



Gemeente Bernheze



Ladderonderbouwing Zwarte Molen, Nistelrode

12 september 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 12 september 2017

TITEL Ladderonderbouwing Nistelrode: Zwarte Molen

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Bernheze

AUTEUR(S) Gerald Wiebing

PROJECTNUMMER 1721.101/GP

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

1	Inleiding	1
2	Locatie en plan	3
3	Woningmarktgebied	5
4	Woningbehoefte	6
	4.1 Kwantitatieve woningbehoefte	6
	4.2 Kwalitatieve woningbehoefte	8
5	Binnenstedelijke alternatieven	10
6	Conclusies	11

1 Inleiding

Plan Zwarte Molen, Nistelrode

De gemeente Bernheze werkt momenteel aan de planvorming van het uitbreidingsplan Zwarte Molen in Nistelrode. In de eerste aanzet voor het plan is sprake van de bouw van maximaal 180 woningen, die gefaseerd op de markt gebracht zullen worden in de periode 2017 - 2023. Het plan kent een gevarieerde opzet met verschillende grondgebonden woningtypes. De nadruk ligt op koopwoningen in diverse prijsklassen. Een klein deel van de nieuwbouw zal in de huur ontwikkeld worden. De ontwikkeling van het plan Zwarte Molen is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking van toepassing en moet het bestemmingsplan worden voorzien van een onderbouwing.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: 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.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van 180 woningen in het plan Zwarte Molen beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een uitgebreide laddertoets wordt uitgevoerd. Dat wil zeggen het aantonen van de behoefte en een motivering van de locatiekeuze buiten bestaand stedelijk gebied.

Herziene laddertoets geen gevolgen voor ontwikkeling Zwarte Molen

De herziene laddertoets, zoals deze geldt vanaf 1 juli 2017, is nagenoeg vergelijkbaar met de laddertoets zoals die werd uitgevoerd in de oorspronkelijke vorm. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- **De treden van de Ladder zijn losgelaten;** De oorspronkelijke treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is komen te vervallen.
- **'Actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte';** De term 'actuele' is komen te vervallen omdat het geen toegevoegde waarde heeft. De term 'regionale' is komen te vervallen omdat het tot verwarring leidt.
- **Vooruitschuiven laddertoets bij wijzigings- of uitwerkingsplannen;** De Laddertoets kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Samengevat kan worden gesteld dat de uitgezette lijn in jurisprudentie hiermee in stand blijft. Voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreide laddertoets vereist.

Opzet rapportage

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor de nieuwbouwplannen op de locatie Zwarte Molen in Nistelrode. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna bepalen we de woningmarktgebied (hoofdstuk 3) en analyseren we de woningbehoefte (hoofdstuk 4). Vervolgens kijken we naar binnenstedelijke alternatieven (hoofdstuk 5). We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 6).

2 Locatie en plan

Zwarte Molen, Nistelrode

De nieuwbouwlocatie Zwarte Molen ligt in het dorp Nistelrode in de gemeente Bernheze. Nistelrode ligt dicht bij de steden Oss (9 km ten noorden) en 's-Hertogenbosch (25 km ten westen). Het plan Zwarte Molen ligt in het zuidoosten van Nistelrode en sluit direct aan op de bestaande bebouwing van Nistelrode. De locatie ligt tussen de Zwarte Molenweg, de Delst en de A50. Het plan Zwarte Molen wordt aan de noordzijde begrensd door de bestaande nieuwbouw.

Figuur 2.1: Ligging uitbreidingsproject de Zwarte Molen t.o.v. andere relevante locaties in Nistelrode, gemeente Bernheze



Bron: Bewerking Companen, 2017.

