

stec  
groep

# Laddertoets Nobisweg- Hommelsedijk Heeswijk-Dinther

9 oktober 2023



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
<b>2. Uitgangspunten</b>	<b>4</b>
2.1 Profiel Nobisweg-Hommelsedijk	4
2.2 Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig	5
2.3 Nobisweg-Hommelsedijk betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied	6
<b>3. Woningbehoefte</b>	<b>7</b>
3.1 Marktregio Nobisweg-Hommelsedijk is de gemeente Bernheze	7
3.2 Vraag naar ca. 1.790 woningen binnen de marktregio in periode 2023 tot 2033	8
3.3 Harde plancapaciteit in gemeente Bernheze bestaat uit circa 560 woningen	10
3.4 Kwantitatief voorziet Nobisweg-Hommelsedijk in een woningbehoefte voor periode 2023 tot 2033	10
3.5 Kwalitatief voorziet Nobisweg-Hommelsedijk in vraag naar dorps wonen	11
3.6 Onvoldoende geschikte en beschikbare inbreidingslocaties (BSG) in gemeente Bernheze	12
<b>Bijlage A</b>	<b>13</b>
<b>Bijlage B</b>	<b>14</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Samen met de gemeente Bernheze werkt Ruimte voor Ruimte aan de realisatie van maximaal 208 woningen ten noordoosten van de kern Heeswijk-Dinther. Het plangebied bevindt zich tussen de straten De Dieppoel, Koffiestraat, Hommelsedijk, Heuvelstraat, Nobisweg en de Zandstraat. De gronden worden momenteel voornamelijk agrarisch gebruikt.

Voor het plan is een bestemmingsplanwijziging nodig. Onderdeel hiervan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'de Ladder'). In dit voorliggende rapport wordt het plan getoetst aan de Ladder.

## 1.2 Onze aanpak

Om de Ladder goed toe te passen is in dit voorliggende rapport het plan getoetst aan de Ladder. In onze aanpak volgen we de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen wij de voorgenomen ontwikkeling aan de Ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro zoals die sinds 1 juli 2017 van kracht is. Daarvoor gaan we in op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. Beschrijving van de behoefte: voorziet de bouw van de woningen en aanvullende functies in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Afweging locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding achter de Ladder?

De resultaten van de Laddertoets zijn uitgewerkt in de voorliggende notitie.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor het plan. Hiervoor maken we een projectprofiel, controleren we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en gaan we na of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 bepalen we het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling, de behoefte aan het plan en gaan we – indien nodig – in op mogelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

