

## Toelichting voorzet woningbouw per regio

Aan: Gelderse woonregio's / gemeenten  
Van: Team Wonen & Team Ruimte provincie Gelderland  
Versie: 5 juli 2022

### Aanleiding

Sinds april bereiden we prestatieafspraken voor over de Gelderse woningbouw, gekoppeld aan de regionale woonagenda's. Dit memo is onderdeel van het proces waarbij de provincie Gelderland van een indicatief bod (per 1 juni) naar een definitief bod (per 1 oktober) gaat, met daarna een doorvertaling naar afspraken per woonregio. Naast een algemene inleiding biedt dit memo per woonregio een beknopte toelichting op de woningbouwaantallen en enkele ruimtelijke noties. Er zijn twee aanleidingen voor deze toelichting:

- In de provinciale brief van 9 juni is vanuit de provincie een voorzet qua woningbouw-aantallen genoemd. Dit memo bevat de beloofde inhoudelijke toelichting op deze aantallen. Waarom heeft de provincie *deze* aantallen genoemd?
- Als we woningbouwaantallen afspreken, is het (later) ook nodig om te bepalen *wáár* woningen gebouwd worden. We delen in de memo enkele gedachten hierover vanuit de provincie. Zo maken we de ruimtelijke aspecten ook deel van het gesprek over wonen; uit de evaluatie van de regionale woonagenda's kwam dit ook als verbeterpunt naar voren en landelijk krijgt dit ook steeds meer aandacht in het beleid.

Onderstaande de tabel met aantallen per woonregio is opgenomen in de brief van 9 juni:

Woonregio	Primos-prognose <sup>1</sup>	Mei-voorstel van de regio's	Juni-voorzet van de provincie	
Noord-Veluwe	5.800	9.336	11.000 - 15.000	→ zie pagina 4
Cleantech	12.300	17.711	15.000 - 20.000	→ zie pagina 6
Foodvalley	16.800	15.463	20.000 - 23.000	→ zie pagina 8
Achterhoek	2.500	10.895 / 15.000	10.000 - 15.000	→ zie pagina 10
Rivierenland	11.900	9.000	10.000 - 13.000	→ zie pagina 12
Arnhem Nijmegen	35.500	39.750	40.000 - 44.000	→ zie pagina 14
<b>Totaal</b>	<b>84.800</b>	<b>102.155</b>	<b>106.000-130.000</b>	

### Ten bate van een goed gesprek

De toelichtingen hierna zijn bedoeld als basis voor een goed gesprek tussen gemeenten en tussen de provincie en woonregio's, om zo in gezamenlijkheid tot passende en reële plannen te komen. Heeft u vragen of feedback? Schroom dan niet om contact op te nemen met de regio-accounthouder van uw woonregio of anders met [REDACTED] (trekker van dit proces).

<sup>1</sup> Opgave volgens de Primos-prognose uit 2021 van ABF (netto-getallen). De aantallen zijn gebaseerd op de huidige inzichten uit de laatste prognoses. Actuele inzichten kunnen vragen om bijstelling van de aantallen.

## Waarom méér woningen realiseren?

Waarom verkent de provincie of het mogelijk is om méér dan 90.000 woningen te realiseren in Gelderland? Daar zijn twee redenen voor:

- We weten dat de bouw van 90.000 woningen tot en met 2030 de woningnood in onze provincie niet geheel zal oplossen, dan is er na 2030 nog steeds een woningtekort van ruim meer dan 2%, zo blijkt ook uit de Primos-prognose van het ABF (zie pagina 8 van de Nationale Woon- en Bouwagenda). Daarom wil de provincie meer woningen realiseren.
- Het Rijk constateert dat, gezien vanuit de lange termijn, een beweging naar het oosten van Nederland noodzakelijk is vanwege het veranderende klimaat (stijgende zeespiegel). Daarbij heeft de minister aangegeven dat de wens is minder te bouwen in het westen en meer in het oosten. Meer bouwen dan de Primos-prognose is daarom goed denkbaar.

In de afgelopen jaren werden in Gelderland jaarlijks circa 11.000 nieuwe woningen per jaar gerealiseerd (via nieuwbouw en transformatie). Daarmee lijkt een realisatie van circa 100.000 woningen tot en met 2030 ( $9 \times 11.000 = 99.000$ ) haalbaar als de omstandigheden niet al te zeer wijzigen. Gezien de schrijnende woningnood is een stap daar bovenop ook wenselijk, waarbij gedacht wordt aan circa 120.000 woningen voor de provincie als geheel. De dan gevraagde inzet van corporaties en marktpartijen is fors, want voor de realisatie van 120.000 woningen is een productiegroei van 20% tot 25% nodig. Over de haalbaarheid hiervan zijn we via regionale en provinciale reality-checks in gesprek met woningcorporaties en marktpartijen. Daarnaast vraagt dit ook van gemeenten extra inzet, waarover we komende periode ook in gesprek zijn.

## Vingeroefening voor meer gesprek over ruimtelijke aspecten

In de toelichting per woonregio zijn ruimtelijke noties opgenomen. We doen dat in alle voorzichtigheid, omdat het nieuw is om dit zo direct aan de woningbouwopgave en de regionale woonagenda's te koppelen. Daarbij is de koppeling met reeds lopende trajecten belangrijk, zo loopt er al een traject over de Verstedelijkingsstrategie voor de regio's Arnhem-Nijmegen en Foodvalley. Dat traject is leidend voor het gesprek in die regio's. Ook in de regio Zwolle wordt gewerkt aan een verstedelijkingsstrategie waar Gelderse gemeenten bij betrokken zijn. Daarnaast heeft de minister recent aan provincies gevraagd om voor juli 2023 de ruimtelijke puzzel te leggen voor *alle* gebieden. De provincie Gelderland werkt samen met partners aan het Ruimtelijk Perspectief. Tot slot gaat ook het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) invloed hebben. Deze trajecten kunnen leiden tot bijstellingen van de ruimtelijke noties die in dit memo genoemd worden. Daarom zien we het gesprek over de ruimtelijke component van woningbouw bij het maken van de prestatieafspraken als een eerste vingeroefening.