Bereikbaarheid

De locatie Zwarte Molen is goed bereikbaar met auto en fiets. Het centrum van Nistelrode ligt op 3 minuten fietsen, het centrum van Oss ligt op 30 minuten fietsen. Met de auto is de locatie goed ontsloten. Er komt een nieuwe aansluiting op de Delst. Afslag 15-Nistelrode op de A50 is binnen 7 minuten bereikbaar. Vandaar is het nog 10 minuten naar Oss en 25 minuten naar 's-Hertogenbosch. De bereikbaarheid met het OV is minder goed. De dichtstbijzijnde bushalte (lijn 157) ligt op 10 minuten lopen. Lijn 157 verbindt de locatie met buurten in Nistelrode en omliggende dorpen. Lijn 157 verbindt Nistelrode met Oss en Eindhoven. Hier is aansluiting met het spoorwegennet.

Plan Zwarte Molen

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 180 woningen, die in de periode 2017 - 2023 gefaseerd op de markt komen. Het plan kent een gevarieerd programma. In de meest recente uitwerking is sprake van 173 woningen: 26 huur- en 147 koopwoningen. De woningen worden in verschillende prijsklassen en woningtypen gerealiseerd.

Huurwoningen

De 26 huurwoningen zijn verdeeld over verschillende prijsklassen; het gaat om 21 sociale huurwoningen met een prijs in het gereguleerde huursegment (maandhuur onder €710) en 5 woningen in het geliberaliseerde huursegment (maandhuur boven €710).

Koopwoningen

Het meest recente overzicht (juni 2017) laat de volgende differentiatie van de koopwoningen zien:

	< € 185.000	< € 225.000	< € 275.000	< € 350.000	> € 350.000	Totaal
Rijwoning	19	22	18			59
2 onder 1 kap		8		32	10	50
Vrijstaand				10	13	23
Patio ¹⁾						15
Totaal	19	30	18	42	23	147

¹⁾ De koopprijs van de patiowoningen is nog onbekend.

Doelgroep

Het woningbouwprogramma van Zwarte Molen is gericht op een brede doelgroep. Door het realiseren van huur- en koopwoningen, verdeeld over verschillende prijsklassen, sluit het plan aan bij de vraag van verschillende inkomensgroepen. In het plan worden diverse typen grondgebonden woningen gerealiseerd. Deze woningtypen spelen in op de vraag van kleine huishoudens, gezinnen en senioren. Starters zullen naar alle waarschijnlijkheid vooral interesse hebben in een huurwoning of goedkope koopwoning. Doorstromers zijn meer gericht op de koopwoningen.

3 Woningmarktgebied

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vraagt om een beschrijving van de behoefte aan nieuwe woningen. Om die behoefte vast te kunnen stellen, bepalen we eerst het woningmarktgebied dat we willen bekijken. Om aan te sluiten bij de feitelijk woningmarktsituatie kijken we naar de verhuisbewegingen in de gemeente Bernheze en met de omliggende gemeenten. Zo krijgen we een goed beeld van het gebied waarbinnen vraag en aanbod bij elkaar komen. In de periode 2011 - 2015 zien we het volgende beeld.

- 48% van de verhuisde personen komt uit de gemeente Bernheze en 52% van de verhuisde personen is een vestiger vanuit een andere gemeente. Woningaanbod in de gemeente Bernheze speelt voor een groot deel in op de vraag uit de regio.
- 66% van de vestigers in de gemeente Bernheze komt uit de regio Noordoost Noord-Brabant. Daarbinnen is vooral een sterke relatie met de aangrenzende gemeenten te zien. De meeste verhuisde personen komen uit Oss en 's-Hertogenbosch. Van de vestigers komt 34% uit deze twee gemeenten. In totaal komt 55% van de vestigers uit de aangrenzende gemeenten.

Tabel 3.1: Binnenverhuizers en vestigers in Bernheze (2011 - 2015)

Binnenverhuizers en vestigers	Aantal personen	Aandeel
Verhuizers binnen Bernheze	4.509	48%
Vestigers van buiten de gemeente	4.905	52%
Totaal	9.414	100%

Bron: CBS, bewerking Companen.

Tabel 3.2: Herkomst vestigers in Bernheze naar regio (2011 - 2015)

Binnenverhuizers en vestigers	Aantal personen	Aandeel
Noordoost Noord-Brabant	3.240	66%
Rest Noord-Brabant	506	13%
Rest Nederland	1.033	21%
Totaal	4.905	100%

Bron: CBS, bewerking Companen.