# 2. Uitgangspunten

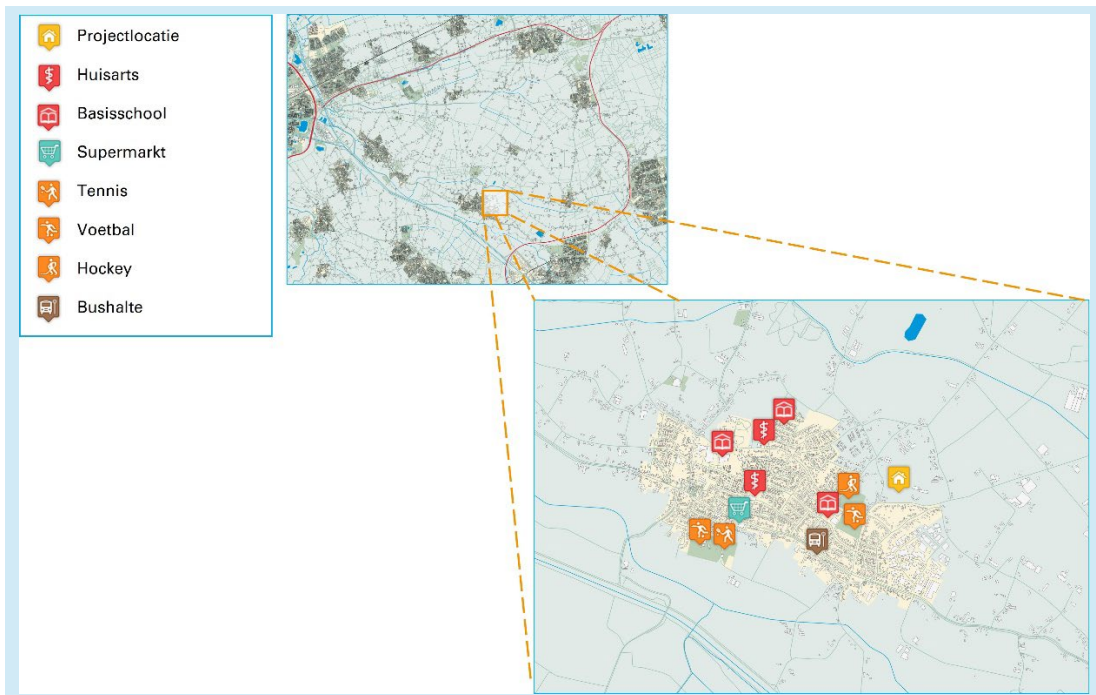
## 2.1 Profiel Nobisweg-Hommelsedijk

We beschrijven de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. In onderstaande tabel geven we de inhoudelijke kenmerken van het plan weer. Het plan zoals in de tabel omschreven toetsen we – conform de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt – aan de Ladder. In de paragrafen daarna lichten we onderdelen hiervan toe.

**Tabel 1: Projectprofiel Nobisweg-Hommelsedijk**

Kenmerk	Toelichting
<b>Ligging &amp; ontsluiting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het plan ligt in de gemeente Bernheze, ten oosten van de kern Heeswijk-Dinther.</li> <li>Het plangebied bevindt zich tussen de straten De Dieppoel, Koffiestraat, Hommelsedijk, Heuvelstraat, Nobisweg en de Zandstraat.</li> </ul>
<b>Huidige bestemming</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voor het plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (vastgesteld 08-10-2014).</li> <li>Het grootste gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch gebruik.</li> <li>Ook zijn er gronden in het plangebied bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg en instandhouding van wegen, voet- en rijwielpaden.</li> <li>Tot slot zijn er gronden in het plangebied bestemd als 'Water – Watergang'. Deze gronden zijn bestemd voor de berging en/of afvoer van water, recreatief medegebruik, ontwikkeling van natuurlijke oevers en e.e.a. met bijbehorende voorzieningen.</li> </ul>
<b>Beoogde bestemming</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen.</li> <li>Het plan bevat maximaal 208 woningen.</li> </ul>
<b>Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling</li> </ul>
<b>Bestaand stedelijk gebied (BSG)?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied</li> </ul>

Locatieprofiel



## 2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en 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.”

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is bovendien een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (**NSO**)? Dan is het plan dus Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 onder i van het Bro gedefinieerd als:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd, jurisprudentie geeft meer duidelijkheid. Bij wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen<sup>1</sup> in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (208 maximaal)

<sup>1</sup> ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt of een functiewijziging van zodanig aard en omvang, dat om die rede sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt in het plan Nobisweg-Hommelsedijk voldaan. De bebouwingsmogelijkheden nemen toe en er wordt een bestemming voor wonen toegekend aan de gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor Nobisweg-Hommelsedijk is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

## 2.3 Nobisweg-Hommelsedijk betreft een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is extra motivering vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan een ontwikkeling binnen BSG betreft. Artikel 1.1.1 Bro geeft als definitie:

'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.'

Naast de hiervoor genoemde definitie van bestaand stedelijk gebied, blijkt uit jurisprudentie dat ook de geldende bestemming van een plangebied relevant kan zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca niet mogelijk maakt, dan is veelal geen sprake van BSG<sup>2</sup>.

Onderstaand figuur toont de projectlocatie (bestemmingsplan en luchtfoto) rood omlijnd. Op basis hiervan taxeren wij, dat zowel de ligging buiten het bestaand stedelijk gebied van de kern Heeswijk-Dinther, als de vigerende bestemming (Agrarisch), maakt dat er sprake is van een ontwikkeling buiten BSG. Daarom is er voor dit plan, conform de Ladder, extra motivering nodig ten aanzien van de locatiekeuze – buiten BSG – van het plan.

**Figuur 1: Ligging planlocatie (vigerend bestemmingsplan links, luchtfoto rechts)**



Bron: Gemeente Bernheze (2022), bewerking Stec Groep (2023).

<sup>2</sup> zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl)

# 3. Woningbehoefte

## 3.1 Marktregio Nobisweg-Hommelsedijk is de gemeente Bernheze

Om de behoefte aan woningbouw in het plan Nobisweg-Hommelsedijk in beeld te kunnen brengen, brengen we eerst het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) in beeld. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De praktijk wijst uit dat het gros van de mensen in Nederland verhuist binnen de eigen gemeente. Overige verhuisbewegingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Deze binnenlandse migratie zit, naast de buitenlandse migratie, geboorte en sterfte, al in de huishoudensprognose en vraagruiming verwerkt. We nemen de gemeente Bernheze als verzorgingsgebied (de marktregio); we baseren ons hierbij op de verhuisbewegingen en regionale afstemming binnen de regio Noordoost Brabant, we lichten dit hieronder toe.

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2021 circa 49% van alle vestigers in de gemeente Bernheze, uit de gemeente Bernheze zelf kwam (zie tabel 2). Daarnaast zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten, met name met gemeenten in de regio Noordoost Brabant (RNOB). We zien voornamelijk een sterke relatie met de gemeente Oss, circa 13% van de inkomende verhuizingen naar de gemeente Bernheze is afkomstig uit deze gemeente. Daarnaast komt 7% uit 's-Hertogenbosch, 5% uit Meierijstad, 4% uit Maashorst en 2% uit Sint-Michielsgestel. Met andere gemeenten in de RNOB heeft Bernheze slechts een beperkte verhuisrelatie. In totaal zijn circa 9.160 personen die zijn verhuisd naar de gemeente Bernheze afkomstig uit de RNOB. Dit is zo'n 35% van het totaal aantal verhuizingen. De overige 16% van de inkomende verhuizingen zijn afkomstig uit overige gemeenten verspreid over Nederland.

In de gemeente Bernheze is dus circa 49% van het aantal inkomende verhuizingen afkomstig uit de gemeente Bernheze zelf. Dit betekent dat het zwaartepunt van de woningmarkt lokaal – binnen de gemeente – ligt. Er zijn daarnaast voornamelijk verhuisrelaties binnen de RNOB. Bij elkaar opgeteld vormt dit 84% van alle inkomende verhuisbewegingen. In de huishoudensprognoses die we hanteren om de behoefte te bepalen is reguliere migratie (en daarmee de regionale behoefte) verwerkt. Belangrijk is verder dat binnen de regio plannen regionaal worden afgestemd op de behoefte waarmee planoverschotten die versturende effecten hebben op migratiestromen worden voorkomen.

**Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Bernheze in de periode 2011 – 2021**

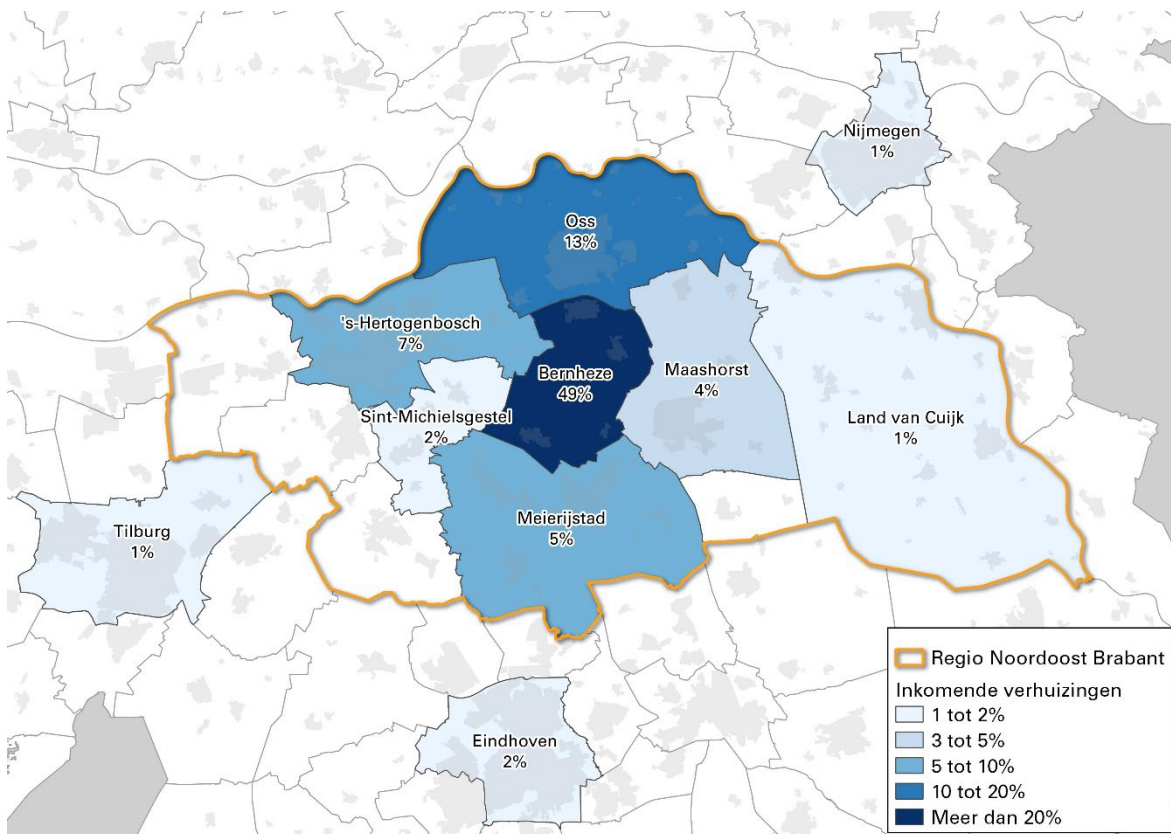
		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
<b>Totaal verhuisde personen binnen gemeente Bernheze</b>		<b>12.280</b>	<b>49%</b>
<b>Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Bernheze</b>		<b>13.420</b>	<b>51%</b>
<b>Regio Noordoost Brabant (RNOB)</b>	Oss	3.540	13%
	's-Hertogenbosch	1.810	7%
	Meierijstad	1.390	5%
	Maashorst	1.170	4%



Sint-Michiëlsgestel	500	2%
Overige gemeenten RNOB	750	3%
Totaal RNOB (excl. Bernheze)	9.160	35%
<b>Overige gemeenten in Nederland</b>	4.260	16%
<b>Totaal</b>	<b>26.240</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

**Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Bernheze in de periode 2011 – 2021**



Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

### 3.2 Vraag naar ca. 1.790 woningen binnen de marktregio in periode 2023 tot 2033

Om de additionele woningvraag binnen de marktregio te bepalen brengen we verschillende actuele huishoudensprognoses in beeld. We kijken hiervoor naar de huishoudensontwikkeling in de periode 2023 tot 2033. Hiermee borgen we dat we voor de behoeftebepaling tien jaar vooruit kijken.

#### Provinciale prognose 2020 en Primos 2023 wijzen voor marktregio in dezelfde richting tot 2040

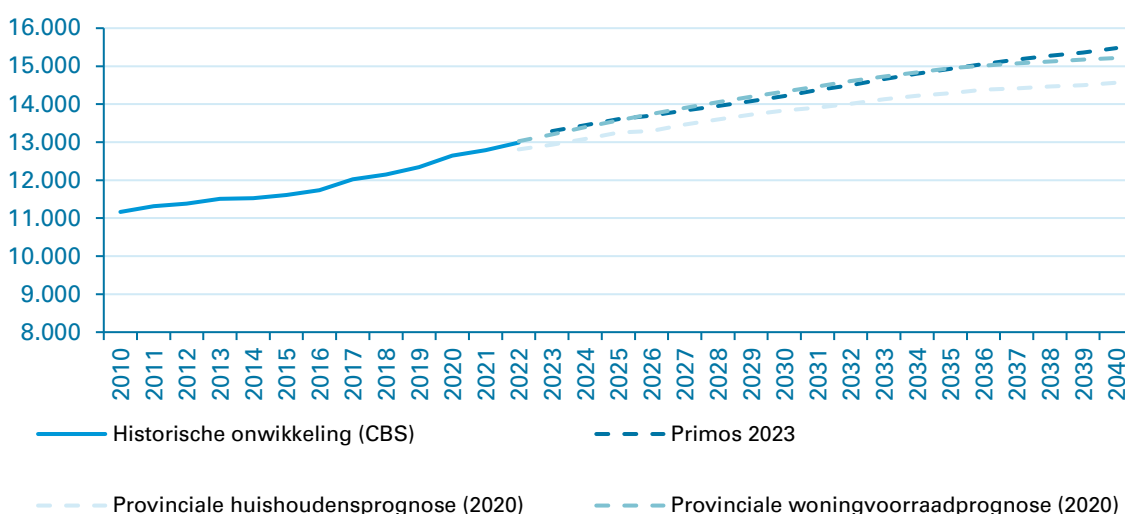
Primos 2023 is de meest actuele beschikbare prognose voor het bepalen van de woningvraag in de marktregio. Daarnaast heeft de provincie Noord-Brabant in 2020 de provinciale huishoudens- en woningbehoefteprognose<sup>3</sup> gepubliceerd. Momenteel worden de provinciale prognoses

<sup>3</sup> In 2020 heeft de provincie Noord-Brabant een huishoudens- en woningvoorraadprognose opgesteld. Verschil tussen deze prognoses is dat de huishoudensprognose uitgaat van de groei van het aantal huishoudens en de woningvoorraadprognose aangeeft hoeveel woningen nodig zijn. Deze ligt hoger dan de toename van het aantal huishoudens, mede door het actuele woningtekort in de regio.



geactualiseerd en deze zouden naar verwachting medio 2023 beschikbaar zijn. Omdat deze er nu nog niet is checken we ook andere (actuele) prognoses om een goede inschatting van de vraag te maken. Figuur 3 toont de historische huishoudensontwikkeling en de prognoses tot en met 2040 voor de marktregio. Te zien is dat de verschillende huishoudensprognoses tot circa 2033 in dezelfde richting wijzen en een stijgende trend volgen. De provinciale woningvoorraadprognose ligt de komende jaren hoger dan de provinciale huishoudensprognose. Dit wordt verklaard door het actuele woningtekort dat wordt ingelopen.

**Figuur 3: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2040 in de gemeente Bernheze**



Bron: CBS (2022), Provincie Noord-Brabant (2020), Primos 2023, bewerking Stec Groep (2023).

Onderstaande tabel toont de verwachte huishoudensontwikkeling van de komende tien jaar, volgens de provinciale huishoudens- en woningvoorraadprognose (2020) en de Primos prognoses uit 2023. We laten deze verschillende prognoses zien om in te schatten in hoeverre de cijfers uit de verschillende prognoses zich tot elkaar verhouden.

Te zien is dat op basis van de provinciale huishoudensprognose (2020) een huishoudenstoename van circa 1.200 huishoudens wordt verwacht in de periode 2023 tot 2033. De provinciale woningvoorraadprognose (2020), die zoals genoemd rekening houdt met het actuele woningtekort, gaat uit van een woningvraag van zo'n 1.520 woningen in de komende tien jaar. De Primos prognose uit 2023 voorspelt een toename van 1.370 huishoudens. Alle prognoses wijzen daarmee in dezelfde richting en laten nog een flinke groei zien. Vooruitlopend op de nieuwe provinciale raming die in het najaar van 2023 uitgevoerd wordt, hanteren we Primos 2023 in deze Laddertoets als meest actuele huishoudensprognose.

**Tabel 3: Ontwikkeling prognoses in de gemeente Bernheze 2023 – 2033**

Huishoudensprognose	Stand 2023	Stand 2033	Ontwikkeling 2023-2033
Provinciale woningvoorraadprognose (2020)	13.205	14.725	+ 1.520
Provinciale huishoudensprognose (2020)	12.930	14.130	+ 1.200
Primos 2023	13.290	14.660	+ 1.370

Bron: Provincie Noord-Brabant (2020), Primos 2022 & 2023, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

## Woondeal Regio Noordoost Brabant 2022-2030

Op 9 maart 2023 is de woondeal voor de Regio Noordoost Brabant (RNOB) vastgesteld. In de provincie Noord-Brabant bestaat de woningbouwopgave tot en met 2030 uit ruim 130.000 woningen. De woningbouwopgave voor de RNOB bedraagt in totaal 41.245 woningen (bruto). In de RNOB bedraagt de minimale opgave in de periode 2022 t/m 2026 26.454 woningen (bruto) en in de periode 2027 t/m 2030 14.791 woningen (bruto). Ook is per gemeente de opgave bepaald. Voor de gemeente Bernheze gaat het in de periode 2022 t/m 2030 over 2.485 woningen (bruto), waarvan 1.834 woningen (bruto) in de periode 2022 t/m 2026. Dit aantal ligt fors hoger dan de verwachte huishoudensontwikkeling volgens Primos 2023.

### Naast reguliere huishoudensprognose ook opgave woningtekort in te lopen

Zoals genoemd hanteren we in deze Laddertoets de Primos 2023 als meest actuele huishoudensprognose. Naast de verwachte huishoudensontwikkeling constateert ABF momenteel een woningtekort in de Woningmarktregio Oss<sup>4</sup>. In totaal kent de Woningmarktregio Oss een woningtekort van circa 6.980 woningen. Dit is circa 5,2% van de huidige woningvoorraad. Er wordt gestreefd naar het inlopen van het woningtekort tot maximaal 2%. Voor de Woningmarktregio Oss betekent dit dat er 4.300 woningen gerealiseerd dienen te worden om het woningtekort tot een percentage van maximaal 2% in te lopen. Het aandeel van Bernheze hierbinnen is zo'n 420 woningen. De geprognosticeerde huishoudensontwikkeling en het woningtekort resulteren samen in een verwachte woningvraag van 1.790 woningen in de komende tien jaar.

## 3.3 Harde plancapaciteit in gemeente Bernheze bestaat uit circa 560 woningen

Om de resterende behoefte te bepalen confronteren we de vraag met de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen resteert. De totale harde plancapaciteit in de gemeente Bernheze bestaat uit circa 560 woningen (Gemeente Bernheze, peildatum september 2023).

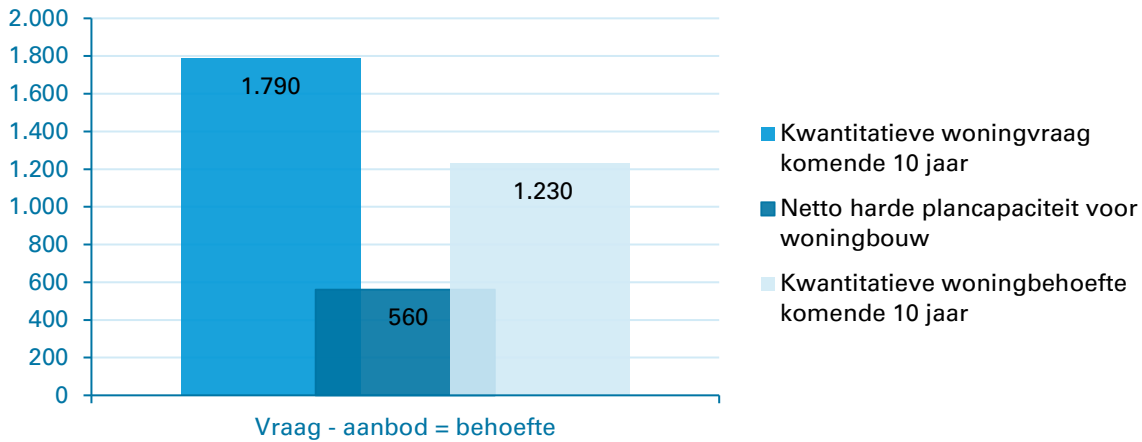
## 3.4 Kwantitatief voorziet Nobisweg-Hommelsedijk in een woningbehoefte voor periode 2023 tot 2033

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de woningvraag met de harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de periode 2023-2033. Onderstaande figuur toont de eerder vastgestelde woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in de marktregio een totale behoefte resteert van circa 1.230 woningen voor de komende tien jaar. In het plan Nobisweg-Hommelsedijk zijn maximaal 208 woningen gepland. Deze woningen voorzien in een deel van de behoefte van de resterende 1.230 woningen in de periode 2023-2033 binnen het verzorgingsgebied. Kwantitatief voorziet het plan daarmee in een behoefte voor de komende 10 jaar.

---

<sup>4</sup> Bestaande uit de gemeenten: Bernheze, Boekel, Gemert-Bakel, Maashorst, Meijerijstad en Oss. Zie ook: [link](#).

**Figuur 4: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de marktregio voor de periode 2023-2033**

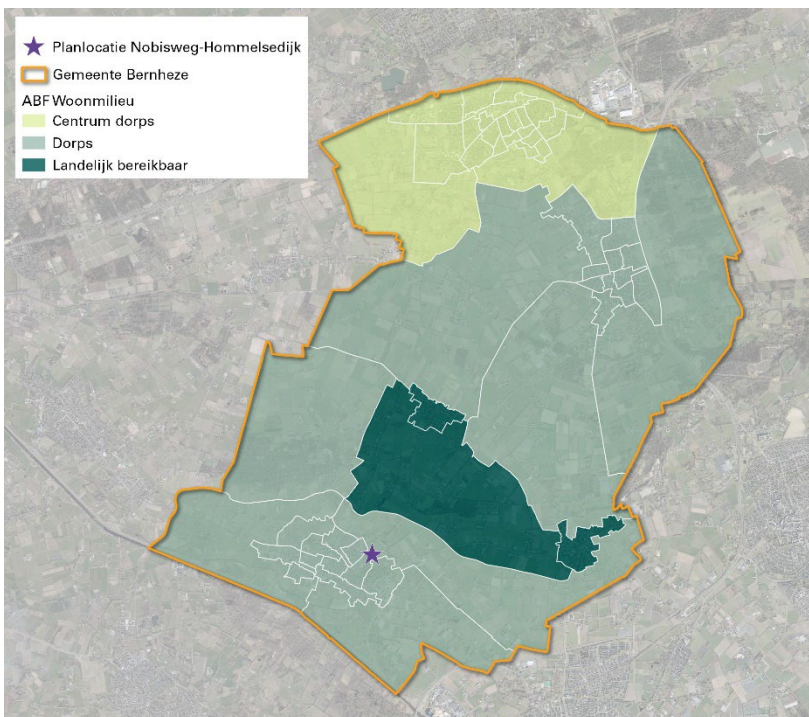


Bron: Primos (2023), Gemeente Bernheze (peildatum september 2023), bewerking Stec Groep (2023).

### 3.5 Kwalitatief voorziet Nobisweg-Hommelsedijk in vraag naar dorps wonen

De woningen in het plan Nobisweg-Hommelsedijk worden ontwikkeld aan de noordoostkant van de kern Bernheze. De woningen voorzien in een dorps woonmilieu. Op basis van WoON splitsen we de woonvoorkeur in de gemeente Bernheze uit naar woonmilieus conform de ABF-indeling. Onderstaand figuur laat de ABF-indeling van woonmilieus in de gemeente Bernheze zien.

**Figuur 5: Ligging Nobisweg-Hommelsedijk en woonmilieus in de gemeente Bernheze**



Bron: ABF (2020), bewerking Stec Groep (2023).



Onderstaande tabel laat de verwachte jaarlijkse marktvaart naar type woonmilieu zien. We verwachten dat circa 91 tot 93% van de jaarlijkse marktvaart uitgaat naar een centrum dorps of dorps woonmilieu. In de periode 2023 tot 2033 gaat het om circa 1.630 tot 1.660 woningen.

**Tabel 4: Jaarlijkse marktvaart naar type woonmilieu in de gemeente Bernheze**

Type woonmilieu	Jaarlijkse marktvaart	Vraag in 2023 tot 2033
Centrum dorps & dorps	91 tot 93%	1.630 tot 1.660 woningen
Landelijk bereikbaar	7 tot 9%	130 tot 160 woningen
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>1.790 woningen</b>

Bron: Primos (2023), ABF (2023), WoON (2018), bewerking Stec Groep (2023).

### Confrontatie met harde plan capaciteit dorps wonen

We confronteren de behoefte aan centrum dorps en dorps wonen in de gemeente Bernheze met de actuele harde plan capaciteit. Qua harde plan capaciteit constateren we dat zo'n 530 woningen in harde plannen ook in centrum dorps of dorps woonmilieu voorzien. Zetten we deze harde plan capaciteit af tegen de woningvraag in dit milieu dan constateren we dat er een woningbehoefte in dit woonmilieu resteert van circa 1.100 tot 1.130 woningen in de gemeente Bernheze in de periode 2023 tot 2033. Het plan Nobisweg-Hommelsedijk betreft 208 woningen in een dorps milieu. Het plan kan daarmee voorzien in de kwalitatieve behoefte naar dit woonmilieu in de periode 2023 tot 2033.

## 3.6 Onvoldoende geschikte en beschikbare inbreidingslocaties (BSG) in gemeente Bernheze

Nu is gebleken dat het plan voorziet in zowel een kwantitatieve als in een kwalitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied in de komende tien jaar, is het van belang af te wegen of er binnen BSG kan worden voorzien in deze behoefte. Uitgangspunt van de Ladder is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnen BSG geen geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) alternatieven zijn.

In paragraaf 2.3 concludeerden we dat het plangebied van Nobisweg-Hommelsedijk buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) is gelegen. Daarom inventariseren we hierna welke potentiële alternatieve locaties er in het verzorgingsgebied zijn binnen BSG. De gemeente Bernheze heeft hiervoor input geleverd. Op basis van deze lijst constateren we dat de potentiële locaties binnen BSG kunnen voorzien in circa 900 woningen. We concluderen dus dat er onvoldoende geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) locaties binnen BSG zijn die kunnen voorzien in de woningbehoefte.

De woningbehoefte in de gemeente Bernheze in de periode 2023 tot 2033 bestaat immers uit 1.230 woningen (1.790 woningvraag minus 560 woningen in harde plannen). Rekening houdend met de potentiële locaties die ruimte bieden aan 900 woningen binnen BSG resteert een woningbehoefte van 330 woningen die buiten BSG moet worden opgevangen. De maximaal 208 woningen in het beoogde plan Nobisweg-Hommelsedijk kunnen hierin voorzien waarbij tevens alle inbreidingslocaties kunnen worden gevuld.

# Bijlage A

## A.1 Overzicht plancapaciteit gemeente Bernheze naar status

Planstatus	Aantal woningen
Hard	560
Zacht	1.410
Potentieel	615
<b>Totaal</b>	<b>2.585</b>

Bron: Gemeente Bernheze (peildatum september 2023), bewerking Stec Groep (2023).

## A.2 Overzicht harde plancapaciteit gemeente Bernheze naar woonmilieu

Type woonmilieu	Aantal woningen
Centrum Dorps	365
Dorps	165
Landelijk bereikbaar	30
<b>Totaal</b>	<b>560</b>

Bron: Gemeente Bernheze (peildatum september 2023), bewerking Stec Groep (2023).

## A.3 Overzicht plancapaciteit gemeente Bernheze naar planstatus en inbreiding/uitbreidingslocatie

Planstatus	Inbreiding	Uitbreiding	Totaal
Hard	115	445	560
Zacht	425	980	1.410
Potentieel	470	145	615
<b>Totaal</b>	<b>1.015</b>	<b>1.570</b>	<b>2.585</b>

Bron: Gemeente Bernheze (peildatum september 2023), bewerking Stec Groep (2023).





## Colofon

**Datum:** 9 oktober 2023

**Projectnummer:** 23.024

**Opdrachtgever:** Ruimte voor Ruimte

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** [REDACTED]

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**