

project
Ladder Duurzame Verstedelijking Wonen in het Groen Zuid, Cuijk

datum
28 april 2021

opdrachtgever
Gemeente Cuijk

projectnummer
P02648

opgesteld door
GW, MOt

i.a.a.
MOo

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

Ladder Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

Voor een locatie gelegen in de wijk Heeswijk in Cuijk is de gemeente Cuijk voornemens om 150 woningen te realiseren als onderdeel van het plan 'Wonen in het Groen'.

Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet toegestaan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. 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."

In de nieuwe bestemmingsregeling wordt de bestemming 'Agrarisch – Wonen in het groen' gewijzigd naar 'Woongebied - Wonen in het Groen'. Door de omvang van de uitbreiding en de wijziging van de bestemming moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 150 woningen mogelijk gemaakt zullen worden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Planinitiatief

De locatie 'Wonen in het Groen' wordt de komende jaren gefaseerd ontwikkeld tot een nieuwe woningbouwlocatie en bestaat uit twee delen: noord en zuid (zie figuur 2). Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Cuijk en is ingeklemd tussen de A73, de N231 en de huidige bebouwingsrand van de kern (figuur 3).

Het planinitiatief voorziet in de ontwikkeling van maximaal 150 woningen op de zuidelijke locatie en kent twee varianten voor het programma. Het maximale programma betreft:

- 78 twee-onder-een-kapwoningen;
- 27 vrijstaande woningen;
- 24 patiowoningen;
- 21 tinyhouses.

De woningen worden in beide varianten gerealiseerd in de koopsector en bevinden zich in het midden en dure segment.

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging 150 woningen te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Het antwoord op de hoofdvraag uit 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. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, 2019
- Brabantse Agenda Wonen, 2017
- Structuurvisie Cuijk, 2017
- Regionale woningmarktstrategie, land van Cuijk, 2018
- Woonwensenonderzoek regio Noordoost-Brabant, 2019
- Woonwensenonderzoek Cuijk, 2019

De beoogde ontwikkeling is hierna getoetst aan de ladder.



Figuur 1: Impressie stedenbouwkundig plan



Figuur 1: Verdeling locatie 'Wonen in het Groen' (Beeldkwaliteitsplan)



Figuur 3: Ligging planlocatie, Cuijk

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 150 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Wonen in het groen'. Op basis van dit bestemmingsplan zijn reguliere woningen (met uitzondering van bestaande woningen) op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
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 maximaal 150 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van agrarische gronden naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 150 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Op ieder bestuurlijk niveau bestaat de ambitie om voldoende woningaanbod te realiseren om te kunnen voorzien in de vraag. Dit woningaanbod dient in beginsel op een locatie in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden, op basis van de aanduiding van de omgevings-

verordening. Het plangebied maakt volgens de provinciale verordening deel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarmee de ontwikkeling aansluit bij dit beleidsprincipe.

- Door de omvang van de ontwikkeling wordt het planinitiatief gezien als grootschalig. Conform regionaal beleid wordt een dergelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in een kern met een hoog voorzieningsniveau, zoals Cuijk.
- Tot slot richt de ontwikkeling zich op kansrijke marktsegmenten (o.a. nultredenwoningen en koopwoningen), benut het de aantrekkelijkheid van wonen aan het water door de transformatie van de locatie naar een woongebied en wordt met de toevoeging van woningen bijgedragen aan de woningbouwopgave. Daarmee draagt het initiatief zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht bij aan de goede balans tussen vraag en aanbod in het verzorgingsgebied.

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 is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Cuijk.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief, waarin 150 woningen worden gerealiseerd aan de hand van een gedifferentieerd programma, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Door de verwachte demografische ontwikkelingen neemt de woningbehoefte in de toekomst toe. Om de groeiende vraag op te vangen is er in de periode 2020 en 2030 daarom behoefte aan 1.480 nieuwe woningen in de gemeente Cuijk (incl. verwachte sloop). Rekening houdend met de in 2020 gerealiseerde woningen (146) dienen er tot 2030 nog **1.334 woningen** worden toegevoegd om in de vraag te kunnen voorzien. Ook in de regio Land van Cuijk neemt de woningbehoefte de komende jaren toe. In totaal is er in de regio behoefte aan **4.105 nieuwe woningen** tot 2030 (incl. verwachte sloop).
- De aanwezige planvoorraad in de gemeente bestaat in zijn totaliteit uit 967 woningbouwplannen tot 2030 (incl. het planinitiatief). Hiervan hebben er 298 de status 'hard', waardoor er in de gemeente Cuijk sprake is van een **restbehoefte van 1.036 woningen tot 2030**. In de regio Land van Cuijk zijn 4.280 woningbouwplannen aanwezig, waarvan 1.895 met de status 'hard'. Hierdoor is er in de regio sprake van een **restbehoefte van 2.210 woningen tot 2030**.
- Deze restopgave heeft alleen betrekking op de behoefte die ontstaat als gevolg van de verwachte toekomstige groei van het bevolkings- en huishoudensaantal. Vanuit de actuele fricties op de woningmarkt is er in de huidige situatie in de gemeente Cuijk een extra behoefte aan 420 woningen en in de regio Land van Cuijk aan 1.830 woningen. Daarnaast is het aannemelijk dat een deel van de woningvraag in (de regio) Nijmegen uitwijkt naar de gemeente Cuijk door het bestaande tekort en de sterke verhuisrelatie.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarin grondgebonden woningen (2-onder-1-kap, vrijstaand en patiowoningen) in de koopsector worden gerealiseerd en een aantal tiny houses, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Noordoost-Brabant (landelijk), de regio Land van Cuijk en in de gemeente Cuijk is op basis van de bestaande woonwensen sprake van een tekort aan zowel **grondgebonden woningen** als aan gestapelde woningen (appartementen). Het woonprogramma van de ontwikkeling speelt hierop in doordat het voorziet in grondgebonden woningen.
- Uit de regionale woningmarktstrategie blijkt daarnaast dat grondgebonden woningen in de **koopsector** in de gemeente Cuijk kansrijk zijn op zowel de korte als op de lange termijn. Dit blijkt ook uit het woonwensenonderzoek, waar een tekort wordt geconstateerd aan woningen in de koopsector. Daarnaast wordt aangegeven dat de oudere doelgroep (75+) vooral op zoek is naar een woning waarin ze comfortabel oud kunnen worden, zoals een **nultredenwoning** (bijvoorbeeld een patiowoningen). Gezien de opkomende vergrijzing zal de behoefte aan dit soort type woningen in de toekomst naar verwachting verder gaan stijgen. Het initiatief speelt hierop in doordat het volledig bestaat uit koopwoningen en ook voor een deel uit patiowoningen.
- De tekorten richten zich in de gemeente Cuijk daarnaast vooral op koopwoningen in de **middeldure en dure prijscategorie**. Uit de gemiddelde woningwaarde in de gemeente bleek ook dat het aanbod betaalbare woningen relatief sterk is vergeleken met referentiegebieden. Aangezien het initiatief koopwoningen in de middeldure en dure sector omvat, voorziet het in een behoefte.
- Tot slot zijn er zowel regionaal als gemeentelijk veel geïnteresseerden in bijzondere woonvormen. Een van deze woonvormen betreft **tiny houses**, waar vooral de startende doelgroep op gericht is en in beperkte mate doorstromers van onder de 65 jaar. In totaal zijn er op regionaal niveau 10.700 geïnteresseerden voor de tiny houses, waarvan ongeveer 495 in de gemeente Cuijk.

Daarmee is het aannemelijk dat er voldoende behoefte is voor de beoogde tiny houses in het planinitiatief.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Cuijk onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien worden er woonproducten ontwikkeld waar de komende jaren behoefte aan is. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Cuijk.

Gesitueerd binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied:

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Cuijk, Heeswijkse Kampen 2014' (vastgesteld 16 juni 2014) de bestemming: 'Agrarisch – Wonen in het groen'. Ondanks de toevoeging 'wonen in het groen' zijn reguliere woningen (met uitzondering van enkele bestaande woningen in dit gebied) niet toegestaan. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft en daarmee in beginsel buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen.
- Daarbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat de planlocatie in de interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2019) aangeduid wordt als stedelijk gebied. Op basis van provinciaal beleid is de locatie daarmee wel binnen bestaand stedelijk gebied gelegen.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de gemeente Cuijk, kan conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro

gemotiveerd worden dat er niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien en dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik:

- De bestaande inbreidingscapaciteit in de gemeente Cuijk bestaat volgens het Woningbouwoverzicht Gemeente Cuijk (maart, 2021) uit maximaal 835 woningen. Dit is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien, waardoor er binnen bestaand stedelijk gebied te weinig ruimte is om aan de woningvraag te kunnen voldoen. Ook regionaal is de aanwezige inbreidingscapaciteit volgens de provinciale monitor (3.460 woningen) onvoldoende om in de woonbehoefte te voorzien.
- Op gemeentelijk niveau is in de structuurvisie de transformatie van de gebiedsfunctie van de locatie naar een woongebied voorzien. In het bestaande bestemmingsplan is tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de locatie te transformeren naar een woongebied. Het gebied de Heeswijkse Kampen (waar de planlocatie deel van uitmaakt) wordt in de structuurvisie bovendien gezien als meest belangrijke stedelijke uitbreidingslocatie.
- Ook wordt de planlocatie omringd door stedelijke functies, waaronder wonen en bedrijven. Daarmee sluit de locatie vanuit ruimtelijk-functioneel perspectief logisch aan op het bestaand stedelijk gebied, waardoor deze locatie geschikt is als uitbreidingslocatie van de stedelijke contour.

