# Locatieonderzoek woningbouw gemeente Rozendaal

Definitieve rapportage

Versie 28 juli 2026

# Inhoudsopgave


01 **Inleiding** p. 3

02 **Onderzoeksopzet** p. 5

03 **Stikstof** p. 8

04 **Ecologie** p. 14

05 **Ruimtelijke potentie** p. 16

06 **Beantwoording onderzoeksvragen** p. 19

1. Welke eerder onderzochte locaties zijn haalbaar binnen de actuele kaders?
2. Welke nieuwe locaties bieden (mogelijk) ruimte voor woningbouw?
3. Welke mogelijkheden zijn er binnen de bestaande voorraad, in relatie tot stikstof?

07 **Conclusie** p. 25

Hoe locaties integraal worden beoordeeld.

Bijlage 1 **Toelichting per locatie** p. 27

# 01
# Inleiding

# 1. Inleiding

## Aanleiding

De gemeente Rozendaal staat voor een complexe woningbouwopgave. Er bestaat al langer behoefte aan woningen voor lokale doelgroepen, zoals starters en ouderen. Daarnaast is de afgelopen jaren een urgente huisvestingsopgave ontstaan voor statushouders en Oekraïense ontheemden. Sinds eerdere onderzoeken naar mogelijke woningbouwlocaties zijn de randvoorwaarden voor woningbouw echter gewijzigd. Daardoor is het noodzakelijk om de mogelijkheden voor woningbouw opnieuw tegen het licht te houden.

Belangrijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de haalbaarheid van woningbouw zijn:

- Aangescherpte stikstofregelgeving, waaronder de beperkingen rondom de Veluwe;
- Aanvullende eisen vanuit natuurwetgeving en soortenbescherming;
- Ruimtelijke randvoorwaarden, waaronder het beschermde dorpsgezicht;
- Bestuurlijke keuzes, zoals het uitsluiten van de Leermolensenk als ontwikkellocatie in de Omgevingsvisie.

Tegen deze achtergrond is behoefte ontstaan aan een actueel en realistisch beeld van de mogelijkheden voor woningbouw in Rozendaal.

## Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te geven in de actuele mogelijkheden voor woningbouw binnen de gemeente Rozendaal. Daarbij is zowel gekeken naar eerder onderzochte locaties als naar nieuwe kansen binnen en aan de randen van de bestaande bebouwde omgeving. Het onderzoek richt zich op drie onderzoeksvragen:

- Welke eerder onderzochte locaties zijn haalbaar binnen de actuele kaders?
- Welke nieuwe locaties bieden (mogelijk) ruimte voor woningbouw?
- Welke mogelijkheden zijn er binnen de bestaande voorraad, in relatie tot stikstof?

## Beoogd resultaat

Met dit onderzoek krijgt de gemeente een actueel en integraal overzicht van de woningbouwmogelijkheden in Rozendaal. De resultaten bieden een basis voor:

- Bestuurlijke keuzes ten aanzien van woningbouwlocaties;
- De verdere uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma;
- De strategische positionering richting provincie en andere samenwerkingspartners;
- Het bepalen van vervolgstappen voor de realisatie van woningbouw.

Dit rapport maakt inzichtelijk welke mogelijkheden er zijn, welke beperkingen daarbij gelden en onder welke voorwaarden woningbouw in Rozendaal realiseerbaar is.

## Leeswijzer

In deze rapportage geven we de uitkomsten van het onderzoek. Hoofdstuk 2 beschrijft de onderzoeksopzet en de locaties die in het onderzoek zijn meegenomen. Vervolgens presenteren we per thema de belangrijkste uitkomsten: stikstof (hoofdstuk 3), ecologie (hoofdstuk 4) en ruimtelijke potentie (hoofdstuk 5). Dit deel eindigt met de beantwoording van de onderzoeksvragen (hoofdstuk 6) en de conclusie (hoofdstuk 7). In bijlage 1 geven we de belangrijkste uitkomsten per locatie weer.

# 02
# Onderzoeksopzet

# 2.1 Onderzoeksaanpak

Sweco heeft de woningbouwmogelijkheden in Rozendaal vanuit drie perspectieven onderzocht: bestaande locaties vanuit eerder onderzoek, verkenning nieuwe locaties en kansen binnen bestaande bebouwde omgeving. De bevindingen zijn vervolgens integraal afgewogen om te komen tot een realistisch beeld van de woningbouwmogelijkheden in Rozendaal. Hieronder geven we per onderdeel aan welke werkzaamheden we hebben uitgevoerd.

## 1: actualisatie bestaande locaties

- Herbeoordeling van eerder onderzochte locaties;
- Toets aan actuele wet- en regelgeving;
- Beoordeling van stikstof-, natuur-, planologische en ruimtelijke randvoorwaarden.

## 2: Verkenning nieuwe locaties

- Onderzoek naar door de gemeente aangedragen locaties;
- Quickscan op haalbaarheid, uitvoerbaarheid en ruimtelijke kwaliteit;
- Beoordeling van stikstof-, natuur-, planologische en ruimtelijke randvoorwaarden.

## 3: Mogelijkheden binnen bestaande woningvoorraad

- Verkenning kansen voor woningsplitsing, functiewijziging en transformatie;
- Verkenning kansen voor tijdelijke woonvormen;
- Analyse van mogelijkheden voor stikstofruimte en saldering.

## Integrale afweging

- Ruimtelijke kwaliteit en inpasbaarheid
- Stikstof en ecologie
- Planologische haalbaarheid
- Bestuurlijke uitvoerbaarheid
- Bijdrage aan de lokale woningbehoefte

# 2.2 Onderzochte locaties

**Rood: locaties uit Arcadisonderzoek**

1 De Del

2 De Del ponyweide/uitbreiding

3 Hertog van Gelrestraat Oost/Leermolensenk

4 Ringallee

5 Gemeentehuis

6 Kraijesteijnlaan Noord

7 Kluizenaarsweg

8 Sportvelden

9 Speeltuin

**Paars: aanvullende locaties vanuit gemeente**

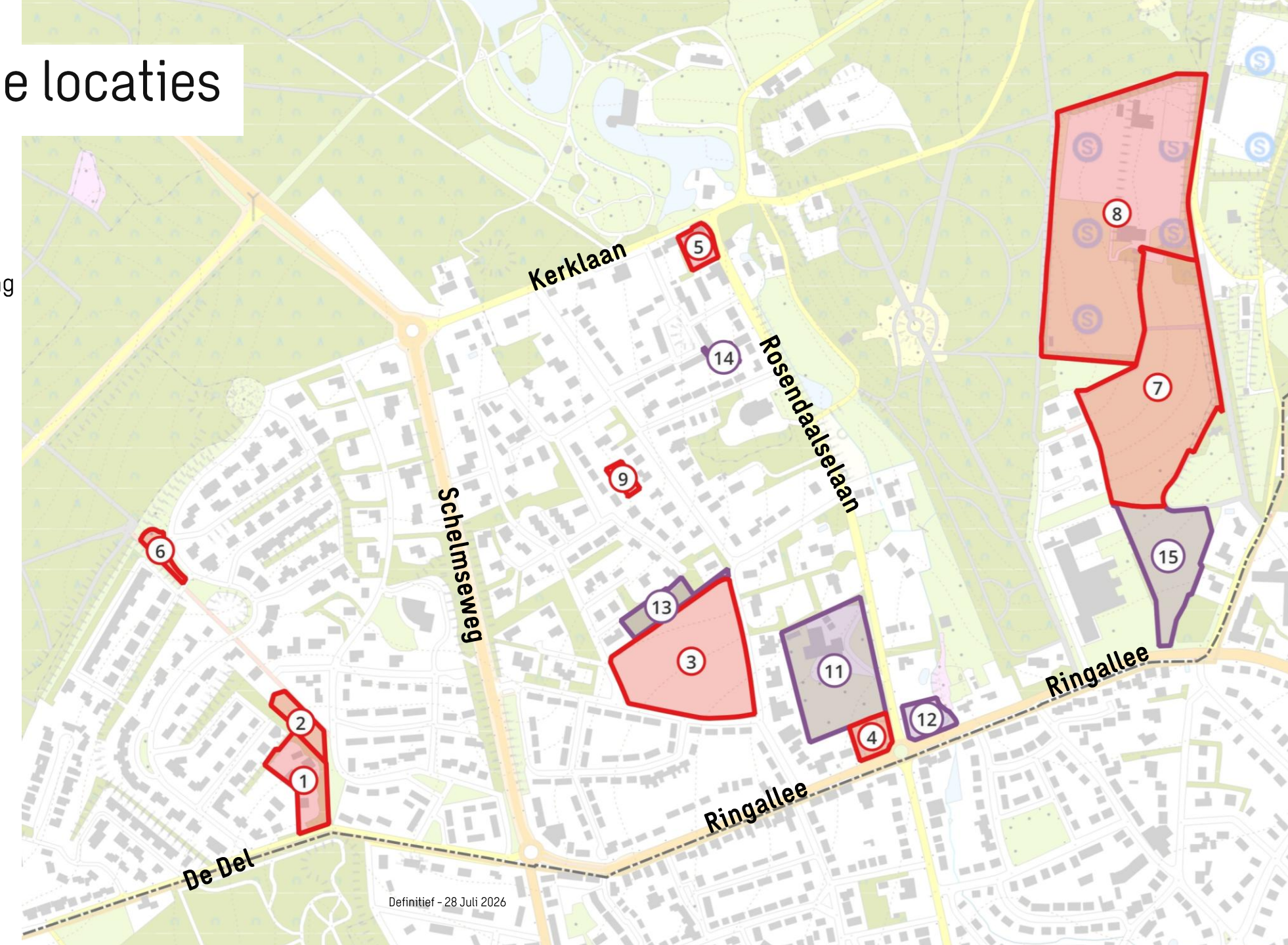
11 Rosendaalselaan 30

12 Rosendaalselaan 33

13 Wildwal

14 Gemeentewerf

15 Paardenwei



# 03
# Stikstof

# 3.1 Stikstof: belangrijke randvoorwaarde voor woningbouw

## Huidige situatie

Rozendaal ligt direct nabij Natura 2000-gebied de Veluwe. Daardoor moet bij woningbouw worden aangetoond dat geen sprake is van een relevante toename van stikstofdepositie op beschermde natuur. Dit tenzij kan worden aangetoond dat negatieve effecten zijn uitgesloten of worden gecompenseerd. Ook kleinschalige woningbouw kan hierdoor leiden tot aanvullend onderzoek en een vergunningstraject. Stikstof is daarom voor alle onderzochte locaties een belangrijk onderdeel van de haalbaarheidsbeoordeling.

## Ontwikkelingen in landelijk beleid

Het landelijk stikstofbeleid is in beweging. Het kabinet heeft zomer 2026 voorstellen aangekondigd om woningbouw en andere ontwikkelingen minder snel vast te laten lopen op stikstofregels. Een belangrijk onderdeel hiervan is de invoering van een rekenkundige ondergrens (RKO). Projecten met een zeer beperkte bijdrage aan stikstofdepositie zouden daardoor eenvoudiger beoordeeld kunnen worden. De exacte uitwerking en juridische borging zijn echter nog niet vastgesteld.

Hoewel het nieuwe beleid nog niet van kracht is, kan het juist voor een gemeente als Rozendaal grote gevolgen hebben. De woningbouwopgave bestaat hier grotendeels uit relatief kleinschalige ontwikkelingen, waarvoor stikstof momenteel een belangrijke belemmering vormt. Een hogere rekenkundige ondergrens kan juist voor dit type projecten extra ontwikkelruimte bieden. Daarom is naast de huidige regelgeving ook verkend welke mogelijkheden ontstaan wanneer het voorgestelde beleid wordt ingevoerd.

## Toetsing huidige situatie en mogelijke toekomstige situatie

Voor dit onderzoek zijn nu zowel de huidige als mogelijk toekomstige situatie onderzocht.

**Huidige situatie**

- Toetsing aan het huidige stikstofbeleid.
- Berekening van stikstofdepositie tijdens aanleg- en gebruiksfase.
- In de bouwfase is zowel gekeken naar reguliere als emissiearme/elektrische aanlegfase.
- Depositie berekend met AERIUS Calculator.
- Indien sprake is van een toename van depositie, zijn aanvullende maatregelen of saldering nodig.

**Mogelijke toekomstige situatie**

- Toetsing op rekenkundige ondergrens van 0,50 mol N/ha/j.
- Emissiearme/elektrische aanlegfase als uitgangspunt.
- Depositie berekend met AERIUS Calculator.
- Doel: inzicht geven in de potentiële ontwikkelruimte wanneer het beleid wijzigt.

# 3.2 Stikstof: binnen huidige kaders weinig ruimte voor woningbouw

Voor woningbouwontwikkelingen geldt momenteel dat een toename van stikstofdepositie op overbelaste of bijna overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden alleen zonder aanvullende onderbouwing mogelijk is als uit de berekening geen depositie blijkt (0,00 mol N/ha/jaar). Zodra een positieve depositie wordt berekend (>0,00 mol N/ha/jaar), moet worden aangetoond dat negatieve effecten kunnen worden uitgesloten of moet een oplossing worden gevonden, bijvoorbeeld via intern of extern salderen.

De onderstaande tabellen tonen per locatie de maximaal berekende depositie in de aanlegfase en gebruiksfase en geven daarmee inzicht in de mate waarin stikstof momenteel een belemmering vormt voor woningbouwontwikkeling. Dit laat zien dat er binnen de huidige kaders en bij reguliere aanlegfase (de bouw), alle locaties zorgen voor depositie. Voor de gebruiksfase (bewoning) zijn alleen op de Del en de Del Ponyweide maximaal drie woningen mogelijk zonder toename van depositie.

| Depositie reguliere aanlegfase (mol N/ha/j) | | Depositie gebruiksfase (mol N/ha/j) | |
|---|---|---|---|
| **Locatie** | **Max. depositie bij 3 woningen** | **Max. depositie 3 woningen** | **Max. depositie 5 woningen** |
| **De Del** | 0,09 | 0,00 | 0,01 |
| **De Del ponyweide/uitbreiding** | 0,12 | 0,00 | 0,01 |
| **Gemeentehuis** | 1,66 | 0,05 | |
| **Gemeentewerf** | 1,38 | 0,05 | |
| **Kluizenaarsweg** | 0,63 | 0,02 | |
| **Kraijesteijnlaan Noord** | 1,92 | 0,05 | |
| **Leermolensenk** | 0,22 | 0,01 | |
| **Paardenwei** | 0,25 | 0,01 | |
| **Ringallee** | 0,62 | 0,02 | |
| **Rosendaalselaan 33** | 1,30 | 0,03 | |
| **Rosendaalselaan 30** | 0,59 | 0,02 | |
| **Speeltuin** | 0,25 | 0,01 | |
| **Wildwal** | 0,23 | 0,01 | |

# 3.3 Stikstof: ruimte voor woningbouw bij saldering Leermolensenk

In Gelderland is saldering een optie om de woningbouw te realiseren. Het Gelders beleid zegt dat er 65% moet worden afgeroomd bij extern salderen en 35% bij intern salderen. In Rozendaal is de Leermolensenk aan de Hertog van Gelrestraat in gebruik als landbouwgrond. Hierbij wordt mest uitgereden. Deze locatie kan worden ingezet als interne of externe saldering. Aangezien de Leermolensenk een met nutriënten verontreinigd gebied (NV-gebied) is, geldt een andere norm. Er is een berekening gedaan om te kijken hoeveel woningen er geplaatst kunnen worden in de omgeving van de Leermolensenk als er gebruik wordt gemaakt van saldering. In ons onderzoek verkennen we de ruimte die ontstaat op drie locaties:

- De Del + De Del ponyweide / uitbreiding
- Gemeentewerf
- Rosendaalselaan 33

De tabel laat zien dat reguliere aanlegfase ook bij saldering snel tot extra depositie leidt. Emissievrije bouw blijft daarmee een voorwaarde voor nieuwbouw. Voor de gebruiksfase biedt saldering van de Leermolensenk wel mogelijkheden. Hier zijn in dat geval per locatie 15 tot 50 woningen mogelijk zonder toename in depositie.

Daarnaast is gezocht naar een verdeling van woningen over de verschillende locaties zonder toename in depositie. Bij een verdeling van 15 tot 20 woningen per locatie blijft de totale depositie onder 0,00. Er ontstaat daarmee ruimte voor ca. 65 woningen.

**Depositie reguliere aanlegfase incl. extern salderen (mol N/ha/j)**

| Locatie | aantal woningen | depositie |
|---|---|---|
| **De Del** | 3 | 0,03 |
| **De Del ponyweide** | 3 | 0,04 |
| **Gemeentewerf** | 3 | 0,86 |
| **Rosendaalselaan 33** | 3 | 0,87 |

**Berekening maximaal aantal woningen per locatie gebruiksfase incl. extern salderen (mol N/ha/j)**

| Locatie | aantal woningen | depositie |
|---|---|---|
| **De Del** | 50 | 0,00 |
| **De Del ponyweide** | 30 | 0,00 |
| **Gemeentewerf** | 15 | 0,00 |
| **Rosendaalselaan 33** | 20 | 0,00 |

**Berekening maximaal aantal woningen verspreid over locaties gebruiksfase incl. extern salderen (mol N/ha/j)**

| Locatie | aantal woningen | depositie |
|---|---|---|
| **De Del** | 20 | 0,00 |
| **De Del ponyweide** | 15 | 0,00 |
| **Gemeentewerf** | 15 | 0,00 |
| **Rosendaalselaan 33** | 15 | 0,00 |
| **Totaal** | **65** | **0,00** |

# 3.4 Stikstof: mogelijkheden bij een rekenkundige ondergrens 0,5

Uiterlijk in het vierde kwartaal van 2027 wil het kabinet een onderbouwde rekenkundige ondergrens (RKO) invoeren. De huidige RKO is 0,005 mol N/ha/j. Er is nog niet vastgelegd wat de nieuwe RKO zal worden. In eerdere onderzoeken is een ondergrens van 0,5 of 1,0 mol N/ha/j aangehouden. Om dit juridisch houdbaar te maken, moet er een geborgd pakket van aanvullende specifieke beheersmaatregelen worden gemaakt. Samen met provincies gaat het kabinet de maatregelen uitwerken.

Om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn tot meer woningen per locatie wanneer een nieuwe RKO wordt ingevoerd, zijn er extra berekeningen uitgevoerd voor de gebruiksfase. Er wordt hierbij van uitgegaan dat de aanlegfase geheel elektrisch is. In onderstaande tabel staan grove aantallen woningen per locatie die mogelijk zijn bij een RKO van 0,5 mol N/ha/j.

Uit de berekeningen blijkt dat een aantal locaties zeer kansrijk is, als er wordt uitgegaan van volledig elektrische aanlegfase en een RKO van 0,5 mol N/ha/j. Vooral De Del, De Del ponyweide, Leermolensenk, Paardenwei en Wildwal zijn kansrijk. Op deze locaties vormt stikstof geen beperking voor de realisatie van woningen. De theoretische ruimte voor het aantal woningen is namelijk groter dan de verwachte ruimtelijke potentie op deze locaties. Bij de overige locaties komt de grens van 0,5 eerder in zicht, maar zijn er alsnog mogelijkheden bij een beperkt programma en/of saldering.

**Meest kansrijke locaties bij RKO van 0,5 mol N/ha/j**

| Locatie | Aantal woningen | Depositie | Duiding t.o.v. RKO |
|---|---|---|---|
| **De Del** | 150 woningen | 0,17 mol N/ha/j | Kansrijk door depositie onder RKO |
| **De Del ponyweide** | 150 woningen | 0,25 mol N/ha/j | Kansrijk door depositie onder RKO |
| **Leermolensenk** | 150 woningen | 0,36 mol N/ha/j | Kansrijk door depositie onder RKO |
| **Paardenwei** | 150 woningen | 0,50 mol N/ha/j | Gelijk aan RKO |
| **Wildwal** | 150 woningen | 0,47 mol N/ha/j | Kansrijk door depositie onder RKO |

**Overige locaties bij RKO van 0,5 mol N/ha/j**

| Locatie | Aantal woningen | Depositie | Duiding t.o.v. RKO |
|---|---|---|---|
| **Rosendaalselaan 33** | 30 woningen | 0,43 mol N/ha/j | Onder 0,5, maar bij beperkt programma mogelijk |
| **Rosendaalselaan 30** | 60 woningen | 0,42 mol N/ha/j | Onder 0,5, maar minder ruimte dan toplocaties |
| **Kraijesteijnlaan Noord** | 30 woningen | 0,53 mol N/ha/j | Net boven 0,5 |
| **Ringallee** | 100 woningen | 0,56 mol N/ha/j | Net boven 0,5 |
| **Speeltuin** | 150 woningen | 0,58 mol N/ha/j | Net boven 0,5 |
| **Kluizenaarsweg** | 100 woningen | 0,59 mol N/ha/j | Net boven 0,5 |
| **Gemeentehuis** | 30 woningen | 0,68 mol N/ha/j | Boven 0,5 |
| **Gemeentewerf** | 30 woningen | 0,80 mol N/ha/j | Boven 0,5 |

# 3.5 Mogelijkheden in de bestaande voorraad en tijdelijke woningbouw

## Woningsplitsing, functiewijziging en transformatie

Onder huidige regelgeving vormt stikstof al snel een belemmering voor woningsplitsing, functiewijziging en transformatie. De bouwwerkzaamheden en toename van het gebruik van de locatie door meer huishoudens kan leiden tot stikstofdepositie. Dit is vergelijkbaar met het toevoegen van enkele woningen door nieuwbouw. Ook daar zien we op veel locaties dat drie extra woningen al tot een extra stikstofdepositie leidt.

Met de rekenkundige ondergrens (RKO) en een volledig elektrische aanlegfase ontstaat aanzienlijk meer ontwikkelruimte. In dat scenario verschuift de belangrijkste afweging van stikstof naar ruimtelijke kwaliteit, landschap, cultuurhistorie en bestuurlijke keuzes.

## Functiewijziging en transformatie

- Functieverandering en transformatie kunnen ruimte bieden voor woningbouw als de nieuwe situatie per saldo minder stikstof veroorzaakt dan het bestaande gebruik. Dit kan bijvoorbeeld doordat verkeers-bewegingen en andere emissies afnemen.
- Voorwaarde is dat het huidige/vorige gebruik goed vastligt en juridisch aantoonbaar is; alleen dan kan de stikstofruimte van het oude gebruik worden meegenomen in de beoordeling.
- De mate waarin dit mogelijk is, hangt af van de onderbouwing van de referentiesituatie, de vergelijking tussen oud en nieuw gebruik en de juridische houdbaarheid van de berekening.
- Saldering biedt mogelijkheden onder huidige systematiek:
  - beëindiging van agrarisch gebruik op Leermolensenk biedt ruimte voor 15 tot 50 woningen op kansrijke woningbouwlocaties. Een optimale verdeling over deze verschillende locaties, kan ruimte bieden voor in totaal 65 woningen.
  - Bij een rekenkundige ondergrens is er minder noodzaak tot saldering. Er ontstaat op de meeste locaties voldoende stikstofruimte voor toevoeging van woningen.

## Tijdelijke woningbouw

- Tijdelijke woningbouw heeft in Rozendaal beperkte meerwaarde boven permanente woningbouw. De grootste belemmering voor woningbouwontwikkeling is stikstof. De definitie voor tijdelijkheid binnen het stikstofbeleid ligt op ca. 3 jaar. Voor woningbouw is doorgaans minimaal 10 jaar (en vaak langer) nodig om tot een haalbare businesscase te komen.
- Ook andere mogelijke belemmeringen voor woningbouw, waaronder ecologie, laten zich niet oplossen door tijdelijkheid.
- Het inzetten van modulaire bouw kan wel bijdragen aan een beperking van de uitstoot in de aanlegfase. De extra huishoudens hebben echter een gelijk effect als extra huishoudens in permanente nieuwbouw.

# 04
# Ecologie

# 4. Ecologie: belangrijke randvoorwaarde, maar geen harde belemmering voor woningbouw

## Ecologische context

Rozendaal ligt direct naast Natura 2000-gebied Veluwe. Hoewel geen van de onderzochte locaties binnen Natura 2000 ligt, bevinden veel locaties zich wel op korte afstand van beschermde natuur. Ook zijn er veel beschermde diersoorten te vinden in Rozendaal. In tegenstelling tot stikstof vormen deze aspecten op voorhand echter geen doorslaggevende belemmering voor woningbouw. Wel moeten effecten op natuurwaarden bij eventuele uitwerking van locaties zorgvuldig worden onderzocht.

## Wat is onderzocht?

- Ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden en provinciale natuurwaarden.
- Aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten.
- Mogelijke gevolgen voor natuurwaarden en ecologische structuren.

## Belangrijkste algemene bevindingen

- Geen van de onderzochte locaties ligt binnen Natura 2000, het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Deze beleidskaders sluiten ontwikkeling daarom niet op voorhand uit.
- In Rozendaal zijn veel beschermde soorten waargenomen, waaronder vleermuizen, vogels, reptielen en zoogdieren. Bij kansrijke locaties is daarom nader soortgericht onderzoek nodig.
- De aanwezigheid van beschermde soorten betekent niet automatisch dat woningbouw onmogelijk is. Maatwerk, aanvullend onderzoek en mitigerende maatregelen kunnen ontwikkelingen vaak mogelijk maken.




**Beschermde soorten**




**Natura 2000-gebied**

# 05
# Ruimtelijke potentie

# 5.1 Ruimtelijke potentie kansrijke locaties vanuit stikstof

Voor alle locaties is de ruimtelijke potentie in beeld gebracht. Hiervoor is gekeken naar de ligging ten opzichte van bestaande bebouwing, aanduidingen met betrekking tot beschermd dorpsgezicht en cultuurhistorie, landschappelijke waarden en de planologische status. Op basis hiervan is een eerste ruimtelijke inschatting gemaakt in hoeverre een locatie ruimtelijk potentie biedt voor woningbouw. Op deze pagina staan de locaties die vanuit stikstof kansrijk zijn bij invoering van een rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j. Op de volgende pagina staan de overige locaties. Een verdere uitwerking per locatie is te vinden vanaf pagina 25.

Ruimtelijk kansrijk
Kansrijk onder voorwaarden
Beperkt kansrijk

| Locatie | Ligging t.o.v. bestaande bebouwing | Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Landschappelijke waarde | Planologische status | Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw |
|---|---|---|---|---|---|
| **De Del** | Aansluitend op bestaand woongebied | Geen specifieke beperking benoemd | Beperkt | Bestemming Tuin, woningbouw niet rechtstreeks toegestaan | Ruimtelijk goed inpasbaar als uitbreiding van bestaande woonstructuur |
| **De Del ponyweide** | Tussen bestaande woonpercelen en De Del | Geen specifieke beperking benoemd | Beperkt | Bestemming Tuin, woningbouw niet rechtstreeks toegestaan | Ruimtelijk voorstelbaar als uitbreiding van bestaande woonbuurt; samenhang met De Del biedt extra mogelijkheden voor ontsluiting en inrichting |
| **Leermolensenk** | Aansluitend op bestaand dorp | Historische route en houtwal onderdeel van cultuurhistorische structuur | Open enk met hoge landschappelijke betekenis | Bestemming Agrarisch met waarden | Ruimte voor woningbouw is fysiek aanwezig, maar ontwikkeling raakt aan openheid, historische structuur en landschappelijke waarden |
| **Paardenwei** | Aan rand van bestaand bebouwd gebied | Nee | Open landschappelijke overgang; nabij dassenburcht; grondwaterbeschermingsgebied. | Bestemming Agrarisch met waarden; woningbouw niet rechtstreeks toegestaan. | Fysiek ruimte aanwezig, maar ontwikkeling raakt direct aan open landschap, ecologie en grondwaterbelangen. |
| **Wildwal** | Rand bebouwing / Leermolensenk | Historische houtwal | Houtwal met landschappelijke en cultuurhistorische functie | Bestemming Bos–Houtwal | Locatie heeft primair functie als groenstructuur en landschappelijke begrenzing; woningbouw staat op gespannen voet met deze functie. |

# 5.2 Ruimtelijke potentie overige locaties

Ruimtelijk kansrijk
Kansrijk onder voorwaarden
Beperkt kansrijk

| Locatie | Ligging t.o.v. bestaande bebouwing | Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Landschappelijke waarde | Planologische status/huidig gebruik | Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw |
|---|---|---|---|---|---|
| **Rosendaalselaan 33** | Binnen bestaand bebouwd gebied | Ja: beschermd dorpsgezicht Kasteeldorp; beeld vrijstaande woningen op ruime groene kavels is beschermd. | Beperkt; vooral waarde als groene villakavel. | Bestemming Wonen; één vrijstaande woning toegestaan. | Verdichting is ruimtelijk mogelijk, mits passend binnen het beeld van een groene villakavel en het beschermd dorpsgezicht. Programma met betaalbare woningen uitdaging. |
| **Rosendaalselaan 30** | Binnen bestaand bebouwd gebied | Ja: beschermd dorpsgezicht, relatie met Landhuis Klein Rozendaal en historische parkstructuur. | Parkachtige omgeving met monumentale bomen en zichtlijnen | Bestemming Tuin; woningbouw niet rechtstreeks toegestaan | Woningbouw vraagt behoud van parkstructuur, bomen en cultuurhistorische waarden als vertrekpunt van het ontwerp. Programma met betaalbare woningen uitdaging. |
| **Kraijesteijnlaan Noord** | Binnen bestaand woongebied | Nee | Groenlocatie met reliëf en hoogteverschillen | Bestemming Groen; woningbouw niet rechtstreeks toegestaan. | Belangrijkste ruimtelijke beperking is de beperkte omvang en het talud; verder sluit de locatie aan op bestaande bebouwing. |
| **Kluizenaarsweg** | Aan dorpsrand | Geen beschermd dorpsgezicht genoemd | Open landschappelijke overgang en Nationaal Landschap | Bestemming Agrarisch met waarden | Fysiek ruimte aanwezig; ruimtelijke afweging draait vooral om behoud van open dorpsrand en landschap |
| **Sportvelden** | Aan de oostzijde van Rozendaal op Sportpark Pinkenberg. | Nee | Groen en functioneel sportpark aan de rand van het dorp. | Bestemming Sport. Woningbouw is niet rechtstreeks toegestaan. | Fysieke ruimte aanwezig, maar beperkt kansrijk omdat deze locatie actief in gebruik is voor sport. |
| **Speeltuin** | Binnen bestaand woongebied | Geen beperkingen vanuit het beschermd dorpsgezicht | Niet aangeduid als bijzondere landschappelijke waarde | Bestemming Groen. Woningbouw is niet rechtstreeks mogelijk. | Kleinschalige woningontwikkeling mogelijk, mits rekening wordt gehouden met ontsluiting, parkeren, privacy, behoud groen en speelvoorziening. |
| **Ringallee** | Binnen bestaand bebouwd gebied. | Ja beschermd dorpsgezicht; onderdeel van groene dorpsstructuur. | Groene ruimte bij zichtlocatie en dorpsentree. | Bestemming Groen; woningbouw niet rechtstreeks toegestaan. In gebruik als riooloverloopgebied. | Locatie functioneert als riooloverloopgebied. De waterbergings- en afvoerfunctie moet behouden blijven en vormt een ruimtelijke belemmering. |
| **Gemeentehuis** | Centraal in bestaand bebouwd gebied | Ja beschermd dorpsgezicht en historische kern van Rozendaal | Beperkte landschappelijke betekenis; vooral cultuurhistorische context. | Bestemming Maatschappelijk; wonen niet rechtstreeks toegestaan. | Verdichting ruimtelijk mogelijk, passend binnen het beschermd dorpsgezicht. |
| **Gemeentewerf** | Binnen bestaand bebouwd gebied | Nee | Reeds bebouwd en verhard terrein; beperkte landschappelijke waarde. | Bestemming Maatschappelijk; woningbouw niet rechtstreeks toegestaan | Verdichting ruimtelijk kansrijk. |