## Principes bij ruimtelijke afwegingen

De volgende principes zijn van belang bij de ruimtelijke afwegingen rond nieuwe locaties voor woningen. In de Verstedelijkingsstrategie noemen we dit ontwerpprincipes. Dit zijn 'gids-principes' die we ook hanteren bij het Ruimtelijk Perspectief. Het gaat om de volgende principes:

- Het bodem- en watersysteem worden in veel sterkere mate leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. De laagste en natste delen houden we zoveel mogelijk vrij van nieuwe bebouwing. We betrekken onder andere het overstromingsrisico en de draagkracht van de bodem bij ruimtelijke afwegingen. De hogere delen in het landschap bieden over het algemeen de beste ondergrond voor verstedelijking.
- Eerst kijken we naar de mogelijkheden voor bouwen in het stedelijk gebied voordat er gebouwd wordt in het groen. Bouwen in de bestaande gebouwde omgeving kan ook benut worden als hefboom voor andere opgaven in het gebied, zoals het verbeteren van de veiligheid, leefbaarheid, klimaatadaptatie en de energietransitie.



- We zetten in op het clusteren en concentreren van wonen, werken en voorzieningen (versterking van de agglomeratiekracht) en voldoende groen in en om de steden. Dat leidt tot economische groei en brede welvaart. Dit is vooral belangrijk in stationsomgevingen en centra. In diverse Gelderse regio's maken steden de komende jaren een schaa sprong en dat biedt kansen om de agglomeratiekracht te versterken.
- Groene buffers tussen de kernen houden we bij voorkeur intact en versterken we waar nodig. Deze buffers zijn waardevol als ecologische verbinding, vanwege de visuele kwaliteit en omdat de groene ruimte mensen kansen tot ontspanning en recreatie biedt.
- Het mobilitéitsnetwerk speelt een belangrijke rol bij locatiekeuzes voor woningbouw. We kijken dan eerst naar de beschikbare capaciteit in het bestaande netwerk. Pas kijken we naar mogelijkheden voor aanpassingen aan bestaande voorzieningen en als laatste naar aanleg van nieuwe infrastructuur. Nieuwe woningen worden daarom zo veel mogelijk bij OV-knooppunten en stations gebouwd, om bestaande capaciteit maximaal te benutten.
- We integreren de doelen voor gezondheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit in het ontwerp van onze steden en dorpen.

Een relatief nieuw aandachtspunt is de beschikbare capaciteit van het energienetwerk. We zien dat nieuwbouw op sommige plekken niet kan door onvoldoende netwerkcapaciteit. Dit vraagt om optimalisering van bestaande netwerken en om investeren in nieuwe netwerken. Met het oog op de toekomst vraagt dat ook om goede ruimtelijke afstemming van woningbouw ten opzichte van het energienetwerk en om fasering in de tijd: 'eerst hier en daarna daar'.

### **Goed afwegen én versnellen**

Goede ruimtelijke afwegingen maken vraagt van ons om te kijken naar de samenhang tussen opgaven en de gewenste ruimtelijke inrichting van onze provincie op de lange termijn. Dit is ingewikkeld, het vergt tijd en is vaak alleen mogelijk als we ver vooruitkijken. Tegelijk wil de provincie de woningbouw versnellen, ook op de korte termijn. Dat is nodig om de doelstellingen voor het einde van 2030 te realiseren.

Vanwege de grote woningnood is de inzet van de provincie om per jaar meer woningen te gaan realiseren. Van ca. 11.000 woningen per jaar in de afgelopen jaren naar circa 15.000 woningen per jaar vanaf 2024 of 2025. Dat is een flinke uitdaging, want momenteel zien we dat oplopende bouwkosten, een stijgende rente, langere levertijden van materieel en schaarse personele capaciteit dat niet makkelijker maken. Dat is een uitdaging die we aangaan door er samen met alle betrokken partijen de schouders onder te zetten.

Wat betreft de versnelling van woningbouw op de kortere termijn, moeten we het vooral hebben van al geplande woonlocaties die sneller kunnen worden uitgevoerd, bijvoorbeeld in vier jaar in plaats van in zes jaar. Of van bestaande gebouwen die aangepast kunnen worden (transformatie). Meer plannen in dezelfde tijd vraagt meer capaciteit en/of meer efficiëntie: een goede projectorganisatie, voldoende bestuurlijk draagvlak en een heldere prioriteitstelling zijn onmisbaar.

De provincie wil met gemeenten kijken hoe de beschikbare ambtelijke capaciteit per regio efficiënter kan worden ingezet. De provincie biedt ook ondersteuning aan voor de vereiste versnelling, onder meer via het Actieplan Wonen en door de inzet van het versnellingsteam. Efficiënter werken kan ook door regionaal een gezamenlijke pool te vormen van projectleiders en andere disciplines vanuit gemeenten in de regio. Ook vanuit het Rijk komen er middelen beschikbaar om op dit punt stappen te zetten en de capaciteit uit te breiden, onder de noemer 'flexpools'. Dit alles vraagt wel dat gemeenten en provincie de komende tijd plannen gaan maken om deze versnelling daadwerkelijk te realiseren.

## Toelichting bij regio Noord-Veluwe

Primos-prognose:	5.800
Mei-voorstel van regio:	9.336
Juni-voorzet provincie:	11.000 - 15.000

De Primos-prognose van ABF geeft aan dat er in de Noord-Veluwe behoefte is aan circa 5.800 woningen tot en met 2030. Vanuit de regio is in mei ruim 9.000 woningen genoemd. De provincie stelt voor om meer woningen te realiseren, 11.000 tot 15.000, vanwege de redenen genoemd in de inleiding. Daarbij kan woningbouw ook bijdragen aan de leefbaarheid op de langere termijn en het daaraan gekoppelde voorzieningenniveau in de diverse gemeenten. In de 'Gebiedsverkenning Kop van de Veluwe' en de 'Gebiedsagenda EHZ' lezen we ook de wens voor meer woningbouw. Dat geldt ook voor diverse coalitieakkoorden binnen gemeenten. De provincie wil de regio Noord-Veluwe ondersteunen in haar ambities om het woningtekort weg te werken en de leefbaarheid op peil te houden.

