

Woningbouwprogramma Lingewaard Actualisatie april 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard heeft op 21 april 2026 besloten om het 'Woningbouwprogramma Lingewaard Actualisatie april 2026' vast te stellen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

In de Woondeal van de Groene Metropoolregio hebben we, samen met de regiogemeenten, een woningbouwopgave voor onze gemeente geformuleerd. Er zijn concrete doelen opgenomen als het gaat om het aantal woningen dat Lingewaard de komende jaren realiseert. Het woningbouwprogramma is een concretisering van deze woningbouwopgave. Het behalen van deze doelen vraagt namelijk om een gerichte langere termijn aanpak en sturing. Voortbouwend op de vorige versies van het programma wordt in dit document ingegaan op de stand van zaken met betrekking tot de doelen die zijn benoemd en is de voortgang met mogelijke bijsturing toegelicht.

Het programma wordt halfjaarlijks geactualiseerd en kan ook tussentijds worden bijgesteld wanneer er zich ontwikkelingen voordoen die van grote invloed zijn op het realiseren van de doelstellingen, of wanneer er een andere urgente aanleiding is hiervoor. Met de vaststelling en inwerkingtreding van dit geactualiseerde woningbouwprogramma worden ingetrokken:

- Het Woningbouwprogramma Lingewaard Actualisatie oktober 2025, dat op 11 januari 2025 in werking is getreden.

Doelstellingen woondeal 2.1

Op 8 maart 2023 is de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen ondertekend. Dit is de samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In het regeerakkoord heeft het Rijk opgenomen om in 2025 de woondealafspraken in het hele land te actualiseren. Deze actualisatie, woondeal 2.1, is in juni 2025 ondertekend door Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Binnen onze regio blijven de gemaakte afspraken uit de Woondeal 2.0 gelden. Aanvullende afspraken in het addendum gaan over het aantal woningen van 2025 tot en met 2034 en over de randvoorwaarden die nodig zijn om hier invulling aan te geven.

In het kader van dit programma zijn de volgende afspraken in de Woondeal 2.0 en 2.1 relevant:

- Partijen hebben het streven om 38.260 woningen te realiseren van 2022 tot en met 2030. Doel voor Lingewaard: realisatie van 1.515 woningen van 2022 tot en met 2030.
- Partijen hebben het streven om 17.920 woningen te realiseren van 2031 tot en met 2034. Doel voor Lingewaard: realisatie van 440 woningen van 2031 tot en met 2034.
- Hierbij is het vertrekpunt dat alle gemeenten 30% meer woningbouw-aantallen plannen dan ze dienen te realiseren.
- Op regionaal niveau werken we toe naar twee derde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Om dit te realiseren werkt elke gemeente toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur¹. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of anterieure overeenkomst voor was, geldt dit nieuwbouwprogramma als randvoorwaarde. Hierdoor zal vanaf circa 2025 het nieuwbouwprogramma op lokaal niveau gaan voorzien in de ambitie. De (verdere) invulling van de betaalbare segmenten in de regiogemeenten gebeurt op basis van de behoefte.

De doelstellingen waar in dit programma aan wordt getoetst zijn:

1. De realisatie van 1.515 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.
2. De realisatie van 440 woningen in de periode 2031 tot en met 2034.
3. Een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% in de sociale huur.

Woonzorgvisie

De gemeenteraad heeft in maart 2025 de woonzorgvisie vastgesteld. Doel van deze visie is dat inwoners van de gemeente Lingewaard in alle levensfasen kunnen (blijven) wonen en leven in (de buurt van) hun eigen kern. Om dat te bereiken, zetten we o.a. in op een passende en gevarieerde woningvoorraad. We hebben de volgende nieuwbouwambitie:

- 60-70 zorggeschikte woningen
- 260 geclusterde woningen

1) Bijlage 1 bevat een toelichting op de betaalbaarheidsgrenzen.

- 250-270 nulredenwoningen

Dit zorgt voor een vierde doelstelling voor het woningbouwprogramma:

4. In de periode tot en met 2030 voegen we 60-70 zorggeschikte woningen, 260 geclusterde woningen en 250-270 nulredenwoningen toe.

Koers

Het begeleiden van woningbouwprojecten en -plannen vraagt de nodige tijd van onze organisatie. Kort door de bocht vraagt een groter plan verhoudingsgewijs per woning minder ambtelijke capaciteit dan een kleiner plan. Daarbij komt dat met de realisatie van een groter plan meer wordt bijgedragen aan het halen van de doelstellingen dan een kleiner plan. Vanuit deze gedachte zijn de volgende keuzes voor projecten door het college gemaakt:

- De 4 grootste projecten zijn geprioriteerd: Zandsestraat (Bemmel), Vleumingen II (Gendt), Driegarden fase II en III (Huissen) en 't Hof van Klein Baal (Haalderen).
- Het automatisme dat een eenmaal positief beoordeeld planinitiatief bij de intaketafel direct wordt gevolgd door een procesintake voor projectrealisatie is verlaten. De fase van projectrealisatie is wat betreft de inzet van ambtelijke capaciteit verreweg de omvangrijkste. Alvorens tot realisatie van een initiatief over te gaan wordt een afweging gemaakt over noodzaak en efficiency. Door hier zorgvuldig mee om te gaan, wordt voorkomend dat inzet wordt gepleegd op plannen die maar beperkt bijdragen aan gestelde doelen.
- Belangrijke factoren voor het wel of niet oppakken van een project zijn:
 - o Bijdrage woningbouwopgave Woondeal 2.1
 - o Betaalbaarheid
 - o Bijdrage opgave zorggeschikt en geclusterd wonen
 - o Spreiding over de kernen

Reguliere plannen zijn ingedeeld in 3 categorieën:

Categorie 1 – Plannen vanaf 30 woningen: deze plannen oppakken.

Bij alle projecten: minimaal 67% betaalbaar, 30% sociale huur.

Categorie 2 – Plannen tot 30 woningen

(m.u.v. functieveranderingsplannen/plannen verruimd woonbeleid)

Bij alle plannen/projecten die nog niet zijn vastgesteld geldt als uitgangspunt: alleen oppakken/verder aan werken, wanneer er sprake is van 100% betaalbaar. Of er moet sprake zijn van een ander zwaarwegend belang, waarbij het college van B&W van mening is dat het plan doorgang moet vinden. Plannen die 100% betaalbaar zijn, krijgen voorrang op andere plannen in deze categorie.

