

**Advies : Ladder Duurzame Verstedelijking**

Datum : 4 juni 2019  
Opdrachtgever : Van Wanrooij Projectontwikkeling  
Ter attentie van : De Heer C.H. Robbemondt  
Projectnummer : 211x08422

Opgesteld door : Tineke Brinkhorst en Rian Vermeulen

---

## **Hoofdstuk 1: Aanleiding onderzoek en conclusie**

### **Aanleiding en vraagstelling**

Initiatiefnemer Van Wanrooij is voornemens op de locatie Ruisch aan de Uithovensestraat in Hedel (gemeente Maasdiel) maximaal 99 woningen te ontwikkelen. Hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld. Tevens is het verplaatsen van de brandweerkazerne aan de Uithovensestraat 52 in onderzoek. Bij verplaatsing zal de nu bestaande kazerne-locatie vrijvallen en beschikbaar komen voor ontwikkeling als onderdeel van de woonomgeving. Dit alternatief, een toevoeging van 3 extra woningen ten opzichte van de 99 woningen, is als wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan. Om deze reden is in deze ladderonderbouwning uitgegaan van 102 woningen.

De locatie ligt aan de westkant van Hedel. De grond is grotendeels bestemd als agrarisch en groen. Voor een woningbouwlocatie vanaf 12 woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met deze ladderonderbouwning moet worden aangetoond dat sprake is van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. De hoofdvraag is dan ook of het initiatief voor de locatie Ruisch in Hedel de toetst van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorstaat?

### **Initiatief met voorlopige invulling**

Het initiatief voor de locatie Ruisch in Hedel bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 102 woningen, die als centrum-dorps kan worden betiteld.

Zoals het er nu naar uitziet geldt de volgende verdeling naar type en prijssegment:

- 15 sociale huurwoningen;
- 15 sociale koopwoningen (tot € 200.000);
- 72 vrije sector koopwoningen.

De beoogde doelgroepen bestaan naast lagere inkomensgroepen, starters en jonge gezinnen uit ouderen / senioren en de meer kapitaalkrachtige huishoudens voor de vrije sector koopwoningen. De woningen zijn grondgebonden, variërend van vrijstaand, rijwoningen, hoekwoningen en twee-onder-een-kap. Het initiatief wordt naar verwachting in drie fasen uitgevoerd, mede afhankelijk van de marktvraag.

Tabel 1.1.: Beoogd programma voor locatie Ruisch

Aantal woningen	Type	Prijssegment €
15	Sociale sector huur	Huurprijs tot ca € 700,-
15	Sociale sector koop	Tot € 200.000,-
72	Vrije sector koop	Vanaf € 200.000,-

Bron: Initiatiefnemer Van Wanrooij

### Noot

De invulling van het initiatief ligt nog niet geheel vast. Zodoende is het kwalitatieve programma in deze ladderonderbouwning nog niet getoetst. De hoofdvraag luidt zodoende:

- Kan het programma van 102 woningen de laddertoets doorstaan (kwantitatief)?

### Locatie

De locatie Ruisch ligt aan de westkant van de kern Hedel en ligt omsloten door stedelijke functies (zie kaartbeeld 1.1). De locatie wordt aan de westzijde begrenst door de N823, ten zuiden loopt de Uithovensestraat en ten noorden de Middellingenseweg. Aan de oostkant grenst de locatie aan bebouwing. Het vigerende bestemmingsplan 'Hedel' is vastgesteld op 15 september 2011. De bestemming van de locatie is grotendeels 'Agrarisch' en 'Groen', gecombineerd met de bestemming 'Bedrijf'. Het deel met de bestemming 'Bedrijf' betreft een voormalig benzinstation. Over het plangebied ligt de aanduiding 'Wro zone – bebouwd gebied' waarin is aangegeven dat uitbreiding van de bebouwing is toegestaan conform de Provinciale Structuurvisie Streekplan Gelderland 2005.

Kaartbeeld 1.1 Locatie Ruisch te Hedel



### **Laddertoets in het kader van een nieuwe stedelijke ontwikkeling**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling van maximaal 102 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro.

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.

### **Locatie grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied, mét aanduiding als uitbreidingslocatie**

De locatie van de beoogde ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan 'Hedel' grotendeels aangeduid als 'Agrarisch' en 'Groen', gecombineerd met 'Bedrijf'. De locatie bevindt zich grotendeels buiten het bestaand stedelijk gebied. Een klein deel van de locatie voldoet namelijk maar aan de omschrijving van het begrip bestaand stedelijk gebied dat wordt bestempeld als 'een stedenbouwkundig samenstelsel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca'. De locatie Ruisch wordt echter wel omsloten door een samenstelsel van stedelijke functies. Tevens ligt er een aanduiding 'Wro zone – bebouwd gebied' over het plangebied, waarin is aangegeven dat uitbreiding van bebouwing is toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005. Ook in de toekomstvisie Maasdriel 2020+ uit 2008 en de Structuurvisie en plan MER Maasdriel, uit 2011 staat de locatie Ruisch aangeduid als ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

### **Inhoud van onderzoek**

Gezien het om een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat concentreert het onderzoek zich zodoende op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het relevante verzorgingsgebied, die wordt gedefinieerd op basis van verhuisbewegingen. Vervolgens onderbouwen we de kwantitatieve behoefte van de nieuwe woningbouwontwikkeling, gezien het programma en woonmilieu nog niet bekend is. We brengen zowel woningbehoeftecijfers als plancapaciteit in beeld én we kijken naar eventuele aanknopingspunten vanuit beleid. Verder wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de huidige ladder voor duurzame verstedelijking.

### **Afweging alternatieve locaties**

Omdat de locatie grotendeels buiten bestaand stedelijk gebied ligt is het van belang te onderzoeken of er alternatieve locaties zijn die binnen bestaand stedelijk gebied kunnen voorzien in de behoefte. Het gaat hierbij om locaties die redelijkerwijs geschikt zouden kunnen zijn voor woningbouw. Als er sprake is van beschikbare locaties wordt afgewogen of kan worden voorzien in de geconstateerde behoefte.

## **Opzet onderzoek**

### **Ruimtelijk-functioneel onderzoek**

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking ("ladder") doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Woonvisie Bommelerwaard, april 2016;
- Woningbouwprogramma gemeente Maasdriel 2015 – 2025, april 2016;
- Regionale Woningbouwprogrammering regio Rivierland 2015-2025, juni 2017.

### **Leeswijzer rapport**

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage.

- Hoofdstuk 2: de kwantitatieve behoefte wordt verkend binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Dit wordt opgevat als de relevante regio in het kader van de ladder-toets.
- Hoofdstuk 3: in dit hoofdstuk worden alternatieve locaties afgewogen voor woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied.

## Onderzoeksresultaten en conclusies

Deze paragraaf start met beantwoording van de onderzoeksvraag. Vervolgens worden de argumenten en overwegingen bij de conclusie weergegeven aan de hand van het doorlopen van de stappen van de ladder.

### Woningmarktregio

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte aan woningaantallen in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de Regio Bommelerwaard, bestaande uit gemeente Maasdriel en Zaltbommel. De regio Bommelerwaard is een duidelijke subregio binnen de regio Rivierenland met de Waal en de Maas als natuurlijke barrières en de A2 als belangrijke verkeersader en economische corridor. Daarbij zoomen we specifiek nog in op de gemeente Maasdriel, gezien uit cijfers van het CBS blijkt dat binnen deze gemeente het overgrote deel van de verhuisbewegingen plaatsvinden (85%). In de onderbouwing is met name het laatste maatgevend.

### Conclusie

Het project doorstaat de ladder voor duurzame verstedelijking. Onderstaande motivering ligt hieraan ten grondslag:

