



Laddertoets Generaal de Bonskazerne Grave

Ontwikkeling van 117 woningen in
de gemeente Land van Cuijk

Stec Groep aan BOEi

Bouke Timmen, Lotte Huiskens & Beer Janssens
6 februari 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	3
2	Uitgangspunten	4
2.1	Profiel Generaal de Bonskazerne in Grave	4
2.2	Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling en is Ladderplichtig.....	5
2.3	Generaal de Bonskazerne betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.....	5
3	Woningbehoefte	7
3.1	Verzorgingsgebied is de gemeente Land van Cuijk.....	7
3.2	Vraag naar 2.680 woningen in periode 2023-2033 in gemeente Land van Cuijk	9
3.3	Harde plancapaciteit in gemeente Land van Cuijk biedt ruimte aan 1.849 woningen.....	11
3.4	Behoefte in gemeente Land van Cuijk aan 830 woningen in periode 2023 tot 2033	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als BOEi bent u bezig met de voorbereidingen voor het bestemmingsplan voor de Generaal de Bonskazerne in Grave (gemeente Land van Cuijk). Dit plan betreft de herontwikkeling van de voormalige legerkazerne aan de Generaal de Bonsweg. Het plan voor de kazerne moet ruimte gaan bieden aan een woningbouwprogramma van 117 woningen. Deze worden gerealiseerd in een deel van de bestaande legeringsgebouwen. De precieze invulling van de legeringsgebouwen komt organisch en gefaseerd tot stand, maar bestaat uit een mix van sociale huur- en koopwoningen. Uw visie bij herbestemming van de kazerne is betrokken wonen, ofwel ongedwongen collectief. Het gaat sterk om sociale cohesie, waarbij in de Bonskazerne mensen met verschillende achtergronden en mogelijkheden wonen en naar elkaar omkijken. Bijvoorbeeld door in gebouwen ruimte te bieden voor een Knarrenhof, of zelfbouw voor mensen met een afstand tot de hypotheekmarkt (via een klus-huur-koop constructie) of opvang voor speedzoekers in samenwerking met een woningcorporatie.



De huidige bestemming ('Gemengd') laat de ontwikkeling van woningbouw niet toe. Om de beoogde woningen mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan 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

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, checken 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 en de behoefte aan het plan.

2 Uitgangspunten

2.1 Profiel Generaal de Bonskazerne in Grave

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 Generaal de Bonskazerne in Grave

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het plan ligt in de gemeente Land van Cuijk, ten zuidwesten van de kern Grave. - Het plan bevindt zich aan de Generaal de Bonsweg en wordt via deze straat en de Steegschenhofscheweg ontsloten.
Huidige bestemming	- Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan 'Generaal de Bonskazerne Velp' (vastgesteld 28-01-2014). - Het plangebied is volgens het bestemmingsplan aangeduid als 'Gemengd'.
Beoogde bestemming	- De beoogde bestemming voor het plangebied betreft wonen. - Het plan bevat maximaal 117 woningen (116 appartementen en 1 beheerderswoning). - De appartementen worden uitgevoerd in mix van huur en koop. Het gaat om circa 88 eenheden in de sociale koop en circa 28 eenheden in de sociale huur. De beheerderswoning betreft ook huur.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	Ja, het plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	Het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied.
Locatieprofiel	

Bron: Stec Groep, (2023).

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 woningen¹ in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de beoogde woningen (117 maximaal) in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Van een **NSO** 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. In het plan Generaal de Bonskazerne wordt een substantiële bestemming voor wonen toegekend aan gronden in het plangebied waar dit op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk is. Ofwel: het nieuwe bestemmingsplan voor de Generaal de Bonskazerne is Ladderplichtig. Dit betekent dat een beschrijving van de behoefte in ieder geval nodig is.

2.3 Generaal de Bonskazerne betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied

Voor ontwikkelingen buiten 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.’

¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

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 BSG².

