

ROA wonen

11 april 2024



Programma vanavond

19:30-20:30 uur

Woningbouwprogramma– woningbouwprojecten

-> Rondje langs de geprioriteerde projecten

20:30-21:15 uur

Kleine plannen

- Functieverandering
- Verruimd woonbeleid

Woningbouwprogramma

woningbouwprojecten

Woningbouwprogramma 2023 - 2030

Hoe Lingewaard invulling geeft aan de
nieuwbouwdoelstellingen uit de Woondeal 2.0

www.lingewaard.nl

Uitwerking nr. 1

Woondeal 2.0

- Deze regio staat in de **top 3** van regio's met het hoogste **woningtekort** en de uitvoering staat onder druk.
- Het Rijk zet via de Nationale Woon- en Bouwagenda in op de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven dat hiervan minimaal 2/3 deel betaalbaar is.
- In vervolg op deze nationale ambitie zijn bestuurlijke afspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie Gelderland over de realisatie van **100.000 woningen tot en met 2030**.
- Dit krijgt in deze regio nadere invulling via de woondeal.
- De gemeenteraad heeft in **maart 2023** besloten de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid.
- Dit in lijn met het **Coalitieakkoord Lingewaard 2022-2026** waarin 'het bouwen van voldoende woningen voor iedereen' als één van de belangrijkste doelstellingen is genoemd.

Woningbouwprogramma 2023-2030

Aanleiding

Het behalen van doelen uit de Woondeal vraagt om een gerichte langere termijn aanpak en sturing.

Afbakening

- Realisatie van nieuwbouw doelstellingen uit de Woondeal 2.0:
 - * Koers
 - * Voortgang
 - * Mogelijke bijsturing
- (nieuwe) ontwikkelingen

Actualisatie

- Dit is het eerste uitgewerkte programma ihkv Woondeal 2.0
- 2x per jaar en tussentijds wanneer nodig. -> volgende okt. 2024 gepland
- Voor de zomer, monitor GMR online.

Kader -> Q1 2023

Gemeenteraad stemt in met de uitgangspunten uit de Woondeal 2.0

Koers-> Q1 2023

College B&W maakt hoofdkeuzes hoe dit te bereiken:

- Onderverdeling van projecten / plannen in 3 categorieën.
- Grootste (>30 woningen) nog niet vastgestelde plannen in lijn brengen met de Woondeal 2.0. Dit betreffen 5 plannen.
- Nog niet vastgestelde plannen t/m 30 woningen niet zomaar oppakken.
- Vastgestelde plannen afgronden.
- Het automatisme dat een eenmaal positief beoordeeld planinitiatief automatisch wordt gevolgd door een procesintake voor projectrealisatie is verlaten. **Afweging maken in dit programma.**

-
- Categorie 1: => 30 woningen
 - Categorie 2: < 30 woningen
muv verruimd woonbeleid en
functieverandering
 - Categorie 3: verruimd
woonbeleid en
functieverandering

- Zandesestraat (Bemmel)
- Vleumingen II (Gendt)
- Driegaarden fase II en III
(Huissen)
- Bordbusters (Huissen)
- 't Hof van Klein Baal
(Haalderen)

Doelstellingen

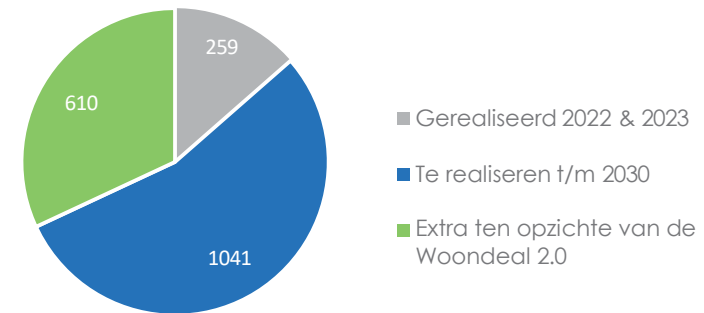
De doelstellingen waar in het programma aan wordt getoetst zijn:

- Realisatie van 1300 woningen (netto) in de periode 2022 tot en met 2030.
- Zo snel mogelijk maar in ieder geval vanaf 2025 een woningbouwprogramma met: 67% betaalbare en 30% sociale huur- en koopwoningen