Categorie 3 – Functieveranderingsplannen/plannen verruimd woonbeleid

Plannen niet beschouwen als plannen waarbij sprake is van een substantiële bijdrage aan de volkshuisvestelijke opgave. Deze plannen worden niet opgenomen in het woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 2 Voortgang programma

Voortgang realisatie doelen

Doel 1

Hieronder de toets aan de doelstelling: **realisatie van 1515 woningen in de periode 2022 t/m 2030**. Uitgangspunt daarbij is dat we 30% extra woningen plannen ten opzichte van het te realiseren doel.

| | |
|---|-------------|
| Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030 (Woondeal 2.1) | 1515 |
| Gerealiseerd 2022 t/m 2025 | 662 |
| Nog te realiseren t/m 2030 | 853 |
| Woningbouwprogramma Lingewaard 2026 t/m 2030 | 858 |
| Overige verwachte woning toevoegingen* | 100 |
| Totaal gepland en te verwachten t/m 2030 | 958 |
| Extra gepland en verwacht ten opzichte van de Woondeal | +105 |

* Dit betreffen woningen die voortkomen uit functieverandering, verruimd woonbeleid of het zijn overige incidentele woningtoevoegingen (circa 20 per jaar). Op deze categorie woningen wordt vanuit het programma niet gestuurd.

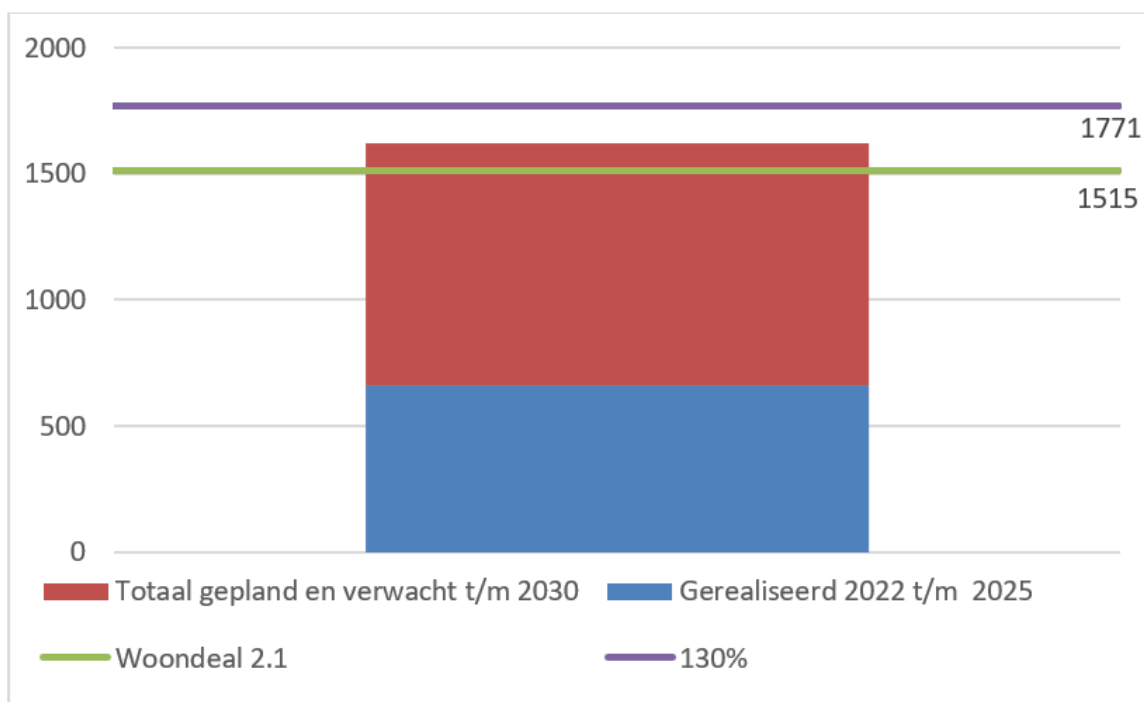
| | |
|----------------------------|-----|
| Gerealiseerd 2022 t/m 2025 | 662 |
|----------------------------|-----|

| | |
|--|------------|
| Nog te realiseren * 130% | 1109 |
| Te realiseren woningen periode 2022 t/m 2030 incl. 130% | 1771 |
| Totaal gepland en verwacht | 1137 |
| Totaal gerealiseerd, gepland en verwacht | 1799 |
| Extra gepland en verwacht ten opzichte van de 130% norm | +28 |

Conclusie:

Wanneer we alle geplande en verwachte woningen tot en met 2030 realiseren, voldoen we ruim aan het aantal te realiseren woningen conform de Woondeal 2.1.

De 130% norm halen we niet. Dit betekent dat het woningbouwprogramma tot en met 2030 kwetsbaar is voor vertraging in lopende projecten. Het is belangrijk te focussen op het volgens planning realiseren van projecten.



Doel 2

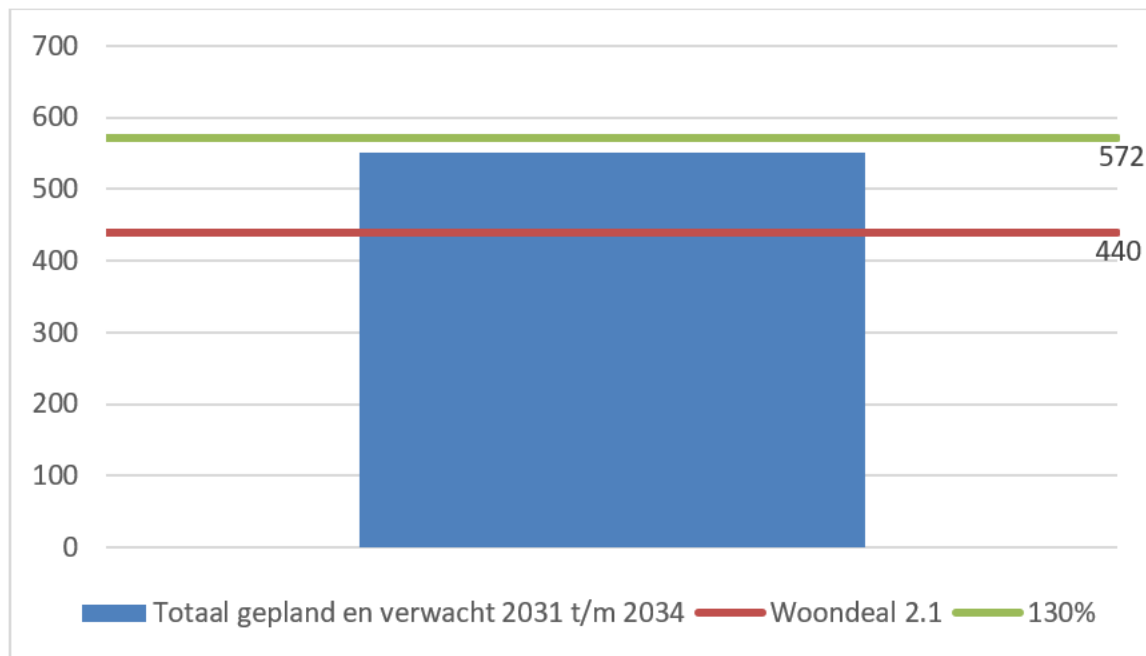
Hieronder de toets aan de doelstelling: **realisatie van 440 woningen in de periode 2031 t/m 2034**. Uitgangspunt daarbij is dat we 30% extra woningen plannen ten opzichte van het te realiseren doel.

| | |
|---|------------|
| Te realiseren woningen periode 2031 t/m 2034 (Woondeal 2.1) | 440 |
| Woningbouwprogramma Lingewaard 2031 t/m 2034 | 471 |
| Overige verwachte woning toevoegingen* | 80 |
| Totaal gepland en te verwachten 2031 t/m 2034 | 551 |
| Extra gepland en verwacht ten opzichte van de Woondeal | 111 |
| Te realiseren woningen periode 2031 t/m 2034 incl. 130% | 572 |
| Extra gepland en verwacht ten opzicht van de 130% norm | -21 |

* Dit betreffen woningen die voortkomen uit functieverandering, verruimd woonbeleid of het zijn overige incidentele woningtoevoegingen (circa 20 per jaar). Op deze categorie woningen wordt vanuit het programma niet gestuurd.

Conclusie:

Voor de periode 2031 t/m 2034 hebben we voldoende woningen in het woningbouwprogramma om te voldoen aan de doelen van de Woondeal 2.1. Het programma bevat onvoldoende woningen om ook aan de 130% norm te voldoen. Om de doelen te behalen moeten we projecten toevoegen aan het woningbouwprogramma. Hiervoor zijn voldoende locaties en initiatieven in beeld. Deze komen in hoofdstuk 4 aan bod.



Doel 3

Hieronder de toets aan de doelstelling: **een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% de sociale huur.**

| Woningbouwprogramma Lingewaard vanaf 2026 | 1329 | |
|---|------------|------------|
| Waarvan sociale huur | 432 | 33% |
| Overig betaalbaar | 475 | 36% |
| Totaal betaalbaar | 907 | 68% |
| Waarvan duur | 422 | 32% |

De differentiatie per project is op de volgende pagina uitgewerkt. Opmerkingen naar aanleiding van het differentiatieoverzicht:

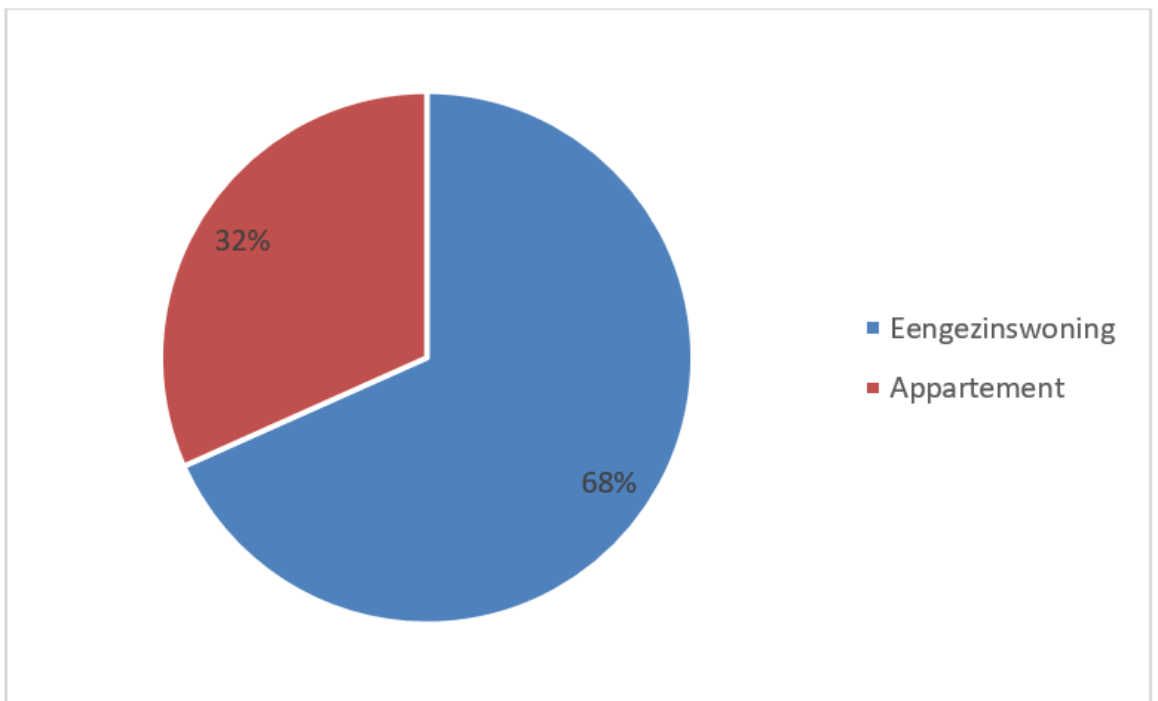
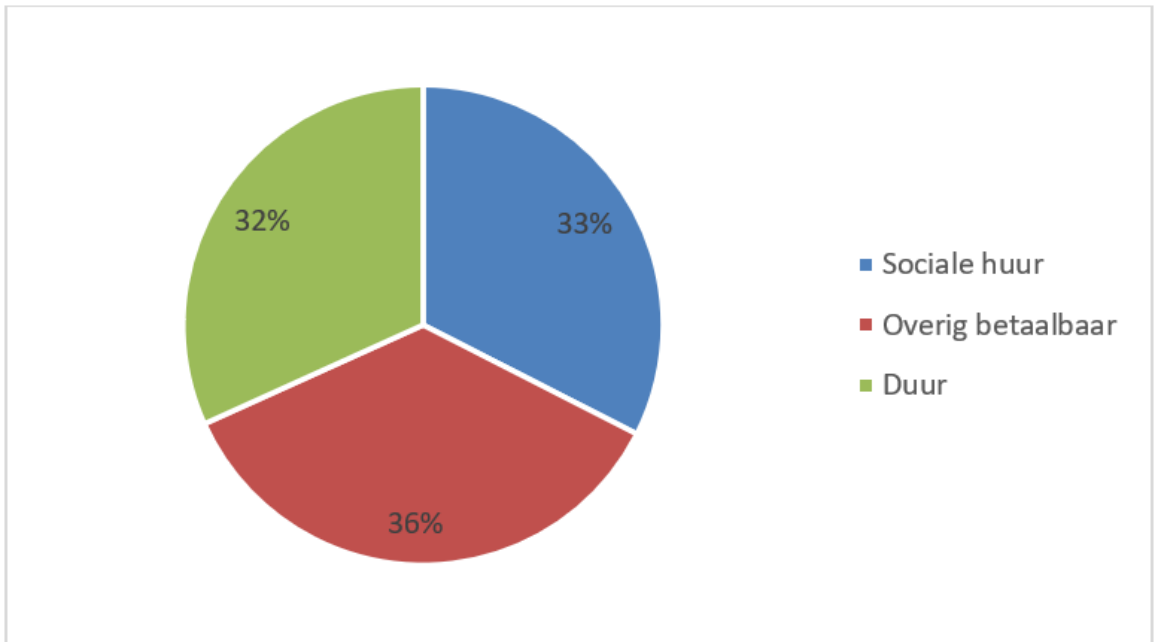
- De lijst is dynamisch. Wanneer een plan verder wordt uitgewerkt, is het mogelijk dat de woningbouw aantallen worden bijgesteld. Met name op basis van het stedenbouwkundig plan.
- Woningbouwprojecten die in uitvoering zijn en deels opgeleverd en geregistreerd, bevatten in dit overzicht alleen de nog op te leveren en te registreren woningen (per 1 januari 2026).