De gronden in het plangebied zijn reeds bestemd voor een stedelijke functie, namelijk gemengd. Daarnaast betreft de planlocatie de voormalige Generaal de Bonskazerne. Belangrijk hierbij is dat het gaat om transformatie van de bestaande bebouwing. Op de huidige locatie is al een stedenbouwkundig samenstelsel van bebouwing aanwezig waardoor we spreken van BSG. Een extra afweging van alternatieven binnen BSG is hierdoor niet nodig.

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



Bron: Buro Stedenbouw bv (2022), Ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Stec Groep (2023).

² zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340. Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

3 Woningbehoefte

3.1 Verzorgingsgebied is de gemeente Land van Cuijk

Om de behoefte aan het plan in beeld te kunnen brengen, moeten we eerst bepalen wat het verzorgingsgebied (c.q. de marktregio) is van de ontwikkeling. Het gaat bij de Ladder onder meer om zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder het voorkomen van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. Deze binnenlandse migratie zit – naast de buitenlandse migratie, geboorte en sterfte – al in de huishoudensprognose en dus de vraagraming. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. In dit geval is gemeente Land van Cuijk het verzorgingsgebied (de marktregio); we baseren ons hierbij op het beoogde type plan en verhuisbewegingen, we lichten dit hieronder toe.

Bijna 60% van de inkomende verhuizingen afkomstig uit gemeente Land van Cuijk zelf

Op basis van CBS-migratiecijfers van alle verhuisde personen bleek dat in de periode 2011 tot en met 2021 circa 59% van alle vestigers in de gemeente Land van Cuijk, uit de gemeente Land van Cuijk zelf kwam. Daarnaast zijn er verhuisrelaties met omliggende gemeenten. In totaal is circa 5% van de inkomende verhuizingen naar de gemeente Land van Cuijk afkomstig uit de gemeente Nijmegen, 2% uit Gennep, 2% uit Maashorst, 2% uit Venray, 2% uit Oss, 1% uit Wijchen, 1% uit Eindhoven en 1% uit Arnhem. Ook zien we dat zo'n 2% van de inkomende verhuizingen naar de gemeente Land van Cuijk afkomstig is uit de gemeente Westerwolde en 1% uit de gemeente Gilze en Rijen. Met name Westerwolde vormt een duidelijke uitzondering op het nabijheidsprincipe van inkomende verhuizers. Dit geldt in zekere mate ook voor de gemeente Gilze en Rijen. Dit komt naar verwachting door de asielzoekerscentra in Ter Apel (Westerwolde), Gilze (Gilze en Rijen) en Grave (Land van Cuijk). De overige 22% van de inkomende verhuizingen zijn afkomstig uit overige gemeenten in Nederland.