- De kwantitatieve behoefte voor de gemeente Maasdriel bedraagt op basis van onderzoek tussen de 550 woningen tot 2024 (Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020) en 1.133 woningen tot 2030 (Primos gegevens Huishoudensprognose). Het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel bedraagt 1.063 woningen tot 2025, inclusief de ontwikkeling van de locatie Ruisch. Bij deze woningbouwplannen mag echter nog rekening gehouden worden met 30% planuitval, omdat uit ervaring blijkt dat niet alle plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Alsnog zou dit aantal de autonome behoefte van 550 woningen tot 2024 overschrijven, zoals benoemd in de woonvisie Bommelerwaard, ware het niet dat de kanttekening moet worden gemaakt dat de gemeente Maasdriel in de periode 2011-2014 te maken had met een vertrekoverschot waarvan ondertussen geen sprake meer is. Uit gegevens van het CBS en Primos blijkt dat het huishoudenaantal gaat toenemen in de komende periode met een groei van 1.133 huishoudens in de periode 2015-2030. Ook wordt een groei van de woningvoorraad voorzien met 1.270 woningen tussen 2015-2030. De plancapaciteit van de gemeente Maasdriel anticipeert met 1.063 nieuwbouwwoningen op deze prognose.
- Het initiatief voor de ontwikkeling van Ruisch met maximaal 102 woningen voorziet in de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Maasdriel en de kern Hedel. Binnen de gemeente ligt de focus voor ontwikkeling op de kernen Hedel/Ammerzoden aan de westzijde van de A2 en Kerkdriel/Velddriel aan de oostzijde van de A2. Deze kernen hebben het hoogste voorzieningenniveau.
- De locatie Ruisch aan de Uithovensestraat heeft een gemengde bestemming van 'Agrarisch', 'Groen', en 'Bedrijf'. Er ligt een 'Wro zone – bebouwd gebied' over het plangebied, waarin is aangegeven dat uitbreiding van bebouwing is toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005. Omdat de locatie deels buiten bestaand stedelijk gebied ligt, is conform de ladder-toets gekeken naar alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied in de kernen en de gemeenten van de regio Bommelerwaard. Na een ruimtelijke studie blijkt dat er geen locaties zijn die op dit moment voorzien in de uitbreidingsopgave van maximaal 102 woningen in een centrum-dorps woonmilieu. Met de ligging van de locatie omsloten door stedelijke functies en het hoofdwegennetwerk van de kern Hedel is de locatie Ruisch geschikt om aan de behoefte voor woningbouw te voldoen.

**Aandachtspunten / overige bevindingen**

- In de meest recente woningbouwplannen van de gemeente Maasdriel wordt voor de locatie Ruisch (Uithovensestraat) een programma van 90 woningen beoogd.

## Hoofdstuk 2: Onderbouwing kwantitatieve woningbehoefte

### Relevante regio: Bommelerwaard

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats. Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (bron CBS) blijkt dat het merendeel van de verhuizingen plaatsvindt binnen de regio Bommelerwaard. De gegevens laten daarbij zien dat veruit de meeste verhuizingen naar Maasdriel plaatsvinden binnen de gemeente (85%). Voor de kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de vraag wordt gekeken naar zowel de regio Bommelerwaard als de gemeente Maasdriel, waarbij in de onderbouwing met name de laatste maatgevend is.

Verhuisde personen; binnen gemeenten, tussen gemeenten					
Verhuizingen naar Maasdriel	2012	2013	2014	2015	2016
Maasdriel	785	719	748	1043	1113
Buren	5	9	6	2	4
Oulenberg	5	3	4	2	12
Geldermalsen	4	5	9	8	9
Lingewaal	4	1	0	6	8
Nederbetuwe	0	0	0	4	2
Neerijnen	7	5	8	6	7
Tiel	3	6	7	14	3
West Maas en Waal	9	10	14	10	18
Zaltbommel	109	116	129	136	141
	931	874	925	1231	1317

Bron: CBS Statline, 13-12-2017

Op basis van de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 is de verhuisbeweging binnen de gemeente Maasdriel als volgt:

- Oriëntatie van Alem, Hoenzadriel, Velddriel op de grootste kern Kerkdriel
- Verhuisrelatie van Hurwenen naar Rossum
- Verhuisrelatie tussen Ammerzoden, Hedel, Well, Wellseind

### Kwantitatieve vraag en aanbod

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de woningmarktregio en die van de gemeente in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van de woonvisie Bommelerwaard 2016-2020. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio en gemeente, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen. In de periode 2015-2024 groeit het aantal huishoudens in de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel. Op basis van de woonvisie Bommelerwaard is er ruimte voor een bandbreedte van 700 – 1.000 woningen per gemeente in het woningbouwprogramma 2015-2024 op basis van de effectieve vraag.

### Kanttekening voor gemeente Maasdriel

De autonome behoefte van de gemeente Maasdriel is in de Woonvisie Bommelerwaard geraamd op 550 woningen, lager dan de bandbreedte 700 – 1.000 woningen. In de periode 2011-2014 had Maasdriel te maken met een vertreksaldo. Het huidige woningbouwprogramma van circa 1.063 woningen voor de

periode 2015-2025 is relatief hoog. Gefaseerde woningbouw is van belang zodat bijsturen mogelijk is. Momenteel groeit het inwonertal van de gemeente Maasdriel weer beperkt. De actuele bevolkings- en huishoudensprognoses laten een verdere groei zien tot 2030.