Tabel 3.3: Herkomst vestigers in Bernheze naar gemeente (2011 - 2015)

Herkomst vestigers	Aantal personen	Aandeel
Oss	1.139	23%
's-Hertogenbosch	536	11%
Veghel	366	7%
Uden	277	6%
Sint Michielsgestel	201	4%
Schijndel	109	2%
Landerd	106	2%

Bron: CBS, bewerking Companen.

Woningaanbod in de gemeente Bernheze speelt in de eerste plaats een rol voor de lokale woningvraag. Daarnaast is er een sterke relatie met de regio Noordoost Brabant en in het bijzonder met de aangrenzende gemeenten. De relatie met Oss en 's-Hertogenbosch is kwantitatief de belangrijkste.

De provincie Noord-Brabant onderscheidt in haar woningbeleid binnen de regio Noordoost Noord-Brabant het stedelijk concentratiegebied 's-Hertogenbosch. Dit gebied bestaat uit de gemeenten Bernheze, 's-Hertogenbosch, Oss, Heusden en Vught. Dit gebied komt grotendeels overeen met de woningmarkt voor Bernheze. In de verdere analyses zullen we ons hierop concentreren.

4 Woningbehoefte

4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

De provincie Noord-Brabant legt in de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant' vast wat de verwachtingen zijn voor de toekomstige vraag naar woningen. De meest recente prognose is de actualisering van 2017, die is vastgesteld in mei 2017. Daarvan maken we hier gebruik.

Stevige groei aantal huishoudens tot 2030

De provincie constateert dat de bevolking van Noord-Brabant nog een stevige groei kent en dat daarmee ook het aantal huishoudens zal toenemen. Die groei speelt met name in de periode tot 2030. Daarna vlakkt de groei en de vraag naar woningen af.

Tabel 4.1: Prognose huishoudensontwikkeling

	2017 - 2029	2030 - 2050
Provincie Noord-Brabant	+ 95.495	+ 34.920
Regio Noordoost Brabant	+ 26.680	+ 7.520
Subregio Den Bosch	+ 17.350	+ 7.410
Gemeente Bernheze	+ 1.305	+ 185*

*Op gemeentelijk niveau gaat de prognose niet verder dan 2040.

Bron: Provincie Noord-Brabant (2017).

Flinke bouwopgave voor groei en inlopen tekorten

Er ligt nog een flinke bouwopgave om de beoogde uitbreiding van de woningvoorraad te bewerkstelligen. Tegelijk ziet de provincie dat de realisatie van de woningbouw achterblijft bij de geprognosticeerde woningbehoefte. Daardoor zijn in de afgelopen periode tekorten ontstaan. Het tempo in de bouw zal om die reden naar het oordeel van de provincie omhoog moeten. De bouwcapaciteit blijft op dit moment nog achter bij de prognose. In het provinciaal beleid moet de uitbreiding van de woningvoorraad vooral plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Bernheze ligt in de subregio 's-Hertogenbosch en daarbinnen in het stedelijk concentratiegebied 's-Hertogenbosch. De provincie ziet de gemeente Bernheze daarmee als gemeente waar uitbreiding van de woningvoorraad met name plaats moet vinden.

In de onderstaande tabel staan de indicatoren met betrekking tot de achterblijvende woningproductie en planning.

- De '**stagnatie-indicator 2019 – lange termijn**' geeft aan in welke mate –cumulatief gemeten vanaf 2005 – de vooruit berekende groei van de woningvoorraad naar verwachting ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt in de periode 205 t/m 2018.
- De '**indicator harde plancapaciteit**' geeft aan hoe de harde plancapaciteit zich verhoudt tot de vooruitberekende toename van de woningvoorraad. Het gaat om plannen die onherroepelijk zijn of door de gemeenteraden vastgestelde plannen voor de periode 2016 tot en met 2025. De '**indicator totale plancapaciteit**' telt de zachte plancapaciteit bij de harde op.