# 06
# Beantwoording onderzoeksvragen

# 6.1 Beantwoording onderzoeksvraag 1:
## Welke eerder onderzochte locaties zijn haalbaar binnen de actuele kaders?

### Huidige situatie: stikstof als bepalende beperking

Op basis van de huidige stikstofregelgeving is geen van de eerder onderzochte locaties zonder aanvullende maatregelen direct realiseerbaar. Bij een reguliere aanlegfase veroorzaken alle onderzochte locaties stikstofdepositie, waardoor woningbouw niet zonder meer mogelijk is. Binnen de huidige systematiek zijn daarom aanvullende maatregelen, zoals intern of extern salderen, noodzakelijk.

### Leermolensenk biedt kansen voor externe saldering

Een concrete mogelijkheid om woningbouw mogelijk te maken binnen de huidige kaders, is het benutten van stikstofruimte door beëindiging van agrarisch gebruik op de Leermolensenk. Hiermee ontstaat ruimte voor circa 15 tot 65 woningen op De Del, De Del uitbreiding, de gemeentewerf en Rosendaalselaan 33 zonder aanvullende depositie, bij volledig elektrische aanleg.

### Ruimtelijke potentie voor woningbouw

Hoewel stikstof de mogelijkheden sterk beperkt, zijn er ruimtelijk gezien verschillende locaties die potentie hebben voor woningbouw. Met name De Del en De Del ponyweide komen naar voren als kansrijke locaties vanwege de ligging aansluitend aan bestaand woongebied en de beperkte ruimtelijke belemmeringen. Ook Gemeentehuis, Kraijesteijnlaan Noord en de Speeltuinlocatie bieden kansen, maar vragen een nadere afweging vanwege onder andere cultuurhistorie, bestaande functies, groenstructuren of beperkte omvang.

### Toekomstperspectief: invoering rekenkundige ondergrens

Het kabinet werkt aan een nieuwe beoordelingssystematiek waarbij een rekenkundige ondergrens wordt ingevoerd. Hoewel deze nog niet is vastgesteld, kan deze wijziging juist voor een gemeente als Rozendaal grote gevolgen hebben. Veel van de onderzochte locaties betreffen relatief kleinschalige ontwikkelingen die momenteel vastlopen op beperkte stikstofeffecten. De indicatieve analyses laten zien dat bij invoering van een rekenkundige ondergrens en een volledig elektrische aanlegfase aanzienlijk meer ontwikkelruimte ontstaat.

### Conclusie

De actualisatie laat zien dat er binnen de huidige stikstofregels feitelijk zeer beperkte ruimte is voor woningbouw op de eerder onderzochte locaties. Alleen via saldering ontstaat op beperkte schaal ontwikkelruimte. Tegelijkertijd zijn er meerdere locaties die ruimtelijk geschikt zijn voor woningbouw en die aanzienlijk kansrijker worden wanneer de aangekondigde rekenkundige ondergrens wordt ingevoerd. Daarmee is de toekomstige ontwikkeling van het stikstofbeleid in belangrijke mate bepalend voor de woningbouwmogelijkheden in Rozendaal.

# 6.1 Beantwoording onderzoeksvraag 1:
## Welke eerder onderzochte locaties zijn haalbaar binnen de actuele kaders?

**Overzicht kansrijkheid eerder onderzochte locaties op basis van stikstof, ecologie en ruimtelijke potentie**

### Meest kansrijk

**Locaties**

De Del
De Del ponyweide

**Kernconclusie**

Kansrijke locaties met oog op stikstof en aansluiting op bestaand woongebied. Onder de huidige stikstofregels zijn dit de enige locaties waar enkele woningen mogelijk zijn. Saldering en/of de aangepaste rekenkundige ondergrens biedt snel om meer woningbouw mogelijk te maken.

### Kansrijk met randvoorwaarden

**Locaties**

Gemeentehuis
Kraijesteijnlaan Noord
Speeltuin

**Kernconclusie**

Kansen aanwezig; randvoorwaarden vanuit beschermd dorpsgezicht, huidige functie, beperkte omvang of bestaande speel- en groenfunctie.

### Beperkt of niet kansrijk

**Locaties**

Ringallee
Leermolensenk
Kluizenaarsweg
Sportvelden

**Kernconclusie**

Kansrijkheid beperkt door landschap, cultuurhistorie, bestaande functies en uitgangspunten vanuit beleid, o.a. Omgevingsvisie Rozendaal (2026).

# 6.2 Beantwoording onderzoeksvraag 2:
## Welke nieuwe locaties bieden (mogelijk) ruimte voor woningbouw?

### Nieuwe locaties bieden kansen voor kleinschalige ontwikkeling

Van de nieuw onderzochte locaties bieden Rosendaalselaan 30, Rosendaalselaan 33 en de Gemeentewerf de meeste mogelijkheden voor woningbouw. Het gaat hierbij om locaties binnen het bestaande bebouwde gebied of om herontwikkeling van reeds bebouwde percelen. Daarmee sluiten deze locaties goed aan bij het streven om zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen.

De locaties Rosendaalselaan 30 en Rosendaalselaan 33 bieden kansen voor verdichting, mits zorgvuldig wordt omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden, het beschermd dorpsgezicht en de groene kwaliteit van de kavels. Ook op de Gemeentewerf zijn mogelijkheden aanwezig voor herontwikkeling naar woningbouw. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit één van de meest kansrijke nieuwe locaties.

### Beperkingen op locaties Paardenwei en Wildwal

Voor Paardenwei en Wildwal zijn de mogelijkheden aanzienlijk beperkter. Beide locaties raken direct aan landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Hierdoor zijn de ontwikkelmogelijkheden beperkt en vergen zij een zware ruimtelijke afweging. Voor Wildwal geldt bovendien dat woningbouw op gespannen voet staat met de huidige functie als groenstructuur en landschappelijke begrenzing.

### Stikstof blijft ook voor nieuwe locaties bepalend

Net als bij de eerder onderzochte locaties geldt dat de huidige stikstofregelgeving een belangrijke beperking vormt voor de uitvoerbaarheid. Onder de huidige systematiek zijn ook deze locaties niet zonder aanvullende maatregelen realiseerbaar. Een toekomstige rekenkundige ondergrens kan met name voor de kleinschalige ontwikkelingen op Rosendaalselaan 30 en 33 extra ontwikkelruimte bieden. Saldering van bijvoorbeeld de Leermolensenk biedt kansen voor de Gemeentewerf.

### Conclusie

De verkenning van nieuwe locaties levert geen grote uitbreidingslocaties op. De meeste kansen liggen in herontwikkeling en verdichting binnen bestaand bebouwd gebied, met name op Rosendaalselaan 30, Rosendaalselaan 33 en de Gemeentewerf. De locaties Paardenwei en Wildwal zijn ruimtelijk en ecologisch zodanig gevoelig dat woningbouw hier slechts beperkt of niet voor de hand ligt. Net als bij de eerder onderzochte locaties zijn de uiteindelijke mogelijkheden sterk afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van het stikstofbeleid.

# 6.2 Beantwoording onderzoeksvraag 2:
## Welke nieuwe locaties bieden (mogelijk) ruimte voor woningbouw?

**Overzicht kansrijkheid nieuwe locaties op basis van stikstof, ecologie en ruimtelijke potentie**

### Meest kansrijk

### Kansrijk met randvoorwaarden

**Locaties**

Rosendaalselaan 30
Rosendaalselaan 33
Gemeentewerf

**Kernconclusie**

Ruimtelijk kansrijke locaties voor het toevoegen van woningen. Locaties aan Rosendaalselaan vragen om goede inpassing binnen beschermd dorpsgezicht. Alle locaties vragen om stikstofruimte, bijvoorbeeld door externe saldering.

### Beperkt kansrijk

**Locaties**

Paardenwei
Wildwal

**Kernconclusie**

Beide locaties kennen forse beperkingen vanuit landschap en ecologie.

# 6.3 Beantwoording onderzoeksvraag 3:
## Welke mogelijkheden zijn er binnen de bestaande voorraad, in relatie tot stikstof?

### Mogelijkheden binnen bestaande voorraad

Binnen de bestaande voorraad zijn mogelijkheden aanwezig om woningen toe te voegen. Denk hierbij aan woningsplitsing, functiewijziging en transformatie van bestaande gebouwen. Deze vormen van woningtoevoeging maken efficiënter gebruik van de bestaande bebouwde omgeving en kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave zonder nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen.

### Stikstof beperkt ook deze ontwikkelingen

Onder de huidige regelgeving kunnen ook woningsplitsing, functiewijziging en transformatie leiden tot stikstofdepositie. Bouw- en verbouwactiviteiten en een toename van het aantal huishoudens kunnen vergelijkbare effecten hebben als kleinschalige nieuwbouw. Daardoor kunnen ook ontwikkelingen binnen de bestaande voorraad tegen stikstofbeperkingen aanlopen.

### Kansen via functiewijziging en saldering

De meeste ruimte ontstaat wanneer een nieuwe functie per saldo minder stikstof veroorzaakt dan het bestaande gebruik. Daarnaast kan bestaande stikstofruimte worden benut. Een concreet voorbeeld is de beëindiging van agrarische activiteiten op de Leermolensenk, waarmee stikstofruimte ontstaat die kan worden ingezet voor woningbouw.

### Tijdelijke woningbouw biedt beperkt extra perspectief

Tijdelijke woningbouw neemt de belangrijkste belemmeringen voor woningbouw niet weg. Stikstofeffecten in de gebruiksfase blijven bestaan en ook andere aandachtspunten, zoals ecologie, landschap en cultuurhistorie, veranderen niet wezenlijk door een tijdelijk karakter van de ontwikkeling. Tijdelijkheid biedt daarom slechts beperkt extra perspectief voor de woningbouwopgave in Rozendaal.

### Effect toekomstig stikstofbeleid

Wanneer een rekenkundige ondergrens wordt ingevoerd, ontstaat naar verwachting aanzienlijk meer ontwikkelruimte. In dat scenario verschuift de beoordeling van stikstof naar andere aspecten, zoals ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorie, landschap en bestuurlijke keuzes. Hierdoor worden woningsplitsing, functiewijziging, transformatie en kleinschalige woningbouw beter uitvoerbaar.

### Conclusie

De bestaande voorraad biedt kansen om woningen toe te voegen zonder nieuwe uitbreidingslocaties aan te wijzen. Onder de huidige stikstofregels zijn deze mogelijkheden echter beperkt en vaak afhankelijk van saldering of een gunstige referentiesituatie. Toekomstige wijzigingen in het stikstofbeleid kunnen de haalbaarheid van woningsplitsing, functiewijziging en transformatie aanzienlijk vergroten.

# 07
# Conclusie

# 7. Conclusie

## Woningbouw in Rozendaal is mogelijk, maar de ontwikkelruimte wordt momenteel sterk beperkt door stikstof

Het locatieonderzoek laat zien dat stikstof op dit moment de meest bepalende randvoorwaarde is voor woningbouw in Rozendaal. Onder de huidige regelgeving is geen van de onderzochte locaties zonder aanvullende maatregelen direct realiseerbaar. Alleen via intern of extern salderen ontstaat beperkt ruimte voor woningbouwontwikkeling.

## Ruimtelijk voldoende potentie voor woningbouwopgave

Ondanks de stikstofbeperkingen zijn er meerdere locaties die vanuit ruimtelijk, planologisch en volkshuisvestelijk perspectief kansen bieden voor woningbouw. Van de eerder onderzochte locaties zijn met name De Del en De Del ponyweide kansrijk. Daarnaast bieden Gemeentehuis, Kraijesteijnlaan Noord en de Speeltuinlocatie mogelijkheden, mits zorgvuldig wordt omgegaan met aanwezige ruimtelijke en cultuurhistorische waarden.

Bij de nieuw onderzochte locaties liggen de belangrijkste kansen binnen bestaand bebouwd gebied, met name op Rosendaalselaan 30, Rosendaalselaan 33 en de Gemeentewerf. De locaties Paardenwei en Wildwal kennen daarentegen aanzienlijke beperkingen vanuit landschap, ecologie en cultuurhistorie.

## Ecologie vraagt aandacht, maar geen doorslaggevende belemmering

Ecologische waarden, beschermde soorten en de nabijheid van Natura 2000-gebied de Veluwe vragen bij vrijwel alle locaties om een zorgvuldige uitwerking. Deze aspecten maken woningbouw echter niet op voorhand onmogelijk. In de meeste gevallen zijn nader onderzoek en mitigerende maatregelen bepalend voor de uiteindelijke haalbaarheid.

## Toekomstig stikstofbeleid kan het perspectief aanzienlijk veranderen

Het kabinet werkt aan de invoering van een rekenkundige ondergrens (RKO). Hoewel dit beleid nog niet is vastgesteld, laten de indicatieve berekeningen zien dat juist een gemeente als Rozendaal hiervan kan profiteren. Veel van de onderzochte locaties betreffen relatief kleinschalige ontwikkelingen die momenteel vastlopen op beperkte stikstofeffecten. Bij invoering van een rekenkundige ondergrens en een volledig elektrische aanlegfase ontstaat op meerdere locaties aanzienlijk meer ontwikkelruimte. Vooral De Del en De Del uitbreiding komen dan nadrukkelijk naar voren als kansrijke ontwikkellocaties.

## Handelingsperspectief voor de gemeente

De analyse laat zien dat de woningbouwmogelijkheden in Rozendaal op dit moment in belangrijke mate worden bepaald door stikstof. Tegelijkertijd biedt het onderzoek voldoende aanknopingspunten om vervolgstappen te zetten. Op korte termijn ligt de focus op locaties die ruimtelijk kansrijk zijn en op het verkennen van mogelijkheden voor saldering, waaronder de inzet van stikstofruimte vanuit de Leermolensenk. Daarnaast is het verstandig om kansrijke locaties planologisch en ruimtelijk verder voor te bereiden. Daarmee kan de gemeente snel inspelen op eventuele verruiming van het stikstofbeleid. Zo ontstaat een strategie die zowel perspectief biedt binnen de huidige kaders als voorbereid is op toekomstige ontwikkelingen.

# Bijlage 1
# Toelichting per locatie

# 1) De Del

## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Ligging aan zuidwestzijde Rozendaal, aansluitend op bestaand woongebied. |
| Omvang | Ca. 6.010 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Geen beperkingen vanuit beschermd dorpsgezicht/cultuurhistorie genoemd |
| Landschappelijke waarde | Niet aangeduid als bijzondere landschappelijke waarde |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Tuin, woningbouw niet rechtstreeks toegestaan.<br>• Momenteel in gebruik als tijdelijke gemeentelijke opvang voor max. 55 Oekraïense ontheemden. De locatie komt naar verwachting in maart 2027 vrij.<br>• De grondeigenaar is een projectontwikkelaar die een plan voorbereidt voor circa 10 levensloopbestendige bungalows in de vrije sector. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Ruimtelijk goed inpasbaar als uitbreiding van bestaande woonstructuur. De locatie sluit aan op bestaand woongebied. |




## Ecologie en stikstof

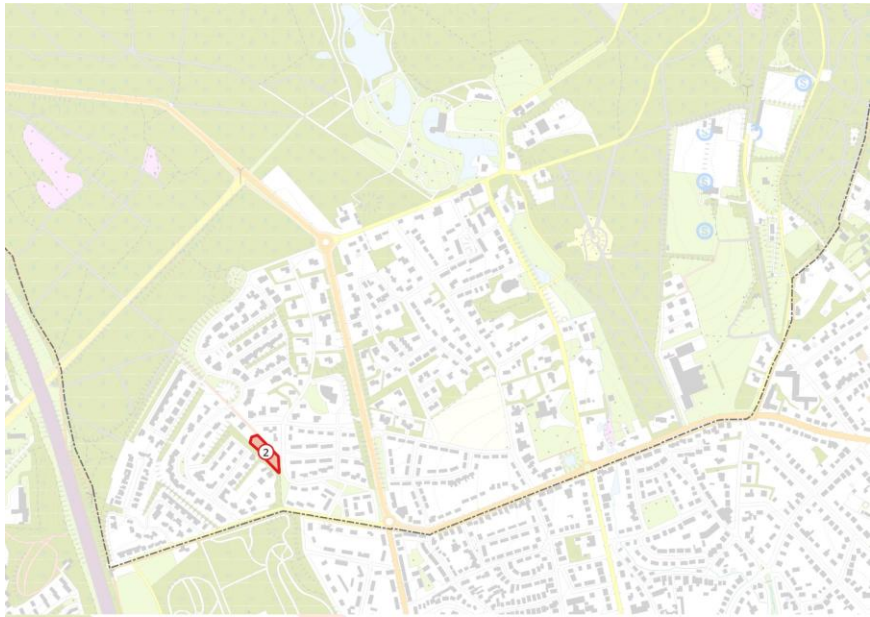
| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 0,09 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,00 mol N/ha/j bij 3 woningen. 0,01 mol N/ha/j bij 5 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 150 woningen – 0,17 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 2) De Del ponyweide/uitbreiding

## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Ligging direct ten noorden van De Del tussen bestaande woonpercelen en De Del |
| Omvang | Ca. 2.470 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Geen beperkingen genoemd |
| Landschappelijke waarde | Niet aangeduid als bijzondere landschappelijke waarde |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Tuin, woningbouw niet rechtstreeks toegestaan.<br>• De locatie is gemeentelijk eigendom.<br>• Het weiland is verpacht aan bewoners van Bremlaan 11, mede met oog op het behoud van hun vrije uitzicht. De gemeente onderzoekt of deze constructie kan worden beëindigd voordat de locatie als beschikbaar kan worden beschouwd. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | De locatie sluit aan op bestaand woongebied en biedt ruimte voor een kleinschalige uitbreiding. Samenhang met De Del biedt extra mogelijkheden voor ontsluiting en inrichting. |




## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 0,12 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,00 mol N/ha/j bij 3 woningen. 0,01 mol N/ha/j bij 5 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 150 woningen – 0,25 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



