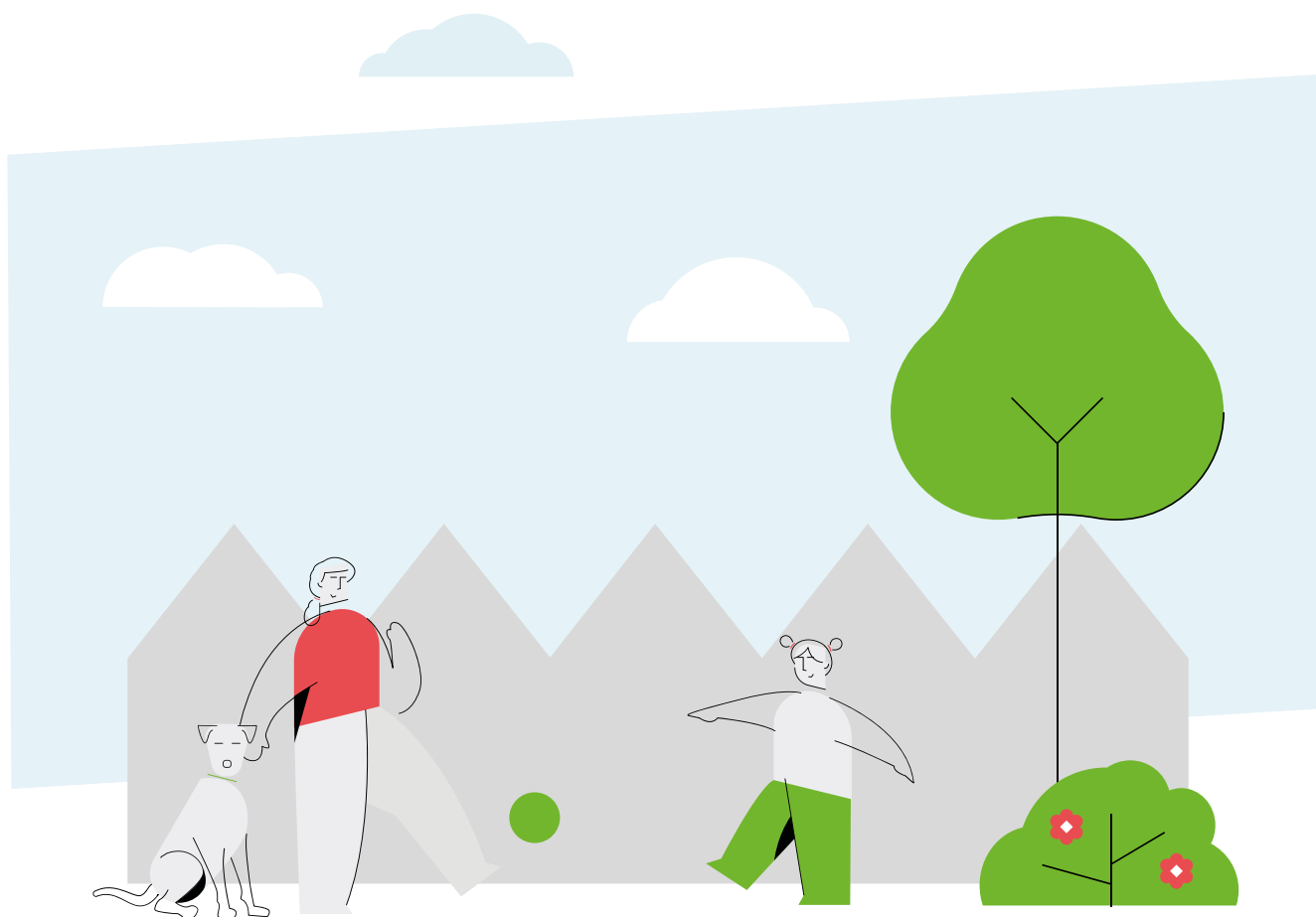


Vleumingen-West fase 2

Laddertoets



Hendriks

Projectontwikkeling

17 oktober 2023

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	17 oktober 2023
TITEL	Vleumingen-West fase 2
OPDRACHTGEVER	Hendriks Projectontwikkeling
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Harrie Wilhelm
PROJECTNUMMER	7574.103
STATUS	Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1	Samenvatting en conclusie	4
1.1	Vraagstelling	4
1.2	Samenvatting bevindingen	4
1.3	Conclusie	5
2	Vraagstelling	6
3	Relevante beleidskaders	8
4	Analyse woningmarktgebied	11
5	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	13
5.1	Kwantitatieve woningbehoefte	13
5.2	Kwalitatieve woningbehoefte	14
6	Planaanbod; alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied?	17