Bezien vanuit het bodem- en watersysteem- is de Noord-Veluwe een goede plek voor meer woningbouw, ook vanwege de ligging nabij de regio Zwolle en de regio Amersfoort. Stikstof zal komende jaren wel een complicerende factor zijn, gezien de ligging nabij de Veluwe. Daarbij valt te verwachten dat ook de landbouwtransitie in de Noord-Veluwe effecten gaat hebben op de ruimtelijke ontwikkeling.

### Aandachtspunten

We continueren graag het gesprek over de woningbouw in uw regio. Daarbij geven we een aantal aandachtspunten mee:

- De complexiteit van de opgaven zal de komende jaren toenemen. In de regio zien we verschillen als het gaat om de ambtelijke capaciteit, kennis en ervaring met complexe opgaven, en realisatiekracht. Wil de regio de leefbaarheid op langere termijn op peil houden; dan is een gezamenlijke, regionale aanpak van belang. Op deze manier kunnen gemeenten elkaar ondersteunen in het realiseren van gewenste opgaven.
- Kijken we langs de lijn van 'faire share' naar de woningvoorraad in de regio, dan zien we dat het aandeel betaalbaar en sociale huur tussen gemeenten verschilt. Gemeenten die nog een achterstand op dit punt hebben, dienen een extra inzet te plegen om in de periode tot 2030 richting de ondergrens van 30% te gaan. Tweederde betaalbaar dient opgenomen te worden in nieuwbouwprojecten, waarvan 27,7% sociale huur.
- Diverse gemeenten hebben te maken met vergrijzing. Een deel van deze senioren woont in gezinswoningen. Om de doorstroming een impuls te geven dient te worden gekeken naar het bouwen van meer appartementen dichtbij voorzieningen voor deze doelgroep, evenals geclusterde woningen en andere typen o-tredenwoningen. Op deze manier kunnen er ook voor jongeren en gezinnen meer gezinswoningen beschikbaar komen.
- Wij ondersteunen de denkrichting zoals genoemd in de 'Gebiedsverkenning Kop van de Veluwe' als het gaat om hoogbouw en verdichting, zodat het landschap beter behouden kan blijven. Ook het gezamenlijk verhogen van het aantal flexwoningen in de regio ondersteunen wij van harte.

### Ruimtelijke noties

Binnen de Noord-Veluwe kunnen meerdere daily urban systems worden onderscheiden, waaronder de Kop van de Veluwe (regio Zwolle) en Ermelo-Harderwijk-Zeewolde (EHZ). De A28-



corridor met een spoorlijn biedt mogelijkheden om wonen, werken en mobiliteit integraal te benaderen.

- De provincie is de voorstander van dat de woningbouwopgave voor een belangrijk deel vorm krijgt in de Kop van de Veluwe en bij grotere kernen zoals Harderwijk, Hattem, Putten en Ermelo. We stellen voor om woningbouw vooral vorm te geven nabij stations/ mobility hubs, zoals onder andere in Nunspeet, 't Harde en Wezep. Op deze locaties dient ingezet te worden op een koppeling met andere modaliteiten zodat de druk op de A28 vermindert.
- De vitaliteit van andere kernen is niet onbelangrijk en ook daar is woningbouw mogelijk, waarbij allereerst gekeken kan worden naar inbreiding in de kernen, wat ook bijdraagt aan de vitaliteit en voorzieningen in de centra.
- Woningbouw in het buitengebied is ook denkbaar, als het gaat om kleinschalige toevoegingen nabij kernen, goed landschappelijk ingepast en met ook een flink aandeel betaalbare woningen. Daarbij kan wonen in het buitengebied ook een rol spelen in de transities die eraan komen in dit gebied.
- In de zone rond de A28 aan de rand van de Veluwe komen opgaven voor recreatie, water, landbouwtransitie en natuurherstel samen. Dit vraagt om zorgvuldige ruimtelijke ordening, waarbij wonen ook in de groene zones kleinschalig een plek kan krijgen.

### **Meer informatie en doorpraten**

Is meer informatie gewenst of wilt u hierover doorpraten? Neem dan contact op met de regio-accounthouder van de Noord-Veluwe, dat is [REDACTED]

## Toelichting bij regio Cleantech

Primos-prognose:	12.300
Mei-voorstel van regio:	17.711
Juni-voorzet provincie:	15.000 - 20.000

De Primos-prognose van ABF geeft aan dat er in de Cleantech behoefte is aan circa 12.300 woningen in de periode tot en met 2030. In de nieuwe *'Strategische gebiedsagenda van de Clean Tech regio'* worden, in opmaat naar de nieuwe uitvoeringsagenda, ook woningbouw aantallen genoemd, tot 2030 betreft het een woningbouwopgave van 20.000 woningen. En voor de periode tussen 2030 en 2040 de ambitie nog eens 20.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. In de diverse gemeentelijke coalitieakkoorden klinkt het belang van meer woningen ook luid en duidelijk door. De provincie ziet voldoende bouwambitie in deze woonregio en met onze juni-voorzet (exclusief Deventer) willen we die regionale ambities ruimte geven tot circa 20.000 woningen, waarmee een deel van de ambitie naar voren kan worden gehaald.

In de regionale woonagenda spreekt de Cleantechregio van 'sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland'. Van belang voor de regio is de leefbaarheid op de langere termijn en het op peil houden van het bijbehorende voorzieningenniveau. Diverse gemeenten hebben te maken met vergrijzing en met de uitdaging om jongeren te behouden. Om de regio aantrekkelijk te houden en het woningtekort weg te werken, zijn de juiste woningen voor de juiste doelgroep en op de juiste plek van belang. Met de juni-voorzet willen we de regio ook ondersteunen bij het op peil houden van de leefbaarheid. Het is aan de regio om vervolgens langs de lijn van 'fair share' het goede gesprek over de kwantitatieve en kwalitatieve verdeling in de regio te voeren.

