



Laddertoets Het Korenveld Wanroij

Ontwikkeling van 80 woningen en 10
zorgwoningen in gemeente Land van Cuijk

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Uw situatie.....	3
1.2	Onze aanpak	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	5
2.1	Herontwikkeling Welkoop-locatie naar woningbouw: het Korenveld.....	5
2.2	Plan kwalificeert zich als 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling.....	6
2.3	Het plan Korenveld ligt binnen bestaand stedelijk gebied.....	7
2.4	Marktregio is de gemeente Land van Cuijk	9
2.5	Beleidskaders: gericht op transformatielocaties en groei tot 2030....	10
3	Plan voorziet in woningbehoefte	12
3.1	Vraag naar circa 2.420 tot 2.955 woningen in marktregio tot 2032 ...	12
3.2	Harde plancapaciteit in marktregio biedt ruimte aan circa 1.700 woningen.....	13
3.3	Plan kan voorzien in behoefte aan circa 720 tot 1.255 woningen tot 2032	13
3.4	Plan kan gezien vergrijzing daarnaast voorzien in vraag aan zorgwoningen.....	14

1 Inleiding

1.1 Uw situatie

U bent als Korenveld Wanroij B.V. bezig met de voorbereidingen voor het bestemmingsplan voor het plan Korenveld in Wanroij (gemeente Land van Cuijk, per 1 januari 2022). Dit plan betreft de herontwikkeling van de voormalige Boerenbondfabriek aan de Molenstraat 6, ook wel bekend als de Welkoop-locatie. Het totale plangebied beslaat circa twee hectare. Binnen dit plangebied beoogt u de ontwikkeling van 80 reguliere woningen in verschillende typologieën (woonbestemming). Het gaat om circa 20 appartementen, 15 seniorenwoningen en 55 reguliere grondgebonden woningen (waaronder rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen). Daarnaast beoogt u de ontwikkeling van 10 onzelfstandige zorgwoningen (maatschappelijke bestemming), met kleinschalige bijbehorende voorzieningen om zorg te kunnen verlenen (denk aan een kantoor, keuken of opslag). Hiermee wilt u faciliteren dat zorg beschikbaar is op de locatie, waar bewoners van de zelfstandige appartementen en (senioren)woningen ook gebruik van kunnen maken. Dit draagt bij aan de vraag naar zelfstandige woonvormen op het snijvlak van wonen met zorg.

Het plangebied ligt aan één van de historische linten van Wanroij. Het plan omvat een grote kavel (de voormalige fabriek) met een aantal kleinere kavels aan het lint. Aan de zuidwestkant van het plangebied ligt een sportterrein met onder andere tennisbanen en twee voetbalvelden. Met de herontwikkeling van de locatie beoogt u de schakel te versterken tussen het bedrijventerrein aan de oostkant van het plangebied en het centrum van Wanroij ten westen hiervan. Zoals u beschrijft in de verkavelingsstudie beoogt u in te spelen op het aanhelen van de lintbebouwing aan de dorpskern. Hierbij wilt u de historische kenmerken van de locatie behouden, door eventueel herontwikkeling van de bestaande industriële bebouwing in combinatie met nieuwbouw.

Figuur 1: Beoogde kavelindeling Korenveld



Het huidige bestemmingsplan staat op de locatie nog geen ontwikkelingen voor woningbouw of zorgwoningen toe. Om deze (her)ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig. Onderdeel van het bestemmingsplan is ook een zorgvuldige toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). U vraagt nu aan ons, als onafhankelijke partij, een Laddertoets voor de beoogde ontwikkeling.

1.2 Onze aanpak

In onze aanpak volgen we nadrukkelijk de Laddersystematiek. Daarvoor toetsen we 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 (zorg)woningen 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?

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de uitgangspunten die we hanteren voor uw plan. Hiervoor maken we een projectprofiel en analyseren we relevante beleidskaders. Ook checken we of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of sprake is van bestaand stedelijk gebied en wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is voor de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 bepalen we de behoefte aan het plan.