## Bevolkings- en huishoudensprognose

### Groei inwonertal gemeente Maasdriel

Volgens de bevolkingsprognoses van het CBS groeit het inwonertal van de gemeente Maasdriel de komende 15 jaar licht met 1,2% van circa 24.400 in 2015 naar 24.700 inwoners in 2030. Primos voorziet een sterkere bevolkingsgroei van 6% in de komende 15 jaar. Naar verwachting neemt daarbij de huishoudensomvang af van 2,5 naar 2,3 personen per huishouden wat naar verwachting een stijging van het aantal huishoudens met 11% teweegbrengt tot 2030. In absolute aantallen gaat het om een toename met 1.133 huishoudens in de periode 2015 tot 2030.

**Tabel 2.1: Gemeente Maasdriel. Bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2030**

Periode	Inwonertal	Huishoudens	Gem. omvang
2015	24.185	9.840	2,5
2020	24.549	10.219	2,4
2030	25.643	10.973	2,3
Totale groei 2015-2030	1.458	1.133	-

Primos, bewerking BRO

### Kwantitatieve woningbehoefte

Met een afnemende huishoudensomvang en groeiende bevolking neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Maasdriel. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 circa 1.130 woningen (bron Primos). Dit aantal ligt in het verlengde van de bandbreedte van 700-1.000 woningen in de periode 2015-2024, zoals benoemd in de Woonvisie Bommelerwaard. Vanwege het migratieoverschot tot 2015 is hierbij een aantekening gemaakt dat naar verwachting de autonome behoefte van inwoners lager ligt rond 550 woningen. Sinds 2016 is er weer sprake van een beperkte toename van het inwonertal en op basis van gegevens van Primos zet deze trend de komende jaren door. De woningvoorraad in de gemeente Maasdriel groeit naar verwachting met 1.270 in de periode van 2015 tot 2030.

**Tabel 2.2: Woningvoorraad en verwachte groei regio Bommelerwaard 2015-2030**

Periode	Woningvoorraad	
	Gemeente Maasdriel	Gemeente Zaltbommel
2015	9.639	10.801
2020	10.124	11.336
2025	10.587	11.862
2030	10.909	12.048
Totale groei 2015-2030	1.270	1.247

Primos, bewerking BRO

### Kwantitatief aanbod

Het kwantitatief aanbod zet de bestaande voorraad af tegen de behoefte en geeft aan of er al voldoende of nog onvoldoende aanbod aanwezig is naar de toekomst toe. De gemeente Maasdriel kent 28 nieuwbouwplannen in de periode 2015-2025 die gezamenlijk voorzien in de toevoeging van circa 1.063 woningen. Het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdriel is vastgesteld in april 2016 en is afgestemd op de regionale afspraken. Bij deze woningbouwplannen mag rekening gehouden worden met 30% planuitval, omdat uit ervaring blijkt dat niet alle plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden.



**Tabel 2.3: Nieuwbouwplannen gemeente Maasdriel**

Kern	Projectnaam	
Alem	Weikesstraat	6
Ammerzoden	Ammerzoden Noord, fase 1	58
	Ammerzoden Noord, fase 2	32
	De Hoef, CPO woonstichting de Kernen	7
	De Hoef, gedeelte Panen	40
	Kasteelpark	9
	Zwin 1 / Pasnagelshof	6
	Hedel	Grutakker, fase 2
Hedel	Grutakker, fase 3	14
	Hondsneststraat Korenstraat	96
	Hooiweg	6
	Kon. Wilhelminastraat	23
	Koningin Maximahof	22
	Uithovensestraat/ Ruisch	90
	Heerewaarden	Varikse Driehoek
Heerewaarden	Dorpshuis de Vrijheid	10
	Basisschool Tweestromen	10
	Hurwenen	Groenestraat
Hurwenen	Wielewaallaan	22
	Kerkdriel	Brandweerkazerne Teisterbandstraat 33
Kerkdriel	Centrumplan 3e fase	20
	Empelenhof	11
	Kerkdriel Noord	140
	Kerkdriel Noord	126
	Rossum	Weteringshoek
Velddriel	Velddriel-Zuid	115
Well	De Bogerd	4
Maasdriel diverse	Diverse particulieren	110
TOTAAL		1063

Bron: Gemeente Maasdriel, nieuwbouwplannen 2015-2025

**Tabel 2.4: Verdeling woningbouwplannen naar kern in de gemeente Maasdriel**

Kern	Aantal	Verdeling
Alem	6	1%
Ammerzoden	152	14%
Hedel	270	25%
Heerewaarden	8	1%
Hurwenen	24	2%
Kerkdriel	301	28%
Rossum	73	7%
Velddriel	115	11%
Well	4	0%
Maasdriel diverse	110	10%
TOTAAL	1.063	100%

Bron: Gemeente Maasdriel, nieuwbouwplannen 2015-2025

In de verdeling naar kern ligt de nadruk op uitbreiding van Kerkdriel en Hedel, als de hoofdkernen aan weerszijde van de A2, gecombineerd met respectievelijk Velddriel en Ammerzoden.

## **Conclusie**

Het woonprogramma van maximaal 102 woningen op de locatie Ruisch in Hedel is meegenomen in de bestaande plancapaciteit van 1.063 nieuwbouwwoningen binnen de gemeente tot 2025. Bij deze woningbouwplannen mag echter nog rekening gehouden worden met 30% planuitval, omdat uit ervaring blijkt dat niet alle plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Alsnog zou dit aantal de autonome behoefte van 550 woningen tot 2024 overschrijven, zoals benoemd in de woonvisie Bommelerwaard, ware het niet dat de kanttekening moet worden gemaakt dat de gemeente Maasdriel in de periode 2011-2014 te maken had met een vertrekoverschot waarvan ondertussen geen sprake meer is. Uit gegevens van het CBS en Primos blijkt dat het huishoudenaantal gaat toenemen in de komende periode met een groei van 1.133 huishoudens in de periode 2015-2030. Ook wordt een groei van de woningvoorraad voorzien met 1.270 woningen tussen 2015-2030. De plancapaciteit van de gemeente Maasdriel anticipeert met 1.063 nieuwbouwwoningen op deze prognose.

## Hoofdstuk 3: Onderbouwing alternatieve locaties

### Mogelijke alternatieve locaties

Omdat de locatie Ruisch aan de Uithovensestraat grotendeels is gelegen 'buiten bestaand stedelijk gebied' moet in deze Ladder voor duurzame verstedelijking gekeken worden naar alternatieve locaties binnen stedelijk gebied (Bro, artikel 3.1.6 lid 2).

Wanneer de kern Hedel nader wordt bekeken betreffen mogelijke locaties binnen stedelijk gebied sportvelden, stedelijk groen of bedrijfspercelen. De locaties zijn van beperkte omvang en niet toereikend voor het beoogde programma van maximaal 102 woningen. Daarbij is het voor de leefbaarheid in de kern Hedel (voor alsnog) niet gewenst om sportvelden en stedelijk groen te herontwikkelen tot woningbouw en is gebruik van bedrijfspercelen discutabel. Dit speelt een grote rol in de gezondheid en sociale cohesie van de inwoners uit het dorp.

Daarnaast zijn in het document woningbouwprogramma gemeente Maasdriel (2015) alle locaties voor woningbouw in beeld gebracht. Deze zijn door BRO getoetst bij gemeente Maasdriel (2017). Deze locaties zijn als projecten opgenomen in het woningbouwprogramma 2015. Met deze inventarisatie zijn alle mogelijkheden tot woningbouw ontwikkeling binnen Hedel in beeld gebracht. Het project Ruisch maakt hier onderdeel van uit.

Er lijken evenmin realistische alternatieven in het bestaand stedelijk gebied van andere kernen in de gemeente Maasdriel of in de gemeente Zaltbommel te bestaan. Uit een inventarisatie blijkt dat er geen locaties beschikbaar zijn die ruimte kunnen bieden aan de ontwikkeling van een centrum-dorps woonmilieu met ruim 100 woningen, zoals gepland in Hedel.

### Conclusies

Na een ruimtelijke studie blijkt dat er geen locaties zijn die op dit moment voorzien in de uitbreidingsopgave van maximaal 102 woningen in een centrum-dorps woonmilieu. De locatie Ruisch is omsloten door stedelijke functies en afgebakend aan west-, noord- en zuidzijde door wegen en een geschikte locatie voor woningbouw om aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de gemeente Maasdriel te voldoen.