1 Samenvatting en conclusie

1.1 Vraagstelling

Hendriks Projectontwikkeling werkt momenteel aan de verdere uitwerking van uitbreidingslocatie Vleumingen-West fase 2 in de kern Gendt in de gemeente Lingewaard. Het (concept)bouwprogramma van fase 2 bestaat uit ruim 127 woningen, bestaande uit:

- 38 sociale huurwoningen
- 24 goedkope koopwoningen
- 25 betaalbare koopwoningen
- 40 vrije sectorwoningen

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte ook beoordeeld moet worden of de ontwikkeling voldoet aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In opdracht van Hendriks Projectontwikkeling heeft Companen de navolgende ladderonderbouwing opgesteld.

1.2 Samenvatting bevindingen

Aansluiting op relevante beleidskaders

- Door de uitbreiding van Vleumingen-West met een fase 2 geeft de gemeente Lingewaard een verlenging aan haar beleid ter versterking van dorpse woonmilieus in Gendt, dat al eerder is ingezet. De Woningbouwlocatie Vleumingen is reeds opgenomen in de Woondeal voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2020.
- De inmiddels afgesloten Woondeal 2.0 heeft direct zijn doorwerking in fase 2 gekregen door een passend aandeel goedkopere en betaalbare woningen.
- De realisering van fase 2 van Vleumingen-West volgt een consistente beleidslijn, die gekoppeld is aan de Woondeals en de actuele ontwikkelingen.

Woningmarktregio

- De gemeente Lingewaard waarvan Gendt deel uitmaakt, heeft een tamelijk open woningmarkt, zowel naar de directe regio Arnhem-Nijmegen als naar elders. De gemeente vervult zowel- voor vestigers als “binnenverhuizers” een belangrijke rol, zowel wat betreft de diverse huishoudentypen als de woningcategorieën.
- Deze gemeentelijke functie geldt in mindere mate voor de kern Gendt. Het woningmarktgebied Gendt beslaat primair de kern Gendt en secundair de gemeente Lingewaard.

Woningbehoefte

- De verwachte huishoudensontwikkeling in Lingewaard leidt tot een extra behoefte aan 2.700 woningen tot en met 2030. Het mogelijke aandeel daarin van de kern Gendt kan 400 woningen belopen.
- In zowel het sociale huur- als het koopsegment in de Lingewaardse woningmarkt bestaat thans grote vraagdruk. Tot aan het jaar 2030 bestaat de grootste onbalans op de woningmarkt uit (levensloopgeschikte) sociale huurwoningen, grondgebonden koopwoningen in alle prijsklassen en betaalbare koopappartementen.

Plancapaciteit

In de kern Gendt is geen inbreidingscapaciteit aanwezig dat kwantitatief en/of kwalitatief zou kunnen voorzien in de woningbehoefte die door het plan Vleumingen-West fase 2 wordt gedekt.

1.3 Conclusie

Het plan Vleumingen-West fase 2 voldoet aan de woningbehoefte en er is geen inbreidingscapaciteit aanwezig om hierin te voorzien. Daarmee luidt onze conclusie dat het plan de toets van de ladder voor duurzame verstedelijking doorstaat.

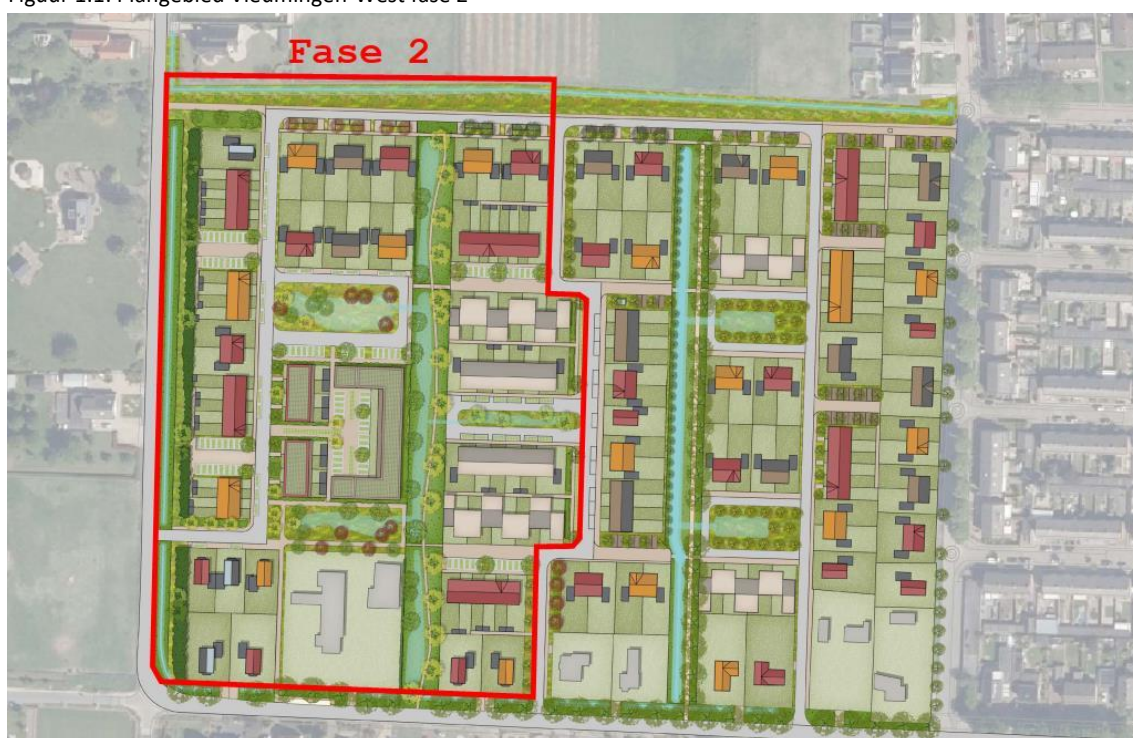
2 Vraagstelling

Aanleiding

Hendriks Projectontwikkeling werkt momenteel aan de verdere uitwerking van uitbreidingslocatie Vleumingen-West fase 2 in de kern Gendt. Het is een vervolg op de ontwikkeling van fase 1 waar ruim 85 woningen in zijn opgenomen. Het (concept)bouwprogramma van fase 2 bestaat uit ruim 127 woningen bestaande uit:

- 38 sociale huurwoningen
- 24 goedkope koopwoningen
- 25 betaalbare koopwoningen
- 40 vrije sectorwoningen

Figuur 1.1: Plangebied Vleumingen-West fase 2



Bron: Hendriks Projectontwikkeling

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat naast een goede onderbouwing van de woningbehoefte ook beoordeeld moet worden of de ontwikkeling voldoet aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Om antwoord te kunnen geven op deze vragen heeft Hendriks Projectontwikkeling aan Companen gevraagd een ladderonderbouwing uit te voeren. Hieruit moet de kwantitatieve, en kwalitatieve behoefte blijken en moet worden ingegaan op de vraag of deze behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld. In dit kader heeft Companen overleg gevoerd met de gemeente Lingewaard.

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 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.’

3 Relevante beleidskaders

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woondeal 2.0 (maart 2023)

Doelstellingen

In Woondeal 2020¹ hebben Rijk, Provincie en regio-gemeenten afspraken gemaakt over de woningbouw in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Daarin wordt Vleumingen reeds genoemd als woningbouwlocatie.

In het verlengde van deze Woondeal hebben dezelfde partijen recent de Woondeal 2.0 afgesloten. De in dit verband meest relevante elementen daaruit zijn:

1. Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Daarom zetten we conform de provinciaal bestuurlijke afspraak in op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
2. Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
3. In lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.
4. Op dit moment is 31% van de woningen in de regio een corporatiewoning. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de nieuwbouw voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 355.000). Op basis van de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een op basis van het woonbehoefteonderzoek per gemeente te bepalen deel in het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoning voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur.

Woningbouwopgave Lingewaard

Voor de gemeente Lingewaard bevat de Woondeal 2.0 de opgave om tot aan 2030 bruto ruim 1.400 woningen te realiseren, waarvan 31% sociale huur, 8% middenhuur en 19% betaalbare koop. In totaal is de opgave om 58% in het betaalbare segment te realiseren. Voor deze opgave heeft de gemeente een plancapaciteit van bijna 1.900 woningen, waarvan ruim 300 een harde status heeft.

¹ Woondeal regio Arnhem — Nijmegen; Samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem – Nijmegen (4 maart 2020).

Figuur 3.1: Gemeente Lingewaard. Opgave woningbouw 2022-2030

	<i>Te realiseren woningen bruto</i>	<i>Sloop</i>	<i>Te realiseren woningen netto</i>	<i>Totale plan capaciteit</i>	<i>Harde plan- capaciteit</i>
2022	120	20	100	160	120
2023	210		210	270	200
2024	230	90	140	300	0
2025	250		250	330	0
2026	120		120	160	0
2027	120		120	160	0
2028	120		120	160	0
2029	120		120	160	0
2030	120		120	160	0
Totaal*	1.410	110	1.300	1.860	320

	<i>Sociale huur totaal</i>	<i>Sociale huur corporaties</i>	<i>Middenhuur totaal</i>	<i>Middenhuur corporaties</i>	<i>Betaalbare koop</i>	<i>Betaalbaar totaal</i>
2022	20	20	0		30	50
2023	20	20	20		40	70
2024	20	20	20		50	90
2025	130	130	20		50	210
2026	50	50	10		20	80
2027	50	50	10		20	80
2028	50	50	10		20	80
2029	50	50	10		20	80
2030	50	50	10		20	80
Totaal*	440	440	110		270	820
	31%	31%	8%		19%	58%

* in de totalen kunnen door afrondingen verschillen voorkomen ten opzichte van de optelling van de getallen per jaar.

Bron: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Woondeal 2.0, 2023, p. 35.

Aanpassing differentiatie plannen Lingewaard aan Woondeal 2.0

Omdat de Woondeal 2.0 in grotere mate inzet op goedkopere en betaalbare nieuwbouwwoningen was het noodzakelijk dat de gemeente Lingewaard aanpassingen ging doorvoeren in bestaande plannen, zodat de totale programmering meer in lijn kwam met de Woondeal 2.0. De Raad van Lingewaard heeft in dit verband prioriteiten gesteld. Deze hielden in dat in eerste aanleg de differentiatie aangepast ging worden in de volgende projecten:

- Zandsestraat / De Pas, Bemmelen;
- **Vleumingen West fase 2, Gendts;**
- Driegaarden fase II en fase III, Huissen;
- Boardbusters, Huissen;
- 't Hof van Klein Baal, Haalderen.

Vervolg op Vleumingen-West 1^e fase

In het plan Vleumingen-West zijn tot nu toe 85 woningen opgenomen (1^e fase). Bij de onderbouwing van dit plan² is destijds aangegeven er meer dan voldoende woningbehoefte aanwezig is, primair vanuit de kern Gendts, secundair vanuit de gemeente Lingewaard. Voorts gaf de onderbouwing van destijds aan dat het beoogde woningbouwprogramma op de locatie Vleumingen-West (fase 1) goed aansluit 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. Vleumingen-West fase 2 dient te worden gezien als een direct vervolg op de 1^e fase. In belangrijke mate geldt voor fase 2 hetzelfde beleid inzake de uitbreiding van dorpse woonmilieus als voor fase 1. Daarbij is

² Zie Buro Waalbrug, Toelichting op bestemmingsplan Vleumingen-West; NL.IMRO.1705.212-ON01.

wél aan de orde dat de uitgangspunten in de Woondeal 2.0 om een aanmerkelijk deel goedkope en betaalbare woningen te realiseren ook hun inpassing in fase 2 hebben gekregen.

Samenvattende bevindingen

- *De keuze voor woningbouw in Vleumingen-West is vastgelegd in de opeenvolgende Woondeals 2020 en 2023. Door de uitbreiding van Vleumingen-West met een fase 2 geeft de gemeente Lingewaard een verlenging aan haar beleid ter versterking van dorpse woonmilieus in Gendt, dat dus al eerder is ingezet.*
- *De inmiddels afgesloten Woondeal 2.0 voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft direct zijn doorwerking in fase 2 gekregen door een groter aandeel goedkopere en betaalbare woningen.*
- *De realisering van fase 2 van Vleumingen-West volgt een consistente beleidslijn, die gekoppeld is aan zowel de Woondeals als aan de actuele ontwikkelingen.*

4 Analyse woningmarktgebied

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vraagt om een afweging te maken van de woningbehoefte. Daarvoor bepalen we eerst het wervingsgebied voor potentiële bewoners voor de nieuwbouw. Het plan Vleumingen-West ligt in de kern Gendt (ruim 7.200 inwoners) en is onderdeel van de gemeente Lingewaard (ruim 46.600 inwoners).

Gelet op de feitelijke migratiebewegingen ligt het voor de hand om de regio als wervingsgebied aan te merken. Gegevens over migratiebewegingen zijn alleen op gemeentelijk niveau beschikbaar, en dus niet voor de kern afzonderlijk.

De gemeente Lingewaard heeft de sterkste relaties met Arnhem. Dat is voor een deel te verklaren uit het feit dat ook de kern Huissen deel uitmaakt van Lingewaard. Deze kern heeft een belangrijke woonfunctie voor Arnhemmers en vice versa. Gendt is vanwege zijn ligging meer georiënteerd op Nijmegen, waarmee – na Arnhem – de sterkste migratierelaties bestaan. Verder heeft Lingewaard een belangrijke relatie met Elst, onderdeel van de gemeente Overbetuwe.

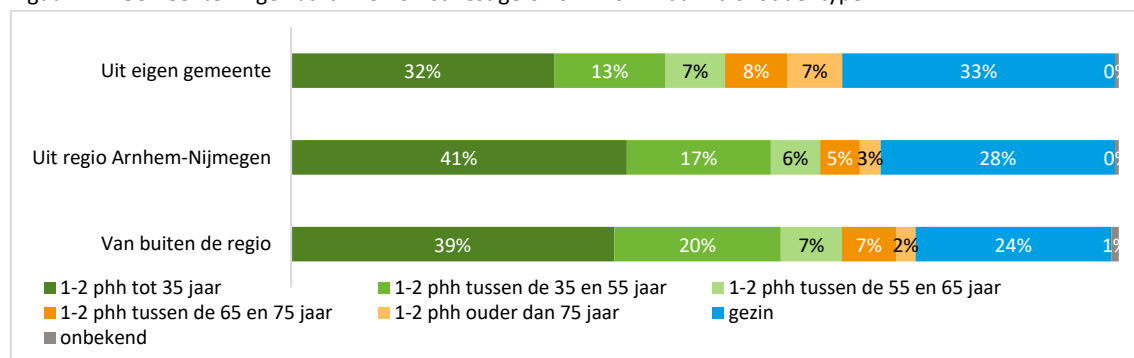
Figuur 4.1: Gemeente Lingewaard. Vestiging en vertrek (2011-2021) naar herkomst- Top 5 gemeenten

	Vestigers in Lingewaard	Vertrekkers vanuit Lingewaard	Saldo
Arnhem	5.506	4.691	815
Nijmegen	2.702	2.768	-66
Overbetuwe	1.381	1.237	144
Rheden	424	430	-6
Renkum	341	309	32

Bron: Woningbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, 2022

De conclusie is gerechtvaardigd dat Lingewaard een relatief open woningmarkt heeft. Het zijn vooral de kleinere huishoudens van jongere en middelbare leeftijd- en gezinnen met kinderen uit de regio maar ook van daarbuiten waarvoor Lingewaard een belangrijke woonfunctie heeft. Overigens zien we ook alle huishoudentypen binnen de gemeente verhuizen. De ouderen huishoudens spelen in de verhuisbewegingen een beperkte rol, omdat deze nu eenmaal relatief weinig verhuizen.

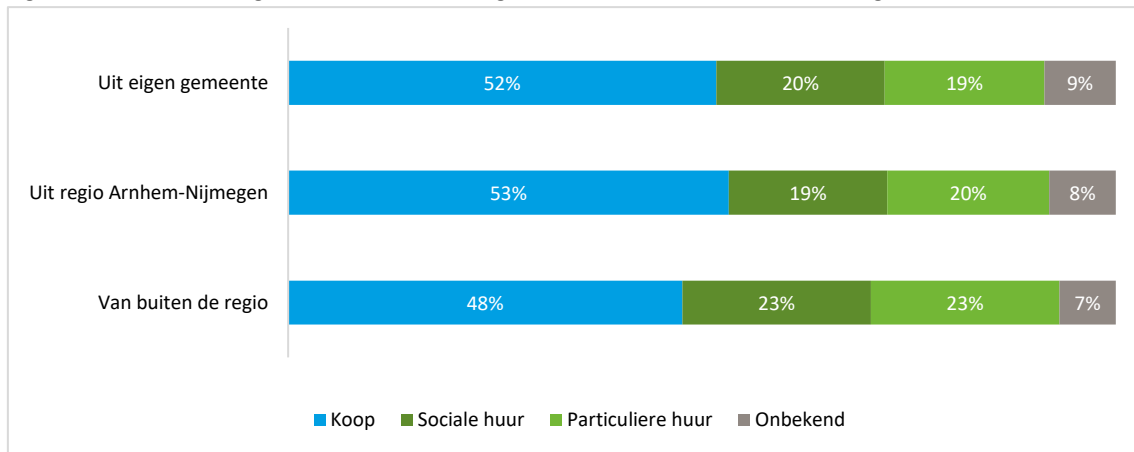
Figuur 4.2: Gemeente Lingewaard. Herkomst vestigers 2011-2021 naar huishoudentypen



Bron: CBS, bewerking ten behoeve van het Woningbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, 2022

Voorts blijkt dat uit de migratiecijfers dat Lingewaard in belangrijke mate een koopgemeente is. In dat segment komt het grootste deel van de verhuisde personen terecht. Niettemin speelt ook de huursector een belangrijke rol. Zowel vanuit de eigen gemeente, als vanuit de regio Arnhem-Nijmegen als van daarbuiten vestigt zich een aanzienlijk aandeel in zowel de sociale huur als de particuliere huur.

Figuur 4.2: Gemeente Lingewaard. Herkomst vestigers 2011-2021 naar betrokken woning



Bron: CBS, bewerking ten behoeve van het Woningbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, 2022

Samenvattende bevindingen

- *De gemeente Lingewaard waarvan Gendt deel uitmaakt, heeft een tamelijk open woningmarkt, zowel naar de directe regio Arnhem-Nijmegen als naar elders. De gemeente vervult zowel voor vestigers als “binnenverhuizers” een belangrijke rol, zowel wat betreft de diverse huishoudentypen als de woningcategorieën.*
- *Deze gemeentelijke functie geldt in mindere mate voor de kern Gendt. Het woningmarktgebied Gendt beslaat primair de kern Gendt en secundair de gemeente Lingewaard.*

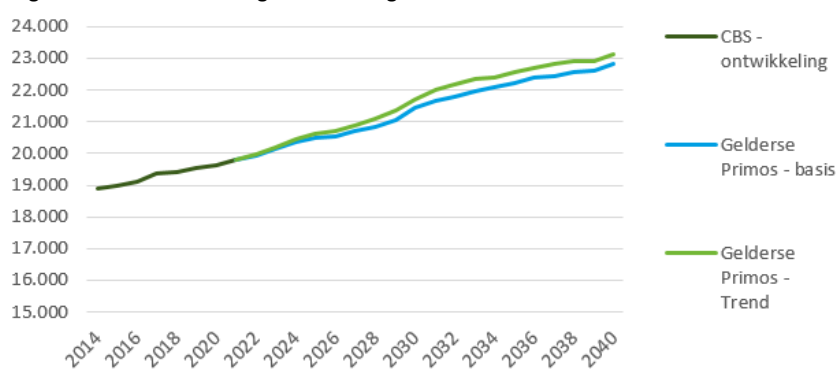
5 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

5.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Huishoudensontwikkeling

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente is voor een belangrijk deel bepalend voor de woningbehoefte. Zowel de afgelopen jaren als in de prognoses zien we een continu stijgende lijn van bijna 20.000 huishoudens nu in de richting van 23.000 huishoudens in 2040. Zowel de door de provincie Gelderland gehanteerde basisprognose³ als de trendprognose geven – met een beperkt verschil - deze ontwikkeling aan.

Figuur 5.1: Gemeente Lingewaard. Prognose aantal huishoudens tot 2040



Bron: Gelderse Primos (2022)

Kwantitatieve woningbehoefte

In het Woningbehoefteonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (2022) is aangegeven tot welke woningbehoeftegroei de huishoudensontwikkeling van Lingewaard tot aan 2040 zal leiden. Daarbij is rekening gehouden met het inlopen van het feitelijke huidige woningtekort. In de periode tot en met het jaar 2030 heeft de gemeente behoefte aan een groei met ruim 2.700 woningen.

Figuur 5.2: Gemeente Lingewaard. Groei woningbehoefte tot 2040

	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.

Als we het aandeel van de Gendtse inwoners op het gemeentelijk totaal (15,5%) als indicatieve maatstaf zouden nemen, betekent dit dat tot en met 2030 in Gendt ruim 400 woningen toegevoegd zouden moeten worden. Dit is uiteraard een grove aanduiding omdat die geen rekening houdt met de specifieke kenmerken van de bevolking van de kern en de ruimtelijke mogelijkheden.

³ De basisprognose houdt alleen rekening met demografische factoren, terwijl de trendprognose ook ander elementen incalculeert, zoals de te verwachten nieuwbouw in de regio.

5.2 Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte van Lingewaard leiden we af van twee factoren, namelijk de huidige vraagdruk op de verschillende woningsegmenten aan de ene kant en de in de toekomst te verwachten vraag-aanbod verhoudingen binnen de diverse segmenten.

Ontwikkeling vraagdruk sociale huursector

In de sociale huursector in de gemeente zien we in de loop van de afgelopen jaren een sterk oplopende vraagdruk. Het aantal jaarlijkse verhuringen is grosso modo ongeveer gelijk gebleven, terwijl het aantal reacties per verhuring aanzienlijk is toegenomen. Dit resulteert in sterk afnemende slaagkansen⁴.

Figuur 5.3: Gemeente Lingewaard. Ontwikkeling van de vraagdruk in de sociale huursector

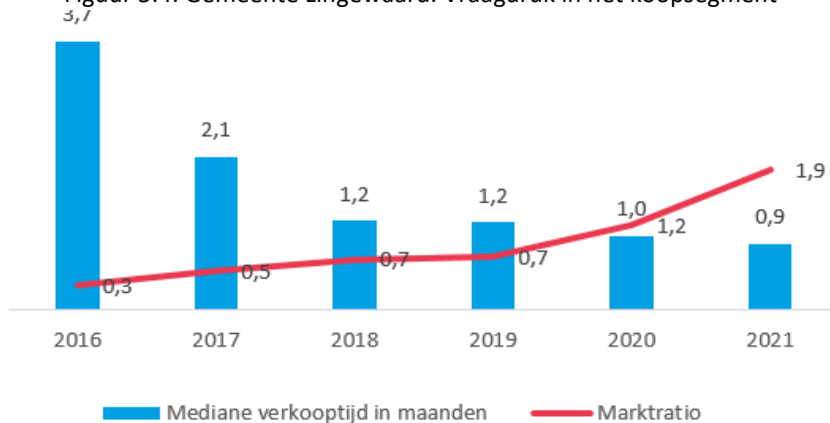
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuring	64	69	98	95	110	161
Aantal verhuringen	177	158	123	168	153	177
Slaagkans	5,1%	4,1%	2,1%	2,9%	1,7%	1,6%

Bron: Enserve 2022.

Ontwikkeling vraagdruk koopsector

Vanaf 2016 is de vraagdruk in het koopsegment aanzienlijk toegenomen. Het aantal maanden dat de woningen te koop stonden is tot en met 2021 alsmaar afgenomen, terwijl de marktratio⁵ als maatstaf voor de vraagdruk sterk is opgelopen.

Figuur 5.4: Gemeente Lingewaard. Vraagdruk in het koopsegment



Bron: NVM 2022.

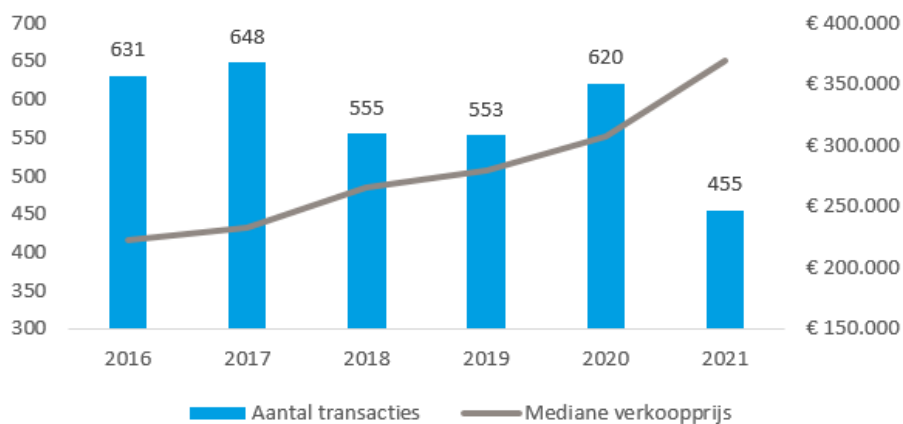
De toegenomen vraagdruk komt ook tot uitdrukking in de verhouding tussen de ontwikkeling van het aantal transacties en van de verkoopprijzen. Zo zien we een aanzienlijke prijsstijging in de afgelopen jaren,

⁴ De slaagkans is het aantal geslaagde woningzoekenden in een periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

⁵ De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode- en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Kopers hebben naar verhouding dan weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt in Lingewaard was in 2021 met een marktratio van 1,9 hoog.

terwijl het aantal transacties daarbij achterblijft en zelfs in 2021 sterk is ingezakt, vermoedelijk deels nog het effect van Covid19.

Figuur 5.5: Gemeente Lingewaard. Ontwikkeling transacties en verkoopprijzen

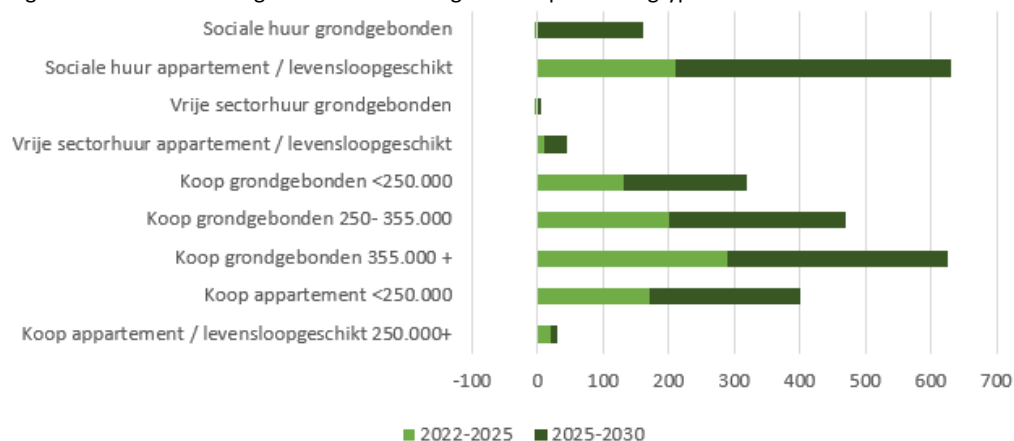


Bron: NVM 2022.

Vraag-aanbod balans

Bezien we de toekomstige vraag naar de diverse woningcategorieën in Lingewaard, afgezet tegen de – door vertrek – vrijkomende woningen, dan ontstaat het volgende overzicht. Dit geeft de vraag-aanbod balans per woningcategorie weer voor de kortere (2025) en langere termijn (2025). Hieruit blijken grote tekorten aan grondgebonden en levensloopgeschikte⁶ sociale huurwoningen, met name om tegemoet te komen aan de groeiende vergrijzing. Daarnaast zijn er aanzienlijke tekorten te verwachten aan grondgebonden koopwoningen in alle prijsklassen en aan betaalbare koopappartementen. Aan middenhuur blijkt weinig behoefte.

Figuur 5.6: Gemeente Lingewaard. Saldo vraag-aanbod per woningtype tot 2030



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

⁶ Levensloopgeschikte woningen kunnen zowel de vorm van appartementen en als van grondgebonden woningen hebben.

Samenvattende bevindingen

- *De verwachte huishoudensontwikkeling in Lingewaard leidt tot een extra behoefte aan 2.700 woningen tot en met 2030. Het mogelijke aandeel daarin van de kern Gendt kan 400 woningen belopen.*
- *In zowel het sociale huur- als het koopsegment in de Lingewaardse woningmarkt bestaat thans grote vraagdruk. Tot aan het jaar 2030 bestaat de grootste onbalans op de woningmarkt uit (levensloopgeschikte) sociale huurwoningen, grondgebonden koopwoningen in alle prijsklassen en betaalbare koopappartementen.*

6 Planaanbod; alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied?

De Planmonitor, behorend bij de Woondeal 2.0 van de Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen, geeft per kern de woningbouwplannen aan. Vleumingen-West, fase 2 staat genoteerd voor afgerond 120 woningen.

Omdat het om een uitbreidingslocatie gaat, hebben wij aan de hand van de Planmonitor nagegaan in hoeverre er tot 2030 inbreidingslocaties voorhanden zijn die in dezelfde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zouden kunnen voorzien als fase 2 van Vleumingen-West.

De Planmonitor inventariseert de volgende inbreidingslocaties:

1. Staatsliedenbuurt (onherroepelijk bestemmingsplan)
 - Sloop 92 sociale huurwoningen;
 - Nieuwbouw 121 woningen bestaande uit:
 - 25 kooprijwoningen van één bouwlaag;
 - 44 rijwoningen van twee bouwlagen, w.v. 40 huur;
 - 36 huurappartementen;
 - 16 huurstudio's
 - Toevoeging per saldo: 29.
2. Bibliotheek Schoolstraat (streven bestemmingsplan dit jaar ter inzage)
 - 12 sociale huurappartementen.
3. Markt 20-24 (onherroepelijk bestemmingsplan)
 - 15 appartementen en 1 grondgebonden woning;
 - Sloop 1;
 - Toevoeging per saldo: 15.
4. Villa Ganita (in principe medewerking toegezegd)
 - 41 sociale huurappartementen.
5. Im Weissen Rössl (initiatief)
 - 12 appartementen
 - 12 beneden-bovenwoningen (9 betaalbaar, 3 vrije sector)

Figuur 6.1: Gemeente Lingewaard. Kern Gendt. Vleumingen-West fase 2 en inbreidingslocaties



Bron: Planmonitor bij Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Woondeal 2.0.

Hieruit blijkt dat duidelijk dat de nog beschikbare inbreidingslocaties bij elkaar opgeteld niet het aantal woningen kunnen herbergen (121) als Vleumingen-West fase 2 (127). Bovendien gaat het om woonmilieus voor heel andere doelgroepen, met name oudere en jongere kleine huishoudens.

Deze bevinding sluit aan bij de constatering ten aanzien van de 1^e fase van Vleumingen: "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."⁷

Samenvattende bevinding

In de kern Gendt is geen inbreidingscapaciteit aanwezig dat kwantitatief en/of kwalitatief zou kunnen voorzien in de woningbehoefte die door het plan Vleumingen-West fase 2 wordt gedekt.

^{7 7} Zie Buro Waalbrug, Toelichting op bestemmingsplan Vleumingen-West; NL.IMRO.1705.212-ON01.