

Kleine groene woonlocaties

Praktijkverkenning onder Gelderse gemeenten

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

November 2025

Kleine groene woonlocaties

Praktijkverkenning onder Gelderse gemeenten

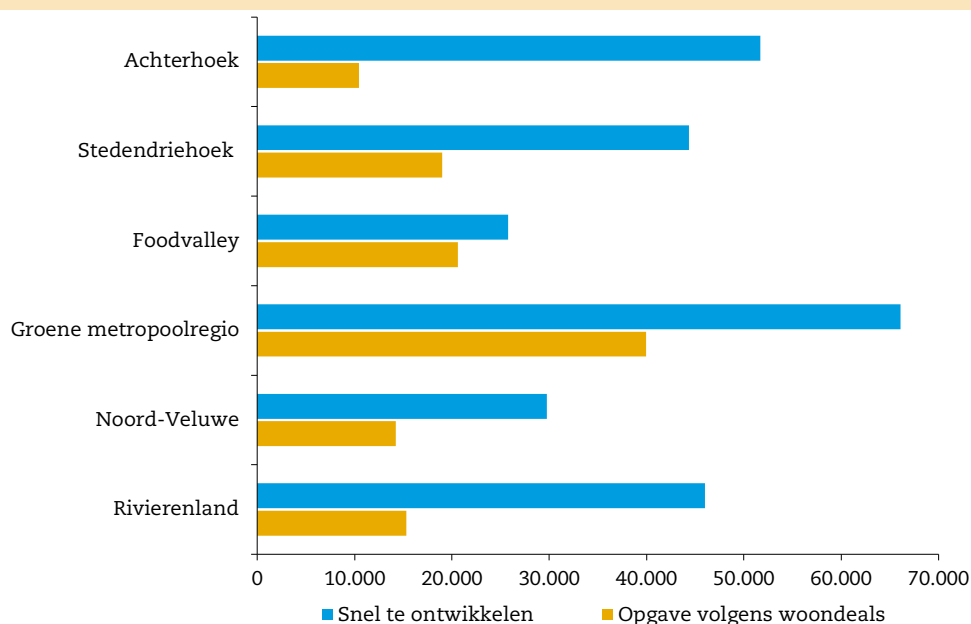
Martin Koning
Noud Latta
Ayla van Nieuwland

Inhoudsopgave	
Conclusie op hoofdlijnen	7
Samenvatting	9
1 Inleiding	19
2 Potentieel woningaanbod voor praktijkverkenning	21
2.1 Selectiecriteria zoekgebied voor kleine groene woonlocaties	21
2.2 Planaanbod in Gelderse regionale woondeals	22
2.3 Bruto ruimtelijk potentieel aan kleine groene woonlocaties	26
2.3.1 Achterhoek	28
2.3.2 Stedendriehoek	30
2.3.3 Foodvalley	32
2.3.4 Groene metropoolregio	35
2.3.5 Noord-Veluwe	38
2.3.6 Rivierenland	40
3 Potentieel woningaanbod na praktijkverkenning	45
3.1 Praktijkverkenning	45
3.2 Potentieel na praktijkverkenning	46
3.3 Fysieke belemmeringen bij het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties	48
3.4 Beschikbaar potentieel binnen de woonregio's	51
3.4.1 Achterhoek	51
3.4.2 Stedendriehoek	54
3.4.3 Foodvalley	57
3.4.4 Groene metropoolregio	59
3.4.5 Noord-Veluwe	62
3.4.6 Rivierenland	65
4 Politiek-bestuurlijke belemmeringen en oplossingsrichtingen	69
4.1 Politiek-bestuurlijke belemmeringen	69
4.2 Oplossingsrichtingen om belemmeringen weg te nemen	71
Bijlage A Legenda bij afbeeldingen	73

Conclusie op hoofdlijnen

- Uit eerder EIB-onderzoek naar het potentieel van kleine groene woonlocaties in de provincie Noord-Holland kwam naar voren dat het ontwikkelen van kleinschalige woningbouw aan de randen van bestaande woonlocaties in lage dichtheden ('straatje erbij') een kansrijke route is om in aanvulling op de plannen in de regionale woondeals snel woningen te realiseren. In dit onderzoek is het potentieel van deze locaties voor de gemeenten in de provincie Gelderland verkend. Op basis van een praktijk-verkenning onder 21 Gelderse gemeenten is geïnventariseerd welk deel van het in kaart gebrachte bruto potentieel beschikbaar is om snel woningen te kunnen realiseren, bij welk deel er eerst belemmeringen moeten worden weggenomen en tot slot welk deel ongeschikt is.
- Uit de inventarisatie blijkt dat Gelderland veel ruimte biedt om snel woningbouw op kleine groene woonlocaties te realiseren. Het gaat in totaal om 35.000 hectare, waarbij stringente ruimtelijke voorwaarden zijn gehanteerd. Het betreft uitsluitend landbouwgrond binnen 500 meter van bestaande bebouwing zodat aangesloten kan worden op bestaande voorzieningen waarbij natuur- en stiltegebieden zijn uitgesloten. Uitgaande dat de helft hiervan wordt benut met een lage dichtheid van 15 woningen per hectare levert dit ruimte voor 260.000 woningen (figuur A). Dit aantal overtreft zelfs de gehele opgave van de provincie in de woondeals (bijna 120.000 woningen).

Figuur A **Potentieel aan snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en de woningopgave in de woondeals t/m 2030, naar Gelderse woonregio's**



Bron: Regionale woondeals, EIB

- Om snel meer woningen te bouwen en de achterstanden in te lopen bieden kleine groene woonlocaties goede perspectieven. Het voordeel van dit concept is niet alleen de snelle realisatietijd, maar ook het (kosten)voordeel doordat aangesloten kan worden op bestaande voorzieningen. Door te kiezen voor een landschappelijke bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare kan het gebied een landschappelijk karakter behouden met veel

ruimte voor groen en natuurinclusief bouwen. Hogere dichtheden kunnen in specifieke gevallen ook goed mogelijk zijn.

- In de regionale Gelderse woondeals worden de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw echter nog weinig benut. Verreweg het grootste deel van de woningen die op locaties buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) worden gebouwd, zijn onderdeel van projecten met meer dan 100 woningen. Bij 3% van de woningen (2.000 woningen) gaat het om projecten tot 50 woningen en bij 7% (4.600 woningen) om projecten van 50 tot 100 woningen. Er zijn hierbij wel regionale verschillen, maar in alle regio's betreft het merendeel van de geplande woningen grote projecten.
- Het beeld is vaak dat grote projecten veel woningen opleveren, maar in de praktijk vergen deze projecten veel voorbereidingstijd en zijn ook de doorlooptijden na de start bouw lang. Zo hebben projecten vanaf 1.000 woningen (twee derde van de woningen buiten het bestaand bebouwd gebied) na start bouw een gemiddelde doorlooptijd van meer dan 10 jaar, terwijl projecten tot 100 woningen gemiddeld binnen 2 tot 3 jaar worden afgerond. Bovendien blijken de grotere projecten in de Gelderse gemeenten gevoeliger voor vertragingen.
- De gemeenten in Gelderland ervaren weinig prikkels om woningen op kleine groene woonlocaties te ontwikkelen. De systematiek van de woondeals met afspraken tussen overheden sluit kleine groene woonlocaties niet uit, maar leent zich wel meer voor het opnemen van grotere projecten. Deze projecten hebben politiek en ambtelijk ook meer uitstraling en er zijn ook subsidies voor beschikbaar. Verder geven gemeenten aan dat programmeringseisen bij kleine projecten moeilijk rendabel te realiseren zijn. Ook bestaat bij gemeenten soms het beeld dat grotere projecten gemiddeld minder ambtelijke capaciteit vergen dan meerdere kleine projecten. Gelet op de lange doorlooptijden en vertragingen bij grotere projecten lijkt dit echter voor discussie vatbaar. Voor het op peil houden van de voorzieningen in kleine woonkernen wordt wel vaker gekozen voor kleinschalige projecten.
- Vanuit de provincie worden geen grote belemmeringen aan het ontwikkelen van kleinschalige locaties opgelegd. Alleen het aanpassen van de benodigde provinciale infrastructuur of het ontwikkelen van woningbouw in de groene ontwikkelingszones kunnen belemmeringen vanuit de provincie opleveren. In het provinciale Actieplan Wonen wordt al sterk in op het terugdringen van het tekort aan ambtelijke capaciteit. Ook ondersteunt de provincie gemeenten bij het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties.
- Aangezien de belemmeringen in hoofdzaak bestuurlijk van aard zijn, zijn deze omgekeerd ook politiek-bestuurlijk weg te nemen. Het expliciet opnemen van een kleine kernenbeleid in het ruimtelijk domein en bij de bestuurlijke afspraken is hier een belangrijk startpunt. Een ander hoofdpunt ligt bij programmeringseisen die passen bij de kleine schaal van deze projecten. Dit betekent meer vrijheid en flexibiliteit voor dit soort projecten en minder stringente quoteringen en betaalbaarheidseisen op dit projectniveau. Ten slotte zou een betere toegang tot middelen en capaciteit (ook) voor kleinere projecten kunnen worden georganiseerd.
- Naast de ruim 35.000 hectare aan locaties waarop snel woningen kunnen worden gerealiseerd zijn er ook 42.000 hectare aan potentiële kleine groene woonlocaties die vanwege verschillende fysieke belemmeringen niet direct beschikbaar zijn. Hiervan wordt ruim 10% veroorzaakt door stikstof. Het gaat hier niet alleen om de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden zelf, maar ook om de stikstofzonering aan de randen van de Veluwe en de gebieden in Winterswijk waarbinnen door de provincie voorlopig geen natuurvergunningen worden verleend. Deze belemmeringen kunnen door het Rijk worden weggenomen met het ophogen van de ondergrens tot 1 mol per hectare per jaar. Hiermee komt extra ruimte voor dit kleinschalige woningbouw beschikbaar en kan ook binnen de ingestelde stikstof-zoneringen worden gebouwd. De resterende 21.000 hectare die op basis van de ruimtelijke criteria in beeld zijn gebracht zijn vanwege andere ruimteclaims (locaties rond bestaande bedrijvigheid, energieparken en buitendijkse overstroomgebieden) niet beschikbaar voor woningbouw.

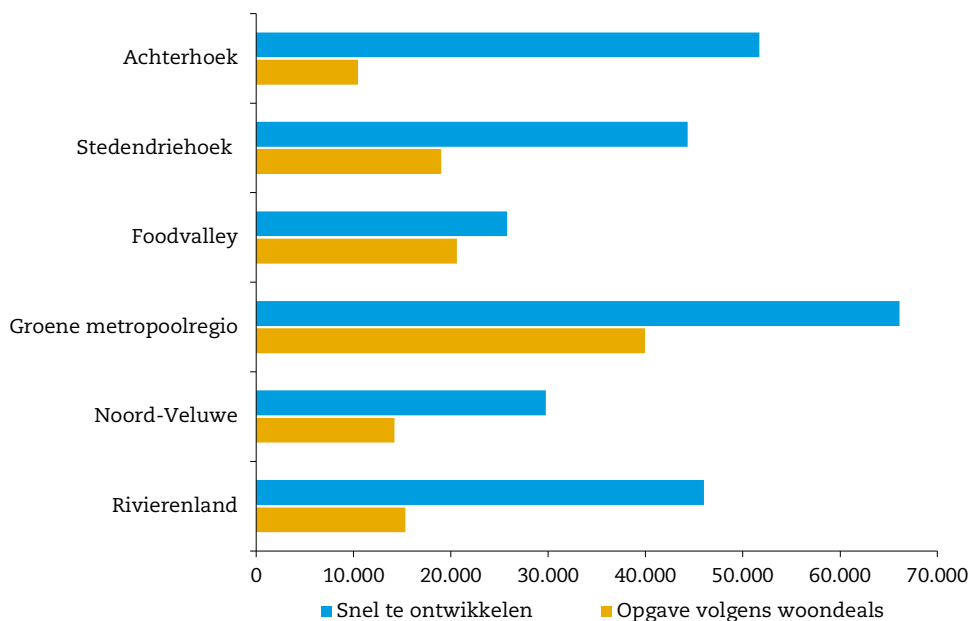
Samenvatting

Dit rapport beschrijft een praktijkverkenning onder Gelderse gemeenten naar het potentieel van kleine groene woonlocaties ('straatje erbij') binnen de provincie Gelderland. Eerst is het potentieel van kleine groene woonlocaties verkend. Vervolgens zijn de woningbouwplannen uit de regionale woondeals bekeken om te analyseren in hoeverre gemeenten al bouwen op kleine groene woonlocaties. Tot slot zijn zowel politiek-bestuurlijke als fysieke belemmeringen in kaart gebracht die woningbouw op kleinschalige locaties bemoeilijken.

Gelderland heeft volop mogelijkheden om op kleine groene woonlocaties te bouwen

Op basis van een ruimtelijke analyse en gesprekken met 21 gemeenten blijkt dat er in Gelderland ruime mogelijkheden liggen om woningen te realiseren op kleine groene woonlocaties. Dit is landbouwgebied binnen 500 meter van bestaande bebouwing dat geschikt is voor kleinschalige woningbouw zodat aangesloten kan worden op bestaande voorzieningen. Natuur- en stiltegebieden zijn hierbij uitgesloten. Van alle locaties die voldoen aan deze stringente ruimtelijke criteria voor het 'straatje erbij' biedt ruim 35.000 hectare goede mogelijkheden om snel woningen toe te voegen. Uitgaande dat de helft hiervan voor woningbouw wordt benut met een lage dichtheid van 15 woningen per hectare dan levert dit in totaal ruimte voor 260.000 woningen (figuur 1). In alle Gelderse regio's overtreft het potentieel de opgave in de Gelderse woondeals (bijna 120.000 woningen). Vooral in de Achterhoek met een meer landelijk karakter is het potentieel vele malen groter dan de woningbehoefte.

Figuur 1 Potentieel aan snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en de woningopgave in de woondeals t/m 2030, naar Gelderse woonregio's



Bron: Regionale woondeals, EIB

Om snel meer woningen te bouwen en de achterstanden in te lopen bieden kleine groene woonlocaties hiermee goede perspectieven. Het voordeel van dit concept is niet alleen de snelle realisatietijd, maar ook het (kosten)voordeel doordat aangesloten kan worden op bestaande voorzieningen. Door te kiezen voor een landschappelijke bebouwingsdichtheid van 15

woningen per hectare kan het gebied een landschappelijk karakter behouden met veel ruimte voor groen en natuurinclusief bouwen. Hogere dichtheden kunnen in een specifieke gevallen ook goed mogelijk zijn.

Gelderland bouwt weinig op kleine groene woonlocaties

Voor de zes regio's binnen de provincie Gelderland zijn woondeals opgesteld (tabel 1). Als de doelstellingen uit de woondeals worden gerealiseerd, neemt de Gelderse woningvoorraad tot 2030 met 13% toe. Dit is iets meer dan de woondeals voor heel Nederland (12%).

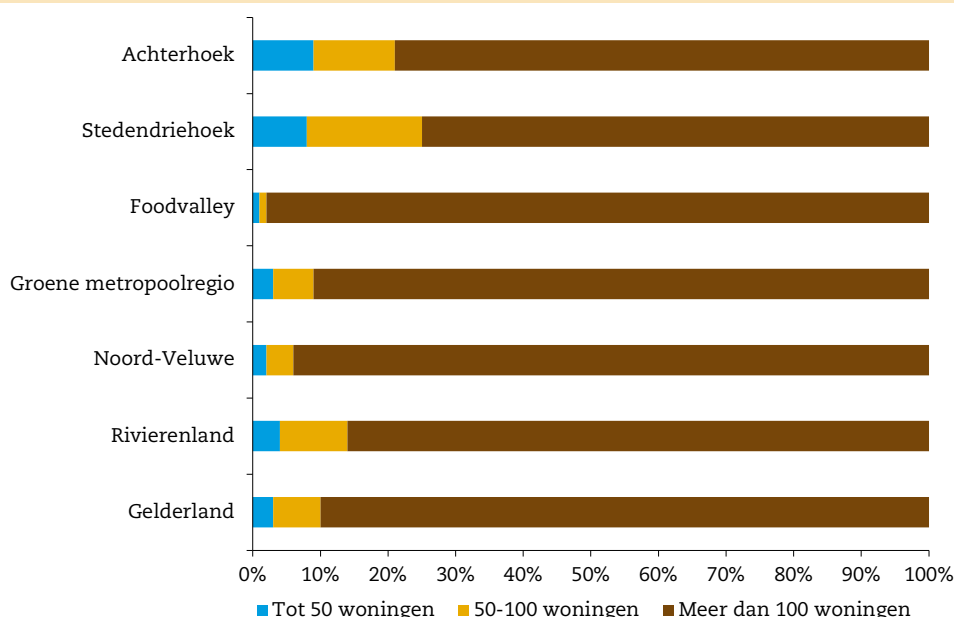
Tabel 1 Bestaande woningvoorraad en uitbreiding volgens Gelderse woondeals, per woonregio

	Woning- voorraad	Woondeals 2022-2030		
		Totaal	Binnen BBG	Buiten BBG
Achterhoek	120.000	10.500	46%	54%
Stedendriehoek	159.000	19.000	55%	45%
Foodvalley	118.000	20.600	22%	78%
Groene metropoolregio	368.000	40.000	51%	49%
Noord-Veluwe	81.000	14.200	63%	37%
Rivierenland	105.000	15.300	35%	65%
Totaal Gelderland	951.000	119.600	45%	55%

Bron: CBS, regionale woondeals, Nieuwbouwmonitor

Ongeveer 45% van de Gelderse woningbouw is gepland in bestaand bebouwd gebied (BBG). Het overige deel wordt gerealiseerd op nieuwe locaties buiten dit gebied. Van de woningen buiten het BBG wordt in Gelderland in de huidige plannen nog weinig op kleine groene woonlocaties gebouwd (figuur 2).

Figuur 2 Aandeel woningen buiten het bestaand bebouwd gebied in Gelderland, naar projectgrootte en woonregio



Bron: Regionale woondeals, Nieuwbouwmonitor

Ongeveer 90% van de geplande woningbouw op uitleglocaties wordt gerealiseerd in projecten van meer dan 100 woningen. De woondeals richten zich sterk op grote sleutelprojecten. Bijna 60% van de geplande woningen betreft zelfs projecten van 1.000 woningen of meer. Kleine projecten met maximaal 50 woningen beslaan slechts 3% van de geplande woningbouw (2.000 woningen). Er zijn hierbij wel regionale verschillen, maar in alle regio's betreft het merendeel van de geplande woningen grote projecten. Ook in de in de vergunningverlening tussen 2021 en 2024 hadden kleine projecten met circa 10% een beperkt aandeel in het totaal aantal woningen in Gelderland.¹

Grote projecten: woningen worden over een lange periode opgeleverd

Grote projecten leveren veel woningen op, maar in de praktijk vergen deze projecten veel voorbereidingstijd en zijn ook de doorlooptijden na de start bouw langer dan kleine projecten (tabel 2). Van de buitenstedelijke projecten met meer dan 1.000 woningen (goed voor de helft van het aantal woningen) bedraagt de doorlooptijd vanaf start bouw tot de afronding van het project gemiddeld 11 jaar. Binnen deze projecten worden jaarlijks ongeveer 230 woningen gefaseerd opgeleverd. Aangezien grote projecten het grootste deel van de woningopgave moeten vervullen, werkt vertraging bij deze projecten sterker door in de jaarlijkse gereedmeldingen dan vertraging bij kleine projecten. Bij kleinere projecten is de totale doorlooptijd bovendien veel kleiner: 2 tot 3 jaar bij projecten van minder dan 100 woningen. Dit betekent dat de woning- productie met deze projecten veel sneller kan worden opgeschaald dan met de grote projecten, zeker als ook rekening wordt gehouden met een langere voorbereidingsfase. Door veel kleinere projecten te ontwikkelen kan ook het risico op vertragingen van een individueel project beter worden opgevangen.

¹ Dit aandeel is hoger dan het aandeel van woningen op kleinschalige groene woonlocaties in de woondeals. Het verschil komt enerzijds omdat in de vergunningverlening ook kleine projecten binnen bestaand bebouwd gebied zijn opgenomen en anderzijds omdat niet alle initiatieven voor kleinschalige groene woonprojecten in de woondeals in beeld zijn.

Tabel 2 **Projecten buiten bestaand bebouwd gebied in de Gelderse woondeals, naar projectgrootte**

	Bouwfase in jaren	Aantal projecten	Woningen per jaar per project
Tot 50	2	55	15
50 tot 100	3	43	25
100 tot 500	5	85	40
500 tot 1.000	7	12	100
Vanaf 1.000	11	17	230

Bron: Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Grootste deel van de Gelderse woondeals loopt achter op schema

Het huidige ontwikkeltempo² van 40 Gelderse gemeenten loopt achter bij de doelstelling uit de woondeals. De overige 11 gemeenten lopen wel op schema om de beoogde woningaantallen voor 2030 te realiseren. Op provinciaal niveau is op dit moment slechts 75% volgens de planning uit de woondeals gerealiseerd (tabel 3). Hierbij lopen de realisaties in alle regio's achter bij de planning. Alleen in de Achterhoek en de Groene Metropoolregio is de achterstand relatief beperkt.

Tabel 3 **Ontwikkeltempo van Gelderse regio's, augustus 2025**

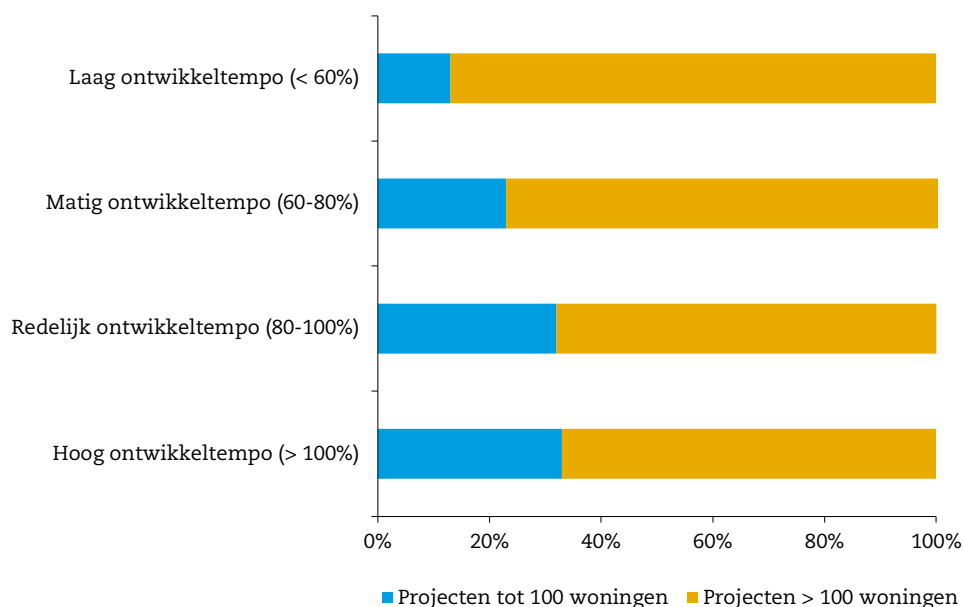
	Planning	Gerealiseerd	Ontwikkeltempo
Achterhoek	3.600	3.000	81%
Stedendriehoek	7.500	4.700	63%
Foodvalley	11.000	7.400	67%
Groene metropoolregio	14.300	13.300	93%
Noord-Veluwe	5.500	3.500	63%
Rivierenland	5.600	3.900	69%
Totaal Gelderland	47.500	35.800	75%

Bron: Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Een belangrijke onderliggende verklaring voor gemeenten met een laag ontwikkeltempo is de focus op grootschalige buitenstedelijke projecten. Zo realiseren gemeenten met een ontwikkeltempo van minder dan 60% ruim 85% van de buitenstedelijke woningbouw in projecten groter dan 100 woningen, terwijl gemeenten die op schema lopen slechts 65% van de buitenstedelijke woningbouw realiseren in grotere projecten.

² Dit is het aantal gerealiseerde woningen tot augustus 2025 als aandeel van het aantal woningen dat volgens de planning in de woondeals had moeten worden gerealiseerd.

Figuur 3 Verdeling woningen tussen kleine en grote projecten buiten het BBG naar Gelderse gemeenten met laag, matig, redelijk en hoog ontwikkeltempo



Bron: Nieuwbouwmonitor

Gelderland kent groot potentieel aan kleine groene woonlocaties

De inventarisatie van de mogelijkheden voor kleine groene woonlocaties laat zien dat er in alle regio's een groot potentieel bestaat (tabel 4). In totaal voldoen bijna 100.000 hectare aan de ruimtelijke criteria van een groene woonlocatie (landbouwgrond binnen 500 meter van een woonkern).

Tabel 4 Potentieel aanbod van kleine groene woonlocaties op basis van ruimtelijke criteria in Gelderland, in hectare per woonregio

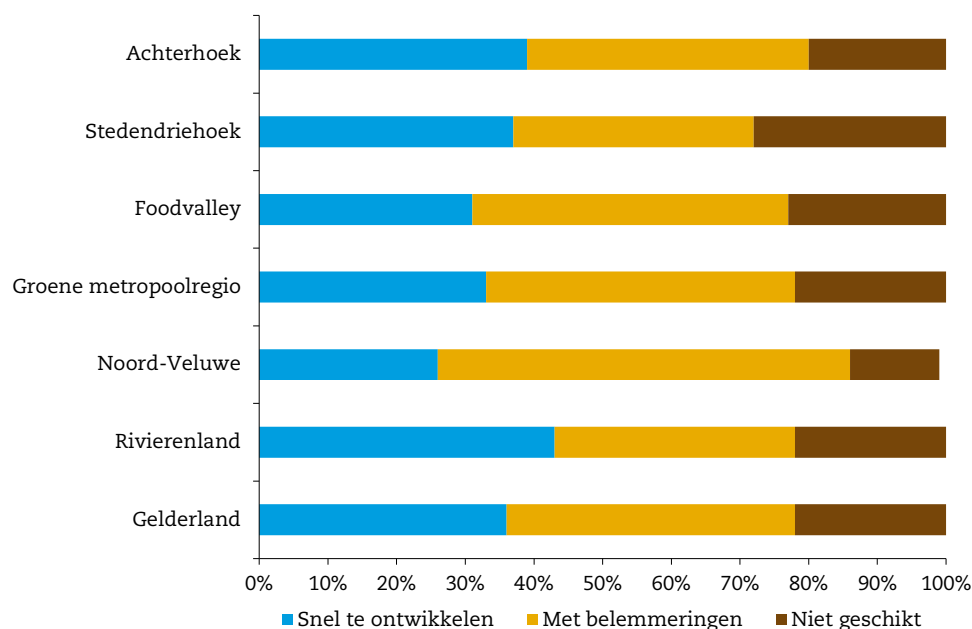
	Totale Oppervlak	Landbouw	Potentieel KLW
Achterhoek	111.000	84.000	24.000
Stedendriehoek	105.000	49.000	17.000
Foodvalley	61.000	26.000	13.000
Groene metropoolregio	107.000	49.000	21.000
Noord-Veluwe	54.000	18.000	8.000
Rivierenland	76.000	51.000	15.000
Totaal Gelderland	514.000	277.000	98.000

Bron: CBS, EIB

Uit de gesprekken met gemeenten blijkt dat ruim een derde van de bijna 100.000 hectare snel en zonder belemmeringen kan worden ontwikkeld (figuur 4). Voor ruim 40% van het ruimtelijk potentieel geldt dat eerst belemmeringen moeten worden weggenomen voordat woningbouw

mogelijk is. Het resterende deel is vanwege andere ruimteclaims (locaties rond bestaande bedrijvigheid, energieparken en overstroomgebieden) niet beschikbaar voor woningbouw.

Figuur 4 Bruto potentieel aanbod van kleine groene woonlocaties verdeeld naar type geschiktheid in Gelderland, in procenten



Bron: EIB

Van de in totaal ruim 38.000 hectare die snel kunnen worden ontwikkeld, worden 3.100 hectare in de woondeals al benut voor woningbouw buiten het bestaand bebouwd gebied (tabel 5). Het netto potentieel zonder de plannen uit de woondeals bedraagt ongeveer 35.000 hectare. Dit potentieel biedt ruimte voor 260.000 woningen en hierbij ligt in alle regio's al voldoende potentieel om de gehele woningbehoefte tot 2030 op te kunnen vangen.

Tabel 5 Snel beschikbaar potentieel van kleine groene woonlocaties dat zonder belemmeringen is te realiseren, in hectare per woonregio

	Snel beschikbaar	Opgenomen in woondeals	Netto snel potentieel
Achterhoek	7.200	300	7.000
Stedendriehoek	6.400	500	5.900
Foodvalley	4.600	650	3.400
Groene metropoolregio	9.700	900	8.800
Noord-Veluwe	4.200	250	4.000
Rivierenland	6.600	500	6.300
Totaal Gelderland	38.200	3.100	35.100

Bron: EIB, Nieuwbouwmonitor

Politiek-bestuurlijke belemmeringen beperken woningbouw op kleine groene woonlocaties

Gegeven het ruime potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties in Gelderland rijst de vraag waarom niet meer woningen op deze locaties worden gebouwd. Vanuit de provincie worden geen grote belemmeringen aan het ontwikkelen van deze locaties opgelegd. De provincie voert zelfs beleid dat gemeenten hierbij faciliteert. Alleen bij het aanpassen van de benodigde provinciale infrastructuur of het ontwikkelen van woningbouw in de groene ontwikkelingszones kunnen belemmeringen vanuit de provincie optreden. Uit de gesprekken bleek dat gemeenten weinig prikkels ervaren om meer woningen op kleine groene woonlocaties te realiseren. Hiervoor zijn vier redenen:

- Bij gemeenteraden, wethouders en ambtenaren is er een sterke voorkeur voor het ontwikkelen van grote projecten, wat de aandacht voor het bouwen van kleine projecten verdringt. De beeldvorming hierbij is dat de inzet bij grote projecten meer woningen oplevert dan een inzet op veel kleine projecten. Deze projecten hebben politiek en ambtelijk ook meer uitstraling. Ook geven Gelderse gemeenten vaak meer voorrang aan binnenstedelijke locaties om de kwaliteit van het buitengebied te behouden. Alleen als het bestaand bebouwd gebied te weinig mogelijkheden biedt, kiezen gemeenten ervoor om buiten dit gebied te bouwen. Om de voorzieningen op peil te houden in kleine woonkernen wordt wel vaker gekozen voor kleinschalige projecten.
- Ook vanuit de bestuurlijke afspraken rond de woondeals zijn weinig prikkels om kleinschalig te bouwen. Zo richten de woondeals zich sterk op grote sleutelprojecten om in de woningopgave te voorzien. Voor deze projecten zijn vaak ook veel Rijksmiddelen uitgetrokken. Bovendien worden in de regionale woondeals afspraken gemaakt over hoeveel woningen iedere gemeente op basis van evenredigheid gaat bouwen, wat de prikkel voor gemeenten beperkt om meer (kleinschalig) te bouwen. Weliswaar mogen gemeenten plannen ontwikkelen tot 130% van de aan hun toegekende woningen, maar dit is vooral bedoeld om eventuele uitstel of afstel van projecten te kunnen opvangen. Tot slot bevatten de regionale woondeals geen concrete afspraken over hoeveel woningen op kleine groene woonlocaties moeten worden gerealiseerd.
- Verder geven gemeenten aan dat de generieke quoteringsisen, die zij onder druk van de gemeenteraad ook aan kleine projecten moeten opleggen, in de praktijk moeilijk te realiseren zijn. Gelet op de beperkte omvang van de projecten op kleine groene woonlocaties moet er relatief veel inspanning worden geleverd om samen met corporaties sociale huurwoningen te realiseren. Bovendien bieden deze type locaties weinig mogelijkheden om de quoteringsisen met uiteenlopende typen woningen rendabel te realiseren. Grote projecten met hogere dichtheden bieden meer mogelijkheden om de generieke quoteringsisen te realiseren, waardoor in de praktijk voorrang wordt gegeven aan deze projecten.
- Een ander veelgenoemd argument is de beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten, waardoor gemeenten in de regel voorrang geven aan de grote projecten boven meerdere kleine projecten. Gelet op de lange doorlooptijden en vertragingen bij grotere projecten lijkt dit echter voor discussie vatbaar. Gemeenten aan dat vooral de grote onzekerheid rondom projecten die worden vertraagd als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures bij de Raad van State (RvS) veel ambtelijke capaciteit vergt. Een aantal Gelderse gemeenten met veel kleine kernen blijkt in de praktijk wel goed in staat te zijn om de ambtelijke capaciteit te verdelen over meerdere kleine projecten. Gemeenten zijn in de praktijk vaak terughoudend om de capaciteit bij ontwikkelaars te benutten. Ontwikkelaars kunnen in dit kader gegevens aanleveren en onderzoeken verrichten voor het vergunningsproces om de druk op de ambtelijke capaciteit te verlichten. De provincie Gelderland zet in haar Actieplan Wonen al € 3,7 miljoen in voor extra ambtelijke capaciteit en meer kennis en kunde om gemeenten te ondersteunen.

Mogelijkheden om belemmeringen weg te nemen

Aangezien de belemmeringen in hoofdzaak bestuurlijk van aard zijn, zijn deze omgekeerd ook politiek-bestuurlijk weg te nemen. Om het bouwen op kleinschalige groene woonlocaties snel te bevorderen lijken de volgende acties kansrijk:

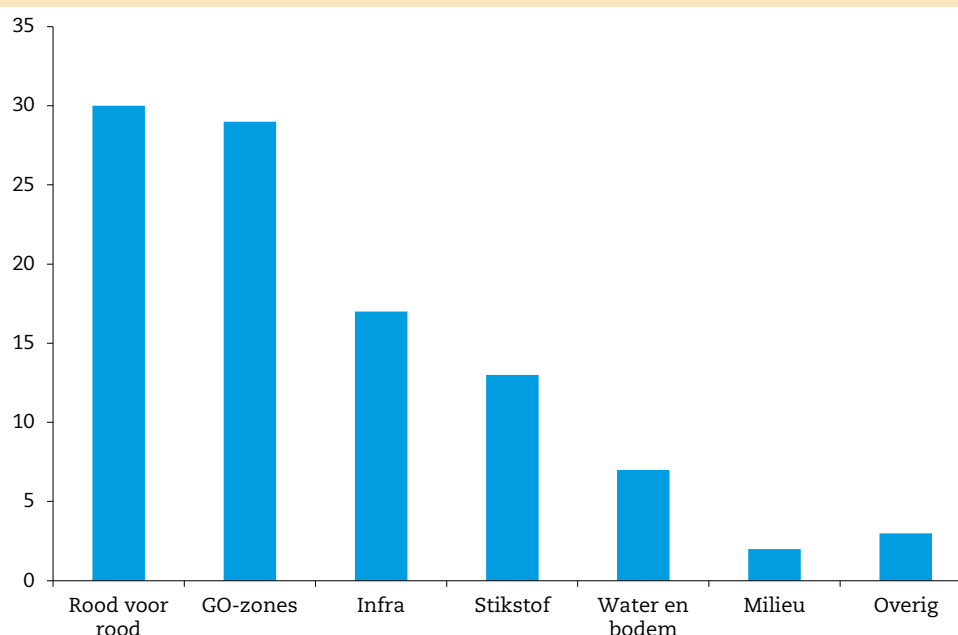
- Sterkere prikkels voor gemeenten zijn noodzakelijk om meer op kleine groene woonlocaties te bouwen zodat snel extra woningen worden gerealiseerd. Hiermee kan in aanvulling op de bestaande plannen in de omvangrijke behoefte aan woningen worden voorzien. In aanvulling op de grote sleutelprojecten moet ook expliciet worden gestuurd op het ontwikkelen van aantallen woningen op kleine groene woonlocaties. Hier ligt in eerste instantie een belangrijke rol voor de gemeenten zelf, maar ook de provincie en het Rijk kunnen hierbij een rol spelen.
- Het expliciet opnemen van een kleine kernenbeleid in het ruimtelijk domein en bij de bestuurlijke afspraken tussen de gemeenten, provincie en het Rijk rond de woondeals kan hiervoor een belangrijk startpunt zijn. Door de voortgang hiervan te monitoren kan tussentijds worden bijgestuurd.
- Een ander hoofdpunt ligt bij het hanteren van programmeringseisen door gemeenten die passen bij de kleine schaal van deze projecten. Dit betekent meer vrijheid en flexibiliteit voor dit soort projecten en minder stringente quoteringen en betaalbaarheidseisen op dit projectniveau.
- De druk op de ambtelijke capaciteit kan worden verminderd door als gemeente vaker de capaciteit bij ontwikkelaars te benutten voor het aanleveren van de benodigde gegevens en onderzoeken in het vergunningverleningsproces.
- Het Rijk kan meer sturing bieden door ook in Rijksbeleid rond kleine kernen meer te sturen op aantallen woningen. Zo wordt in de concept Nota Ruimte 'straatje of wijkje erbij' wel genoemd, maar worden hier verder geen aantallen aan verbonden. Het Rijk kan middelen beschikbaar stellen - als tegenhanger van de Rijksmiddelen voor grote sleutelprojecten - om de ontwikkeling van woningbouw op kleine groene woonlocaties te ondersteunen. Deze middelen kunnen worden aangewend om in benodigde voorzieningen (infrastructuur en OV), kosten voor bedrijfsbeëindigingen en -verplaatsingen of in extra ambtelijke capaciteit te voorzien. Als alternatief kan het Rijk de huidige woningbouwsubsidies ook beschikbaar stellen voor kleinschalige locaties.³
- Tot slot kan het Rijk wet- en regelgeving aanpassen om het aantal schakels in beroeps-procedures te verminderen en de behandeltermijnen voorspelbaarder te maken. Kleine projecten hebben naar verhouding meer last van bezwaarprocedures dan grote projecten. De lengte van de behandeltermijn is in principe gelijk, maar door de beperkte omvang en doorlooptijd van kleine projecten zijn de kosten van de vertraging relatief hoog. Maatregelen rond bezwaar en beroep leveren tevens voordelen op voor de inzet van ambtelijke capaciteit.

Fysieke belemmeringen

Uit de verkenning onder Gelderse gemeenten blijkt dat er een ruim potentieel is aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties. Hiernaast zijn in totaal 42.000 hectare aan kleinschalige locaties waar fysieke belemmeringen spelen. Uit de gesprekken met de gemeenten kwamen 7 typen fysieke belemmeringen naar voren. In figuur 5 staan de aandelen van de verschillende typen belemmeringen in het totale potentieel waar belemmeringen op liggen.

³ Vanaf volgend jaar stelt het Rijk via de Realisatiestimulans € 7.000 beschikbaar voor iedere nieuwbouwwoning in het betaalbare segment.

Figuur 5 Reden van belemmeringen, in procenten van het totale gebied met belemmeringen



Bron: EIB

Van deze zeven typen belemmeringen zijn er twee die met beleid deels kunnen worden weggenomen. Het gaat hierbij om belemmeringen rond infrastructuur en stikstof:

- **Infrastructuur:** Gelderse gemeenten geven aan dat lokale ontsluiting op het wegennet voor specifieke locaties een belemmering vormt voor het realiseren van woningbouw. Het vergt extra investeringen om veilig doorgaande wegen of spoor over te kunnen steken. Ook kan de druk op het wegennet of het openbaar vervoer toenemen door de groei van het aantal woningen, waardoor de capaciteit moet worden uitgebreid. Het beschikbaar stellen van meer middelen vanuit de provincie en het Rijk kan helpen om ook deze locaties geschikt te maken voor kleinschalige woningbouw.
- **Stikstof:** Het gaat hier niet alleen om de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden zelf, maar ook om de stikstofzonerings aan de randen van de Veluwe en de Natura 2000-gebieden in Winterswijk waarbinnen door de provincie voorlopig geen natuurvergunningen worden verleend. Zolang er geen oplossing voor de stikstofdepositie in deze gebieden is gevonden, is woningbouw op korte en middellange termijn niet of nauwelijks te realiseren binnen de stikstofbuffer. Deze belemmeringen kunnen door het Rijk worden weggenomen door het ophogen van de ondergrens tot 1 mol per hectare per jaar. Hiermee komt ruimte voor kleinschalige woningbouw beschikbaar en kan ook binnen de ingestelde stikstofzonerings worden gebouwd.

Bij de overige belemmeringen⁴ bieden oplossingsrichtingen minder perspectief om snel meer woningen te realiseren op kleinschalige locaties. Voor een nadere beschrijving van deze belemmeringen wordt verwezen naar de hoofdstekst.

⁴ Bij 'Rood voor rood' gaat het om een cluster van enkele boerderijen en schuren, waarvoor in Gelderland al een regeling bestaat die het mogelijk maakt om verouderde agrarische bebouwing te slopen in ruil voor een kavel waar je een woning op mag bouwen. Deze locaties vergen in de regel meer investeringen in voorzieningen. Bij Groene Ontwikkelingszones (GO) gaat het om door de provincie aangewezen gebieden waar alleen onder strikte voorwaarden mag worden gebouwd om de ruimtelijke kwaliteit ervan te beschermen.

1 Inleiding

In het najaar van 2022 heeft het EIB in het onderzoek ‘Kleine groene woonlocaties’ een verkenning gemaakt van mogelijkheden voor kleinschalige woningbouw aansluitend op de bestaande bebouwing.⁵ In de media is dit ook wel aangeduid als ‘straatje erbij’. Gezien de woningnood was het waardevol om de mogelijkheden voor kleine groene locaties tegen het licht te houden. In eerste instantie is dit onderzoek om praktische redenen alleen uitgevoerd voor de provincie Noord-Holland. In 2023 is in opdracht van het ministerie van BZK een vergelijkbaar onderzoek⁶ voor de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant uitgevoerd. Tegelijkertijd is voor de provincie Noord-Holland een verdiepend onderzoek uitgevoerd om in kaart te brengen welke mogelijkheden en belemmeringen er spelen op de locaties die uit het onderzoek naar voren kwamen en wat de algemene belangstelling is voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties.⁷ Uit dit verdiepende onderzoek bleek dat gemeenten positief tegenover het onderzoek stonden en bereid waren hun ervaringen en inzichten te delen. De gesprekken leverden vanuit de gemeenten waardevolle inzichten op over de mogelijkheden en belemmeringen van het dit concept.

Het ministerie van VRO heeft het EIB gevraagd om het verdiepende onderzoek ook uit te voeren voor de provincie Gelderland. Dit onderzoek richt zich op het in kaart brengen van de mogelijkheden in de provincie, de interesse van gemeenten in de ontwikkeling van kleine groene woonlocaties en of er al plannen voor deze locaties bestaan. Daarnaast zal in kaart worden gebracht welke belemmeringen zich volgens de gemeenten voordoen bij het ontwikkelen van deze locaties en welke rol het Rijk, de provincie en gemeenten kunnen spelen om deze belemmeringen weg te nemen. Het onderzoek moet voor de provincie Gelderland een beeld opleveren van de kansrijke locaties met het potentieel aan nieuwbouwwoningen dat snel op kleine groene woonlocaties kan worden ontwikkeld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de methodiek en het potentieel woningaanbod op basis van ruimtelijke criteria beschreven. Dit wordt per woonregio uitgewerkt, waarbij inzicht wordt gegeven in de geselecteerde gebieden en het mogelijke woningaanbod. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van de praktijkverkenning onder 21 Gelderse gemeenten beschreven. Naast het snel beschikbare potentieel aan woningen op kleine groene woonlocaties worden ook de fysieke belemmeringen in beeld gebracht. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op politiek-bestuurlijke belemmeringen en de oplossingsrichtingen om deze meer woningbouw op kleine groene woonlocaties te stimuleren.

⁵ EIB (2022). ‘Kleine groene woonlocaties: Het belang van kleinschalige woningbouwlocaties in het groen voor het woningbouwbeleid’.

⁶ EIB (2023). ‘Kleine groene woonlocaties: Verkenning van de potentie van kleine groene woonlocaties in de provincies Utrecht, Zuid-Holland en Noord-Brabant’.

⁷ EIB (2023). ‘Kleine groene woonlocaties: Praktijktoets van locaties in 23 gemeenten in Noord-Holland’.

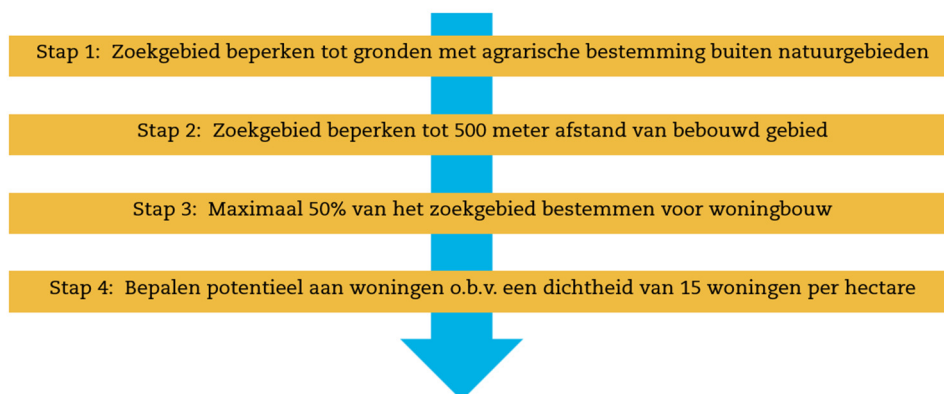
2 Potentieel woningaanbod voor praktijkverkenning

De methodologie van deze studie komt grotendeels overeen met die van de eerder verschenen studie 'Kleine groene woonlocaties; Praktijkverkenning van locaties in 23 gemeenten in Noord-Holland'. Eerst wordt in dit hoofdstuk de methodologie beschreven waar op basis van verschillende ruimtelijke criteria het potentieel van dit concept voor de individuele gemeenten uit de provincie Gelderland wordt bepaald. Vervolgens worden de Gelderse regionale woondeals beschreven. Hierbij wordt naast de totale bouwopgave tot 2030 voor de Gelderse gemeenten ook ingegaan op het aandeel van kleine groene woonlocaties in deze plannen. Tot slot wordt het bruto ruimtelijk potentieel beschreven, eerst voor alle woonregio's binnen de provincie Gelderland en vervolgens ook voor alle gemeenten binnen een regio.

2.1 Selectiecriteria zoekgebied voor kleine groene woonlocaties

Het concept 'Kleine groene woonlocatie' zijn nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties met een landelijke uitstraling die aansluiten op bestaande bebouwingskernen. In figuur 2.1 zijn de vier stappen weergegeven op basis waarvan locaties binnen de provincie Gelderland worden geselecteerd als een 'Kleine groene woonlocatie'

Figuur 2.1 **Stappenplan selecteren kleine groene woonlocaties**



Bron: EIB

Stap 1: Zoekgebied beperken tot gronden met agrarische bestemming buiten natuurgebieden
Het onderzoek richt zich alleen op landbouwgrond.⁸ Locaties met een andere (niet-agrarische) functie vallen buiten het zoekgebied van deze studie. Natuurgebieden zijn buiten het zoekproces gelaten, waarbij het gaat om gebieden die zijn aangeduid als Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, stiltegebieden, Gelders Natuur Netwerk (GNN) en nationale parken.⁹ De landbouwgrond kan zowel in bezit zijn van boeren als van pachters of ontwikkelaars.

⁸ Agrarisch terrein dat niet wordt gebruikt voor glastuinbouw, zoals (natuurlijk) grasland, terrein bestemd voor veehouderij, boomgaard, terrein beteeld met akkerbouw- en tuinbouwgewassen en terrein in gebruik voor de teelt van klein fruit.

⁹ Bestanden waar gebruik van zijn gemaakt, zijn 'Beschermd gebied - CDDA' (<https://www.pdok.nl/introductie/-/article/beschermd-gebieden-cdda-inspire-geharmoniseerd->), 'Stiltegebieden' (<https://www.pdok.nl/introductie/-/article/stiltegebieden>), 'Beschermd gebied - Cultuurhistorie' (<https://www.pdok.nl/introductie/-/article/beschermd-gebieden-cultuurhistorie-inspire-geharmoniseerd->), GNN (GNN | ArcGIS Hub) en Waardevol open gebied (Waardevol open gebied | ArcGIS Hub).

Stap 2: Zoekgebied beperken tot 500 meter afstand van bebouwd gebied

Binnen dit onderzoek wordt gekeken naar locaties die zich op relatief korte afstand van de bestaande bebouwing bevinden. Deze locaties zijn het meest geschikt voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties, omdat zo makkelijk en tegen relatief lage kosten op bestaande (fysieke) voorzieningen en infrastructuur kan worden aangesloten, zoals bijvoorbeeld riolering. Daarnaast zorgen locaties die zich dicht bij de bestaande bebouwing bevinden voor relatief weinig landschappelijke implicaties. Binnen deze studie is ervoor gekozen om alleen locaties mee te nemen die zich binnen 500 meter bevinden van bestaand bebouwd terrein (bebouwingskernen).¹⁰ Deze grens is tot op zekere hoogte arbitrair. Er kan bijvoorbeeld ook voor worden gekozen om naar een groter of juist kleiner gebied te kijken, indien gewenst. Na deze stap blijft dus enkel landbouwgrond over dat binnen 500 meter van de bestaande bebouwing ligt. Dit kan worden gezien als het 'ruimtelijk potentieel'.

Stap 3: Maximaal 50% van het zoekgebied bestemmen voor woningbouw

De inrichting van het gebied moet goed aansluiten bij de groene omgeving. Hierbij zijn twee factoren van invloed. De eerste factor is het bebouwingsaandeel. Dit is het percentage van het zoekgebied dat voor woningbouw op kleine groene locaties wordt aangewezen. Om ervoor te zorgen dat gebieden selectief worden bebouwd, is een bebouwingspercentage van (maximaal) 50% gehanteerd. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat uitbreiding rondom een bebouwingskern niet aan alle zijden zal plaatsvinden. Door een beperkt deel van het gebied te bebouwen, blijft er daarnaast binnen deze gebieden genoeg ruimte over voor combinaties met bijvoorbeeld landbouw, natuur of recreatie. Een groot deel van het ruimtelijk potentieel blijft dus groen. Het resultaat van deze stap is de helft van het ruimtelijk potentieel beschreven in de vorige stap en kan worden aangeduid als 'woningbouwgebied'.

Stap 4: Bepalen potentieel aan woningen o.b.v. een dichtheid van 15 woningen per hectare

De tweede factor die van belang is voor de ruimtelijke inrichting van het gebied, is de bebouwingsdichtheid. Door te kiezen voor een lage dichtheid behoudt het woongebied een landschappelijk karakter en is er bovendien ruimte voor groen en natuurinclusief wonen. Om deze reden is gekozen voor een landelijke bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare. Ook hier geldt dat een dichtheid van 15 woningen per hectare niet altijd en overal de best passende oplossing is. In stedelijke gemeenten met relatief weinig ruimte en een grote woningbouwopgave zou bijvoorbeeld kunnen worden gekozen voor een hogere dichtheid. Het resultaat van deze stap is het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd indien het woningbouwgebied uit de vorige stap wordt bebouwd met een dichtheid van 15 woningen per hectare, oftewel het 'potentieel aantal woningen'.

Politiek-bestuurlijke opvattingen niet uitgesloten

Bij de op basis van de hierboven beschreven ruimtelijke criteria aangewezen geschikte locaties wordt nog geen rekening gehouden met de politiek-bestuurlijke opvattingen over deze locaties.

2.2 Planaanbod in Gelderse regionale woondeals

De provincie Gelderland is verdeeld in zes woonregio's: de Achterhoek, de Stedendriehoek, Foodvalley, de Groene metropoolregio, Noord-Veluwe en Rivierenland. Voor deze regio's zijn in 2022 woondeals opgesteld (tabel 2.1).¹¹ Gelderland heeft op basis van deze woondeals een woningbouwopgave van bijna 120.000 nieuwbouwwoningen tussen 2022 en 2030.¹² De huidige woningvoorraad in de provincie bedraagt circa 950.000 woningen. Dit betekent dat de Gelderse woningvoorraad in de periode tot 2030, bij het behalen van de doelstelling, met 13% zal toenemen ten opzichte van de huidige voorraad.

¹⁰ Terrein dat wordt gebruikt voor wonen, werken, winkelen, uitgaan, cultuur en openbare voorzieningen.

¹¹ In 2022 bevatte de woondeals nog plannen voor bijna 110.000 woningen. Eind 2024 zijn de woondeals geactualiseerd waardoor de opgave met 10.000 woningen is uitgebreid.

¹² Dit is exclusief de gemeenten die wel onder de woondealregio's vallen, maar niet onder de provincie Gelderland.

Tabel 2.1 Bestaande woningvoorraad en uitbreiding volgens woondeals in Gelderland, per woonregio

	Woning- voorraad	Woondeals 2022-2030		
		Totaal	Binnen BBG	Buiten BBG
Achterhoek	120.000	10.500	46%	54%
Stedendriehoek	159.000	19.000	55%	45%
Foodvalley	118.000	20.600	22%	78%
Groene metropoolregio	368.000	40.000	51%	49%
Noord-Veluwe	81.000	14.200	63%	37%
Rivierenland	105.000	15.300	35%	65%
Totaal Gelderland	951.000	119.600	45%	55%

Bron: CBS, regionale woondeals, Nieuwbouwmonitor

Naar schatting is 45% van de woningen in de Gelderse woondeals gepland in bestaand bebouwd gebied (BBG) en het overig deel op locaties buiten dit gebied.¹³ Binnen de woondealregio's zijn de verschillen tussen gemeenten groot. Zo zijn er gemeenten die sterk inzetten op ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied (BBG), terwijl andere gemeenten juist sterk inzetten op uitbreiding. De verschillen hangen sterk samen met de beschikbare locaties. Binnen de grote steden Arnhem en Nijmegen is bijvoorbeeld het grootste gedeelte van het gemeentelijk grondgebied bebouwd, waardoor er weinig ruimte is voor uitbreiding. In de landelijke gemeenten zijn daarentegen vaak minder mogelijkheden voor herontwikkeling of transformatie, waardoor deze gemeenten zich sterker richten op uitbreiding.

Uit tabel 2.1 blijkt dat twee regio's de woningvoorraad, binnen de betreffende regio, relatief sterker willen laten toenemen. In Foodvalley gaat het om een uitbreiding van 17% ten opzichte van de huidige voorraad, waarvan 78% buiten het BBG. In Noord-Veluwe is dat 18%, waarvan bijna twee derde in het BBG. De Achterhoek blijft met een geplande uitbreiding van 9% achter bij de overige regio's.

Planaanbod: veel grootschalige projecten van meer dan 1.000 woningen

De woondeals richten zich met name op grote (sleutel)projecten. Zo wordt ongeveer 90% van de plancapaciteit op uitleglocaties in projecten van meer dan 100 woningen gerealiseerd (tabel 2.2). Het aantal projecten van minder dan 50 woningen beslaat daarentegen slechts 3% van de totale plancapaciteit uit de woondeals. Tussen de woonregio's zijn er wel verschillen. Zo is het aandeel van projecten tot 100 woningen in de Achterhoek en de Stedendriehoek met respectievelijk 21% en 25% van de plancapaciteit beduidend groter dan in de andere regio's. Ondanks deze regionale verschillen geldt voor alle regio's dat het merendeel van de woningen vanuit grote projecten moeten worden gerealiseerd.

¹³ Deze inschatting is gemaakt op basis van projecten uit de Nieuwbouwmonitor die in voorbereiding of ontwikkeling waren.

Tabel 2.2 Woondeals buiten bestaand bebouwd gebied opgesplitst naar projectgrootte in Gelderland, per woonregio

	Aantal woningen buiten BBG		
	Tot 50 woningen	50-100 woningen	Meer dan 100 woningen
Achterhoek	9%	12%	79%
Stedendriehoek	8%	17%	75%
Foodvalley	1%	1%	98%
Groene metropoolregio	3%	6%	91%
Noord-Veluwe	2%	4%	94%
Rivierenland	4%	10%	86%
Totaal Gelderland	3%	7%	90%

Bron: CBS, regionale woondeals, Nieuwbouwmonitor

Looptijd van grootschalige projecten meer dan 10 jaar

Uit de Gelderse projectplanning blijkt dat grote buitenstedelijke projecten een relatief lange bouwphase kennen ten opzichte van kleinere buitenstedelijke projecten (tabel 2.3). De verwachte oplevering vanaf de start van de bouw neemt voor Gelderse woningbouwprojecten met meer dan 1.000 woningen gemiddeld 11 jaar in beslag. Bij kleinere projecten (tot 100 woningen) is de bouwphase met een gemiddelde doorlooptijd van 2 tot 3 jaar veel minder lang. Dit betekent dat meerdere kleine projecten op de korte termijn meer woningen kunnen opleveren dan één grootschalig bouwproject. Daarnaast wordt het risico op vertraging beter gespreid door in te zetten op verschillende kleine woningbouwlocaties. Gemeenten die afhankelijk zijn van één of enkele grootschalige projecten lopen een groter risico dat de doelstelling direct uit zicht raakt door bezwaar- en beroepsprocedures of andere onvoorziene omstandigheden. Hiermee lopen deze gemeenten tevens een groter risico om de doelstelling uit de woondeals niet te halen.

Tabel 2.3 Woondeals buiten bestaand bebouwd gebied opgesplitst naar projectgrootte in Gelderland, per woonregio

	Bouwphase in jaren	Aantal projecten	Woningen per jaar per project
Tot 50	2	55	15
50 tot 100	3	43	25
100 tot 500	5	85	40
500 tot 1.000	7	12	100
Vanaf 1.000	11	17	230

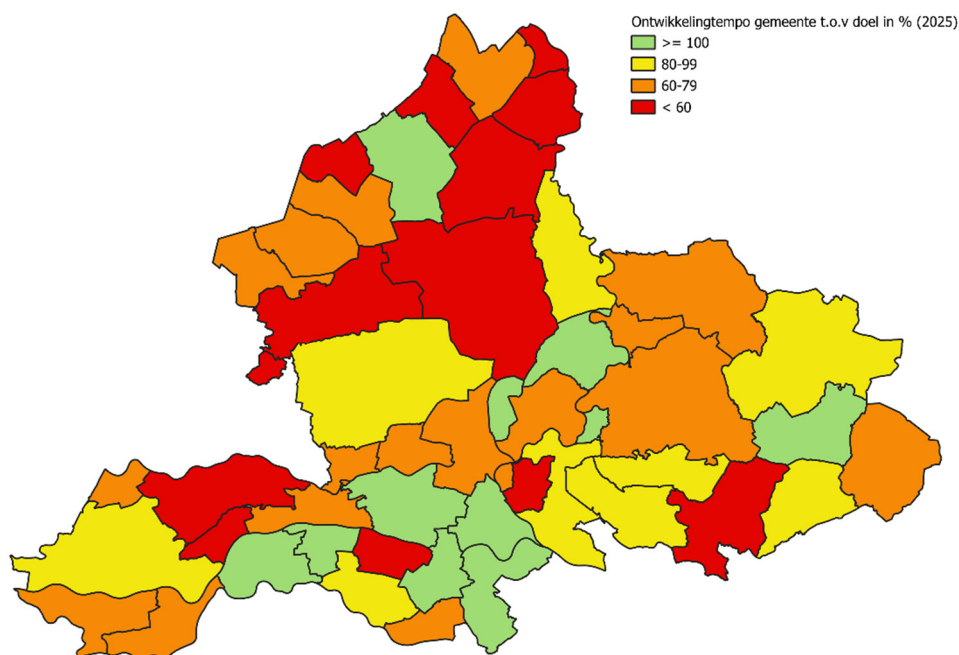
Bron: Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Grootste deel van de Gelderse woondeals loopt achter op schema

Het huidige ontwikkeltempo van 40 Gelderse gemeenten loopt achter bij de doelstelling uit de woondeals (figuur 2.2).¹⁴ De overige 11 gemeenten lopen wel op schema om de beoogde woning-aantallen voor 2030 te realiseren

¹⁴ Dit is het aantal gerealiseerde woningen tot augustus 2025 als aandeel van het aantal woningen dat volgens de planning in de woondeals had moeten worden gerealiseerd.

Figuur 2.2 **Ontwikkeltempo t.o.v. woningbouwdoelstelling in Gelderland, stand augustus 2025, per gemeente**



Bron: Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Van alle woningen die in de provincie volgens planning nu gereed zouden moeten zijn, is slechts 75% daadwerkelijk gerealiseerd (tabel 2.4). In alle regio's lopen de realisaties achter bij de planning. Alleen in de Achterhoek en de Groene Metropoolregio is de achterstand relatief beperkt.

Tabel 2.4 **Ontwikkeltempo van Gelderse regio's, augustus 2025**

	Planning	Gerealiseerd	Ontwikkeltempo
Achterhoek	3.600	3.000	81%
Stedendriehoek	7.500	4.700	63%
Foodvalley	11.000	7.400	67%
Groene metropoolregio	14.300	13.300	93%
Noord-Veluwe	5.500	3.500	63%
Rivierenland	5.600	3.900	69%
Totaal Gelderland	47.500	35.800	75%

Bron: CBS, Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

Een belangrijke onderliggende verklaring voor gemeenten met een laag ontwikkeltempo is de focus op grootschalige buitenstedelijke projecten. Zo realiseren gemeenten met een ontwikkeltempo van minder dan 60% ruim 85% van de buitenstedelijke woningbouw in projecten groter

dan 100 woningen, terwijl gemeenten die op schema lopen slechts 65% van de buitenstedelijke woningbouw realiseren in grotere projecten (tabel 2.5).

Tabel 2.5 Aandeel van woningbouw buiten BBG in Gelderland, naar projectgrootte en spreiding van het ontwikkeltempo

	Aandeel woningen buiten BBG		
	Tot 50 woningen	50-100 woningen	Meer dan 100 woningen
< 60%	5%	8%	87%
60-80%	9%	14%	77%
80-100%	10%	22%	68%
> 100%	8%	25%	67%

Bron: CBS, Nieuwbouwmonitor, bewerking EIB

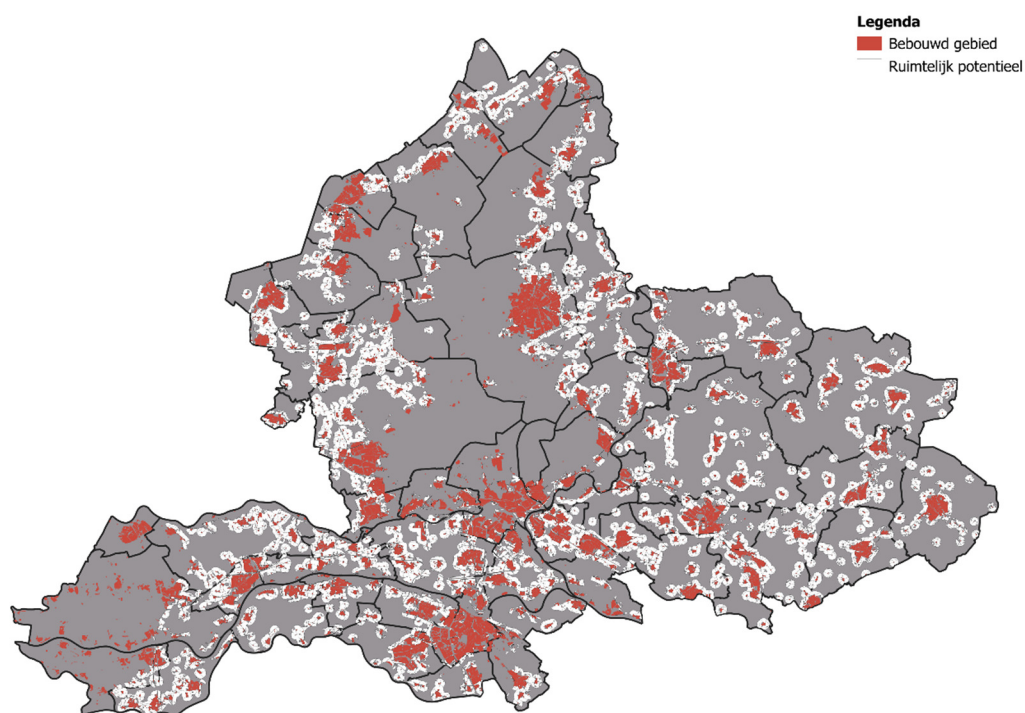
Ook in afgelopen jaren weinig op kleine woonlocaties gebouwd

In de afgelopen periode 2021–2024 was in Gelderland de inzet op kleine woningbouwprojecten (tussen 10 en 50 woningen) zeer beperkt. Volgens de verleende vergunningen gaat het om gemiddeld 900 woningen per jaar (circa 10% van alle vergunningen). Dit beeld wordt bevestigd door de vergunningverlening in eerdere jaren: het aantal woningen dat in kleine projecten werd gerealiseerd was zeer beperkt. De meeste kleine projecten werden gerealiseerd in Foodvalley (44 projecten), samen goed voor 1.331 woningen. In de Groene Metropoolregio gaat het om 36 projecten met 980 woningen, in de Stedendriehoek om 20 projecten met 516 woningen. In Rivierenland waren er 15 projecten met 352 woningen en in Noord-Veluwe 12 projecten met 305 woningen. De Achterhoek had 9 projecten met 155 woningen.

2.3 Bruto ruimtelijk potentieel aan kleine groene woonlocaties

De eerste twee stappen beschreven in paragraaf 2.1 resulteren in het ruimtelijk potentieel. Aangezien dit het ruimtelijk potentieel betreft voordat de praktijkverkenning heeft plaatsgevonden, wordt hiermee het 'bruto ruimtelijk potentieel' bedoeld. Dit bruto ruimtelijk potentieel is weergegeven in figuur 2.3 door middel van de witte geselecteerde gebieden.

Figuur 2.3 Bruto ruimtelijk potentieel voor kleine groene locaties in Gelderland



Bron: EIB

Bruto ruimtelijk potentieel: 98.000 hectare

Het bruto ruimtelijk potentieel aan kleine groene woonlocaties beslaat in totaal 98.000 hectare (tabel 2.6). Uitgaande dat 50% hiervan voor woningbouw wordt benut met een dichtheid van 15 woningen per hectare, zou in heel Gelderland potentieel 723.000 woningen op deze kleine groene locaties kunnen worden gerealiseerd. Niet dit gehele potentieel is beschikbaar om snel te ontwikkelen, waardoor het feitelijk potentieel substantieel lager kan liggen.

Tabel 2.6 Potentieel aanbod van kleine groene woonlocaties op basis van ruimtelijke criteria in Gelderland, in hectare per woonregio

	Totale Oppervlak	Landbouw	Potentieel KLW
Achterhoek	111.000	84.000	24.000
Stedendriehoek	105.000	49.000	17.000
Foodvalley	61.000	26.000	13.000
Groene metropoolregio	107.000	49.000	21.000
Noord-Veluwe	54.000	18.000	8.000
Rivierenland	76.000	51.000	15.000
Totaal Gelderland	514.000	277.000	98.000

Bron: CBS, EIB

2.3.1 Achterhoek

De woonregio Achterhoek bestaat uit 7 gemeenten met een totale oppervlakte van ruim 111.000 hectare (tabel 2.7). De regio kenmerkt zich als een sterk landelijk gebied: driekwart van het oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. Het bebouwde gebied (woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en andere voorzieningen zoals scholen) beslaat ruim 7.000 hectare ofwel 6,3% van de totale oppervlakte. De gemeenten Berkelland en Bronckhorst hebben in verhouding tot de woningvoorraad de meeste landbouwgrond. Gemeente Doetinchem geldt als het meeste stedelijk gebied binnen de regio met de meeste woningen en het kleinste oppervlakte landbouwgebied.

Tabel 2.7 Woonregio Achterhoek in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woningvoorraad
Aalten	9.700	7.800	80%	12.200
Berkelland	26.000	20.500	79%	19.900
Bronckhorst	28.700	21.800	76%	16.500
Doetinchem	8.000	4.800	60%	27.200
Oost Gelre	11.000	8.700	79%	13.300
Oude IJsselstreek	13.800	11.000	80%	17.800
Winterswijk	13.900	9.700	70%	13.500
Totaal Achterhoek	111.100	84.200	76%	120.300

Bron: CBS, EIB

Ruimtelijke kenmerken

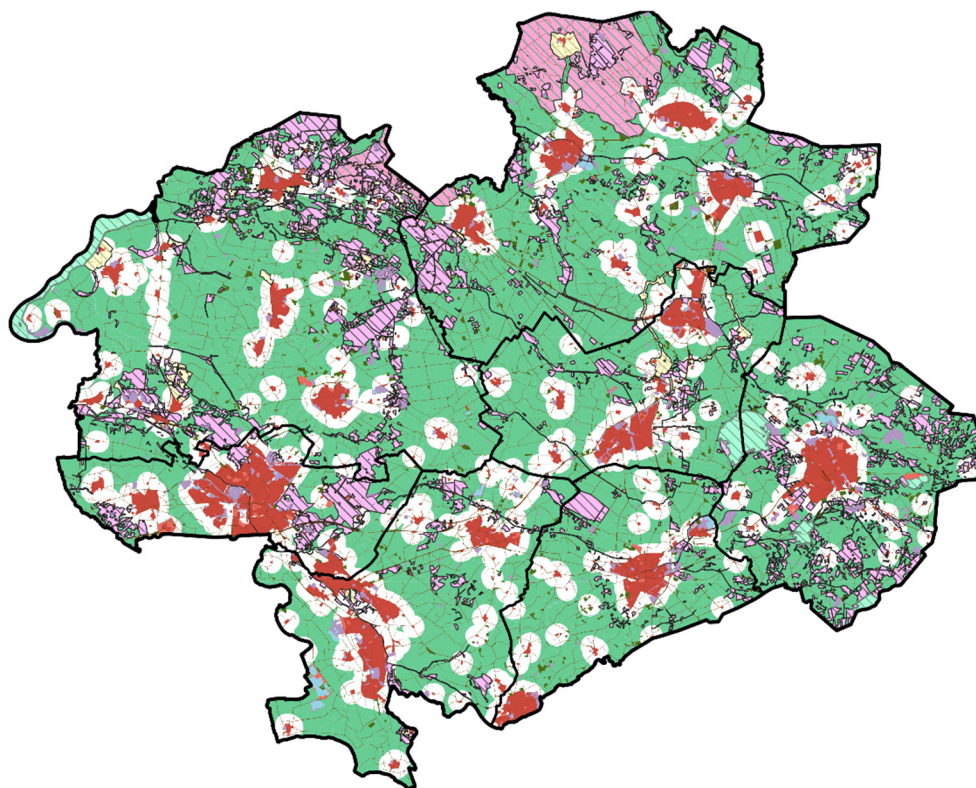
In figuur 2.4 is het ruimtegebruik van de Achterhoek en het ruimtelijk potentieel van kleine groene woonlocaties weergegeven.¹⁵ De woonregio bestaat uit twee matig stedelijke gemeenten, vier weinig stedelijke gemeenten en één niet-stedelijke gemeente.¹⁶ De grootste bebouwingskernen zijn Aalten, Eibergen, Zelhem, Doetinchem, Lichtvoorde, Ulft en Winterswijk. De regio wordt ontsloten door de A18 en meerdere autowegen.

In de regio zijn diverse kleine natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. De gele gebieden in de figuur duiden op stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. De lichtgroene gebieden geven de Natura 2000-gebieden weer. Rond de kwetsbare Natura 2000-gebieden in Winterswijk heeft de provincie net als rond de Veluwe een stikstofzone van 500 meter ingesteld, waarvoor de provincie voorlopig geen natuurvergunningen verstrekt. De gemeente Berkelland kent relatief de meeste beschermde natuurgebieden en gemeente Bronckhorst het minst.

¹⁵ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

¹⁶ Op basis van de definitie van het CBS over de mate van stedelijkheid, die vijf categorieën onderscheidt.

Figuur 2.4 Ruimtegebruik en zoekgebied Achterhoek



Bron: EIB

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Rondom de kernen is relatief veel ruimte voor kleinschalige woningbouw. In het gebied rond de dorpen Vorden, Hummelo en Laag-Keppel in Bronckhorst en Doetinchem worden de mogelijkheden begrensd door beschermde, stilte- en open waardevolle gebieden. Van het totale agrarische terrein in de Achterhoek voldoet een derde deel aan de gehanteerde criteria voor een kleinschalige woonlocatie. Het totale potentieel bedraagt bijna 24.000 hectare (tabel 2.8). Het potentieel is in gemeente Bronckhorst het grootst en in gemeente Doetinchem heeft het laagst.

Planaanbod in de regio

In de Achterhoek is het planaanbod uit de woondeals tot 2030 relatief het laagst van alle Gelderse woonregio's. Als de opgave uit de woondeals volledig wordt gerealiseerd, neemt de woningvoorraad in de regio met 9% toe. Het planaanbod bestaat voor 46% uit woningen binnen bestaand bebouwd gebied en voor 54% buiten het BBG. Doetinchem vormt hierop de uitzondering door driekwart van de opgave binnen de bestaande bebouwing te realiseren. In de Achterhoek worden al relatief veel woningen in kleinere projecten buiten het BBG gebouwd. Ruim 20% van de woningen op uitleglocaties wordt specifiek gerealiseerd in projecten van minder dan 100 woningen. In de meeste gemeenten uit de Achterhoek is een relatief groot deel van het planaanbod al op kleinere locaties gepland. In de Oude IJsselstreek, Doetinchem en Winterswijk worden de mogelijkheden op kleine groene woonlocaties niet of beperkt benut.

Tabel 2.8 Ruimtelijk potentieel Achterhoek, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Aalten	2.400	31%
Berkelland	4.200	20%
Bronckhorst	5.600	26%
Doetinchem	2.200	46%
Oost Gelre	2.700	31%
Oude IJsselstreek	4.400	40%
Winterswijk	2.400	25%
Totaal Achterhoek	23.800	31%

Bron: EIB

2.3.2 Stedendriehoek

De woonregio Stedendriehoek bestaat uit 7 gemeenten met in totaal een oppervlakte van ruim 100.000 hectare (tabel 2.9). Bijna de helft hiervan bestaat uit landbouwgrond. De gemeente Apeldoorn is in oppervlakte het grootst, maar heeft relatief weinig landbouw. De meeste ruimte wordt hier ingenomen door het natuurgebied de Veluwe. Gemeente Zutphen heeft het kleinste oppervlak, maar wel relatief de meeste woningen. De gemeenten Lochem, Voorst en Brummen hebben relatief veel landbouwgrond.

Van het totale oppervlakte van de regio is ruim 8.500 hectare bebouwd (8%). De totale woningvoorraad bestaat uit bijna 160.000 woningen, waarvan bijna de helft in Apeldoorn. Daarmee heeft de gemeente Apeldoorn een relatief hoog aandeel bebouwde grond (12%).

Tabel 2.9 Woonregio Stedendriehoek in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woningvoorraad
Apeldoorn	34.100	7.600	22%	75.700
Brummen	8.500	5.200	61%	9.800
Epe	15.700	6.200	39%	14.900
Heerde	8.000	3.700	46%	8.200
Lochem	21.600	15.400	71%	15.600
Voorst	12.700	9.500	75%	10.800
Zutphen	4.300	1.700	40%	23.600
Totaal Stedendriehoek	104.900	49.300	47%	158.600

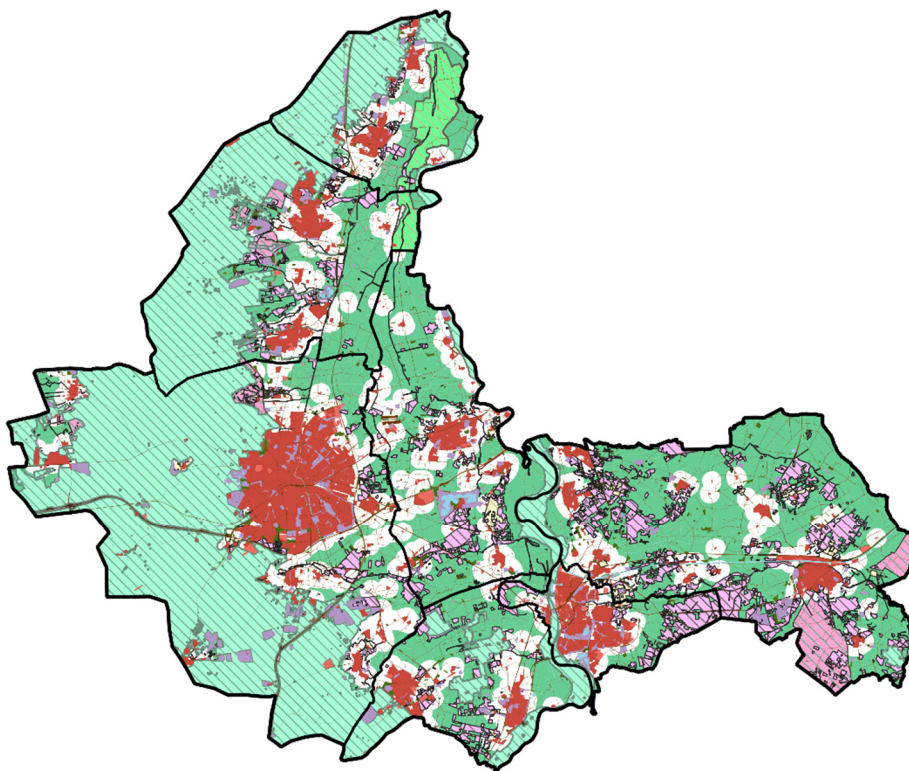
Bron: CBS, EIB

Ruimtelijke kenmerken

In figuur 2.5 is het ruimtegebruik van woonregio Stedendriehoek weergegeven.¹⁷ De regio bestaat uit vier sterk stedelijke gemeenten, zeven weinig stedelijke gemeenten en één matig stedelijke gemeente. Er is geen niet-stedelijke gemeente binnen de regio. De gemeenten met de grootste bebouwingskernen zijn Apeldoorn, Eerbeek, Epe, Heerde, Lochem, Twello en Zutphen. De regio wordt ontsloten door de A1, A50 en meerdere autowegen.

In de regio zijn diverse kleine natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. Het Natura 2000-gebied de Veluwe ligt aan de westkant van de regio en spreidt zich uit over de gemeenten Apeldoorn, Epe, Heerde en Brummen. Verder zijn er meerdere kleine natuurgebieden tussen de bebouwde gebieden. Van de totale landbouwgrond varieert de hoeveelheid Natura 2000-gebieden en andere beschermde natuurgebieden die hier onder valt. De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen grotendeels in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. Tussen Zutphen en de Hoven loopt het Natura 2000-gebied Rijntakken, dat zich uitstrekt langs de gehele westkant van Zutphen. Aan de zuidkant van Lochem bevindt zich een beschermd, stilte en open waardevol gebied. In gemeente Brummen liggen de Natura 2000-gebieden Veluwe, Rijntakken en Landgoederen Brummen rondom de twee kernen. De volledige westkant van Apeldoorn wordt ingenomen door de Veluwe. Deze regio heeft een relatief groot aandeel beschermde natuurgebieden en een beperkter landbouwoppervlak, wat het bruto potentieel van kleine groene woonlocaties flink beperkt.

Figuur 2.5 Ruimtegebruik en zoekgebied Stedendriehoek



Bron: EIB

¹⁷ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied in de Stedendriehoek voldoet een derde deel aan de criteria van een kleine groene woonlocatie (tabel 2.10). Het totale bruto potentieel bedraagt 17.000 hectare, waarvan het grootste deel in Apeldoorn ligt. Zutphen heeft het laagste potentieel. In Apeldoorn voldoet de helft van het landbouwgebied aan de criteria van een kleine groene woonlocatie. Bij Lochem is dit met 22% het laagst, maar het landbouwgebied is hier veel groter.

Tabel 2.10 Ruimtelijk potentieel Stedendriehoek, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Apeldoorn	4.100	54%
Brummen	1.700	33%
Epe	2.200	36%
Heerde	1.200	33%
Lochem	3.400	22%
Voorst	3.700	38%
Zutphen	700	39%
Totaal Stedendriehoek	17.000	34%

Bron: EIB

Planaanbod in de regio

De Stedendriehoek heeft plannen voor 19.000 woningen in de regionale woondeal opgenomen. Als deze plannen volledig worden gerealiseerd dan neemt de woningvoorraad in de regio met 12% toe. Van alle woningen in het planaanbod wordt 45% op locaties buiten het bestaand bebouwd gebied (BBG) gerealiseerd. Vooral de landelijke gemeenten binnen de regio, zoals Brummen, Epe, Heerde en Lochem, realiseren het planaanbod op uitleglocaties. In de stedelijke gemeenten van de regio, zoals Apeldoorn en Zutphen, wordt het grootste deel van de opgave daarentegen op locaties binnen het BBG gebouwd. In de Stedendriehoek wordt al relatief veel op kleinere locaties gebouwd. 25% van de woningbouw buiten het BBG wordt binnen projecten kleiner dan 100 woningen gerealiseerd. Met uitzondering van Zutphen plannen alle gemeenten in deze regio relatief veel woningen in projecten met minder dan 100 woningen.

2.3.3 Foodvalley

De woonregio Foodvalley heeft een oppervlakte van ruim 60.000 hectare, verdeeld over 5 gemeenten (tabel 2.11). Iets minder dan de helft van de oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. De gemeente Ede is met een oppervlakte van 32.000 hectare het grootst. Daarentegen is de gemeente Scherpenzeel het kleinst met een oppervlakte van 1.400 hectare. Het aandeel landbouwgrond is het grootst in Nijkerk en Scherpenzeel met 65%, in Barneveld is 52% van de oppervlakte landbouwgrond.

Tabel 2.11 Woonregio Foodvalley in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woning- voorraad
Barneveld	17.700	9.100	51%	24.100
Ede	31.900	10.200	32%	52.400
Nijkerk	7.200	4.700	65%	18.300
Scherpenzeel	1.400	900	64%	4.200
Wageningen	3.200	1.100	34%	18.900
Totaal Foodvalley	61.400	26.000	42%	118.000

Bron: CBS, EIB

In de regio beslaat het bebouwde gebied ruim 6.200 hectare ofwel 10% van het totale oppervlak. Dit omvat niet alleen woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en andere voorzieningen zoals scholen. In de hele regio staan 118.000 woningen, waarvan ongeveer de helft in Ede staat. De gemeenten Ede en Wageningen hebben relatief weinig landbouwgebied. Wageningen heeft verreweg de meeste woningen per eenheid oppervlakte.

Ruimtelijke kenmerken

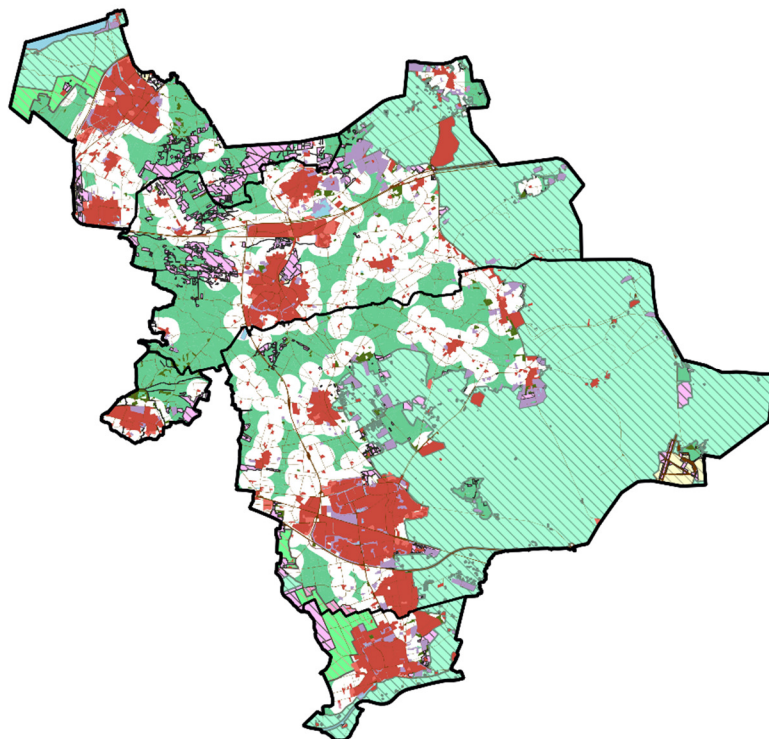
In figuur 2.6 is het ruimtegebruik van woonregio Foodvalley weergegeven.¹⁸ De regio bestaat uit twee sterk stedelijke gemeenten, twee weinig stedelijke gemeenten en één matig stedelijke gemeente. Er zijn geen niet-stedelijke gemeenten binnen de regio. De regio wordt ontsloten door de A1, A12, A28, A30 en meerdere autowegen.

In de regio zijn diverse natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. Aan de oostkant van de regio ligt het Natura 2000-gebied de Veluwe. De Veluwe bevindt zich in gemeente Barneveld, Ede en Wageningen, waarbij het grootste gedeelte geconcentreerd is in de gemeente Ede. In de gemeente Nijkerk bevindt zich het Natura 2000-gebied Arkemheen. Verder zijn er meerdere kleine natuurgebieden tussen de bebouwde gebieden.

De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen grotendeels in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. Foodvalley heeft een relatief groot aandeel beschermde natuurgebieden en een beperkt landbouwoppervlak, wat het potentieel voor kleine groene woonlocaties beperkt. Wageningen is volledig omringd door de Natura 2000-gebieden Rijntaken en de Veluwe, stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. Bijna 60% van de landbouwgrond in Wageningen betreft een beschermd gebied en valt daardoor buiten het potentieel. Bennekom en Ede grenzen beide met de oostkant direct aan de Veluwe. Ede heeft relatief veel beschermd gebied, maar dit is voor een groot deel geen landbouwgrond. Nijkerk grenst met de westkant aan zowel het Natura 2000-gebied Arkemheen als aan stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen.

¹⁸ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

Figuur 2.6 Ruimtegebruik en zoekgebied Foodvalley



Bron: EIB

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied blijft in Foodvalley de helft over dat aan de gehanteerde criteria van een kleinschalige groene woonlocatie voldoet (tabel 2.12).

Tabel 2.12 Ruimtelijk potentieel Foodvalley, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Barneveld	4.900	54%
Ede	5.500	54%
Nijkerk	1.700	35%
Scherpenzeel	300	36%
Wageningen	700	59%
Totaal Foodvalley	13.100	50%

Bron: EIB

Het totale potentieel bedraagt ruim 13.000 hectare, waarvan het meeste potentieel ligt in Ede en Barneveld. Scherpenzeel heeft het laagste potentieel met ruim 300 hectare. In Wageningen beslaat 59% van het potentieel het landbouwgebied. In Nijkerk is dit met 35% het laagst.

Planaanbod in de regio

Foodvalley heeft ten opzichte van de regionale woningvoorraad het grootste planaanbod in haar woondeals verankerd. Bij het behalen van de woningbouwdoelstelling, neemt de voorraad in de regio met 17% toe. Hiermee bouwt de regio niet alleen voor de regionale behoefte, maar ook voor de potentiële instroom. Bovendien heeft Foodvalley 78% van de opgave buiten het BBG gepland. Met uitzondering van Wageningen, bouwen gemeenten in de regio meer woningen buiten het bestaand bebouwd gebied dan de Gelderse gemeenten buiten deze regio. Wel worden in Foodvalley relatief weinig woningen gerealiseerd op kleinschalige locaties aan de randen van steden en dorpen. Maar liefst 98% van de woningen buiten het BBG wordt gerealiseerd in projecten van meer dan 100 woningen. Alle gemeenten in Foodvalley focussen dus op enkele grote (sleutel)projecten om hun doelstelling te halen.

2.3.4 Groene metropoolregio

De Groene metropoolregio heeft een oppervlakte van ruim 100.000 hectare, verdeeld over 17 gemeenten (tabel 2.13). Ongeveer de helft van de oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. De gemeente Overbetuwe, Arnhem, Montferland en Zevenaar zijn samen goed voor 40% van de oppervlakte. De gemeente Westervoort is duidelijk het kleinst met een oppervlakte van 784 hectare. Het aandeel landbouwgrond is het grootst in Overbetuwe en Montferland met bijna 70%, in Rozendaal is slechts 1% van de oppervlakte landbouwgrond.

Tabel 2.13 Woonregio Groene metropoolregio in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woningvoorraad
Arnhem	10.200	1.200	12%	80.700
Berg en Dal	9.300	4.400	47%	16.300
Beuningen	4.700	2.700	57%	11.500
Doesburg	1.300	700	54%	5.400
Druten	4.200	2.500	60%	8.500
Duiven	3.500	2.200	63%	10.900
Heumen	4.200	2.100	50%	7.400
Lingewaard	6.900	3.800	55%	20.400
Montferland	10.700	7.200	67%	16.400
Nijmegen	5.800	600	10%	86.400
Overbetuwe	11.500	7.900	69%	20.600
Renkum	4.700	1.000	21%	15.100
Rheden	8.400	2.200	26%	21.300
Rozendaal	2.800	0	0%	700
Westervoort	800	300	38%	6.800
Wijchen	7.000	4.100	59%	18.500
Zevenaar	10.600	6.100	58%	20.700
Totaal Groene metropool	106.600	49.100	46%	367.600

Bron: CBS, EIB

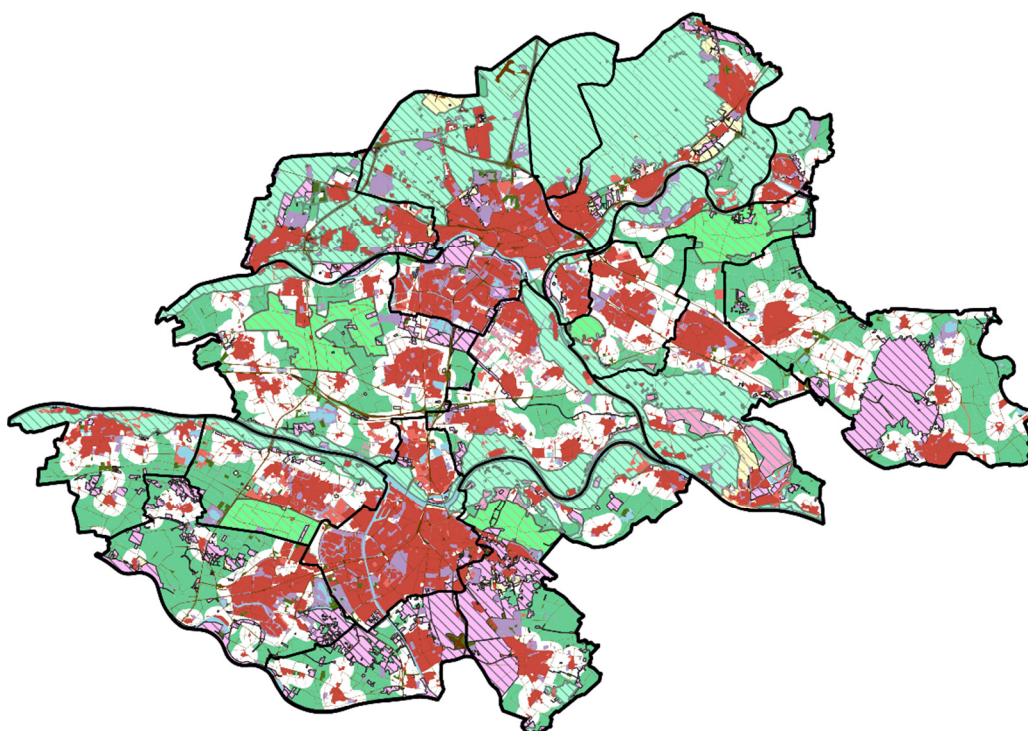
In de regio beslaat het bebouwde gebied ruim 14.100 hectare, wat neerkomt op 13% van het totale oppervlak. Dit omvat niet alleen woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en

andere voorzieningen zoals scholen. In de hele regio staan bijna 368.000 woningen, waarvan ongeveer de helft in Arnhem en Nijmegen staat. Dit zijn ook de gemeenten met een relatief het kleinste landbouwgebied. In gemeente Nijmegen is meer dan de helft van het totale oppervlakte bebouwd, in Arnhem ruim een kwart.

Ruimtelijke kenmerken

In figuur 2.7 is het ruimtegebruik van de Groene metropoolregio weergegeven.¹⁹ De regio bestaat uit twee sterk stedelijke gemeenten, negen weinig stedelijke gemeenten en zes matig stedelijke gemeente. Er zijn geen niet-stedelijke gemeenten binnen de regio. Een aantal van de grote bebouwingskernen zijn Arnhem, Nijmegen, Zevenaar, Wijchen en Rheden. De regio wordt ontsloten door de A12, A15, A50 en meerdere snel- en autowegen.

Figuur 2.7 Ruimtegebruik en zoekgebied Groene metropoolregio



Bron: EIB

In de regio zijn diverse kleine natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. De Noordkant van de regio is het Natura 2000-gebied de Veluwe. De Veluwe bevindt zich in gemeente Renkum, Arnhem, Rozendaal en Rheden. Daarnaast bevindt het Natura 2000-gebied Rijntakken zich in de regio. Deze loopt voornamelijk langs de rivieren die door het hele gebied stromen. Verder zijn er verspreid over de regio meerdere stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen, die tussen de bebouwde gebieden liggen.

Van de totale landbouwgrond is een deel beschermd natuurgebied of landschap. Het aandeel varieert per gemeente. De gemeenten met het grootste aandeel beschermd landbouwgebied zijn

¹⁹ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

Overbetuwe (1.800 hectare, 23%), Rheden (1.300 hectare, 63%) en Zevenaar (3.200 hectare, 53%). Ook in Arnhem is de helft van het landbouwgebied beschermd, maar dit betreft een relatief laag aantal hectares (600). De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen grotendeels in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. Arnhem is volledig omringd door Natura 2000-gebieden, stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. Ook in de omgeving van Nijmegen laten de natuur en landschappen weinig ruimte over voor bebouwing. Daarnaast bieden de steden en dorpen langs de rivier aan die zijde eveneens beperkte mogelijkheden voor uitbreiding. Dit geldt onder andere voor Huissen, Druten, Lent, Bemmelen en Oosterhout.

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied voldoet in de Groene metropoolregio 43% aan de gehanteerde criteria voor een kleinschalige groene woonlocatie (tabel 2.14). Het totale potentieel bedraagt ruim 21.000 hectare, waarvan het meeste in Overbetuwe en Montferland ligt. Rozendaal heeft met circa 10 hectare het laagste potentieel. In Nijmegen beslaat 82% van het potentieel het landbouwgebied. Bij Rheden is dit met 22% het laagst.

Tabel 2.14 Ruimtelijk potentieel Groene metropoolregio, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Arnhem	500	39%
Berg en Dal	1.500	35%
Beuningen	1.200	45%
Doesburg	200	33%
Druten	1.100	43%
Duiven	1.300	58%
Heumen	1.100	50%
Lingewaard	2.100	56%
Montferland	3.300	46%
Nijmegen	500	82%
Overbetuwe	4.100	51%
Renkum	400	36%
Rheden	500	22%
Rozendaal	0	-
Westervoort	200	53%
Wijchen	1.600	38%
Zevenaar	1.800	29%
Totaal Groene metropool	21.200	43%

Bron: EIB

Planaanbod in de regio

De Groene metropoolregio heeft bijna 40.000 woningen in haar regionale woondeal opgenomen. Als deze opgave geheel wordt gerealiseerd, dan neemt de woningvoorraad met ongeveer 11% toe. De opgave wordt voor vrijwel de helft binnen en voor de andere helft buiten het BBG gerealiseerd. Hierbij bestaan grote verschillen tussen gemeenten binnen de regio. Zo bouwen Arnhem, Heumen en Rheden het grootste deel van het planaanbod op locaties binnen de bestaande bebouwing, terwijl Beuningen, Doesburg, Wijchen en Westervoort veruit het

grootste deel van de woningen buiten het BBG hebben gepland. De Groene Metropoolregio realiseert maar een beperkt deel van de opgave op kleine groene woonlocaties. Zo wordt slechts 9% van de woningen buiten het BBG in projecten van minder dan 100 woningen gebouwd. Alleen in enkele landelijke tot matig stedelijke gemeenten, zoals Berg en Dal, Doesburg, Rheden en Zevenaar, wordt een aanzienlijk deel van de opgave in projecten met minder dan 100 woningen gepland.

2.3.5 Noord-Veluwe

De woonregio Noord-Veluwe heeft een oppervlakte van ruim 54.000 hectare, verdeeld over 7 gemeenten (tabel 2.15). Ongeveer een derde van de oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. De gemeente Nunspeet is de grootste gemeente met 13.000 hectare, de gemeente Hattem is het kleinst met een oppervlakte van 2.400 hectare. Het aandeel landbouwgrond is in Oldebroek en Putten relatief met de helft van het totale oppervlakte het grootst van alle gemeenten. In Harderwijk is dit aandeel veel lager.

In de regio beslaat het bebouwde gebied ruim 4.600 hectare, wat neerkomt op 9% van het totale oppervlak. Dit omvat niet alleen woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en andere voorzieningen zoals scholen. In de hele regio staan 80.500 woningen, waarvan een kwart in Harderwijk staat. De grootste gemeente Nunspeet heeft relatief weinig landbouwgrond en ook een relatief kleine woningvoorraad.

Tabel 2.15 Woonregio Noord-Veluwe in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woning-voorraad
Elburg	6.600	2.700	41%	9.800
Ermelo	8.700	1.900	22%	11.900
Harderwijk	4.800	800	17%	21.800
Hattem	2.400	1.200	50%	5.500
Nunspeet	13.000	2.600	20%	11.700
Oldebroek	9.900	5.600	57%	9.700
Putten	8.800	4.500	51%	10.300
Totaal Noord-Veluwe	54.200	19.300	36%	80.600
Bron: CBS, EIB				

Ruimtelijke kenmerken

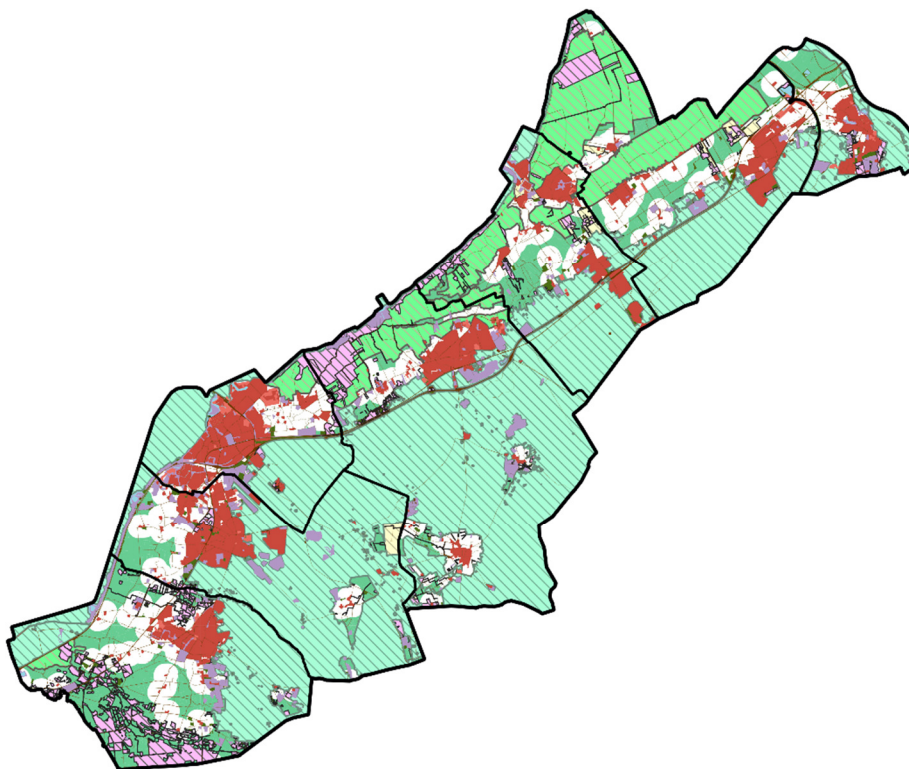
In figuur 2.8 is het ruimtegebruik van Noord-Veluwe weergegeven.²⁰ De regio bestaat uit één sterk stedelijke gemeenten en zes weinig stedelijke gemeenten. De grootste bebouwingskern per gemeente is Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten. De regio wordt ontsloten door de A28 en meerdere autowegen.

De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen door het grote hoeveel natuur en landschappen allen in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. De zuidoostkant van de regio is het Natura 2000-gebied de Veluwe, dat zich uitstrekt over alle zeven gemeenten van de woonregio. Ook de noordwestkant van de regio grenst aan natuur en landschappen, waaronder het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Van de totale landbouwgrond is 60% een beschermd natuurgebied of landschap en valt daarmee buiten het zoekgebied

²⁰ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

voor een kleine groene woonlocatie. In de gemeente Oldebroek is bijna 60% van het landbouwgebied beschermd. In de gemeenten Elburg en Nunspeet is dit de helft.

Figuur 2.8 Ruimtegebruik en zoekgebied Noord-Veluwe



Bron: EIB

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied voldoet in Noord-Veluwe 40% aan de criteria van een kleine groene woonlocatie (tabel 2.16). Het totale potentieel bedraagt ruim 8.000 hectare, waarvan het meeste potentieel ligt in Putten en Oldebroek. Hattem heeft met bijna 400 hectare het laagste potentieel. In Elburg geldt het gehele landbouwgebied als potentieel voor kleine groene woonlocaties. Bij Harderwijk gaat het om meer dan 80% van het totale landbouwgebied.

Tabel 2.16 Ruimtelijk potentieel Noord-Veluwe, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Elburg	1.200	100%
Ermelo	900	47%
Harderwijk	600	81%
Hatterum	400	33%
Nunspeet	1.300	49%
Oldebroek	2.000	37%
Putten	1.700	37%
Totaal Noord-Veluwe	8.100	46%

Bron: EIB

Planaanbod in de regio

De Noord-Veluwe heeft relatief veel woningen opgenomen in haar regionale woondeal. De woningvoorraad zal bij het halen van de woningbouwdoelstelling met 18% het sterkst van alle Gelderse regio's groeien. De regio realiseert met een aandeel van 37% een beperkt deel van deze opgave buiten het bestaand bebouwd gebied, veel minder dan in de andere Gelderse regio's. De gemeenten Ermelo, Harderwijk, Hatterum en Putten plannen het grootste deel van de opgave op locaties binnen het BBG, terwijl Elburg, Nunspeet en Oldebroek meer op locaties buiten het BBG willen realiseren. Verder valt op dat een beperkt deel (6%) van het planaanbod in Noord-Veluwe in kleinere projecten wordt gerealiseerd. Alleen Elburg wil de plannen voor buiten het BBG volledig met projecten van minder dan 100 woningen realiseren.

2.3.6 Rivierenland

De woonregio Rivierenland heeft een oppervlakte van bijna 76.000 hectare, verdeeld over 8 gemeenten (tabel 2.17). Ongeveer twee derde van de oppervlakte bestaat uit landbouwgrond. De gemeente West-Betuwe is de grootste gemeente met bijna 23.000 hectare, de gemeente Culemborg en Tiel zijn het kleinst met een oppervlakte van onder de 4.000 hectare. Het aandeel landbouwgrond is met bijna 80% het grootst in Buren en het laagst in Tiel en Culemborg met de helft van het totale oppervlakte.

In de regio beslaat het bebouwde gebied ruim 6.800 hectare, wat neerkomt op 9% van het totale oppervlak. Dit omvat niet alleen woongebieden, maar ook bedrijfsterreinen, horeca en andere voorzieningen zoals scholen. In de hele regio staan 105.000 woningen, waarvan een vijfde in West-Betuwe staat. De gemeenten Buren en West-Betuwe hebben de meeste landbouwgrond. Tiel heeft relatief de meeste woningen per eenheid oppervlakte in de regio.

Tabel 2.17 Woonregio Rivierenland in cijfers, per gemeente

Gemeente	Oppervlakte (ha)	Landbouw (ha)	Aandeel landbouw	Woning- voorraad
Buren	14.300	11.200	78%	11.200
Culemborg	3.100	1.600	52%	13.300
Maasdriel	7.500	4.700	63%	10.500
Neder-Betuwe	6.700	4.600	69%	9.300
Tiel	3.600	1.700	47%	18.700
West Betuwe	22.900	16.000	70%	21.600
West Maas en Waal	8.500	5.900	69%	8.700
Zaltbommel	8.900	5.100	57%	12.200
Totaal Rivierenland	75.600	50.700	67%	105.400

Bron: CBS, EIB

Ruimtelijke kenmerken

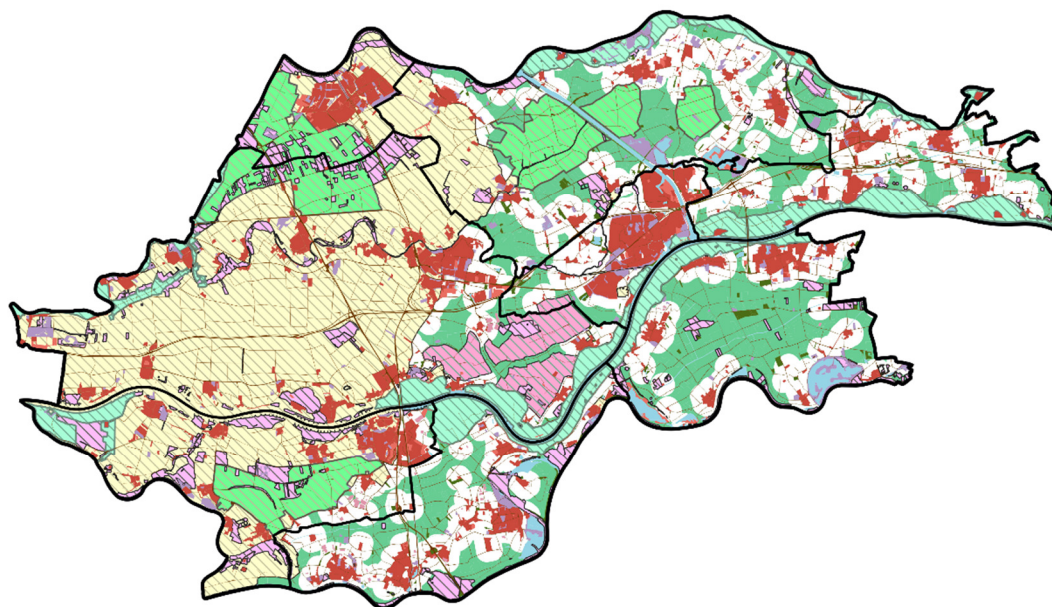
In figuur 2.9 is het ruimtegebruik van Rivierenland weergegeven.²¹ De regio bestaat uit één sterk stedelijke gemeenten, één weinig stedelijke gemeenten en één matig stedelijke gemeente. Er zijn vijf niet-stedelijke gemeenten binnen de regio. De grootste bebouwingskern per gemeente is Lienden, Culemborg, Kerkdriel, Kesteren, Tiel, Geldermalsen, Beneden-Leeuwen en Zaltbommel. De regio wordt ontsloten door de A2, A15 en meerdere autowegen.

In de regio zijn diverse natuurgebieden te vinden, waaronder zowel Natura 2000-gebieden als andere beschermde natuurgebieden. Door de gehele regio loopt de Waal, met langs de rivier het Natura 2000-gebied Rijntakken. Aan de westkant van de regio bevinden zich daarnaast meerdere stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. Een deel van de gebieden betreft landbouwgebied en valt daarmee buiten het zoekgebied van een kleine groene woonlocaties.

De zoekgebieden, aangegeven als witte vlakken in de figuur, liggen grotendeels in de buurt van of grenzen aan natuur- en landschapsgebieden. Culemborg is volledig omringd door stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen, waarbij het totale landbouwgebied geheel onder deze beschermde gebieden valt. Daarnaast bevinden zich in de gemeenten West Betuwe en Zaltbommel meerdere kleine dorpen die eveneens volledig omgeven zijn door deze beschermde gebieden. In de gemeente West Betuwe is bijna 90% van het landbouwgebied beschermd en in Zaltbommel bijna 85%. Zaltbommel en Geldermalsen grenzen aan de westkant aan stiltegebieden, beschermde gebieden en open waardevolle landschappen. Verder liggen Tiel en Beneden-Leeuwen beide met één zijde aan het Natura 2000-gebied Rijntaken.

²¹ In bijlage A staat de bijbehorende legenda.

Figuur 2.9 Ruimtegebruik en zoekgebied Rivierenland



Bron: EIB

Ruimtelijk potentieel

De zoekgebieden die voldoen aan de gestelde ruimtelijke criteria voor een kleine groene woonlocatie zijn in de figuur aangegeven als witte vlakken. Deze vormen samen het bruto ruimtelijke potentieel. Van het totale landbouwgebied in Rivierenland voldoet 29% aan de gehanteerde criteria voor een kleine groene woonlocatie (tabel 2.18). Het totale potentieel bedraagt bijna 15.000 hectare, waarvan het meeste potentieel in Buren ligt. Culemborg biedt van alle Gelderse gemeenten als enige geen potentieel.

Planaanbod in de regio

Rivierenland heeft ruim 15.000 woningen opgenomen in haar regionale woondeal. Hiermee neemt de woningvoorraad binnen de regio met 15% toe als de gehele opgave voor 2030 wordt gerealiseerd. Rivierland realiseert het grootste deel van de opgave buiten het BBG. Vooral in Buren, Maasdriel, Neder-Betuwe en Zaltbommel wordt het overgrote deel (meer dan 90%) van de woningen buiten het bestaand bebouwd gebied gepland. In Culemborg en West-Betuwe worden meer woningen binnen het BBG gepland. Ook in Rivierenland gaat het buiten het BBG vooral om grote projecten. Bij slechts 14% van de woningen van het planaanbod buiten het BBG gaat het om projecten van minder dan 100 woningen.

Tabel 2.18 Ruimtelijk potentieel Rivierenland, per gemeente

Gemeente	Bruto potentieel (ha)	Aandeel van landbouwgebied
Buren	4.100	36%
Culemborg	0	-
Maasdriel	2.800	59%
Neder-Betuwe	2.600	57%
Tiel	1.200	70%
West Betuwe	1.100	7%
West Maas en Waal	2.400	40%
Zaltbommel	700	13%
Totaal Rivierenland	14.800	29%

Bron: EIB

3 Potentieel woningaanbod na praktijkverkenning

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de resultaten uit de praktijkverkenning. In de eerste paragraaf wordt de selectieprocedure voor de gesprekken met gemeenten beschreven. Vervolgens wordt op basis van de gevoerde gesprekken het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties voor alle Gelderse gemeenten beschreven. Hierbij zijn ook de belangrijkste belemmeringen voor het snel ontwikkelen op kleine groene woonlocaties verkend.

3.1 Praktijkverkenning

In het kader van dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met verschillende gemeenten om het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties in de provincie Gelderland te bepalen. Alle 51 Gelderse gemeenten hebben een uitnodiging ontvangen om in gesprek te gaan over de mogelijkheden en belemmeringen die zich voordoen bij het bouwen op kleine groene woonlocaties. In dit onderzoek is gestreefd naar een evenwichtige selectie van gemeenten. Naast voldoende regionale dekking is hierbij met name gekeken naar:

- gemeenten met veel/weinig ruimtelijk potentieel;
- gemeenten met een grote/kleine opgave vanuit de woondeals;
- gemeenten met stedelijke/landelijke kenmerken;
- mix van gemeenten uit verschillende woondealregio's.

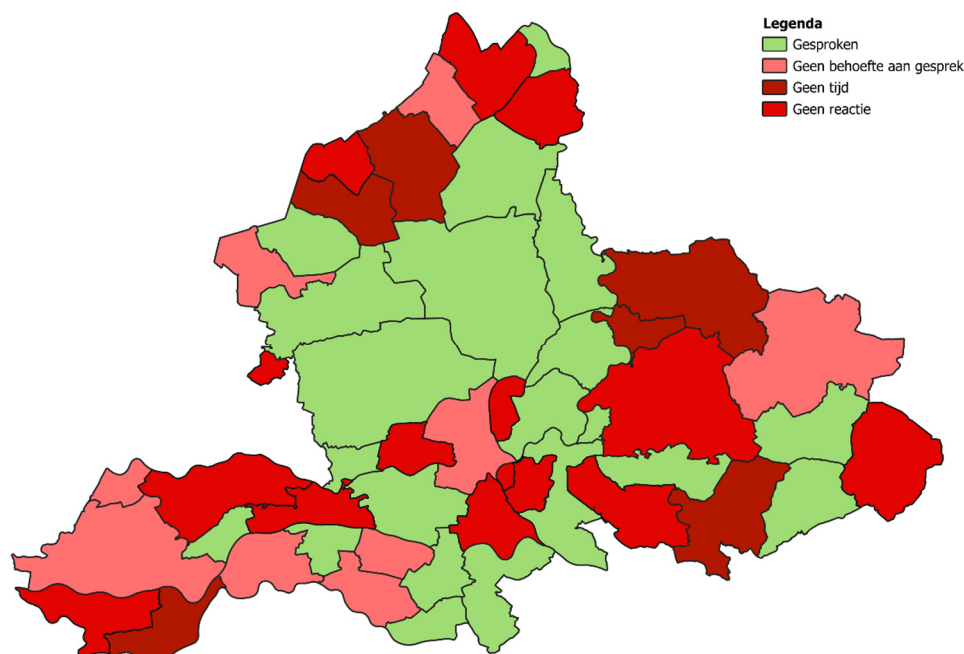
Uiteindelijk hebben gesprekken plaatsgevonden met 21 Gelderse gemeenten. De gesprekken hebben in de meeste gevallen plaatsgevonden met de verantwoordelijke wethouders voor wonen en/of ruimtelijke ordening en met de hierbij betrokken beleidsambtenaren. Voorafgaand aan de gesprekken hebben wethouders en beleidsambtenaren kaartbeelden van hun gemeente ontvangen waarop het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties in kaart was gebracht. Tijdens de gesprekken zijn deze kaartbeelden besproken om kansrijke locaties te identificeren en belemmeringen voor andere specifieke locaties te bespreken. Naast de geselecteerde gemeenten nemen de gemeenten Bronckhorst en Oude IJsselstreek deel aan de pilot 'Straatje erbij' van de provincie Gelderland.²² Omdat zij al deelnamen aan de pilot, hebben zij ervoor gekozen om niet aan dit onderzoek deel te nemen.²³

De gemeenten die gesproken zijn betreffen: Aalten, Apeldoorn, Barneveld, Berg en Dal, Brummen, Doesburg, Doetinchem, Druten, Ede, Epe, Hattem, Heumen, Nijmegen, Oost Gelre, Overbetuwe, Putten, Rheden, Tiel, Voorst, Wageningen en Zevenaar. De andere gemeenten deden om verschillende redenen niet mee aan het onderzoek (figuur 3.1). Negen gemeenten gaven aan geen belang te hebben bij het onderzoek, omdat zij al over voldoende woningbouwlocaties beschikten of geen uitbreidingsruimte meer hadden. Zes gemeenten gaven als reden over te weinig tijd te beschikken om mee te doen aan het onderzoek en vijftien gemeenten zijn niet ingegaan op ons verzoek om bij te dragen aan het onderzoek. Naast beperkte ambtelijke capaciteit kan dit ook ingegeven zijn door weinig noodzaak of potentieel van kleine groene woonlocaties in de betreffende gemeente.

²² Provincie Gelderland (2024). 'Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027'.

²³ De gemeente Oude IJsselstreek heeft wel deelgenomen aan het rondetafelgesprek.

Figuur 3.1 Overzicht van deelnemende Gelderse gemeenten



Bron: EIB

Voor de gemeenten waarmee niet is gesproken is een inschatting van het ruimtelijk potentieel gemaakt. Bij deze inschatting is het in kaart gebrachte bruto potentieel onderverdeeld op basis van de bevindingen uit de gesprekken met vergelijkbare gemeenten.

3.2 Potentieel na praktijkverkenning

In deze paragraaf wordt op basis van de gesprekken het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties geïdentificeerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen snel te ontwikkelen potentieel, potentiële locaties met belemmeringen en niet te ontwikkelen potentieel.

Gelderland heeft ruimte voor ruim 260.000 woningen op kleine groene woonlocaties

Het startpunt voor de praktijkverkenning onder gemeenten is het bruto ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties van 96.000 hectare in Gelderland (zie hoofdstuk 2). Uit de gesprekken met gemeenten kwam naar voren dat bijna 40% van dit potentieel snel en zonder belemmeringen kan worden ontwikkeld. In de woningbouwplannen van Gelderse gemeenten tot 2030 zitten echter ook de projecten uit de woondeals, waarvan het gebied tot dit snel te ontwikkelen potentieel zijn gerekend. Tabel 3.1 laat zien dat de plannen uit de woondeals een overlap hebben van ongeveer 3.100 hectare met het snel te ontwikkelen potentieel. Om overlap tussen bestaande plancapaciteit en ruimtelijk potentieel te voorkomen, zijn de locaties die zijn opgenomen in de woondeals van het potentieel afgehaald. Hiermee komt het snel te ontwikkelen potentieel neer op ruim 35.000 hectare. Als wordt aangenomen dat dit gebied gemiddeld voor de helft voor woningbouw worden benut met een lage dichtheid van 15 woningen per hectare dan bieden deze gebieden ruimte ongeveer 260.000 woningen die snel gerealiseerd kunnen worden.

Tabel 3.1 Bruto en netto potentieel van locaties in Gelderland die zonder belemmeringen zijn te realiseren, in hectare of woningen per woonregio

	Bruto ruimtelijk potentieel (ha)	Plannen uit de woondeals (ha)	Netto ruimtelijk potentieel (ha)	Netto potentieel aantal woningen
Achterhoek	7.200	300	7.000	52.000
Stedendriehoek	6.400	500	5.900	44.000
Foodvalley	4.600	650	3.400	26.000
Groene metropoolregio	9.700	900	8.800	66.000
Noord-Veluwe	4.200	250	4.000	30.000
Rivierenland	6.600	500	6.300	46.000
Totaal Gelderland	38.200	3.100	35.100	263.000

Bron: CBS, EIB

Snel beschikbaar potentieel van kleine groene woonlocaties verschilt tussen regio's

Tabel 3.2 laat zien hoe het potentieel aan aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties zich verhoudt tot zowel de bestaande woningvoorraad als de woningopgave uit de woondeals. Uit de tabel blijkt dat het snel beschikbaar potentieel ruime mogelijkheden biedt voor extra aanbod in aanvulling op de huidige woondeals. Zo hebben Achterhoek en Rivierenland een enorm potentieel aan snel beschikbare locaties. Het potentieel is rond de 45% van de huidige woningvoorraad en is respectievelijk vijf of drie keer de omvang van de woondeals in deze twee regio's. Dit betekent dat het in kaart gebrachte snel beschikbare potentieel in deze twee regio's een grote selectiviteit biedt bij het aanwijzen van geschikte locaties. In de andere regio's is het potentieel ten opzichte van de bestaande woningvoorraad beperkter, maar is in omvang nog steeds groter dan het planaanbod in de regionale woondeals. Ook dit biedt nog volop mogelijkheden voor nadere selectiviteit van locaties.²⁴

Tabel 3.2 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de Gelderse woondeals

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel t.o.v. woningvoorraad (in %)	Snel potentieel t.o.v. woondeals
Achterhoek	52.000	43%	5,0
Stedendriehoek	44.000	28%	2,3
Foodvalley	26.000	21%	1,2
Groene metropoolregio	66.000	17%	1,6
Noord-Veluwe	30.000	27%	1,6
Rivierenland	46.000	44%	3,0
Totaal Gelderland	263.000	27%	2,1

Bron: CBS, EIB

²⁴ Ook als een deel van de eigenaren van de landbouwgrond vanwege stikstofrechten of grondspeculatie de gronden niet snel en vrijwillig willen verkopen, blijven er nog veel locaties over die wel snel beschikbaar kunnen komen.

3.3 Fysieke belemmeringen bij het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende fysieke belemmeringen waar gemeenten in de praktijk tegenaan lopen bij het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties.

Bij ruim 40% van het bruto ruimtelijk potentieel zijn er belemmeringen

Uit de gesprekken met Gelderse gemeenten blijkt dat op ruim 40% van het ruimtelijk potentieel fysieke belemmeringen gelden, waardoor woningbouw op deze locaties niet snel mogelijk is of verregaande investeringen vergt. Hiernaast is ruim 20% van het bruto ruimtelijke potentieel vanwege uiteenlopende redenen niet beschikbaar voor woningbouw. De mate van belemmeringen verschilt tussen de regio's (tabel 3.3).

Tabel 3.3 Potentieel aanbod van kleine groene woonlocaties verdeeld naar type geschiktheid in Gelderland, in procenten van het totaal per woonregio

	Snel te ontwikkelen	Met belemmeringen	Niet geschikt
Achterhoek	39%	41%	20%
Stedendriehoek	37%	35%	28%
Foodvalley	31%	46%	23%
Groene metropoolregio	33%	45%	22%
Noord-Veluwe	26%	60%	13%
Rivierenland	43%	35%	22%
Totaal Gelderland	36%	42%	22%

Bron: CBS, EIB

In tabel 3.4 wordt een overzicht gegeven van de fysieke belemmeringen die zich in de verschillende Gelderse regio's voordoen bij het ontwikkelen op kleine groene woonlocaties. Van de zeven type belemmeringen zijn er twee die met beleid deels kunnen worden weggenomen. Het gaat hierbij om de belemmeringen rond infrastructuur en stikstof, samen goed voor 30% van de fysieke belemmeringen.

Aanzienlijk deel van ruimtelijk potentieel vergt extra infrastructurele voorzieningen

De lokale ontsluiting op het wegennet levert voor specifieke locaties belemmeringen op bij het realiseren van woningbouw. Het gaat hierbij met name om grote agrarische gebieden die niet binnen de grote ringweg van de kern liggen. Om kleine groene woonlocaties in deze gebieden te ontwikkelen vergt dit extra investeringen in de infrastructuur (de uitbreiding van het wegennet, de aanleg van veilige oversteekvoorzieningen en het plaatsen van geluidschermen).

Daarnaast geven Gelderse gemeenten aan dat de druk op de provinciale wegen en het regionale spoornet toeneemt. Dit zorgt in toenemende mate voor congestie en veiligheidsproblemen. Weliswaar kan woningbouw op kleine groene woonlocaties ervoor zorgen dat de druk op de infrastructuur meer wordt gespreid. Toch geldt dat een forse uitbreiding van de woningvoorraad in het gebied tot meer verkeer en daarmee tot congestie kan leiden op de doorgaande verbindingen.

Tabel 3.4 Reden van belemmeringen in Gelderland, in procenten van het totale potentieel met belemmeringen, per woonregio

	Groene ontwikkelingszone	Rood voor rood	Infrastructuur	Stikstofzonerings	Water en bodem	Milieuhinder	Overig
Achterhoek	26	41	20	1	5	1	5
Stedendriehoek	45	5	15	24	3	2	7
Foodvalley	23	24	27	24	0	0	3
Groene metropoolregio	33	16	14	6	17	8	7
Noord-Veluwe	28	32	3	36	0	0	0
Rivierenland	20	49	18	2	8	0	3
Totaal Gelderland	29	28	17	13	6	2	5

Bron: EIB

Stikstofzonerings vormt belangrijk lokaal obstakel rondom de Veluwe en Winterswijk

Niet alleen de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden zelf, maar ook om de stikstofzonerings aan de randen van de Veluwe en de Natura 2000-gebieden in Winterswijk leggen beperkingen op aan de woningbouw. De provincie Gelderland hanteert tijdelijk een zonering van 500 meter rondom de Veluwe en Natura 2000-gebieden rond Winterswijk. In deze zones is een maximale stikstofuitstoot toegestaan voor activiteiten die een natuurvergunning vereisen.²⁵ Dit betekent dat het verlenen van een natuurvergunning voor woningbouwprojecten binnen de stikstofzonerings praktisch gezien nauwelijks mogelijk is. Tussen 2025 en 2030 staan binnen de stikstofzonerings bijna 4.400 woningen gepland, waarvan naar verwachting maar 35% gerealiseerd kan worden onder de nieuwe beperkingen.

De zonering vormt met name op lokaal niveau een grote belemmering voor gemeenten om woningen te realiseren. In totaal wordt in Gelderland ruim 5% van het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties getroffen door de stikstofzonerings. De belemmering speelt specifiek een grote rol in Noord-Veluwe, waar 23% van het algehele potentieel binnen de zonering valt. Ook in Foodvalley en Stedendriehoek valt een relatief groot deel van het ruimtelijk potentieel binnen de zonering (respectievelijk 11% en 8%). In de andere regio's speelt stikstof in veel mindere mate als een belemmering bij het ontwikkelen van woningbouwprojecten.

Hieronder wordt ingegaan op de resterende belemmeringen, die uit de praktijk toets naar voren kwamen.

Groene Ontwikkelingszones: woningbouw mag landschappelijke kwaliteit niet aantasten

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsverordening Groene Ontwikkelingszones aangewezen rondom grote natuurgebieden. Deze zones dienen vaak als ecologische verbindingzones die een belangrijke rol spelen bij het verenigen van natuurgebieden. Bouwen in deze zones is toegestaan, mits de kernkwaliteiten van het gebied worden versterkt door de aanleg van natuur- en landschapselementen.

²⁵ Provincie Gelderland (2025). 'Een volgende stap in de stikstofaanpak'.

Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten uiteenlopende opvattingen hebben over bouwen in Groene Ontwikkelingszones. Enkele gemeenten zien voldoende mogelijkheden om in deze zones te bouwen. Vooral kleinschalige bouwprojecten met lage dichtheden en ruimte voor verbetering van de natuur en de biodiversiteit worden als geschikt beschouwd binnen deze gebieden. Kleine groene woonlocaties zouden daarom ideaal zijn voor de snelle ontwikkeling van woningen binnen Groene Ontwikkelingszones, waarbij tegelijkertijd oog is voor de ruimtelijke kwaliteit van de locatie. Desalniettemin, zijn er ook gemeenten die woningbouw niet toestaan binnen Groene Ontwikkelingszones. Een aantal gemeenten geeft aan dat het bouwen van woningen in deze gebieden leidt tot de versnippering van natuurgebieden of het verlagen van de landschappelijke beeldkwaliteit. Daarnaast zijn gebieden rondom de grote rivieren vaak aangeduid als Groene Ontwikkelingszones. Vaak gelden hier aanvullende eisen ten aanzien van waterveiligheid, waardoor gemeenten ervoor kiezen om niet rondom rivieren te bouwen, zoals hieronder verder wordt toegelicht.

Groene ontwikkelzones beslaan in alle Gelderse regio's een relatief groot aandeel van het ruimtelijk potentieel. In totaal valt 12% van het ruimtelijk potentieel binnen een groene ontwikkelingszone. Stedendriehoek en Rivierenland gelden hierbij als uitschieters, waar 16% van het algehele potentieel binnen een groene ontwikkelingszone valt.

'Rood voor rood'-locaties vergen extra investeringen

Veel Gelderse gemeenten laten geleidelijke verdichting in het agrarisch buitengebied toe via de 'Rood voor rood'-regeling. Met deze regeling kan het bouwrecht voor een nieuwe woning worden verkregen bij de sloop van 850 m² schuur, tot een maximum van twee woningen per erf. 'Rood voor rood'-locaties sluiten niet goed aan bij de criteria van kleine groene woonlocaties omdat niet eenvoudig kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen. Op deze locaties ontbreekt vaak een uitgebreid wegennet, waardoor een eenvoudige aansluiting op de bestaande infrastructuur veelal niet mogelijk is. Daarnaast vergt het realiseren van woningen op deze locaties vaak grote investeringen voor het doortrekken van riolering en energie-infrastructuur. Bijna 13% van het ruimtelijk potentieel binnen de provincie Gelderland bestaat uit 'Rood voor rood'-locaties. Gelet op het al ruime potentieel zijn deze locaties niet in het snel te ontwikkelen potentieel meegenomen. Op specifieke locaties met weinig snel te ontwikkelen potentieel kunnen deze locaties wel in beeld komen.

Waterveiligheid en beschermde drinkwatergebieden vormen obstakels

Door de provincie Gelderland stromen een aantal grote rivieren, waaronder de Maas en een aantal aftakkingen van de Rijn. In het kader van de waterveiligheid ligt er de komende jaren een grote dijkversterkings- en riviervverbredingsopgave binnen het rivierengebied.²⁶ Voor deze toekomstige opgaven zijn door Rijkswaterstaat en de waterschappen reserveringszones bij duinen en dijken vastgesteld. Uit de gesprekken blijkt dat de afstand van waterkeringen voor deze reserveringszones kan verschillen van tientallen tot honderden meters binnen gemeenten. In de zones mag niet gebouwd worden, wat betekent dat met name gemeenten in het rivierengebied beperkte mogelijkheden hebben om te bouwen rondom waterkeringen.

Daarnaast blijkt uit de gesprekken dat gemeenten in het rivierengebied obstakels ervaren bij het bouwen op laaggelegen kleigronden. Woningbouwontwikkeling op deze grond is relatief duur omdat het grondgebied moet worden opgehoogd. Hierdoor geven ontwikkelaars voorrang aan woningbouw op hooggelegen zandgronden, wat een belemmering vormt voor gemeenten met veel kleigrond.

Tot slot, zijn er nog buitendijkse overloop- en retentiegebieden die zijn aangewezen om de druk op rivieren tijdelijk te verminderen door het water weg te laten lopen. Deze gebieden zijn uitgesloten van woningbouw wegens het overstromingsgevaar.

Naast de waterveiligheid, heeft de provincie Gelderland ook veel aandacht voor het waarborgen van de waterkwaliteit. In het kader hiervan heeft de provincie beschermde drinkwatergebieden aangewezen. In het winningsgebied mag niet gebouwd worden, terwijl binnen de

²⁶ Provincie Gelderland (2021). 'Regionaal waterprogramma 2021-2027'.

beschermingszone aan strikte vereisten voldaan moet worden. Zo mag er niet te diep de grond in worden geboord om contact met drinkwaterlagen te voorkomen, wat bijvoorbeeld het aanleggen van een warmte- en koudeopslag (WKO) bemoeilijkt. Daarnaast moeten locaties worden ingericht om infiltratie van regenwater te optimaliseren. Dit betekent dat bijvoorbeeld het aandeel van verharde oppervlakten wordt beperkt binnen dergelijke bouwlocaties.

Waterveiligheid en waterkwaliteit beperken de mogelijkheid voor woningbouw op 3% van het ruimtelijk potentieel. Vooral in de Groene Metropoolregio, waar verschillende rivieren doorheen stromen, geldt waterveiligheid en waterkwaliteit als een grote belemmering. Bijna 8% van het ruimtelijk potentieel in deze regio omvat locaties waar belemmeringen gelden m.b.t. water en bodem.

Milieuhinder heeft beperkte impact op ruimtelijk potentieel

De provincie Gelderland kent milieuzones die de afstand van woningbouw tot milieuhinderlijke activiteiten bepaald. De afstand wordt vastgelegd op basis van milieuwwaarden, waarmee een locatieafhankelijke zone kan worden ingericht.²⁷ Milieuhinder gaat vaak om geluid- of geurhinder, maar kan ook trillinghinder, stofhinder, veiligheidsrisico's of lichthinder omvatten.

Uit de gesprekken blijkt dat woningbouwplannen met name belemmerd worden door geur- en geluidshinder. Geurhinder doet zich vooral voor rondom industriële verbrandingsovens en veehouderijen, terwijl geluidshinder vaak voorkomt nabij het spoor of bedrijventerreinen. Daarnaast spelen spuitzones binnen de provincie Gelderland nog een rol. Hier gaat het om gebieden rond agrarische percelen waar pesticiden en herbiciden worden gespoten. Vaak wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd om omwonenden te beschermen voor gezondheidsrisico's.

De impact van milieuhinder op het ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties is relatief beperkt. Onze inschatting is dat maximaal 1% van het ruimtelijk potentieel locaties betreft die beperkingen ervaren door milieuhinder.

Overige belemmeringen

Onder overige belemmeringen vallen de nationale landschappen en de invloed van gemeentegrenzen. Nederland kent 20 nationale landschappen. Deze landschappen worden gekenmerkt door een combinatie van cultuurhistorische waarde, agrarisch gebied en natuur. De Gelderse poort (Groene Metropool) is een van de landschappen waarin deze elementen samenkomen. In principe is woningbouw in het nationaal landschap toegestaan, mits de kernkwaliteiten van het gebied worden behouden of versterkt. Bij woningbouw in deze gebieden komen aanvullende wettelijke en beleidskaders kijken, wat gemeenten vaak als een belemmering zien en die vaak ook op bezwaren van inwoners stuiten. Deze belemmering doet zich ook voor bij zichtlijnen die de provincie of gemeenten zelf in stand houden om de landschappelijke beeldkwaliteit te waarborgen. Daarnaast zijn gemeentegrenzen als overige belemmering meegenomen in deze analyse. Gelderse gemeenten hebben veelvuldig aangegeven bij voorkeur niet tegen de grenzen met andere gemeenten aan te bouwen.

3.4 Beschikbaar potentieel binnen de woonregio's

In deze paragraaf wordt het snel te ontwikkelen potentieel, het potentieel met belemmeringen en het niet te ontwikkelen potentieel uitgebreid uiteengezet voor alle regio's. Hierbij wordt speciale aandacht besteed aan de belemmeringen die prominent binnen de verschillende regio's spelen.

3.4.1 Achterhoek

Op basis van gesprekken met wethouders en betrokken beleidsmedewerkers van de gemeenten Aalten, Doetinchem en Oost-Gelre is een inschatting gemaakt van het ruimtelijk potentieel in de Achterhoek. Voor de gemeenten waar geen gesprek mee heeft plaatsgevonden is een

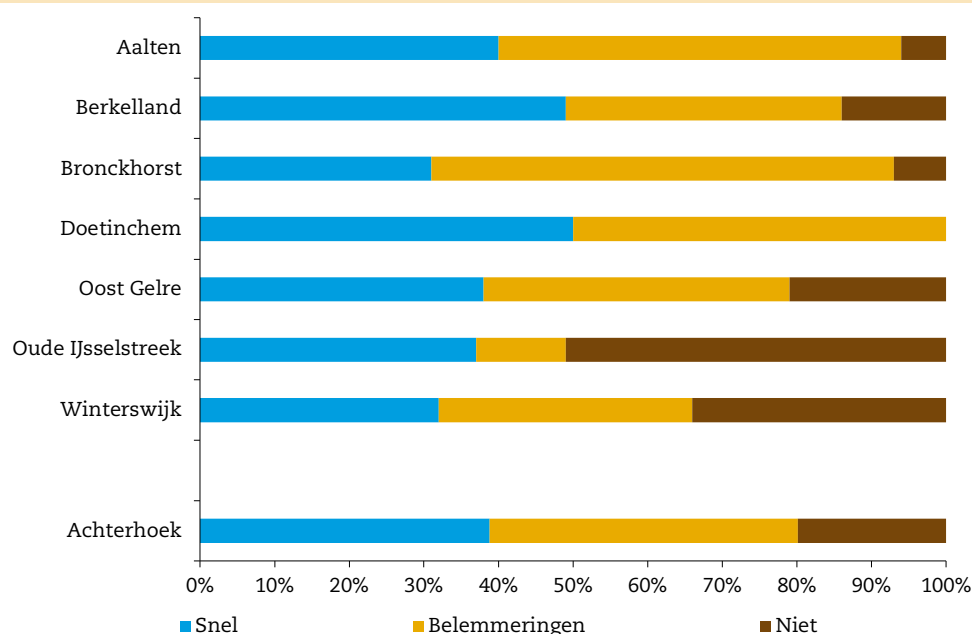
²⁷ VNG (2024). 'Handreiking activiteiten en milieuzonering'.

inschatting gemaakt op basis van belemmeringen en knelpunten die vergelijkbare gemeenten binnen de regio hebben aangekaart. Figuur 3.2 toont de verdeling van het ruimtelijk potentieel in snel te ontwikkelen locaties, locaties met belemmeringen en niet te ontwikkelen locaties.

Bijna 40% van het bruto ruimtelijk potentieel in de Achterhoek is snel te ontwikkelen

De Achterhoek is, met uitzondering van Doetinchem, een relatief landelijke regio die veel ruimte kent voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties. Figuur 3.2 laat zien dat 39% van het ruimtelijk potentieel in de Achterhoek kansrijk is voor snel te realiseren woningbouw. Hierbij geldt dat alle gemeenten binnen de regio genoeg kansrijke locaties kennen, waardoor iedere gemeente in staat is om snel bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave. Voor 40% geldt dat er eerst belemmeringen moeten worden weggenomen op deze locaties voordat woningbouw mogelijk is. Voor de overige 20% van het ruimtelijk potentieel geldt dat deze locaties niet geschikt zijn voor woningbouw. In veel gevallen liggen er andere ruimteclaims op deze gebieden, zoals de uitbreiding van een bedrijventerrein of de aanleg van een energiepark.

Figuur 3.2 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in de Achterhoek



Bron: CBS, EIB

Achterhoek kent ruime keuzemogelijkheden bij kleine groene woonlocaties

De Achterhoek heeft met 7.000 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor bijna 52.000 woningen. De uitbreidingsbehoefte aan woningen is in deze regio veel beperkter dan in andere Gelderse regio's. Bij volledige benutting van het potentieel, kan de woningvoorraad in de Achterhoek met bijna de helft toenemen. Vooral in de niet tot weinig stedelijke gemeenten met relatief veel landbouwgrond, zoals Bronckhorst en de Oude IJsselstreek, ligt een groot potentieel ten opzichte van de woningvoorraad. Alleen in Doetinchem is de verhouding tussen het snel te ontwikkelen potentieel en de woningvoorraad in lijn met het provinciale beeld. Met het snel beschikbare potentieel kan de opgave in de woondeals vijf keer worden ingevuld. De gemeenten binnen de Achterhoek beschikken hiermee over ruime mogelijkheden om de woningopgave tot 2030 geheel op te vangen en kan hierdoor ook grote selectiviteit toepassen bij de keuze van kleine groene woonlocaties.

Tabel 3.5 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in de Achterhoek

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Aalten	5.600	47%	7,3
Berkelland	6.300	32%	5,7
Bronckhorst	10.200	63%	7,2
Doetinchem	7.200	27%	2,2
Oost-Gelre	5.800	44%	5,4
Oude IJsselstreek	12.600	71%	7,8
Winterswijk	4.200	31%	3,5
Achterhoek	51.700	43%	5,0

Bron: CBS, EIB

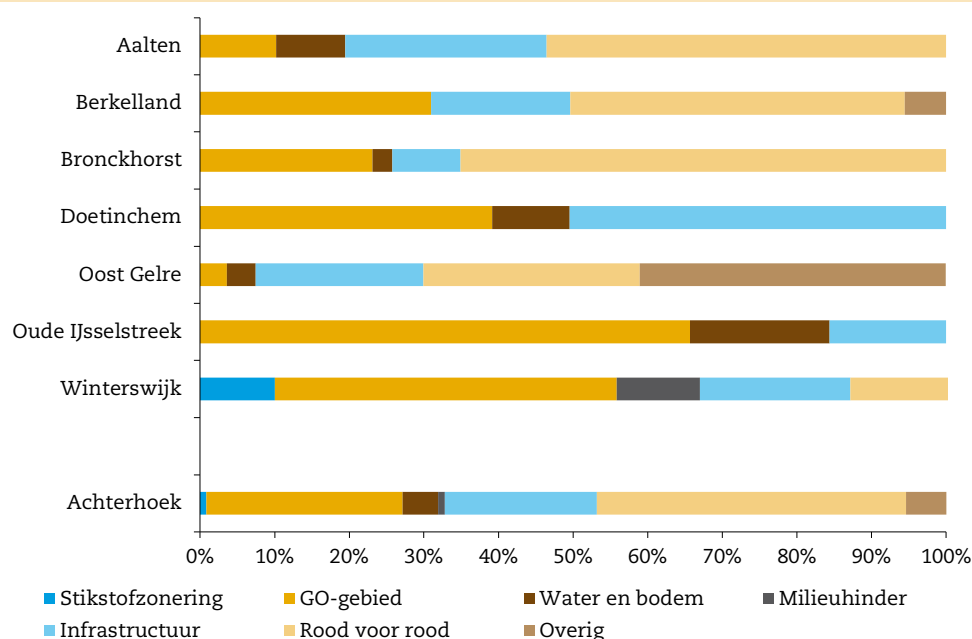
Fysieke belemmeringen

De Achterhoek kent een groot aantal locaties waar verschillende typen belemmeringen het realiseren van woningbouw bemoeilijken. Figuur 3.3 laat zien dat locaties in het buitengebied ('Rood voor rood'-locaties), waar niet kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen, de grootste belemmering vormen voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties. Vooral in landelijke gemeenten in de Achterhoek met relatief grote agrarische buitengebieden, beslaan 'Rood voor rood'-locaties een aanzienlijk deel van het ruimtelijk potentieel.

Daarnaast spelen groene ontwikkelingszones als belangrijk knelpunt in de Achterhoek. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten veel waarde hechten aan de beeldkwaliteit in open gebieden, waardoor woningbouw in groene ontwikkelingszones, mede gelet op de ruime andere mogelijkheden, vaak niet wordt toegestaan. Groene ontwikkelingszones beslaan 26% van het totale potentieel met belemmeringen in de regio.

Tot slot blijkt uit de gesprekken met gemeenten uit de Achterhoek dat kernen vaak maar aan een kant zijn ontsloten op de doorgaande wegen, wat zorgt voor lokale verkeersproblemen. Daarnaast kan er in het open gebied aan de andere kant van de grote wegen niet gebouwd worden omdat dit extra investeringen in de infrastructuur vergt om de locatie met de bestaande kern te verbinden. De knelpunten rondom infrastructuur vormen samen 20% van het totale ruimtelijk potentieel met belemmeringen.

Figuur 3.3 Type belemmeringen, in procenten van het totale gebied met belemmeringen, naar gemeenten in de Achterhoek



Bron: EIB

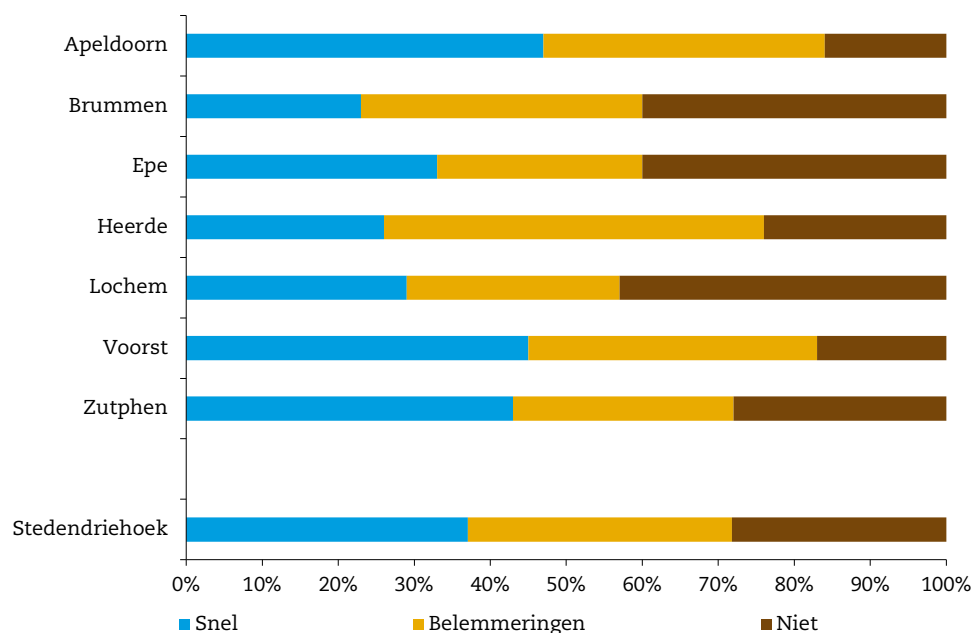
3.4.2 Stedendriehoek

In regio Stedendriehoek hebben gesprekken plaatsgevonden met wethouders en betrokken beleidsmedewerkers van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Epe en Voorst. Voor de overige gemeenten is wederom een inschatting gemaakt op basis van bevindingen bij vergelijkbare gemeenten binnen de provincie. Op basis van deze exercitie kan onderscheid gemaakt worden tussen het snel te ontwikkelen potentieel, het potentieel met belemmeringen en het niet te ontwikkelen potentieel (figuur 3.4).

De Stedendriehoek kan bijna 45.000 woningen snel realiseren op kleine groene woonlocaties

De Stedendriehoek is een mix van sterk stedelijke gemeenten zoals Apeldoorn en Zutphen aan de ene kant en landelijke gemeenten zoals Brummen en Epe aan de andere kant. Figuur 3.4 toont dat de Stedendriehoek met 37% van het ruimtelijk potentieel ruime mogelijkheden kent voor kleine groene woonlocaties. In de Stedendriehoek hebben bijna alle gemeenten genoeg mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. Dit stelt iedere gemeente in staat om in een relatief korte periode bij te dragen aan de woningbouwopgave in de regio. Alleen in Zutphen is het snel te ontwikkelen potentieel met omgerekend 1.600 woningen relatief beperkt. Voor 35% van het potentieel moeten eerst verschillende belemmeringen worden weggenomen door het Rijk, de provincie of de gemeenten zelf voordat er gebouwd kan worden. Op de overige 28% van het ruimtelijk potentieel is woningbouw niet mogelijk. Dit komt voor het grootste deel door alternatieve ruimteclaims die gemeenten hebben gelegd op deze gebieden.

Figuur 3.4 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in de Stedendriehoek



Bron: CBS, EIB

Ook Stedendriehoek heeft ruime keuzemogelijkheden tussen kleine groene woonlocaties

De Stedendriehoek draagt met de projecten uit de woondeals evenredig bij aan de woningbouwopgave in de provincie Gelderland. De regio heeft met 6.400 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor bijna 45.000 woningen. Dit is exclusief de 500 hectare die de Stedendriehoek al gereserveerd heeft voor de ontwikkeling van de woningbouwprojecten die opgenomen zijn in de woondeals. De woningvoorraad in de Stedendriehoek zal met 28% toenemen als alle mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties worden benut. Alleen in de stedelijke gemeenten binnen de regio zijn er minder mogelijkheden, terwijl in de landelijk gemeenten de mogelijkheden veel ruimer zijn.

Tabel 3.6 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in de Stedendriehoek

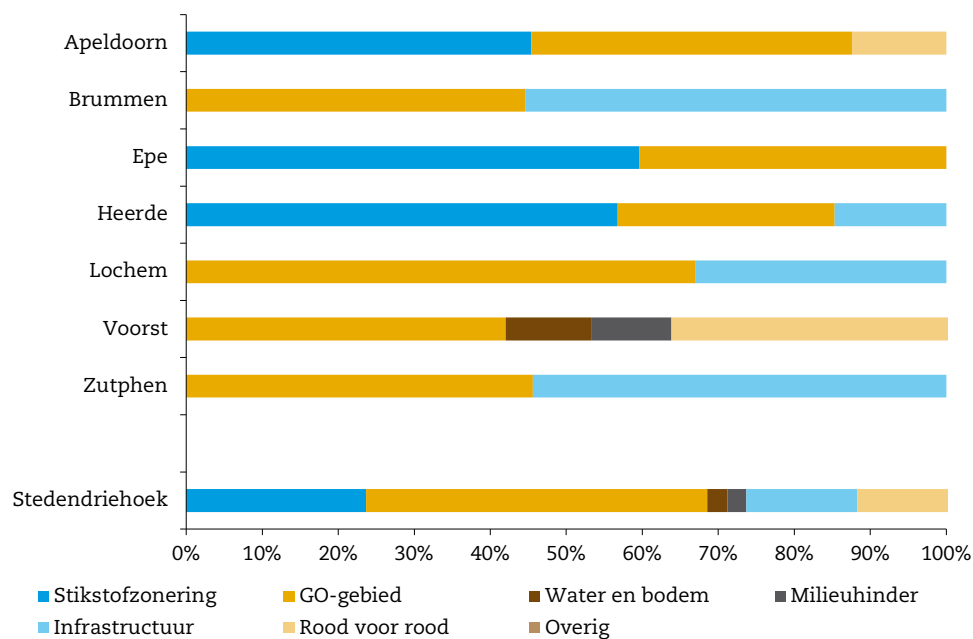
	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Apeldoorn	15.400	21%	1,5
Brummen	3.700	39%	2,7
Epe	5.300	35%	2,7
Heerde	2.900	35%	2,8
Lochem	5.100	33%	3,7
Voorst	10.200	94%	11,8
Zutphen	1.700	7%	0,7
Stedendriehoek	44.500	28%	2,3

Bron: CBS, EIB

Fysieke belemmeringen

In de Stedendriehoek vormen verschillende natuurclaims een grote belemmering voor het realiseren van woningen op kleine groene woonlocaties. Figuur 3.5 laat zien dat de stikstof-zonering rondom de Veluwe in Apeldoorn, Epe en Heerde bijna een kwart van het totale potentieel met belemmeringen vertegenwoordigt. Met name het ruimtelijk potentieel binnen de gemeente Heerde wordt sterk beperkt door de zonering.

Figuur 3.5 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in de Stedendriehoek



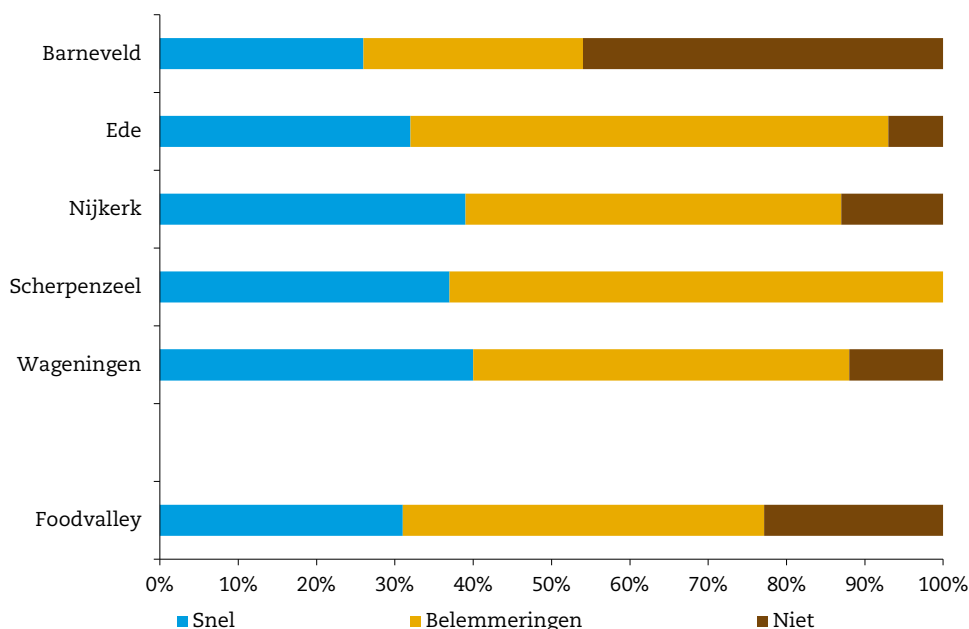
Bron: EIB

Bovendien vormen groene ontwikkelingszones met 45% van het totale potentieel met belemmeringen de grootste beperking. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten in de Stedendriehoek niet onwelwillend staan tegenover bouwen in groene ontwikkelingszones. De aanvullende eisen die worden gesteld aan de landschappelijke kwaliteit van de locaties zorgen er echter vaak wel voor dat woningbouw in deze zones geen prioriteit heeft.