### Aandachtspunten

We continueren graag het gesprek over de woningbouw in uw regio. Daarbij geven we een aantal belangrijke aandachtspunten mee:

- Diverse gemeenten hebben te maken met vergrijzing. Een deel van deze senioren woont in gezinswoningen. Om de doorstroming een impuls te geven dient te worden gekeken naar het bouwen van meer appartementen dichtbij voorzieningen voor deze doelgroep, evenals geclusterde woningen en andere typen o-tredenwoningen. Op deze manier kunnen er ook voor jongeren en gezinnen meer gezinswoningen beschikbaar komen.
- In lijn met het Rijkbeleid dient in de periode tot 2030 het percentage sociale woningen in de woningvoorraad per gemeente minimaal richting de ondergrens van 30% te gaan. Gemeenten die daar fors onder zitten dienen een extra inspanning te plegen. In nieuwbouwprojecten dient tweederde betaalbare woningen te worden opgenomen, waarvan 27,7% sociale huur.
- Om het landschap te behouden adviseren we te kijken naar binnenstedelijke verdichting en meer in de hoogte bouwen.
- Om het woningtekort voor jongeren, aandachtsgroepen en vluchtelingen uit Oekraïne versneld te adresseren is het versterken van een gezamenlijke regionale aanpak van belang. Op deze manier kunnen de schaarse capaciteit en middelen worden gebundeld. De provincie kan hierbij via het Actieplan Wonen ondersteunen.
- De Duitse overheid is bezig om haar beleid rond arbeidsmigranten te wijzigen: arbeidsmigranten dienen daar te wonen waar ze werken. Een deel van de arbeidsmigranten die werkzaam is in de Cleantechregio woont op dit moment in Duitsland. Voor de regionale economie zijn arbeidsmigranten in bepaalde sectoren van belang. Onder meer vanwege het wijzigen van het Duitse overheidsbeleid is het van belang dat de regio als geheel meer gaat doen voor de huisvesting van deze groep werknemers, zodat ze inzetbaar blijven.



## Ruimtelijke noties

De Cleantechregio kenmerkt zich door de Veluwe, de IJsselvallei en een landschap met (dek)zandgronden aan de oostkant. De drie grote steden liggen aan de randen van de IJsselvallei: Apeldoorn op de overgang van Veluwe en IJsselvallei; Deventer en Zutphen aan de IJssel, op de overgang naar de hogere zandgronden.

- Vanuit het bodem- en watersysteem heeft bouwen op hogere gronden de voorkeur, waarbij de provincie voorstelt om de IJsselvallei zoveel mogelijk vrij te houden van woningbouw. Dit omdat dat gebied lager ligt en (op termijn) overstromingsrisico's kent, en omdat de openheid en het landschap bescherming verdienen. De bodem in de IJsselvallei kan ook goed benut worden voor landbouw en natuur, wat aansluit bij de uitgangspunten van de recente integrale gebiedsanalyse van de regio.
- Ons voorstel is om de woningbouw vooral te concentreren in Apeldoorn en eventueel in kernen ten noorden daarvan, op de flanken van de Veluwe. De mogelijkheden voor grootschalige uitbreiding rond Apeldoorn lijken beperkt te zijn, vanwege de Veluwe en de IJsselvallei. Wel zien we in Apeldoorn veel mogelijkheden en initiatieven voor inbreiding en stedelijke verdichting, want als voormalige groeikern zijn er in Apeldoorn veel wijken uit jaren zeventig en tachtig. Inbreiding en stadsvernieuwing kan kansen bieden om de vitaliteit van deze wijken te verbeteren en om andere opgaven ook verder te brengen (denk aan klimaatadaptatie, het verbeteren en vergroenen van de openbare ruimte). Verdichting kan ook door het beter benutten van de beschikbare ruimte en het uitplaatsen van bedrijven. Het realiseren van hogere dichtheden en meer hoogbouw, om zo het landschap in de regio te behouden, moedigen wij aan.
- Ook rond Zutphen denken we aan grootschaliger woningbouw, waarbij gedacht kan worden aan geschikte locaties op hogere gronden aan de oostzijde van de IJssel, en bij voorkeur nabij een station. Ook het verhogen van het aantal woonlagen, om zo verdichting te creëren, moedigen wij aan.
- Tussen Hattem en Epe lijkt terughoudendheid qua woningbouw gepast, vanwege de waarde van dit gebied op overgang van de IJssel en de Veluwe, waarbij niet al te grootschalige groei om de leefbaarheid op peil te houden wel denkbaar is.

## Meer informatie en doorpraten

Is meer informatie gewenst of wilt u hierover doorpraten? Neem dan contact op met de regio-accounthouder van de Cleantechregio, dat is [REDACTED]

## Toelichting bij regio Foodvalley

Primos-prognose:	16.800
Mei-voorstel van regio:	15.463
Juni-voorzet provincie:	20.000 - 23.000

In deze regio is de verstedelijkingsstrategie voor de regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley belangrijk. Daarbij hebben bovenstaande cijfers en onderstaande noties specifiek betrekking op de opgave van de *Gelderse* gemeenten in de regio Foodvalley. De verstedelijkingsstrategie beslaat ook Utrechtse gemeenten en kent een langere tijdshorizon dan de te maken prestatieafspraken, namelijk tot 2040. In de verstedelijkingsstrategie is de gezamenlijk afgesproken ambitie om 40.000 woningen in de gehele regio Foodvalley te realiseren. De regio is recent ook aangemerkt als grootschalig woningbouwgebied. De regio kent een woningtekort (met name in Ede en Wageningen) en er wordt een sterke huishoudensgroei verwacht. We vragen de regio daarom haar ambities tot en met 2030 te verhogen tot 20.000 á 23.000 woningen en aan te geven onder welke randvoorwaarden (zoals investeringen in het mobiliteitsnetwerk) dit mogelijk is.

### Aandachtspunten

We continueren graag het gesprek over de woningbouw in uw regio. Daarbij geven we een aantal belangrijke aandachtspunten mee:

- De regio maakt de komende jaren een schaalsprong qua verstedelijking. Naast woningbouw vraagt dit om het versterken van het gehele vestigingsklimaat, ook qua bereikbaarheid en voorzieningen. Op korte en middellange termijn zal de woningbouw plaatsvinden op een aantal grootschalige uitbreidingslocaties (denk aan Kernhem-Noord in Ede, Bloemendaal in Barneveld en Doornsteeg in Nijkerk). Daarnaast werken gemeenten al aan plannen voor binnenstedelijke ontwikkelingen (verdichting en transformaties). Gezien de schaa sprong en de ontwerpprincipes van het verstedelijkingsconcept is het van belang om ook te werken aan 'gemengde gebieden' waar (betaalbaar) wonen samen kan gaan met werken. In centra en nabij OV-knooppunten kan in hogere dichtheden en hoger worden gebouwd dan nu het geval is.
- Om de beoogde transformaties (van werklocatie naar woongebieden of gemengd) te laten slagen, is het programmeren van alternatieve werklocaties wel van belang. Dat vraagt van gemeenten om meer integraal te plannen dan sec het ontwikkelen van woonlocaties.
- De huidige plancapaciteit van de Gelderse gemeenten in de Foodvalley ligt op circa 17.000 woningen, waarbij een groot deel van de plannen nog zacht is. Dit biedt mogelijkheden om de ambities van het Rijk (ook qua aantal betaalbare woningen) en de ambities uit de verstedelijkingsstrategie ook voor 2030 al waar te maken. Qua plan capaciteit is het nodig om te blijven sturen op het hard maken van bestaande plannen en op realisatie daarvan (versnellen waar mogelijk). Daarnaast moeten er richting 2030 nog veel nieuwe woningbouwplannen worden toegevoegd, ook gezien de gewenste 130% plan capaciteit.
- Voor het realiseren van de woningbouw is voldoende stikstofruimte nodig. Zolang salderen mogelijk is, is de verwachting dat er in de regio oplossingen te vinden zijn. Mocht onverhoopt salderen niet meer mogelijk zijn, dan ontstaan er grote knelpunten.

### Ruimtelijke noties

Binnen de verstedelijkingsstrategie is, in samenwerking met gemeenten, al veel nagedacht over hoe slim kan worden omgegaan met de schaarse ruimte in Foodvalley. Veel van onderstaande




noties zullen daarom bekend zijn. Niettemin noemen we ze hier beknopt, met accenten en aandachtspunten vanuit provinciaal perspectief.

We realiseren ons dat het in de Foodvalley gaat om een complexe ruimtelijke puzzel. De ambitie 40.000 woningen te realiseren tot 2040 is een forse opgave, waarbij het zwaartepunt met 27.500 woningen in het zuidelijk deel van de Foodvalley (inclusief de Utrechtse gemeenten) ligt. Dit is een forse opgave in een gebied dat nu niet als 'hoogstedelijk' is aan te merken. Het realiseren van deze grote ambitie vraagt een andere mindset; meer bouwen in hogere dichtheden en het creëren van gemengde stedelijke milieus. De vraag en het spanningsveld is hoe dat te doen op een manier past bij de regio, die zich kenmerkt door verweving van stad en landschap, en waar een aantrekkelijk vestigingsklimaat belangrijk is. In het noordelijk deel van de Foodvalley speelt ook een andere belangrijke opgave: natuurherstel en de transitie van het landelijk gebied (NLPG).

- In het verstedelijkingsconcept is groen verstedelijken het uitgangspunt ('meer landschap, meer stad'). Verdere verstedelijking maakt het extra belangrijk dat er ook groene uitloopgebieden zijn voor inwoners, werknemers en bezoekers; dat draagt bij aan een goed vestigingsklimaat. We vragen daarom aan gemeenten om de overgangen van bebouwd gebied naar landelijk gebied/natuur kwalitatief te versterken, zowel bij bestaande overgangen als bij uitbreidingslocaties. Hierbij valt onder meer te denken aan de randen van het Binnenveld, waar een zorgvuldige stedelijke ontwikkeling kan bijdragen aan een mooie overgang tussen stad en land, waarbij we het Binnenveld zelf zoveel mogelijk open houden en doorontwikkelen als stedelijk uitloopgebied/park. Dit biedt kansen voor een ruimtegebruik dat beter past bij het bodem- en watersysteem in dit laaggelegen gebied.
- Met de woningbouwopgave neemt de druk op het mobiliteitsnetwerk toe. Het gaat dan om de bereikbaarheid binnen kernen, tussen de grote kernen en ook de bovenregionale bereikbaarheid. Bij het ontwikkelen van woningbouwplannen is het belangrijk breder te kijken dan alleen het ontsluiten van woningbouwlocaties. Veel plaatsen in de regio zijn de afgelopen jaren hard gegroeid, maar de (aansluiting op) infrastructuur is niet overal meegegroeid. Daarbij is het belangrijk een transitie naar duurzame mobiliteit te stimuleren; dat kan zeker op locaties waar de komende jaren verdicht gaat worden in centra of langs (bestaande) OV-knooppunten. Qua mobiliteit sluiten we aan op de onderzoeksagenda's van de gebiedsuitwerkingen van de verstedelijkingsstrategie. Gemeenten en provincie zien dat voor het waarmaken van de woningbouwambities de investeringen in bereikbaarheid en mobiliteit de belangrijkste randvoorwaarde is: denk aan de Rijnbrug, A12-corridor, 'rondje WERV', (aansluiting op) A30/A1, N224, Valleilijn, etc.
- In onze samenwerking rond de verstedelijkingsstrategie verkennen we zoeklocaties voor (binnenstedelijke) ontwikkelingen. Voor de Foodvalley-Zuid valt onder meer te denken aan de WUR-kennisas en Veendendaal-De Klomp. Het is nu nog onduidelijk in welke locaties in samenhang nodig zijn om aan de opgave te voldoen en wat dan de effecten zijn voor de mobiliteit en de leefomgeving. Richting 2030 (en daarna) bepaalt dit voor een belangrijk deel de opgave. Na locatiekeuzes op basis van deze verkenningen is het zaak om de planvorming zo snel mogelijk te concretiseren en te starten; bij een vlotte ontwikkeling kunnen deze plannen ook bijdragen aan de woningbouwopgave tot 2030.