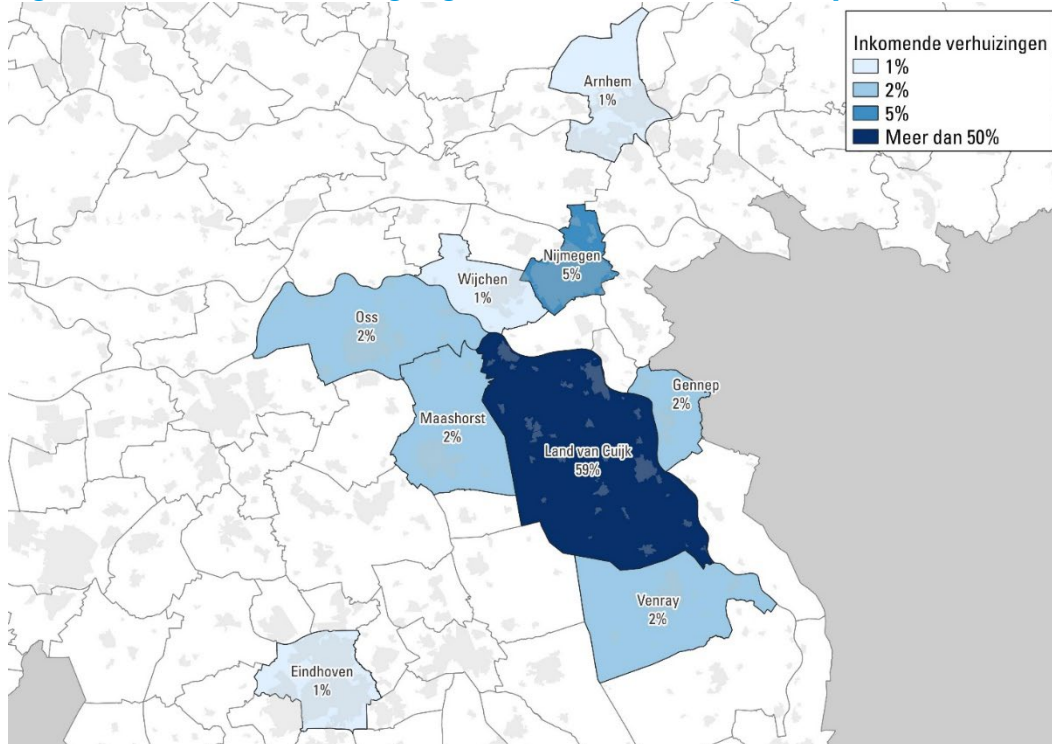
In de gemeente Land van Cuijk is dus circa 59% van het aantal inkomende verhuizingen afkomstig uit de gemeente zelf. Daarnaast is er geen grote verhuisrelatie met andere gemeenten die er op kan duiden dat het verzorgingsgebied groter is dan enkel de gemeente Land van Cuijk. Dit betekent dat er sprake is een lokale marktregio en daarom hanteren we de gemeente Land van Cuijk als verzorgingsgebied.

Tabel 2: Inkomende verhuizingen gemeente Land van Cuijk in de periode 2011 - 2021

		Aantal verhuisde personen	Aandeel van de totale instroom
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Land van Cuijk		46.670	59%
Totaal verhuisde personen van buiten gemeente Land van Cuijk		32.180	41%
Top 10 inkomende verhuisrelaties	Nijmegen	3.970	5%
	Gennep	1.670	2%
	Maashorst	1.570	2%
	Venray	1.500	2%
	Westerwolde	1.330	2%
	Oss	1.190	2%
	Wijchen	1.050	1%
	Eindhoven	940	1%
	Arnhem	830	1%
	Gilze en Rijen	780	1%
Overige gemeenten in Nederland		17.360	22%
Totaal		78.850	100%

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

Figuur 2: Inkomende verhuizingen gemeente Land van Cuijk in de periode 2011-2021



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

Woningmarkt Grave minder lokaal georiënteerd: zo'n 40% van verhuizingen uit voormalige gemeente

Op 1 januari 2022 is de gemeente Land van Cuijk ontstaan door een fusie van de voormalige gemeenten Grave, Cuijk, Mill en Sint Hubert, Boxmeer en Sint Anthonis. Het plan Generaal de Bonskazerne bevindt zich in de voormalige gemeente Grave. We zoomen daarom voor de volledigheid tevens in op de verhuisgegevens in de periode 2011 - 2021 van de voormalige gemeente Grave. Hieruit constateren we dat de voormalige gemeente Grave minder lokaal georiënteerd is dan de gemeente Land van Cuijk gemiddeld. Circa 40% van de verhuizingen vindt binnen de voormalige gemeente Grave plaats en 60% van de instromers komt van buiten. Dit wordt deels verklaard door het asielzoekerscentrum in Grave, maar ook door de ligging ten opzichte van (de regio) Nijmegen, waar de druk op de woningmarkt momenteel erg hoog is. We zien met name dat het aantal vestigers uit de gemeenten Nijmegen (circa 6%) en Wijchen (circa 4%) relatief hoog is.