Tabel 4.2: Stagnatie- en capaciteitsindicatoren

	Bernheze	Stedelijk concentratiegebied 's-Hertogenbosch	Subregio 's-Hertogenbosch
Stagnatie-indicator 2019 – lange termijn	48	71	69
Capaciteitsindicatoren			
- Indicator harde plancapaciteit	35	49	48
- Indicator totale plancapaciteit	51	93	91

Bron: Provincie Noord-Brabant. Monitor bevolking en wonen, juli 2017

De provincie heeft een 'indicatie van de toename van de woningvoorraad' vastgesteld op basis van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017. Deze is zowel op lokaal als (sub)regionaal niveau beschikbaar. Daarin is de volgende indicatie voor de omvang van het bouwprogramma vastgesteld. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen een hoog en een laag programma. In het hoge programma wordt rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort. Deze zijn richtinggevend voor de regionale afspraken die gemeenten moeten maken.

Tabel 4.3: Indicatie van de toename van de woningvoorraad 2017 - 2030

	Bernheze	Stedelijk concentratiegebied 's-Hertogenbosch	Subregio 's-Hertogenbosch
Variant hoog	1.625	19.150	21.950
Variant laag	1.335	15.700	17.750

Bron: Provincie Noord-Brabant. Bevolkings- en woningbehoefteprognose, mei 2017 (bijlage E1 en E2)

Om te bepalen of er een kwantitatieve woningbehoefte is zetten we de indicatie van de toename van de woningvoorraad af tegen de harde plancapaciteit. De indicator harde plancapaciteit heeft al aangegeven dat er nog een restruimte of resterende woningbehoefte is, die we hieronder kwantificeren. Voor de gemeente Bernheze kunnen we die uitsplitsen naar 5-jaars perioden.

Tabel 4.4: Resterende woningbehoefte 2017-2030

	Bernheze	Stedelijk concentratiegebied 's-Hertogenbosch	Subregio 's-Hertogenbosch
Harde plancapaciteit	434	8.740	10.140
Periode 2016-2021	418		
Periode 2022-2026	16		
Na 2026	0		
Resterend bij variant hoog	1.191	10.410	11.810
Resterend bij variant laag	891	6.960	7.610

Bron: Provincie Noord-Brabant - monitor bevolking en wonen juli 2017, Gemeente Bernheze - planningsmatrix 1 januari 2017.

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat er in Bernheze nog een netto woningbehoefte van 1.191 à 891 woningen is. De ontwikkeling van maximaal 180 woningen in het plan Zwarte Molen in Nistelrode valt ruimschoots binnen deze ruimte, zeker als we ook nog rekening houden met de geprognosticeerde sloop van 140 woningen¹. Als deze sloop feitelijk plaatsvindt, zal de behoefte met 140 woningen toenemen. In de omliggende gemeenten is ook nog planningsruimte, maar die hoeft niet aangesproken. De ruimte in de gemeente Bernheze is afdoende om de kwantitatieve behoefte te onderbouwen. Gezien het belang dat de provincie hecht aan het inlopen van het woningtekort en het provinciale beleid om uitbreiding van de woningvoorraad met name in stedelijke concentratiegebieden plaats te laten vinden, gaan wij bij de onderbouwing van de woningbehoefte uit van de 'variant hoog'. Dat betekent een netto² uitbreidingsbehoefte voor de gemeente Bernheze van 1.625 woningen en een resterende netto plancapaciteit van 1.191 woningen in de periode tot en met 2030.

De realisatie van het plan Zwarte Molen wordt voorzien voor de periode tot en met 2023. In de Woonvisie Bernheze wordt een maximum aan het aantal te bouwen woningen gesteld voor de periode 2016 - 2021. Dat maximum is bepaald op 900 woningen (exclusief de taakstelling statushouders). Als de hele harde plancapaciteit in deze periode gerealiseerd wordt, is ook binnen dit maximum nog volop

¹ De provincie Noord-Brabant gaat voor de gemeente Bernheze uit van de sloop van 140 woningen in de periode 2017-2030 op basis van een trendmatige doorzetting van de gerealiseerde sloop in de periode 2006 t/m 2015.