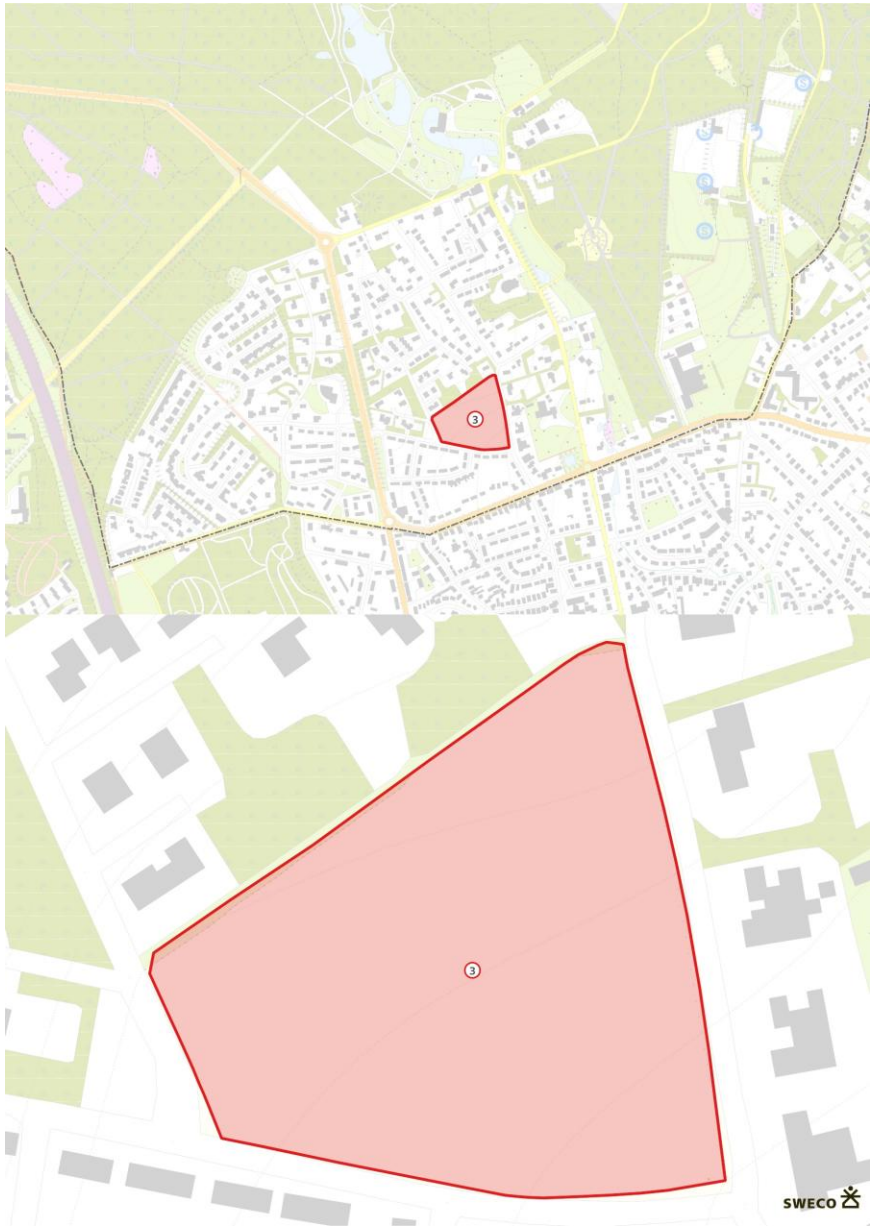
# 3) Hertog van Gelrestraat/Leermolensenk

## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Grote open ruimte tussen bestaande woonbebouwing nabij de Hertog van Gelrestraat / De Genestetlaan. |
| Omvang | Ca. 22.740 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Historische route (De Genestetlaan) en houtwal onderdeel van cultuurhistorische structuur |
| Landschappelijke waarde | Open enk met hoge landschappelijke betekenis: openheid, historische begrenzing en herkenbaarheid van het oude landschap |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Agrarisch met waarden. Woningbouw is niet rechtstreeks mogelijk.<br>• De locatie is niet in gemeentelijk eigendom. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Ruimte voor woningbouw is fysiek aanwezig, maar woningbouw zou bebouwing toevoegen in een open enk met cultuurhistorische en landschappelijke betekenis. |

## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 0,22 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,01 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 150 woningen – 0,36 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 4) Ringallee

## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Aan de noordzijde van de Ringallee, nabij de aansluiting op de Rosendaalselaan. |
| Omvang | Ca. 2.360 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Cultuurhistorisch gevoelige ligging nabij Ringallee en Rosendaalselaan (beschermd dorpsgezicht). Onderdeel van groene dorpsstructuur. |
| Landschappelijke waarde | Groene ruimte met betekenis voor de ruimtelijke beleving van de dorpsentree en het groene karakter langs de Ringallee. |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Groen; woningbouw niet rechtstreeks toegestaan.<br>• Locatie is gemeentelijk eigendom.<br>• Ter plaatse is sprake van een riooloverloopgebied met een bergbezinkbassin |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Niet geschikt voor woningbouw door huidige functie als riooloverloopgebied. Dit is een essentiële functie in de werking van het rioolstelsel die behouden moet blijven. |

## Ecologie en stikstof

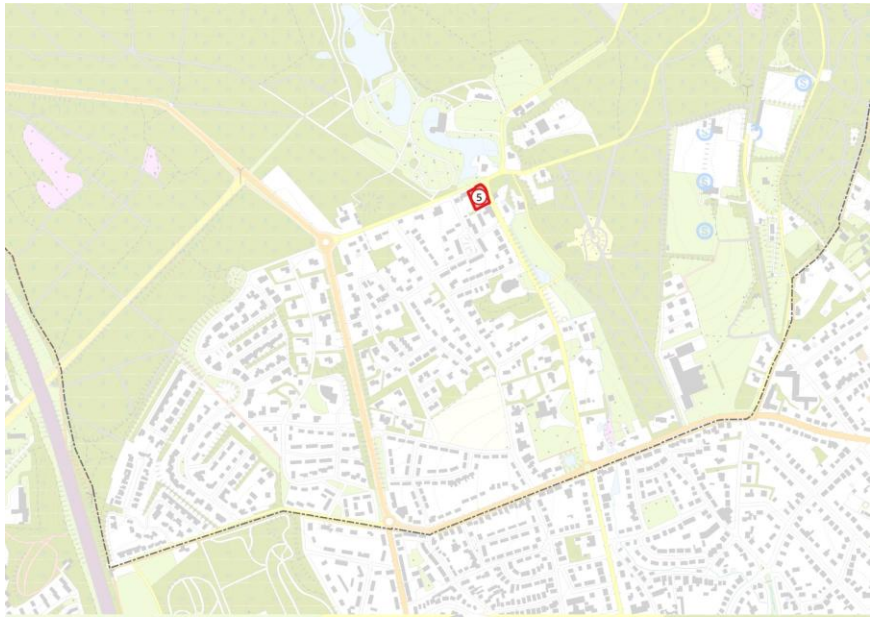
| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 0,62 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,02 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 100 woningen – 0,56 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 5) Gemeentehuis

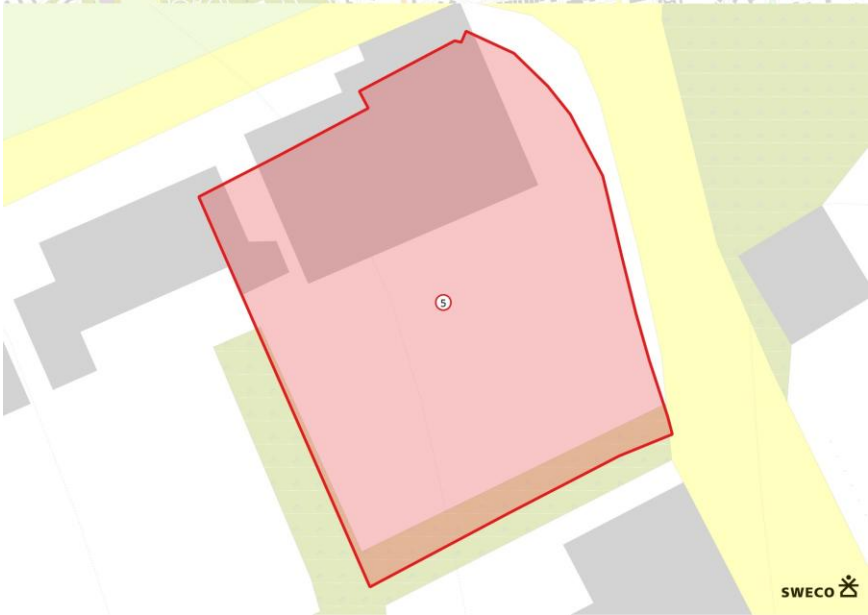
## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Centraal in de historische dorpskern van Rozendaal aan de Kerklaan |
| Omvang | Ca. 2.020 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | De locatie ligt binnen het beschermde dorpsgezicht Kasteeldorp en heeft een cultuurhistorisch gevoelige ligging. |
| Landschappelijke waarde | Aandachtspunt is de groene inrichting rond het gemeentehuis. |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Maatschappelijk; wonen niet rechtstreeks toegestaan.<br>• De locatie is gemeentelijk eigendom.<br>• De locatie is in de Omgevingsvisie in beeld voor mogelijke vestiging van een multifunctioneel Huis van de Gemeente. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Hergebruik of gedeeltelijke transformatie van bestaande bebouwing is ruimtelijk voorstelbaar. Verdere verdichting ruimtelijk mogelijk, mits passend binnen het beschermd dorpsgezicht. |




## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 1,66 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,05 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 30 woningen – 0,68 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 6) Kraijesteijnlaan Noord

## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Aan de noordwestzijde van de bebouwde kom, nabij de Kraijesteijnlaan en de Apollolaan. |
| Omvang | Ca. 1.230 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Geen beperkingen vanuit beschermd dorpsgezicht. |
| Landschappelijke waarde | Kleine onbebouwde groenlocatie met talud/reliëf en hoogteverschillen |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Groen; woningbouw niet rechtstreeks toegestaan.<br>• De locatie is gemeentelijk eigendom. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Belangrijkste ruimtelijke beperking is de beperkte omvang en het talud. Verder sluit de locatie aan op bestaande bebouwing. Kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk. |

## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 1,92 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,05 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 30 woningen – 0,53 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 7) Kluizenaarsweg

## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Aan de oostzijde van de bebouwde kom. Eerder ook aangeduid als Rozendaal Oost |
| Omvang | Ca. 36.640 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Geen specifieke cultuurhistorische beperkingen bekend |
| Landschappelijke waarde | Agrarisch en open landschappelijk karakter. Overgangsgebied naar Nationaal Landschap Veluwe. |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Agrarisch met waarden; woningbouw niet rechtstreeks toegestaan.<br>• Gemeentelijk eigendom |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | De locatie biedt fysiek ruimte. Ruimtelijke afweging draait vooral om behoud van open dorpsrand en landschap |

## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 0,63 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,02 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 100 woningen – 0,59 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



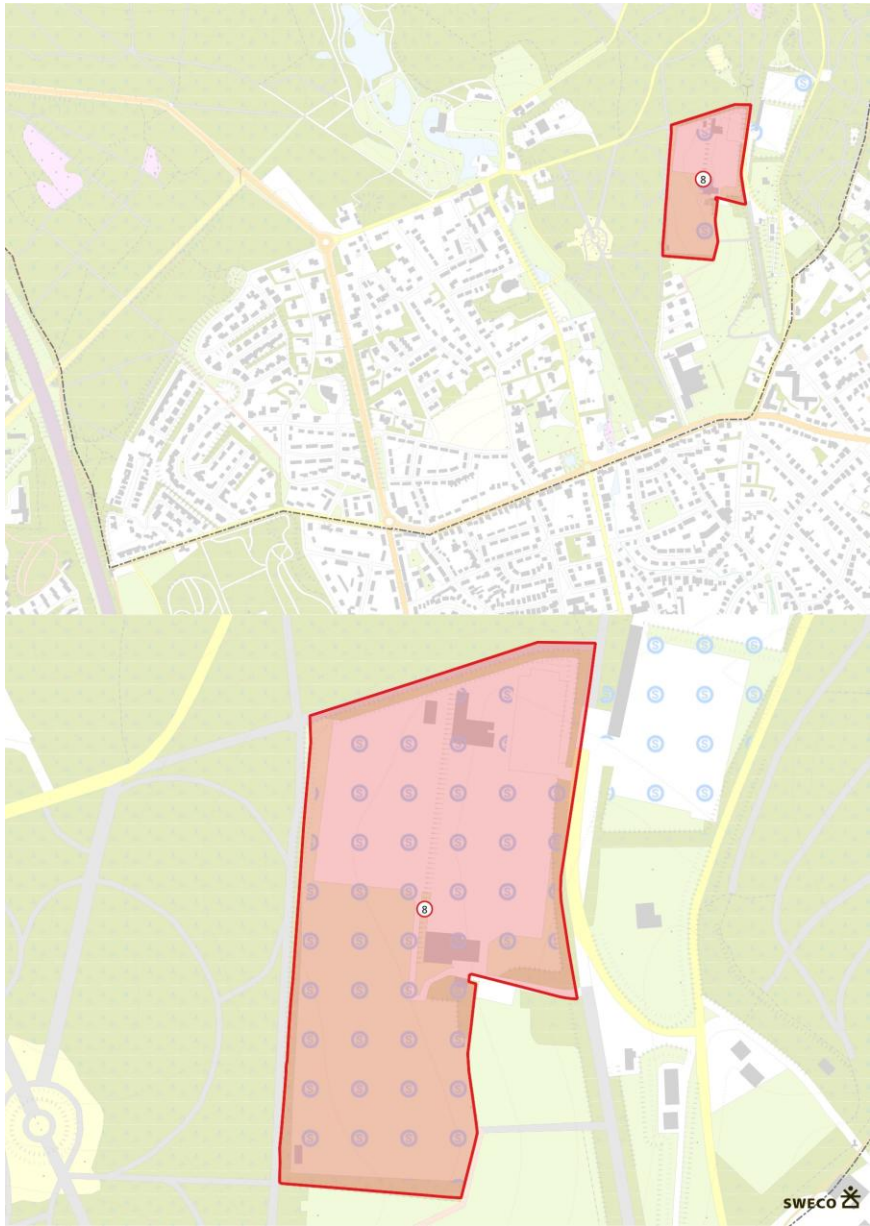
# 8) Sportvelden

## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Aan de oostzijde van Rozendaal op Sportpark Pinkenberg. Eerder ook aangeduid als Rozendaal Oost. |
| Omvang | Ca. 59.070 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Geen beperkingen |
| Landschappelijke waarde | Groen en functioneel sportpark aan de rand van het dorp. |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Sport. Woningbouw is niet rechtstreeks toegestaan.<br>• Het sportpark is eigendom van de gemeente Rheden en gelegen op het grondgebied van Rozendaal. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Woningbouw is alleen denkbaar op de niet-functionele delen van het sportpark. |

## Ecologie en stikstof

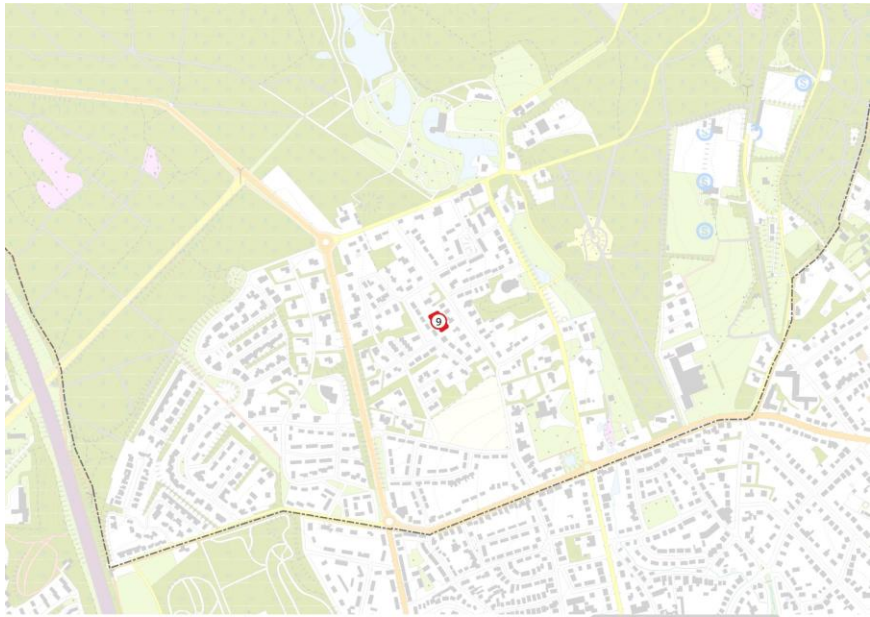
| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | |



# 9) Speeltuin

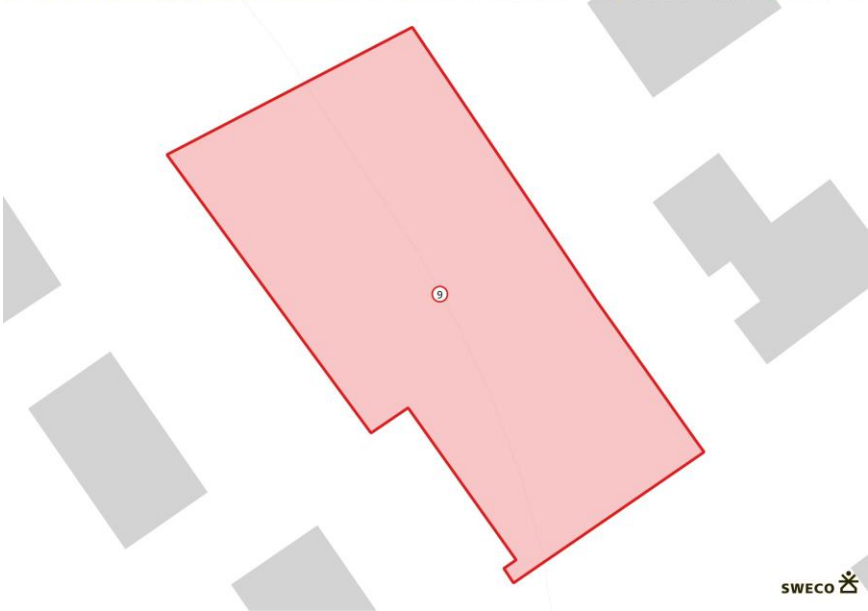
## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Centraal in bebouwde kom. Groene speelplek vrijwel geheel omsloten door bestaande woningen en achtertuinen. |
| Omvang | Ca. 950 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Geen beperkingen vanuit het beschermd dorpsgezicht |
| Landschappelijke waarde | Niet aangeduid als bijzondere landschappelijke waarde |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Groen. Woningbouw is niet rechtstreeks mogelijk.<br>• Gemeentelijk eigendom.<br>• Huidig gebruik als openbare speel- en groenvoorziening. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Door ligging binnen bestaand woongebied en beperkte omvang is kleinschalige woningontwikkeling mogelijk, mits rekening wordt gehouden met ontsluiting, parkeren, privacy, behoud groen en speelvoorziening. |




## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 0,63 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,01 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 150 woningen – 0,58 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 11) Rosendaalselaan 30

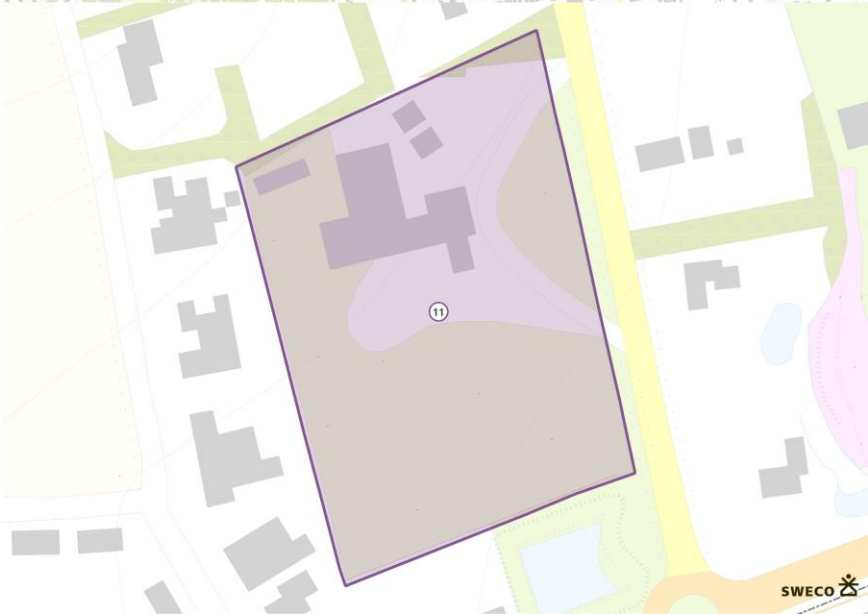
## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Perkje ten zuiden van de bestaande kliniek aan Rosendaalselaan 30. Binnen bestaand stedelijk gebied en grenzend aan bestaande woonbebouwing. |
| Omvang | Ca. 16.960 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Ligging binnen beschermd dorpsgezicht/historische parkstructuur. Het bestaande hoofdgebouw is Landhuis Klein Rozendaal, een rijksmonument uit het midden van de 19e eeuw. |
| Landschappelijke waarde | Parkachtige aanleg met meerdere monumentale bomen |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Tuin; woningbouw niet rechtstreeks toegestaan<br>• De locatie is in handen van een vastgoedbeheerder die interesse heeft getoond in woningbouw in het park ten zuiden van de kliniek. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Woningbouw vraagt behoud van parkstructuur, bomen en cultuurhistorische waarden en relatie met Landhuis Klein Rozendaal. |




## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 0,59 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,02 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 60 woningen – 0,42 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 12) Rosendaalselaan 33

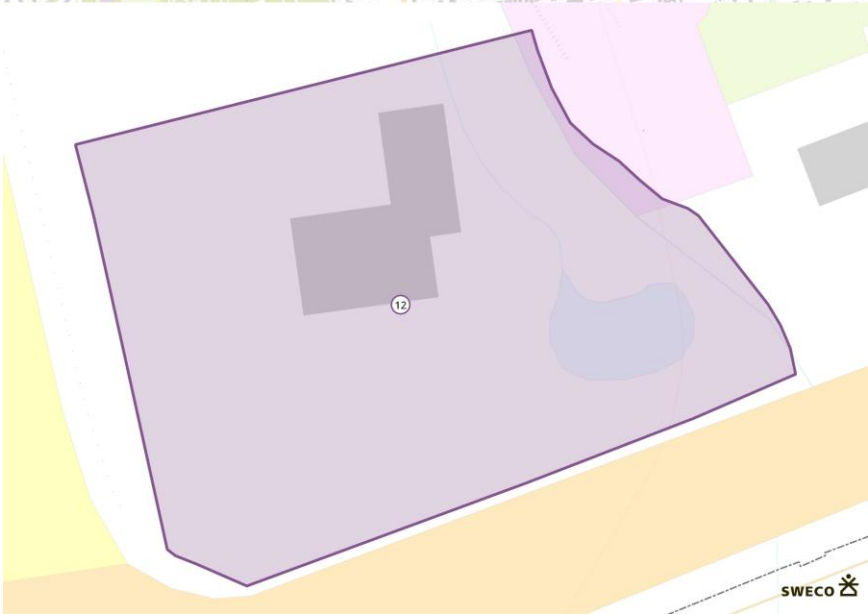
## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Woonperceel binnen bestaand bebouwd gebied. |
| Omvang | Ca. 2.570 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Binnen beschermd dorpsgezicht Kasteeldorp. Laan met vrijstaande woningen op ruime kavels, groene voortuinen en zichtrelaties vanaf de Rosendaalselaan |
| Landschappelijke waarde | Groen perceel met voortuin passend binnen het karakter van de Rosendaalselaan. |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Deels bestemming Wonen en deels Tuin. Bouwvlak voor max. 1 vrijstaande woning. Extra woningen en andere woonvormen zijn niet rechtstreeks toegestaan.<br>• De eigenaar heeft aangegeven mogelijkheden te zien voor ontwikkeling van appartementen. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Verdichting is ruimtelijk mogelijk, mits passend binnen een groene villakavel en beschermd dorpsgezicht. Ruimtelijke mogelijkheden bepaald door bouwmassa, parkeren, behoud van groen en cultuurhistorie. |




## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 1,30 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,03 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 30 woningen – 0,43 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 13) Wildwal

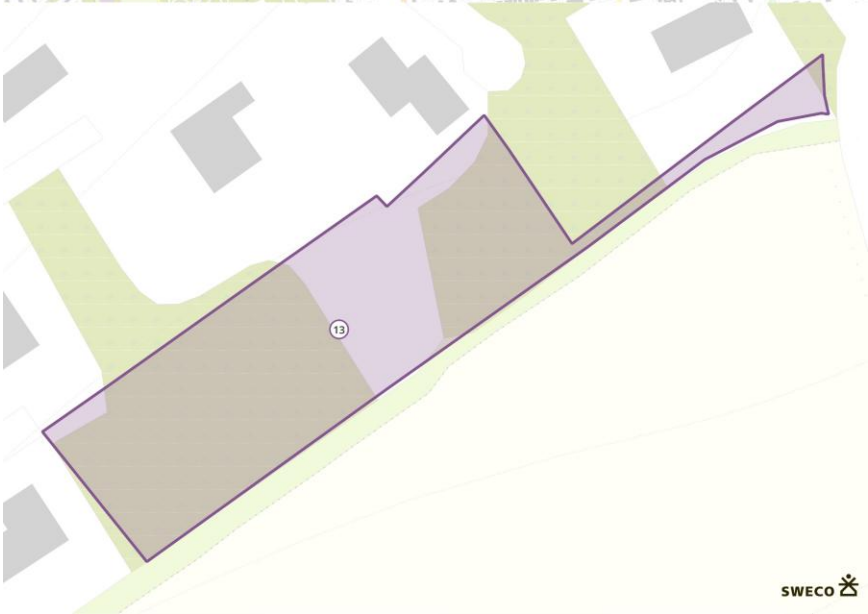
## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Smalle groene strook langs de noordzijde van de Wildwal, direct grenzend aan de Leermolensenk en aan de rand van de woonbebouwing. |
| Omvang | Ca. 3.110 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Historische houtwal die onderdeel uitmaakt van de cultuurhistorische structuur rond de Leermolensenk. |
| Landschappelijke waarde | Hoge landschappelijke waarde als lineaire groenstructuur. |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Bos–Houtwal. Gebouwen zijn niet toegestaan.<br>• De locatie wordt door de gemeente verkend voor tijdelijke huisvesting van statushouders. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Locatie heeft primair functie als groenstructuur en landschappelijke begrenzing. Bebouwing vraagt ruimte voor ontsluiting, parkeren en voorzieningen, waardoor direct beslag wordt gelegd op de bestaande houtwalstructuur. |




## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 0,23 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,01 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 150 woningen – 0,47 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 14) Gemeentewerf

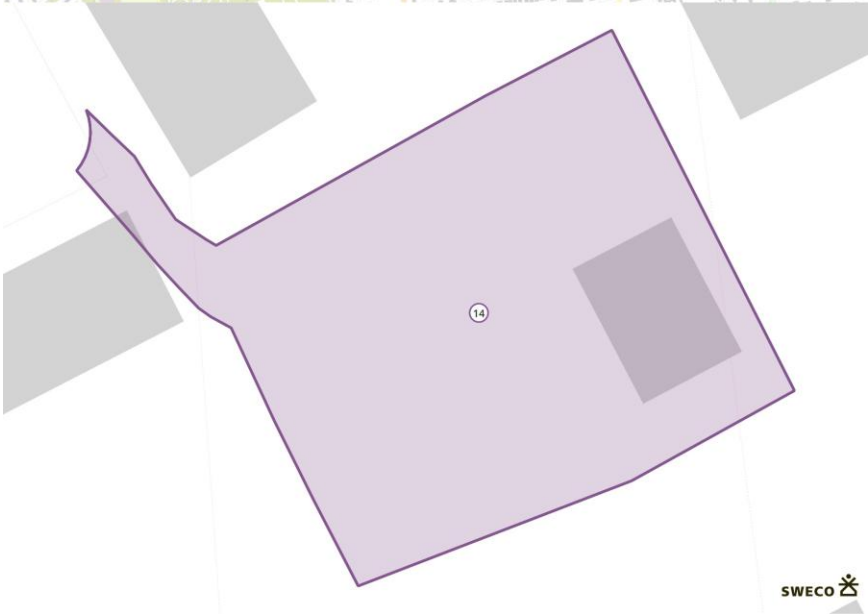
## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Gelegen aan De Moestuin binnen bestaand bebouwd gebied en omgeven door relatief kleine woningen. |
| Omvang | Ca. 940 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Geen beperkingen vanuit het beschermd dorpsgezicht |
| Landschappelijke waarde | Het gaat om een al bebouwd en verhard terrein. Niet aangeduid als bijzondere landschappelijke waarde. |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Maatschappelijk, woningbouw niet rechtstreeks toegestaan.<br>• Voorheen in gebruik als gemeentewerf. Sinds oktober 2025 is de gemeentewerf gesloten. |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | Bestaande bebouwde locatie binnen de kern. Herontwikkeling naar wonen sluit functioneel goed aan op de omgeving. |




## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 1,38 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,05 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 30 woningen – 0,80 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |



# 15) Paardenwei

## Ruimtelijke potentie

| | |
|---|---|
| Ligging ten opzichte van bestaande bebouwing | Ligging ten zuiden van de Kluizenaarsweg, aan de overgang tussen de bestaande bebouwing en het open gebied aan de oostzijde van Rozendaal. |
| Omvang | Ca. 12.360 m² |
| Beschermd dorpsgezicht / cultuurhistorie | Bescherming van openheid en reliëf. |
| Landschappelijke waarde | Open agrarisch gebied met landschappelijke waarde: openheid van het landschap en reliëf. |
| Planologische status / Huidig gebruik | • Bestemming Agrarisch met waarden. Woningbouw is niet rechtstreeks toegestaan.<br>• Binnen milieuzone – beschermingsgebied grondwater.<br>• Eigendom van gemeente Rheden |
| Ruimtelijke conclusie potentie woningbouw | De locatie vormt onderdeel van de open landschappelijke overgang aan de oostzijde van Rozendaal. Woningbouw kan alleen aansluitend op de bestaande dorpsrand. |

## Ecologie en stikstof

| | |
|---|---|
| Natura 2000 | Buiten Natura 2000-gebied, maar dichtbij de Veluwe. Stikstofeffecten zijn daarom niet uit te sluiten en moeten nader worden beoordeeld. Omdat permanente toename van stikstofdepositie provinciaal niet is toegestaan, is de locatie vooralsnog niet ontwikkelbaar. |
| Beschermde soorten | Beschermde soorten kunnen op deze locatie voorkomen, maar vormen geen directe belemmering. Bij aantoonbare aanwezigheid zijn passende maatregelen nodig. Op deze locatie is een dassenburcht aanwezig. |
| Groene ontwikkelingszone/Gelders Natuurnetwerk | De locatie ligt niet in een Groene Ontwikkelingszone of Gelders Natuurnetwerk. Deze aspecten vragen geen nader onderzoek. |
| Maximale depositiewaarde - realisatiefase | 0,25 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Maximale depositiewaarde - gebruiksfase | 0,01 mol N/ha/j bij 3 woningen |
| Theoretisch maximaal aantal mogelijke woningen bij een nieuwe rekenkundige ondergrens van 0,5 mol N/ha/j | Ca. 150 woningen – 0,50 mol N/ha/j<br>(uitgangspunt: aanlegfase is geheel elektrisch) |