De Ladder heeft onder andere als doel planoverschotten op de (regionale) woningmarkt te voorkomen. Gezien de ligging van het plan en verhuisrelatie van de voormalige gemeente Grave met onder andere de gemeenten Nijmegen en Wijchen, brengen we – als extra check – ook de vraag-aanbod verhouding in de regio in beeld. We zoomen in op Nijmegen en omgeving³. Volgens de Woningmarktmonitor (2021) bestaat de restbehoefte (woningbehoefte minus de woningen die in 2019, 2020 en 2021 gerealiseerd zijn) uit ruim 11.100 woningen. De harde plancapaciteit bestaat uit bijna 9.300 woningen. Er is dus geen sprake van overaanbod in de regio. Hierdoor taxeren wij dat er geen versturende effecten van overprogrammering in Nijmegen uitgaan naar de ontwikkeling in Grave.

³ Een van de drie subregio's in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

CONCLUSIES TEN AANZIEN VAN AANTREKKINGSKRACHT LAND VAN CUIJK EN GRAVE

Van alle verhuizingen in de gemeente Land van Cuijk komt circa 60% uit de eigen gemeente en circa 40% van buiten de gemeente. Vanuit Grave zien we echter dat zo'n 60% van buiten de gemeente komt. Dit duidt erop dat de woningmarkt in Grave minder lokaal georiënteerd is dan de gemeente Land van Cuijk als geheel. We hebben daarom ook de vraag-aanbodverhouding voor de regio Nijmegen en omgeving in beeld gebracht. Hieruit blijkt geen overaanbod aan harde plancapaciteit. Gezien er geen overaanbod is in de regio en de reguliere binnenlandse migratiecijfers in de prognose zijn verwerkt, hanteren we de gemeente Land van Cuijk als ruimtelijk verzorgingsgebied.

3.2 Vraag naar 2.680 woningen in periode 2023-2033 in gemeente Land van Cuijk

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. Uitgangspunt bij bepalen van de vraag is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

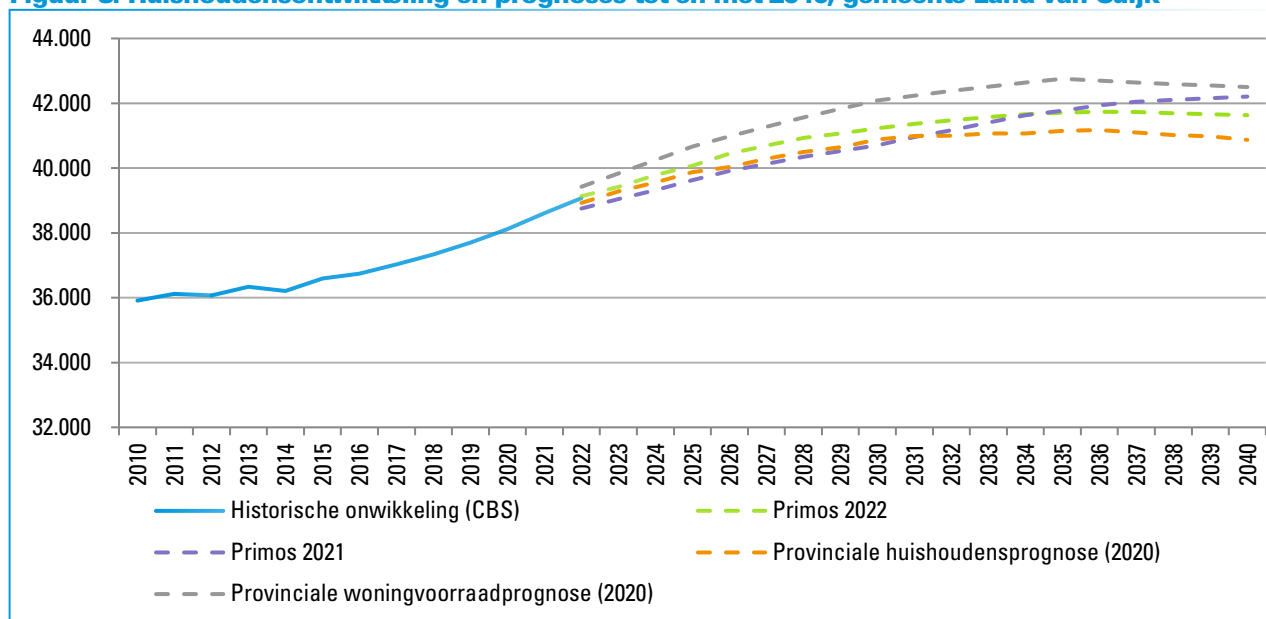
Provinciale prognose 2020 en Primos 2022 wijzen voor marktregio in dezelfde richting tot 2040

