

**Advies : Ladder voor Duurzame Verstedelijking Rodenburg**

Datum : December 2015  
Opdrachtgever : Gemeente Bernheze  
Ter attentie van : De heer E. van Dijk  
Projectnummer : 211x08090

Opgesteld door : Jochem Visser  
i.a.a. : Jochem Rietbergen

---

**Achtergrond**

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. “Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Voordat deze vragen beantwoord worden, dient eerst aangetoond te worden dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of bij de bovengenoemde voorzieningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Uitspraken van de Raad van State (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4, AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4 en AbRvS 4 maart 2015, nr. 201406421/1/R4) laten zien dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 14 woningen in ieder geval als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien. Woningbouwplannen kleiner dan 10 woningen worden vanwege de beperkte omvang niet als stedelijke ontwikkeling gezien.

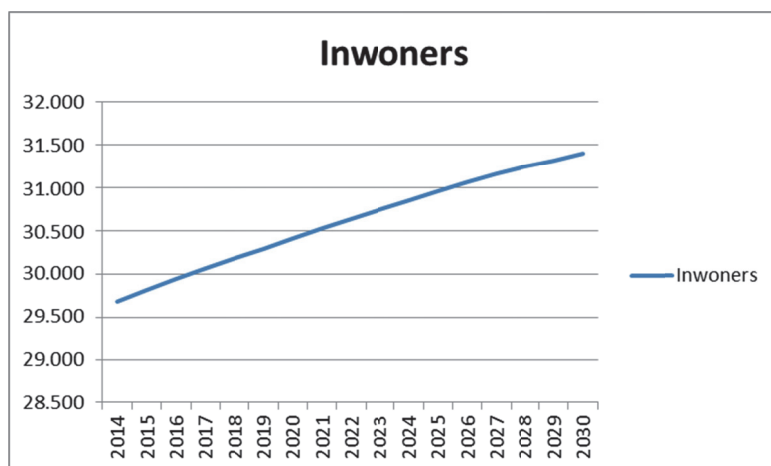
In het te ontwikkelen woongebied Rodenburg worden circa 125 – 150 woningen mogelijk gemaakt. Op grond daarvan wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde is. Dit woningbouwprogramma wordt niet in zijn geheel mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan ‘Rodenburg’. Omdat er echter sprake is van een samenhangend programma dient het gehele programma in het bestemmingsplan ‘Rodenburg’ te worden onderbouwd. Wel wordt in de onderbouwing de fasering in de tijd en de flexibiliteit in afstemming op de concrete behoefte betrokken.

## Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

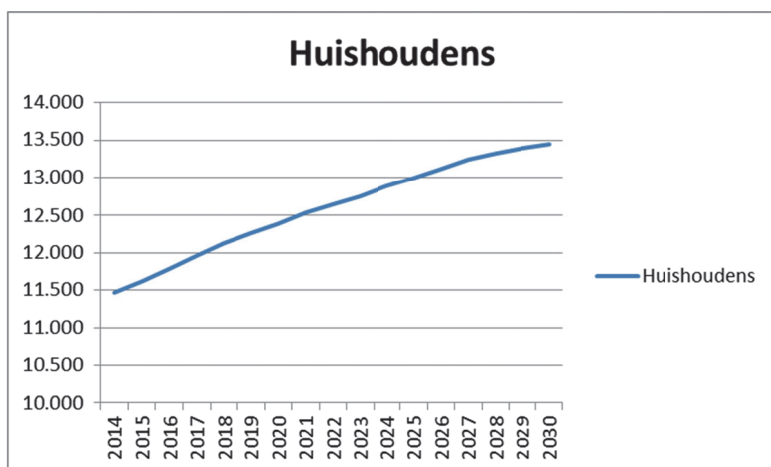
### Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Bernheze valt binnen de regio Oss-Den Bosch. De behoefte dient dan ook in eerste instantie vanuit deze regio bepaald te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg (zie ook afbeelding 3). De woningmarkt in Bernheze is vooral een lokale markt. De meeste verhuizingen vinden op korte afstand plaats, binnen de gemeente en zelfs binnen de kernen. Dit betekent dat de kwantitatieve en kwalitatieve analyse, primair op de lokale behoefte gericht dient te zijn.