3.4.3 Foodvalley

In figuur 3.6 wordt het ruimtelijk potentieel verdeeld in snel te ontwikkelen potentieel, potentieel met belemmeringen en niet te ontwikkelen potentieel. Om deze inschatting te maken voor Foodvalley hebben gesprekken plaatsgevonden met wethouders en betrokken beleidsmedewerkers van de gemeenten Barneveld, Ede en Wageningen. Voor de overige gemeenten is wederom een inschatting gemaakt op basis van bevindingen bij vergelijkbare gemeenten binnen de provincie.

Figuur 3.6 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in Foodvalley



Bron: CBS, EIB

Foodvalley biedt ruimte voor minstens 26.000 woningen op kleine groene woonlocaties

De Foodvalley is een mix tussen sterk stedelijke gemeenten zoals Ede en Wageningen aan de ene kant en landelijke gemeenten zoals Barneveld en Scherpenzeel aan de andere kant. In Foodvalley liggen voldoende mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. Figuur 3.6 laat zien dat 31% van het ruimtelijk potentieel kansrijke en snel te ontwikkelen woningbouwlocaties biedt. In alle gemeenten binnen de regio liggen voldoende mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties, waardoor elke gemeente in staat is om met kleine groene woonlocaties substantieel bij te dragen aan de toekomstige woningbouwopgave in de regio. Ongeveer 46% van het potentieel bestaat uit locaties met verschillende belemmeringen. Deze belemmeringen moeten eerst worden weggenomen voordat woningbouw op deze locaties mogelijk is. De overige 23% van het potentieel bevat locaties die niet geschikt zijn voor het realiseren van woningbouw. Dit komt grotendeels doordat er al andere ruimteclaims op deze gebieden liggen, zoals het uitbreiden van de bedrijvigheid.

Foodvalley breidt in de woondeals veel sterker uit dan in andere regio's

Uit tabel 3.7 blijkt dat Foodvalley een grote uitbreidingsbehoefte heeft, maar tegelijkertijd ook veel mogelijkheden heeft om op kleine groene woonlocaties te bouwen. De regio heeft met 4.600 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor bijna 26.000 woningen. Dit is exclusief de ruim 15.000 woningen die Foodvalley vóór 2030 gaat realiseren op uitleglocaties in overeenstemming met de afspraken uit de woondeals. Bij benutting van alle kleinschalige locaties, kan de woningvoorraad in de regio met dit potentieel met 21% toenemen. Daarnaast zou Foodvalley ongeveer 1,2 keer de opgave tot 2030 kunnen vervullen met de mogelijkheden die er liggen op kleine groene woonlocaties. Uit de gesprekken met gemeenten uit Foodvalley is gebleken dat de regio niet alleen bouwt voor de eigen behoefte, maar ook voor de instroom vanuit de Randstad. Hiermee heeft Foodvalley een opgave die de regionale behoefte overstijgt. Met dit gegeven is het dan ook van essentieel belang dat Foodvalley kleinschalige locaties benut om de relatief omvangrijke opgave tijdig te realiseren.

Tabel 3.7 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in Foodvalley

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Barneveld	8.000	34%	1,3
Ede	11.700	22%	1,6
Nijkerk	3.900	17%	0,9
Scherpenzeel	600	15%	0,6
Wageningen	1.600	8%	0,6
Foodvalley	25.800	21%	1,2

Bron: CBS, EIB

Fysieke belemmeringen

In figuur 3.7 worden de typen belemmeringen die van toepassing zijn op de gemeenten binnen Foodvalley uitgesplitst. Hieruit blijkt dat de stikstofzoning, groene ontwikkelingszones, ontsluiting van de infrastructuur en 'Rood voor rood'-locaties in ongeveer gelijke mate een belemmering vormen voor de woningbouw binnen de regio.

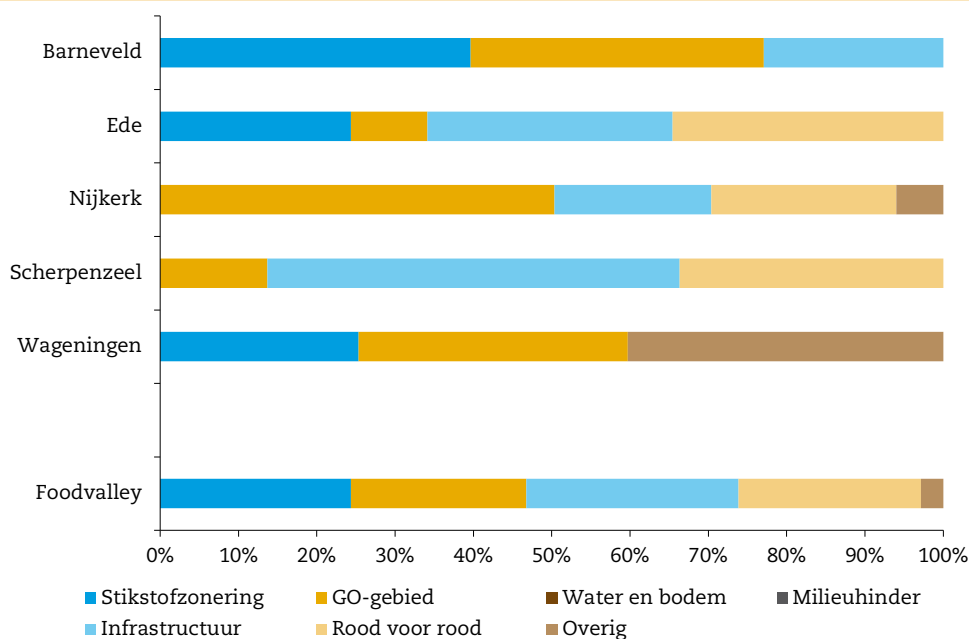
De 500 meter zoning rond de Veluwe heeft een grote impact op het ruimtelijk potentieel in de gemeenten Barneveld, Ede en Wageningen. In Nijkerk en Scherpenzeel speelt de zoning daarentegen geen rol bij het realiseren van woningbouw. Stikstof draagt voor een kwart bij aan het totale potentieel met belemmeringen.

Daarnaast spelen problemen rond infrastructuur een grote rol. Behalve in de gemeente Wageningen, ervaren alle gemeenten in Foodvalley ontsluitingsproblemen op het wegennet. Het probleem ligt hier vooral bij slecht ontsloten locaties aan de andere kant van de provinciale weg, waar door een gebrekig wegennet geïnvesteerd moet worden in de infrastructuur om woningbouw op kleine groene woonlocaties mogelijk te maken. Knelpunten rondom infrastructuur vertegenwoordigen tevens een kwart van het potentieel met belemmeringen.

Verder vormen groene ontwikkelingszones nog een aanzienlijke belemmering op het te ontwikkelen potentieel binnen Foodvalley. In de regio hebben een aantal gemeenten in de gebiedsvisie opgenomen dat woningbouw niet is toegestaan in groene ontwikkelingszones om de verbinding met natuurgebieden te waarborgen. Groene ontwikkelingszones leggen een beslag van 22% op het ruimtelijk potentieel met belemmeringen binnen Foodvalley.

Tot slot kennen de gemeenten Ede, Nijkerk en Scherpenzeel een aantal buitengebieden die alleen geschikt zijn voor 'Rood voor rood'- locaties. Hier kan niet worden aangesloten op essentiële voorzieningen, wat een belangrijke vereiste is voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties.

Figuur 3.7 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in Foodvalley

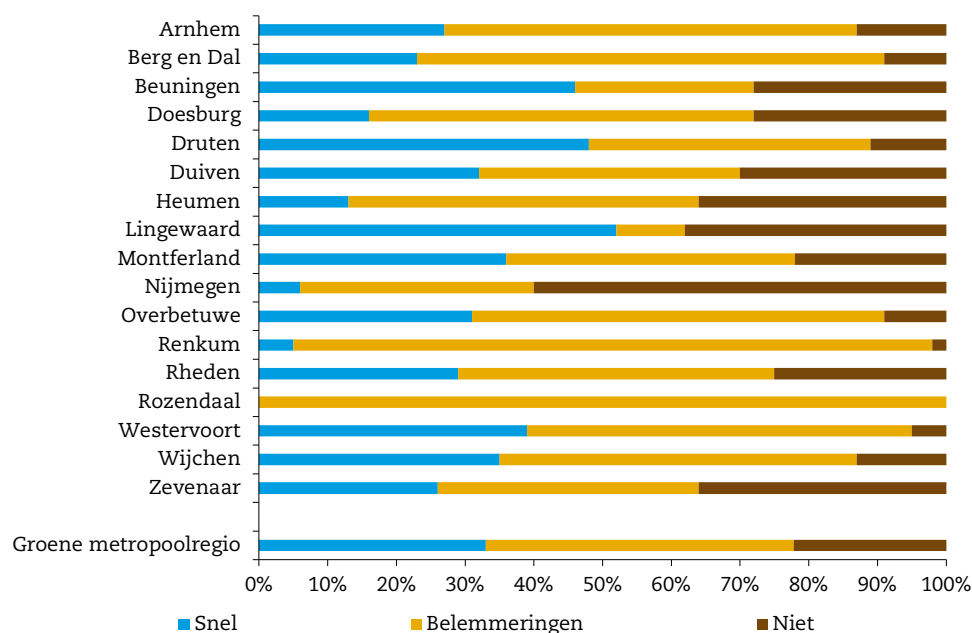


Bron: EIB

3.4.4 Groene metropoolregio

In de Groene Metropoolregio hebben gesprekken plaatsgevonden met de gemeenten Berg en Dal, Doesburg, Druten, Heumen, Nijmegen, Overbetuwe, Rheden en Zevenaar. Voor de overige gemeenten is wederom een inschatting gemaakt op basis van eerdere bevindingen. Figuur 3.8 weergeeft de ingeschatte verdeling van het ruimtelijk potentieel naar snel te ontwikkelen locaties, locaties met belemmeringen en niet te ontwikkelen locaties.

Figuur 3.8 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in de Groene metropoolregio



Bron: CBS, EIB

Groene Metropoolregio heeft het grootste potentieel met ruimte voor 65.000 woningen

De groene metropoolregio kent het grootste aantal gemeenten van alle regio's binnen de provincie Gelderland. De gemeenten hebben een sterk uiteenlopend karakter. Zo zijn Arnhem en Nijmegen de grootste steden van de provincie, terwijl de andere gemeenten in de regio een meer matig tot weinig stedelijk karakter kennen. In de Groene Metropoolregio liggen de meeste mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties van alle Gelderse regio's. Figuur 3.8 laat zien dat 33% van het ruimtelijk potentieel kansen biedt voor woningbouw op deze kleine locaties. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat Arnhem en Nijmegen, die een groot deel van de opgave uit de woondeals moeten realiseren in de regio, weinig ruimte kennen voor deze kleine locaties. Het potentieel ligt dus met name bij de meer landelijke gemeenten binnen de regio. Verder bestaat 45% van het potentieel uit locaties met verschillende belemmeringen. Deze belemmeringen moeten eerst worden weggenomen voordat woningbouw op deze locaties mogelijk is. Op de overige 22% van het ruimtelijk potentieel is woningbouw niet mogelijk. Dit is wederom het gevolg van alternatieve ruimteclaims die op deze gebieden zijn gelegd.

Tabel 3.8 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in de Groene Metropoolregio

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Arnhem	1.000	1%	0,1
Berg en Dal	3.800	23%	3,0
Beuningen	3.500	17%	1,4
Doesburg	300	7%	0,8
Druten	3.400	40%	3,7
Duiven	5.200	48%	5,4
Heumen	3.900	53%	4,0
Lingewaard	8.500	42%	5,6
Montferland	11.100	69%	5,5
Nijmegen	1.200	1%	0,1
Overbetuwe	15.100	74%	9,5
Renkum	900	0%	0,0
Rheden	800	4%	0,9
Rozendaal	100	8%	0,0
Westervoort	400	6%	0,8
Wijchen	3.700	20%	1,8
Zevenaar	3.400	16%	2,0
Groene Metropool	66.100	17%	1,6

Bron: CBS, EIB

Ruime mogelijkheden voor kleinschalige locaties in matig stedelijke en landelijke gemeenten

De Groene Metropoolregio kent ruime mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. De regio heeft met 9.700 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor ruim 66.000 woningen. Tegelijkertijd ligt er vanuit de woondeals ook een omvangrijke opgave in deze regio. De woningvoorraad in de Groene Metropoolregio zou bij volledige benutting van kleinschalige locaties met 17% kunnen groeien. Daarnaast zou de opgave uit de woondeals ongeveer 1,6 keer kunnen worden vervuld met alle mogelijkheden die op kleine groene woonlocaties liggen. Hoewel de uitbreidingsbehoefte het grootst is in Arnhem en Nijmegen, liggen hier weinig mogelijkheden op te bouwen op kleine groene woonlocaties. Kleinschalige locaties kunnen echter wel bijdragen aan het realiseren van de opgave in het overlooptgebied van deze twee steden. Zo liggen er in de matig stedelijke en landelijke gemeenten van de Groene Metropoolregio voldoende mogelijkheden om een groot deel van de opgave met een 'straatje erbij' te realiseren.

Fysieke belemmeringen

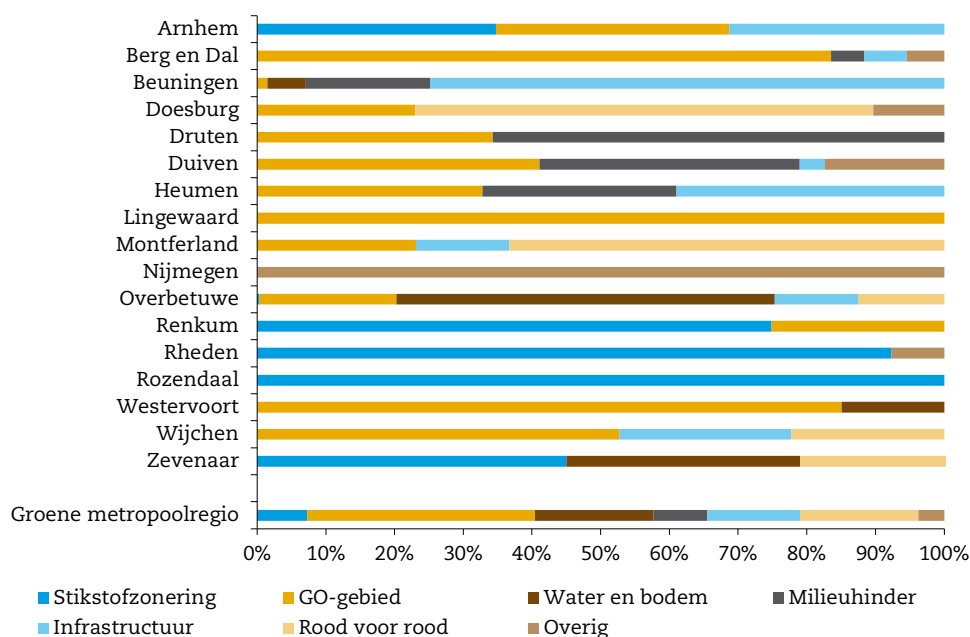
De Groene metropoolregio kent verschillende typen belemmeringen die het realiseren van woningbouw bemoeilijken (figuur 3.9). Opvallend is dat eisen rond water- en bodemgesteldheid een veel grotere belemmering vormen voor het ruimtelijk potentieel dan in de andere regio's. De eisen zijn verantwoordelijk voor 17% van het totale ruimtelijk potentieel met belemmeringen. Het gaat om ruimtelijke reserveringen voor dijkversterking langs de grote rivieren die door het gebied stromen.

Daarnaast vormen groene ontwikkelingszones een ander belangrijk knelpunt in de Groene Metropoolregio. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten deze (buiten)gebieden in stand willen houden. Naast het waarborgen van de beeldkwaliteit binnen deze gebieden, wordt ook vaak genoemd dat deze plekken een grote waarde vertolken voor fietsers en wandelaars (recreatie). Verder geven gemeenten herhaaldelijk aan dat de complexiteit van woningbouwplannen in

deze gebieden een knelpunt vormt. Zo worden door de provincie vaak verregaande eisen aan het toevoegen van landschapselementen gesteld.

Tot slot wordt door gemeenten in de Groene Metropoolregio meermaals aangegeven dat de afgelopen jaren te weinig investeringen zijn gedaan in de infrastructuur. Vooral de afstemming tussen woningbouwprojecten en vernieuwing van de infrastructuur schiet tekort volgens verschillende gemeenten uit de regio. Het probleem zit vaak in het feit dat een gehele kern aan één kant is ontsloten op de provinciale weg, waardoor woningbouwplannen aan de andere kant van de weg grote investeringen vergen. Knelpunten rondom de infrastructuur leggen een beslag van 14% op het totale potentieel met belemmeringen in de regio.

Figuur 3.9 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in de Groene metropoolregio



Bron: EIB

3.4.5 Noord-Veluwe

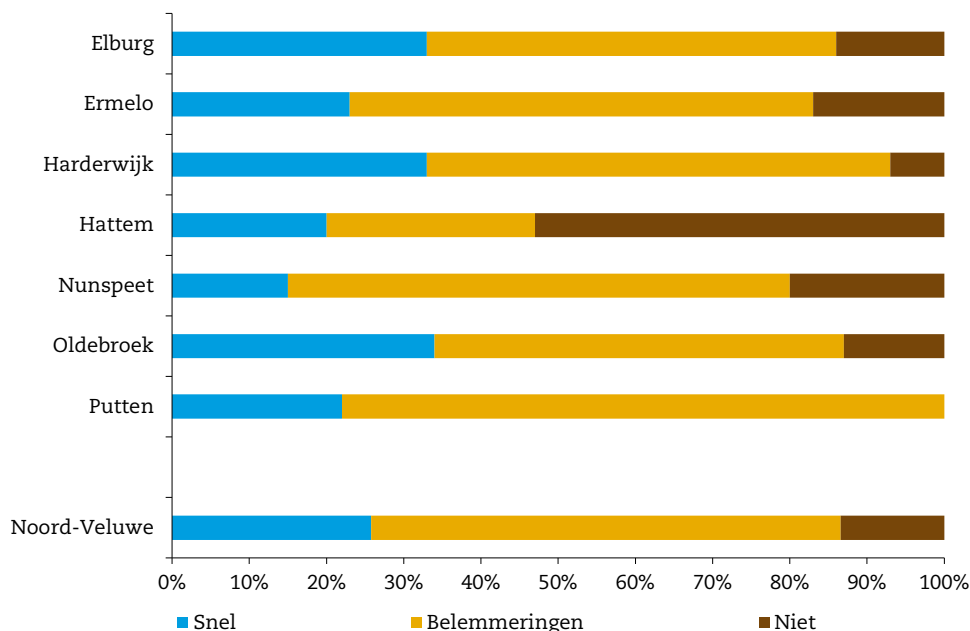
In Noord-Veluwe hebben gesprekken plaatsgevonden met wethouders en betrokken beleidsadviseurs van de gemeenten Hatterte en Putten. Voor de overige gemeenten is een inschatting gemaakt op basis van bevindingen bij vergelijkbare gemeenten binnen de provincie. Figuur 3.10 toont de inschatting van het ruimtelijk potentieel met een verdeling naar snel te realiseren locaties, locaties met belemmeringen en niet te realiseren locaties.

Kwart ruimtelijk potentieel in Noord-Veluwe is snel te ontwikkelen

De Noord-Veluwe is een smalle strook van bebouwde kernen tussen de Veluwe en het Randmeer. In vergelijking met andere regio's beschikt Noord-Veluwe over beperkte ruimte om aan de opgave uit de woondeals te voldoen. Zo laat figuur 3.10 zien dat 26% van het ruimtelijk potentieel geschikt is voor het ontwikkelen van kleine groene woonlocaties, terwijl dit potentieel in andere regio's gemiddeld ver boven de 30% ligt. Het grootste gedeelte van het ruimtelijk potentieel in Noord-Veluwe kampt dan ook met belemmeringen. Op de overige 13% van het ruimtelijk potentieel is woningbouw echter niet mogelijk. Dit komt grotendeels door alternatieve ruimteclaims die op deze gebieden liggen. In Noord-Veluwe is hier met name ruimte gereserveerd voor de relatief grote recreatiesector. Er ligt dus een grote uitdaging voor de

regio om belemmeringen weg te nemen zodat er voldoende woningen gebouwd kunnen worden voor de toekomst.

Figuur 3.10 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in Noord-Veluwe



Bron: CBS, EIB

Kleinschalige locaties kunnen bijdragen aan relatief grote opgave in Noord-Veluwe

Ondanks de relatief grote beperkingen, kent Noord-Veluwe nog voldoende mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. De regio heeft met 4.200 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor bijna 30.000 woningen. Dit is bijna tweemaal het aantal woningen dat nu in de woondeals is opgenomen. Bij benutting van alle mogelijkheden op kleinschalige locaties, zou de woningvoorraad in de regio met 28% kunnen toenemen. Vooral in landelijke gemeenten zoals Putten en Oldebroek ligt een ruim potentieel, terwijl de mogelijkheden in een meer stedelijk gemeenten zoals Harderwijk beperkter zijn. Bij de volledige realisatie van de opgave uit de woondeals, zou de voorraad in Noord-Veluwe met 18% toenemen. Dit is meer dan het provinciaal gemiddelde van 13%. De Noord-Veluwe zal in de komende jaren dus relatief sterk moeten groeien. Nu de stikstofbeperkingen voor veel vertraging zorgen bij grotere projecten, zou het benutten van kleine groene woonlocaties een uitkomst kunnen bieden voor het realiseren van de relatief grote opgave.

Tabel 3.9 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in Noord-Veluwe

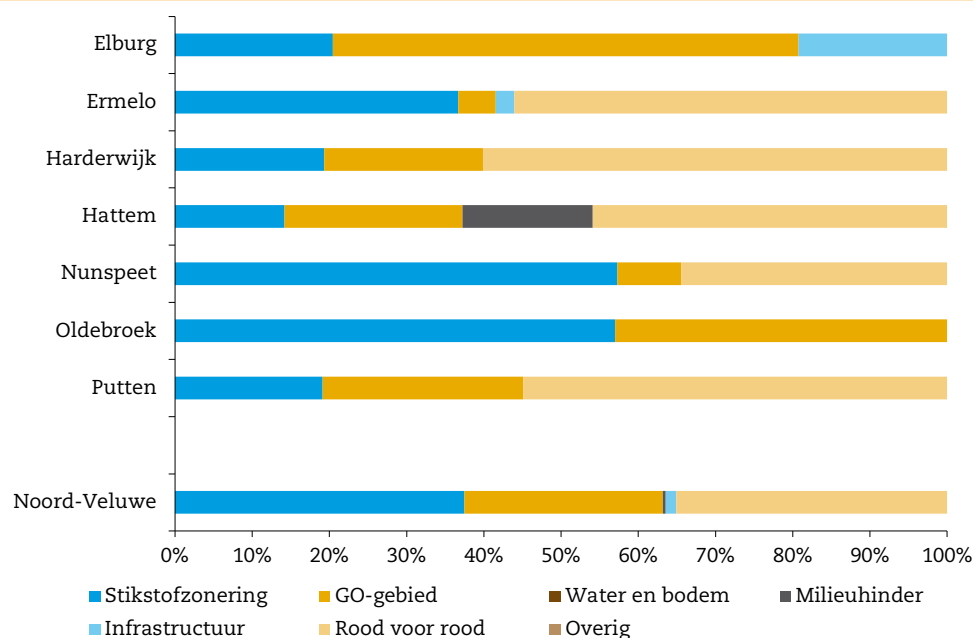
	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Elburg	8.600	12%	0,8
Ermelo	3.100	25%	1,7
Harderwijk	3.100	14%	0,7
Hattem	1.000	17%	0,8
Nunspeet	4.300	37%	2,5
Oldebroek	5.200	56%	2,8
Putten	4.500	44%	3,0
Noord-Veluwe	29.800	28%	1,6

Bron: CBS, EIB

Fysieke belemmeringen

Uit figuur 3.11 blijkt dat natuurclaims, zoals de stikzonering en de groene ontwikkelingszones, de grootste belemmering vormen voor Noord-Veluwe. Van alle regio's wordt het ruimtelijk potentieel in Noord-Veluwe het sterkst beperkt door de 500 meter zonering rondom stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Figuur 3.11 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in Noord-Veluwe



Bron: EIB

De stikstofzoning raakt het ruimtelijk potentieel in alle gemeenten binnen de regio. In Nunspeet en Oldebroek vertegenwoordigt de 500 meter zoning zelfs meer dan de helft van de totale ruimte waar belemmeringen op liggen. Voor de hele regio wordt 37% van het potentieel met belemmeringen geraakt door de stikstofzoning.

