



Ladderonderbouwing Vleumingen-West, Gendt

Hendriks
Projectontwikkeling

4 maart 2019

Definitief



DATUM **4 maart 2019**

TITEL **Ladderonderbouwing Vleumingen-West, Gendt**

ONDERTITEL [Voer hier een ondertitel in]

OPDRACHTGEVER **Hendriks Projectontwikkeling**

AUTEUR(S) **Gerald Wiebing**

PROJECTNUMMER **7574.102**

STATUS **Definitief**

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Vleumingen-West	6
3	Analyse	8
3.1	Beleidskaders	8
3.2	Woningmarktgebied: gemeente Lingewaard	9
3.3	Woningbehoefte	10
3.4	Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied	15
4	Conclusies	17
	Bijlagen	18

1 Inleiding

Aanleiding

Vleumingen-West in de kern Gendt is in de structuurvisie van de gemeente Lingewaard aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. In de planvorming is sprake van de bouw van 85 grondgebonden koopwoningen in het hogere prijssegment, die vooral bedoeld zijn om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. De provincie Gelderland vraagt aan de gemeente Lingewaard en Hendriks Projectontwikkeling om een nadere onderbouwing van de behoefte aan deze ontwikkeling. Daarvoor heeft de gemeente een notitie opgesteld, waarin ook de relatie met potentiële inbreidingsplannen in Gendt is gelegd. De provincie geeft aan akkoord te zijn met het aantal te bouwen woningen op de locatie Vleumingen-West. De onderbouwing moet zich vooral richten op de effecten van de nieuwbouw. Daarbij spelen vragen als: in welke mate wordt er ingespeeld op de lokale behoefte, kunnen woningen ook elders in de gemeente of regio gerealiseerd worden en wordt de zorg geuit dat de plannen voor de nieuwbouw in Vleumingen-West leiden tot het niet tot ontwikkeling komen van locaties die mogelijk op termijn binnen de kern beschikbaar komen, bijvoorbeeld door het verdwijnen van scholen en/of winkels. Om antwoord op te kunnen geven heeft de Hendriks Projectontwikkeling aan Companen gevraagd een ladderonderbouwing uit te voeren. Hieruit moet de kwantitatieve, maar vooral kwalitatieve behoefte blijken en moet ingegaan worden of deze behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld. In de rapportage moet verband met andere plannen gelegd worden en moet ingegaan worden op zorgen van de provincie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘*nieuwe stedelijke ontwikkeling*’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘*bestaand stedelijk gebied*’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van woningbouw op de locatie Vleumingen-West beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een uitgebreide laddertoets uitgevoerd moet worden, die ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling en een motivering geeft van de locatiekeuze.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor de voorgenomen woningbouw op de locatie Vleumingen-West in Gendt. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2) en het beleidskader waarbinnen de ontwikkeling geplaatst kan worden (hoofdstuk 3). Daarna bepalen we het woningmarktgebied (hoofdstuk 4) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 5). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

2 Vleumingen-West

Het plangebied Vleumingen-West ligt aan de westkant van de kern Gendt en grenst direct aan de bestaande bebouwing van een laagbouwwijk uit de jaren '60. De locatie ligt tussen de Kruisstraat en Vleumingen en wordt aan de zuidkant begrenst door de Nijmeegsestraat. Ten zuiden van het plangebied ligt het sportpark Walburgen met sportvelden, sporthal en zwembad. Vleumingen-West is in de structuurvisie van de gemeente Lingewaard aangewezen als uitbreidingslocatie voor Gendt. De locatie is goed ontsloten via de N839 (de Langstraat).

Figuur 1: ligging Vleumingen-West in Gendt



Het plan voor de ontwikkeling van Vleumingen-West betreft de 1^e fase met in totaal circa 85 koopwoningen. Het gaat om grondgebonden woningtypen in de duurdere prijssegmenten. De nadruk ligt op twee-onder-een-kapwoningen, aangevuld met enkele vrijstaande woningen en patiwoningen in de prijsklasse boven €280.000. Daarnaast is er ruimte voor tussen- en hoekwoningen in het prijssegment €200.000 - €280.000. De woningtypen zijn gelijkmatig verspreid over het plangebied. In de planning wordt rekening gehouden met een bouw van de woningen in een periode 2020-2022. In tabel 1 staat de woningdifferentiatie en figuur 2 geeft de stedenbouwkundige opzet weer.

Tabel 1: woningdifferentiatie Vleumingen-West (fase 1)

Woningtype	Aantal	Aandeel
Tussenwoning	10	12%
Hoekwoning	6	7%
Twee-onder-een-kap woning	50	61%
Vrijstaande woning	8	10%
Patiowoning	8	10%
Totaal	82	100%

Figuur 2: planopzet Vleumingen-West (fase 1)



Met de woningbouw op Vleumingen-West wordt ingespeeld op de vraag van (startende) gezinnen, die willen doorstromen vanuit de bestaande woningvoorraad. De woningen zijn op de straat georiënteerd. Bij de patio-woningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen vindt parkeren op eigen terrein plaats. De tweekappers en vrijstaande woningen beschikken ook over een garage. De kavelgrootte varieert van 120-140m² voor een rijwoning, 250-400m² voor een twee-onder-een-kap woning en 400-800m² voor een vrijstaande woning.

3 Analyse

3.1 Beleidskaders

Structuurvisie

In de 'Structuurvisie Lingewaard 2012-2022' zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft. In de structuurvisie is Vleumingen-West aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw in Gendt. Deze uitbreiding past binnen de contouren die eerder al waren vastgelegd.

Woonvisie

In de 'Nota Wonen 2016-2020' geeft de gemeente Lingewaard aan een groene gemeente te willen zijn met een diversiteit aan woonmilieus waar inwoners de kans hebben waar mogelijk binnen de alle kernen hun wooncarrière kunnen doorlopen. De ambitie is te bouwen voor de woningbehoefte om in te spelen op de vraag van senioren en jonge huishoudens en ook ruimte te geven voor huisvesting van statushouders. In de Nota Wonen wordt als doelstelling voor nieuwbouw de realisatie van 950 woningen voor de periode 2015-2025, waarvan 700 in de eerste 5-jaarsperiode. Daarmee sluit gemeente aan op regionale afspraken. De gemeente Lingewaard wil uitsluitend woningen bouwen waarvan er te weinig zijn in de bestaande woningvoorraad. In de 'Nota Wonen' wordt een kleine correctie op de structuurvisie doorgevoerd, door meer prioriteit te geven aan nieuwbouw in de kleine kernen. Door Companen wordt de woningbehoefte op 1.110 woningen voor de periode 2015-2025 gesteld. Dit is nog exclusief de huisvestingsbehoefte van statushouders. De gemeente wil bouwen voor de doorstroming en zich richten op de kansrijke segmenten die in het woningmarktonderzoek van Companen (2015) worden aangewezen. Dat wil zeggen iets duurdere koopwoningen. In de dorpscentra worden seniorenwoningen gebouwd. In de kleine kernen (inclusief Gendt) worden nieuwe plannen mogelijk gemaakt om te voldoen aan de geconstateerde woningbehoefte en om de leefbaarheid te bevorderen.

Voor de kern Gendt wordt gesteld dat de woningbehoefte zich in de koop met name richt op twee-onder-een-kap woningen en ruimere hoek- en tussenwoningen. Ook is er nog beperkt ruimte voor goedkope koopwoningen, vooral bedoeld om huurders met een hoger inkomen te kunnen laten overstappen naar de koopsector. De belangrijkste doelgroepen zijn senioren en gezinnen. Nieuwbouw moet zich vooral richten op koopwoningen vanaf €200.000 met een accent op eengezinswoningen. Aanvullend zijn appartementen of grondgebonden levensloop bestendige woningen wenselijk om op de vraag van de groeiende groep senioren in te kunnen spelen. In de huursector is geen uitbreiding wenselijk. Op dat moment wordt de uitbreidingsbehoefte voor de periode 2015-2025 gesteld op 160 woningen. Deze constatering volgt het advies uit het marktonderzoek van Companen (2015).

In Gendt worden zes locaties voor mogelijke woningbouw aangewezen. De eerste vijf locaties liggen allemaal binnen bestaande stedelijk gebied (inbreiding of transformatie), alleen Vleumingen-West is een uitbreidingslocatie. De locaties zijn:

1. Voormalige gemeentewerf aan de Dorpsstraat
2. Voormalig gemeentekantoor aan de Markt
3. Martinuskerk
4. Herontwikkelingslocatie Burchtgraafstraat
5. Terrein van de bibliotheek
6. Vleumingen-West

Subregionale woonagenda

In mei 2018 is de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 'Wendbaar sturen, verantwoord versnellen' vastgesteld. Deze agenda volgt op de woonagenda die in 2014 is vastgesteld en vooral gericht is op de kwantitatieve woningbouwprogrammering. In de tussenliggende tijd is er veel veranderd op de woningmarkt. Kort samengevat van een markt met dreigende overschotten naar een markt met oplopende tekorten. Daarom is een nieuwe woonagenda opgesteld. De drie uitgangspunten zijn:

1. Betaalbaar en beschikbaar: voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen nu en straks in leefbare dorpen en wijken voor iedereen.
2. Op en top duurzaam; optimale levensloopbestendigheid en duurzaamheid van woningen en woongemeenschappen in de steden en dorpen
3. Verschil maken; niet alleen maar toevoegen van meer van hetzelfde (dat kan, mits met kwaliteit), maar aanvullend zoeken naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus

Met de subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Het gaat niet alleen om 'bouwen, bouwen, bouwen', maar ook om realisatie van de juiste (toekomstbestendige) kwaliteit. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel, maar is meer richtinggevend. De nieuwe woonagenda sluit goed aan op de provinciale koers 'Ruimte voor Goed wonen, samen koersen naar een toekomstbestendige woonomgeving' (2017).

Voor de woningbouwprogrammering wordt gesteld dat afstemming van cruciaal belang blijft. Maar dat meer dan in het verleden de kwaliteit van plannen centraal staat. Gemeente toetsen die kwaliteit aan de hand van woningmarktonderzoek en lokale doelstellingen, zoals verwoord in de woonvisie. Het Companen rapport 'Regio Arnhem-Nijmegen, regionale woningmarktanalyse' (2017) is uitgangspunt. Verder blijft staan dat inbreiding voor uitbreiding gaat, tenzij ruimtelijke kwaliteit van de kern onder druk komt te staan of er onvoldoende inbreidingsruimte aanwezig is. Kwantitatief is er veel ruimte; het momentum in de economie en woningmarkt is gunstig. In de subregionale woonagenda is afgesproken de meest recente Primos prognose (2016) als uitgangspunt benoemd voor de uitbreidingsbehoefte. Het is geen hard maximum. Deze behoefte wordt aangevuld met het inlopen van het woningtekort. Voor de subregio in totaal geldt een netto uitbreidingsbehoefte van 13.500 woningen voor de periode 2017-2027. Er is geen verdeling over de gemeente gemaakt. Van gemeenten wordt gevraagd de productie in de eerstkomende 5-jaarsperiode, nu de druk groot en de markt gunstig is, te versnellen. Daarnaast wordt gemeenten gevraagd om de mogelijke negatieve consequenties van nieuwbouw op kwetsbare delen van de woningvoorraad in beeld te brengen.

De woningbouwplannen worden in subregionaal verband periodiek besproken. Dat geldt zeker voor uitbreidingsplannen. Ambtelijk wordt een advies opgesteld over de plannen. Dat advies wordt in het bestuurlijk overleg besproken. Goedgekeurde plannen kunnen worden uitgevoerd.

3.2 Woningmarktgebied: gemeente Lingewaard

De woningbouw op de locatie Vleumingen-West zal vooral een rol spelen op de lokale woningmarkt van Gendt en de gemeente Lingewaard. Als we kijken naar verhuispatronen uit het verleden zien we dat bijna 75% van de verhuizingen binnen Gendt plaatsvindt en voor het overige binnen de gemeente Lingewaard. Dat geldt ook voor de nieuwbouw. Eerdere onderzoeken tonen aan dat 75% van de nieuwbouw gekocht wordt door huishoudens uit de eigen kern en directe omgeving. De instroom vanuit andere kernen in de gemeente Lingewaard en van buiten de gemeente is beperkt. Woningbouw in Gendt speelt dan ook een

zeer geringe rol in de totale woningbehoefte binnen de subregio Arnhem e.o. van de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Deze waarneming wordt ook door de geconsulteerde makelaars onderschreven. De ontwikkeling van Vleumingen-West zetten wij dan ook af tegen de woningbehoefte en woningbouwplannen binnen de gemeente Lingewaard en dan met name binnen Gendt zelf.

Conclusie

Het relevante woningmarktgebied voor de planontwikkeling in Vleumingen-West is primair de kern Gendt en secundair de gemeente Lingewaard.

3.3 Woningbehoefte

Kwantitatieve behoefte: ruim voldoende

In de subregionale woonagenda is geen verdeling van de woningbehoefte naar gemeente gemaakt. Daarin is alleen aangegeven dat er in de hele regio een netto uitbreidingsbehoefte van 13.500 woningen bestaat in de periode 2017-2027.

In eerdere woningmarktonderzoeken door Companen op lokaal en regionaal niveau is de wel gekeken naar de uitbreidingsbehoefte van de gemeente Lingewaard. Het meest recente onderzoek (2017) gaat uit van een netto uitbreidingsbehoefte (nieuwbouw minus sloop) van 1.210 woningen voor de periode 2015-2025.

NIEUWBOUW EN SLOOP				
Tabel 2: Mutaties woningvoorraad, Gemeente Lingewaard (2015-2030) Bron: ABF, Socrates 2016 scenario Middoelgroep				
gemeente Lingewaard	Nieuwbouw/sloop			Huidige voorraad
	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2015
Nieuwbouw	840	500	280	
Sloop	80	50	60	
Toename voorraad	760	450	230	
<i>Inulling nieuwbouw Socrates (consumentgericht)</i>				
Huur eengezins	80	40	30	4.430
Huur meergezins	30	50	20	1.950
Koop eengezins	400	200	120	11.590
Koop meergezins	340	220	110	1.250
Totaal	840	500	280	19.210

De woningbehoefte in de gemeente Lingewaard was in het verleden ongeveer 12% van de woningbehoefte in de subregio Arnhem e.o. Houden we dit aandeel constant, we hebben geen redenen om hier van af te wijken, dan komen we als richtinggevend netto uitbreidingsbehoefte voor de gemeente Lingewaard uit op ongeveer 1.650 woningen voor de periode 2017-2027. Hier is nog niet de compensatie voor eventueel gesloopte woningen meegenomen. Dit aantal woningen komt overeen met de verwachte

groei van het aantal huishoudens volgens de meeste recente Primos prognose voor de periode 2017-2027 (1.331 huishoudens) vermeerderd met de verwachte sloop (130 woningen), de behoefte aan woningen voor statushouders (150 woningen) en het inlopen van ontstane woningtekorten.

Voor de kern Gendt is in laatste woningmarktonderzoek van Companen (2015) uitgegaan van 160 woningen, dat was een aandeel van 14,5% op de totale woningbehoefte in de gemeente Lingewaard. Ook dit aandeel houden we constant. Voor Gendt komen we dan uit op een netto uitbreidingsbehoefte in de periode 2017-2027 van ongeveer 230 woningen.

Tegenover deze uitbreidingsbehoefte staat de huidige plancapaciteit. De totale plancapaciteit in de gemeente Lingewaard bedraagt op dit moment (mei 2018) 1.069 woningen. Het streven is om 70% van de uitbreidingsbehoefte in de periode 2017-2021 te realiseren. Hiermee wil de subregio Arnhem e.o. bevorderen dat de woningbouwproductie versneld wordt en gebruik wordt gemaakt van het huidige momentum om tekorten in de lopen. In de plancapaciteit is Vleumingen-West als zachte plancapaciteit opgenomen met 85 woningen, waarvan 60 in de periode 2017-2021.

In onderstaande tabel staat een samenvatting van de plancapaciteit en woningbehoefte (netto uitbreidingsbehoefte) in de gemeente Lingewaard en de kern Gendt.

Tabel 2: plancapaciteit en woningbehoefte 2017-2027

	Plan­capaciteit 2017-2027	2017-2021	Hard 2017-2027	Woningbehoefte 2017-2027	Restcapaciteit
Lingewaard	1.069	896	375	1.600	530
Gendt	180	149	30	230	50

Bron: gemeente Lingewaard, subregionale woonagenda Arnhem e.o.

In de planningslijst van de gemeente Lingewaard is sprake van een klein deel harde plancapaciteit. Slechts 35% van de huidige plannen heeft de status hard. Voor de kern Gendt geldt een aandeel van 17% aan harde plancapaciteit. Ten opzichte van de woningbehoefte ligt het aandeel harde plannen op 23% respectievelijk 13%. Er bestaat nog een aanzienlijke restcapaciteit, ook als alle zachte plancapaciteit daadwerkelijk ontwikkeld wordt. Dat is zelden het geval.

In de subregionale woonagenda is als ambitie uitgesproken om 70% van de woningbehoefte te realiseren in de eerste 5-jaarsperiode. Kijken we naar de plancapaciteit voor de periode 2017-2021 dan zien we dat die ruim 80% bedraagt over de gehele periode van 10 jaar.

Conclusie

Er is meer dan voldoende kwantitatieve woningbehoefte om de plannen voor Vleumingen-West te realiseren. Zelfs als de volledige op dit moment bekende plancapaciteit in de periode 2017-2021 gerealiseerd zou kunnen worden, dan nog wordt niet voldaan aan de ambitie om 70% van de gewenste uitbreidingsbehoefte in de periode 2017-2021 te realiseren. Over de totale periode 2017-2027 is binnen de gemeente nog ruimte voor extra woningbouw van minimaal 500 woningen.

Kwalitatieve behoefte: (middel)dure koop

In de woningmarktonderzoeken van Companen (2015 en 2017) wordt duidelijk aangegeven welke woningmarktsegmenten kansrijk zijn in de gemeente Lingewaard. Dat is samengevat in een richtinggevend nieuwbouwprogramma, waarin rekening is gehouden met de demografische ontwikkeling en de kwalitatieve woonwensen, waarbij per kern de gewenste toevoeging is weergegeven.

Tabel 3: richtinggevend nieuwbouwprogramma

	EGW	MGW	Huur			Koop			
			Goedkoop	Middelduur	Duur	<€200.000	€200.000 – €300.000	€300.000 – €400.000	>€400.000
Angeren	+						+	+	
Bemmel	++	+	+	+			++	+	+
Doornenburg	+						+	+	
Gendt	++	+				+	++	+	
Haalderen	+						+		
Huissen	+++	++	+	+	+		+++	++	+
Gemeente	++	+	+	+	+	+	++	++	+

Bron: Companen 2015

Hieruit komt duidelijk de behoefte aan duurdere koopwoningen tot uitdrukking. Dat geldt alle kernen in de gemeente Lingewaard. De vraag naar huurwoningen in de nieuwbouw blijft beperkt tot de grote kernen Huissen en Bemmel. In de kern Gendt wordt alleen uitbreiding van de woningvoorraad met koopwoningen wenselijk geacht. In de kernen Huissen, Bemmel en Gendt is naast eengezinswoningen ook ruimte voor meergezinswoningen. Hierin zien we de behoefte aan gelijkvloerse woningen van senioren terug. Deze lijn uit 2015 is in 2017 in de regionale woningmarktanalyse opnieuw bevestigd en geldt nog steeds als uitgangspunt voor de subregionale woonagenda (2018).

Dit woningbouwprogramma heeft ook als input gefungeerd voor de doorrekening die ABF voor de subregio heeft uitgevoerd en waarop de regionale woningmarktanalyse van Companen (2017) op is gebaseerd.

■ Huur sociaal ■ Huur vrije sector ■ Koop < € 180.000 ■ Koop middelduur ■ Koop > € 280.000

	Huur sociaal	Huur vrije sector	Koop < € 180.000	Koop middelduur	Koop > € 280.000	Totaal
HUIDIGE woningvoorraad	30%	3%	20%	28%	19%	100%
NIEUWBOUW in scenario						
NUL (0% ink.ontw.) DOELGROEP	2%	14%	0%	24%	59%	100%
MID (0,5% ink.ontw.) DOELGROEP	2%	12%	0%	19%	67%	100%
MID (0,5% ink.ontw.) MARKT	1%	7%	0%	25%	68%	100%

Hierboven zien we de input die voor de verschillende scenario's is ingevoerd. De beoordeling in de woningmarktanalyse van Companen heeft plaatsgevonden op basis van het scenario MID DOELGROEP, waarin rekening is gehouden met een inkomensontwikkeling van 0,5% en een corporatiebeleid dat gericht is op zoveel mogelijk huisvesten van de doelgroep (terughoudend met verkoop en huurverhoging en liberalisatie). Duidelijk uit het overzicht is ook dat het nieuwbouwprogramma een aanvulling is op de kwaliteit in de bestaande woningvoorraad: meer dure huur en meer dure koop, vooral in de prijsklasse

€280.000 waar veel vraag naar is. Aan uitbreiding met sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen is geen behoefte.

De conclusie uit deze doorrekening is dat de marktsegmenten koopwoningen in de prijsklasse €200.000-€280.000 en boven €280.000 zeer kansrijk zijn. Er is een grote vraag naar deze marktsegmenten en er zijn nauwelijks mismatches tussen vraag en aanbod, zowel in kwaliteit als in locatie. Dat laatste betekent dat nieuwbouw in deze prijsklassen niet leidt tot leegstand van woningen in kwetsbare delen van de woningvoorraad.

De nieuwbouw van middeldure en dure koopwoningen moet binnen de subregio Arnhem e.o. vooral plaatsvinden in dorpse en landelijke woonmilieus, zoals de gemeente Lingewaard. En minder in de stedelijke woonmilieus. Van de totale behoefte aan middeldure en dure koopwoningen zou 60% in deze landelijke en dorpse woonmilieus gebouwd moeten worden. Het woningbouwprogramma in Vleumingen-West geeft hier invulling aan.

Daarnaast constateert Companen dat er een groot verschil is in de gewenste toevoeging van dure koopwoningen en het aandeel dure koopwoningen in de beschikbare plancapaciteit. Dat is vooral het geval in de dorpse en landelijke woonmilieus. Daarnaast stelt Companen de vraag of er in deze woonmilieus voldoende ruimte is voor de gewenste (forse) nieuwbouwopgave. In deze analyse is de nieuwbouw in Vleumingen-West meegenomen. De plannen waren destijds al bekend. Het tekort aan (middel)dure koopwoningen t.o.v. de vraag geldt dus inclusief de nieuwbouw in Vleumingen-West.

De plannen voor Vleumingen-West sluiten in kwalitatief opzicht naadloos aan bij het richtinggevend nieuwbouwprogramma uit de woonvisie. Het gaat om duurdere koopwoningen, die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Juist aan dit marktsegment is volgens het woningmarktonderzoek dat de onderbouwing vormt voor de regionale woonagenda een grote behoefte waaraan onvoldoende tegemoet gekomen wordt in de bestaande plancapaciteit.

Ontwikkelingen op de koopmarkt in de gemeente Lingewaard

In de afgelopen jaren hebben zich grote veranderingen op de koopwoningmarkt voorgedaan. Hieronder geven we korte impressie van ontwikkelingen op de koopmarkt in de gemeente Lingewaard:

- Prijsstijging: tot medio 2017 zien we een duidelijke en sterke stijging van de gemiddelde transactieprijs, die nu afvlakt en stabiliseert rond een gemiddelde van €250.000
- Meer transacties: tot medio 2017 neemt het aantal transacties gestaag toe, het lijkt er op dat het aantal transacties stabiliseert rond de 2,5% (350 woningen per jaar).
- Minder aanbod: het aantal te koop staande woningen blijft afnemen en bedraagt nu nog maar een derde van het aanbod in 2015.
- Krappere markt: woningzoekenden kunnen uit steeds minder woningen kiezen zo blijkt uit de krapte indicator van de NVM, het dieptepunt lijkt eind 2017 nog niet bereikt.

Tabel 4: Indicatoren koopwoningmarkt 2015-2018, gemeente Lingewaard

	1 ^e helft 2015	1 ^e helft 2016	1 ^e helft 2017	2 ^e helft 2017
Gemiddelde transactieprijs	€222.000	€242.000	€259.000	€252.000
Aantal verkochte woningen*	1,4%	1,8%	2,5%	2,6%
Aantal te koop staande woningen	6,1%	4,8%	2,7%	2,1%
Krapte indicator	23,8	15,9	6,6	5

Bron: Woningmonitor Gelderland, * aantal woningen t.o.v. de totale koopvoorraad

Deze cijfers onderbouwen de grote behoefte aan uitbreiding van de koopwoningmarkt door toevoegen van nieuwbouw. Marktkenners onderschrijven deze grote behoefte. Er is nog steeds veel vraag op de markt en het aanbod loopt steeds verder terug. Bouwen in de duurdere prijsklassen zorgt voor doorstroming vanuit de goedkopere segmenten, die daardoor voor aspirant kopers met minder inkomen en minder vermogen beschikbaar komen. Maar ook wordt ervoor gepleit om in het plan rekening te houden met de vraag van startende huishoudens naar iets goedkopere woningen.

Risico's voor bestaande voorraad zeer beperkt

In een in 2015 door Companen uitgevoerd onderzoek naar de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad in de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Daartoe is een set indicatoren¹ ontwikkeld om de (relatieve) courantheid van de woningen te bepalen aan de hand waarvan een uitspraak is gedaan over het potentiële risico op vraaguitval. Aan de hand van enkele economische scenario's, en de daarmee gepaard gaande migratiebewegingen, is gekeken naar de verwachte kwetsbaarheid van wijken en segmenten voor vraaguitval. Daaruit komt naar voren dat de woningvoorraad in de gemeente Lingewaard, ook in de kern Gendt, hier maar beperkt gevoelig voor is en er nauwelijks kwetsbare² woningmarktsegmenten zijn. Zeker niet in vergelijking met andere gemeente in de stadsregio. Slechts in één van de drie scenario's is de woningvoorraad in de gemeente Lingewaard potentieel kwetsbaar voor vraaguitval. Deze analyse is onverminderd van kracht en de conclusie kan ook doorgetrokken worden naar het heden.

De regionale woningmarktanalyse (2017) wordt geconcludeerd, dat op basis van het wenselijke woningbouwprogramma (veel koop en weinig huur, accent op hogere prijssegmenten), er nauwelijks sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod in kwaliteit of locatie van bestaande woningen die ervoor zou kunnen zorgen dat er woningen leeg komen te staan of die er voor zorgen dat een deel van de vraag niet ingevuld kan worden. Daarnaast wordt geconcludeerd dat in de dorpse en landelijke woonmilieus (Gendt is een dorps woonmilieu) sprake is van beperkte kwalitatieve fricties. In de dorpse woonmilieus is sprake van een flinke nieuwbouwpoging. Hierbij wordt de vraag gesteld of er voldoende locaties beschikbaar zijn of komen om in die behoefte te voorzien. Tegelijk wordt hier geconstateerd dat de vraag naar (middel)dure koopwoningen zich met name richt op de landelijke en dorpse woonmilieus in de subregio.

Lokale makelaars zijn duidelijk in hun oordeel. De plannen voor Vleumingen-West zijn zeer gewenst. Aan het woningtype twee-onder-een-kap dat hier hoofdzakelijk gebouwd wordt is veel behoefte. Het vormt een meer dan welkome aanvulling op de bestaande woningvoorraad, omdat in de afgelopen 20 jaar nauwelijks nieuwbouw is toegevoegd aan de voorraad. Zij geven aan dat uitvoering van de plannen tot de gewenste doorstroming leiden en er meer dan voldoende lokale marktruimte is, zonder dat dit leidt tot leegstand. De ontwikkeling van Vleumingen-West is ook geen bedreiging voor ontwikkeling van inbreidingslocaties in de toekomst. Die zijn vooral gewild bij senioren en daar is in de komende jaren nog veel vraag van te verwachten. Ervaringen met de ontwikkeling van de locatie Martinuskerk zijn zeer positief.

Conclusie

Het beoogde woningbouwprogramma op de locatie Vleumingen-West sluit goed aan op de kwalitatieve woningbehoefte zoals die voortkomt uit het lokale en regionale woningmarktonderzoek dat de basis

¹ De indicatoren zijn: m2-prijs, ontwikkeling m2-prijs 2009-2012, bouwjaar, omgevingsadressendichtheid, score leefbaarometer, verhuurscore en verhuurtrend.

² Gebieden zijn: niet kwetsbaar, potentieel kwetsbaar, matig kwetsbaar of kwetsbaar

vormt voor de woonvisie van de gemeente Lingewaard en de subregionale woonagenda. Het plan speelt in op de gewenste kwalitatieve ontwikkelingen in het aanbod naar (middel)dure koopwoningen in dorps woonmilieus. Het woningbouwprogramma leidt niet tot leegstand in de woningvoorraad.

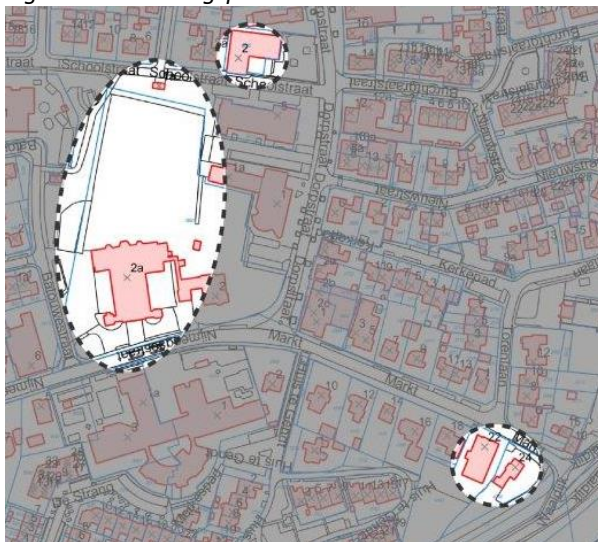
3.4 Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Hiervoor hebben we al gesteld dat met de nieuwbouw op de locatie Vleumingen-West ingespeeld wordt op de lokale vraag. De kopers komen voor het overgrote deel uit Gendt zelf, aangevuld met kopers uit de directe omgeving zoals Doornenburg. Binnen de gemeente Lingewaard is de migratie tussen de kernen zeer beperkt. Vanuit deze constatering beperken we de analyse naar binnenstedelijke alternatieven tot Gendt.

In de huidige plancapaciteit is maximaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden in Gendt om binnen bestaand stedelijk gebied woningbouw te realiseren. Dan gaat het om inbreiding op leeggekomen locaties of transformatie van bestaande gebouwen in woongebouwen. De gemeente Lingewaard kiest op deze locaties heel bewust voor het realiseren van woningen die inspelen op de vraag van de groeiende groep ouderen. Op deze locaties bestaat het programma uit gelijkvloerse woningen, zoals patiowoningen en appartementen. Vooral in de koopsector, maar op bescheiden schaal kan ook in de huursector ontwikkeld worden. Overigens geldt deze beleidslijn voor de hele gemeente Lingewaard. Ook op binnenstedelijke locaties in de overige kernen binnen de gemeente ligt het accent op bouwen voor senioren.

Op het onderstaande kaartje staan de inbreidingslocaties die in ontwikkeling zijn en zijn opgenomen in de huidige plancapaciteit. Het zijn: de Martinuskerk en Nijmeegsestraat, bibliotheek aan de Schoolstraat en het voormalig gemeentekantoor aan de Markt. In de plancapaciteit gaat de gemeente uit van realisatie van 60 woningen op deze drie locaties.

Figuur 3: Inbreidingslocaties in Gendt



Martinuskerk en omgeving Nijmeegsestraat

- 22 appartementen, 2 woonwerkwoningen en 12 patiowoningen
- Koopwoningen in het prijssegment €200.000 - €300.000 v.o.n.

Voormalige bibliotheek aan de Schoolstraat

- 12 appartementen
- Sociale huurwoningen

Voormalige gemeentekantoor aan de Markt

- 12 appartementen
- Koopwoningen in het prijssegment boven €300.000 v.o.n.

Op dit moment is geen zicht op andere dan de al bekende locaties die beschikbaar komen. Maar ook dan zullen deze binnenstedelijke locaties aangewend worden om te voldoen aan de vraag van met name senioren. Daarmee speelt de gemeente Lingewaard in op de wens van senioren om in centra van de kernen te wonen, dichtbij voorzieningen. Die vraag van senioren blijft in de komende jaren groeien.

Voor de bouw van eengezinswoningen is binnen bestaand stedelijk gebied nauwelijks ruimte. Of anders gezegd de gemeente Lingewaard kiest er bewust voor deze vraag te laten landen op de uitbreidingslocatie Vleumingen-West. Al in de structuurvisie in 2012 is deze locatie aangewezen als uitbreidingsgebied voor woningbouw. Op deze locatie kan ook beter dan binnen bestaand stedelijk gebied ingespeeld worden op de wens van (startende) gezinnen naar ruim wonen in een groene omgeving. De kwaliteit van de locatie zal hier op afgestemd worden. Ook kan hier beter rekening gehouden worden met het grotere autobezit door parkeren op eigen terrein te realiseren. De afstand tot voorzieningen in de dorpskern mag groter zijn gezien de grotere mobiliteit van gezinnen. De aanwezigheid van sportvoorzieningen in de directe omgeving is een pré.

Conclusie

In Gendt wordt optimaal gebruik gemaakt van potentiële binnenstedelijke locaties voor woningbouw. Deze locaties zijn bij uitstek geschikt voor de realisatie van seniorenwoningen. Voor het beoogde woningbouwprogramma voor de locatie Vleumingen-West, dat gericht is op de doelgroep gezinnen, zijn in Gendt geen binnenstedelijke alternatieven.

4 Conclusies

Woningmarktgebied

Het relevante woningmarktgebied voor de planontwikkeling in Vleumingen-West is primair de kern Gendt en secundair de gemeente Lingewaard.

Kwantitatieve woningbehoefte

Er is meer dan voldoende kwantitatieve woningbehoefte om de plannen voor Vleumingen-West te realiseren. Zelfs als de volledige op dit moment bekende plancapaciteit in de periode 2017-2021 gerealiseerd zou kunnen worden, dan nog wordt niet voldaan aan de ambitie om 70% van de gewenste uitbreidingsbehoefte in de periode 2017-2021 te realiseren. Over de totale periode 2017-2027 is binnen de gemeente nog ruimte voor extra woningbouw van minimaal 500 woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte

Het beoogde woningbouwprogramma op de locatie Vleumingen-West sluit goed aan op de kwalitatieve woningbehoefte zoals die voortkomt uit het lokale en regionale woningmarktonderzoek dat de basis vormt voor de woonvisie van de gemeente Lingewaard en de subregionale woonagenda. Het plan speelt in op de gewenste kwalitatieve ontwikkelingen in het aanbod naar (middel)dure koopwoningen in dorpse woonmilieus. Het woningbouwprogramma leidt niet tot leegstand in de woningvoorraad.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

In Gendt wordt optimaal gebruik gemaakt van potentiële binnenstedelijke locaties voor woningbouw. Deze locaties zijn bij uitstek geschikt voor de realisatie van seniorenwoningen. Voor het beoogde woningbouwprogramma voor de locatie Vleumingen-West, dat gericht is op de doelgroep gezinnen, zijn in Gendt geen binnenstedelijke alternatieven.

Bijlagen

Inbreidingslocaties

In het Centrum van Gendt zijn een aantal inbreidingslocaties in ontwikkeling die met name geschikt zijn voor de bouw van woningen voor senioren.



Inbreidingslocaties

Kerk en omgeving Nijmeegsestraat

Voor de kerk e.o. is een plan ontwikkeld dat voorziet in de herontwikkeling van het kerkgebouw en het omliggende terrein. Hoewel de kerk geen monument is, is het wel een belangrijk pand uit de wederopbouwperiode. Het plan voorziet in het behoud van het voorfront van de kerk en de voormalige sacristie. De zijbeuken worden gesloopt en vervangen door appartementen. Het gaat om 22 appartementen die in drie bouwlagen worden gerealiseerd. De in het voorstuk van de kerk aanwezige ruimten worden in gebruik gegeven aan het kerkbestuur. In de voormalige sacristie worden twee woon/werkwoningen gerealiseerd. Dankzij een door de Provincie toegekende subsidie op grond van de regeling 'Steengoed Benutten', kan dit plan met behoud van genoemde kwaliteiten worden gerealiseerd. Het terrein van het voormalige kerkhof wordt ingevuld met 12 patiowoningen. Het bestaande, waardevolle bomenkader, de voormalige begrenzing van het kerkhof, blijft behouden. Zowel de patiowoningen als de appartementen zijn uitermate geschikt voor de huisvesting van senioren. De woningen worden in de koopsector gerealiseerd. De prijs van de appartementen bedraagt ca. € 220.000,- v.o.n., de prijs van de patio's € 250.000 à 300.000 v.o.n.

Tijdens een door het kerkbestuur georganiseerde inloopavond is gebleken dat veel senioren geïnteresseerd zijn in een woning in dit gebied. Door de inschrijvingen bij de ontwikkelaar wordt dit beeld bevestigd.



Locatie kerk e.o. Nijmeegsestraat

Terrein bibliotheek Schoolstraat

De bibliotheek is voornemens om naar het voormalige gemeentehuis in Gendt of het sociaal cultureel centrum te verhuizen. De Woonstichting Gendt wil ter plaatse 12 appartementen in de betaalbare huursector realiseren.



Locatie bibliotheek Schoolstraat

Voormalig gemeentekantoor aan de Markt

De gemeente heeft het voormalige gemeentekantoor aan de Markt verkocht aan een ontwikkelaar. Hij heeft voor deze locatie diverse plannen bedacht maar dit heeft nog niet tot een ruimtelijk/financieel haalbaar plan geleid. Door de verlegging van de keur van de dijk zijn de bouwmogelijkheden ingeperkt. De bedoeling is om hier in de dure sector ca. 12 dure appartementen (> 300.000 v.o.n.) te realiseren.



Locatie Markt

Mocht deze ontwikkeling niet doorgaan dan kan het pand verkocht worden aan de Woonstichting Gendt t.b.v. de opvang van alleenstaande statushouders.