Primos 2022 is de meest actuele beschikbare prognose voor het bepalen van de woningvraag in de marktregio. Daarnaast zijn de provinciale huishoudens- en woningbehoefteprognose⁴ richtinggevend voor de (regionale) afspraken in Land van Cuijk. Deze prognoses houden rekening met het principe van concentratie van verstelijking⁵. De meest actuele prognoses van provincie Noord-Brabant komen uit 2020.

Onderstaand figuur toont de historische huishoudensontwikkeling en de prognoses tot en met 2040 voor de marktregio. Te zien is dat de verschillende huishoudensprognoses tot 2033 min of meer een eenzelfde stijgende trend volgen. Na 2033 zien we dat de Brabantse prognose een stabiliteit en vervolgens afname van het aantal huishoudens verwacht. Beide Primos prognoses verwachten een sterkere groei van het aantal huishoudens richting 2040 dan de provinciale prognose. De provinciale woningvoorraadprognose ligt de komende jaren hoger dan de huishoudensprognose. Dit wordt verklaard door het actuele woningtekort dat hierin is meegenomen. Te zien is dat ook deze prognose na circa 2035 stabiliseert.

⁴ 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.

⁵ Bron: Artikel 5.18 interim omgevingsverordening Noord-Brabant, lid 1 en lid 2.

Figuur 3: Huishoudensontwikkeling en prognoses tot en met 2040, gemeente Land van Cuijk

Bron: CBS (2022), Provincie Noord-Brabant (2020), Primos 2021 & 2022, 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 2021 en 2022. We laten deze verschillende prognoses zien om in te schatten in hoeverre de cijfers uit de provinciale prognose (2020) gangbaar zijn. Te zien is dat op basis van de provinciale huishoudensprognose (2020) een huishoudenstoename van circa 1.785 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 2.680 woningen in de komende tien jaar. De Primos prognose uit 2022 voorspelt een toename van 2.150 huishoudens en de Primos prognose uit 2021 gaat uit van een toename van circa 2.360 huishoudens. Hiermee liggen beide Primos prognoses tussen de provinciale huishoudensprognose en de provinciale woningvoorraadprognose in.

Tabel 3: Ontwikkeling prognoses in de gemeente Land van Cuijk 2023 – 2033

Huishoudens-prognose	Stand 2023	Stand 2033	Ontwikkeling 2023-2033
Provinciale woningvoorraadprognose (2020)	39.830	42.510	+2.680
Provinciale huishoudensprognose (2020)	39.285	41.070	+1.785
Primos 2022	39.420	41.570	+2.150
Primos 2021	39.040	41.400	+2.360

Bron: Provincie Noord-Brabant (2020), Primos 2021 & 2022, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Extra check Grave

Specifiek zoomen we ook in op de woningvraag in de voormalige gemeente Grave. Onderstaande tabel laat voor Grave de verwachte huishoudensontwikkeling van de komende tien jaar, volgens de provinciale huishoudens- en woningvoorraadprognose (2020) en de Primos prognose uit 2021⁶ zien. Te zien is dat op basis van de provinciale huishoudensprognose (2020) een huishoudenstoename van circa 290 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

⁶ In de Primos 2022 is de gemeente Grave logischerwijs niet opgenomen omdat de gemeente Grave sinds 1 januari 2022 onderdeel uitmaakt van de gemeente Land van Cuijk.