² In de netto uitbreidingsbehoefte en uitbreidingscapaciteit is de compensatie van sloop van woningen niet meegenomen.

ruimte om de maximaal 180 woningen uit het plan Zwarte Molen te realiseren. Er is dan immers nog ruimte voor $900 - 434 = 466$ woningen. Die ruimte is er te meer omdat de realisatie van het plan Zwarte Molen tot en met 2023 doorloopt. Tot 2021 zullen, uitgaande van de huidige verwachtingen, 120 à 130 woningen gerealiseerd worden.

4.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Gemeente en corporaties in de regio Noordoost Brabant voeren eens in de vier jaar een regionaal woonwensenonderzoek uit. Het meest recente onderzoek stamt uit 2015. De gemeente Bernheze heeft, samen met zeven andere gemeenten in de regio, aan dit onderzoek meegedaan. Hierdoor is er voor de gemeente Bernheze een actueel inzicht in de kwalitatieve woningvraag beschikbaar. Uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat vooral jonge doorstromers en gezinnen op zoek zijn naar ruime grondgebonden koopwoningen in de klasse vanaf € 225.000. Oudere huishoudens zijn op zoek naar levensloopgeschikte huur- of goedkope koopwoningen. Starters zijn vooral op zoek naar goedkope, grondgebonden woningen (< € 710 huur en < € 185.000 koop). Vooral voor de starters en senioren is het aanbod beperkt en daarom worden deze groepen door de gemeente Bernheze gezien als belangrijkste doelgroepen op het vlak van nieuwbouw. Het aantal kleine, goedkope koopwoningen wil de gemeente Bernheze dan ook vergroten en er op toezien dat ontwikkelaars rekening houden met deze wensen. De gemeente wil ook aantrekkelijk blijven voor gezinnen en zich profileren als echte woongemeente. Er moet in de nieuwbouw ook ruimte zijn om ruime woningen en woningen uit het hogere segment toe te voegen.

De uitkomsten van het woonwensenonderzoek zijn gebruikt als input voor de gemeentelijke woonvisie. Daarin is het volgende woningbouwkader voor de periode 2016 - 2021 opgenomen.

Tabel 4.5: Woningbouwkader gemeente Bernheze 2016 - 2021

	Woningtype	Prijsklasse	Totaal
Huur	Grondgebonden	< € 586	80
		€ 586 - € 710	40
		> € 710	20
	Gestapeld	< € 586	60
		€ 586-€ 710	20
		> € 710	30
Totaal huur (excl. taakstelling statushouders)			250
	Taakstelling*	> € 710	150*
Koop	Rij-/hoekwoning	< € 185.000	50
		€ 185 – 225.000	100
		€ 225 – 275.000	120
		> € 275.000	20
	2-onder-1 kap	< € 225.000	40
		€ 225 – 350.000	90
		> € 350.000	30
	Vrijstaande woning	< € 225.000	10
		€ 225 – 350.000	50
		> € 350.000	50
Gestapeld	< € 185.000	40	
	€ 185 – 275.000	45	
	> € 275.000	5	
Totaal koop			650
Totaal (excl. taakstelling statushouders)			900
Totaal (incl. taakstelling statushouders)			1.050

Bron: Woonvisie Bernheze (2016).

In het plan Zwarte Molen is sprake van de ontwikkeling van maximaal 180 woningen. De meest recente verkavelingsopzet is sprake van in totaal 173 woningen met een gevarieerde woningdifferentiatie. Het gaat om 26 huurwoningen en 147 koopwoningen in verschillende typen en prijsklassen. De gedifferentieerde opzet van het plan sluit aan bij het woningbouwkader van de gemeente Bernheze.

Op basis van de beschikbare informatie kunnen we de volgende vergelijking maken tussen het woningbouwkader en het plan Zwarte Molen. We constateren dat in het plan Zwarte Molen het accent iets meer op koopwoningen (85%) ligt dan in het woningbouwkader (70%). Dat is logisch gezien de ligging van de locatie en de doelgroepen waar het programma op gericht is.

Tabel 4.6: Koopwoningen - verdeling over prijsklassen

	< € 185.000	< € 225.000	< € 275.000	< € 350.000	> € 350.000
Woningbouwkader	9%	27%	21%	25%	14%
Zwarte Molen	14%	26%	14%	32%	17%

In deze differentiatie zijn de 15 patio-woningen die getekend zijn nog niet meegenomen. Hiervan is de prijs nog niet bekend. We zien in het plan Zwarte Molen een groter aandeel duurdere koopwoningen, maar ook een iets groter aandeel goedkope koopwoningen. Al met al is de prijsdifferentiatie redelijk in lijn met het woningbouwkader.

Tabel 4.7: Koopwoningen - verdeling over woningtypen

	Rij- en hoekwoning	2-onder-1-kap	Vrijstaand	Gestapeld
Woningbouwkader	45%	25%	17%	13%
Zwarte Molen	50%	34%	16%	0%

In de rij- en hoekwoningen zijn de patio-woningen meegenomen. Omdat er geen gestapelde woningen worden gebouwd ligt het accent meer op rij- en hoekwoningen en 2-onder-1-kapwoningen. De patio-woningen zijn gelijkvloers en daarmee enigszins vergelijkbaar met gestapelde woningen. De 15 patio-woningen maken ongeveer 10% uit van de koopwoningen. De woningdifferentiatie is goed vergelijkbaar met de differentiatie in het woningbouwkader.

Over de huurwoningen beschikken we over minder informatie. Het gaat in totaal om 26 grondgebonden huurwoningen. In de gemeentelijke planningslijst wordt de volgende verdeling gehanteerd: 40% onder € 586, 40% in prijsklasse € 586 - € 710 en 20% boven € 710. We gaan ervan uit dat deze differentiatie nog steeds uitgangspunt is. We vergelijken die met de differentiatie in het woningbouwkader.

Tabel 4.8: Huurwoningen: verdeling over huurprijsklassen

	< € 586	€ 586 - € 710	> € 710
Woningbouwkader	57%	29%	14%
Zwarte Molen	40%	40%	20%

Uit deze vergelijking blijkt dat het plan Zwarte Molen goed past in het woningbouwkader. In het plan is niet gekozen voor gestapelde huurwoningen. Dat is logisch omdat dit woningtype beter past in het centrum van het dorp.

5 Binnenstedelijke alternatieven

De ontwikkeling van het uitbreidingsplan de Zwarte Molen ligt buiten bestaand stedelijk gebied. De Ladder vraagt daarom om een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Aan de keuze om woningbouw mogelijk te maken op het uitbreidingsgebied de Zwarte Molen zijn vele jaren voorafgegaan. Ongeveer vijftien jaar geleden is er een aanzet gemaakt om deze locatie te gebruiken voor woningbouwplannen. De keuze voor een uitbreidingslocatie om te voorzien in de woningbehoefte is gebaseerd op de constatering dat er binnen de kern Nistelrode geen ruimte was voor dit soort nieuwbouwprojecten. De gemeente zag geen kans om een grootschalig nieuwbouwproject, met diverse woningtypen, te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied van Nistelrode. Daarom is gekeken naar de locatie de Zwarte Molen.

In de structuurvisie Bernheze (2010) is de locatie Zwarte Molen vastgelegd als uitbreidingsgebied voor woningbouw. Daarmee bouwt de gemeente Bernheze in haar structuurvisie voort op het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant, zoals dat is vastgelegd in de Interim Structuurvisie Noord-Brabant (2008) en de Paraplunota ruimtelijke ordening (2008). In het uitbreidingsplan Uden-Veghel en omstreken, dat een uitwerking is van de Paraplunota, waarbinnen Nistelrode valt is rond alle kernen ruimte aangegeven waar de transformatie van landelijk gebied naar stedelijk gebied afweegbaar is. Ten zuidoosten van Nistelrode is hierbij de aanduiding 'te ontwikkelen woongebied' opgenomen. Dit heeft betrekking op de locatie Zwarte Molen.

In Nistelrode zijn de afgelopen jaren wel (kleinschalige) nieuwbouw-/herstructureringsprojecten uitgevoerd, maar dit ging vooral om de realisatie van appartementen die met name bedoeld zijn om aan de groeiende vraag van senioren tegemoet te komen. Het plan Zwarte Molen richt zich programmatisch grotendeels op gezinnen. Voor een dergelijk woonmilieu is binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte ruimte.

Binnen de gehele gemeente Bernheze zijn 251 woningen op binnenstedelijke locaties in de plancapaciteit meegenomen. Daarvan betreffen 208 woningen harde plancapaciteit en 43 woningen zachte plancapaciteit. Daarnaast heeft de gemeente Bernheze zicht op binnenstedelijke locaties waar woningbouw mogelijk is. De plannen voor deze locaties variëren van eerste ideeën tot globale schetsen. Het gaat om tal van individuele kleinschalige bouwplannen van 1 tot 25 woningen. Bij elkaar opgeteld schat de gemeente Bernheze dat op deze locaties een bouwcapaciteit van ongeveer 200 woningen gerealiseerd kan worden.

In paragraaf 4.1. hebben we uitgerekend dat de netto uitbreidingscapaciteit in de gemeente Bernheze nog 1.191 woningen bedraagt. Hierbij is al rekening gehouden met de harde plancapaciteit op binnenstedelijke locaties. De zachte plancapaciteit en ontwikkelpotentie van binnenstedelijke locaties bedraagt naar de huidige inzichten ongeveer 250 woningen. Die capaciteit is bij lange na niet voldoende om in de gewenste woningbehoefte te voorzien.

6 Conclusies

Het plan Zwarte Molen omhelst de ontwikkeling van 173 woningen, waarvan 26 in de huur en 147 in de koop, in een dorps woonmilieu. Er zijn maximaal 180 wooneenheden voorzien met deze ontwikkeling. Het plan kent een grote differentiatie over prijsklassen en woningtypen. Daarmee speelt het in op de woningbehoefte van een breed samengestelde doelgroep. Het plan is ontwikkeld binnen de kaders van structuurvisie en woonvisie die door de gemeente Bernheze zijn opgesteld. Die zijn gericht op de ontwikkeling van Bernheze als een gemeente waar sprake is van ruim wonen in het groen. Het plan moet aangemerkt worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Hieronder staan onze conclusies beschreven voor het plan Zwarte Molen in Nistelrode.

Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een woningbehoefte?

Ja, de woningbehoefte van de gemeente Bernheze tot 2030 bedraagt 1.625 woningen. Daarvan zijn 434 woningen opgenomen in de harde plancapaciteit. Er is dus nog ruimte voor de toevoeging van 1.195 woningen. De ontwikkeling van maximaal 180 woningen in het plan Zwarte Molen past daar ruimschoots binnen. In de woonvisie stelt de gemeente tot 2021 niet meer dan 900 woningen te willen bouwen. Ook daarbinnen past de ontwikkeling van Zwarte Molen ruimschoots. Het plan Zwarte Molen kent een sterk gedifferentieerde opzet, die goed past binnen het woningbouwkader van de gemeente Bernheze. Daarmee speelt het plan in op de in het woningmarktonderzoek geconstateerde kwalitatieve woningvraag.

Kan binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

Nee, de binnenstedelijke capaciteit is in beeld en opgenomen in de planningslijsten van de gemeente Bernheze. De totale binnenstedelijke capaciteit die momenteel in beeld is bij de gemeente Bernheze is onvoldoende voor het voldoen aan de woningbehoefte. Voor een ontwikkeling van een plan met de omvang van Zwarte Molen is geen ruimte binnen bestaand stedelijk gebied in Nistelrode. Ook in de overige kernen van de gemeente Bernheze zijn geen geschikte binnenstedelijk locaties meer beschikbaar, waar woningbouw zoals bedoeld op de locatie Zwarte Molen ontwikkeld kan worden.