Door de provincie Noord-Brabant is in oktober 2014 de 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' vastgesteld. Hieruit blijkt dat de komende jaren voor de gemeente Bernheze sprake is van zowel een bevolkingsgroei als een huishoudensgroei. Dit betekent dat ook een toename van het aantal woningen noodzakelijk is en blijft. Dit blijkt ook uit figuur 3.

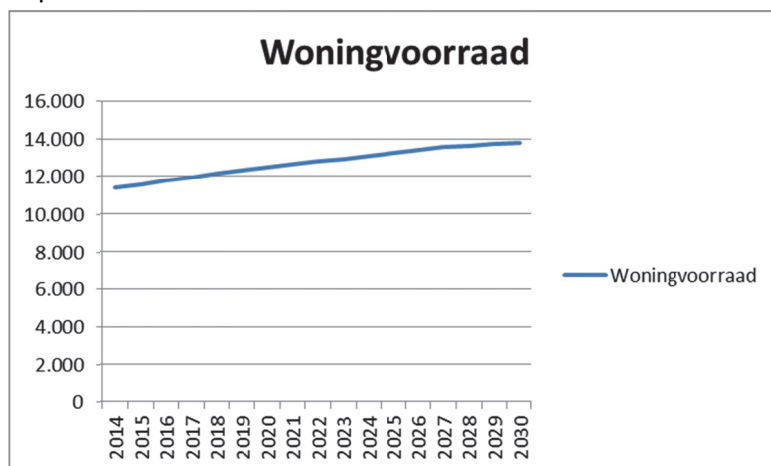


Figuur 1. Bevolkingsprognose gemeente Bernheze 2014 - 2030



Figuur 2. Huishoudensprognose gemeente Bernheze 2014 - 2030

Figuur 3 laat dan ook zien dat de woningvoorraad de komende jaren groeit. Over de periode van 2014-2030 wordt een huishoudensgroei voorzien van 1.980 huishoudens. De geprognoteerde woningvoorraadgroei bedraagt 2.450 woningen. Dit zou een geprognoteerd woningoverschot van 470 woningen betekenen. Dit hoeft op zichzelf niet negatief te zijn aangezien een beperkt woningoverschot en beperkte leegstand juist zorgen voor blijvende dynamiek op de woningmarkt. Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met name voor de kortere termijn - van belang rekening te houden met (enige) overcapaciteit.



Figuur 3. Woningbehoefte gemeente Bernheze 2014 - 2030

Het beeld dat in de figuren 1 t/m3 wordt geschetst staat niet op zichzelf. Ook voor andere gemeenten in de regio Oss-Den Bosch wordt voor de komende jaren een toenemende woningbehoefte voorzien. In figuur 4 is de regionale afstemming met betrekking tot de benodigde plancapaciteit weergegeven. Deze is opgenomen in de Regionale Agenda Wonen RRO, 3 december 2015. Uit de figuur wordt duidelijk dat voor de periode tot 2023 er 1.680 woningen netto toe zijn te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Ook de overige gemeenten in de regio hebben een forste woningbouwopgave.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2015-2025					
gemeente / (sub)regio	feitelijke woningvoorraad op 1-1-2015	prognose woningvoorraad op 1-1-2025	netto toename woningvoorraad 2015-2025 volgens prognose	bilateraal gemaakte woningbouw afspraken uit het verleden *)	netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2015-2025
Bernheze	12.000	13.780	1.780	-100	1.680
Boxtel	13.214	14.529	1.315	0	1.315
Haaren	5.317	5.872	555	650+/850+	565
's-Hertogenbosch	68.960	76.200	7.240	0	7.240
Heusden	18.199	20.484	2.285	0	2.285
Oss	38.520	42.530	4.010	0	4.010
Sint-Michiëlgestel	11.690	12.675	985	0	985
Vught	11.179	12.049	870	0	870
<b>Oss-Den Bosch</b>	<b>179.079</b>	<b>198.119</b>	<b>19.040</b>	<b>0</b>	<b>19.040</b>