310 woningen in de komende tien jaar. De Primos prognose uit 2021 voorspelt een toename van 350 huishoudens. Hiermee verwacht de Primos prognose licht sterkere toename dan de provinciale huishoudensprognose en de provinciale woningvoorraadprognose.

Tabel 4: Ontwikkeling prognoses in de voormalige gemeente Grave 2023 – 2033

Huishoudens-prognose	Stand 2023	Stand 2033	Ontwikkeling 2023-2033
Provinciale woningvoorraadprognose (2020)	5.605	5.915	+ 310
Provinciale huishoudensprognose (2020)	5.565	5.855	+ 290
Primos 2021	5.385	5.735	+ 350

Bron: Provincie Noord-Brabant (2020), Primos 2021, bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

3.3 Harde plancapaciteit in gemeente Land van Cuijk biedt ruimte aan 1.849 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 (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Land van Cuijk bestaat uit 1.849 woningen (gemeente Land van Cuijk, peildatum 13 december 2022). Daarnaast zijn er in de gemeente nog diverse zachte plannen voor woningen. Deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming.

Tabel 5: Harde plancapaciteit in de gemeente Land van Cuijk

Plan capaciteit	
Harde plan capaciteit	1.849 woningen

Bron: Gemeente Land van Cuijk (peildatum 13 december 2022), bewerking Stec Groep (2023).

Extra check Grave

Ook brengen we specifiek de harde plancapaciteit in de voormalige gemeente Grave in beeld. De totale (netto) harde plancapaciteit in de voormalige gemeente Grave⁷ bestaat uit 161 woningen (gemeente Land van Cuijk, peildatum 13 december 2022).

Tabel 6: Harde plancapaciteit in de voormalige gemeente Grave

Plan capaciteit	
Harde plan capaciteit	161 woningen

Bron: Gemeente Land van Cuijk (peildatum 13 december 2022), bewerking Stec Groep (2023).

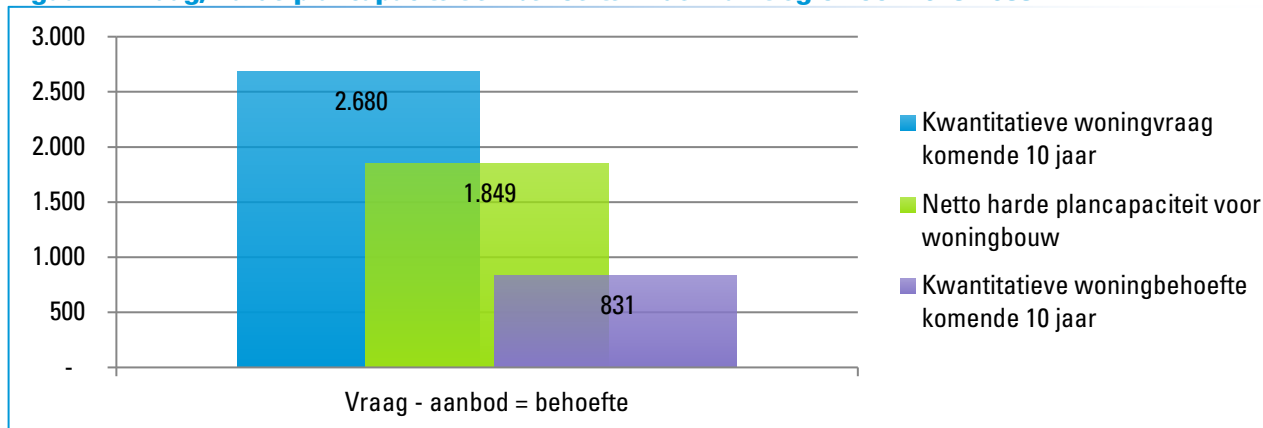
3.4 Behoeft in gemeente Land van Cuijk aan 830 woningen in periode 2023 tot 2033

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte, confronteren we de woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2023-2033. Onderstaand figuur toont de eerder vastgestelde woningvraag (3.2) en de totale harde plancapaciteit (3.3) in het verzorgingsgebied. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in de marktregio een totale behoefte resteert van circa 830 woningen voor de komende tien jaar.

In het plan Generaal de Bonskazerne zijn maximaal 117 woningen gepland. Deze woningen voorzien in een deel van de resterende behoefte aan 830 woningen in de periode 2023-2033 binnen het verzorgingsgebied.

⁷ Bestaande uit de kernen Grave, Velp, Escharen en Gassel.

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

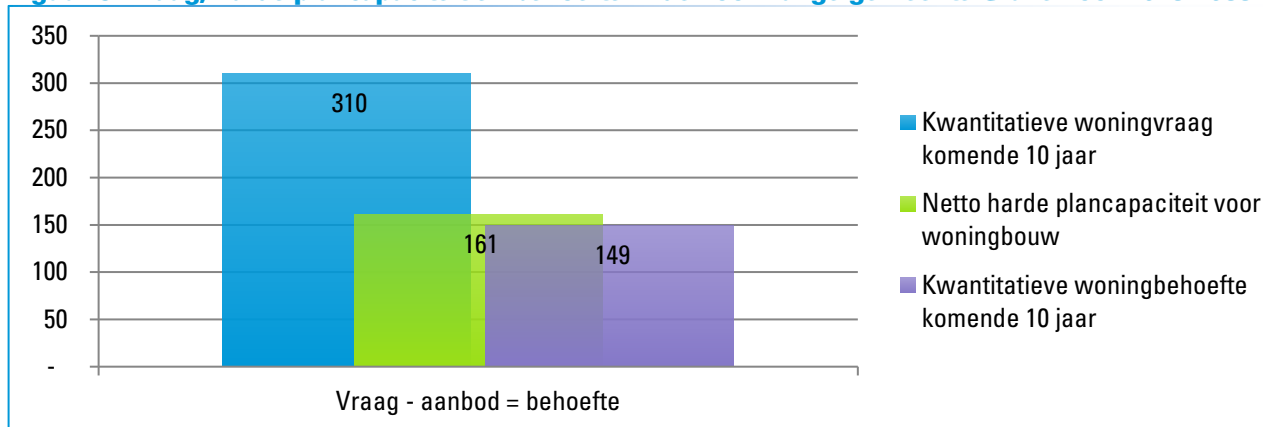


Bron: Provincie Noord-Brabant (2020), Gemeente Land van Cuijk (peildatum 13 december 2022), bewerking Stec Groep (2023).

Extra check Grave

Ook voor de voormalige gemeente Grave brengen we in beeld in hoeverre de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte. We confronteren de woningvraag (3.2) met de (netto) harde plancapaciteit (3.3). De behoefte brengen we in beeld voor de tienjaarsperiode 2023-2033. Onderstaand figuur toont de eerder vastgestelde woningvraag en de totale harde plancapaciteit in de voormalige gemeente Grave. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er een behoefte resteert van circa 150 woningen voor de komende tien jaar. In het plan Generaal de Bonskazerne zijn maximaal 117 woningen gepland. Deze woningen voorzien dus ook in de voormalige gemeente Grave in een behoefte.

Figuur 5: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de voormalige gemeente Grave voor 2023-2033



Bron: Provincie Noord-Brabant (2020), Gemeente Land van Cuijk (peildatum 13 december 2022), bewerking Stec Groep (2023).

Ontwikkeling van het plan Generaal de Bonskazerne draagt bij inlopen woningtekort en leidt niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Het beoogde plan voor de Generaal de Bonskazerne voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen. Momenteel is er bovendien al een tekort aan woningen in de provincie Noord-Brabant, waaronder binnen het verzorgingsgebied (Land van Cuijk). De ontwikkeling van het plan zorgt daarmee voor het inlopen van een deel van het tekort. De ontwikkeling leidt daarmee naar verwachting niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten zoals onaanvaardbare leegstand (elders). Het plan voorziet bovendien in de herontwikkeling van bestaande bebouwing en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied.