

VISIE OP DINXPERLO

DE DYNAMIEK ONTBREEKT BIJ DE BOUWONTWIKKELING VAN DINXPERLO.

Problematiek in hoofdlijnen

1. Evaluatie ontwikkeling vernieuwing infrastructuur en groenvoorziening in centrumplan Dinxperlo.
2. Dreigende teruggang van de bestaande bebouwing op vitale plekken in en rond het centrum.
3. Hoe is deze stagnatie in nieuwe ontwikkelingen ontstaan?
4. Wat doen we er aan of berusten wij in de situatie?
5. Hoe komt de beoogde kwaliteitsverhoging tot stand?
6. Doelstelling Stichting Dynamisch Dinxperlo i.o.

Van: Stichting Dynamisch Dinxperlo i.o.

Toelichtingen op deze problematiek.

1. EVALUATIE ONTWIKKELING VERNIEUWING INFRASTRUCTUUR EN GROENVOORZIENING IN CENTRUMPLAN DINXPERLO.

De herinrichting van Dinxperlo is in volle gang en voor zover nu deels gereed geeft het een mooie indruk van het bruisende Dinxperlo. De verbeterde delen worden door de bewoners als zeer positief en duurzaam ervaren. De Allee is grotendeels verbeterd en de infra aan de Heelweg is gestart door Bocholt.

De waardering voor de verbetering van infrastructuur en leefomgeving is groot.

2. DREIGENDE TERUGGANG VAN DE BESTAANDE BEBOUWING OP VITALE PLEKKEN IN EN ROND HET CENTRUM

Het is goed om te constateren dat de Overheid waarde hecht aan een goede leefomgeving van haar bewoners.

Een passende woonomgeving is een bewezen gunstige factor voor de ontwikkeling van een kind en zijn latere deelname aan de samenleving.

Wanneer we ons tot Dinxperlo beperken zien we de laatste jaren een sluimerende afname van de kwaliteit van de bebouwde omgeving in enkele straten.

a. Allereerst de Heelweg 1 tot en met 41

- De woonkwaliteit van de veelal tussen 1910 en 1940 gebouwde panden is door functieverlies en gebrek aan onderhoud en isolatie van de buitenschil sluimerend afgenomen.

Van 8 vooroorlogse panden gelegen aan de Heelweg 1 tot en met Heelweg 41 is de bedrijfs- en middenstandsfunctie in enkele decennia geheel vervallen. Verdwenen zijn: 1 Manufacturier/kledingzaak, 1 verkooppunt voor gas en petroleum, 1 verf- en schilderswinkel, 1 Duitse en 1 NL slagerij, 1 bakkerswinkel en later gewijzigd naar kledingzaak. Bovendien hebben een 2-tal ambachtelijke bedrijven zich verplaatst of opgehouden te bestaan.

Helaas zijn deze verkochte voormalige bedrijfspanden in een neerwaartse spiraal beland door opsplitsing in verschillende units in meerdere kleine wooneenheden.

De panden hebben geen of een lage Energielabel en voldoen niet aan de huidige eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het achterstallig onderhoud aan de panden en de voor- en achtertuinen geeft een deprimerende indruk.

- De Heelweg is gelegen aan de grens met de Bondsrepubliek Duitsland en aan de Duitse zijde staat het pand Heelweg 8 en 10 ruim 20 jaar leeg. Het pand geeft een troosteloze kijk op de eens zo dynamische Heelweg.

b. De Heelweg vanaf de Sankt Michaelskirche tot de Sporkerstrasse

- Dit deel van de Heelweg kende, aan beide zijden van de grens, een rijke variatie van ondernemingen die van vroeg tot laat activiteiten uitstraalden. Zo waren er meerdere middenstands- en levensmiddelen zaken, een 3-tal horecazaken inclusief zalencentrum voor ontspanning en cultuur. Maar ook de Douanegebouwen van NL en BRD voor invoer en afhandelen van goederen. Het kantoor van de Gelderse Tramwegen was hier ook gevestigd.

Deze activiteiten zijn de laatste decennia sluimerend verdwenen en de meeste gebouwen hebben een matige uitstraling overgehouden.

Een uitzondering vormen de gebouwen voor ouderenhuisvesting aan beide zijden van de grens. Symbolisch geeft de brug de verbinding van **Dinxperwick** weer.

Deze zo strategisch gelegen scheiding met diepe woonerven tussen de beide grensdorpen heeft haar functionaliteit verloren en heeft zich niet in de vaart der volkeren ontwikkeld. Er zou een visie moeten komen die een bruisende activiteit uit vroegere jaren aan weerszijden van deze unieke grenssituatie weergeeft.

Vraag: Wie neemt deze regie en wie heeft het vermogen daar publieke middelen voor te verwerven. Hoe kan **Dinxperwick** een grensoverschrijdende beeldbepalende uitstraling naar het economisch sterke Europa hebben?

De verwerving van de panden zal, ondanks de deels beperkte kwaliteit van onderhoud, jaren in beslag nemen en enkel op basis van de relatief hoge WOZ-taxaties van 100 jaar oude panden veel geld kosten.

Als de gemeentelijke Overheid werkelijk iets aan het verbeteren van de woonomgeving is gelegen zou dit vanuit de beide grensgemeentes aangestuurd moeten worden. Het internationale karakter van deze Grensstraat verdient een dynamische uitstraling.

c. De locatie die ook aan een doorgaande weg is gelegen, is de Nieuwstraat

- Deze woonblokken met grote voor- en achtertuinten zijn gebouwd, na de tweede wereldoorlog, in de sociale sector. De woningen worden deels ook verhuurd aan personen die nauwelijks een maatschappelijke binding hebben tot de buurt. Soms 1 alleenstaand persoon in een 4 kamerwoning, of een tuin hebben die niet wordt onderhouden, of waar het onkruid welig tiert.
Een betere woonomgeving zou een bijdrage kunnen leveren aan de geluk beleving van haar bewoners.
- In een welvarende dynamische gemeente zouden dergelijke 70 jaar oude sociale woningen al vervangen zijn door eigentijdse- en aan de huidige behoefte wenselijke woningen. Een belemmering is dat woningen in een woonblok partieel zijn verkocht en moeilijk in zijn geheel te verwerven zijn.
- Het overgrote deel is nog in handen van de Woonplaats.
Ook hiervoor zou een traject in gang gezet moeten worden, met een toekomstvisie, dat de mogelijkheden inventariseert in overleg met de eigenaren.

d. Als vierde locatie noemen we het Prins Clausplein in het centrum van Dinxperlo
Een plein is bedoeld als een grotendeels omsloten openbare ruimte met meerdere functies. Hierbij verwacht je dat de gevelwand een fysieke en psychische beschutting geeft aan de burgers. Meerdere zitgelegenheden op het plein en een keuze aan terrasjes waar een spontane ontmoeting en een gesprek tot stand kunnen komen. De kwaliteit en rust in de directe omgeving verdienen een goede kwaliteit zodat de vele bezoekers het als een plek ervaren waar men graag terugkomt.

- Helaas zien we dat de gevelwand aan het Prins Clausplein naast de historische architectonische kwaliteit van het Kerkelijk centrum manco's vertoont.
- Er is een hoge prioriteit bij velen om de gevelwand tot een aansluitend geheel te maken. Een verwijzing naar de classistische stijl van de oude gebouwen waarvan in Dinxperlo in 1945 veel is verdwenen zou passend zijn.

Deze gedachten omtrent de leefomgeving leeft bij meerdere personen op de genoemde locaties. Mensen die er wonen staan vaak machteloos omdat de burens vanuit hun achtergrond geen inmenging op prijs stellen over hun woongedrag. Zij ervaren dit als confronterend waarmee uiteindelijk het Noaberschap in de straat en rondom een plein verdwijnt.

3. HOE IS HET ONTSTAAN EN WAARAAN ONTBREEKT HET?

- a. Tot het jaar 2002 zijn spraakmakende gebouwen ontwikkeld en gerealiseerd, zoals:
- Project Verzorgingstehuis Dr. Jenny met grensoverschrijdende verbindingsbrug naar de ouderen huisvesting in Suderwick
 - Meerdere appartementengebouwen in 3 tot 4 bouwlagen op vitale locaties aan de Wilhelminastraat, Terborgseweg, Kwikkelstraat, Molenstraat, Julianastraat in de koop- en huursector.
Totaal ca. **126** stuks

Dit alles met dank aan de dynamiek, inzet en betrokkenheid van:
Het College van B & W, Woningcorporatie, de Provincie Gelderland, Stadt Bocholt, De Woonplaats en plaatselijke ondernemers.

VRAAG: Waarom is er de laatste 20 jaar nauwelijks een gebouw gerealiseerd waarmee Dinxperlo zich kan onderscheiden bij de ontwikkeling van de KWALITEIT van de gebouwde omgeving?

Enkele fraaie ontwerpen voor appartementen in het centrum hebben door meerdere en gecompliceerde redenen niet tot realisatie geleid:

- 2003-11-24 Woonhotel met Grand Café aan het Prins Clausplein
- 2004-01-09 ca. 15 appartementen naast voormalige gemeentehuis Dinxperlo.

Beide plannen zijn van architect Ir. E. J. Hoogenberk die in Nederland veel kenmerkende panden heeft ontworpen in een klassieke vormgeving.

- 2009 Ontwerp ERS voor C.R. en 6 appartementen Prins Claus Plein

De laatste jaren zijn wel enkele projecten tot ontwikkeling gebracht:

- b. 6 appartementen aan de Kerkstraat, opgeleverd in 2025.
- c. Betaalbare grondgebonden woningen op enkele centrumlocaties en de locatie van de voormalige basisschool De Wegwijzer is 2025 in uitvoering genomen.
- d. Ontwikkeling tot een nieuwbouwwijk in het Bestemmingsplan 't Beggelder.

Résumerend heeft Dinxperlo de laatste 20 jaar in het dorp naast enkele grondgebonden woningen slechts **6** appartementen voor ouderen en een aantal grondgebonden woningen gebouwd.

In deze periode werden in de omliggende dorpen ruim 1.000 appartementen gebouwd. Hierdoor is de doelgroep uit Dinxperlo in onze Regio wel voorzien.

Immers van alle huishoudens in Nederland bestaat 72% uit 1 en 2 persoons huishoudens. Deze hebben in Dinxperlo moeilijk een nieuw appartement of studio kunnen vinden.

VRAAG: Waaraan ontbreekt het?

Omdat ca. 40% van de huishoudens uit 1 persoon bestaat en 32% uit 2 persoons = totaal **72% kleine huishoudens** is de vraag naar appartementen en studio's aanzienlijk.

Kleine huishoudens en bejaarden willen graag bij de centrumvoorzieningen wonen. De zorg is beter en efficiënter te organiseren. Passende nieuwbouw geeft faciliteiten die nu voor ouderen in de veelal grondgebonden woningen ontbreken. De gewenste aanpassingen kosten veel geld en deze kosten blijven in de toekomst dan toenemen. De behoefte, aan deze energiearme appartementengebouwen voor ouderen en alleenstaanden, is nu al groot en zal door demografische factoren sterk toenemen.

4. WAT DOEN WE ER AAN OF BERUSTEN WE IN DE SITUATIE?

In de Centrumvisie Dinxperlo van 23 juni 2020 constateert de projectleider van de adviesbureaus Stadskracht & BRO onder de SWOT-analyse, naast een aantal sterke punten, ook de zwakke punten en bedreigingen. Uit dit 38 pagina dikke rapport noem ik er enkele.

Als zwakke punten:

- Verouderde rommelige uitstraling panden en gevels (luifels, reclame) aan Hogestraat en Kerkstraat.
- Grensbeleving in het centrum beperkt.
- Onderlinge samenwerking is zwak, een gedeeld verantwoordelijkheids- gevoel ontbreekt en er zijn te veel koninkrijkjes.

En als bedreigingen:

- Supermarktvraagstuk gijzelt het dorp, zorgt voor uitgestelde investeringen.
- Bevolkingsafname en verdere vergrijzing (o.a. terugloop bestedingsniveau), woonbehoefte en ontbreken bedrijfsopvolging).
- Gebrek aan uitstraling en een aantrekkelijk verblijfsklimaat.
- Gebrek aan samenwerking en passiviteit ondernemers, vastgoedeigenaren en bij het centrum betrokken partijen.
- Financieel hiaat bij transformatie/ herontwikkeling van panden naar de betaalbare woningen waar behoefte aan is.

Helaas gelden deze zwakke punten en bedreigingen nog steeds en helaas niet alleen voor het centrum maar speelt dit ook in de periferie rond het centrum op enkele plekken.

Jammer dat de communicatie tussen ondernemers en politiek voor Dinxperlo zo'n gebrek vertoont dat de in rood aangegeven punten nog gerealiseerd moeten worden. Een groot manco dat we ons allemaal moeten aantrekken.

Initiatieven tot het realiseren van panden met kwalitatieve uitstraling en architectuur zou dan ook gestimuleerd moeten worden. Als er een groot budgettekort te verwachten is, zou de Overheid hierbij het initiatief kunnen ondersteunen.

Deze gedachten omtrent de leefomgeving leeft bij meerdere personen op genoemde locaties. Mensen die er wonen staan vaak machteloos omdat de buren vanuit hun achtergrond geen inmenging op prijs stellen over hun woongedrag. Zij ervaren dit als confronterend waarmee uiteindelijk het Noaberschap in de straat verdwijnt.

Wanneer deze gezamenlijke daadkracht ontbreekt, worden spirituele ideeën ook niet gerealiseerd.

Vraag is of wij ons gezamenlijk willen inzetten aan een kwalitatief betere uitstraling van ons unieke grensdorp.

5. HOE KAN DE BEOOGDE KWALITEITSVERBETERING WORDEN BEREIKT?

We mogen er van uitgaan dat de Overheid, politiek vertegenwoordigers, woningcorporatie, verzorgingsinstellingen zich positief en betrokken voelen bij de omschreven problematiek.

Als zij zich voor de financiële haalbaarheid van de gewenste kwaliteitsverbetering willen inzetten willen we daarvoor meerdere locaties aandragen. Dit kost tijd voor overleg met de eigenaren en bovengenoemde partijen.

Ons voorstel is, om van onze prioriteitenlijst, de locatie aan het Prins Clausplein als eerste te zetten:

- a. Restaurant Masterpizza aan de Kerkstraat 4 die momenteel te koop is.
De achtergevel aan het Prins Clausplein is een rotte kies in het gevelbeeld en het aanzicht vanaf het plein. De verbetering van een levendige gevel met bewoning gericht op het plein zal voor velen, waaronder ook het College van Burgemeester en wethouders die bij het Centrumplan Dinxperlo betrokken zijn een kroon op de Kwaliteitsimpuls zijn.
- b. Een Zorghotel zou op basis van demografische ontwikkeling een welkome aanvulling zijn voor ouderen. Dit verdient onderzoek en overleg.
Hiervoor zijn meerdere locaties in zicht die voor zo'n kwaliteitsimpuls in aanmerking komen. Het is prematuur om die nu te benoemen.

Maar een plek waar onze alleenstaande ouderen op een vriendschappelijke en onderhoudende wijze, rond een centrale plek bij de centrumvoorzieningen kunnen leven, zal een eigentijdse invulling geven om hun gevoel van eenzaamheid te beperken. Het zal niet alleen de Kwaliteit van de gebouwde omgeving verhogen maar wat belangrijker is hun Kwaliteit van leven.

Meerdere locaties komen pas aan de orde als er commitment ontstaat over ons voorstel. Het is noodzakelijk dat de gemeente de Regie hiervoor in handen neemt.

We wachten de reactie van de Gemeente Aalten gaarne af.

6. DOELSTELLING

De Stichting wil de teruggang in de kwaliteit en leegloop van de bestaande bebouwing op vitale plekken in en rond het centrum bestrijden. Zij wil zich inzetten voor het verbeteren van de leef- en woonomgeving van jonge en oude personen.

Zij tracht haar doel te bereiken door partijen te zoeken die deze panden willen aankopen en nieuw leven in willen blazen. Dit in samenwerking met de overheid.

Het is ons belang om de groeiende doelgroep van 1 en 2 persoons huishoudens een fijne leefomgeving te bieden en het doel is ca. 125-150 wooneenheden in en rond het centrum toe te voegen binnen 10 jaar.