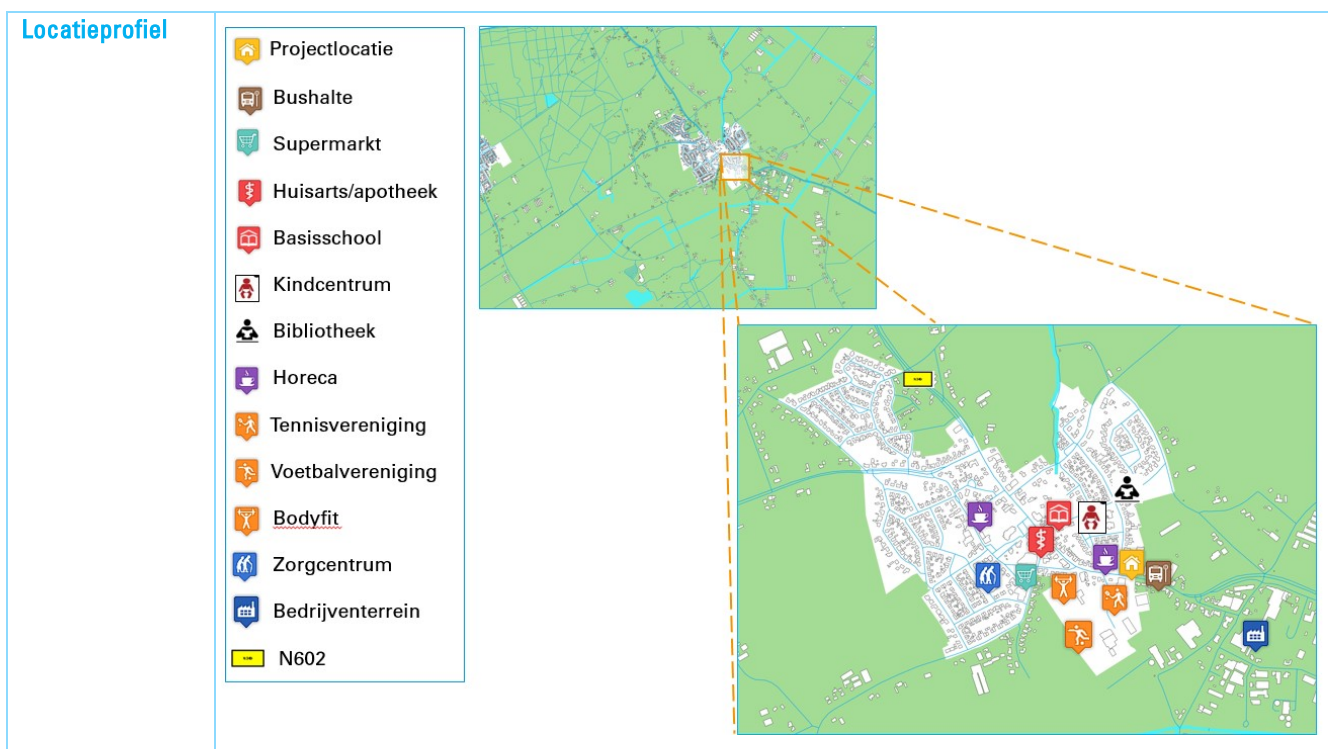
2 Uitgangspunten

2.1 Herontwikkeling Welkoop-locatie naar woningbouw: het Korenveld

We bekijken de omgeving, ligging en andere kenmerken van het plan. Dit vatten we kort en krachtig samen in een projectprofiel, welke dient als basis voor de Laddertoets. Onderdelen hiervan lichten we later toe.

Tabel 1: Projectprofiel locatie Korenveld

Kenmerk	Toelichting
Ligging & ontsluiting	- Het plan ligt aan een historisch lint en dicht tegen de kern van Wanroij, in de gemeente Land van Cuijk. - Het plan is ontsloten via de Molenweg (N602), vanaf hier is het 10 minuten rijden naar de A73.
Huidige bestemming	- Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied betreft primair 'Bedrijventerrein Molenveld', vastgesteld op 30 september 1993. - Het plangebied is grotendeels aangemerkt voor bestemming 'Mengvoederbedrijf' (zie ook figuur 2). De randen van het plangebied zijn in het huidige bestemmingsplan aangemerkt als 'groenvoorzieningen'. - Het plangebied is grotendeels omsloten door het bestemmingsplan 'Kom Wanroij' (zie figuur 3), waarin verschillende stedelijke functies mogelijk gemaakt worden (waaronder 'wonen' en 'sport'). - De hoeken in het noordoosten en noordwesten van het plangebied behoren tot bestemmingsplan 'Kom Wanroij'. Deze gronden zijn al bestemd voor 'wonen' en al bebouwd met een woning, die behouden blijft. De twee bestaande woningen worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
Beoogde bestemming	- De beoogde bestemming voor het plangebied betreft "woongebied", met functieaanduiding "zorgwoning" op de locatie waar 10 zorgwoningen mogelijk worden gemaakt. - Het plan bevat 80 reguliere woningen, waarvan ook 20 appartementen en 15 seniorenwoningen. - Het gaat om een kwalitatief gemengd programma (woningtypen, eigendom, prijzen) en is gericht op een mix van doelgroepen, wat de woningen ook geschikt maakt voor ouderen en zorgbehoevenden. - Daarnaast worden 10 onzelfstandige zorgwoningen ontwikkeld. - De ontwikkeling in het plangebied betreft een herontwikkeling, waarbij bestaande (grotendeels leegstaande) industriële bebouwing middels sloop-nieuwbouw getransformeerd wordt naar wonen.
Regionale afstemming woningbouw?	- De voormalige gemeente Sint Anthonis maakte deel uit van de woningmarktregio het Land van Cuijk. Op dit niveau werd woningbouw regionaal al afgestemd. Per 1 januari 2022 fuseren de gemeenten in deze regio tot één gemeente: Land van Cuijk. - Regio Land van Cuijk heeft een regionale woningmarktstrategie (uit 2018). Dit is de basis voor afspraken en afstemming, waarmee bestuurders van de gemeenten sturing geven aan de regionale woningmarkt. Naar verwachting zal Land van Cuijk als gemeente deze uitgangspunten blijven volgen. - De provincie Noord-Brabant borgt dat gemeenten bouwen voor hun eigen behoefte, om overschotten in de regio(gemeenten) te voorkomen. De provinciale woningbehoefte-prognose is dan ook richtinggevend voor de gezamenlijk te maken afspraken.
Nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO)?	- Het plan maakt 80 reguliere woningen planologisch mogelijk, en kwalificeert zich daarmee als woningbouwlocatie. De 10 onzelfstandige zorgwoningen zijn ondergeschikt aan de woningbouw. - Op grond van het huidige bestemmingsplan is de bouw van (zorg)woningen niet mogelijk. - Ja: vanwege de omvang van het plan en de benodigde functiewijziging beschouwen we de locatie daarom als nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Bestaand stedelijk gebied (BSG)?	- De huidige bestemming van het plangebied laat een stedelijke functie toe, namelijk 'Mengvoederbedrijf'. - Op de locatie is al bebouwing aanwezig. De ontwikkeling bevat transformatie van bestaand vastgoed. - De locatie kan, gelet op de ligging van het plangebied binnen het stedelijk weefsel van Wanroij, gezien worden als inbreidingslocatie. De omliggende functies hebben onder andere de stedelijke functies 'wonen' (noorden en oosten) en 'sport' (westen). - Ja: het plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied (BSG).
Ruimtelijk verzorgingsgebied?	- De marktregio voor dit plan betreft de gemeente Land van Cuijk (gefuseerd per 1 januari 2022). - Circa 60% van de verhuisbewegingen vindt binnen de gemeente Land van Cuijk plaats.