Voortgang realisatie doelen

Te realiseren conform Woondeal 2.0

Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030, netto (exclusief vervanging van woningen)	1300
Gerealiseerd 2022 & 2023	259
Te realiseren t/m 2030	1041
Woningbouwprogramma Lingewaard 2024 t/m 2030	1531
Overige verwachte woning toevoegingen	120
Totaal gepland en te verwachten 2024 t/m 2030	1651
Extra ten opzichte van de Woondeal 2.0	610



Conclusie:

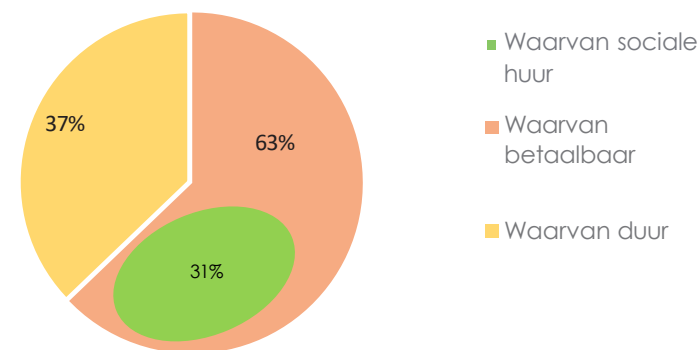
Als we deze woningen bouwen dan voldoen we ruim aan het aantal te realiseren woningen conform de Woondeal 2.0.

Voortgang realisatie doelen

Differentiatie conform Woondeal 2.0

Bij nieuwe plannen en in elk geval vanaf 2025, toewerken naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% in de sociale huur.

Woningbouwprogramma Lingewaard 2024 t/m 2030	1531	
Waarvan sociale huur	475	31%
Waarvan betaalbaar	962	63%
Waarvan duur	569	37%



Conclusie:

We voldoen nog niet aan de gevraagde differentiatie.

(nieuwe) Ontwikkelingen

Woningmarktonderzoek

“Zet vol in op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal 2.0 en doe waar mogelijk meer.”

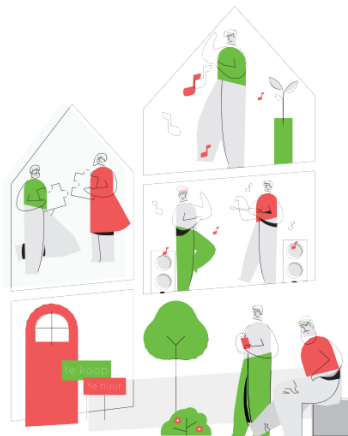
COMPANEN

Woonbehoefteonderzoek 2022

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

14 maart 2023



Onttrafel de trend. Kijk vooruit.

Groei woningbehoefte (+ inlopen woningtekort)

	In te lopen woning- tekort	Huishoudens groei 2022-2030	Huishoudens groei 2031-2039	Totale woning- behoefte 2022- 2030	Totale woning- behoefte 2022- 2039
Lingewaard	725	1.990	1.120	2.715	3.835

Bron: Gelderse Primos, bewerking Companen.

Duiding van de woningbehoefte t/m 2030

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten: de huishoudensontwikkeling én een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen moet worden. In de periode t/m 2030 is er in Lingewaard behoefte aan **+2.715 extra woningen**.

Woondeal 2.1 in de maak -> uitgangspunten

(aantallen & differentiatie) vooralsnog gelijk aan

Woondeal 2.0.