Naast een gedifferentieerd betaalbaarheidsprogramma hechten we ook waarde aan een gedifferentieerd aanbod type woningen. Onderstaande tabel laat zien dat er naast een gezinswoning ook veel appartementen worden toegevoegd de komende jaren.

| Type woning | Aandeel |
|-----------------|---------|
| Eengezinswoning | 68% |
| Appartement | 32% |

Conclusie:

We voldoen aan de gevraagde differentiatie. Om aan deze differentiatie te blijven voldoen is het van belang om hier bij het toevoegen van nieuwe projecten kritisch op te zijn.



| Kern | Locatie | Onderverdeling | | | | | | |
|--|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|-------------------|------|
| | | Aantal woningen | Sociale huur | Mid-den-huur | Goedkope koop | Betaalbare koop | Totaal betaalbaar | Duur |
| Categorie 1 – Grote projecten (>30 woningen) | | | | | | | | |
| Geprioriteerde projecten | | | | | | | | |
| Bemmel | Zandsestraat/de Pas | 141 | 43 | 0 | 26 | 26 | 95 | 46 |
| Gendt | Vleumingen West fase 2 | 127 | 38 | 0 | 24 | 25 | 87 | 40 |
| Huissen | Driegaarden fase II en fase III | 650 | 195 | 0 | 117 | 130 | 442 | 208 |

| | | | | | | | | |
|---|---|------|------------|----|-----|-----|------------|-----|
| Haalderen | 't Hof van Klein Baal | 61 | 18 | 0 | 8 | 15 | 41 | 20 |
| Overige grote projecten | | | | | | | | |
| Haalderen | Sallandstraat | 49 | 49 | 0 | 0 | 0 | 49 | 0 |
| Haalderen | Sallandstraat – 2 ^e fase | 74 | 22 | 0 | 30 | 22 | 74 | 0 |
| Doornenburg | Blauwe Hoek | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 |
| Huissen | Bloemstraat 6 ^e fase (Slingerbos & Malenborch) | 52 | 15 | 0 | 0 | 0 | 15 | 37 |
| Huissen | Aloysius locatie, Hof van Huesse | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 |
| Bemmel | Klappenburg 2 | 40 | 40 | 0 | 0 | 0 | 40 | 0 |
| Categorie 2 – Kleine projecten (<30 woningen) | | | | | | | | |
| Doornenburg | Ancari | 16 | 0 | 0 | 4 | 8 | 12 | 4 |
| Gendt | Nijmeegsestraat 48 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 |
| Gendt | Herbestemmen bibliotheek Schoolstraat 2 | 12 | 12 | 0 | 0 | 0 | 12 | 0 |
| Angeren | CPO Op den Winkel | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| Gendt | Dorpstraat 58 | 20 | 0 | 0 | 8 | 9 | 17 | 3 |
| Huissen | Holthuizen | 6 | 0 | 0 | 0 | 6 | 6 | 0 |
| Huissen | Locatie Bulters, Karstraat 34 | 8 | 0 | 0 | 0 | 5 | 5 | 3 |
| Bemmel | Dorpsstraat 68 | 12 | 0 | 12 | 0 | 0 | 12 | 0 |
| Bemmel | Vossenhol 16 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| Totaal | | | | | | | | |
| | | 1329 | 432 | 12 | 217 | 246 | 907 | 422 |
| | | 100% | 33% | 1% | 16% | 19% | 68% | 32 |

Doel 4

Hieronder de toets aan de doelstelling: **In de periode tot en met 2030 voegen we 60-70 zorggeschikte woningen, 260 geclusterde woningen en 250-270 nultredenwoningen toe.**

| | Zorggeschikt | Geclusterd | Nultreden |
|--------------------------------|--------------|------------|----------------------|
| Doelstelling | 60-70 | 260 | 250-270 |
| Gerealiseerd | 0 | 0 | 209 |
| Gepland* | 0 | 0 | 242 |
| Totaal gerealiseerd en gepland | 0 | 0 | 451 |
| Resterende opgave | 60-70 | 260 | -181 tot -201 |

*Het aantal nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen wordt vaak pas bepaald bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Projecten die deze fase nog niet hebben afgerond bevatten nu daarom nog geen nultredenwoningen, geclusterde of zorggeschikte woningen. Dit geldt bijvoorbeeld voor projecten Driegaarden II en III.

Opmerkingen naar aanleiding van bovenstaande tabel:

- De huidige programmering voldoet aan de opgave om 250-270 nultredenwoningen toe te voegen.
- De nieuwbouwambitie voor het toevoegen van zorggeschikte woningen wordt niet ingevuld. Deze opgave werd grotendeels ingevuld door het project Villa Ganita. Dit project is komen te vervallen en daarmee ook de zorggeschikte woningen. We zijn met Waardwonen in gesprek om te kijken of we op deze locatie toch een ontwikkeling voor de doelgroep ouderen met zorgvraag in kunnen vullen.
- De nieuwbouwambitie voor het toevoegen van geclusterde woningen wordt niet ingevuld met het huidige programma. Wél worden er meer nultredenwoningen nieuwgebouwd dan de ambitie.

- Nultredenwoningen nabij een ontmoetingsplek voldoen niet aan de officiële definitie van geclusterd wonen, maar kunnen vaak wel in dezelfde behoefte voorzien.
- Nultredenwoningen worden steeds meer een vast onderdeel van projectprogrammering. Met bijna al onze projecten worden nultredenwoningen toegevoegd. De grootste bijdrage wordt geleverd in de projecten Vleumingen West fase 2, Sallandstraat 1e en 2e fase en Zandsestraat/de Pas. Respectievelijk 60, 45 en 36 nultredenwoningen.

Conclusie:
De geplande nieuwbouw geeft invulling aan de behoefte aan nultredenwoningen.

De gewenste toename van het aantal geclusterde en zorggeschikte woningen wordt niet behaald. Om de doelen te behalen moeten we projecten toevoegen aan het woningbouwprogramma. Hiervoor zijn locaties en initiatieven in beeld. Deze komen in hoofdstuk 4 aan bod.

Voortgang geprioriteerde projecten

| | Mijlpaal | 't Hof van Klein Baal | Vleumingen II | Zandsestraat | Driegaarden II en III |
|----------------------------|--|-----------------------|---------------|--------------|-----------------------|
| Opstartfase | 1. Geen status | | | | |
| | 2. Ambtelijk advies intaketafel positief | | | | |
| | 3. Principebesluit -> college positief | Q2 2020 | Q1 2021 | Q1 2019 | 2009 |
| | Besluit starten woningbouwprogramma/portfoliotafel | | | | |
| | Fase afgerond | Q3 2020 | Q1 2021 | Q2 2019 | |
| Initiatief | Projectopdracht -> start project | Q3 2020 | Q1 2023 | Q2 2019 | Q2 2021 |
| | Fase afgerond | Q3 2020 | Q1 2023 | Q1 2020 | Q3 2021 |
| Definitie (uitgangspunten) | Vaststellen def. Stedenbouwkundige uitgangspunten | Q3 2022 | Q1 2023 | Q3 2020 | Q4 2024 |
| | Vaststellen planeconomische uitgangspunten | Q3 2022 | Q1 2023 | Q2 2021 | Q4 2025 |
| | Vaststellen eventuele overige uitgangspunten | Q1 2023 | Q1 2023 | n.v.t. | Q4 2025 |
| | Vaststellen VO stedenbouwkundig plan | Q2 2023 | Q1 2023 | Q2 2021 | Q4 2026 |
| | Fase afgerond | Q2 2023 | Q1 2023 | Q2 2021 | Q4 2026 |
| Ontwerp | 4. Vastgesteld DO stedenbouwkundig plan | Q4 2023 | Q4 2023 | Q2 2024 | Volgt later |
| | 5. Overeenkomst en start procedure | Q2 2024 | Q4 2023 | Q4 2024 | Q4 2026 |
| | Fase afgerond | Q2 2024 | Q4 2023 | Q4 2024 | Q4 2026 |
| Voorbereiding (procedure) | 6. Wijziging omgevingsplan vastgesteld | Q4 2025 | Q2 2024 | Q4 2025 | Q2 2027 |
| | 7. Wijziging omgevingsplan onherroepelijk | Q1 2027 | Q4 2025 | Q2 2027 | Q3 2027 |
| | 8. Omgevingsvergunning aangevraagd | Q4 2025 | Q2 2026 | Q3 2027 | Q3 2028 |
| | 9. Omgevingsvergunning verleend | Q2 2026 | Q3 2026 | Q4 2027 | Q4 2028 |
| | Fase afgerond | Q1 2027 | Q3 2026 | Q4 2027 | Q4 2028 |
| Realisatie | 10. Bouw is gestart | Q1 2027 | Q1 2027 | Q4 2027 | Q2 2029 |
| | 11. Bouw is gereed | Q2 2028 | Q2 2029 | Q3 2030 | Q4 2035 |
| | Fase afgerond | Q2 2028 | Q2 2029 | Q3 2030 | Q2 2035 |
| Nazorg | Nazorg afgerond | Q2 2029 | Q2 2030 | Q3 2031 | Q2 2036 |

*Onder nazorg valt o.a. een onderhoudstermijn voor groen en verharding en financiële afronding van het project.

Constateringen naar aanleiding van de planning

- Tegen het vastgestelde plan Zandsestraat/de Pas is beroep ingediend bij de Raad van State. De planning van dit project loopt daarmee uit. We schatten de vertraging op dit moment op één jaar. De precieze vertraging is afhankelijk van hoe snel de Raad van State een zitting kan inplannen voor behandeling.
- De bouw van Vleumingen west fase II start een half jaar later dan in het vorige woningbouwprogramma stond. Dit komt doordat de ontwikkeling van Nijmeegsestraat 48 wordt meegenomen in het plan. Ze bouwen deze dan in één bouwstroom. Volgens planning worden de laatste woningen nog steeds oplevert in Q2 2029.
- Tegen het vastgestelde plan 't Hof van Klein Baal is beroep ingediend bij de Raad van State. De ontwikkelaar heeft wel al de bouwvergunning aangevraagd. Wanneer deze in Q2 2026 onherroepelijk wordt kan de bouw alsnog starten in Q1 2027 en worden de woningen in 2028 opgeleverd.
- De planning van het plan Driegaarden is ten opzichte van het vorige woningbouwprogramma een half jaar vertraagd. De ontwikkelaars van het plan hebben meer tijd nodig voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Hierdoor worden de eerste woningen niet in 2029, maar in 2030 opgeleverd.

Voortgang woningbouwprogramma 2026-2030 (e.v.)

| Kern | Locatie | Status | Status programmabegroting 2026 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031-2034 | |
|---|---|--------|--------------------------------|-----------|------|------|------|------|-----------|-----|
| | | | | | | | | | | |
| Categorie 1 – Grote projecten (>30 woningen) | | | | | | | | | | |
| Geprioriteerde grote projecten | | | | | | | | | | |
| Bemmel | Zandsestraat/de Pas | 6. | | | | 45 | 45 | 51 | | |
| Gendt | Vleumingen West fase 2 | 7. | | 40 | 40 | 47 | | | | |
| Huissen | Driegaarden fase II en fase III | 3. | | | | | | 179 | 471 | |
| Haalderen | 't Hof van Klein Baal | 6. | | | 61 | | | | | |
| Overige grote projecten | | | | | | | | | | |
| Haalderen | Sallandstraat | 10. | | 49 | | | | | | |
| Haalderen | Sallandstraat – 2 ^e fase | 8. | | 22 | 52 | | | | | |
| Doornenburg | Blauwe Hoek | 10. | | 8 | | | | | | |
| Huissen | Bloemstraat 6 ^e fase (Slingerbos & Malenborch) | 10. | | 52 | | | | | | |
| Huissen | Aloysius locatie, Hof van Huesse | 10. | | 30 | | | | | | |
| Bemmel | Klappenburg 2 | 10. | | | 40 | | | | | |
| Categorie 2 – Kleine projecten (<30 woningen) | | | | | | | | | | |
| Doornenburg | Ancari | 6. | | 16 | | | | | | |
| Gendt | Dorpsstraat, bibliotheek | 3. | | | | | 12 | | | |
| Gendt | Nijmeegsestraat 48 | 3. | | | | 8 | | | | |
| Angeren | CPO Op den Winkel | 9. | | 9 | | | | | | |
| Gendt | Dorpsstraat 58 | 8. | | | 20 | | | | | |
| Huissen | Holthuizen | 6. | | 6 | | | | | | |
| Huissen | Locatie Bulters, Karstraat 34 | 9. | | 5 | 3 | | | | | |
| Bemmel | Dorpsstraat 68 | 8. | | | 12 | | | | | |
| Bemmel | Vossenhol 16 | 8. | | | 6 | | | | | |
| | | | | Projecten | 181 | 189 | 154 | 104 | 230 | 471 |
| | | | | Overig | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 80 |
| | | | | Totaal | 201 | 209 | 174 | 124 | 250 | 551 |

Constateringen/opmerkingen naar aanleiding van het huidige programma

- Veel kleine en niet-prioritaire projecten zijn de afgelopen jaren afgerond en verdwenen uit deze tabel. Dit laat zien dat we als gemeente meer focus leggen op de grotere projecten, die meer bijdragen aan het behalen van de doelstellingen. De meeste van de kleine en niet-prioritaire projecten in de tabel gaan richting uitvoering en zullen de komende jaren ook verdwijnen uit de tabel.
- We verwachten in 2026 te starten met de realisatie van de eerste prioritaire projecten. De eerste woningen uit deze projecten worden in 2027 opgeleverd.
- Wanneer woningen worden gerealiseerd is een inschatting. Dit kan door omstandigheden veranderen.

Legenda status programmabegroting

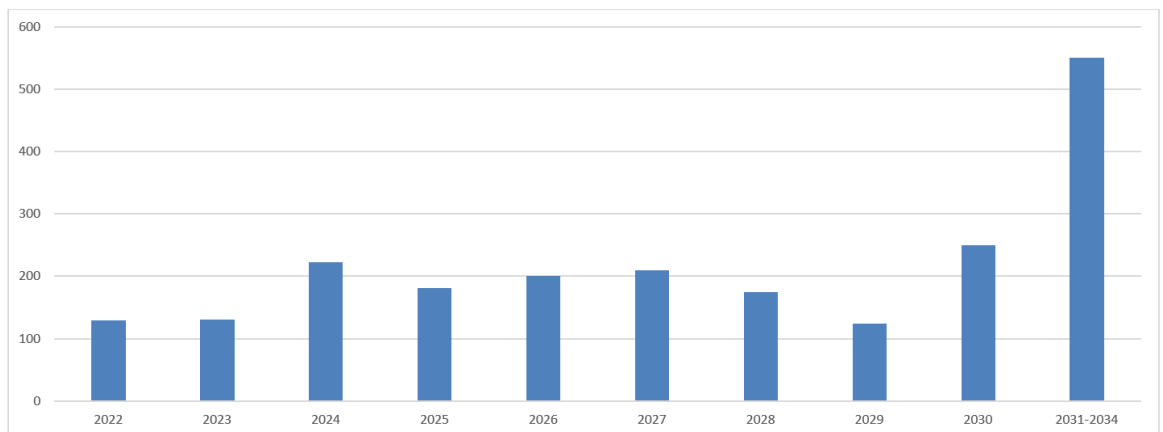
| |
|--|
| 1. Afgerond |
| 2. Project wordt (deels) gerealiseerd |
| 3. Planologische procedure afgerond, nog niet bouwen |
| 4. In voorbereiding |

Legenda status

| | |
|---|---|
| 1. Geen status | Het plan is nog niet getoetst, noch ligt er een bestuurlijk besluit |
| 2. Ambtelijk advies intaketafel positief | Het plan is o.a. besproken in de intaketafel, waar een positief advies is gegeven |
| 3. Principebesluit -> college positief | Het college heeft positief ingestemd met het ambtelijk advies |
| 4. Vastgesteld DO stedenbouwkundig plan | Het college heeft ingestemd met een definitief stedenbouwkundig plan |
| 5. Overeenkomst en start procedure | Er is een anterieure overeenkomst afgesloten; de procedure is gestart |
| 6. Wijziging omgevingsplan vastgesteld | De wijziging omgevingsplan is vastgesteld |
| 7. Wijziging omgevingsplan onherroepelijk | De wijziging omgevingsplan is onherroepelijk |
| 8. Omgevingsvergunning aangevraagd | |
| 9. Omgevingsvergunning verleend | |
| 10. Bouw is gestart | |
| 11. Bouw is gereed | De woningen zijn gereed gemeld |

Verwachting te realiseren woningen

| Gerealiseerd | | | | Verwachting | | | | | |
|--------------|------|------|------|-------------|------|------|------|------|-----------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031-2034 |
| 129 | 130 | 222 | 181 | 201 | 209 | 174 | 124 | 250 | 551 |



Opmerkingen naar aanleiding van bovenstaande weergave:

- We verwachten de komende jaren hoge realisatiecijfers. In 2029 zien we een dipje. Dit komt doordat veel projecten dan zijn afgerond en project Driegaarden pas vanaf 2030 woningen op gaat leveren.

Hoofdstuk 3 (nieuwe) Ontwikkelingen

Woningbehoefte en woningbouwlocaties

De woningbehoefte in Lingewaard tot en met 2034 is hoog. In het laatste onderzoek (2025) is de behoefte berekend op 2.175 woningen voor de periode 2025-2034. Deze behoefte ligt ver boven de afspraken uit de woondeal (circa 1.400 woningen). Ook in het woonbehoefteonderzoek van 2022 lag de behoefte voor Lingewaard ver boven de afspraken in de Woondeal. Deze woonbehoefte kan echter niet los gezien worden van andere ruimtelijke opgaven. Door de ligging van de gemeente Lingewaard tussen de rivieren hebben we te maken met mobiliteitsbeperkingen. Ook hebben we naast wonen andere ambities op het gebied van bijvoorbeeld landschap en toerisme, terwijl de ruimte beperkt is. We kunnen de woonbehoefte uit het onderzoek dan ook niet zondermeer realiseren. Dit vraagt om een integrale ruimtelijke afweging. Het college heeft daarom naar aanleiding van het onderzoek uit 2022 een aantal stappen gezet om te bepalen of we in de gepresenteerde woonbehoefte kunnen voorzien en wat daar voor nodig is. Er is een locatiescan uitgevoerd naar kansrijke woningbouwlocaties. Dit heeft tot de keuze geleid om drie startnotities op te stellen op basis waarvan we drie ruimtelijke verkenningen uitvoeren (grote opgaven Bommel, Huissen Oost/Angerden, Bommel/Haalderen). Uit deze ruimtelijke verkenningen moet duidelijk worden wat de concrete mogelijkheden in Lingewaard zijn voor woningbouw, in relatie tot landschap, energie, mobiliteit, water e.d. Bij het maken van nieuwe woondealafspraken zijn deze ruimtelijke verkenningen essentieel om te komen tot een evenwichtige verdeling binnen de regio. Waarbij niet elke gemeente de resultaten uit het woonbehoefteonderzoek overneemt, maar rekening houdt met de ruimtelijke mogelijkheden. Sommige gemeenten bouwen meer dan de behoefte en sommige gemeenten bouwen minder dan de behoefte.

Maatschappelijk vastgoed

Binnen de gemeente komen op korte termijn in meerdere kernen in totaal circa 10 accommodaties vrij die eigendom zijn van de gemeente. Het gaat dan bijvoorbeeld om schoollocaties en bibliotheken. Deze locaties zijn onderdeel van het project Vrijkomend maatschappelijk vastgoed. Doel van dit project is om te komen tot een integraal plan voor alle vrijkomende locaties als input voor het woningbouwprogramma. De locaties bieden namelijk kansen voor een nieuwe invulling met woningbouw. In totaal bieden de locaties ruimte om zo'n 250 woningen toe te voegen. Afhankelijk van de invulling van enkele specifieke locaties kan het aantal woningen hoger of lager liggen. Hiermee wordt bijgedragen aan de behoefte aan (betaalbare) woningen. Daarnaast bieden deze locaties een unieke kans voor het toevoegen van woningen voor senioren. De locaties liggen veelal nabij voorzieningen en zijn daarmee interessant voor het toevoegen van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen. Bijna alle locaties kunnen een essentiële bijdrage leveren aan opgave uit de woonzorgvisie.

De locaties OBC Bemmeler en Kinkelgebied uit Startnotitie Grotere opgaven (vastgesteld tijdens raadsvergadering van 8 mei 2025) in Bemmeler zijn onderdeel van het project Vrijkomend maatschappelijk vastgoed.

Regelgeving

Een belangrijke ontwikkeling is het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting. Het wetsvoorstel beoogt Rijk, provincies en gemeenten weer de regie te geven op de volkshuisvesting en de woningbouwopgave binnen de taken en bevoegdheden op de grond van de Omgevingswet. Overheden kunnen daardoor beter sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt.

Onder andere wordt een verplicht volkshuisvestingsprogramma voorgeschreven. Het doel van het volkshuisvestingsprogramma is de verdere uitwerking van de visie op het woonbeleid en om concrete maatregelen te bevatten om tot realisering van het beleid te komen. Het volkshuisvestingsprogramma moet de volgende onderdelen bevatten: bestaande voorraad, woningbehoefte, programma, wonen & zorg en stedelijke vernieuwing. Het woningbouwprogramma in deze vorm wordt onderdeel van het verplichte volkshuisvestingsprogramma.

De streefdatum voor inwerkingtreding van de wet is 1 juli 2026.

Risico's en uitdagingen

Het realiseren van het programma brengt momenteel veel uitdagingen met zich mee. Het conform planning realiseren van projecten blijkt niet eenvoudig, zo is de verschuiving van plannen in de tijd te zien. Door tijdig maatregelen te treffen kan tot op zekere hoogte vertraging voorkomen worden, maar niet altijd. Vertraging van projecten is niet altijd te voorkomen, omdat we als gemeente lang niet overal invloed op hebben. Wanneer er zich grote ontwikkelingen voordoen met gevolgen voor het behalen van de doelstellingen, dan wordt het programma tegen het licht gehouden en bijgesteld.

Hieronder een aantal actuele risico's en uitdagingen

- **Energievoorziening:** er is sprake van netcongestie. Onze woningbouwprojecten kunnen volgens Liander vooralsnog worden aangesloten, soms met enige vertraging. Echter, Liander is afhankelijk van de ontwikkelingen op het landelijke net en dus van TenneT. Het valt niet uit te sluiten dat de congestie ook invloed gaat hebben op het aansluiten van kleinverbruikers (woningen). TenneT komt regelmatig met updates. Daarnaast is er het bestaande maatschappelijk prioriteringskader met drie categorieën aangepast en heeft woningbouw hierin een positie gekregen in categorie 3, wat een verbetering is. Het netbewuste bouwen is een noodzakelijk uitgangspunt om ontwikkelingen mogelijk te maken en wordt vastgelegd in een provinciale verordening. Vooral gebruik maken van bodemwarmte als bron voor de warmtepomp is hierin een voorkeursoplossing, naast collectieve warmtenetten.
- **Financiële haalbaarheid:** onder andere de eis voor betaalbare woningbouw legt druk op de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. Om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren komt het Rijk vanaf 2026 met de realisatiestimulans. Hierbij ontvangen gemeenten voor de start bouw van elke betaalbare woning een financiële tegemoetkoming. Wanneer mogelijk wordt gebruik gemaakt van deze regeling.
- **Bezwaar en beroep:** bij iedere planologische procedure is er de mogelijkheid op bezwaar en beroep. Dit kan leiden tot vertraging van de nieuwbouw tot enkele jaren.
- **'Water en bodem sturend'** zal de komende jaren een aandachtspunt zijn. Dit betekent dat het water- en bodemsysteem een meer sturende rol moet krijgen bij locatiekeuze voor o.a. woningbouw. Regionaal wordt gewerkt aan signaleringskaarten om dit inzichtelijk te maken.
- **Mobiliteit:** nieuwe woningbouwplannen zorgen voor meer verkeersbewegingen op het infrastructurele netwerk in Lingewaard. In 2024 zijn deze effecten in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot infrastructurele maatregelen op de korte termijn en tot keuzes voor bepaalde woningbouwplannen.

Voor de lange termijn werken we aan een koersdocument waarmee we mobiliteit en o.a. woningbouw met elkaar stroomlijnen.

- Stikstof: de afgelopen jaren is het stikstofprobleem in Nederland groter geworden. Kwetsbare natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) hebben hieronder te lijden. Ook zijn er rechtszaken geweest die plannen hebben beïnvloed. Op 18 december 2024 heeft de Raad van State bepaald (Rendac- en Amercentrale) dat intern salderen niet meer mag worden meegenomen in het eerste onderzoek (de voortoets). Als een project intern moet salderen, is er een natuurvergunning van de provincie nodig. Op dit moment hebben we geen projecten in beeld die als gevolg hiervan niet door kunnen gaan. Toekomstige gerechtelijke uitspraken kunnen nog extra drempels opwerpen. We houden ontwikkelingen goed in de gaten.

Hoofdstuk 4 Bijsturing programma

Noodzaak bijsturing

In het hoofdstuk “Voortgang Programma” zijn de doelstellingen in het programma getoetst. Alleen kijkend naar de resultaten van deze toetsing:

1. Is aanpassing van aantallen tot en met 2030 **NIET** nodig.
2. Is toevoeging van aantallen van 2031 tot en met 2034 **WEL** nodig.
3. Is aanpassing van het programma om te voldoen aan de differentiatie **NIET** nodig.
4. Is er **WEL** een opgave om zorggeschikte en geclusterde woningen toe te voegen aan het programma.

Het hoofdstuk “(nieuwe) Ontwikkelingen” geeft op dit moment **GEEN** aanleiding tot het aanpassen van het woningbouwprogramma.

Nieuwe plannen/initiatieven

Het afgelopen halfjaar zijn er diverse initiatieven ingediend voor woningbouwplannen. Twee voorgestelde locaties zijn door de intaketafel beoordeeld als wenselijk en/of haalbaar. Dit betreft:

- Loostraat 61 Huissen
- Van der Mondeweg 9 t/m 13 Haalderen

Daarnaast waren al de volgende locaties in beeld voor toekomstige woningbouw:

- Vleumingen west 3^e fase Gendt
- De Bongerd Gendt
- Lodderhoeksestraat ong. Angeren (sectie B, nummers 679 en 681 – sectie D, nummer 1325 – sectie E, nummer 756)
- Locatie Muijland Angeren
- Locatie Bordbusters Huissen
- Diverse locaties uit het project vrijkomend maatschappelijk vastgoed

Voor Vleumingen west 3^e fase en De Bongerd is besloten dat initiatiefnemers gezamenlijk een gebiedsvisie opstellen. Dit is voor het gebied ten westen van de bestaande kern van Gendt tot de Kruisstraat. Hier is ruimte voor ongeveer 250 woningen. Initiatiefnemers stellen zelf deze gebiedsvisie op. Dit initiatief is daarom vooralsnog niet opgenomen in het woningbouwprogramma. Vaststelling van de gebiedsvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Deze staat gepland voor eind 2026. Als de gebiedsvisie is vastgesteld en de ontwikkeling van de locatie projectmatig wordt opgepakt, wordt het als project toegevoegd in het programma.

Voor de Lodderhoeksestraat 8a is besloten om, ondanks dat het een wenselijke ontwikkeling is, te wachten met de verdere uitwerking van het initiatief. De startnotities voor Bommel-Haalderen en Huissen Oost-Angeren en eventueel de ruimtelijke verkenning die daaruit volgt moeten eerst meer duidelijkheid geven over de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie (en achterliggend gebied Muijland). Hetzelfde geldt voor de locatie Bordbusters die vorig jaar al in de tijd verschoven is. Ook voor deze locatie wordt eerst de startnotitie Huissen-Oost afgewacht.

Bijlage 1 – Betaalbaarheidsgrenzen

In de Woondeal 2.0 stelden Rijk, provincies en gemeenten prijzen vast voor de betaalbaarheid van woningen. Deze grenzen worden met de Woondeal 2.1 gecontinueerd. Onder betaalbaar wordt verstaan:

- Sociale huur Max. €932,93
- Midden huur Max. €1.228,07
- Betaalbare koop Max. €420.000

Dit zijn de betaalbaarheidsgrenzen voor het jaar 2026. De grenzen worden elk jaar geïndexeerd.