

Advies : Ladder voor duurzame verstedelijking circa 30 woningen Schaapsdijk, Loosbroek

Datum	25 februari 2019
Opdrachtgever	Gemeente Bernheze
Ter attentie van	R. Govaerts
Projectnummer	P00886
Opgesteld door	Daniëlle Bouwmans, Rian Vermeulen
i.a.a.	Corianne Verberne

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

De grond op de locatie tussen de Krommedelseweg en de Schaapsdijk wordt spoedig na vaststelling van het bestemmingsplan eigendom van de gemeente Bernheze. De gemeente wenst op deze locatie circa 30 woningen te realiseren om de in de Woonvisie 2016-2021 vastgelegde ambitie met betrekking tot de woningbouw in Loosbroek te kunnen waarmaken.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze (onherroepelijk op 8 oktober 2014) noodzakelijk. Er worden meer dan 12 woningen toegevoegd met onderhavig initiatief. Dit betekent dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro) is verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1 van het Bro. Bij het doorlopen van de Ladder is het van belang dat aangetoond wordt dat er een behoefte wordt ingevuld door het initiatief en er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Initiatief

Voor deze locatie ingeklemd tussen de Krommedelseweg en de Schaapsdijk is het voornemen om circa 30 eengezinswoningen te realiseren: 8 2-onder-1 kapwoningen, 12 rijwoningen, 5 vrijstaande woningen en 5 sociale huurwoningen. In het huidige plan wordt ingezet op een verdeling van woningen in verschillende prijssegmenten en worden zowel koop- als huurwoningen toegevoegd (tabel 1.1).

Tabel 1.1 Programma woningbouw tussen Krommedelseweg en Schaapsdijk

Typologie woningen		Aantal woningen	Prijssegment (prijspeil 2018)
Huur	Grondgebonden (rijwoningen)	5	€ 635 - € 710
Koop	2-onder-1 kap	8	2 x < € 250.974,- 2 x > € 382.071,- 4 x € 250.974 - € 303.413,-)
	Rijwoning	12	4 x < € 250.974 4 x < € 209.023,- 4 x € 250.974 - € 303.413,-
	Vrijstaand	5	Onbekend

Locatie en situatie

Loosbroek, één van de vijf kernen van de gemeente Bernheze, is centraal gelegen in de gemeente Bernheze. Het dorp bevindt zich in een groen gebied en is gunstig gelegen ten opzichte van Den Bosch, Oss, Uden en Veghel. In Loosbroek is het goed wonen in een landelijke omgeving.

Het plangebied is gelegen ten oosten van de Krommedelseweg, waaraan enkele Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd worden, en ten westen van de Schaapsdijk, waar ook enkele Ruimte-voor-Ruimtekavels liggen. In het noorden liggen de tuinen van de woningen aan de Pastoor de Grootstraat. In figuur 1.1 is het plangebied rood omlijnd.

Planlocatie en bestemming

Het vigerende bestemmingsplan is 'Buitengebied Bernheze', dat onherroepelijk is geworden op 8 oktober 2014. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'.



Figuur 1.1 Planlocatie tussen Krommedelseweg en Schaapsdijk

2. Noodzaak doorlopen “Ladder voor duurzame verstedelijking”

In de Ladder voor duurzame verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: “de Ladder”) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking, moet voldoen aan de systematiek van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’. De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6 als volgt beschreven:

“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.”

Navolgend wordt getoetst of het initiatief voor circa 30 woningen aan de Schaapsdijk in Loosbroek de toets van de Ladder doorstaat. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voldoet het initiatief van circa 30 woningen in Loosbroek aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

3. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag van dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied, maar ook wordt gekeken naar het duurzame ruimtegebruik van de ontwikkeling. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor duurzame verstedelijking ("Ladder") doorlopen.

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

- CBS Statline;
- Monitor Bevolking en Wonen, 2018;
- De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, 2017;
- Woonvisie 2016-2021 gemeente Bernheze, 2016;
- Structuurvisie Bernheze, 2010;
- Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant, 2015.

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. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Dit wordt opgevat als de relevante regio in het kader van de Ladder-toets. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt.

4. Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling op de Schaapsdijk in Loosbroek betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Bernheze (vastgesteld op onherroepelijk op 8 oktober 2014) de volgende bestemming: 'Agrarisch'. Op basis van deze bestemming is wonen op de locatie niet toegestaan.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om circa 30 woningen te bouwen aan de Schaapsdijk in Loosbroek kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een agrarische locatie naar een woningbouwlocatie.
3. Wanneer meer dan 12 woningen worden toegevoegd, is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van circa 30 nieuwe woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte 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 subregio's Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o. met primaire aandacht voor de gemeente Bernheze. Zowel uit gegevens van het CBS als diverse beleidsstukken blijkt dat in deze gemeente veelal sprake is van verhuisbewegingen binnen de gemeente Bernheze en tussen de subregio's Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o. Vanwege de aard van het initiatief in Loosbroek en kenmerken van het dorp wordt verwacht dat de aantrekkingskracht op andere gebieden en met name grote steden buiten de subregio's beperkt zal zijn.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

- Wat betreft de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Bernheze als de subregio's Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o. een groei zien. Ontwikkelingen die hieraan ten grondslag liggen zijn vergrijzing en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.
- Op basis van de match van de woningvraag en de plannen is te zien dat er voor de periode tot 2022 in de regio's Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o. samen nog ruimte is voor het toevoegen van circa 8.500 woningen. Dit is de vraag die nog met plannen kan worden ingevuld in de twee (sub)regio's.
- Met een groeiend inwonertal en huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Bernheze. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling zoals opgesteld door de provincie Noord-Brabant bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Bernheze 1.550 woningen tot 2035. In de gemeente Bernheze bedraagt de netto plancapaciteit 1.040 woningen, waarvan 770 met de status hard. Er is in de gemeente Bernheze dus nog ruimte voor circa 270 woningen. Dit betekent dat het initiatief met daarin circa 30 woningen kan worden ingepast binnen de resterende gemeentelijke plancapaciteit en voldoet aan een kwantitatieve behoefte. In de Woonvisie van de gemeente Bernheze wordt ingezet op het vergroten van de woningvoorraad in Loosbroek met 35 woningen in de periode tot 2021. Ook binnen deze ambitie past het initiatief met circa 30 woningen aan de Schaapsdijk.
- De Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant (2015) beschrijft dat in de samenstelling van de woningbouwprogramma's variatie gewenst is en een eenzijdige samenstelling niet raadzaam is. Bovendien zijn de woonwensen van de consument leidend zodat geen mismatch ontstaat.
- Nu de druk op het huursegment van de woningmarkt toeneemt, is ook aandacht voor de bouw van meer huurwoningen in de regio benodigd. De gemeente Bernheze heeft ervoor gekozen om in Loosbroek een beperkt aantal huurwoningen in de periode tot 2021 aan de voorraad toe te voegen, namelijk circa 5. Dit is passend bij deze kleine kern. In andere plaatsen binnen de gemeente wordt meer ruimte gereserveerd voor huurwoningen (circa 40-100 sociale huurwoningen in Heesch, Heeswijk-Dinther en Nistelrode, en 5 sociale huurwoningen in Vorstenbosch).
- Vanuit het gemeentelijk beleid wordt ingezet op het vergroten van het huur- en koopaanbod in de gemeente Bernheze geschikt voor jonge gezinnen en senioren. De gemeente wil betaalbaar wonen en passende woningbouw realiseren voor jong en oud. Het aandeel goedkope koopwoningen (€ 185.000) is op dit moment schaars. Daarnaast is de wens om ruime

koopwoningen in het hogere segment toe te voegen om het imago als woongemeente voor gezinnen te behouden en te versterken. Tot slot wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op vrijkomende percelen in de dorpen zelf. Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit.

- In Loosbroek legt de gemeente Bernheze de nadruk op het realiseren van nieuwbouw van ruime grondgebonden koopwoningen voor gezinnen en betaalbare grondgebonden koopwoningen voor jonge gezinnen. Daarnaast wordt ingezet op het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen, zowel in de huur- als koopsector. Via dit gevarieerde woningbouwprogramma wordt gestreefd naar behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw binnen Loosbroek en de gemeente Bernheze.
- In het initiatief is opgenomen dat de circa 30 geplande woningen allen grondgebonden woningen betreffen. Hierbij gaat het om 8 2-onder-1 kapwoningen, 12 rijwoningen, 5 vrijstaande woningen en 5 sociale huurwoningen. Het initiatief tussen de Krommedelseweg en de Schaapsdijk voorziet in de kwalitatieve behoefte van de gemeente Bernheze, door een woningbouwprogramma te bieden met veel variatie: goedkopere rijwoningen (circa < € 210.000), duurdere rijwoningen (circa € 250.000 - € 300.000) en 2-onder-1 kapwoningen die hiertussen vallen. Ook wordt aanbod toegevoegd in een segment waar het aanbod nu schaars is, namelijk goedkopere koopwoningen. Daarnaast worden 5 sociale huurwoningen toegevoegd. Dit komt overeen met de ambitie van de gemeente om in Loosbroek 5 sociale huurwoningen toe te voegen aan de bestaande voorraad. Met de variatie in type woningen en prijsklassen wordt door het initiatief tegemoetgekomen aan de behoefte in de gemeente Bernheze om te bouwen voor (jonge) gezinnen en senioren en zo een evenwichtige bevolkingsopbouw te behouden.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' (onherroepelijk op 8 oktober 2014) de enkelbestemming 'Agrarisch'. Dit betekent dat er op het plangebied geen stedelijke functie rust.
- Het plangebied vormt als het ware een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied, met aan drie zijdes woonbebouwing en aan een zijde agrarische grond. Het plan is aan drie zijden omringd door de bestemming 'Wonen' en aan een zijde door de bestemming 'Agrarisch'. Het gebied ten westen en ten oosten van het plangebied bestaat uit recent uitgegeven Ruimte-voor-Ruimte kavels. Deze negen kavels zijn geschikt voor vrijstaande woningen en de bouw van deze woningen is reeds begonnen.
- In de Verordening Ruimte Noord-Brabant geldt dat het gebied gedeeltelijk gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied. Echter, er ligt op het gebied geen stedelijke bestemming.
- Op basis van een analyse van de kern Loosbroek en omgeving blijkt dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Loosbroek geen andere locaties beschikbaar zijn waar ruimte is voor circa 30 nieuwe woningen. Het ontwikkelen van het initiatief past bij de woonplannen van de gemeente Bernheze om in de periode tot 2021 35 nieuwe woningen te realiseren in Loosbroek. Het plangebied aan de Schaapsdijk biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Loosbroek, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie al grotendeels omringd wordt door andere woningen. Andere locaties waar woningbouw fysiek mogelijk zou zijn, bevinden zich ook buiten bestaand stedelijk gebied.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve mogelijkheden binnen de kern Loosbroek, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk

gebied ligt, wordt de locatie deels omringd door bestaande stedelijke functies wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt. Dit sluit aan bij de ambitie van de regio Noordoost-Brabant om zoveel mogelijk te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio: Gemeente Bernheze en subregio's Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o.

De 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.

De relevante regio voor het initiatief in de gemeente Bernheze kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens, zoals gepubliceerd door het CBS (bron: CBS Statline, 2016). Voor deze Ladderonderbouwing is gekeken naar de meest recente verhuisgegevenscijfers, namelijk die uit het jaar 2016. Deze laten zien wat de belangrijkste vestigingsplaatsen zijn voor mensen die Bernheze verlaten. Tevens laten deze cijfers zien waar de meeste mensen vandaan komen die zich in Bernheze vestigen. Deze bewegingen zijn uiteengezet in tabel B.1.1.

Tabel B1.1 Verhuisbewegingen naar / van de gemeente Bernheze in 2016¹

Top 10 verhuizingen van ... naar Bernheze	Totaal	Percentage	Top 10 verhuizingen naar ... vanuit Bernheze	Totaal	Percentage
Oss	397	15%	Oss	253	24%
Den Bosch	156	6%	Uden	113	11%
Uden	101	4%	Den Bosch	108	10%
Veghel	80	3%	Veghel	78	7%
Eindhoven	55	2%	Nijmegen	40	4%
Landerd	40	2%	Eindhoven	36	3%
Sint-Michielsgestel	39	1%	Sint-Michielsgestel	29	3%
Nijmegen	38	1%	Tilburg	29	3%
Schijndel	28	1%	Landerd	27	3%
Tilburg	23	1%	Amsterdam	26	2%
Verhuisbewegingen <u>binnen</u> gemeente Bernheze					49%
Verhuisbewegingen <u>binnen</u> gemeente Bernheze + top 10 meeste verhuizingen					85%

Wanneer gekeken wordt naar de verhuisstromen (**CBS**) blijkt dat binnen de gemeente Bernheze circa 49% van de verhuisstromen plaatsvindt. Daarnaast komt 22% uit het resterende deel van de subregio Den Bosch e.o. (Oss, Den Bosch en Sint-Michielsgestel in tabel B1.1). Ook komt nog een deel (10%) uit de subregio Uden e.o. (Uden, Veghel, Landerd en Schijndel in tabel B1.1). Aangezien de woningmarktregio 'Subregio Den Bosch e.o.' officieel wordt aangeduid als de woningmarktregio waar de gemeente Bernheze in is gelegen en gezien het feit dat deze regio voor ruim 70% aan verhuisstromen naar Bernheze vangt, is ervoor gekozen om deze subregio als ruimtelijk verzorgingsgebied aan te wijzen. Ook de subregio Uden e.o. wordt in dit behoefteonderzoek meegenomen als verzorgingsgebied.

¹ CBS (2018). Verhuisbewegingen naar / van de gemeente Bernheze in 2016.