(nieuwe) Ontwikkelingen

Risico's en uitdagingen

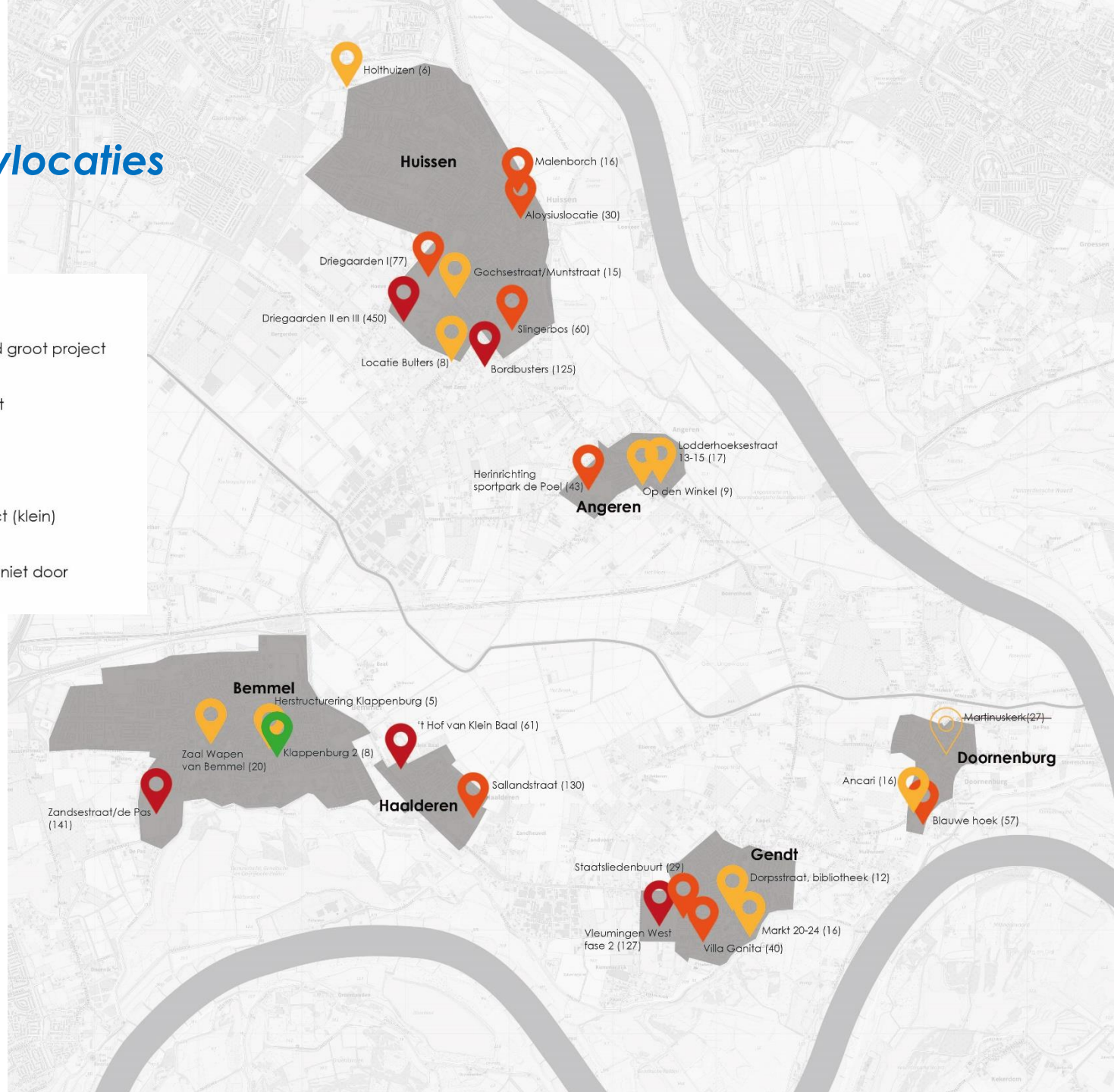
- Mobiliteit
- Planologische uitdagingen en belemmeringen
- Energievoorziening
- Financiële haalbaarheid
- Ambtelijke capaciteit