In figuur 5 is de harde en zachte plancapaciteit binnen de regio te zien. Uit deze figuur is op te maken dat er in Bernheze sprake is van een plancapaciteit van 915 woningen en waarvan de harde plancapaciteit 670 woningen betreft. De zachte plancapaciteit bedraagt dan 333 woningen. Hieruit kan worden opgemaakt dat er ruim voldoende capaciteit is voor het voorliggende woningbouwprogramma van maximaal 150 woningen. Ook regionaal gezien is er geen sprake van overcapaciteit wanneer de harde plancapaciteit wordt afgezet tegen het benodigde aantal woningen.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN -OPGAVEN							
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN TEN OPZICHTE VAN DE BENODIGDE PLANCAPACITEIT							
2015 t/m 2024 <small>de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen</small>							
SUBREGIO 'S-HERTOGENBOSCH E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2015 t/m 2024	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen <sup>3)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>3)</sup>	indicator	indicator
	prognose 2014 <sup>1)</sup>	verwachte sloop <sup>2)</sup>	benodigde capaciteit			totale	harde
						plan­capaciteit <sup>4)</sup>	plan­capaciteit <sup>4)</sup>
						<100%	<<100%
<b>'S-HERTOGENBOSCH E.O.</b>	19.040	1.550	20.590	18.900	10.135	92%	49%
- waarvan gemeenten in sted. conc. gebied	16.185	1.190	17.375	16.145	8.730	93%	50%
- waarvan gemeenten in landelijk gebied	2.855	360	3.215	2.755	1.405	86%	44%
<b>GEMEENTEN</b>							
BERNHEZE	1.780	120	1.900	915	670	48%	35%
BOXTEL	1.315	160	1.475	940	255	64%	17%
HAAREN	555	60	615	945	435	154%	71%
'S-HERTOGENBOSCH	7.240	550	7.790	8.610	4.190	111%	54%
HEUSDEN	2.285	100	2.385	2.195	980	92%	41%
OSS	4.010	230	4.240	3.285	2.290	77%	54%
SINT-MICHIELSGESTEL	985	140	1.125	870	715	77%	64%
VUGHT	870	190	1.060	1.140	600	108%	57%

Figuur 5. Woningbouwcapaciteiten in regionaal perspectief

Uit figuur 5 blijkt een opgave van 1.780 woningen, uit de vorige alinea blijkt dat de harde en zachte plancapaciteit niet voldoende is om de prognose in te vullen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat op regionaal niveau er in kwantitatieve zin geen belemmering bestaat voor de realisatie van het voorgenomen woningbouwplan. Het bouwen van woningen in Heeswijk-Dinther is in figuur 6 weergegeven. Vanaf 2017 (verwachting) zal deze woonwijk worden ontwikkeld met als streefgetal 30 woningen per jaar. Dit sluit aan bij de maximaal 150 woningen die hierboven worden genoemd. Het plan Rodenburg maakt het dus mogelijk om op relatief korte termijn invulling te geven aan de nodige aantallen.

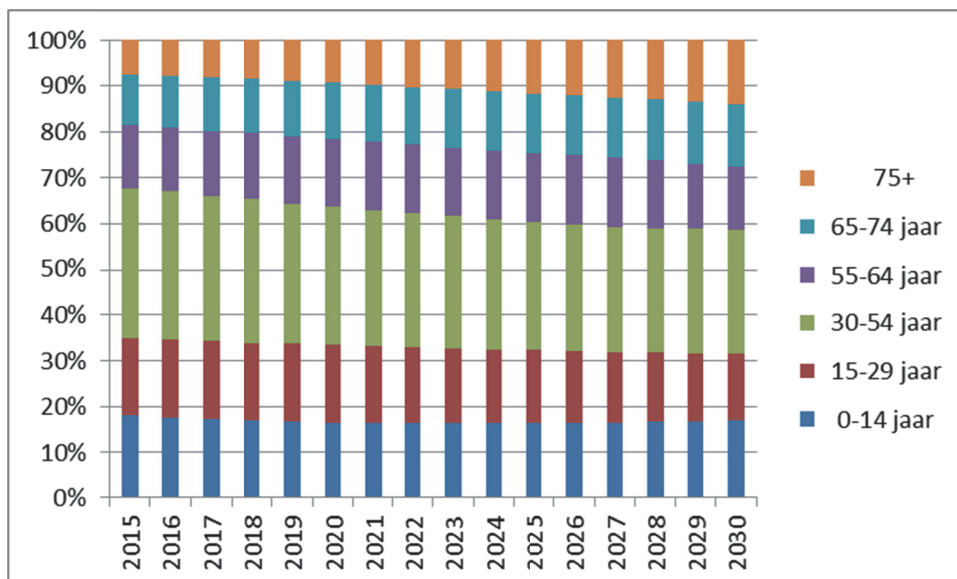
HEESWIJK-DINTHER		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Heeswijk-Dinther	CPO voorm. Gynmasium Zijlstraat		4	4	3	3						
Heeswijk-Dinther	Heilaren noord 2e fase	8										
Heeswijk-Dinther	Ter Weer		11									
Heeswijk-Dinther	D'n Tol	4	2									
Heeswijk-Dinther	CPO Cunera / Abdijstraat	3	23	2								
Heeswijk-Dinther	Noordzijde Balledonk											
Heeswijk-Dinther	Rodenburg			30	30	30	30	30				
Heeswijk-Dinther	Westzijde Heeswijk-Dinther				10	10	10	10	10	10	10	10
subtotaal Heeswijk-Dinther		15	40	36	43	43	40	40	10	10	10	10