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied 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.

In de gemeente Cuijk betreft 59% van de verhuisstromen bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarmee wordt de gemeente Cuijk gezien als het **primaire verzorgingsgebied**.

Samen met de gemeenten Boxmeer, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis, vormt de gemeente Cuijk de (sub)regio Land van Cuijk. In totaal (excl. gemeente Cuijk) komt circa 9% van de verhuisbewegingen uit dit gebied. Bovendien zal de regio Land van Cuijk vanaf 1 januari 2022 één gemeente vormen¹. Daarmee wordt de (sub)regio Land van Cuijk afgebakend als het **secundaire verzorgingsgebied**.

Tabel 1 Verhuisbewegingen naar gemeente Cuijk (CBS, 2019)

Verhuisstromen	Gemeenten	Aandeel
Binnen gemeente Cuijk	Cuijk	59%
Vanuit (sub)regio Land van Cuijk	Boxmeer, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis	9%
Totaal		68%

¹ Toetreding van gemeente Grave is vooralsnog niet duidelijk.

Door de bijzondere ligging op het grenspunt van de provincies Noord-Brabant, Limburg en Gelderland en de nabijheid van Nijmegen, kent de gemeente Cuijk ook verhuisrelaties buiten de eigen regio en provincie. Hierin vallen vooral de relatief sterke relaties met Nijmegen (6%) en Gennep (3%) op.

B1.2 Kaderstellend beleid

Provincie Noord-Brabant

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018) en Interim omgevingsverordening (2020) formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij wil dat de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zal zien:

- De provincie streeft naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Op basis van de Interim omgevingsverordening behoort het plangebied tot het bestaand stedelijk gebied (figuur 4).
- Daarnaast wordt er ingezet op een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat. Daarbij richt de



Figuur 4: Stedelijk gebied (blanco), landelijk gebied (geel)
provincie zich op de woningbouwopgave van circa 120.000 woningen in de komende tien jaar.

Brabantse Agenda Wonen (2017)

Er dienen voldoende woningen te worden gebouwd, waarbij wordt ingezet op een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod én woonmilieus die aansluiten bij de vraag van de consument. In de visie is een aantal richtinggevende principes geformuleerd voor de regionale woningmarkten, waaronder:

- Binnen het woningbouwprogramma wordt optimaal ingezet op binnenstedelijke locaties; inbreiden, herstructureren en transformeren.
- Voor 'goede woningbouwplannen' binnen bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen, is ruim baan. Dat wil zeggen ruim baan voor woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties, die aansluit op de actuele vraag.
- Woningbouwplannen sluiten aan bij de vraag van huishoudens en er is oog voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
- Om tijdig en adequaat in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en

onvoorziene ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijk woningbouwprogrammering.

Middels de jaarlijkse **Voortgangsrapportage Brabantse Agenda Wonen (2020)** wordt verslag gedaan van ontwikkelingen op de (regionale) woningmarkt. Hierin wordt aangegeven dat er in de regio Land van Cuijk de 'Regionale woningmarktstrategie van het land van Cuijk 2018. In de kern wil iedereen wonen' is vastgesteld door alle gemeenteraden.

Regio Noordoost-Brabant

Regionale agenda wonen (2016)

Het is van belang dat de woningbouwprogramma's kwalitatief op orde zijn en dat er sprake is van voldoende flexibiliteit binnen de plancapaciteiten. Binnen de regio zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De **actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose** vormt de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning.
- Voor de subregio Land van Cuijk geldt voor de periode 2016-2026 een aantal van circa 3.670 te realiseren woningen, waarvan circa 1.160 woningen in de gemeente Cuijk.

(Sub)regio Land van Cuijk

Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk (2018)

In de Regionale woningmarktstrategie geven de vijf gemeenten van de subregio aan dat ze willen voorzien in de behoeften van huishoudens, als het gaat om voldoende én geschikte woonruimte. In de strategie zijn onder meer de volgende uitgangspunten benoemd:

- Een vitale regio: tot 2030 bestaat kans om te groeien. Er is voldoende plancapaciteit, maar de uitdaging is om te

sturen op realisatie van productie. De regio wil haar productie versnellen, met als doel een toename van 3.000 à 4.000 extra woningen tot 2030.

- Een gezonde woningmarkt: woningen worden gerealiseerd op basis van de actuele vraag én met het oog op morgen. Het doel daarbij is om optimaal in te spelen op woonwensen.
- De juiste woning op de juiste plek:
 - Grootschalige woningbouw (meer dan 15 woningen) vindt plaats in kernen met een hoog voorzieningen-niveau, zoals Cuijk.
 - In beginsel wordt woningbouw gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied op basis van de provinciale omgevingsverordening. Wanneer de druk op de woningmarkt zo groot is én het niet mogelijk is de woningbouwopgave in het bestaand stedelijk gebied te realiseren, kan worden afgewogen een uitbreidingslocatie te realiseren.

Gemeente Cuijk

Structuurvisie Cuijk 2030 (2017)

Om te kunnen zorgen dat iedereen kan (blijven) wonen in Cuijk moet er een goede balans zijn tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Verder wordt het volgende aangegeven:

- De aantrekkelijkheid van wonen aan het water kan verder worden benut door bijvoorbeeld transformatie van de gebiedsfunctie Heeswijkse Kampen (waar het plangebied deel van uitmaakt).
- Elke inwoner dient in beginsel in staat te zijn om in de gemeente een passende woning te vinden.
- Flexibel, duurzaam en levensloopbestendige woningen genieten de voorkeur in de gemeente Cuijk.
- Het woningbouwprogramma moet zich meer richten op kansrijke marktsegmenten (waaronder nultredenwoningen, koopwoningen en ruimere eengezinswoningen).

Specifiek ten aanzien van de Heeswijkse Kampen wordt aangegeven dat dit het belangrijkste stedelijke uitbreidingsgebied is binnen de gemeente Cuijk. Hier is ruimte voor verdere uitbreiding, waaronder op locatie 'Wonen in het Groen', waar het planinitiatief deel van uitmaakt.

Conclusie

- Op ieder bestuurlijk niveau bestaat de ambitie om voldoende woningaanbod te realiseren om te kunnen voorzien in de vraag. Dit woningaanbod dient in beginsel op een locatie in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd te worden, op basis van de aanduiding van de omgevingsverordening. Het plangebied maakt volgens de provinciale verordening deel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarmee de ontwikkeling aansluit bij dit beleidsprincipe.
- Door de omvang van de ontwikkeling wordt het planinitiatief gezien als grootschalig. Conform regionaal beleid wordt een dergelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt in een kern met een hoog voorzieningsniveau, zoals Cuijk.
- Tot slot richt de ontwikkeling zich op kansrijke marktsegmenten (o.a. nultredenwoningen en koopwoningen), benut het de aantrekkelijkheid van wonen aan het water door de transformatie van de locatie naar een woongebied en wordt met de toevoeging van woningen bijgedragen aan de woningbouwopgave. Daarmee draagt het initiatief zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht bij aan de goede balans tussen vraag en aanbod in het verzorgingsgebied.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van de **Provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (september 2020)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

In tabel 2 en 3 zijn de verwachte bevolkings- en huishoudensprognose weergegeven. Hieruit blijkt dat:

- Zowel gemeentelijk als regionaal wordt de komende jaren een **stijging van het aantal inwoners** verwacht met respectievelijk 1,2% (2025) en 1,6% (2030).
- Naar verwachting zal ook **het aantal huishoudens de komende jaren substantieel stijgen** in de gemeente Cuijk (+6,2%) en de regio Land van Cuijk (+5,8%). Ook na 2030 wordt in Cuijk nog een groei van het aantal huishoudens verwacht.

Effect corona op de bevolkingsgroei

Tijdelijke stagnatie, herstel op de middellange termijn

De Nederlandse bevolking is in 2020 met 63.000 personen toegenomen. Een halvering ten opzichte van de groei van een jaar eerder. De uitbraak van het coronavirus heeft daarmee geleid tot een abrupt einde van de steeds groter wordende groei van de Nederlandse bevolking. Door beperkende maatregelen, zoals reisrestricties, bleef migratie namelijk grotendeels uit, terwijl dit de belangrijkste drijver van de bevolkingsgroei is. Met de verdere uitrol van vaccinaties is de verwachting dat deze beperkende maatregelen zullen worden versoepeld en op termijn komen te vervallen. Migratie zal daardoor aantrekken, waardoor ook de bevolkingsgroei de komende jaren weer gaat toenemen. In 2022 wordt daardoor weer een bevolkingsgroei verwacht van boven de

100.000 personen. Daarbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat de toename van arbeidsmigratie in 2021 nog beperkt zal zijn door de (verdere) stijging van de werkloosheid.²

Beperkt effect op de woningmarkt

De stagnerende bevolkingsgroei betekent enige verlichting van de druk op de Nederlandse woningmarkt, maar niet significant minder behoefte aan woningen. Door de verwachting dat de bevolkingsgroei op termijn weer gaat toenemen, zal de verlichting bovendien tijdelijk zijn. Ondanks de stagnerende groei blijft de vraag naar woningen namelijk nog altijd groter dan het aanbod. Deze woningschaarste blijkt ook uit het feit dat de prijsstijging (in absolute zin) in 2020 de grootste was van de afgelopen twintig jaar³. Van een coronadip op de woningmarkt lijkt dus absoluut geen sprake. De pandemie heeft mogelijk zelfs voor een extra stijging van de huizenprijzen gezorgd. Doordat mensen in 2020 bijvoorbeeld niet op vakantie konden, hebben zij meer geld gespaard.⁴

Woningbehoefte

Als afgeleide van de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling is door de provincie een raming gemaakt van de woningbehoefte in de periode 2020-2030⁵:

- In de gemeente Cuijk is tot 2030 behoefte aan 1.080 nieuwe woningen. De provincie verwacht daarnaast dat circa 400 woningen gesloopt worden, waardoor de totale behoefte tot 2030 bestaat uit **1.480 nieuwe woningen**.
- In de regio Land van Cuijk is op basis van de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling behoefte aan 3.365 extra woningen. Naar verwachting worden er 740 woningen gesloopt, waardoor er in totaal behoefte is aan **4.105 nieuwe woningen** tot 2030.
- Naast de behoefte voortkomend uit de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling wordt er in de provinciale Monitor Wonen ook gekeken naar de actuele fricties op de woningmarkt. Voor de gemeente Cuijk blijkt

hieruit dat er een tekort is aan circa 420 woningen in 2020. Regionaal ligt dit aantal op 1.830 woningen⁶.

- Door de groeiende ruimtedruk is er in steden in algemene zin sprake van een substantieel woningtekort, zo ook in (de regio) Nijmegen. Gevolg is dat er wordt uitgeweken naar omliggende gemeenten. Door de sterke verhuisrelatie met de gemeente Cuijk is het daardoor aanmerkelijk dat er sprake is van een additionele woningbehoefte vanuit (de regio) Nijmegen.

Tabel 2: Bevolkingsprognose⁷

	2021	2025	2030	Vershil
Gemeente Cuijk	25.165	25.355	25.460	+1,2%
Regio Land van Cuijk	89.605	90.395	91.045	+1,6%

Tabel 3: Huishoudensprognose⁸

	2021	2025	2030	Vershil
Gemeente Cuijk	11.195	11.580	11.890	+6,2%
Regio Land van Cuijk	38.650	39.870	40.895	+5,8%

Aanbod

Op basis van het CBS bestaat de totale woningvoorraad in de regio Land van Cuijk (januari 2021) uit 39.111 woningen. Hiervan zijn er 11.339 woningen gelegen in de gemeente Cuijk (ca. 29%). Daarmee heeft de gemeente Cuijk, samen met de gemeente Boxmeer, het grootste aandeel in de regionale woningvoorraad. In 2020 zijn er in de regio Land van

² CBS (2020). *Bevolkingsprognose 2020-2070*.

³ Rabobank (2020). *Kwartaalbericht Woningmarkt (10-12-2020)*.

⁴ NOS (2021). Vorige maand hoogste prijsstijging koophuizen in bijna 20 jaar (22-03-2021).

⁵ Noord Brabant (2021). *Monitor bevolking en wonen – maart 2021*

⁶ Op basis van de bouwindicatoren

⁷ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (sept, 2020)

⁸ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (sept, 2020)

Cuijk daarnaast 395 woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 146 in de gemeente Cuijk.

Plancapaciteit

- In de gemeente Cuijk zijn er op basis van het gemeentelijk Woningbouwoverzicht (2021) in totaal 967 woningbouwplannen voorradig. Van deze woningbouwplannen hebben er **298 de status 'hard'**. Het planinitiatief maakt deel uit van de zachte planvoorraad.
- In de regio Land van Cuijk zijn op basis van de provinciale monitor (2021) in totaal 4.280 plannen voor woningen aanwezig, waarvan **1.895 'hard'**.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Door de verwachte demografische ontwikkelingen neemt de woningbehoefte in de toekomst toe. Om de groeiende vraag op te vangen is er in de periode 2020 en 2030 daarom behoefte aan 1.480 nieuwe woningen in de gemeente Cuijk (incl. verwachte sloop). Rekening houdend met de in 2020 gerealiseerde woningen (146) dienen er tot 2030 nog **1.334 woningen** worden toegevoegd om in de vraag te kunnen voorzien. Ook in de regio Land van Cuijk neemt de woningbehoefte te komende jaren toe. In totaal is er in de regio behoefte aan **4.105 nieuwe woningen** tot 2030 (incl. verwachte sloop).
- De aanwezige planvoorraad in de gemeente bestaat in zijn totaliteit uit 967 woningbouwplannen tot 2030 (incl. het planinitiatief). Hiervan hebben er 298 de status 'hard', waardoor er in de gemeente Cuijk sprake is van een **restbehoefte van 1.036 woningen tot 2030**. In de regio Land van Cuijk zijn 4.280 woningbouwplannen aanwezig, waarvan 1.895 met de status 'hard'. Hierdoor is er in de regio sprake van een **restbehoefte van 2.210 woningen tot 2030**.

- Deze restopgave heeft alleen betrekking op de behoefte die ontstaat als gevolg van de verwachte toekomstige groei van het bevolkings- en huishoudens aantal. Vanuit de actuele fricties op de woningmarkt is er in de huidige situatie in de gemeente Cuijk een extra behoefte aan 420 woningen en in de regio Land van Cuijk aan 1.830 woningen. Daarnaast is het aannemelijk dat een deel van de woningvraag in (de regio) Nijmegen uitwijkt naar de gemeente Cuijk door het bestaande tekort en de sterke verhuisrelatie.

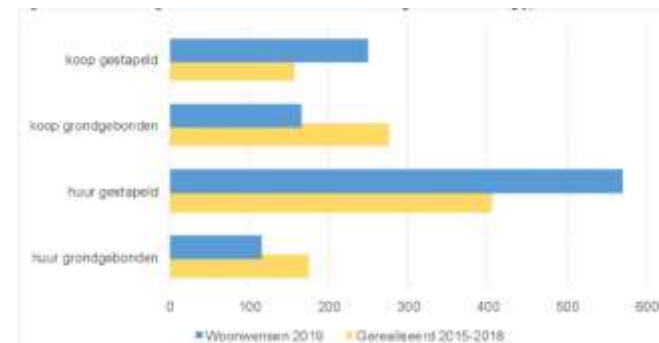
B1.4 Kwalitatieve behoefte

Kwalitatieve behoefte

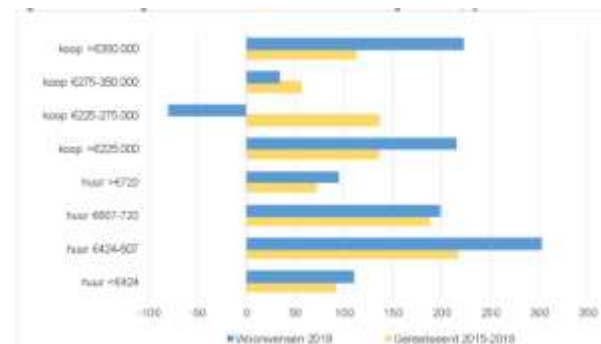
Woonwensenonderzoek Regio Noordoost-Brabant (2019)

Het woonwensenonderzoek biedt nader inzicht in de wensen van starters en doorstromers. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen het stedelijk gebied (gemeente 's-Hertogenbosch en Oss stad en Berghem) en het landelijk gebied (rest van de gemeente Oss en de overige gemeenten, waaronder de gemeente Cuijk). Op basis van de match tussen de woonwensen (2019) en de gerealiseerde verhuisbewegingen (2015-2018), gelden een aantal aandachtspunten in de regio Noordoost Brabant in het landelijk gebied (figuur 5 en 6):

- Op basis van de woonwensen is er vooral een tekort aan appartementen in zowel de koop- als in de huursector.
- Ook aan grondgebonden woningen bestaat een tekort, voornamelijk in de koopsector.
- Wat betreft prijscategorieën is er vooral een tekort aan **goedkopere koopwoningen** (<€225.000) en aan woningen in het **dure segment** (>€350.000). Op regionaal niveau is er op basis van de woonwensen mogelijk voldoende aanbod aanwezig in het middeldure koopsegment.



Figuur 5: Tekorten per woningtype, regio Noordoost



Figuur 6: Tekorten per prijsklasse, regio Noordoost

- Daarnaast wordt benoemd dat de wijzigingen in vraagdruk over het algemeen worden veroorzaakt door de vergrijzing. De impact van vergrijzing op de woningmarkt zal alleen maar toenemen. Om die reden achten gemeenten het verstandig om bij nieuwbouw van woningen in te zetten op **levensloopbestendigheid** (appartementen en grondgebonden woningen).
- In de regio is ook behoefte aan bijzondere woonvormen. Ongeveer 71% van de starters met een verhuishens en 68% van doorstromers met een verhuishens is hierin geïnteresseerd. Een voorbeeld hiervan zijn tiny houses. In de regio zijn voor starters (17%) geïnteresseerd in een dergelijke woonvorm en 7% van de doorstromers

(<65 jaar). Op basis van het totaal aantal verhuigeneigden zijn er circa 10.700 geïnteresseerden voor tiny houses.

Regionale woningmarktstrategie van het Land van Cuijk (2018)

- Op de korte termijn is er behoefte aan toevoeging van **koopengezinswoningen** in alle prijssegmenten. Tot circa 2030 wordt verwacht dat dit type woningaanbod de hoeksteen van de woningmarkt in het Land van Cuijk blijft.
- Op de lange termijn worden koopengezinswoningen op regionaal niveau als (enigszins) risicovol gezien. De gemeente Cuijk vormt hierin echter een uitzondering, omdat daar als enige gemeente ook na 2030 nog een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht. Daardoor is toevoeging van **koopengezinswoningen (met name in het middensegment)** op de lange termijn in de gemeente Cuijk ook **(enigszins) kansrijk**.
- Gestapelde koopwoningen** worden daarnaast zowel op de korte als op de lange termijn als (enigszins) kansrijk gezien.
- Ook wordt aangegeven dat de ouderen doelgroep (75+) een sterke voorkeur heeft voor appartementen. De daarvoor geraamde vraagdruk betekent echter niet automatisch dat er behoefte is aan veel extra appartementen. Ouderen zijn namelijk vooral op zoek naar een woning waarin zij comfortabel oud kunnen worden, zoals een **nultredenwoning**. Dit kunnen appartementen (met lift) zijn, maar bijvoorbeeld ook patiowoningen.

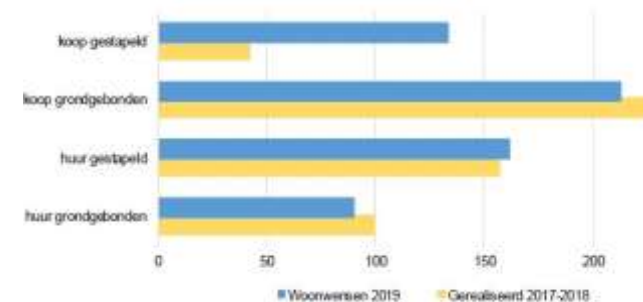
Woonwensenonderzoek Cuijk (2019)

De uitkomsten van het regionaal uitgevoerde woonwensenonderzoek zijn tevens op gemeentelijke schaal onderzocht. In figuur 8 en 9 is hier het saldo vraag en aanbod van weergegeven. Hieruit komen de volgende aandachtspunten voort:

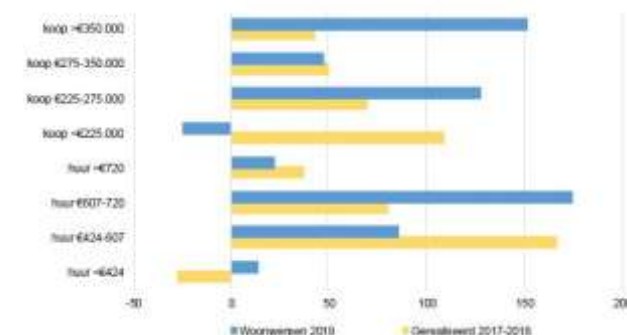
- In de gemeente Cuijk is er een substantieel tekort aan **grondgebonden koopwoningen** (>200 woningen). Deze vraag komt vooral vanuit doorstromers tot 65 jaar en starters.
- Ook is er een substantiële behoefte aan **gestapelde koopwoningen** (ca. 130 woningen).
- Op basis van de woonwensen is er een tekort aan ongeveer 175 **middeldure koopwoningen** (€225.000-€350.000) en aan circa 150 **dure koopwoningen** (>€350.000).
- Tekort aan **kleine woningen met 3 kamers**: het gaat zowel om grondgebonden woningen als appartementen. De vraag komt onder andere uit de doelgroep ouder dan 65 jaar. De grote vraag komt mogelijk doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn. Naar verwachting zal de gemiddelde huishoudensgrootte in de toekomst nog wat verder dalen. Daarmee zal de vraag naar wat kleinere woningen waarschijnlijk ook nog wat toenemen.
- Ongeveer 19% van de starters en 8% van de doorstromers (<65 jaar) zijn geïnteresseerd in tiny houses. Op basis van het totaal aantal verhuigeneigden komt dit neer op circa 495 geïnteresseerden voor deze woonvorm.

Kwalitatief aanbod

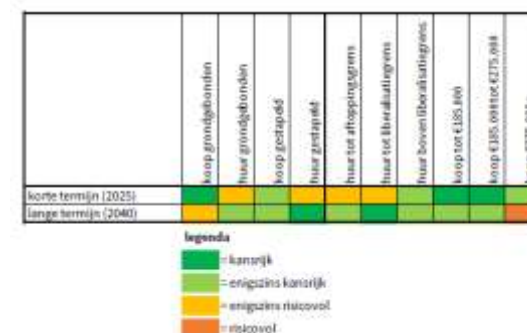
In tabel 4 is de samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Cuijk, regio Land van Cuijk en de provincie Noord-Brabant weergegeven. Hieruit blijkt dat vooral vanuit regionaal perspectief veel grondgebonden woningen aanwezig zijn. Dit is logisch verklaarbaar door het landelijke karakter van de gemeente, vergeleken met de stedelijke omgevingen die op provinciaal niveau aanwezig zijn. Als een van de hoofdgemeenten in het Land van Cuijk, heeft de gemeente Cuijk een iets groter aandeel appartementen dan gemiddeld in de regio.



Figuur 8: Tekorten per woningtype, gemeente Cuijk



Figuur 9: Tekorten per prijsklasse, gemeente Cuijk



Figuur 7: Kansrijke en risicovolle segmenten Land van Cuijk

In tabel 5 is daarnaast de indicatieve gemiddelde woningwaarde weergegeven van de gemeente Cuijk en enkele referentiegebieden. Hieruit blijkt dat de gemiddelde woningwaarde in Cuijk lager ligt dan in de overige gebieden. Hieruit kan worden afgeleid dat het aanbod van betaalbare woningen in Cuijk relatief groot is ten opzichte van de referentiegebieden. Dit onderstreept de behoefte en daarmee opgave om meer middeldure en dure woningen te realiseren.

Leegstand

Op basis van de Landelijke Monitor Leegstand (CBS, 2020) bedraagt de huidige leegstaand in de gemeente Cuijk circa 1%. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde in de provincie en in Nederland (beide 1%). Daarnaast is het percentage sinds 2015 ongeveer gelijk gebleven (tevens 1%). Het percentage ligt daarmee onder wat door het PBL gezien wordt als een gezond leegstandsniveau (2%).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Noordoost-Brabant (landelijk), de regio Land van Cuijk en in de gemeente Cuijk is op basis van de bestaande woonwensen sprake van een tekort aan zowel **grondgebonden woningen** als aan gestapelde woningen (appartementen). Het woonprogramma van de ontwikkeling speelt hierop in doordat het voorziet in grondgebonden woningen.
- Uit de regionale woningmarktstrategie blijkt daarnaast dat grondgebonden woningen in de **koopsector** in de gemeente Cuijk kansrijk zijn op zowel de korte als op de lange termijn. Dit blijkt ook uit het woonwensenonderzoek, waar een tekort wordt geconstateerd aan woningen in de koopsector. Daarnaast wordt aangegeven dat de oudere doelgroep (75+) vooral op zoek is naar een woning waarin ze comfortabel oud kunnen worden, zoals

een **nultredenwoning** (bijvoorbeeld een patiowoningen). Gezien de opkomende vergrijzing zal de behoefte aan dit soort type woningen in de toekomst naar verwachting verder gaan stijgen. Het initiatief speelt hierop in doordat het volledig bestaat uit koopwoningen en ook voor een deel uit patiowoningen.

- De tekorten richten zich in de gemeente Cuijk daarnaast vooral op koopwoningen in de **middeldure en dure prijscategorie**. Uit de gemiddelde woningwaarde in de gemeente bleek ook dat het aanbod betaalbare woningen relatief sterk is vergeleken met referentiegebieden. Aangezien het initiatief koopwoningen in de middeldure en dure sector omvat, voorziet het in een behoefte.
- Tot slot zijn er zowel regionaal als gemeentelijk veel geïnteresseerden in bijzondere woonvormen. Een van deze woonvormen betreft **tiny houses**, waar vooral de startende doelgroep op gericht is en in beperktere mate doorstromers van onder de 65 jaar. In totaal zijn er op regionaal niveau 10.700 geïnteresseerden voor de tiny houses, waarvan ongeveer 495 in de gemeente Cuijk. Daarmee is het aannemelijk dat er voldoende behoefte is voor de beoogde tiny houses in het planinitiatief.

Tabel 5 Samenstelling woningvoorraad (CBS 2019)

Samenstelling woningvoorraad	Gemeente Cuijk	Regio Land van Cuijk	Provincie Noord-Brabant
Eengezinswoning	79%	83%	75%
Meergezinswoning	21%	17%	25%
Koopwoning	63%	68%	62%
Huurwoning corp.	28%	23%	28%
Huurwoning part.	9%	9%	10%

Tabel 4 Gemiddelde woningwaarde 2020 (CBS 2020)

	Gemiddelde woningwaarde
Gemeente Cuijk	€ 235.000,-
Regio Land van Cuijk	€ 251.000,-
Regio Noordoost-Brabant	€ 290.000,-
Provincie Noord-Brabant	€ 275.000,-