Toekomstige locaties

Woningbouwlocaties

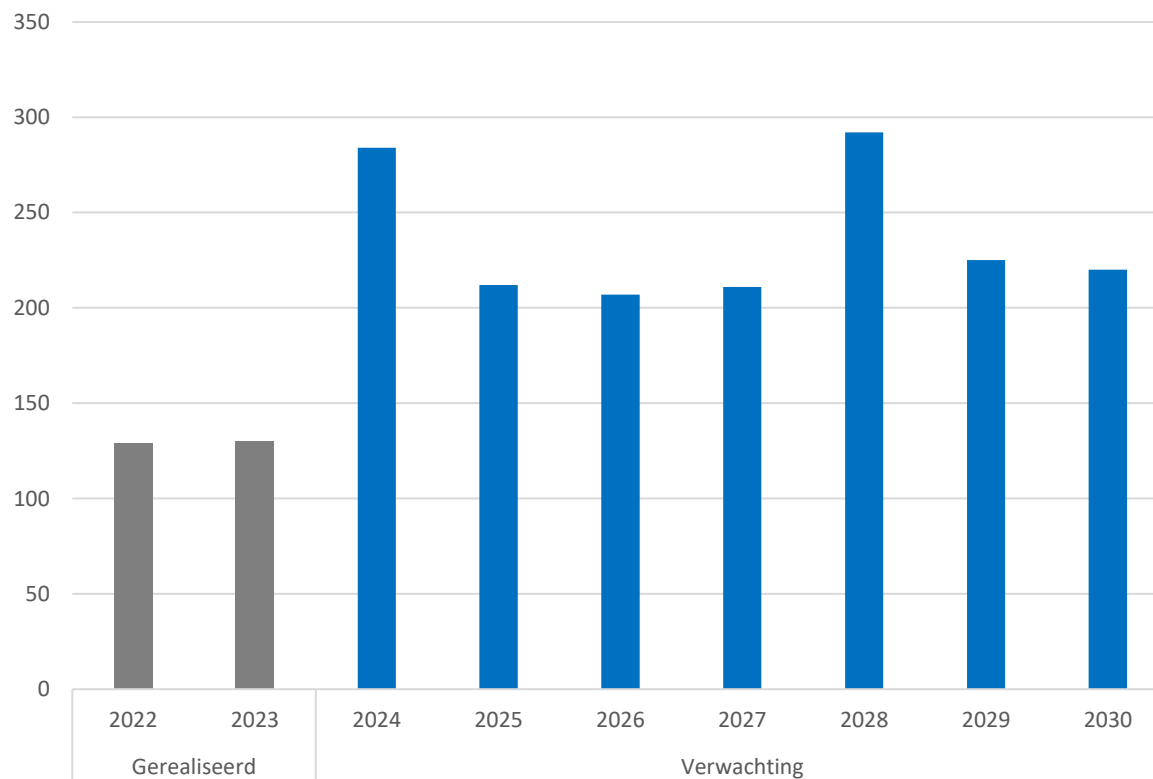
Legenda

-  Geprioriteerd groot project
-  Groot project
-  Klein project
-  Nieuw project (klein)
-  Project gaat niet door



Verwachting te realiseren woningen

Gerealiseerd		Verwachting							
2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
129	130	284	212	207	211	292	225	220	



Voortgang geprioriteerde projecten

	Mijlpaal	† Hof van Klein Baal	Vleumingen II	Zandsestraat	Driegaarden II en III	Bordbusters
Opstartfase	1. Opgestart					Q2-24
	1.1 Meegeven basisuitgangspunten stedenbouw					Q2-24
	1.2 Meegeven globaal programma differentiatie					Q2-24
	2. Ambtelijk advies positief					Q2-24
	3. Principebesluit -> willen we het? Besluit woningbouwprogramma -> wanneer starten?	Q2-20	Q1-21	Q1-19	2009	Q2-24
	Fase afgerond	Q3-20	Q1-21	Q2-19		Q3-24
Initiatief	Projectopdracht -> start project	Q3-20	Q1-23	Q2-19	Q2-21	Q3-24
	Fase afgerond	Q4-20	Q1-23	Q1-20	Q3-21	Q3-24
Definitie (uitgangspunten)	Vaststellen def. stedenbouwkundige uitgangspunten	Q3-22	Q1-23	Q3-20	Q1-25	Q4-24
	Vaststellen planeconomische uitgangspunten	Q3-22	Q1-23	Q2-21	Q1-25	Q4-24
	Vaststellen eventuele overige uitgangspunten	(febr) Q1-23	Q1-23	nvt	Q1-25	Q4-24
	Vaststellen VO stedenbouwkundig plan	Q2-23	Q1-23	Q2-21	Q2-25	Q2-25
	Fase afgerond	Q2-23	Q1-23	Q2-21	Q2-25	Q2-25
Ontwerp	4. Vastgesteld DO Stedenbouwkundig plan	Q4-23	Q4-23	Q2-24	Q1-26	Q1-26
	5. Overeenkomst en ter visie wijziging omgevingsplan	Q4-23	Q4-23	Q3-24	Q1-26	Q1-26
	Fase afgerond	Q4-23	Q4-23	Q3-24	Q1-26	Q1-26
Voorbereiding (procedure)	6. Wijziging omgevingsplan (/bp) vastgesteld	Q3-24	Q2-24	Q2-25	Q1-27	Q1-27
	7. Wijziging omgevingsplan (/bp) onherroepelijk	Q4-24	Q3-24	Q3-25	Q2-27	Q2-27
	8. Omgevingsvergunning aangevraagd	Q4-24	Q4-24	Q3-25	Q2-27	Q2-27
	9. Omgevingsvergunning verleend	Q1-25	Q1-25	Q4-25	Q3-27	Q3-27
	Fase afgerond	Q1-25	Q1-25	Q4-25	Q3-27	Q3-27
Realisatie	10. Bouw is gestart	Q2-25	Q1-25	Q4-25	Q1-28	Q1-28
	11. Bouw is gereed	Q2-28	Q4-27	Q1-28	Q1-31	Q1-31
	Fase afgerond	Q2-28	Q4-27	Q1-28	Q1-31	Q1-31
Nazorg	Nazorg afgerond	Q2-29	Q4-28	Q1-29	Q1-32	Q1-32