Figuur 6. Woningbouwprogrammering Heeswijk-Dinther.

### Kwalitatieve behoefte

Het is wel van belang dat het type woning aansluit bij de kwalitatieve behoefte. De provinciale prognoses laten zien dat het aandeel 55+ers de komende jaren zal stijgen, ten koste van de groep 30-54 jarigen. De groep 0-30 jarigen blijft in aandeel redelijk constant, waarbij de groep 15-29 jarigen wel een lichte daling laat zien. Deze trend geeft richting aan de woningbehoefte voor de eigen bewoners van Bernheze. In de woonvisie Wonen in Bernheze 2008 – 2015, wordt aangegeven dat (naast het feit dat er geproduceerd moet worden voor de eigen behoefte) het bouwen voor jonge starters en senioren een agendapunt is. Er zijn weinig verhuisbewegingen binnen en vanuit deze voorraad. Dat betekent dat er nog steeds bijgebouwd moet worden in het bereikbare/betaalbare segment. Uit het Masterplan Wonen, fase 2 van 10 mei 2011 blijkt dat het project Rodenburg de locatie is waar een nieuw woongebied kan worden ontwikkeld dat voorziet in de behoefte van starters en doorstromers in Heeswijk –Dinther. Dit betreffen dan grondgebonden woningen in diverse prijsklassen.

In 2015 heeft de gemeente Bernheze een woningbehoefte onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de helft van de doorstromers op zoek zijn naar een grondgebonden woning. Slechts een derde zoekt een appartement. Van de starters zoekt bijna de helft een grondgebonden woning. Van de doorstromers tot 65 jaar richt 40% zich op vrijstaande en twee-onder-een kap woningen. Van deze groep spreekt 25% zich uit voor nieuwbouw en 62% maakt het niet uit. Starters richten zich vooral op appartementen (28%), twee-onder-één kap woningen (24%) en rijwoningen (24%). Drie kwart van de starters heeft geen uitgesproken voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw. Qua prijscategorieën is er in elke categorie sprake van interesse waarbij wordt opgemerkt dat er onvoldoende huurwoningen zijn in de markt tot € 710,-. Zowel de starters als doorstromers die in Bernheze willen blijven wonen, willen het liefst in Heesch of Heeswijk-Dinther wonen. Op zich is dit geen opmerkelijke uitkomst. Binnen de gemeente Bernheze zijn dit de grootste kernen met de meeste voorzieningen. Het plan Rodenburg biedt verschillende type woningen, waardoor ook kwalitatief gezien wordt aangesloten bij de behoefte.



### Trede 2: ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied

In het algemeen kan het bestaande stedelijk gebied worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Sommige provincies hebben in een verordening ruimte de afbakening van het bestaand stedelijk gebied in woord en/of kaartbeeld vastgelegd. Zo ook de provincie Noord-Brabant. In figuur 8 is een uitsnede van het bestaand stedelijk gebied zoals dit is aangeduid in de Verordening Ruimte 2014 (15-07-2015). Hieruit blijkt dat een groot deel van de voorgenomen ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied ligt (oranje). Voor het overgrote deel van de ontwikkeling kan dan ook worden gesteld dat dit in overeenstemming met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is. Een deel van de ontwikkeling vindt plaats in het gele gebied, dit is niet als bestaand stedelijk gebied benoemt zoals bedoeld in de Verordening Ruimte 2014 maar heeft de aanduiding zoekgebied verstedelijking. Dit gebied ligt aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. De integraliteit van de wijk Rodenburg vraagt er om dat ook de delen van het woongebied die binnen het zoekgebied verstedelijking vallen tot ontwikkeling te brengen. Enerzijds om de benodigde woningbouwaantallen te kunnen realiseren, maar vooral ook om dit vanuit een goede ruimtelijke kwaliteit te kunnen doen. Door de woningen te projecteren in het zoekgebied hoeven er niet elders, buiten bestaand stedelijk gebied, gronden te worden ontwikkeld.