### **Meer informatie en doorpraten**

Is meer informatie gewenst of wilt u hierover doorpraten? Neem dan contact op met de regio-accounthouder van de Foodvalley, dat is 

## Toelichting bij regio Achterhoek

Primos-prognose:	2.500
Mei-voorstel van regio:	10.895/15.000
Juni-voorzet provincie:	10.000 - 15.000

De Primos-prognose van ABF geeft aan dat er in de Achterhoek behoefte is aan circa 2.500 woningen in de periode tot en met 2030. Onze eerste indruk uit de voorlopige Primos-prognose 2022 is dat deze richting 3.100 gaat. De Achterhoek zelf heeft eerder aangegeven veel meer te willen bouwen, tot wel 15.000 woningen. Dit kan de Achterhoek helpen om de vergrijzing en het tekort aan arbeidskrachten tegen te gaan. De ambitie sluit aan bij de wens van de provincie om méér te bouwen vanwege de twee redenen die in de inleiding van dit memo zijn benoemd. Een stevige onderbouwing is dan wel vereist.

Bezien vanuit het bodem- en watersysteem is de regio een prima plek om veel woningen te bouwen. Er is niet noemenswaardig sprake van overstromingsgevaar, maar droogte en weersextremen vormen wel een uitdaging. Echter, omdat het aanbod van de regio vier tot zes keer hoger is dan de Primos-prognose, roept dit ook zorg op. Want wat gebeurt er als de vraag tegenvalt? Daarnaast is het van belang ervoor te zorgen dat de eventuele bouw van zoveel woningen de landschappelijke kwaliteit van de Achterhoek niet al te zeer aantast en dat de woningbouw geen nieuwe knelpunten in de mobiliteit oplevert. Ook zal gekeken moeten worden of de energie-infrastructuur deze grootschalige woningbouw voor 2030 aankan.

### Aandachtspunten

We continueren graag het gesprek over uw woningbouwambities. Daarbij geven we een aantal belangrijke aandachtspunten mee:

- In verband met de hoge bouwambitie ten opzichte van de Primos-prognose, is een goede onderbouwing en uitwerking van uw bouwambitie noodzakelijk. Voor welke doelgroep worden hoeveel huizen in welke prijscategorie gebouwd? Daarbij is het van belang dat er tweederde betaalbare woningen worden gebouwd en minimaal 28% sociale huur. Een goede verdeling van sociale huurwoningen over de regio, en dat iedere gemeenten daarbij invulling geeft aan een 'fair share', is daarbij belangrijk.
- Naarmate u een ambitieuzer ambitieniveau kiest, hechten we er meer aan dat u de woningbouw adaptief programmeert, zodat onderweg bijsturen mogelijk is. Dat betekent dat plannen voor de langere termijn niet al te snel hard worden gemaakt, zodat tijdig kan worden bijgestuurd. Zou u daarom in uw woonagenda, uit voorzorg, ook een plan B willen opnemen, voor het geval de vraag onverhoopt tegenvalt? Waar bouwt u dan minder? Dit graag inclusief de woningbouwaantallen per gemeente.
- Omdat de woningvraag voor de langere termijn in uw regio een minder zeker gegeven is, hechten wij eraan dat een relatief wat groter deel bestaat uit huurflexwoningen. Deze kunnen hoogwaardig worden uitgevoerd, dat wil zeggen dat ze voldoen aan het Bouwbesluit en dat ze qua 'schil' passen in de omgeving. Hiermee kan de realisatie van nieuwe woningen versneld worden en kan vervolgens tijdens de exploitatieperiode op zekere momenten gekozen worden voor continuïteit op dezelfde locatie of verplaatsing naar een andere locatie in de gemeente, in de regio of elders, zonder desinvestering. Flexwoningen maken het op termijn eenvoudiger om bij te sturen als de situatie zich onverhoopt voordoet dat het aanbod veel groter blijkt te zijn dan de vraag.



- De Duitse overheid is bezig om haar beleid ten aanzien van arbeidsmigranten te wijzigen. Arbeidsmigranten dienen daar te wonen waar ze werken. Een deel van de arbeidsmigranten die werkzaam is in de Achterhoek woont op dit moment in Duitsland. Voor de regionale economie zijn arbeidsmigranten in bepaalde sectoren van belang. Onder meer vanwege het wijzigen van het Duitse overheidsbeleid is het van belang dat de regio als geheel meer gaat doen voor de huisvesting van deze groep werknemers, zodat ze inzetbaar blijven.

### **Ruimtelijke noties**

De Achterhoek bestaat grotendeels uit een kleinschalig coulisselandschap en een meer open landelijk gebied in het centraal gelegen deel van de Achterhoek. De droogteproblematiek en omgaan met weersextremen in brede zin is een forse opgave in dit gebied. De hoofdontsluitingen qua verkeer worden gevormd door de A18/N18 en daarnaast de spoorlijnen van Doetinchem naar Winterswijk en van Winterswijk naar Zutphen.

- Om jongeren, jonge gezinnen en arbeidskrachten aan te trekken zou ons voorstel zijn om het overgrote deel van de woningbouw te laten plaatsvinden in steden en kernen rondom mobilitetsknooppunten: stationsomgevingen (langs de RegioExpress) en kernen gelegen aan de A18/N18.
- In de vele andere kernen in de Achterhoek is woningbouw op een kleinschaliger manier passend. Efficiënt (dat is vaak: grootschaliger) werken blijft wel van belang. En het aanbod goed en passend differentiëren is belangrijk om aan te sluiten op de veranderende vraag en draagt bij aan het vitaal houden van deze gebieden.
- We zouden willen bespreken of kleinschalige, landelijke woningbouw in het buitengebied passend kan zijn in combinatie met de aanpak van droogte en weersextremen. Woningbouw kan wellicht benut worden als transitiedrager voor een ander waterbeheer en een daarop aangepast ruimtegebruik. Water en bodem zijn daarmee sturend in de ruimtelijke ontwikkelingen. Denk aan nieuwe woonconcepten gekoppeld aan toekomstige wateropgaves door klimaatverandering en extensievere vormen van landbouw. Dit vraagt wel een gestructureerde aanpak en dit is, wat de provincie betreft, niet alleen gericht op de realisatie van huizen in een duurder segment, maar ook op betaalbare woningbouw.

### **Meer informatie en doorpraten**

Is meer informatie gewenst of wilt u hierover doorpraten? Neem dan contact op met de regio-accounthouder van de Achterhoek, dat is [REDACTED]

## Toelichting bij regio Rivierenland

Primos-prognose:	11.943
Mei-voorstel van regio:	9.000
Juni-voorzet provincie:	10.000 - 13.000

De Primos-prognose van ABF geeft aan dat er in Rivierenland behoefte is aan circa 12.000 woningen in de periode tot en met 2030. Het voorstel van de regio in mei betrof 9.000 woningen. Een hogere ambitie is gewenst, gezien het grote verschil met de Primos-prognose en de noodzaak méér te bouwen dan de Primos-prognose aangeeft (zie de inleiding voor de twee redenen daarvoor). Daarbij verdient het sterk de voorkeur te bouwen op de hoger gelegen oeverwallen. Als gebouwd wordt in lagergelegen gedeeltes is het belangrijk te komen tot klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling (zie de ruimtelijke notities). Omdat op dit laatste punt (klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling) nadere verkenning nodig is, is de provinciale woningbouw wens bovenop de Primos-prognose relatief gering ten opzichte van andere Gelderse regio's, ondanks de centrale ligging en de relatief hoge woningnood in deze woonregio.

### Aandachtspunten

We continueren graag het gesprek over uw woningbouwambities. En daarbij geven we een aantal belangrijke aandachtspunten mee:

- In de Woonagenda Rivierenland staat de ambitie van 30% sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen. Daarnaast is er de opgave voor goedkope koop. Om deze opgaven goed te realiseren is een langjarige regionale samenwerking met alle partijen in de bouwketen van belang.
- Voor kernen waar woningbouw beperkt wordt door de ruimte (waardevol open gebied, Hollandse Waterlinie, spuitzonerings, etc.) is het zinvol te komen met een ruimtelijke planning tot 2030, waar ook toekomstige inbreidings- en transformatielocaties onderdeel van zijn. Hierdoor is tijdig inzicht of en waar gebouwd kan worden en wordt voorkomen dat plannen in vergevorderd stadium toch niet door kunnen gaan. Bij onvoorziene belemmeringen kan dan tijdig gekeken worden naar oplossingen.
- Tiel heeft een disbalans in de woningvoorraad. Daarom is in de periode tot 2030 ook het toevoegen van woningen voor midden- en hogere inkomens van belang. Zo kunnen de sociale en maatschappelijke voorzieningen voor alle inwoners beter in stand gehouden worden.
- Op basis van een nadere analyse is het belangrijk te komen tot een visie op welke plekken geschikt zijn voor uitbreiding en/of hoe op andere wijze gebieden ontwikkeld kunnen worden (bijvoorbeeld 'terpdorpen?'), rekening houdend met het bodem- en watersysteem. Klimaatadaptieve gebiedsontwikkeling wordt belangrijker.
- De centrale ligging en bereikbaarheid makende regio tot belangrijke vestigingsregio voor logistiek en voor internationale werknemers die in en buiten de regio werken. Dit levert druk op de woningmarkt op. Het verder uitbreiden van flexibele huisvesting voor internationale werknemers (arbeidsmigranten) blijft daarom een belangrijk speerpunt.
- Culemborg en Tiel (na de realisatie van Passewaaij) hebben nauwelijks meer grondgebied om uit te breiden. Dit vraagt om een verkenning naar de mogelijkheden voor grootschaliger woongebieden, is dat nog mogelijk? Zijn er nog uitbreidingslocaties en zijn er anders alternatieven via binnenstedelijke transformatie? Of is het belangrijk dat andere gemeenten in de regio een groter deel van de bouwopgave vormgeven?



### Ruimtelijke noties

De rivieren in dit gebied hebben de regio gevormd, de ligging en ontwikkeling van de dorpen en (kleinere) steden is mede hierdoor bepaald. Naast de A2 is de A15 hoofdinfrastructuur, met ook de Betuweroute als duurzame transportcorridor van nationaal belang. De snel- en spoorwegen maken Rivierenland tot een vestigingsregio voor logistiek en voor internationale werknemers die in en buiten de regio werken. Verder is voor de bereikbaarheid ook de Rijnbrug van belang.

- De A2 is een belangrijke verbinding, met parallel daaraan de spoorlijn Eindhoven-Utrecht, met stations in Zaltbommel, Geldermalsen en Culemborg. Hier zit de grootste druk op de woningmarkt en in deze invloedssfeer zal dan ook het zwaartepunt van de woningbouw moeten liggen, waarbij er kansen zijn voor bouwen nabij stations. Andere steden en dorpen kunnen ook groeien, op basis van behoefte. In veel gevallen is dit kleinschaliger, ten bate van de leefbaarheid.
- Bekeken vanuit het water- en bodemsysteem zijn de hogere gelegen oeverwallen – historisch gezien ook de ontstaansplekken van dorpen en steden – meer geschikt voor woningbouw dan laaggelegen komgronden.
- Waar wel op komgronden gebouwd zou worden, is de opgave klimaatadaptief te bouwen. Omdat de kracht van, en leven met water onderdeel is van de collectieve herinnering van de inwoners, kan Rivierenland een interessante regio zijn voor proeftuinen op het gebied van klimaatadaptief bouwen.
- Openheid is een belangrijke karakteristiek van dit gebied en de provincie heeft daarom delen aangewezen als waardevol open gebied. Daarnaast is het belangrijk rekening te houden met Werelderfgoed de Hollandse Waterlinie in het westen van de regio. Ook de spuitzonering bij laanboom en fruitteelt maken woningbouwprojecten niet overal vanzelfsprekend mogelijk. Dit alles vraagt om ruimtelijke planning met een horizon tot 2030, waar ook toekomstige inbreidings- en transformatielocaties onderdeel van zijn.

### Meer informatie en doorpraten

Is meer informatie gewenst of wilt u hierover doorpraten? Neem dan contact op met de regio-accounthouder van Rivierenland, dat is [REDACTED]

## Toelichting bij regio Arnhem Nijmegen

Primos-prognose:	35.526
Mei-voorstel van regio:	39.750
Juni-voorzet provincie:	40.000 - 44.000

Meer dan in andere regio's wordt in deze regio veel over de toekomst en over de ruimtelijke inrichting nagedacht. Zo is de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley belangrijk bij het richting geven aan de woningbouwambitie. Daarbij kent de verstedelijkingsstrategie een langere tijdshorizon dan de te maken prestatieafspraken, namelijk tot 2040. Ook loopt een studie naar het groen-blauwe raamwerk. In opdracht van de regio en de provincie verricht de WUR ook een onderzoek met het oog op de zeer lange termijn: Groene Metropoolregio 2121. Daarnaast wordt regionaal een economische toekomstvisie ontwikkeld en een toekomstvisie voor mobiliteit. In de inleiding is al genoemd waar de provincie mee bezig is: het Ruimtelijk Perspectief. En tot slot hebben Arnhem, Nijmegen en de regio (18 gemeenten), provincie en rijk begin 2020 doelen vastgesteld in de Woondeal Arnhem-Nijmegen. Afspraak daarin is het realiseren van 35.000 woningen tot 2030 en totaal 50.000 á 60.000 tot 2040. De Woondealafspraken lopen *tot* 2030, het verschil met de prestatieafspraken is dat deze lopen *tot en met* 2030.

De afspraken van de Woondeal worden gecontinueerd. Voorstel van de provincie is om daar wel een plus aan toe te voegen, vanwege de langere periode (jaar langer), vanwege de voorziene extra behoefte aan woningen en vanwege de redenen genoemd in de inleiding van deze notitie. Een bouwambitie van 40.000 tot 44.000 lijkt passend.

### Aandachtspunten

We continueren graag het gesprek over uw woningbouwambities. En daarbij geven we een aantal belangrijke aandachtspunten mee:

- Wat betreft de betalbaarheid van woningen is in de Woondeal is afgesproken om minimaal 50% betaalbaar te realiseren. Met het nieuwe rijksbeleid is het zaak om toe te groeien naar een aandeel van tweederde betaalbaar, inclusief minimaal 27,7% sociale huur. Een goede verdeling van sociale huurwoningen over de regio en dat iedere gemeenten daarbij invulling geeft aan een 'fair share' is daarbij belangrijk.
- Huisvesting van ouderen is een onderwerp dat meer aandacht verdient en ook gaat krijgen. Een deel van deze senioren woont in gezinswoningen. Om de doorstroming een impuls te geven bevelen we aan meer appartementen dichtbij voorzieningen te bouwen voor deze doelgroep, evenals geclusterde woningen en andere typen o-tredenwoningen.
- De komende jaren kan stikstof een complicerende factor voor woningbouw blijken te zijn, gezien de ligging van de regio nabij de Veluwe en langs de Rijntakken. In samenwerking is op dit punt recent ook een analyse afgerond. We gaan graag ook bestuurlijk verder in gesprek over de aanbevelingen, omdat er in de analyse knelpunten zijn signaleerd.
- Het is zoeken naar een passende balans tussen grootschalige stedelijke woningbouw en de woningbouw in de andere, kleinere gemeenten. Deels zijn dat ook communicerende vaten wil de woningbouwambitie gerealiseerd kunnen worden. Wat gebeurt er bijvoorbeeld als woningbouw in Arnhem-oost onverhoopt niet voldoende lukt? We bevelen aan dat over scenario's met alternatieve locaties nagedacht gaat worden.
- Arnhem-Oost en Nijmegen-West zijn aangewezen als grootschalige woningbouwlocaties. Arnhem-Oost is tevens aangewezen als een stedelijk focusgebied in de nationale aanpak leefbaarheid en veiligheid in wijken.



### Ruimtelijke noties

Binnen de verstedelijkingsstrategie is, in samenwerking met gemeenten, al veel nagedacht over hoe slim kan worden omgegaan met de ruimte in de regio Arnhem, Nijmegen en in de Liemers. Veel van onderstaande noties zullen daarom bekend zijn. Niettemin noemen we ze hier beknopt, met accenten en aandachtspunten vanuit provinciaal perspectief.

- Zoals in de algemene inleiding al genoemd, vindt verstedelijking in de regio bij voorkeur plaats via inbreiding in bestaand stedelijk gebied en via uitbreiding aansluitend op de grotere kernen. Verstedelijking vindt ook bij voorkeur plaats bij goed bereikbare plekken, via OV, weg en fiets. Dit resulteert in verstedelijking langs een S-structuur, die loopt van Zevenaar via Arnhem naar Nijmegen naar Wijchen/Beuningen.
- De uitdaging goed rekening te houden met het bodem- en watersysteem verdient in de regio nog extra aandacht, want de locaties die nu in beeld zijn houden daar nog niet optimaal rekening mee. Er zijn risico's in het laaggelegen deel tussen de rivieren en in gebieden direct langs de rivieren, ook op het vlak van verzakkingen. Met name in het middengebied tussen Arnhem en Nijmegen is vanuit bodem- en watersysteem terughoudendheid gewenst ten aanzien van grootschalige woonlocaties.
- Een aandachtspunt in de Liemers is dat de zone langs de A12 niet verrommelt. We bevelen daarom aan te zorgen open groene ruimtes tussen de kernen (Westervoort, Duiven, Zevenaar, Didam) als groene verbinding, voor recreatie en om de visuele kwaliteit te behouden.
- Mocht het grootschalig bouwen van woningen in Arnhem-oost niet lukken, dan kan de Liemers mogelijk deel van deze opgave vormgeven. Bezien vanuit het bodem- en watersysteem vraagt dit wel om klimaatadaptief bouwen, omdat delen van dit gebied laag liggen en een slappe ondergrond hebben. Zevenaar is als knooppunt van snelwegen, vanwege de goede spoorverbinding en vanwege de voorzieningen potentieel een goede plek voor concentratie en verstedelijking. Ook in de andere kernen (Didam, Westervoort, Duiven) biedt het verdichten rond stations kansen.
- Het huidige mobiliteitsnetwerk staat nu al onder druk. Met het toevoegen van ruim 40.000 woningen zal dat niet minder worden, dit vraagt aandacht. In het BO Leefomgeving van juni zijn versnellingsafspraken gemaakt over de ontsluiting van woningbouw en in het BO MIRT van het najaar worden aanvullende afspraken gemaakt.

### Meer informatie en doorpraten

Is meer informatie gewenst of wilt u hierover doorpraten? Neem dan contact op met de accounthouder van de regio Arnhem-Nijmegen, dat is [REDACTED]