Inhoudelijke dilemma's binnen de projecten

Uitdagingen woondeal 2.0

Haalbaarheid

- 33% vrije sector in plaats van 50% vrije sector
- 30% sociale huur in plaats van 20%

Dit leidt tot

- Verdichting/ meer woning om tot een haalbare ontwikkeling te komen
- 20-30% meer woningen

Kansen

- Meer woningen om een bijdrage aan de behoefte te realiseren
- Meer betaalbare woningen voor starters
- Meer sociale huurwoningen

Uitdagingen

- Mobiliteit;(meer woningen is meer verkeersbewegingen)
 - > Mobiliteitsonderzoek voor Driegaarden 2 en 3 en locatie Boardbusters

Inhoudelijke dilemma's binnen de projecten

Parkeren

- Meer woningen > hogere parkeerbehoefte
- Meer kleinere woningen > meer parkeren in de openbare ruimte
-> Actualisatie parkeerbeleid

Groen

- Groene ruimte (addendum groen0
- Meer woningen > meer m2 groene ruimte
- Meer woning > meer bomen
- Groen van belang voor leefbaarheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit

Waterberging

- Meer woningen, grotere opgave waterberging
- Meer kleine woningen > grotere opgave waterberging door groter percentage verharding percelen



Kleine planen

Functieverandering

Funcatieverandering

Waarom? (doel)

- Perspectief voor de agrariër die stopt
- Vermijden van leegstand en verval
- Leefbaarheid landelijk gebied
- Woningbouwopgave (aantal en differentiatie)
- Vergroening (bebouwing verminderen in buitengebied)

Funcieverandering

Waarom veranderen?

- ☐ Draagt onvoldoende bij aan vergroening en opgave wonen
- ☐ Gaat niet meer alleen om “oude kas → bouwkaavel”
- ☐ Buitengebied verstedelijkt
- ☐ Woningen belemmeren agrarische bedrijven in omgeving
(of agrarische bedrijven belemmeren toevoeging woningen)
- ☐ Dure woningen hebben gevolgen voor de taakstelling in projecten

Wat veranderen? Zoek mogelijkheden voor

- ☐ Bouwen op andere plek
- ☐ Niet alleen duur en vrijstaand
- ☐ Zodat funcieverandering bijdraagt aan vergroening en aan de hele opgave voor woningbouw

Functieverandering

Wat maakt het ingewikkeld?

- ☐ Financiële exploitatie verandert (verwerven van bouwlocatie, afrekenen met fiscus, ...??)
- ☐ Koppelen van slopen en bouwen op verschillende plekken

Hoe veranderen?

- ☐ Gesprekken met deskundigen, stakeholders
- ☐ Gebruik voorbeelden andere regio's (Achterhoek, Foodvalley)

Functieverandering

Wat blijft?

- ☐ Doel en kader

Wat verandert?

- ☐ Methode en uitvoering
- ☐ Wordt onderdeel van programma (Omgevingsprogramma)

Hoe handelen we “oude aanvragen” af?

- ☐ Zijn niet allemaal concreet: soms vraag idee, soms echt plan;
- ☐ Per geval beoordelen,
aanvragers die meer locaties hebben: nieuwbouw op 1 plek
rond Gendt aanvragen bundelen, e.d.

Verruimd woonbeleid

De beleidsverruiming vastgesteld in 2020

4.1 Waar beleidsverruiming toepasbaar is

De beleidsverruiming voor toevoegen van wooneenheden voor particulieren heeft het meeste effect op de mogelijkheid voor het toevoegen van wooneenheden in de kernen. In het buitengebied is door middel van functieverandering het toevoegen van woningen mogelijk. Zie bijlage 2 voor kaarten met begrenzing van de kernen.

Met particulier initiatief bedoelen we het individuele initiatief van inwoners voor het toevoegen van één of twee woningen op eigen terrein; voor het splitsen van een woning in meerdere wooneenheden én voor het functieverandering van een bestaand gebouw in woningen. Bij meer wooneenheden zal het door een ontwikkelende partij als een project opgepakt dienen te worden.

Binnen de kernen zal verruiming van wooneenheden mogelijk zijn via:

1. Splitsen van een woning
2. Toevoegen woning op woonperceel
3. Functieverandering binnen bestaande bebouwing
4. Functieverandering via sloop en nieuwbouw
5. Nieuwbouw op onbebouwd perceel
6. Woningen voor specifieke groepen zoals zorgwoningen

In het buitengebied zal verruiming van wooneenheden mogelijk zijn via:

1. Woningsplitsing (dus niet alleen bij monumenten)
2. Functieverandering pilot 't Zand (extra mogelijkheden bij functieverandering)
3. Functieverandering
4. Tijdelijke zorgwoningen



Wat is sinds 2020 verruimd in de kernen

Splitsen van een woning

- Naast gemeentelijke en rijksmonumenten ook
 - Leegstaande winkel/ kantoorpanden buiten de kern van de winkelcentra (beleid centra)
 - Grote woningen op grote percelen langs historische dorpslinten (afgebakend in gids ruimtelijke kwaliteit) woning groter dan 1000m³, perceel groter dan 1000m² en eventueel duurzame en beeldbepalende (aangebouwde) bijgebouwen mits duurzame toekomstige situatie ontstaat
 - Woonfunctie begane grond in aanloopstraten centra

Niet:

- Woningen in samenhangend ontworpen woonbuurten
- In (standaard) bijgebouwen
- Woonfunctie op begane grond in compacte centra

Toevoegen woning

- Op bestaand woonperceel
- Op leegstaand perceel

Pre-mantelzorg

- Tijdelijke woning binnen mogelijkheid bij- en aanbouwen voor senioren

Gehanteerde ruimtelijke richtlijnen

Ja mits, Algemeen

- Voldaan wordt aan parkeerbeleid
- Past binnen de Gids Ruimtelijke Kwaliteit
- Past binnen ander beleid en milieukaders

Splitsing

- Binnen centra minimaal 50m² en overig minimaal 70m²
- Eigen (buiten)berging en buitenruimte in lijn met bouwbesluit

Toevoegen woning

- Perceel groter dan 1000m²
- Ligging direct aan de woonstraat
- Zijdelingse afstand van woning tot perceelsgrens minimaal 3.00 meter (ook bestaande woning)
- Toegang perceel niet ten koste van boom of parkeren

Pre mantelzorg

- Tijdelijk binnen bestaande aan- bijgebouwen
- Binnen woonperceel en op acceptabele afstand woning

Wat is sinds 2020 verruimd in het buitengebied

Splitsen van een woning

- Naast gemeentelijke en rijksmonumenten ook
- Beeldbepalende panden en woningen groter dan 1000m³

Pre-mantelzorgwoning

- Tijdelijke woning binnen mogelijkheid aan- en bijgebouwen voor ouderen

Niet

- Toevoegen woning op onbebouwd perceel(zonder toepassing functieverandering)
- In standaard bijgebouwen

Ruimtelijke richtlijnen in het buitengebied

Ruimtelijke richtlijnen, ja mits

Algemeen

- Voldaan wordt aan vigerend parkeerbeleid
- Past binnen beleid en milieu

Splitsing

- Bij monumenten en beeldbepalende panden appartement minimaal 100m²
- Grote woningen splitsen in maximaal 2 wooneenheden (uitstraling moet een geheel blijven)
- Parkeren in erfsetting
- Landschappelijke inpassing

voorbeelden



3 extra wooneenheden in
monumentale
bijgebouwen



Toevoegen woning



splitsen woning (2 extra)