Figuur 8. Bestaand stedelijk gebied cf. verordening Noord-Brabant

Een deel van de gronden (zonder kleur) valt buiten bestaand stedelijk gebied en ook buiten het zoekgebied verstedelijking, dit betreft de locatie voor de ruimte-voor-ruimte woningen. Deze gronden grenzen wel grenzend aan bestaand stedelijk gebied en zijn binnen de Verordening Ruimte 2014 aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Op deze gronden staat een heel klein deel van het woningbouwprogramma gepland, te weten 4 ruimte-voor-ruimte- woningen in inclusief groen, water en infrastructuur.

De beoordeling ten aanzien van ontwikkelen binnen bestaand gebied hoeft dus verder in feite alleen betrekking te hebben op 4 ruimte-voor-ruimte woningen. Deze woningen maken, onlosmakelijk deel uit van de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijke gebied. Voor een kwalitatieve afronding van het hele woongebied, is het van belang dat ook deze 4 woningen worden ontwikkeld. Voor de Ruimte-voor-Ruimte-woningen zijn binnen het stedelijk gebied, vanwege de specifieke kaveleisen, geen alternatieven, waarbij opgemerkt wordt dat het concept van de Ruimte-voor-Ruimte-woningen juist realisatie in het buitengebied voorstaat. Dit blijkt ook uit de provinciale Verordening Ruimte. Deze voorziet immers in de mogelijkheid om buiten bestaand stedelijk gebied, dergelijk woningen te ontwikkelen. Op grond hiervan is het ontwikkelen van deze woningen buiten bestaand stedelijk gebied gemotiveerd.

Uit het voorgaande blijkt dat wordt voldaan aan trede 2 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

### *Trede 3: ontsluiting*

Bij ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied dient aangetoond te worden dat het planlocatie goed ontsloten is. Dit betreft dan het 'gele' deel en de 4 ruimte-voor-ruimte woningen. Omdat deze delen integraal onderdeel uitmaken van het woongebied Rodenburg wordt dit als geheel beschouwd.

Er zijn in feite drie hoofdontsluitingswegen. Dit betreffen de Hommelsewijk, Koffiestraat en de nieuw aan te leggen Bomenlaan die een verbinding vormt tussen de Rodenburgseweg en de Koffiestraat. Binnen het woningbouwplan komen verschillende woonstraten die op deze hoofdontsluitingswegen aansluiten. Via de hoofdontsluitingswegen zij zowel het buitengebied, de kern van Heeswijk – Dinther als de provinciale wegen te bereiken. Via deze wegen is de nieuwe woonwijk goed bereikbaar met zowel de auto als de fiets, dit geldt voor zowel het gedeelte dat binnen het bestaand bebouwd gebied

wordt gerealiseerd als voor het deel dat daarbuiten valt. De kern Heeswijk – Dinther kent een busverbinding van Den Bosch naar Veghel. De bushaltes liggen aan de Hoofdstraat, Sint Servatiusstraat en Brouwersstraat. De bereikbaarheid van het OV is hiermee in feite niet beter of slechter dan elders in de gemeente.

Doordat sprake is van een goede ontsluiting voor verschillende vervoersvormen, wordt voldaan aan de derde trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Conclusie**

In de bovenstaande analyse is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit de woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een significante behoefte is aan nieuwe woningen in Heeswijk-Dinther en de gemeente Bernheze als geheel. De realisatie van het woongebied Rodenburg vult deze behoefte voor een deel in. Kwalitatief sluiten het voorgestane woonmilieu aan op die behoefte. De locatie is gelegen aan de rand van de kern, binnen en ook grenzend aan het bestaand stedelijke gebied. Het deel dat buiten bestaand stedelijk gebied ligt dusdanig, dat de locatie voor verschillende vervoersvormen goed ontsloten is.

Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.