Vanuit de **Woonvisie 2016-2021** van de Gemeente Bernheze blijkt dat in de gemeente veel mensen wonen die werken in Den Bosch, Oss of Nijmegen. Zij hebben vanwege de ruimte en het groen gekozen om met hun gezin in Bernheze te komen wonen. De nabijheid van de A50 en A59 is daarbij een groot voordeel. Nijmegen, Tilburg en Eindhoven tellen ook verhuissstromen naar de gemeente Bernheze, maar gezien het feit dat Loosbroek een dorp is dat getypeerd wordt als een dorps landelijk woonmilieu en het weinig voorzieningen kent, wordt de kans vrij klein geschat dat mensen specifiek naar Loosbroek verhuizen gezien de afstand en de grootte van deze plaats. Voor de kwalitatieve en kwantitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar het ruimtelijke verzorgingsgebied Den Bosch e.o./Uden-Veghel e.o. met primaire aandacht voor de gemeente Bernheze en secundair voor de twee subregio's.

B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Bernheze en de woningmarktregio's Den Bosch e.o. (waartoe de gemeente Bernheze behoort) en Uden-Veghel e.o. in beeld gebracht. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio's. Dit is gedaan aan de hand van de **Woonvisie 2016-2021** van de gemeente Bernheze en cijfers van de **Bevolkings- en woningbehoefteprognose 2017** van de provincie Noord-Brabant. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de regio's en de gemeente Bernheze, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Loosbroek ligt in de gemeente Bernheze en telt circa 1.200 inwoners. De gemeente Bernheze telt circa 30.550 inwoners². Volgens de bevolkingsprognoses van de provincie Noord-Brabant groeit het inwonertal van de gemeente Bernheze de komende jaren licht met 0,8% van circa 30.255 in 2017 naar 30.490 in 2030. De bevolkingsprognose voor de twee woningmarktregio's laat een sterkere groei van het aantal inwoners zien. Binnen deze subregio's is de sterkste groei te zien in het stedelijk gebied. In het landelijk gebied is de groei veel minder sterk.

Tabel B1.2 Bevolkingsprognose gemeente Bernheze, Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o.³

	2017	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Bernheze	30.255	30.340	30.415	30.490	+0,8%
Subregio Den Bosch e.o.	415.950	421.645	428.735	435.200	+4,6%
Subregio Uden-Veghel e.o.	146.970	148.880	151.185	153.045	+4,1%

In de huishoudensprognose laten zowel de gemeente Bernheze als de subregio's Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o. een sterke groei zien. Ontwikkelingen die hieraan ten grondslag liggen zijn vergrijzing en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. In de **Woonvisie 2016-2021** geeft de gemeente Bernheze aan dat zij vanuit dit oogpunt willen inzetten op het creëren van geschikte woningen voor jonge starters, gezinnen en senioren. Het draait voor de gemeente om het toevoegen van woningen waar behoefte aan is en het behouden van een evenwichtige bevolkingsopbouw.

² Provincie Noord-Brabant (2018). Monitor Bevolking & Wonen.

³ Provincie Noord-Brabant (2017). Bevolkings- en woningbehoefteprognose.

Tabel B1.3 Huishoudensprognose gemeente Bernheze, Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o.⁴

	2015	2020	2025	2030	Vershil
Gemeente Bernheze	11.985	12.315	12.850	13.290	+10,9%
Subregio Den Bosch e.o.	182.845	187.950	194.775	200.195	+9,5%
Subregio Uden-Veghel e.o.	61.370	63.295	65.955	67.815	+10,5%

Kwantitatieve woningbehoefte

Met een groeiend inwonertal en huishoudensaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Bernheze. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2035 volgens de provincie Noord-Brabant 1.550 woningen.

Tabel B1.4 Ontwikkeling woningvoorraad (scenario laag) Bernheze, Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o.⁵

	2017	2025	2030	2035	Vershil
Gemeente Bernheze	12.060	12.945	13.395	13.610	1.550
Subregio Den Bosch e.o.	181.750	193.950	199.500	203.200	21.450
Subregio Uden-Veghel e.o.	61.500	66.200	68.100	69.050	7.550

Kwantitatief aanbod

De groei van de woningvoorraad blijft de afgelopen jaren onverminderd achter lopen ten opzichte van de woningbehoefte (**Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant, 2015**). Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de regio wordt bijgehouden, blijkt dat er nog ruimte is in de plancapaciteit, zowel in de gemeente Bernheze als in de subregio's Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o.

Tabel B1.5 Plancapaciteit gemeente Bernheze, Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o.⁶

Plan­capa­ci­teit	Bernheze	Den Bosch e.o.	Uden-Veghel e.o.
Totale woningbouwcapaciteit, 1 jan. 2018	1.635	23.680	7.890
Netto plancapaciteit t/m 2022 hard	770	7.905	2.920
Netto plancapaciteit t/m 2022 zacht	270	6.235	2.265
Netto plancapaciteit totaal 2018 t/m 2022	1.040	14.140	5.185
Ruimte 2018 t/m 2022	270	6.235	2.265
Netto plancapaciteit t/m 2027 hard	445	1.595	585
Netto plancapaciteit t/m 2027 zacht	50	4.330	700
Netto plancapaciteit totaal 2023 t/m 2027	495	5.925	1.290
Ruimte 2023 t/m 2027	50	4.330	700

De netto plancapaciteit in de subregio Den Bosch e.o. voor de periode 2018 t/m 2022 bedraagt 14.140 woningen. Een deel van deze vraag wordt al ingevuld met plannen. In totaal hebben 7.905 woningen een harde status, wat inhoudt dat er nog circa 6.235 woningen kunnen worden gebouwd, omdat op de overige plannen een zachte status berust. Ook in de subregio Uden-Veghel e.o. is nog ruimte voor 2.265 woningen. In de gemeente Bernheze ligt een totale netto

⁴ Provincie Noord-Brabant (2017). Bevolkings- en woningbehoefteprognose.

⁵ Provincie Noord-Brabant (2018). Monitor Bevolking & Wonen.

⁶ Provincie Noord-Brabant (2018). Monitor Bevolking & Wonen.

plancapaciteit van 1.040 woningen voor de periode 2018 t/m 2022, waarvan 770 woningen de status harde plancapaciteit toegekend hebben gekregen. Binnen de gemeente Bernheze is zo nog ruimte voor 270 woningen. Ook voor de periode 2023 t/m 2027 is binnen de gemeente Bernheze nog ruimte voor 50 woningen.

Kwantitatief aanbod passend binnen beleid

In de Woonvisie 2016-2021 staat beschreven dat de gemeente Bernheze de woningvoorraad in Loosbroek in de periode tot 2021 wil uitbreiden met 35 woningen. De recent uitgegeven Ruimte-voor-Ruimte kavels aan de Schaapsdijk en de Krommedelseweg zijn weliswaar toegevoegd aan de woningvoorraad in Loosbroek, maar vallen buiten het woningbouwprogramma vanwege de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Om deze vastgelegde ambitie met betrekking tot de woningbouw in Loosbroek te kunnen waarmaken, dienen er nog circa 30 woningen gebouwd te worden c.q. bouwpercelen beschikbaar gesteld te worden voor eind 2021. Momenteel is de gemeente Bernheze bezig met de aankoop van grond tussen de Krommedelseweg en de Schaapsdijk, met de intentie om op deze locatie de circa 30 woningen genoemd in het initiatief toe te voegen. Deze locatie is circa 1,25 ha groot. Gezien de behoefte in het soort woningen, dient gerekend te worden met ruimte voor plusminus 20 woningen per ha. Dit betekent dat op deze locatie plusminus 25 woningen kunnen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van circa 30 woningen aan de Schaapsdijk past dus binnen de ambitie van de gemeente Bernheze en voldoet aan de behoefte binnen Loosbroek en omgeving.

Confrontatie kwantitatieve vraag en aanbod

Op basis van de match van de woningvraag en de plannen is te zien dat er voor de periode tot 2022 in de regio's Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o. samen nog ruimte is voor het toevoegen van circa 8.500 woningen, die nog niet zijn toegekend aan een plancapaciteit al dan niet met status hard. Dit is de vraag die nog met plannen kan worden ingevuld in de twee (sub)regio's. In de gemeente Bernheze bedraagt de netto plancapaciteit 1.040 woningen, waarvan 770 met de status hard. Er is in de gemeente Bernheze dus nog ruimte voor circa 270 woningen. In de woonvisie van de gemeente Bernheze is rekening gehouden met het vergroten van de woningvoorraad in Loosbroek met 35 woningen voor de periode tot 2021. Dit betekent dat het initiatief met daarin circa 30 woningen kan worden ingepast binnen de resterende plancapaciteit van de gemeente Bernheze en Loosbroek.

Bijlage 2: Onderbouwing kwalitatieve woningbehoefte

B2.1 Kwalitatieve vraag

Kwalitatieve behoefte

Noordoost-Brabant – Subregio Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o.

De subregio Den Bosch e.o. is de belangrijkste regio voor de gemeente Bernheze. Circa 70% van de verhuisbewegingen vindt plaats in dit gebied. Ook tussen de subregio Uden-Veghel e.o. en de gemeente Bernheze vinden relatief veel verhuisbewegingen plaats. Beide regio's zijn daarom aangewezen als ruimtelijk verzorgingsgebied.

In de **Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant (2015)** komt naar voren dat in de samenstelling van de woningbouwprogramma's variatie gewenst blijft en een eenzijdige samenstelling niet raadzaam is. De woonwensen van de consument zijn leidend zodat geen mismatch ontstaat tussen de kwaliteit van het woningbouwprogramma en de woonwensen. Voor een aantal aspecten geldt dat hier rekening mee moet worden gehouden:

- De afgelopen jaren is een gestage afname te zien van het aandeel appartementen. De huidige verhouding 65-35 (grondgebonden-appartementen) sluit in zijn algemeenheid goed aan bij de opnamemogelijkheden van de markt. Overigens verschillen deze opnamemogelijkheden per gemeente, naar gelang de huidige samenstelling van de woningvoorraad en de kwaliteit van de appartementen. Over het algemeen bevinden dure koopappartementen zich in een lastiger marktsegment dan goedkope huurappartementen.
- In de afgelopen jaren constateren we dat een aanzienlijk deel van de woningbouwprogramma's voorzien is in de middeldure (€ 185.000 - € 275.000) en dure (> € 275.000) koopsector, samen ruimschoots de helft van het programma. Deze samenstelling van het programma brengt risico's met zich mee in de realiseerbaarheid. Ook dit hangt sterk samen met de opnamemogelijkheden per gemeente.
- Nu de druk op het huursegment van de woningmarkt toeneemt, is aandacht voor de bouw van meer huurwoningen in de regio benodigd. De doorstroming stagneert en de slaagkans voor de primaire doelgroep wordt niet beter. Een betaalbare en op de huidige en toekomstige woningzoekenden afgestemde sociale huurwoningvoorraad vraagt nadrukkelijk de aandacht. Daarnaast vraagt het huisvesten vanuit GGZ, verslavingszorg, jeugdzorg en de maatschappelijke opvang de komende jaren aandacht. Dit thema dient samen met andere grote thema's als migranten en vergrijzing in regionaal verband geagendeerd te worden.
- Er ligt een kwalitatieve opgave om uitwerking te geven aan duurzame verstedelijking. De gemeenten in Noordoost-Brabant hebben afgesproken dat zij in het kader van duurzame verstedelijking zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. In de subregio Den Bosch e.o. is 54% van het totaal aantal woningbouwlocaties gelegen op een inbreidingslocatie, in de subregio Uden-Veghel e.o. ligt dit op 43%. In de gemeente Bernheze ligt dit percentage met 17% beduidend lager.

Gemeente Bernheze

De **Structuurvisie Bernheze** beschrijft dat de gemeente Bernheze haar dorpse uitstraling wil behouden en bekend wil staan als een groene gemeente met voldoende rust en ruimte. De komende jaren wenst de gemeente de verstedelijking te concentreren in de gebieden rondom de dorpen en op de vrijkomende percelen in de dorpen zelf. Hierbij is het streven gericht op kwaliteit en in mindere mate op kwantiteit. Om jongeren en senioren zoveel mogelijk in de gemeente

Bernheze te houden, moet passende woningbouw gerealiseerd worden voor hen. Er wordt daarom ingezet op kleinschalige woningbouw met passende woningtypen. Ook moet kritisch naar inbreidingsmogelijkheden worden gekeken, met name in de behoefte aan seniorenwoningen.

In de **Woonvisie 2016-2021** worden drie belangrijke ontwikkelingen genoemd met het oog op de woningmarkt in de gemeente Bernheze. Ten eerste is er voor starters die in de gemeente Bernheze willen blijven wonen te weinig aanbod in de goedkopere koop- en huurvoorraad (huur < €710 en koop < €185.000). Ten tweede heeft de gemeente een sterke aantrekkingskracht op gezinnen, maar is het woningaanbod voor jonge gezinnen nog relatief duur. Ten derde neemt de groep 55-plussers de komende jaren verder toe. Zij blijven ook steeds vaker en langer zelfstandig wonen. Tot slot is in deze Woonvisie besloten tot een extra bouwopgave van 250 woningen tot 2021. Kortom, er is een serieuze woonbehoefte welke de gemeente wil realiseren welke betaalbaar moet zijn voor jong en oud.

Vanwege de huidige ontwikkelingen zet de gemeente Bernheze in haar woonbeleid in op een aantal zaken. Ten eerste zet de gemeente in op het vergroten van het aanbod in kleinere goedkope huur- en koopwoningen. Dit wordt gedaan om jonge gezinnen in de gemeente te behouden en nieuwe gezinnen naar de gemeente te trekken. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk om fijne woonplekken voor senioren te bieden. De ambitie is om de voorraad levensloopgeschikte woningen (in de huur- en koopsector) te vergroten. De combinatie van jonge gezinnen en senioren zorgt dat een evenwichtige bevolkingsopbouw behouden blijft in de gemeente Bernheze. Starters en senioren zijn voor de gemeente daarom de belangrijkste doelgroepen op het vlak van nieuwbouw. Voor allebei deze doelgroepen geldt dat het aanbod betaalbaar moet blijven. Tot slot zet de gemeente Bernheze in op het toevoegen van ruime woningen in het hogere segment. Het imago van de gemeente als woongemeente voor gezinnen wordt hiermee in stand gehouden. Deze woningen kunnen volgens de gemeente met name interessant zijn voor jongeren die in het verleden zijn vertrokken naar plaatsen buiten de gemeente, maar op termijn graag willen terugkeren naar Bernheze.

Voor de periode 2016-2021 heeft de gemeente de ambitie om maximaal 900 woningen toe te voegen aan de voorraad (exclusief taakstelling statushouders) en minimaal 5% van de nieuwbouwplannen te reserveren voor CPO en vrije kavels. In tabel B2.1 is een overzicht opgenomen van het woningbouwkader van de gemeente Bernheze.

Tabel B2.1 Woningbouwkader gemeente Bernheze 2016-2021⁷

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

⁷ Gemeente Bernheze, Woonvisie 2016-2021 (exclusief de extra bouwopgave van 250 woningen in de periode tot 2021)

Loosbroek

In de **Woonvisie 2016-2021** wordt ook een gewenste woningbouwrichting gegeven voor de kernen binnen de gemeente Bernheze. Voor Loosbroek wordt in tabel B2.2 een overzicht gegeven van de meest belangrijke accenten zoals genoemd in de woonvisie. In tabel B2.3 is het woningbouwkader voor Loosbroek opgenomen. Het plan is om voor de periode 2016 tot 2021 de woningvoorraad in Loosbroek uit te breiden met 35 woningen. Vanuit het gemeentelijk beleid wordt in Loosbroek enerzijds ingezet op het bieden van betaalbare én duurdere grondgebonden koopwoningen voor (jonge) gezinnen. Anderzijds wordt ingezet op het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen voor senioren, in de huur- en koopsector. In Loosbroek wil de gemeente daarnaast specifiek inzetten op het herbestemmen van leegkomend agrarisch vastgoed.

Tabel B2.2 Accenten woonvisie Loosbroek 2016-2021⁸

Speerpunt	Uitwerking
Inspelen op woonwensen	- Vergroten voorraad met 35 woningen (excl. statushouders) tussen 2016 en 2021 - Herbestemming leegkomend agrarisch vastgoed - Nieuwbouw ruime grondgebonden koopwoningen voor gezinnen - Nieuwbouw betaalbare grondgebonden koopwoningen voor jonge gezinnen
Betaalbaar wonen voor wie dat nodig heeft	- Consolidëren c.q. beperkte toevoeging sociale huur (circa 5 woningen toevoegen) - Onderzoeken mogelijkheden wooncoöperatie
Onbezorgd wonen	- Vergroten aantal levensloopgeschikte woningen (huur en koop)

Tabel B2.3 Woningbouwkader Loosbroek 2016-2021⁹

Woningtype		Prijsklasse	Totaal
Huur	Grondgebonden	< € 586	+
		€586-€710	
		> €710	
	Gestapeld	< €586	
		€586-€710	
		> €710	
Koop	Rij-/hoekwoning	< €185.000	+
		€185 - €275.000	++
		> €275.000	
	2-onder-1 kap / vrijstaande woning	< €225.000	+
		€225 - €350.000	++
		> €350.000	++
Totaal			35

⁸ Gemeente Bernheze, Woonvisie 2016-2021 (i.v.m. ophoging bouwopgave van in totaal 40 woningen)

⁹ Gemeente Bernheze, Woonvisie 2016-2021 (i.v.m. ophoging bouwopgave van in totaal 40 woningen)

Kwalitatief aanbod

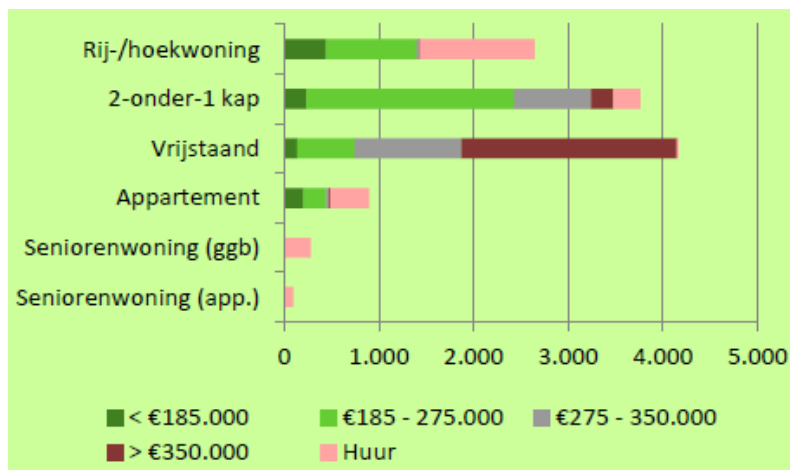
De gemeente Bernheze telt 12.299 woningen. Ruim 72% hiervan betreft koopwoningen (tabel B2.4). Dit is meer dan gemiddeld in de subregio Den Bosch e.o. (61%) en Uden-Veghel e.o. (69%). Het aandeel corporatiewoningen daarentegen ligt met 19% lager dan in de regio Den Bosch e.o. (29%) en Uden-Veghel e.o. (23%). Het aandeel particuliere huurwoningen is met 9% vergelijkbaar met dat in de regio Den Bosch e.o. en Uden-Veghel e.o. (respectievelijk 10% en 8%).

Tabel B2.4 Woningen uitgesplitst naar segment¹⁰

	Gemeente Bernheze	Den Bosch e.o.	Uden-Veghel e.o.
Koopwoningen	72%	61%	69%
Huurwoningen: eigendom woning-corporatie	19%	21%	23%
Huurwoningen: eigendom overige verhuurders	9%	10%	8%
Totaal	100%	100%	100%

Uit figuur B2.1 komt naar voren dat in de gemeente Bernheze de woningvoorraad voor een groot deel bestaat uit ruime tweekappers en vrijstaande woningen. Het aandeel goedkope koopwoningen (€ 185.000) is juist beperkt. Op basis van CBS data is tabel B2.4 samengesteld. Hieruit blijkt dat 74% van de eengezinswoningen in de gemeente Bernheze groter is dan 100 m². Ook wordt zichtbaar in de tabel dat het aanbod in meergezinswoningen in de gemeente Bernheze beperkt is: 11% van de woningen is een meergezinswoning.

Figuur B2.1 Huidige samenstelling woningvoorraad Bernheze naar type, eigendom en prijsklasse¹¹



¹⁰ VNG Realisatie (2016), Lokale Monitor Wonen.

¹¹ Gemeente Bernheze, Woonvisie 2016-2021.

Tabel B2.4 Aantal woningen in de gemeente Bernheze uitgesplitst naar type¹²

Bernheze	Oppervlakte	Aantal	Percentage
Eengezinswoning	2 tot 15 m ²	19	0%
Eengezinswoning	15 tot 50 m ²	331	3%
Eengezinswoning	50 tot 75 m ²	251	2%
Eengezinswoning	75 tot 100 m ²	1.274	10%
Eengezinswoning	100 tot 150 m ²	5.213	42%
Eengezinswoning	150 tot 250 m ²	3.176	26%
Eengezinswoning	250 tot 500 m ²	653	5%
Eengezinswoning	500 tot 10 000 m ²	83	1%
Meergezinswoning	2 tot 50 m ²	0	0%
Meergezinswoning	15 tot 50 m ²	189	2%
Meergezinswoning	50 tot 75 m ²	360	3%
Meergezinswoning	75 tot 100 m ²	382	3%
Meergezinswoning	100 tot 150 m ²	250	2%
Meergezinswoning	150 tot 250 m ²	77	1%
Meergezinswoning	250 tot 500 m ²	26	0%
Meergezinswoning	500 tot 10 000 m ²	15	0%
Totaal		12.299	100%

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

In het initiatief is opgenomen dat de circa 30 woningen allen grondgebonden woningen betreffen. Hierbij gaat het om 8 2-onder-1 kapwoningen, 12 rijwoningen, 5 vrijstaande woningen en 5 sociale huurwoningen. Vanuit zowel het beleid van de regio's als het beleid van de gemeente blijkt dat behoefte is aan een gevarieerde samenstelling van het woningbouwprogramma. In het gemeentelijk beleid wordt daarom ingezet op het vergroten van het huur- en koopaanbod geschikt voor jong en oud. Daarnaast wil de gemeente ruime koopwoningen in het hogere segment toevoegen. In Loosbroek ligt in de periode tot 2021 de nadruk op het realiseren van ruime grondgebonden koopwoningen voor gezinnen en betaalbare grondgebonden koopwoningen voor jonge starters/gezinnen. Ook wordt ingezet op het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen.

Het initiatief tussen de Krommedelseweg en de Schaapsdijk voorziet in de kwalitatieve behoefte van de gemeente Bernheze, door een gevarieerd woningbouwprogramma te bieden met goedkopere rijwoningen (circa < € 210.000), duurdere rijwoningen (circa € 250.000 - € 300.000) en 2-onder-1 kapwoningen die hiertussen vallen. Daarnaast worden 5 sociale huurwoningen toegevoegd. Op deze manier wordt door het initiatief tegemoetgekomen aan de behoefte in de gemeente Bernheze om te bouwen voor (jonge) gezinnen en senioren en zo een evenwichtige bevolkingsopbouw te behouden.

¹² CBS (2018). Voorraad woningen: woningtype, oppervlakteklasse, regio.