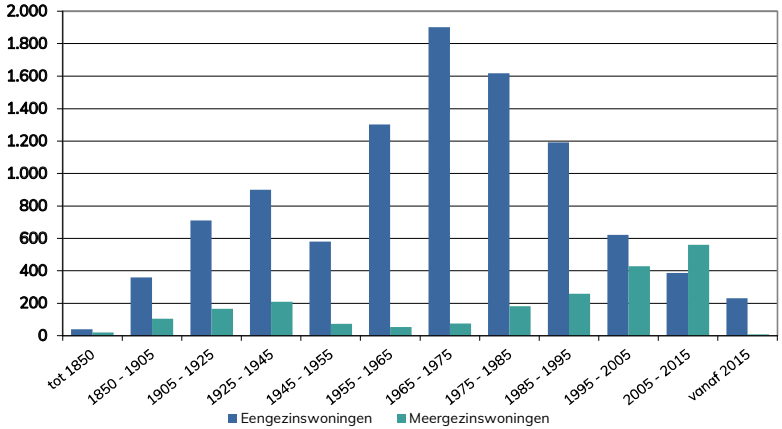
Toelichting:

De koopwoningvoorraad in Nederland beslaat ongeveer 55 procent van de totale woningvoorraad. 31 procent van de voorraad is in handen van woningbouwcorporaties en 15 procent bestaat uit particuliere verhuur. De verhoudingen wijken per gemeente sterk af.

Cijfers op basis van SYSWOV (datawonen.nl)

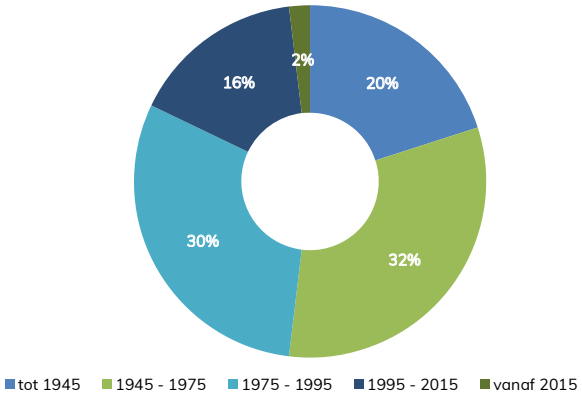
Gemeente Aalten

Voorraad woningen naar bouwperiode en type



Toelichting:
De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode kan per gemeente sterk verschillen. Op landelijk niveau is de verdeling over de bouwperioden vrijwel gelijk voor eengezins- en meergezinswoningen.

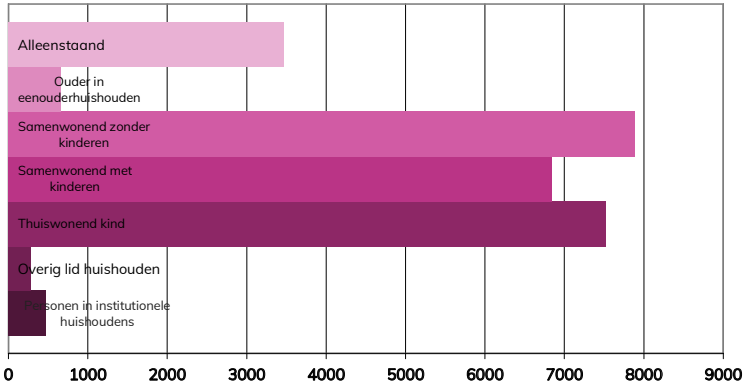
Woningvoorraad naar bouwperiode



Toelichting:
Van de bijna ruim 7,9 miljoen woningen die Nederland rijk is, is 19% gebouwd vóór 1945 en 31% in de periode 1945 - 1975. Zo'n 28% van de Nederlandse woningvoorraad is gebouwd tussen 1975 en 1995, 19% tussen 1995 en 2015, en circa 4% dateert van de bouwperiode vanaf 2015.

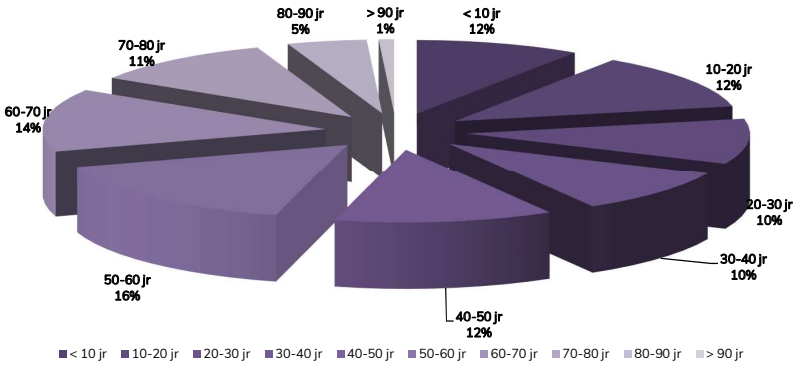
Gemeente Aalten

Aantal personen naar huishouden



Toelichting:
Iedere staaf geeft het aantal personen aan dat voldoet aan deze categorie. In stedelijk gebied is de groep alleenstaanden over het algemeen veel groter, terwijl in minder stedelijk gebied samenwonenden met en zonder kinderen de overhand hebben. Deze data is afkomstig uit 2020.

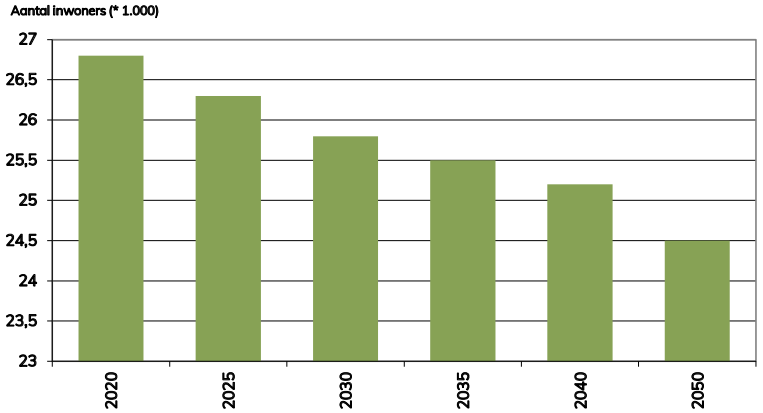
Bevolkingsopbouw



Toelichting:
De opbouw van de bevolking naar leeftijdsklasse is van belang omdat deze mede bepalend is voor de (gewenste) woningvoorraad. De woonbehoeftes zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de leeftijd. De komende 15 jaar zal het aantal bewoners van 70 jaar of ouder landelijk met 43% toenemen. De groep 50 tot 60-jarigen is nu het grootst. Deze groep zal naar verwachting echter het sterkst afnemen tot 2030 (15%).

Gemeente Aalten

Bevolkingsontwikkeling

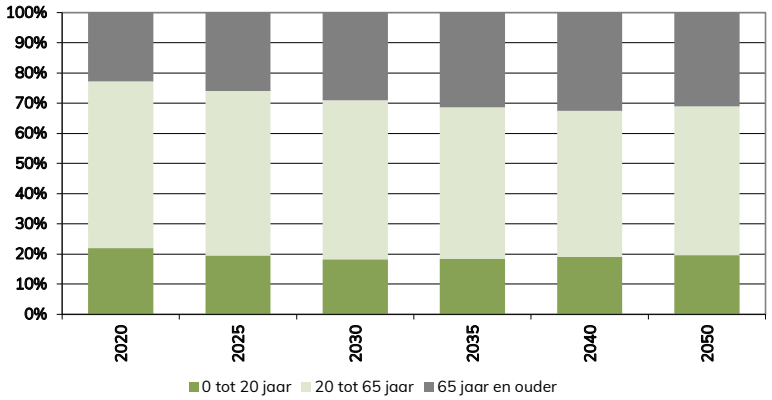


Toelichting:

De grafiek geeft de verwachte omvang van de bevolking in deze gemeente, in de periode 2020-2050. Naar verwachting zal rond 2050 het aantal inwoners in Nederland vrijwel stabiliseren.

Cijfers laatste prognose: 2019

Prognose bevolking naar leeftijd



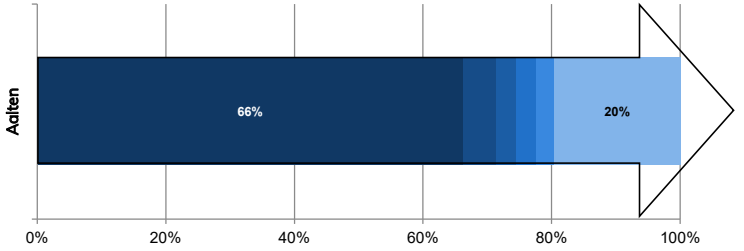
Toelichting:

De grafiek geeft de huidige en toekomstige verhoudingen weer tussen jonge en oudere mensen op de totale bevolking in de gemeente. Landelijk groeit de categorie 65 of ouder, als gevolg van de vergrijzing, van bijna 20% in 2019 tot ruim een kwart van de bevolking in 2050. Daarna zal het aandeel senioren langzaam weer afnemen.

Cijfers laatste prognose: 2019

Gemeente Aalten

Verhuizingen vanuit Aalten naar...



Aandeel in verhuizingen

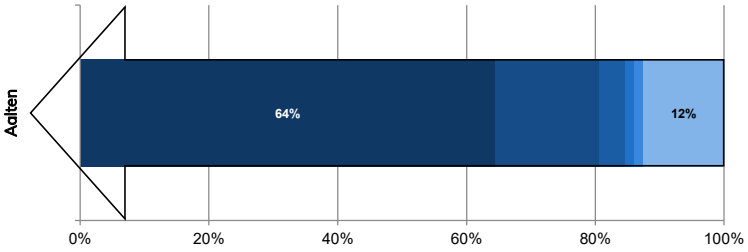
66%	Aalten
5%	Oude IJsselstreek
3%	Doetinchem
3%	Winterswijk
3%	Oost Gelre
20%	Overig

Toelichting:

Waar verhuizen mensen uit de gemeente naartoe? De grootste groep verhuist binnen de eigen gemeente. Bovenstaande figuur geeft weer naar welke gemeenten men nog meer verhuist.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers

Verhuizingen naar Aalten vanuit...



Aandeel in verhuizingen

64%	Aalten
16%	Oude IJsselstreek
4%	Winterswijk
1%	Oost Gelre
1%	Doetinchem
12%	Overig

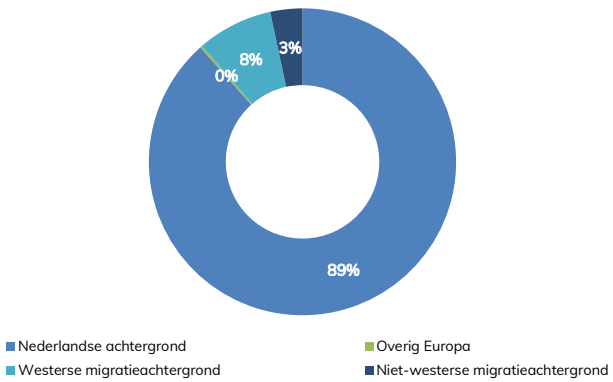
Toelichting:

Waar komen de mensen die de gemeente binnenkomen vandaan? Vrijwel altijd is ook hier de grootste groep afkomstig uit de gemeente zelf.

Verhuizingen van zowel huurders als kopers

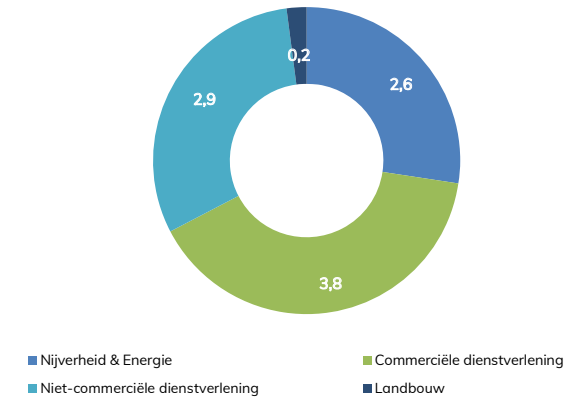
Gemeente Aalten

Bevolking naar ethniciteit



Toelichting:
Een steeds groter gedeelte van de Nederlandse bevolking heeft een migratieachtergrond, inmiddels 24 procent. Daarvan heeft 57 procent een niet-Westerse achtergrond.

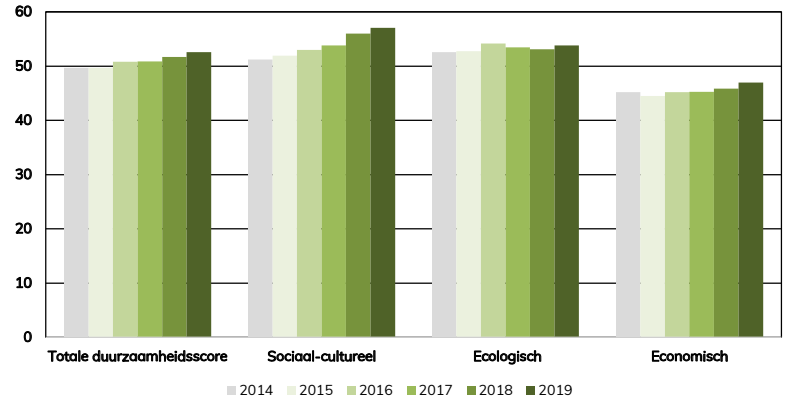
Werkgelegenheid (in dzd. personen)



Toelichting:
Werkgelegenheidcijfers zijn niet voor iedere gemeente even goed gedocumenteerd. Een gebied met een krachtige economie en groeiende werkgelegenheid trekt meer mensen aan.

Gemeente Aalten

Duurzaamheidsscore



Toelichting:
Met de duurzaamheidsscore kijkt Telos met een duurzaamheidsbril naar de welvaart in een gemeente. Zo wordt er gekeken naar de ontwikkelingen op sociaal-cultureel, economisch en economisch vlak. In de afgelopen jaren is er in Nederland een positieve trend te zien in de duurzaamheidsscore. Deze is opgebouwd uit 132 factoren die verschillen per regio. Scores en ontwikkelingen verschillen daarom dus per gemeente.

WONING-TRANSACTIES

Q3 2021

Regionale analyse

Gemeente Aalten

NVM

brainbay

WONING-TRANSACTIES

Q3 2021

Regionale analyse

Gemeente Aalten

NVM

brainbay

Samenvatting

Transacties

	Aantal verkopen 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Prijs verkochte woning 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Verkooptijd (in dagen) 3e kwartaal 2021	Verschil (laatste) vraagprijs en transactieprijs	Percentage woningen boven vraagprijs verkocht
Gemeente Aalten	**40**	**-38,1%**	**€ 306.000**	**15,6%**	**30**	**7,8%**	**81,7%**
Nederland	32.351	-28,7%	419.000	19,2%	23	8,7%	79,3%

Aanbod

	Aantal woningen in aanbod 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Vraagprijzen 3e kwartaal 2021	Verandering t.o.v. jaar eerder	Aantal dagen dat aanbod gemiddeld al op de markt staat	Percentage aanbod korter dan kwartaal te koop	Krapte-indicator (keuzemogelijkheden voor consument)
Gemeente Aalten	**29**	**-24,6%**	**€ 310.000**	**13,0%**	**31**	**83,9%**	**2,2**
Nederland	16.572	-43,9%	480.000	6,4%	45	72,7%	1,5

De cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd op door NVM-makelaars aan- en afgemelde koopwoningen bestaande bouw. Huurwoningen, nieuwbouw- en beleggingsobjecten zijn uitgefilterd. Ook heeft een kwaliteitscontrole plaatsgevonden op de ingevoerde data en zijn foutief ingevoerde objecten uitgefilterd.

Aantal transacties en verkoopprijzen

Aantal transacties

Het aantal verkopen schommelt ieder kwartaal. Het tweede en het vierde kwartaal van een jaar zijn meestal goede kwartalen qua aantal verkopen, het eerste en derde kwartaal doen het vaak wat minder goed.

Totaal aantal verkochte woningen

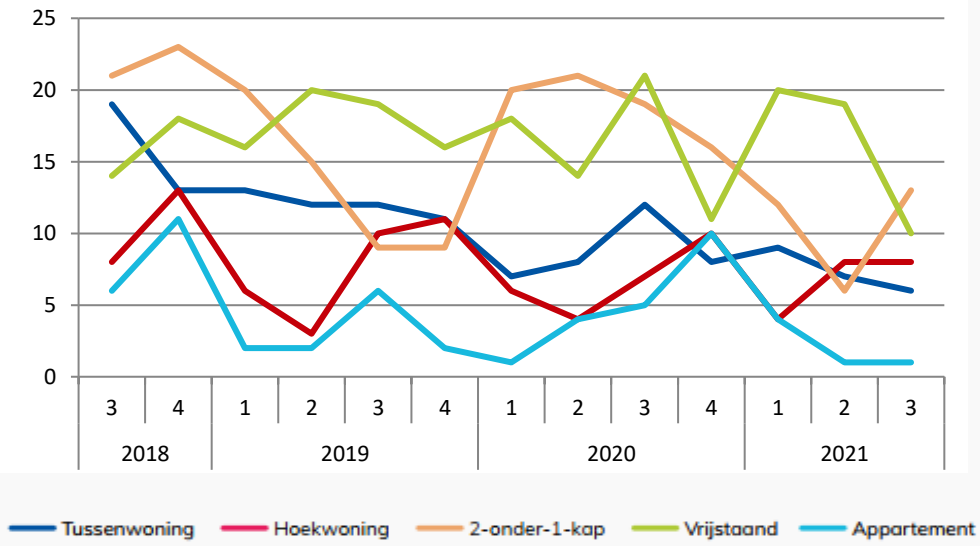
40

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

-38,1%

Het aantal verkochte woningen (door NVM-makelaars) komt in de regio Gemeente Aalten dit kwartaal uit op 40. Dat is een daling van 38,1 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk werden er 28,7 procent minder woningen verkocht dan een jaar geleden.

Aantal transacties



Transactieprijzen

Ook de verkoopprijzen van de verschillende woningtypen kunnen sterke schommelingen laten zien. Hoe minder transacties per woningtype, hoe groter de verschillen uitvallen. Wanneer het aantal verkopen per woningtype onder de 50 uitkomt, is de prijsontwikkeling minder betrouwbaar.

Gemiddelde transactieprijs verkochte woningen

€ 306.000

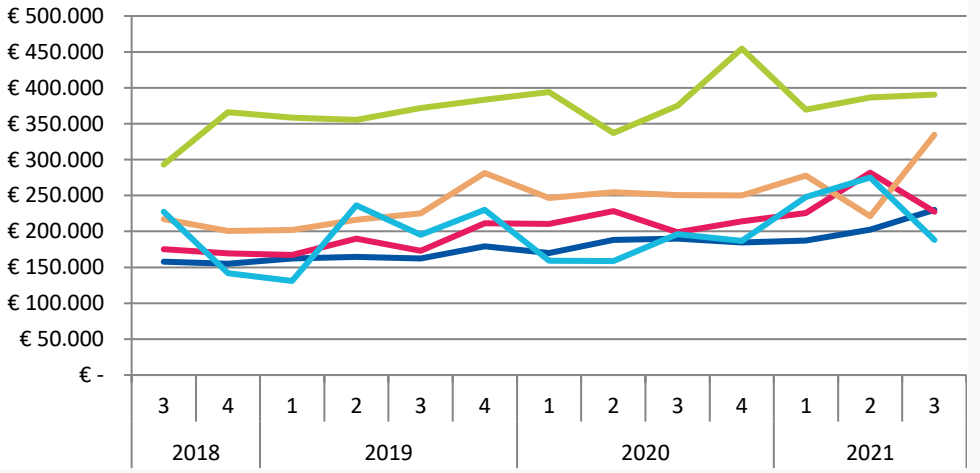
Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

15,6%

De prijs van een verkochte woning in Gemeente Aalten komt dit kwartaal uit op € 306.000. Dat is een stijging van 15,6 procent op jaarbasis. Landelijk steeg de transactieprijs in een jaar tijd met 19,2 procent.

Transactieprijzen

in euro's



Verkooptijden en prijsverschillen

Verkooptijden

Sinds het einde van de kredietcrisis in 2013 is er landelijk een flinke daling van de verkooptijden zichtbaar. Vrijstaande woningen kennen bijna altijd langere verkooptijden dan de overige woningtypen.

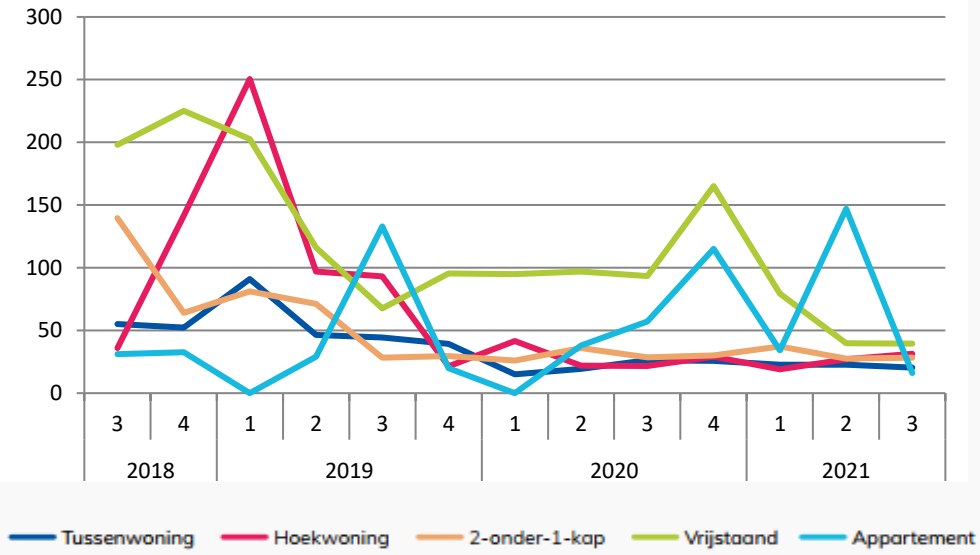
De gemiddelde woning in Gemeente Aalten werd dit kwartaal verkocht in 30 dagen. Landelijk ligt de verkooptijd op 23 dagen.

Binnen hoeveel dagen wordt een woning verkocht?

30

Verkooptijden

in dagen



Vraag-verkoopprijsverschillen

Het verschil tussen de laatste vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs laat zien hoeveel onderhandelingsruimte er is voor de koper. In de huidige overspannen markt wordt vaak overboden op de woningen. Een positief vraag-verkoop prijsverschil betekent dat de koper meer betaald heeft dan de vraagprijs.

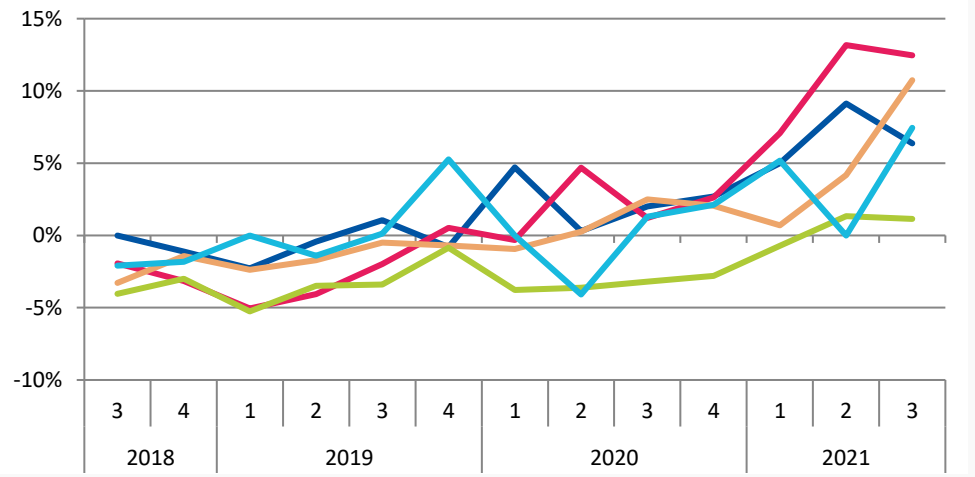
In het 3e kwartaal van 2021 werd in de regio Gemeente Aalten voor een woning gemiddeld 7,8% meer betaald dan de gevraagde prijs. Landelijk is dat 8,7%.

Hoeveel procent wordt gemiddeld boven de vraagprijs betaald?

7,8%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Boven de vraagprijs verkocht

Prijsverschil en verkooptijd

Deze grafiek laat zien dat hoe langer het duurt voordat een woning verkocht is, hoe groter het verschil tussen de (oorspronkelijke) vraagprijs en de uiteindelijke verkoopprijs. Wanneer een woning binnen een kwartaal wordt verkocht, ligt de transactieprijs in de meeste regio's boven de vraagprijs.

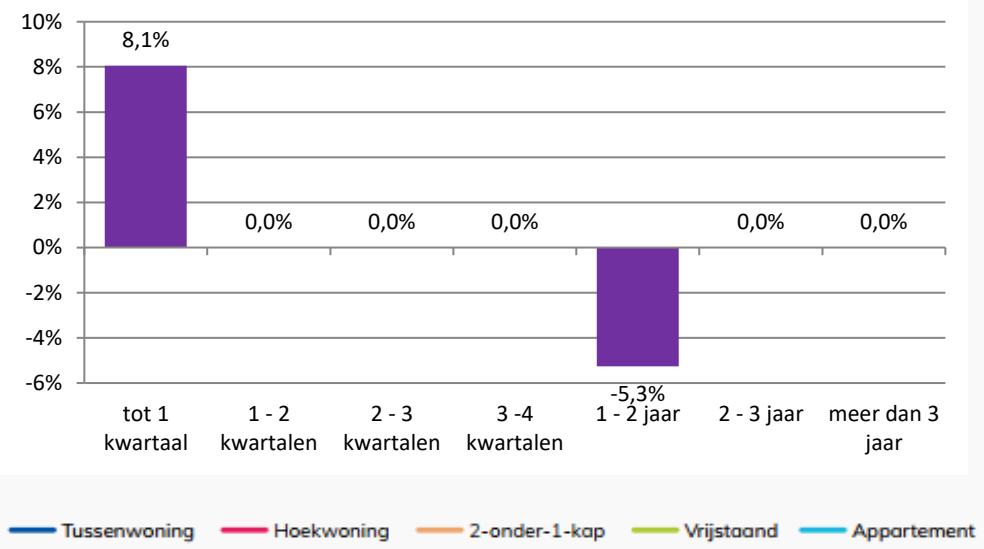
In de regio Gemeente Aalten wordt voor woningen die binnen een kwartaal verkocht worden 8,1 procent meer betaald dan de oorspronkelijke vraagprijs. Landelijk ligt dit percentage op 9,2 procent.

Wat is het verschil tussen de vraagprijs en de transactieprijs voor woningen die binnen 1 kwartaal verkocht worden?

8,1%

Vraag-verkoopprijsverschil

verschil in %



Boven vraagprijs verkocht

De afgelopen jaren stijgt het aantal woningen dat wordt verkocht boven de (laatste) vraagprijs gestaag. Dat komt door de overspannen woningmarkt. Makelaars zetten de woning scherp in de markt.

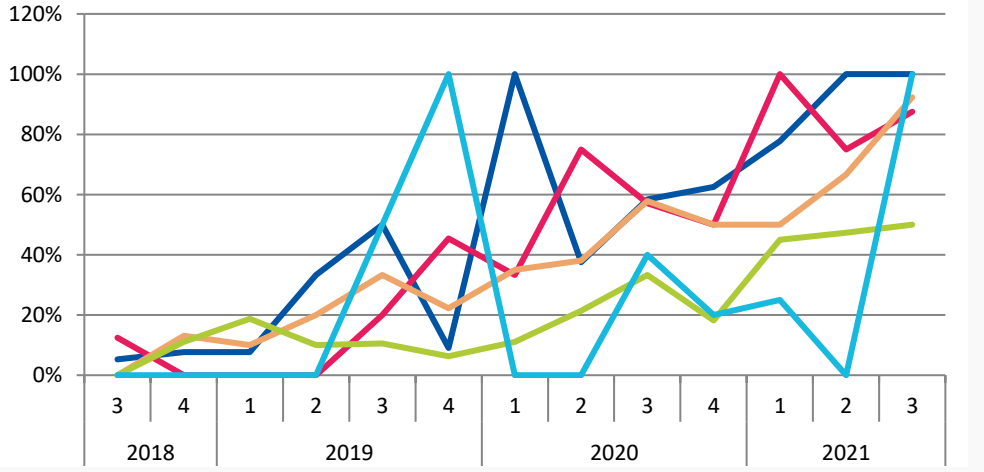
In het 3e kwartaal van 2021 werd 81,7 procent van de woningen in de regio Gemeente Aalten verkocht voor een verkoopprijs die boven de (laatste) vraagprijs lag. Landelijk gaat het om 79,3 procent van de verkochte woingen.

Hoeveel procent van de woningen wordt verkocht voor een prijs die boven de vraagprijs ligt?

81,7%

Boven vraagprijs verkocht

in procenten



Aantal in aanbod en vraagprijzen

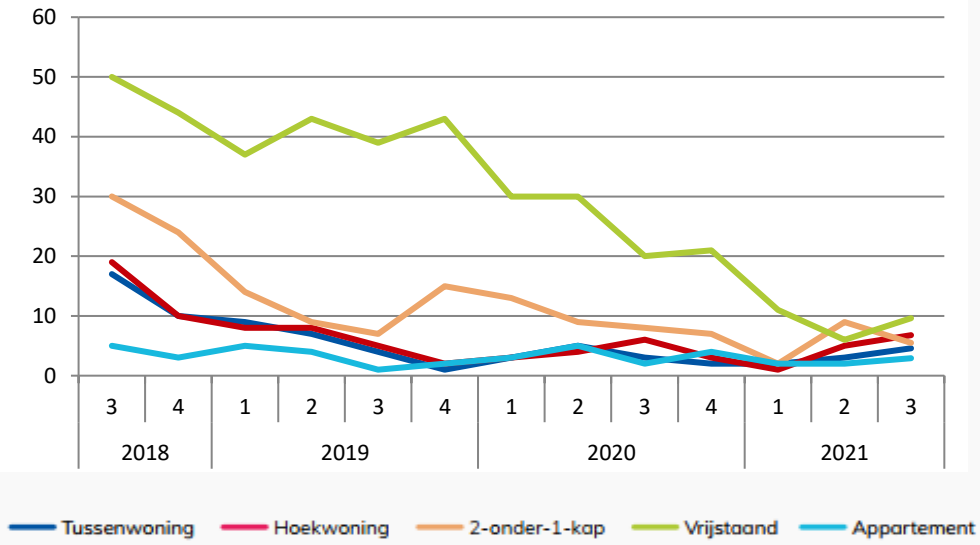
Aantal in aanbod

Het aantal woningen in aanbod, dus dat op een bepaald moment te koop staat, is de afgelopen jaren zeer hard gedaald.

Totaal aantal woningen in aanbod	Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar
29	-24,6%

In de regio Gemeente Aalten staan in het 3e kwartaal van 2021 29 woningen te koop. Dat is een daling van 24,6 procent ten opzichte van vorig jaar. Landelijk daalde het aantal te koop staande woningen met 43,9 procent in een jaar.

Aantal in aanbod



Vraagprijzen

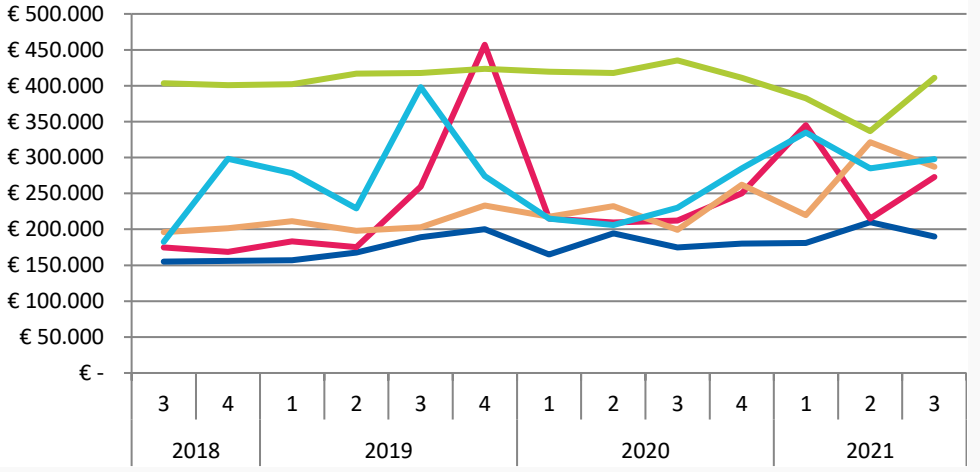
De vraagprijzen van het te koop staande aanbod stijgen al jaren. Het gaat hier om de *laatste* vraagkoopprijs. Deze liggen hoger dan de gemiddelde transactieprijzen, omdat er vaak meer (duurdere) vrijstaande woningen in aanbod staan.

Vraagprijs van woningen in aanbod	Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar
€ 310.000	13,0%

De vraagprijs van de in aanbod staande woningen komt in het 3e kwartaal van 2021 uit op € 310.000. Dat is een stijging van 13 procent in vergelijking met hetzelfde kwartaal een jaar geleden. Landelijk steeg de vraaprijs van het te koop staande aanbod met 6,4 procent.

Vraagprijzen

in euro's



Aantal te koop gezet en krapte-indicator

Aantal te koop gezet

Naast het aantal woningen dat in totaal te koop staat is het ook van belang te weten hoeveel woningen er in een kwartaal nieuw op de markt te koop worden gezet. In de huidige markt is het staande woningaanbod namelijk zo laag, dat voor kopers de woningen die nieuw op de markt komen steeds belangrijker zijn.

In de regio Gemeente Aalten werden in het 3e kwartaal van 2021 in totaal 45 woningen te koop gezet. Dat zijn er 13,5 procent minder dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar. Landelijk was de daling in vergelijking met een jaar geleden 26 procent.

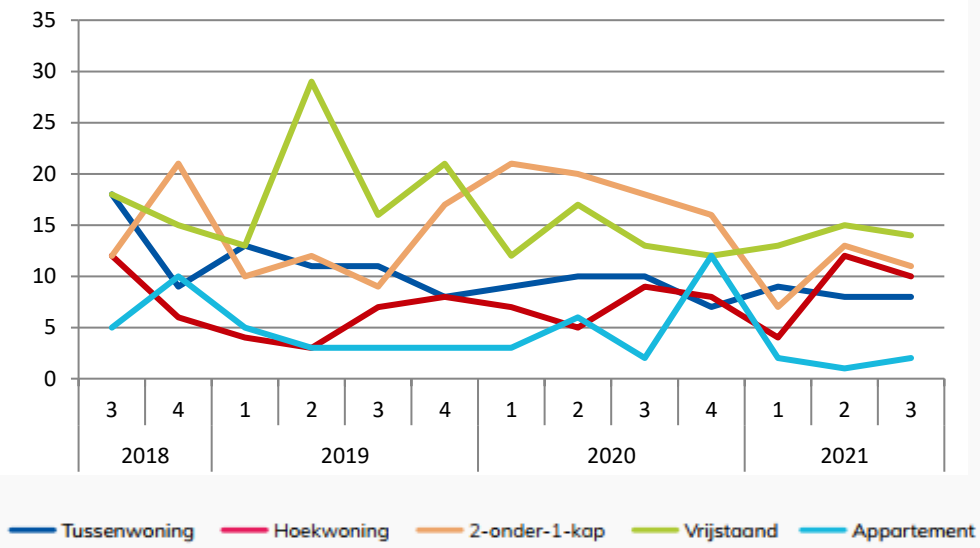
Totaal aantal nieuw te koop gezette woningen

45

Ontwikkeling ten opzichte van vorig jaar

-13,5%

Aantal te koop gezet



Krapte-indicator

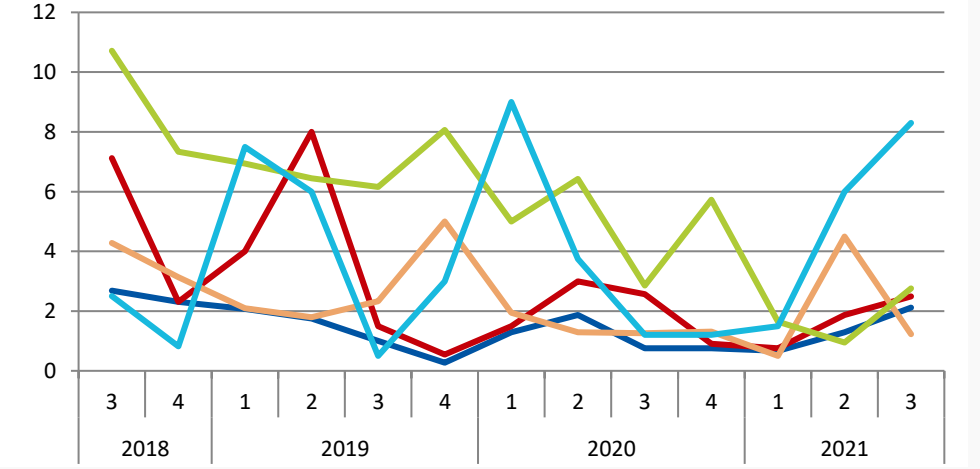
De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze de consument heeft bij het zoeken naar een woning. Er wordt gekeken naar de verhouding tussen het aantal transacties in een bepaalde periode en het aantal woningen dat in dezelfde periode in aanbod staat.

Hoe hoger de krapte-indicator, hoe meer woningen de consument heeft om uit te kiezen en hoe ruimer de markt. De krapte-indicator komt in het 3e kwartaal van 2021 uit op 2,2. De landelijke krapte-indicator staat lager en noteert dit kwartaal een stand van 1,5.

Uit hoeveel woningen kan een consument gemiddeld kiezen?

2,2

Krapte-indicator



Woningaanbod en looptijden

Looptijd van het aanbod

Naast de verkooptijden van verkochte woningen (pagina 5) wordt in de deze grafiek de looptijd van woningen in aanbod in beeld gebracht. In het algemeen geldt dat hoe langer een woning te koop staat, hoe meer wordt toegegeven op de vraagprijs.

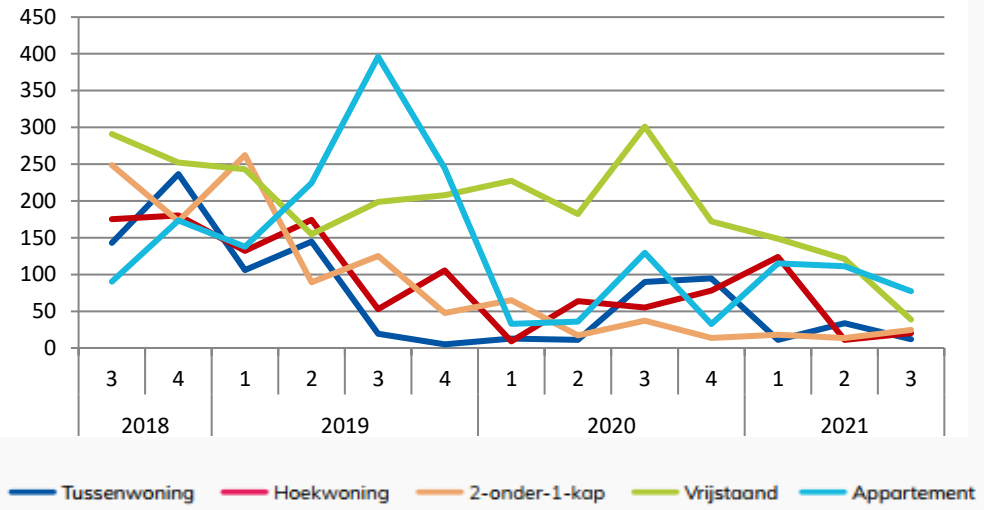
Hoeveel dagen staat een te koop staande woning te koop?

31

In de regio Gemeente Aalten staan de in het 3e kwartaal van 2021 te koop staande woningen gemiddeld 31 dagen in aanbod. Dat is korter dan het landelijk gemiddelde. De looptijd voor Nederland totaal bedraagt 45 dagen.

Looptijd van het aanbod

in dagen



Aanbod naar looptijdklasse

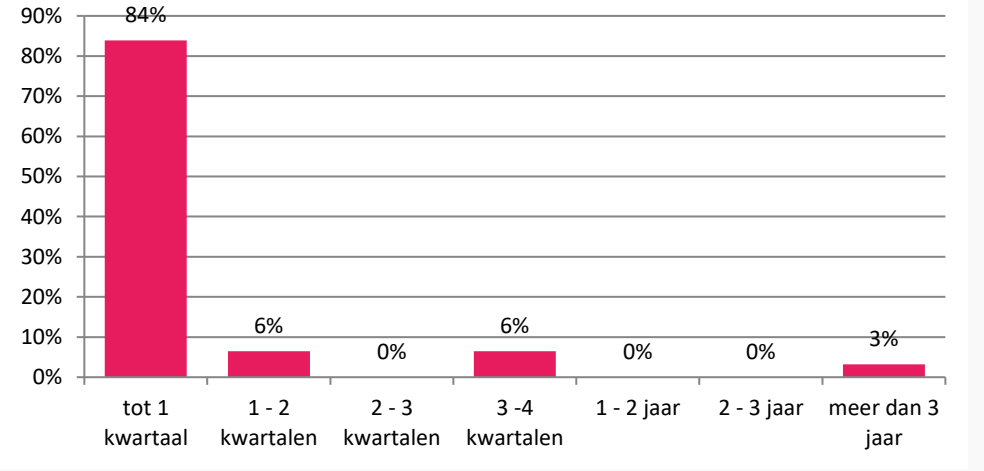
Deze grafiek laat duidelijk zien dat er een grote tweedeling bestaat in de looptijd van het huidige aanbod. Een steeds groter deel van het woningaanbod staat korter dan 1 kwartaal te koop.

Hoeveel procent van de woningen staat korter dan 1 kwartaal te koop?

84%

In de regio Gemeente Aalten staat 84 procent van het woningaanbod van dit moment korter dan 1 kwartaal te koop. Landelijk gaat het om 73 procent van het woningaanbod.

Aanbod naar looptijdklasse



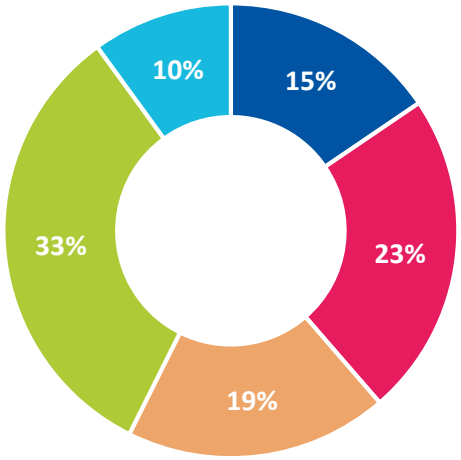
Aanbodverdeling en prijsontwikkelingen

Verdeling aanbod en transacties

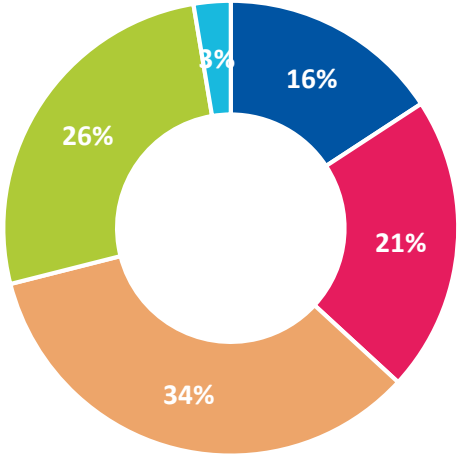
De verhouding van woningen in aanbod versus verkochte woningen verschilt. In de meeste regio's meer vrijstaande woningen in het aanbod, en meer tussenwoningen in de verkopen. Dat verklaart onder andere verschillen in gemiddelde prijzen en looptijden van aanbod en transacties.

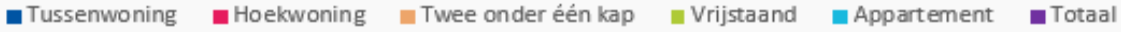
In de regio Gemeente Aalten maken vrijstaande woningen 33 procent uit van het aanbod, versus 25 procent van het aantal transacties. Voor tussenwoningen is dat 16 procent van het aanbod versus 15 procent van de transacties.

Verdeling aanbod



Verdeling transacties



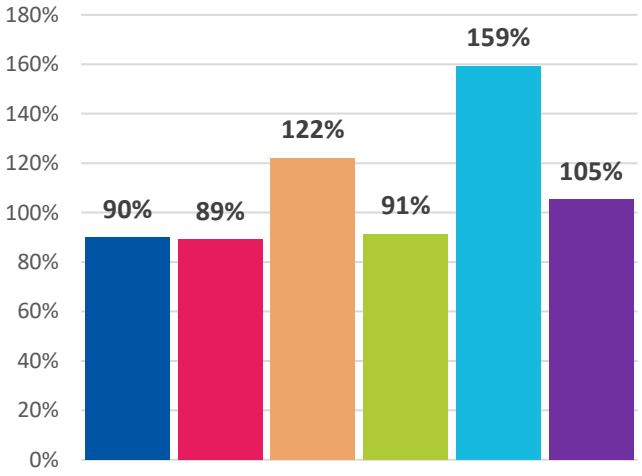


Prijzen sinds 2000 en 2013

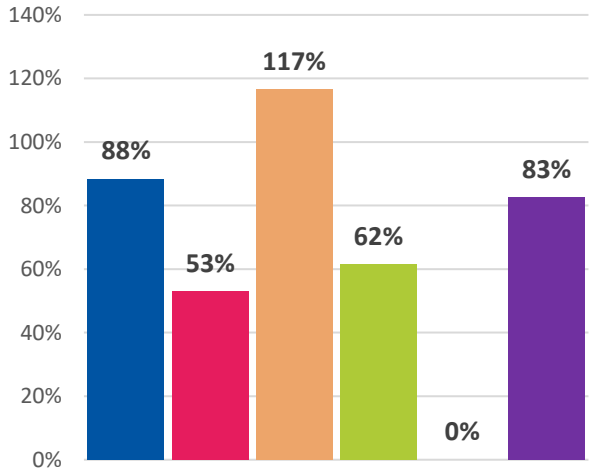
De transactieprijzen van woningen zijn sinds het dieptepunt van de kredietcrisis in Nederland met gemiddeld 101 procent gestegen. In de regio Gemeente Aalten gaat het om een stijging van 105 procent. De prijzen van appartementen zijn in Gemeente Aalten het hardst omhoog gegaan.

Wanneer de ontwikkeling sinds 2000 wordt bekeken, dan zijn de prijzen van woningen in Nederland met gemiddeld 146 procent gestegen. In de regio Gemeente Aalten gaat het om een stijging van 83 procent. De prijzen van 2-onder-1-kapwoningen zijn in Gemeente Aalten sinds het begin van de eeuw het hardst omhoog gegaan.

Prijsontwikkeling sinds kredietcrisis in 2013



Prijsontwikkeling sinds 2000





Klomps Bouwbedrijf
Meniststraat 2
7091 ZZ Dinxperlo
0315-657000

KlaassenGroep
Helmkamp 25
7091 HR Dinxperlo
0315-657200