Bron: Stec Groep 2021.

2.2 Plan kwalificeert zich als ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling

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 circa 80 reguliere woningen in het voorgenomen plan zich kwalificeren als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro.

Voor 'andere stedelijke ontwikkelingen' waaronder maatschappelijke (zorg)functies geldt vaak dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als het ruimtebeslag meer dan 500 m² bedraagt. De 10 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen in uw plan blijven binnen de omvang² van 500 m². Hiermee zouden de maatschappelijke zorgwoningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn. In combinatie met de 80 reguliere woningen is dit echter wel een grotere ontwikkeling en kwalificeert deze zich wel als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6. Bro. Hierbij is de zorgfunctie ondergeschikt aan de woonfunctie.

Van een **NSO** is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt en veelal ook bij functiewijzigingen. Het vigerend bestemmingsplan van het plangebied is 'bedrijventerrein Molenveld' (vastgesteld op 30 september 1993). Gronden in het plangebied zijn bijna geheel bestemd voor de functie 'mengvoederbedrijf'. Daarnaast zijn aan de randen van het plangebied ook gronden bestemd voor 'groenvoorziening'. Voor het nieuwe bestemmingsplan taxeren wij daarom dat een zodanige functiewijziging noodzakelijk is, dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een Laddertoets nodig is voor de beoogde woningbouwlocatie.

2.3 Het plan Korenveld ligt binnen bestaand stedelijk gebied

Nu is gebleken dat het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is het van belang om vast te stellen of het plan binnen of buiten bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. Voor plannen buiten BSG geldt immers een zwaardere motiveerplicht voor de Ladder. Voor plannen binnen BSG hoeft alleen te worden aangetoond dat het plan voorziet in een behoefte (zie hiervoor hoofdstuk 3).

Voor ontwikkelingen buiten BSG is een nadere motivering van de locatieafweging vereist. Daarom checken we hier of het voorgenomen plan binnen BSG ligt. 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 en het huidige gebruik van een plangebied relevant kunnen zijn. Geldt er bijvoorbeeld een agrarische bestemming die de ontwikkeling voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca uitsluit, dan is veelal geen sprake van BSG³.

In figuren 2 en 3 is de projectlocatie weergegeven en rood omlijnd. Het plangebied ligt stedenbouwkundig aan de rand van het bestaand stedelijk weefsel van Wanroij en is reeds bebouwd met bedrijfsgebouwen. We taxeren daarom dat het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk weefsel.

Ook planologisch is sprake van bestaand stedelijk gebied. Zoals al aangegeven zijn de gronden in het plangebied momenteel bestemd voor stedelijke functies, namelijk grotendeels 'mengvoederbedrijf' en 'groenvoorzieningen' aan de randen. Op de locatie zijn stedelijke functies dus al toegestaan.

Om bovenstaande redenen taxeren we – gelet op het bestaande stedenbouwkundig samenspel van bebouwing en de vigerende bestemming – dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt. Dit is

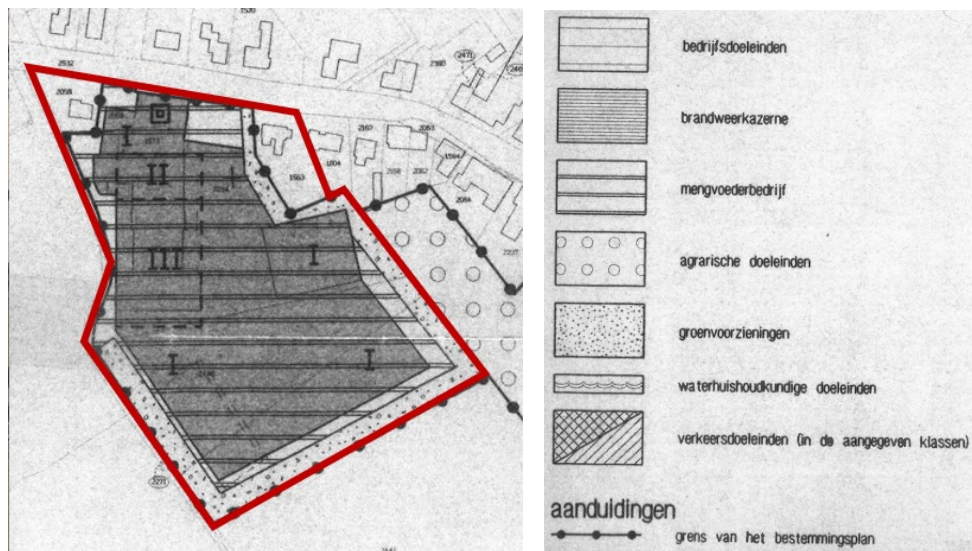
¹ ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 Zie ook de nieuwe Ladderhandreiking van het Rijk: www.infomil.nl

² U gaat uit van gemiddeld 45 vierkante meter per bewoner.

³ Zie bijvoorbeeld: ABRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340.

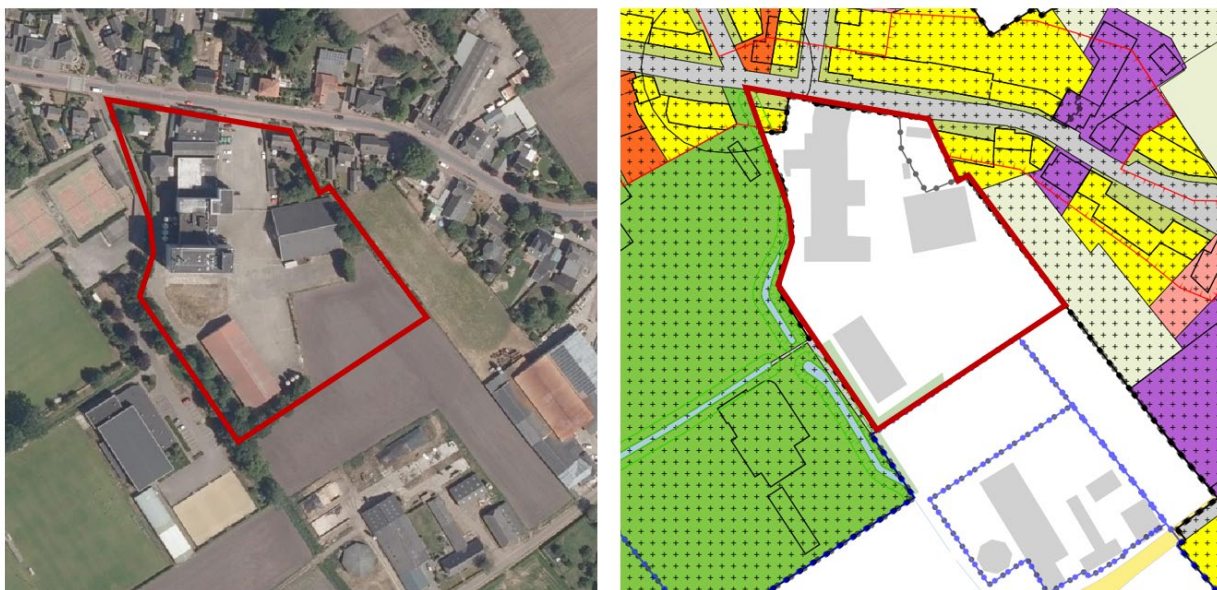
in lijn met de principes van de Ladder waardoor de Laddertoets beperkt kan blijven tot een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Figuur 2: Vigerende bestemming locatie plan Korenveld (ronde contour: nieuwe bestemmingsplan)



Bron: Gemeente Sint-Anthonis (2021).

Figuur 3: Ligging en omgeving locatie plan Korenveld (ronde contour: nieuwe bestemmingsplan)



Bron: ruimtelijkeplannen.nl (2021).

2.4 Marktregio is de gemeente Land van Cuijk

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van het ruimtelijk verzorgingsgebied: de marktregio. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Voor woningbouw baseren we ons voor bepaling van de marktregio op verhuisgegevens.

Gemeente Land van Cuijk lokaal georiënteerd

CBS-migratiegegevens van alle verhuisde personen (tussen 2011 en 2019) tonen aan dat ongeveer 61% van de inkomende verhuizingen in de gemeente Land van Cuijk binnengemeentelijk plaatsvindt. Dit betekent dat het zwaartepunt van de inkomende verhuisstromen vanuit de eigen gemeente komt. Dit duidt op een hoofdzakelijk lokale (gemeentelijke) woningmarkt. Zie onderstaande tabel.

Daarnaast zijn er voornamelijk (ingaaende en uitgaande) verhuisrelaties met de grotere gemeenten in de directe omgeving van gemeente Land van Cuijk. Het gaat om de gemeenten Nijmegen (4,9%), Gennepe (2,2%), Venray (1,9%), Oss (1,5%) en Wijchen (1,3%).⁵

Tabel 2: Aandeel verhuisde personen van/naar Land van Cuijk (top 8) in 2011-2019

Vanuit gemeenten (top 10) naar Land van Cuijk	Aandeel	Naar gemeenten (top 10) vanuit Land van Cuijk	Aandeel
Land van Cuijk	60,6%*	Land van Cuijk	57,3%*
Nijmegen	4,9%	Nijmegen	6,0%
Gennepe	2,2%	Eindhoven	1,9%
Venray	1,9%	Gennepe	1,7%
Oss	1,5%	Venray	1,6%
Wijchen	1,3%	Oss	1,6%
Eindhoven	1,3%	Uden	1,5%
Westerwolde	1,2%	's-Hertogenbosch	1,2%
Overig Nederland	25,3%	Overig Nederland	27,2%
Totaal (incl. binnenverhuizingen)	100%	Totaal (incl. binnenverhuizingen)	100%

Bron: CBS (2021, gegevens periode 2011-2019), bewerking Stec Groep (2021). *Relatieve aandeel interne verhuizingen verschilt door verschil in totaal aantal inkomende (62.266) en uitgaande (65.828) personen in periode 2011-2019.

Ruimtelijk verzorgingsgebied van woningbouw in beoogd plan is gemeente Land van Cuijk

Op basis van bovenstaande gegevens taxeren we dat het ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio) voor de woningbouw in het beoogde plan de gemeente Land van Cuijk is. Het aandeel van inkomende (en uitgaande) verhuizingen vanuit deze gemeenten is ongeveer 60%.

HUISHOUDENSPROGNOSES HOUDEN REKENING MET REGULIERE MIGRATIESTROMEN

In huishoudensprognoses zijn reguliere migratiecijfers verwerkt en daarmee is ook het stukje regionale migratie als onderdeel van de gemeentelijke behoefte meegenomen. Ofwel: in de verwachte huishoudensontwikkeling voor Land van Cuijk is de reguliere regionale migratie verwerkt.

⁵ Westerwolde vormt een duidelijke uitzondering op het nabijheidsprincipe van inkomende verhuizers. Dit komt naar verwachting door de asielzoekerscentra in Ter Apel (Westerwolde) en Grave (Land van Cuijk).

2.5 Beleidskaders: gericht op transformatielocaties en groei tot 2030

In deze paragraaf gaan we in op de mate waarin het voorgenomen plan voldoet aan het kaderstellend beleid. Zowel beleid van de provincie Noord-Brabant als de regio Land van Cuijk stelt dat woningbouwplannen vraaggericht ontwikkeld moeten worden en aan moeten sluiten op de behoefte (ook op langere termijn). Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik van belang: inbreiding gaat voor uitbreiding. Daarnaast worden herstructurerings- en transformatielocaties voor woningbouwontwikkelingen expliciet genoemd. De voorgenomen woningbouwontwikkeling betreft een transformatielocatie binnen de bestaande kern van Wanroij en sluit daarmee aan op de provinciale, regionale en lokale beleidskaders.

Hieronder lichten we een aantal uitgangspunten per beleidsdocument toe, waaruit blijkt dat het beoogde plan past binnen de provinciale, regionale en lokale beleidskaders.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

Vanuit provinciaal perspectief zijn goed functionerende regionale woningmarkten in Noord-Brabant belangrijk, zodat 'wonen' optimaal bijdraagt aan een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat. Vanuit deze gedachte markeert en agendeert de Brabantse Agenda Wonen een aantal belangrijke woningmarkt-opgaven. Deze zijn vertaald naar actielijnen en richtinggevend principes die aangeven waar de komende jaren de accenten liggen voor bouwen en wonen in Noord-Brabant. Enkele daarvan zijn:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op binnenstedelijke locaties en op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend vastgoed: zorgvuldig ruimtegebruik geldt hier als uitgangspunt.
- Ruim baan voor goede woningbouwplannen: woningbouw realiseren op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties (leegstaand vastgoed) binnen bestaand stedelijk gebied.
- Ontwikkelen van vraaggerichte woningbouwplannen: het is belangrijk dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus voldoende aansluit op de (veranderende) vraag.
- Zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering: om in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen.
- Versterken van de samenwerking op de regionale woningmarkt: met de gemeente als eerste aan zet.

Regionale Woningmarktstrategie van het Land van Cuijk (2018)

Binnen de provincie Noord-Brabant zijn verschillende regionale woningmarktgebieden of samenwerkingsverbanden te onderscheiden. De voormalige gemeente Sint Anthonis maakt onderdeel uit van de regio Land van Cuijk. Met de Regionale Woningmarktstrategie geven de bestuurders van de gemeenten Boxtmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis sturing aan de regionale woningmarkt. Per 1 januari fuseren de gemeente in deze regio tot gemeente Land van Cuijk. De provincie Noord-Brabant is vanuit haar rol als toezichthouder op de woningmarkt nadrukkelijk betrokken bij deze woningmarktstrategie, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

In de regionale woningmarktstrategie wordt de ambitie uitgesproken om richting 2030 te groeien. Het gaat hierbij niet alleen om het wonen 'sec', maar ook om de meerwaarde van wonen als één van de drijvende krachten achter tal van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-kwalitatieve (transitie)opgaven. Samen met woonpartners zijn in de regionale woningmarktstrategie een aantal uitgangspunten benoemd die samen de kern vormen van de visie. Het gaat onder andere om:

- Een vitale regio: de regio gaat geen plannen maken, maar de productie en realisatie van bestaande plannen versnellen. Het doel is om tot 2030 nog met 3.000 tot 4.000 extra woningen te groeien.
- Een gezonde woningmarkt: woningbouw voor de actuele vraag van vandaag én met het oog op morgen. Het doel is om met gezond verstand – flexibel en adaptief – optimaal in te spelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.
- De juiste woning op de juiste plek: de vraag in de kleinere kernen vraagt onder andere om maatwerk en een verschillende aanpak van gebiedsontwikkeling. Daarbij kijken alle gemeenten afzonderlijk ook nadrukkelijk naar de mogelijkheden voor woningrealisatie in leegstaand of vrijkomend vastgoed.

Structuurvisie Kernen Sint Anthonis (2017)

Gezien de fusie van de gemeenten in regio Land van Cuijk per 1 januari 2022 is er nog geen gemeentelijk beleid op niveau van deze fusiegemeente. Voor het lokale beleid beroepen we ons daarom nog op de voormalige gemeente Sint Anthonis.

De structuurvisie van de gemeente Sint Anthonis bevat een integrale visie op de toekomst, met hierin de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente en kernen tot 2030. Op het gebied van woningbouw wil de gemeente Sint Anthonis een prettige woongemeente blijven, met kwalitatief goede woonmilieus. Hierbij hanteert de gemeente een aantal richtinggevende uitgangspunten, waaronder de volgende:

- Sint Anthonis bouwt voor de eigen lokale behoefte, rekening houdend met de regionale afspraken. Hiermee wordt onderlinge concurrentie binnen Land van Cuijk voorkomen. Het aantal nieuwe woningen in Sint Anthonis wordt afgestemd op de omvang van de kern (het huidige aantal inwoners). In alle kernen is in principe woningbouw mogelijk ('organische groei').
- Een deel van het woningbouwprogramma wordt ingevuld door transformatie: nieuwe woningbouw zal zoveel mogelijk binnen de dorpen worden gerealiseerd. Het is wenselijk dat bij individuele gebouwen die hun functie verliezen, of die leeg komen te staan, de mogelijkheid voor hergebruik bekeken wordt.
- De Boerenbond-locatie wordt genoemd als een mogelijke herontwikkelingslocatie in Wanroij.

3 Plan voorziet in woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve behoefte in de marktregio aan het voorgenomen plan. We gaan eerst in op de woningvraag tot 2032 in de marktregio. Daarna gaan we in op de plancapaciteit (hard) binnen de marktregio, om ten slotte vast te kunnen stellen of het plan voorziet in een behoefte.

3.1 Vraag naar circa 2.420 tot 2.955 woningen in marktregio tot 2032

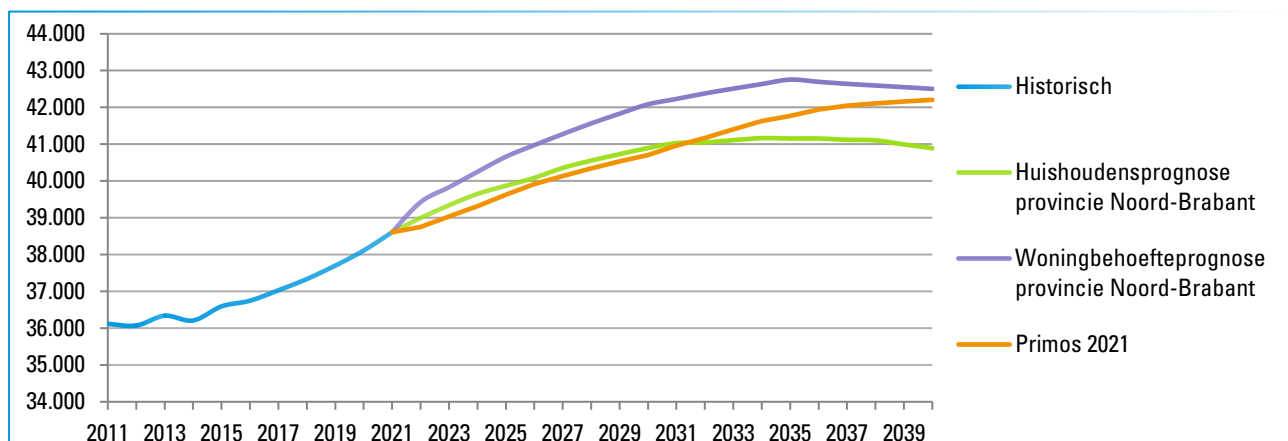
Om de additionele woningvraag binnen de marktregio te bepalen brengen we verschillende actuele huishoudensprognoses in beeld. We kijken hiervoor naar de huishoudensontwikkeling in de periode 2022 tot 2032. Dit omdat 2021 ten tijde van vaststelling van dit bestemmingsplan (grotendeels) verstreken zal zijn. Hiermee borgen we dat we voor de behoeftebepaling tien jaar vooruit kijken. Uitgangspunt bij bepalen van de woningvraag is dat ieder extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Provinciale prognose 2020 en Primos 2021 wijzen voor marktregio in dezelfde richting tot 2040

Primos 2021 is de meest actuele beschikbare prognose voor het bepalen van de woningvraag in de marktregio. Daarnaast zijn de provinciale huishoudens- en woningbehoefteprognose⁷ richtinggevend voor de (regionale) afspraken in Land van Cuijk. Deze prognoses houden rekening met het principe van concentratie van verstelijking⁸. 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 prognoses eenzelfde stijgende trend volgen. Primos 2021 en de Provinciale Woningbehoefteprognose voorspellen een vergelijkbare groei tot en met 2040. Het gaat om een groei van respectievelijk 3.455 en 3.080 huishoudens tussen 2022 en 2040. Bovendien liggen de prognoses in lijn met de historische huishoudensontwikkeling (CBS) van de afgelopen tien jaar.

Figuur 4: Huishoudensontwikkeling en prognoses t/m 2040, gemeente Land van Cuijk



Bron: CBS (2021), Provinciale prognoses (provincie Noord-Brabant, 2020), Primos-prognose (Abf, 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

⁷ 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.

⁸ Bron: Artikel 5.18 interim omgevingsverordening Noord-Brabant, lid 1 en lid 2.

Woningvraag in gemeente Land van Cuijk is 2.420 tot 2.955 tot 2032

Onderstaande tabel 3 toont de ontwikkeling van de woningvraag in Land van Cuijk tussen 2022 en 2032, volgens de provinciale woningbehoefteprognose (2020) en Primos 2021. Te zien is dat op basis van deze prognoses een huishoudenstoename – en dus een woningvraag – van circa 2.420 tot 2.955 woningen te verwachten is voor de periode van 2022 tot 2032.

Tabel 3: Huishoudensontwikkeling (additionele woningvraag), gemeente Land van Cuijk

Gemeente	Stand huishoudens 1 januari 2021*	Ontwikkeling 2022-2032 Woningbehoefteprognose provincie	Ontwikkeling 2022-2032 Huishoudensprognose Primos 2021
Land van Cuijk	38.605	2.955	2.420

Bron: CBS (2021), Provinciale prognose (provincie Noord-Brabant, 2020), Primos-prognose (Abf, 2021). Bewerking Stec Groep (2021). Aantallen afgerond op vijftallen. *Stand 1 januari 2022 nog niet bekend.

VRAAG VANUIT AFZETBAARHEIDSONDERZOEK GEMEENTE SINT ANTHONIS

De (voormalige) gemeente Sint Anthonis heeft in 2021 een onderzoek⁹ uit laten voeren naar de gemeentelijke woonbehoefte, met daarbij ook inzichten over de regio Land van Cuijk (per 1 januari 2022 de gemeente Land van Cuijk). De woningbehoefte in dit onderzoek is ook gebaseerd op de Provinciale Woningbehoefteprognose uit 2020 en de Primos 2021 huishoudensprognose. Dit sluit aan bij de gebruikte prognoses in deze rapportage. Verschillen in aantallen komen door de gehanteerde perioden. In deze rapportage gaan we – conform Ladder – uit van een tienjaarsperiode van 2022 tot 2032, waar het afzetbaarheidsonderzoek de periode 2020 tot 2030 hanteert. Voor de gemeente Land van Cuijk gaat het in het afzetbaarheidsonderzoek om een huishoudensgroei van 2.784 (Provincie 2020) en 2.595 (Primos 2021).

3.2 Harde plancapaciteit in marktregio biedt ruimte aan circa 1.700 woningen

De totale harde plancapaciteit in de gehele marktregio (gemeente Land van Cuijk) bestaat uit ongeveer 1.700 woningen in vastgestelde of onherroepelijke plannen (bron: afzetbaarheidsonderzoek Atrivé, peildatum 1 juni 2021). Daarnaast zijn er zachte plannen voor circa 2.260 woningen – waaronder het plan Korenveld – en circa 1.600 nieuwe (zeer zachte) initiatieven.¹⁰

3.3 Plan kan voorzien in behoefte aan circa 720 tot 1.255 woningen tot 2032

Om te bepalen of de beoogde woningen in het plan kunnen voorzien in een behoefte confronteren we de additionele woningvraag met de (netto) harde plancapaciteit. De behoefte brengen we in beeld voor minimaal een tienjaarsperiode (bestemmingsplantermijn). In dit geval dus voor de periode 2022 tot 2032.

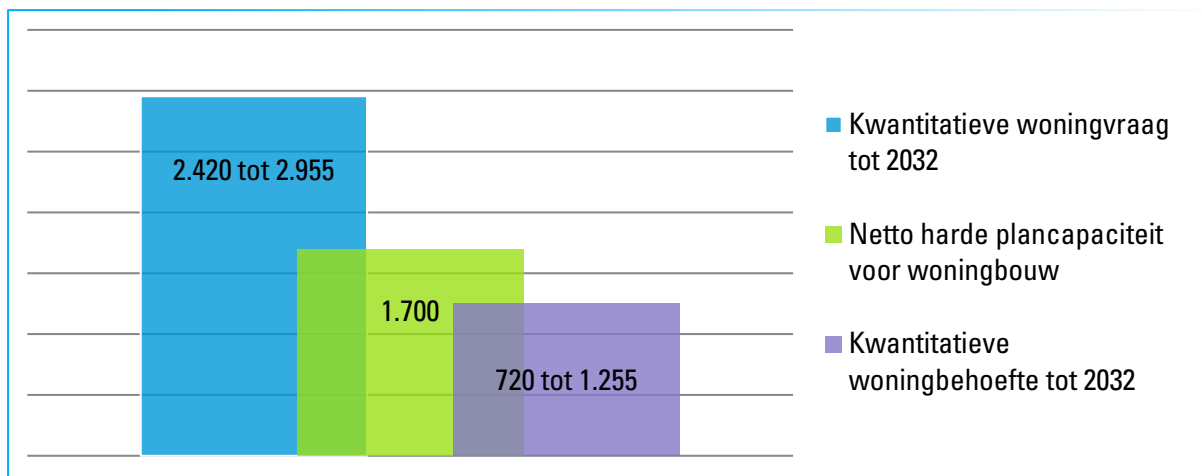
Onderstaande figuur toont de hiervoor vastgestelde additionele woningvraag (3.1) en de totale harde plancapaciteit in de marktregio (3.2) om in deze vraag te kunnen voorzien. Vervolgens wordt duidelijk wat de totale kwantitatieve additionele behoefte is in de marktregio. Te zien is dat er in de marktregio een totale kwantitatieve additionele behoefte bestaat aan zo'n 720 tot 1.255 woningen tussen 2022 en 2032.

De geplande 80 reguliere woningen (en 10 onzelfstandige zorgwoningen) in het voorgenumen plan Korenveld voorzien zo bezien in een woningbehoefte in de periode 2022-2032 binnen de marktregio. Wanneer de woningen in het plan in mindering worden gebracht op de totale additionele behoefte in de marktregio, resteert er nog een ruime woningbehoefte van circa 640 tot 1.175 reguliere woningen in de marktregio tot 2032.

⁹ Bron: Afzetbaarheidsonderzoek gemeente Sint Anthonis, Atrivé (14 oktober 2021).

¹⁰ Na de fusie op 1 januari 2022 komt een actueel overzicht op het niveau van de nieuwe fusiegemeente beschikbaar.

Figuur 5: Vraag, harde plancapaciteit en behoefte in de mark regio voor de periode 2021 tot 2032



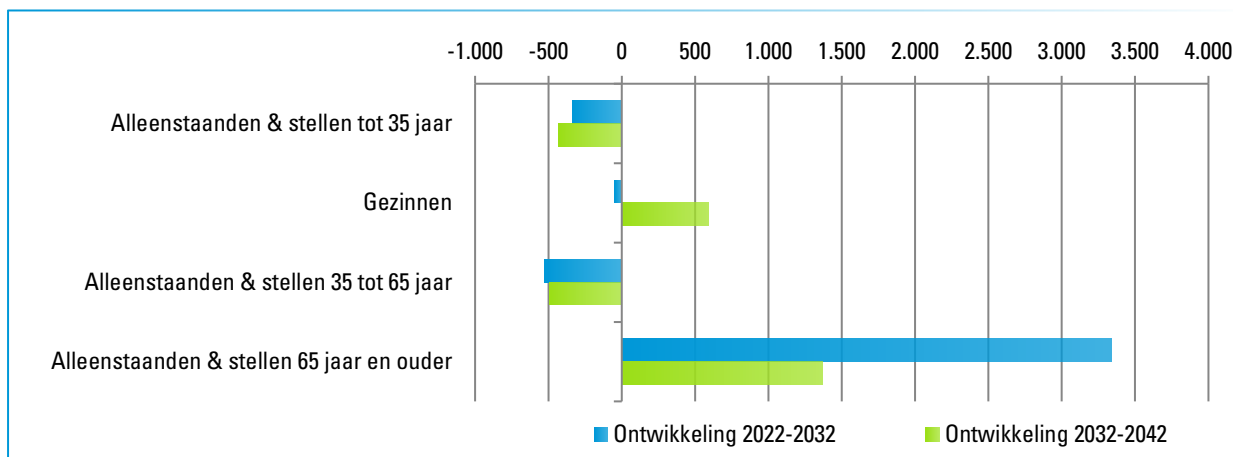
Bron: Provinciale prognose (provincie Noord-Brabant, 2020), Primos-prognose (Abf, 2021), Afzetbaarheidsonderzoek gemeente Sint Anthonis, Atrivé (14 oktober 2021). Bewerking Stec Groep (2021). Aantallen afgerond op vijftallen.

3.4 Plan kan gezien vergrijzing daarnaast voorzien in vraag aan zorgwoningen

Appartementen en seniorenwoningen voorzien in vraag vanuit groeiende groep 65-plushuishoudens

Het voorgenomen plan voorziet met circa 20 appartementen en 15 seniorenwoningen in een vraag vanuit alleenstaanden en stellen vanaf 65 jaar.¹² De komende tien en twintig jaar neemt in de gemeente Land van Cuijk het aantal 65-plushuishoudens sterk toe. Zie onderstaand figuur. Deze doelgroep geeft doorgaans de voorkeur aan gelijkvloerse woonvormen, in de vorm van appartementen of grondgebonden nultredenwoningen (zoals patiobungalows).

Figuur 6: Ontwikkeling doelgroepen gemeente Land van Cuijk, tot 2032 en 2042 (Primos 2021)



Bron: Primos-prognose (Abf, 2021). Bewerking Stec Groep (2021).

Zorg in het plan kan voorzien in additionele vraag naar intramurale en extramurale zorg

In het voorgenomen plan zijn 10 onzelfstandige zorgwoningen beoogd. Deze intramurale zorgwoningen kunnen voorzien in de vraag vanuit een toenemend aantal institutionele huishoudens in de mark regio. Tot 2032 gaat het om zo'n 235 additionele institutionele huishoudens en tot 2042 zelfs om circa 480.

Door de aanwezige zorg voor deze tien zorgwoningen kunnen bewoners van de reguliere appartementen en seniorenwoningen ook gebruik maken van nabije zorg. Hiermee wordt naast intramurale zorg ook

¹² Deze doelgroep komt ook nadrukkelijk naar voren in het Afzetbaarheidsonderzoek Gemeente Sint Anthonis (Atrivé, 14 oktober 2021).

voorzien in een toenemende vraag naar extramurale zorgwoningen. Deze vraag komt voort uit de vergrijzing (zie figuur 6) in combinatie met de extramuraliseringsopgave in de zorg. Vanwege de extramuralisering dienen (oudere) huishoudens met een lichtere zorgvraag langer zelfstandig thuis te wonen. Zij ontvangen dan zorg aan huis in plaats van in een zorginstelling. Voor deze doelgroep dienen voldoende zelfstandige extramurale zorgwoningen beschikbaar te zijn. De appartementen en seniorenwoningen in dit plan kunnen hierin voorzien, mede door de nabijheid van zorg op de locatie.

CONCLUSIE: PLAN VOORZIET IN BEHOEFTE EN LIGT BINNEN BSG

- De vraag naar woningen in de marktregio (gemeente Land van Cuijk) betreft 2.420 tot 2.955 tot 2032. In de marktregio zijn zo'n 1.700 woningen opgenomen in harde plannen om in deze vraag te voorzien. De additionele behoefte aan plannen komt daarmee op 720 tot 1.255 woningen tot 2032.
- Het plan Korenveld kan met 80 woningen in deze additionele behoefte voorzien, waarna er nog een behoefte resteert van circa 630 tot 1.175 (reguliere) woningen in de marktregio tot 2032.
- Het plan voorziet daarnaast in een kwalitatieve vraag naar meer gelijkvloerse (senioren)woningen vanuit de toenemende groep 65-plushuishoudens in de marktregio, tot zowel 2032 als 2042.
- Het plan kan daarnaast ook voorzien in een kwantitatieve vraag naar meer intramurale zorgwoningen in de marktregio, tot zowel 2032 als 2042.
- We taxeren dat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) ligt, gelet op het bestaande stedenbouwkundig samenspel van bebouwing, het hergebruik van een bestaand vastgoed en de vigerende bestemming ("mengvoederbedrijf") van het plangebied.