

gemeente **Wageningen**



# Ontwikkelingen & uitdagingen woningbouw

2026



# Ambities

- Raadsbesluit '22:  
**3.500 reguliere woningen tot 2040**
- Geborgd in Visie Bebouwde Kom -> Omgevingsvisie
- Focus op compacter en hoger bouwen, starters en senioren
- Studentenhuisvesting 1.200 eenheden (incl. Ede)

## Realisatie & plancapaciteit

- **Gerealiseerd circa 600 woningen** en **614** studenteneenheden Coster- en Marijkeweg
- Harde plancapaciteit: **circa 300**
- Zachte plancapaciteit tot 2040: **circa 2.000**
- Ruimte zoeklocaties **1.500** (incl. 130 % programmeren)

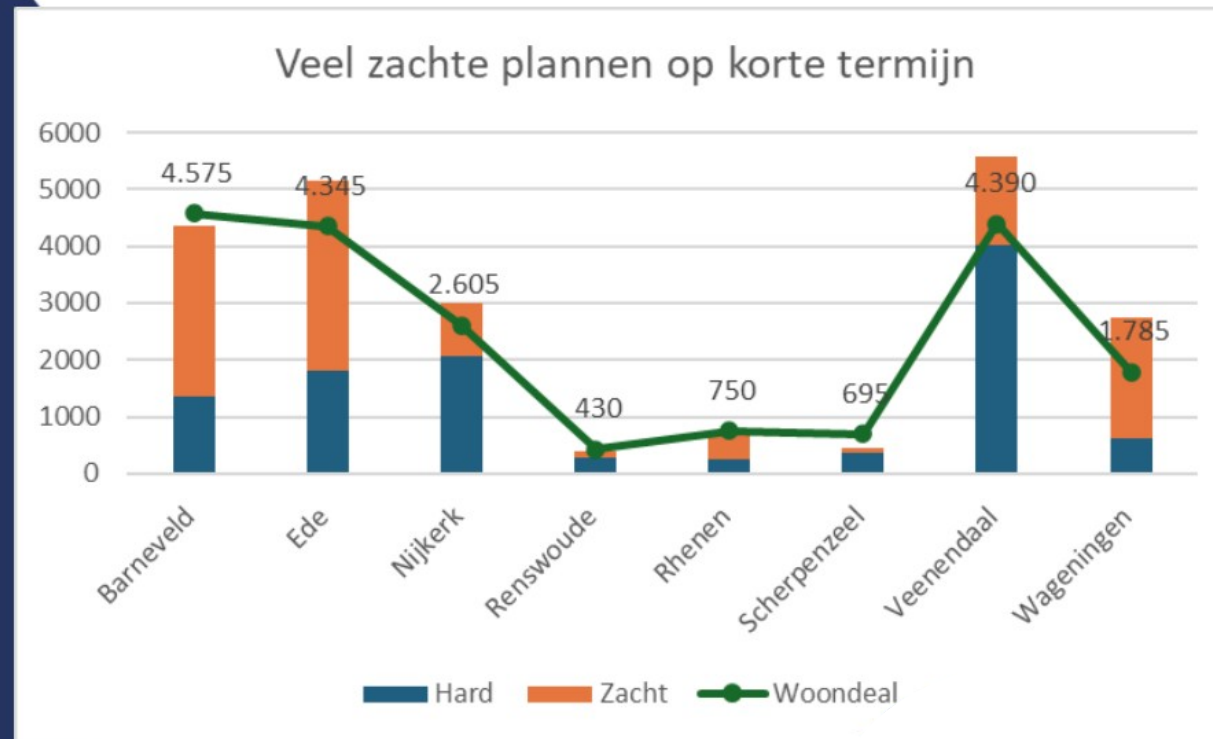


# Woningbouwopgave in regionaal verband

## Situatie Foodvalley eind 2025

2025-2030

Doel: ca. 20.000  
Planvoorraad: ca. 22.500



# Projecten in vogelvlucht, harde & zachte plancapaciteit



## Hard

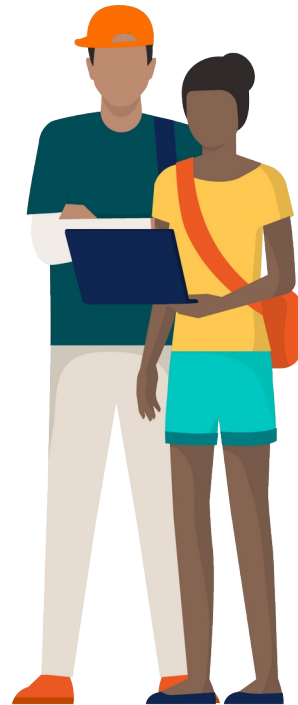
- Churchillweg/Spelstraat: 90 won.
- Haverlanden: 20 won.
- De Dreijen I: 80 won.
- Menzis, transformatiegebouw A: 69 won.
- Eekmolenweg: 42 won.

## Zacht

- Vadapark: 260 won. (bijna afronding procedures)
- Menzis: 320 won. (minus gebouw A)
- Duivendaal: 240 won.
- Dorschkamp: 150 won.
- De Dreijen 2: minimaal 550 won.
- Marijkeweg 22: 50 won.
- Inbreidingslocaties overig: circa 350 won.

## Zoeklocaties o.a. KennisAs (130% programmeren):

- De Oksel: 700-1.000 woningen
- Nieuwe Kanaal (werken/wonen): min. 300 won.
- Entree van Wageningen



# Netcongestie

- **Categorie 1:** capaciteit voor project is gereserveerd door netbeheerder, dan wel capaciteit wordt met prioriteit aangevraagd voor 1 juli 2026
- **Categorie 2:** concrete plannen (< 3 jaar) - aanvraag op wachtlijst - ontwikkelaar doet aanvraag transportcapaciteit, gemeente doet prioriteitsverzoek
- **Categorie 3:** zachte plannen (3-10 jaar) - nog geen ontwikkelaar in beeld - gemeente doet aanvraag transportcapaciteit + prioriteitsverzoek

# Stikstof

- **Laag:** risico op belemmeringen vanuit stikstof is beperkt.
- **Midden:** risico op belemmeringen vanuit stikstof is reëel – de kans op natuurtoestemming is zeer aannemelijk - dit kan leiden tot vertraging in procedures, bijstellen van de plannen of in het uiterste geval geen doorgang.
- **Hoog:** risico op belemmeringen vanuit stikstof is hoog – het project valt geheel of grotendeels binnen stikstofreductiegebied (500 meter-zone rondom Veluwe) – natuurtoestemming is altijd nodig. Op dit moment is vanwege een provinciaal voorbereidingsbesluit het verkrijgen van een natuurvergunning nog niet mogelijk.

# Belemmeringen per project

Project	# Woningen	Netcongestie	Stikstof (risico)	Overig
Vadapark	260	Cat. 1	Laag	
Duivendaal	240	Cat. 2	Laag	Discussie programma / financieel
Menzis gebouw A	69	Cat. 1	Laag	
Menzis fase 2	251	Cat. 2	Midden	
Dreijen fase 2	Min. 550	Cat. 2	Hoog	
Dorschkamp	150	Cat. 2	Hoog	
Marijkeweg 22	50	Cat. 1	Laag	
Churchillweg 146	77	Cat. 1	Laag	
Kolkakkerweg noord	80	Cat. 1	Laag	
Bornsesteeg (studenten)	350	Cat. 1	Midden	
Nieuwe Kanaal zuid	Min. 300	Cat. 2	Midden	
Nieuwe Kanaal (flex)	100	Cat. 2	Midden	
Oksel	700-1.000	Cat. 3	Midden	Vervangende gronden proefvelden

# Vervolg

## Realisatie: van zachte naar harde plancapaciteit:

- Slim benutten **inzet RVO/Versnellingsteam provincie/regio**
- Inzetten **Realisatiestimulans** en **IVG gelden KennisAs**
- **Lobby** randvoorwaarden Rijk: onder andere **stikstof, netcongestie, mobiliteit, continuïteit** op ambtelijke inzet
- **Actief grondbeleid/aankoop** vastgoed gemeente

## Verder in 2026:

- Voorstel versoepeling **doelgroepenverordening**
- Opstellen **Volkshuisvestelijk programma** – gericht op concrete maatregelen betaalbare woningbouw
- Acties extra **woonplekken jongeren** (met corporaties)
- Beter benutten **bestaande voorraad** (stimuleren optoppen, transformeren, splitsen en doorstroming)

