

project
Ladder voor duurzame verstedelijking, woningen Wanroij

datum
4 november 2020

opdrachtgever
Gemeente Sint Anthonis

projectnummer
P01121

opgesteld door
LVe, FS

i.a.a.
MO

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

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Aanleiding

De gemeente Sint Anthonis is voornemens circa 48 woningen te realiseren op locatie Roting II in de kern Wanroij. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is de ontwikkeling niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. In het Bro (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) 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."

Planinitiatief

De planlocatie betreft een inbreidingslocatie, gelegen binnen de contouren van de kern. Deze locatie is momenteel bestemd als agrarische grond. Het initiatief betreft de ontwikke-

ling van circa 48 woningen. Daarvan zijn er 38 concreet geprogrammeerd en nog eens 10 in studie. Het betreft zowel koop- als huurwoningen, in diverse segmenten en diverse woningtypen. De beoogde doelgroep is divers en betreft zowel starters, gezinnen als ouderen. Onderstaande tabel toont een samenvatting van het programma.

Status	Type / segment / doelgroep	Aantal
Harde status	Huurwoning	14
	Dure twee-onder-een-kapwoning	6
	Middeldure twee-onder-een-kapwoning	6
Nog in studie	Koopwoning voor starters	12
	Levensloopbestendige patio	Max. 6
	Middeldure twee-onder-een-kapwoning	Max. 4

Locatie, situatie en bestemming

De gemeente Sint Anthonis ligt in de provincie Noord-Brabant tussen de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Mill & St. Hubert, Uden, Boekel, Gemert en Venray in. Samen met de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert maakt de gemeente Sint Anthonis deel uit van de regio Land van Cuijk. Een van de centrumdorpen binnen de gemeente is Wanroij, met circa 3.000 inwoners. Wanroij is de tweede kern, zowel naar inwonertal als het aanwezige aanbod aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Het plangebied is gelegen tussen De Roting, De Elzen en Millseweg in Wanroij. Het gebied wordt aan alle kanten omsloten door woningen, veelal vrijstaand. De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Kom Wanroij' (vastgesteld op 22 april 2013) en zijn daarin bestemd tot 'Agrarisch'. De huidige bestemming biedt geen ruimte voor gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.



Figuur 1: Beoogde plangebied

Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van circa 48 woningen in Wanroij te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Met welke programma voldoet het initiatief van circa 48 woningen aan de Roting II in Wanroij aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?

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. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

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

- Brabantse Agenda Wonen (2017);
- Monitor bevolking en wonen (september 2020);
- Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020;
- Regionale agenda wonen, Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant, 2016;
- Woonwensenonderzoek regio Noordoost-Brabant (2019);
- Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk (actualisatie 2018);
- Structuurvisie Kernen Sint Anthonis, 2016;
- CBS Statline.

Conclusies Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van circa 48 woningen aan de Roting II in Wanroij betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Wanroij' de bestemming: 'Agrarisch'. Op basis van

het vigerende bestemmingsplan is gebruik ten behoeve van woondoeleinden niet toegestaan.

- In de jurisprudentie is het begrip stedelijke ontwikkeling nader ingevuld. Het betreft: *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat het plangebied gelegen is buiten bestaand stedelijk gebied. De bestaande bestemming is immers agrarisch die wordt gewijzigd naar wonen.
- Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging van circa 48 woningen gaat, wordt het initiatief gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijke verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve woningbehoefte is gekeken naar de relevante regio op basis van verhuisbewegingen. Uit het behoefteonderzoek blijkt dat 46% van de verhuisbewegingen in de gemeente Sint Anthonis voortkomt uit bewegingen binnen de eigen gemeente. Daarmee is de gemeente Sint Anthonis het primaire verzorgingsgebied. Circa 63% van de van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de subregio Land van Cuijk. De subregio bestaat naast de gemeente Sint Anthonis uit de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert. Voor dit initiatief wordt de subregio Land van Cuijk als het secundaire verzorgingsgebied gezien.

Naast het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn de verhuisbewegingen onder meer afkomstig van de gemeenten Nijmegen (ca. 4%), Gemert-Bakel (ca. 3%), Eindhoven, Uden en Venray (allen ca. 2%). Deze gemeenten zijn voor het bepalen van de woonbehoefte buiten beschouwing gelaten.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder. Onderstaand volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de behoefte is opgenomen in de bijlage.

Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van circa 48 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden ingepast in de harde plancapaciteit:

- Het inwoneraantal in de gemeente Sint Anthonis stijgt licht tot 11.860 in 2030. Het inwonertal in de subregio Land van Cuijk neemt in diezelfde periode toe tot circa 91.045 inwoners. Het aantal huishoudens neemt in diezelfde periode relatief sterker toe. Dit duidt op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang.
- Op basis van de woningbehoefteprognose blijkt dat voor zowel de gemeente Sint Anthonis als de subregio Land van Cuijk sprake is van een woningbehoefte tot 2030: +335 woningen in de gemeente Sint Anthonis en +3.365 woningen in de subregio Land van Cuijk.
- Als de totale plancapaciteit wordt afgezet tegen de woningbehoefte blijkt deze voldoende toereikend is om in de behoefte te voorzien. Echter wanneer uitsluitend wordt gekeken naar plannen die een harde status hebben, dan zijn deze onvoldoende toereikend om invulling te geven aan de behoefte tot 2030.
- Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen binnen de harde plancapaciteit, respectievelijk 160 woningen in de gemeente Sint Anthonis en circa 1.455 woningen in het Land van Cuijk.
- Daarnaast is de locatie aan Roting II aangemerkt als een potentiële woningbouwlocatie.

Conclusie kwalitatieve behoefte

De beoogde gevarieerde woningbouwontwikkeling die voorziet in huur- en koopwoningen en tevens diverse segmenten, typologieën en waarbij tevens aandacht is voor levensloopbestendigheid spreekt diverse doelgroepen aan en sluit daarmee aan bij diverse kwalitatieve behoeften.

Regionaal niveau:

- Op regionaal niveau zal de vraag zich de komende jaren meer richten op de huursector en het minder dure koopsegment. Op regionale schaal is een tekort aan betaalbare huur en koopwoningen, maar ook voor middeninkomen zal meer aanbod moeten komen.
- Er is onder meer behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Ouderen en starters hebben behoefte aan kleinere woningen (kleinschalige huishoudens).
- Ten behoeve van vergrijzing achten gemeenten het van belang om in te zetten op levensloopbestendigheid.

Subregionaal niveau:

- Op subregionaal niveau is de vraag meer diffuus. Vergrijzing werkt door in de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Ouderen zijn over het algemeen op zoek naar een (levensloopbestendige) nultredenwoning of huurwoning. Daarnaast blijft ook het aandeel gezinnen de komende jaren naar verwachting groot, met behoefte aan goedkope tot middeldure koopwoningen.
- Op korte termijn is er behoefte aan eengezinswoningen koopwoningen en huurwoningen boven de liberalisatiegrens (middeldure huur). De toenemende behoefte aan vrije sector huurwoningen komt onder meer doordat het aanbod in de subregio beperkt is.

Gemeentelijk niveau:

- Op lokaal niveau wordt ingezet op een divers aanbod van kwalitatief goede woningen (gevarieerd woningaanbod). In alle kernen dient voldoende (betaalbare) woningbouw, waardoor er ook voor starters en jonge gezinnen geschikte huisvesting is.
- Met name het aanbod van betaalbare woningen is te beperkt. Vanuit de behoefte is het noodzakelijk om meer betaalbare woningen in de programmering op te nemen.
- Daarnaast is de locatie aan Roting II aangemerkt als een potentiële woningbouwlocatie.

Geen onaanvaardbare effecten

Naar verwachting leidt de beoogde ontwikkeling niet tot onaanvaardbare (ruimtelijke effecten). De ontwikkeling van circa 48 woningen, variërend in grootte, prijssegment en gericht op diverse doelgroepen voorziet in een behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Zeker op lokale schaal waar een gevarieerd woningaanbod de inzet is. De beoogde woningbouwontwikkeling is bovendien goed inpasbaar in de omgeving, die in de huidige situatie al nadrukkelijk een woonkarakter heeft.

Initiatief gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Artikel 1.1.1. onder h van het Besluit ruimtelijke ordening geeft een definitie van bestaand stedelijk gebied: 'het 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. De planlocatie is gelegen in het noordelijk deel van kern en heeft de bestemming 'agrarisch'. Vanwege deze bestemming is in beginsel feitelijk geen sprake van bestaand stedelijk gebied.

Gelet op de ligging van het plangebied binnen het stedelijk weefsel van Wanroij mag de locatie ondanks de vigerende bestemming 'agrarisch' gezien worden als inbreidingslocatie, waar het gezien de omliggende functie wonen zeer voorstelbaar is dat de nieuwe functie wonen alsmede hiertoe behorende functies worden gevestigd. Daarnaast is er gekeken naar eventuele andere geschikte locaties in het bestaande stedelijke gebied in Wanroij. Hieruit blijkt dat alle andere geschikte locaties, waarop een ontwikkeling van dezelfde aard en omvang kan plaatsvinden, ook de bestemming agrarisch hebben. De beoogde locatie wordt daarbij gezien als meest geschikte locatie, omdat deze volledig is omsloten met de stedelijke functies wonen en dus het beste aansluit op de stedelijke structuur in vergelijking met de andere locaties.

Effecten corona op de woningmarkt vooralsnog beperkt

De coronacrisis heeft vooralsnog in beperkte mate impact op de woningmarkt. Op de korte termijn zal een deel van de huishoudens mogelijk wat terughoudend zijn, als gevolg van onzekerheid over werkgelegenheid en inkomen. Tegelijkertijd vindt in veel regio's en gemeenten de komende jaren huishoudensgroei plaats en blijft in Nederland sprake van een fors woningtekort. Hierdoor zal de vraag naar woningen, zeker op de middellange en lange termijn blijven stijgen.

Bijlage: Analyse woningbehoefte

B1.1: Kaderstellend beleid

Provinciaal

Brabantse Agenda Wonen (2017)

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 mogelijk wordt benut. Daarnaast wordt er gesteld dat er voldoende woningen moeten worden gebouwd, waarbij geldt dat sprake is van een gevarieerd en aantrekkelijk woningaanbod en woonmilieus, aansluitend bij de vraag van de consument. De visie benoemt de volgende richtinggevendende principes voor de regionale woningmarkten:

- Het woningbouwprogramma zet optimaal in op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructuren, transformeren.
- Ruim baan voor “goede woningbouwplannen” binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties.
- Vraaggerichte woningbouwplannen ontwikkelen, die aansluiten op de vraag van huishoudens en met 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 gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
- De samenwerking op de regionale woningmarkt versterken, met de gemeenten als eerste aan zet.

Regionaal

Regionale Agenda Wonen Noordoost-Brabant (2016)

Voor de regio Noordoost-Brabant ligt er de komende jaren een kwantitatieve woningbouwopgave. Om deze opgave in te kunnen vullen, is het van belang dat de woningbouwprogramma's kwantitatief (en kwalitatief) op orde zijn en er voldoende flexibiliteit in de plancapaciteiten aanwezig is. Regionaal blijft voor de komende jaren de groei van de woningvoorraad met circa 1.000 woningen per jaar achter op de benodigde groei om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. De regio heeft de volgende uitgangspunten afgesproken:

- De actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt de richtlijn voor de gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering.
- Gemeenten richten zich op een gemeentelijk woningbouwprogramma van maximaal 100% harde plancapaciteit. Gemeenten staan vrij om tot maximaal 100% harde plancapaciteit aan te maken, echter geeft het percentage van 70% een indicatie van een wenselijke flexibiliteitsmarge. Een lagere harde plancapaciteit is wenselijk om meer flexibiliteit in de planontwikkeling te houden.
- Voor de subregio Land van Cuijk staan voor de periode 2016-2026 3.670 te realiseren woningen op het programma, waarvan 555 woningen in de gemeente Sint Anthonis.

Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk (actualisatie 2018)

De vijf gemeenten van de subregio Land van Cuijk willen voorzien in de behoefte van huishoudens waar het gaat om voldoende en geschikte woonruimten. In de woningmarktstrategie zijn de volgende uitgangspunten benoemd die onderdeel zijn van de kern van de visie:

- Een vitale regio. Tot 2030 is er de kans om te groeien. Er is voldoende plancapaciteit, echter ligt de uitdaging in

het sturen op realisatie van productie. De regio gaat de productie versnellen. Het doel is een toename van 3.000 à 4.000 extra woningen tot 2030.

- Een gezonde woningmarkt. De realisatie van woningbouw vindt plaats op basis van de actuele vraag én met het oog op morgen. Het doel is om optimaal in te spelen op de woonwensen van mensen. Gemeenten sturen lokaal en stemmen regionaal af.
- De juiste woning op de juiste plek. Idealiter heeft elke kern een aantrekkelijke en goed werkende woningmarkt. Gemeenten kijken afzonderlijk naar de mogelijkheden voor woningrealisatie in leegstaand of vrijkomend vastgoed.

Gemeentelijk

Structuurvisie Kernen (2016)

De gemeente Sint Anthonis wil ook in de toekomst een prettige woongemeente blijven met kwalitatief goede woonmilieus. De visie heeft een aantal richtinggevendende uitspraken:

- De gemeente bouwt voor de eigen behoefte, rekening houdend met de regionale afspraken. In alle kernen is in principe woningbouw mogelijk ('organische groei'). Het aantal nieuwe woningen wordt daarbij afgestemd op de omvang van de kern (het huidige aantal inwoners).
- Nieuwe woningbouw zal zoveel mogelijk binnen de dorpen worden gerealiseerd.
- In de structuurvisie is de locatie aan Roting II in Wanroij al aangemerkt als woningbouwlocatie.

Conclusie beleid

De beoogde ontwikkeling past binnen de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders.

De Brabantse Agenda Wonen stelt onder meer dat er voldoende moet worden gebouwd. Daarbij geldt dat er een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus is, dat aansluit op de vraag van de woonconsument en met oog voor nieuwe woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. Daarnaast streeft de provincie naar duurzame verstedelijking. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het uitgangspunt.

Beleidsmatig wordt door zowel de provincie als de regio en gemeente ingezet op voldoende en geschikte woonruimten, waarbij per kern wordt gekeken naar de woningmarkt. Het aantal woningen wordt daarbij afgestemd op de omvang van de kern. De realisatie van woningbouw vindt plaats op basis van de actuele vraag én met het oog op morgen, waarbij wordt ingespeeld op kwalitatieve woonwensen.

B1.2: Kwantitatieve woningbehoefte

Ruimtelijk 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/woonplaats¹.

Verhuisbewegingen	Absoluut	Relatief
<u>Binnen</u> Gemeente Sint Anthonis	376	46%
<u>Vanuit</u> Subregio Land van Cuijk	133	17%
Totaal		63%

De gemeente Sint Anthonis wordt gezien als het primaire verzorgingsgebied. Circa 46% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de eigen gemeente. Circa 17% van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de subregio Land van Cuijk. Deze regio bestaat naast de gemeente Sint Anthonis uit de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave en Mill en Sint Hubert. Hiermee wordt subregio Land van Cuijk gezien als het secundaire verzorgingsgebied. Beide verzorgingsgebieden samen zijn goed voor bijna tweederde van alle verhuisbewegingen binnen en naar Sint Anthonis.

Naast het primaire en secundaire verzorgingsgebied zijn de verhuisbewegingen onder meer afkomstig van de gemeenten Nijmegen (ca. 4%), Gemert-Bakel (ca. 3%), Eindhoven, Uden en Venray (allen ca. 2%). Deze gemeenten zijn voor het bepalen van de woningbehoefte buiten beschouwing gelaten.

De gedachte hierbij is dat de kans klein wordt geacht dat deze verhuisbewegingen in Wanroij terecht komen, maar naar verwachting grotendeels in de hoofdkern Sint Anthonis.

Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de woningmarktregio, de gemeente en de kern Wanroij in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van huishoudensprognoses en woningbehoefteprognoses. De vraag is afgezet tegen het aanbod (aan harde plancapaciteit) binnen de regio en gemeenten, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen, buiten de bestaande harde plancapaciteit.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bevolkingsprognose in het verzorgingsgebied (Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020).

Inwoners	2020	2030	Vershil
Wanroij	2.950 ²	-	-
Sint Anthonis	11.675	11.860	+ 1,6%
Land van Cuijk	89.560	91.045	+ 1,7%

De gemeente Sint Anthonis telt in 2020 circa 11.675 inwoners. Daarvan telt de kern Wanroij circa 2.950 inwoners. Volgens de bevolkingsprognoses van de provincie wordt voor de gemeente Sint Anthonis een lichte bevolkingsgroei van 1,6% verwacht tot aan 2030 (ten opzichte van 2020) en voor de regio Land van Cuijk een groei van 1,7%.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de huishoudensprognose in het verzorgingsgebied.

Huishoudens	2020	2030	Vershil
Wanroij	1.180 ³	-	-
Sint Anthonis	4.755	4.990	+ 4,9%
Land van Cuijk	38.340	40.895	+ 6,7%

Het aantal huishoudens in de gemeente Sint Anthonis groeit met 4,9% tot 4.990 huishoudens in 2030, de subregio Land van Cuijk groeit aanzienlijk met 6,7% tot 40.895 huishoudens in 2030. Het aantal huishoudens neemt procentueel meer toe dan het aantal inwoners. Dit duidt op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang. Dit sluit aan bij het landelijke trendbeeld met betrekking tot onder meer individualisering en vergrijzing. Deze ontwikkelingen resulteren in een toename van een- en tweepersoons huishoudens.

Woningbehoefte

Een toenemend aantal inwoners en huishoudens is een indicatie voor een groeiende behoefte aan woningen. Voor het bepalen van de woningbehoefte is gebruik gemaakt van de cijfers van de provincie Noord-Brabant (Monitor bevolking en wonen, september 2020). Voor zowel de gemeente Sint Anthonis als de subregio Land van Cuijk is sprake van een woningbehoefte tot 2030: +335 woningen in de gemeente Sint Anthonis en +3.365 woningen in de subregio Land van Cuijk.

¹ CBS Statline (2018), Verhuisbewegingen.

² CBS, Kerncijfers wijken en buurten, 2020. Prognoses voor de kern Wanroij zijn niet bekend

³ CBS, Kerncijfers wijken en buurten, 2020. Prognoses voor de kern Wanroij zijn niet bekend

Plancapaciteit

De gemeente Sint Anthonis heeft op 1 januari 2020 een totale plancapaciteit van 775 woningen, 175 woningen hiervan hebben een harde status. De totale plancapaciteit is hoger dan de woningbehoefte in het primaire verzorgingsgebied. Echter, wanneer uitsluitend wordt gekeken naar plannen met een harde status hebben, dan blijkt dit aantal onvoldoende om invulling te geven aan de woningbehoefte. Als de harde plancapaciteit wordt afgezet tegen de behoefte, volgt dat er nog ruimte is voor het toevoegen van circa 160 nieuwe woningen in de gemeente Sint Anthonis.

Voor de subregio Land van Cuijk is de totale plancapaciteit 4.485 woningen, waarvan er 1.910 een harde status hebben. Ook hier ligt de totale plancapaciteit hoger dan de woningbehoefte in de regio, maar is de harde plancapaciteit onvoldoende toereikend om in de behoefte te voorzien. Als de harde plancapaciteit wordt afgezet tegen de behoefte, volgt dat er in de subregio Land van Cuijk nog ruimte is voor het toevoegen van circa 1.455 woningen.

Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van circa 48 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte en kan redelijkerwijs worden ingepast in de harde plancapaciteit:

- Het inwoneraantal in de gemeente Sint Anthonis stijgt licht tot 11.860 in 2030. Het aantal inwoners in de subregio Land van Cuijk neemt in diezelfde periode toe tot circa 91.045 inwoners. Het aantal huishoudens neemt in diezelfde periode relatief sterker toe, wat duidt op een afname van de gemiddelde huishoudensomvang.
- Op basis van de woningbehoefteprognose blijkt dat voor zowel de gemeente Sint Anthonis als de subregio Land

	2020	2030	Ontwikkeling 2020-2030	Harde plancapaciteit	Ruimte harde plancapaciteit
Gemeente Sint Anthonis	4.865	5.200	+ 335	175	160
Subregio Land van Cuijk	38.720	42.085	+ 3.365	1.910	1.455

van Cuijk sprake is van een woningbehoefte tot 2030: +335 woningen in de gemeente Sint Anthonis en +3.365 woningen in de subregio Land van Cuijk.

- Als de totale plancapaciteit wordt afgezet tegen de woningbehoefte blijkt deze ruim voldoende toereikend is om in de behoefte te voorzien. Echter wanneer uitsluitend wordt gekeken naar plannen die een harde status hebben, dan zijn deze onvoldoende toereikend om invulling te geven aan de behoefte tot 2030.
- Dit betekent dat er nog ruimte is voor het toevoegen van nieuwe woningen, respectievelijk 160 woningen in de gemeente Sint Anthonis en circa 1.455 woningen in het Land van Cuijk.

B1.3: Kwalitatieve behoefte

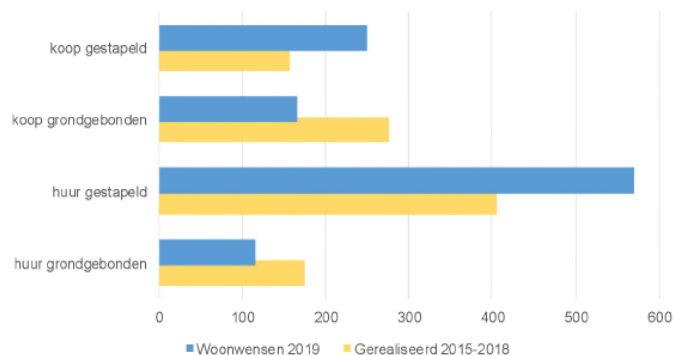
In de **Regionale Agenda Wonen** (2016) wordt gesteld dat de woningvraag zich de komende jaren in toenemende mate zal richten op de huursector en op het minder dure koopsegment.

- In de huursector gaat het enerzijds om het sociale segment en anderzijds om de middeldure huur in de vrije sector. Juist voor middeninkomens zal er meer moeten worden geïnvesteerd in het huursegment (direct) boven de liberalisatiegrens.
- Er is met name behoefte aan kleine gestapelde woningtypen, maar ook aan grondgebonden eengezinswoningen.

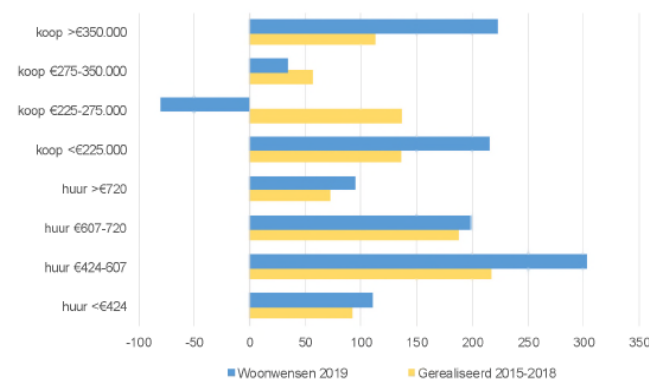
Het **Woonwensenonderzoek Regio Noordoost-Brabant** (2019) geeft inzicht in de wensen van starters en doorstromers in de regio Noordoost-Brabant. Ongeveer 500 huishoudens (200 starters, 300 doorstromers) zijn op zoek naar een andere woning, waarvan 7% van de starters en 2% van de doorstromers dringend op zoek is. In de periode 2015-2018 zijn er diverse woningen gerealiseerd in de regio Noordoost-Brabant. Figuur 2 en 3 laten zien hoe vraag en aanbod zich tot elkaar verhouden. Hieruit blijkt dat vraag en aanbod in de regio niet geheel overeenkomen:

- Er bestaat een mismatch tussen de vraag en het aanbod ten aanzien van huurappartementen. Deze vraag komt voornamelijk van starters, maar ook van doorstromers.
- Er is een tekort aan kleine woningen met drie kamers (appartementen en grondgebonden woningen). De vraag naar kleine grondgebonden woningen komt vooral van starters en doorstromers tot 65 jaar.
- In de regio is een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen. De vraag komt van zowel starters als doorstromers van onder en boven de 65 jaar.

- Er is een licht overschot van koopwoningen met een bandbreedte van € 225.000 tot € 275.000.



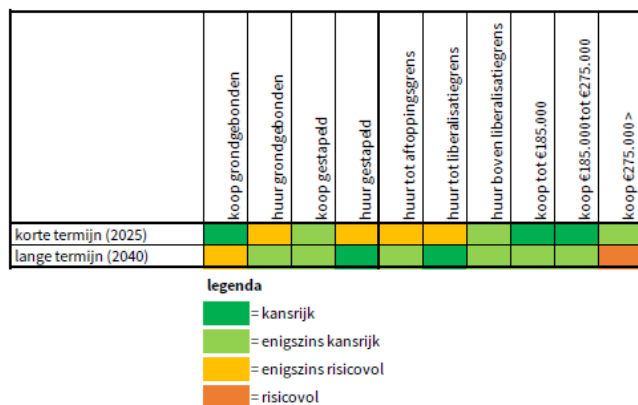
Figuur 2: Saldo vraag en aanbod eigendom en woningtype



Figuur 2: Saldo vraag en aanbod eigendom en prijsklasse

De **Regionale Woningmarktstrategie** van het Land van Cuijk (2018) geeft aan wat op korte termijn (tot ca. 2025) en lange termijn (2025-2040) kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties zijn (figuur 4, pagina 10):

- Er bestaat een mismatch tussen de kwalitatieve behoefte en het aanbod op de lange termijn.
- Het segment koop grondgebonden verandert van kansrijk naar enigszins risicovol. In huur grondgebonden is een omgekeerde beweging te zien. De wijzigingen in vraagdruk worden over het algemeen veroorzaakt door de vergrijzing. Om die reden achten gemeenten het verstandig om bij nieuwbouw van koopwoningen in te zetten op levensloopbestendigheid.
- De vraag in de kleinere kernen binnen de subregio is iets kleiner, maar wel meer diffuus dan in de grotere kernen. Er is dus vraag naar een gevarieerd woningaanbod.
- De subregio Land van Cuijk heeft de komende jaren te maken met vergrijzing. Dit werkt door in de toekomstige woningbehoefte. Ouderen zijn over het algemeen op zoek naar een (levensloopbestendige) nultredenwoning en/of een huurwoning.
- Het aandeel gezinnen blijft naar verwachting groot de komende jaren. Woningen tot € 275.000 blijven in trek. Op korte termijn is er behoefte aan koopeengezinswoningen.
- Op korte termijn is er behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens (middensegment). De toenemende behoefte aan vrije sector huur kan onder meer worden verklaard door de beperkte omvang van dit segment in de subregio.



Figuur 4: Kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties subregio Land van Cuijk

In de **Structuurvisie Kernen** (2016) wordt voor 2025 gestreefd naar een divers aanbod van kwalitatief goede woningen. In alle kernen is voldoende (betaalbare) woningbouw, waardoor er ook voor starters en jonge gezinnen geschikte huisvesting is. De visie trekt een aantal conclusies omtrent de kwalitatieve opgave voor Sint Anthonis:

- Op termijn ontstaat er een overschot aan dure woningen (> € 300.000). De gemeente Sint Anthonis kent een gemiddeld dure woningvoorraad met een relatief beperkt aanbod van goedkope(re) woningen.
- Het aanbod van betaalbare woningen is te beperkt. Vanuit de behoefte is het noodzakelijk om meer betaalbare woningen in de programmering op te nemen.

Conclusie kwalitatieve behoefte

De beoogde gevarieerde woningbouwontwikkeling, gericht op diverse prijssegmenten en diverse doelgroepen, geeft invullen aan een kwalitatieve behoefte.

Regionaal niveau:

- Op regionaal niveau zal de vraag zich de komende jaren meer richten op de huursector en het minder dure koopsegment. Op regionale schaal is een tekort aan betaalbare huur en koopwoningen, maar ook voor middeninkomen zal meer aanbod moeten komen.
- Er is onder meer behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen en appartementen. Ouderen en starters hebben behoefte aan kleinere woningen (kleinschalige huishoudens).
- Ten behoeve van vergrijzing achten gemeenten het van belang om in te zetten op levensloopbestendigheid.

Subregionaal niveau

- Op subregionaal niveau is de vraag meer diffuus. Vergrijzing werkt door in de toekomstige woningbehoefte. Ouderen zijn over het algemeen op zoek naar een (levensloopbestendige) nultredenwoning of huurwoning. Daarnaast blijft ook het aandeel gezinnen de komende jaren naar verwachting groot, met behoefte aan goedkope tot middeldure koopwoningen.
- Op korte termijn is er behoefte aan eengezinswoningen koopwoningen en huurwoningen boven de liberalisatiegrens (middeldure huur). De toenemende behoefte aan vrije sector huurwoningen komt onder meer door het aanbod in de subregio beperkt is.

Gemeentelijk niveau:

- Op lokaal niveau wordt ingezet op een divers aanbod van kwalitatief goede woningen (gevarieerd woningaanbod). In alle kernen dient voldoende (betaalbare) woningbouw, waardoor er ook voor starters en jonge gezinnen geschikte huisvesting is.
- Met name het aanbod van betaalbare woningen is te beperkt. Vanuit de behoefte is het noodzakelijk om meer betaalbare woningen in de programmering op te nemen.