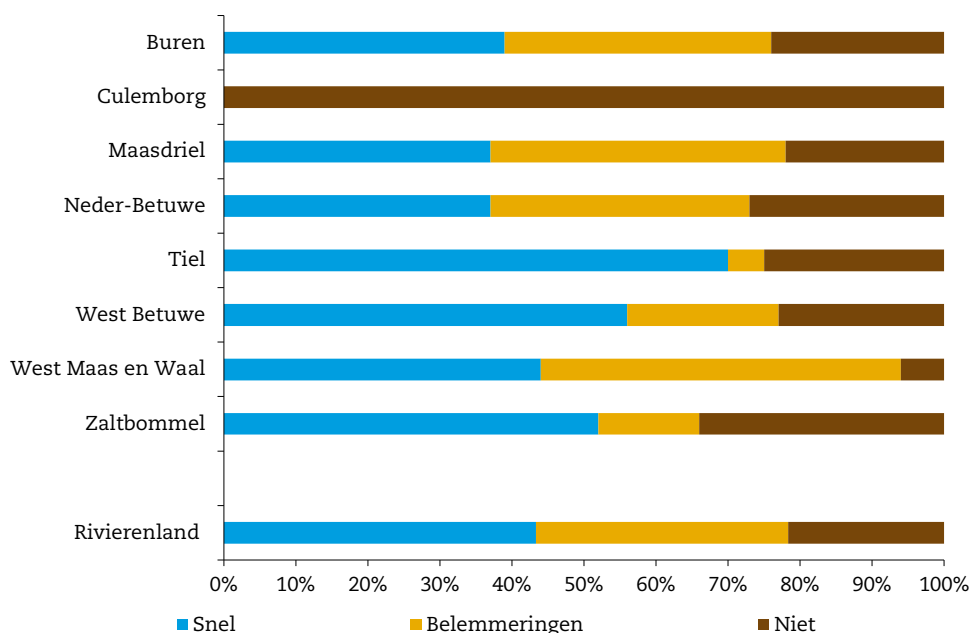
Daarnaast spelen groene ontwikkelingszones als prominente belemmering in Noord-Veluwe. Uit de gesprekken blijkt dat gemeenten in Noord-Veluwe weinig ruimte zien voor woningbouw in deze zones. In de regio bevinden zich veel landgoederen die zijn aangewezen als groene ontwikkelingszones. De gemeenten streven naar het behoud van het landschap rondom deze landgoederen. Bovendien zien gemeenten de complexiteit van landschapsplannen als knelpunt, waardoor woningbouw in groene ontwikkelingszones geen prioriteit krijgt.

Tot slot kent Noord-Veluwe een groot aantal 'Rood voor rood'-locaties. Deze locaties bestaan vaak uit een concentratie van agrariërs of veehouderijen waar niet kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen. Vooral in de landelijke gemeenten van Noord-Veluwe, zoals Putten en Hattem, beslaan 'Rood voor rood'-locaties een aanzienlijk deel van het potentieel.

3.4.6 Rivierenland

In het Rivierenland heeft alleen een gesprek plaatsgevonden met een betrokken beleidsadviseur van de gemeente Tiel. Om een inschatting te maken voor de andere gemeenten is gekeken naar de bevindingen in vergelijkbare gemeenten binnen de provincie Gelderland. Figuur 3.12 toont het ruimtelijk potentieel binnen Rivierenland verdeeld naar snel te ontwikkelen locaties, locaties met belemmeringen en niet te realiseren locaties.

Figuur 3.12 Ruimtelijk potentieel voor kleine groene woonlocaties verdeeld naar snel, met belemmeringen en niet te ontwikkelen, in procenten, naar gemeenten in Rivierenland



Bron: CBS, EIB

Het Rivierenland kan ruim 45.000 woningen op snel te ontwikkelen locaties bouwen

Het Rivierenland bestrijkt delen van zowel het Maas en Waal als het Betuwe gebied. Afgezien van Tiel en Culemborg, bestaat de regio uit allemaal weinig en niet stedelijke gemeenten met een landelijk karakter. In het Rivierenland liggen genoeg mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties. Figuur 3.12 laat zien dat 43% van het ruimtelijk potentieel kansrijke

en snel te ontwikkelen locaties bevat. In Culemborg is het echter moeilijk om uitbreidingslocaties aan te wijzen door de grote buitengebieden met cultuurhistorische waarde. Met uitzondering van Culemborg, is elke gemeente in het Rivierenland wel in staat om door middel van kleinschalige en snel te ontwikkelen woningbouw bij te dragen aan de toekomstige woningbouwopgave in de regio. Verder bestaat 35% van het potentieel uit locaties met diverse belemmeringen. Deze belemmeringen moeten eerst worden weggenomen voordat woningbouw op deze locaties mogelijk is. Op de overige 22% van het ruimtelijk potentieel is woningbouw niet mogelijk. Dit is wederom het gevolg van alternatieve ruimteclaims die op deze gebieden zijn gelegd.

Het Rivierenland kent voldoende mogelijkheden om te bouwen op kleine groene woonlocaties

Het Rivierenland kent een groot potentieel op snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties. De regio heeft met 6.600 hectare een groot potentieel aan snel te ontwikkelen kleine groene woonlocaties, die ruimte biedt voor 46.000 woningen. Tabel 3.10 laat echter zien dat de woningvoorraad in deze regio beperkt is ten opzichte van andere Gelderse regio's. De woningvoorraad in de regio zou bij volledige benutting van het potentieel met 44% toenemen.

Tabel 3.10 Verhoudingen tussen aantal snel te ontwikkelen woningen op kleine groene woonlocaties en woningvoorraad/opgave uit de woondeals in Rivierenland

	Snel beschikbaar potentieel (in woningen)	Snel potentieel / woningvoorraad (in %)	Snel potentieel/ woondeals
Buren	10.700	96%	8,0
Culemborg	0	-	-
Maasdriel	11.500	112%	5,2
Neder-Betuwe	10.800	117%	7,0
Tiel	5.800	30%	3,6
West Betuwe	400	2%	0,2
West Maas en Waal	6.700	80%	4,6
Zaltbommel	0	-	-
Rivierenland	46.000	44%	3,0

Bron: CBS, EIB

Vooraf in de niet tot weinig stedelijke gemeenten met relatief veel landbouwgrond, zoals Buren, Maasdriel en Neder-Betuwe ligt een groot potentieel ten opzichte van de woningvoorraad. In andere gemeenten, zoals Culemborg, West Betuwe en Zaltbommel, liggen echter veel cultuurhistorische gebieden, waardoor kleinschalige locaties geen of slechts een beperkte bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de gemeentelijke opgave. Het Rivierenland kent als totaal wel volop mogelijkheden om de beperkte uitbreidingsplannen te vervullen met woningbouw op kleine groene woonlocaties. Bij de keuze van locaties kan een grote mate van selectiviteit worden toegepast.

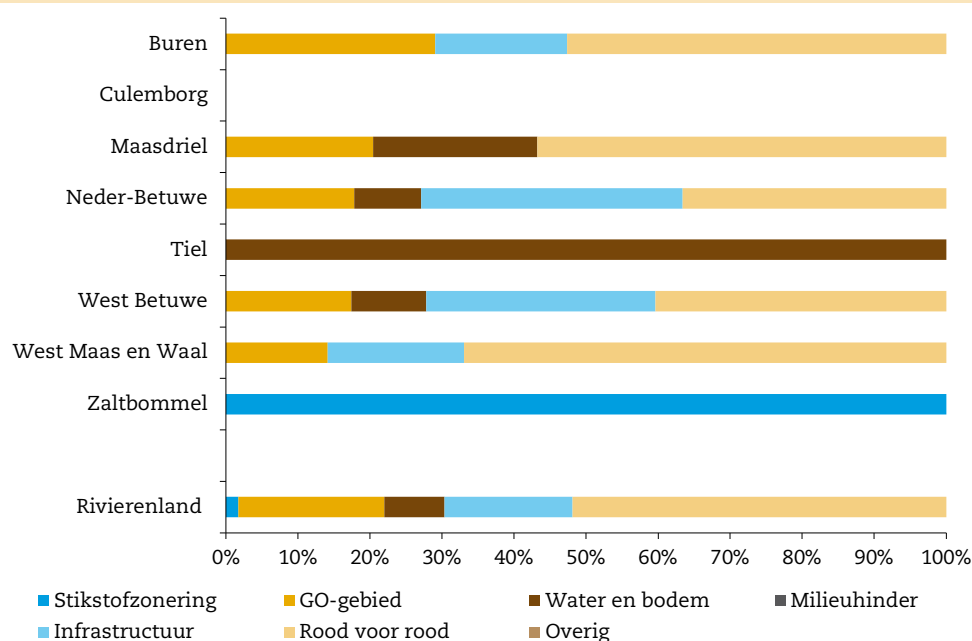
Fysieke belemmeringen

Figuur 3.13 geeft een overzicht van de diverse belemmeringen voor woningbouw in het Rivierenland. Hieruit blijkt dat 'Rood voor rood'-locaties, waar niet kan worden aangesloten op de bestaande voorzieningen, de grootste belemmering vormen voor het realiseren van kleine groene woonlocaties in de regio. 'Rood voor rood'-locaties leggen een beslag van 52% op het totale potentieel met belemmeringen. Met name in de landelijke gemeenten met relatief grote agrarische en tuinbouw percelen, beslaan 'Rood voor rood'-locaties een aanzienlijk deel van het ruimtelijk potentieel.

Daarnaast vormen groene ontwikkelingszones nog een substantiële belemmering voor de woningbouw binnen het Rivierenland. Uit de gesprekken met gemeenten blijkt dat woningbouw in groene ontwikkelingszones vaak niet de prioriteit krijgt. Dit komt omdat deze groene zones vaak tegen landgoederen aan liggen, waar de gemeente bij voorkeur niet tegen aan wil bouwen. Bij een gebrek aan geschikte locaties, zouden gemeenten wel openstaan voor natuurinclusieve woningbouw in deze gebieden.

Tot slot, ervaren gemeenten binnen het Rivierenland nog beperkingen vanuit waterschappen. Zo moeten gemeenten afstand houden van de dijk voor toekomstige versterkingsopgaven. Verder zijn er een aantal gebieden, zoals in het Lingerstroomgebied, gereserveerd voor waterberging. Op 8% van het totale potentieel met belemmeringen liggen beperkingen in verband met water- en bodemgesteldheid binnen de regio.

Figuur 3.13 Type belemmeringen, in procenten van het totaal gebied met belemmeringen, naar gemeenten in Rivierenland



Bron: EIB

4 Politiek-bestuurlijke belemmeringen en oplossingsrichtingen

Uit het vorige hoofdstuk kwam naar voren dat Gelderland volop mogelijkheden heeft om snel ruim 260.000 woningen zonder fysieke belemmeringen op kleine groene woonlocaties te realiseren. Dit ligt ver boven de provinciale opgave van bijna 120.000 woningen. Dit hoofdstuk gaat eerst in op de politiek-bestuurlijke belemmeringen die ervoor zorgen dat in Gelderland ondanks dit omvangrijke potentieel hier nog weinig woningen worden gerealiseerd. Vervolgens worden verschillende oplossingsrichtingen beschreven voor zowel de politiek-bestuurlijke als de fysieke belemmeringen.

4.1 Politiek-bestuurlijke belemmeringen

Ondanks een aantal fysieke belemmeringen, blijkt uit het vorige hoofdstuk dat er voldoende mogelijkheden liggen om snel op kleine groene woonlocaties te bouwen in Gelderland. Deze mogelijkheden worden echter over het algemeen niet benut door Gelderse gemeenten. De plannen uit de woondeals richten zich vooral op inbreidings- en herontwikkelingsprojecten of op grote uitbreidingslocaties. Slechts 10% van de geplande plancapaciteit buiten het BBG richt zich op uitbreidingsprojecten met minder dan 100 woningen. Dit roept de vraag op waarom kleine groene woonlocaties niet vaker worden benut om de woningbouw te versnellen. In deze paragraaf worden een aantal politiek-bestuurlijke belemmeringen beschreven die hieraan ten grondslag liggen.

Gelderse gemeenten ervaren weinig prikkels om kleinschalig te bouwen

Uit de gesprekken blijkt dat wethouders, gemeenteraden en beleidsambtenaren een sterke voorkeur hebben voor het ontwikkelen van grootschalige woningbouwprojecten. Dit verdringt de aandacht voor kleinschalige woningbouw in de bestuurlijke planvorming. Bij gemeenten bestaat het beeld dat een inzet op grotere projecten meer woningen oplevert dan een inzet op een spreiding van kleinere projecten. Deze projecten hebben politiek en ambtelijk ook meer uitstraling. Verder is in de gesprekken naar voren gekomen dat Gelderse gemeenten binnenstedelijke locaties doorgaans voorrang geven boven buitenstedelijke locaties. Zo willen gemeenteraden de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied vaak in stand houden, waardoor binnenstedelijke locaties sterk worden geprioriteerd. In gemeenten met veel kleinere woonkernen wordt vaak nog wel gekozen voor kleinschalige buitenstedelijke projecten om de voorzieningen op peil te houden.

De focus in bestuurlijke afspraken ligt op grootschalige sleutelprojecten

In de woondeals zijn regionale doelstellingen geformuleerd. De gemeenten binnen de regio's moeten op basis van de geraamde uitbreidingsbehoefte evenredig bijdragen aan de doelstelling. Vanuit zowel het Rijk als de provincie bestaat een sterke oriëntatie op grootschalige sleutelprojecten binnen deze woondeals. Door de sterke focus op sleutelprojecten, die vaak gepaard gaan met subsidies vanuit het Rijk, ervaren gemeenten weinig prikkels om op kleine groene woonlocaties te bouwen. Bovendien wordt vanuit de woondeals vastgelegd in welke mate gemeenten gaan bijdragen aan de regionale woningbouwopgave. Weliswaar mogen gemeenten plannen ontwikkelen tot 130% van de toegekende woningen, maar dit is vooral bedoeld om eventueel uitstel of afstel van projecten te kunnen opvangen. De woondeals geven gemeenten hiermee beperkte prikkels om buiten de vastgelegde afspraken meer woningen te bouwen op kleinschalige locaties.

Generieke quoteringsisen zetten kleine projecten disproportioneel onder druk

Verder geven gemeenten aan dat de generieke quoteringsisen, die onder druk van de gemeenteraad ook aan kleinere projecten worden opgelegd, in de praktijk moeilijk te realiseren zijn.²⁸ In de eerste plaats vergt het grote inspanningen voor ontwikkelaars om binnen een klein

²⁸ Het Rijk legt de eis van twee derde betaalbaar niet per project op, maar wel op gemeentelijk niveau.

project een corporatie te betrekken voor het realiseren van het sociale huuraandeel. Bovendien bieden kleine locaties weinig mogelijkheden om verschillende typen woningen rendabel te realiseren. Tegelijkertijd is het ook moeilijk om de exploitatiebaarheid van projecten met lage dichtheden te garanderen als vastgehouden moet worden aan quoteringsisen. Om de eisen makkelijk te kunnen waarborgen, kiezen gemeenten daarom vaak voor grotere projecten met lagere dichtheden.

Gemeenten kiezen door gebrek ambtelijke capaciteit vaak voor grotere projecten

In het licht van de beperkte ambtelijke capaciteit bij gemeenten wordt in de regel voorrang gegeven aan enkele grote projecten boven een spreiding van kleinere projecten. De gedachte hierbij is dat het uitzetten van grotere projecten tot een efficiëntere inzet van de ambtelijke capaciteit leidt dan het uitzetten van meerdere kleine projecten. Gelet op de lange doorlooptijden en vertragingen bij grotere projecten lijkt dit echter voor discussie vatbaar. Vooral de grote onzekerheid rondom projecten die worden vertraagd als gevolg van beroepsprocedures bij de Raad van State (RvS) vergen voor gemeenten veel ambtelijke capaciteit bij kleinere projecten. Gemeenten zijn vaak nog terughoudend om de hulp van ontwikkelaars in te schakelen. Ontwikkelaars kunnen bijvoorbeeld gegevens aanleveren en onderzoeken verrichten voor het vergunningsproces om de druk op de ambtelijke capaciteit te verlichten. De provincie Gelderland zet in haar Actieplan Wonen al € 3,7 miljoen in voor extra ambtelijke capaciteit en meer kennis en kunde om gemeenten te ondersteunen.

Randvoorwaarden voor de woningbouw in Gelderland

Recent heeft de provincie het rapport 'Randvoorwaarden woningbouw Gelderland 2025' gepubliceerd. In dit rapport wordt ingegaan op zes belangrijke randvoorwaarden voor het realiseren van woningbouw, die de realisatie van de woondeals in Gelderland mogelijk in gevaar kunnen brengen. Hiervan zijn er drie (stikstof, infrastructuur en netcongestie) die bij kleine groene woonlocaties minder knelpunten opleveren dan bij grote projecten. Door de beperkte omvang leidt een kleinschalige woningbouwproject tot weinig extra stikstofdepositie. Door de aansluiting van de kleine locaties op bestaande infrastructuur zijn er bovendien minder grote investeringen in de infrastructuur nodig. Ook geldt dat door de omvang van de projecten netcongestie minder tot belemmeringen leidt. Het gebrek aan capaciteit op het elektriciteitsnet zorgt in Gelderland nog niet voor het stopzetten van projecten, maar is al wel een vertragende factor voor projecten met grootgebruikers.

Vanuit de provincie worden geen grote belemmeringen aan het ontwikkelen van deze locaties opgelegd. De afstemming met de provincie wordt door gemeenten over het algemeen positief ervaren. Vanuit de provincie wordt voldoende ondersteuning geboden en voert zelfs beleid dat gemeenten hierbij faciliteert (zie kader). Alleen bij het aanpassen van de benodigde provinciale infrastructuur of het ontwikkelen van woningbouw in de groene ontwikkelingszones kunnen belemmeringen vanuit de provincie optreden.

Uitnodigingsplanologie 'straatje erbij' uit Actieplan Wonen

De provincie Gelderland heeft het voornemen om tot heldere kaders te komen over het concept 'straatje erbij' opgenomen in het vernieuwde Actieplan Wonen (2025-2027).²⁹ Het doel is expliciet om voor het einde van 2025 tot heldere kaders te komen over onder meer het aansluiten op de bestaande bebouwing, versterking van voorzieningen, verdichting, leefbaarheid en mobiliteit. Met deze kaders wil de provincie een gestandaardiseerde aanpak vormgeven zodat marktpartijen en corporaties het 'straatje erbij' concept sneller kunnen uitvoeren. Daarnaast voert de provincie Gelderland een pilot rond 'straatje erbij' uit met de gemeenten Bronckhorst en Oude IJsselstreek. De provincie heeft hiervoor € 0,2 miljoen beschikbaar gesteld.

²⁹ Provincie Gelderland (2024). 'Vernieuwd Actieplan Wonen 2025-2027'.

4.2 Oplossingsrichtingen om belemmeringen weg te nemen

Aangezien de belemmeringen in hoofdzaak bestuurlijk van aard zijn, zijn deze omgekeerd ook politiek-bestuurlijk weg te nemen. Hieronder worden een aantal voorstellen gedaan om politiek-bestuurlijke belemmeringen te kunnen wegnemen.

Meer sturing door gemeenten op kleine groene woonlocaties

Vooraf gemeenten zijn verantwoordelijk voor een koerswijziging naar het ruimtelijke ordeningsbeleid waarin meer ruimte is voor bouwen op kleine groene woonlocaties. Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat kleinschalige oplossingen mogelijkheden bieden om voor 2030 de opgelopen achterstanden op de doelstelling in te lopen. Naast de grote sleutelprojecten uit de woondeals moet dus ook expliciet worden gestuurd op het ontwikkelen van woningen op kleine locaties. Hier ligt in eerste instantie een belangrijke rol voor de gemeenten zelf, maar ook de provincie en het Rijk kunnen hierbij een rol spelen.

Expliciet opnemen van kleine kernenbeleid in het ruimtelijk domein

Het expliciet opnemen van een kleine kernenbeleid in het ruimtelijk domein en bij de bestuurlijke afspraken tussen de gemeenten, provincie en het Rijk rond de woondeals kan hiervoor een belangrijk startpunt zijn. De provincie kan in aanvulling op haar huidige faciliterende rol bij de regionale afspraken meer sturen op woningbouw op kleinschalige locaties. Hierbij kunnen bijvoorbeeld concrete doelstellingen of richtlijnen worden gesteld. Door de voortgang hiervan te monitoren kan tussentijds worden bijgestuurd.

Meer vrijheid en flexibiliteit rond quoteringseisen

Een ander hoofdpunt ligt bij het hanteren van programmeringseisen door gemeenten die passen bij de kleine schaal van deze projecten. Dit betekent meer vrijheid en flexibiliteit voor dit soort projecten en minder stringente quoteringen en betaalbaarheidseisen op dit projectniveau.

Meer prikkels vanuit het Rijk in het kleine kernenbeleid

Ook het Rijk kan meer sturing geven aan beleid rond kleine groene woonlocaties. Zo wordt in de Nota Ruimte 'straatje of wijkje erbij' wel genoemd, maar worden hier nog geen concrete aantallen aan verbonden. Daarnaast kan het Rijk extra middelen beschikbaar stellen, als tegenhanger van de Rijksmiddelen voor grote sleutelprojecten, om woningbouw op kleine groene woonlocaties te ondersteunen. Deze kunnen bijvoorbeeld worden aangewend voor de benodigde voorzieningen (infrastructuur en OV) of kosten voor bedrijfsbeëindigingen of voor het aantrekken van meer ambtelijke capaciteit bij gemeenten. Als een alternatief voor de intensivering van beleid rond kleine groene locaties, zou het Rijk de huidige woningbouwsubsidies vrij besteedbaar kunnen maken voor gemeenten zodat deze middelen ook kunnen worden ingezet voor woningbouw op kleinschalige locaties.³⁰ Tot slot kan het Rijk wet- en regelgeving aanpassen om het aantal schakels in beroepsprocedures te verminderen en de behandeltermijnen voorspelbaarder te maken.

Uit het vorige hoofdstuk kwam naar voren dat van het bruto ruimtelijke potentieel van kleine groene woonlocaties op 40.000 hectare fysieke belemmeringen zijn die een snelle ontwikkeling in de weg staan. Bij 30% hiervan gaat het om belemmeringen rond infrastructuur en stikstof, die deels met twee gerichte maatregelen weggenomen kunnen worden:

Meer financiële middelen vanuit Rijk en provincie voor knelpunten rond infrastructuur

Gelderse gemeenten geven aan dat lokale ontsluiting op het wegennet voor specifieke locaties een belemmering vormt voor het realiseren van woningbouw. Het vergt extra investeringen om veilig doorgaande wegen of spoor over te kunnen steken. Ook kan de druk op het wegennet of het openbaar vervoer toenemen door de groei van het aantal woningen, waardoor de capaciteit moet worden uitgebreid. Het beschikbaar stellen van meer middelen vanuit de provincie en het Rijk kan helpen om ook deze locaties geschikt te maken voor kleinschalige woningbouw.

³⁰ Vanaf volgend jaar stelt het Rijk via de Realisatiestimulans € 7.000 beschikbaar voor iedere nieuwbouwwoning in het betaalbare segment.

Bij verhogen van ondergrens naar 1 mol kan groot deel van de projecten doorgaan

De belemmeringen rondom stikstof kunnen worden weggenomen door de ondergrens voor het verlenen van natuurvergunningen te verhogen naar 1 mol/ha/jaar.³¹ Een verhoging van de ondergrens zou betekenen dat ongeveer 88% van de woningbouw binnen de stikstofbuffer kan doorgaan. Het initiatief voor het verhogen van de ondergrens door een verandering door te voeren in de rekensystematiek ligt bij het Rijk. Met name de kleinere projecten kunnen met een beperkte verhoging van de ondergrens doorgang vinden. Hierdoor biedt het bouwen op kleine groene woonlocaties rond stikstofgevoelige gebieden aanzienlijke voordelen. Grote projecten kunnen daarentegen nog steeds tegen stikstofbelemmeringen aanlopen bij een verhoging van de ondergrens.

De overige vijf belemmeringen bieden minder kansrijke mogelijkheden om te worden weggenomen. Bouwen in groene ontwikkelingszones en op 'Rood voor rood'-locaties blijft vooral een politieke en/of financiële keuze. Gezien de ruime mogelijkheden ligt het tevens niet voor de hand om te bouwen op locaties met belemmeringen rond water- en bodemgesteldheid, geluid, geur, milieu of flora en fauna.

³¹ EIB (2025). 'Nieuwe stikstofregels; Gevolgen voor de woningbouw'.

Bijlage A Legenda bij afbeeldingen

Legenda bij figuren ruimtegebruik en zoekgebieden:

Grondgebruik

-  Bebouwd
-  Glastuinbouw
-  Landbouw
-  Natuur
-  Recreatie
-  Semi-bebouwd
-  Verkeersterrein
-  Water

Natuur en landschappen

-  N2000
-  Gelders natuurnetwerk
-  Waardevol open gebied
-  CDDA
-  Cultuurhistorisch gebied
-  Stiltegebied

Overig

-  Gemeentegrenzen
-  Ruimtelijk potentieel



Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl