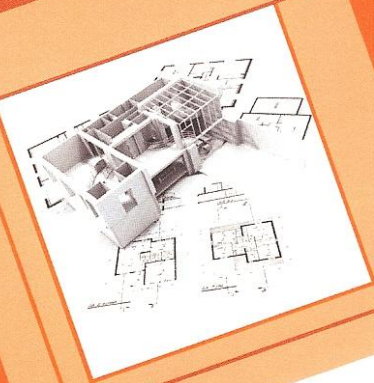
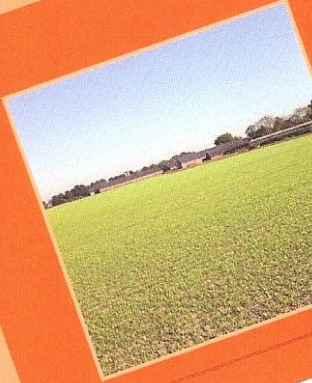
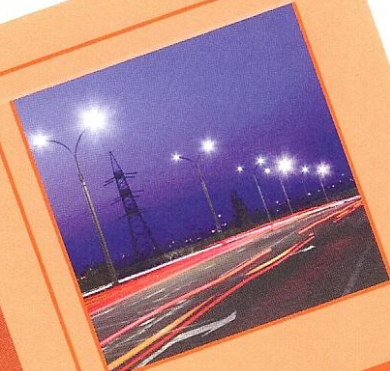
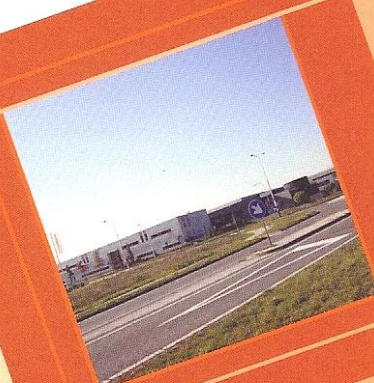
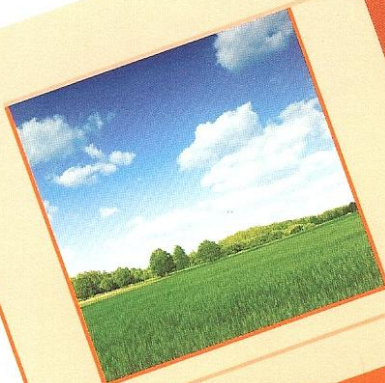




BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



8

TOETS

LADDER DUURZAME VERSTEDELIJING

BOPA Laagveld Sint Hubert

gemeente Land van Cuijk

VERANTWOORDING EN STATUS

Titel: Toets ladder duurzame verstedelijking BOPA Laagveld Sint Hubert gemeente Land van Cuijk

Opdrachtgever: 

Contactpersoon: 

Aantal pagina's: 17

1^e concept: 30 oktober 2025

2^e concept: 3 november 2025

3^e concept: 15 januari 2026

Definitief:

Opsteller:  paraaf:

Controleur:  paraaf:

COLOFON

BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Post- en kantooradres:



© 2026 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.

Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.

Alle rechten voorbehouden.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ruimtelijke ontwikkeling	5
1.3 Leeswijzer	9
2. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	10
2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling	10
2.1.1 Juridisch kader	10
2.1.2 Toetsing	10
2.1.3 Conclusie	11
2.2 Verzorgingsgebied	11
2.2.1 Algemeen	11
2.2.2 Toetsing	11
2.2.3 Conclusie	12
2.3 Beschrijving van de behoefte	12
2.3.1 Bevolkingsprognose	12
2.3.2 Kwantitatieve behoefte	12
2.3.3 Kwalitatieve behoefte	14
2.3.4 Woningbouw in het dorp Sint Hubert (kwantitatief en kwalitatief)	14
2.3.5 Conclusie	15
2.4 Bestaand stedelijk gebied	15
2.4.1 Algemeen	15
2.4.2 Toetsing	16
2.4.3 Conclusie	16
3. CONCLUSIE	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in toenmalige Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moesten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakten worden getoetst aan de (nieuwe) Ladder Duurzame Verstedelijking. In de nieuwe Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden is de toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking gehandhaafd.

De grondslag voor de nieuwe Laddertoets is artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna ook: Bkl). Artikel 5.129g lid 2 Bkl bevat de instructieregel dat er om twee redenen een toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking moet plaatsvinden indien een omgevingsplan voorziet in een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**, namelijk:

1. met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik;
2. In verband met het tegengaan van leegstand.

De toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de **behoefte** aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt **buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied**, een motivering waarom niet binnen het stedelijk gebied of niet binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over programmering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied wordt voorzien.

1.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Het projectgebied is gelegen binnen bestaande stedelijk (dorps)gebied in het dorp Sint Hubert. Het projectgebied ligt ten zuiden van de provinciale N264 (Pastoor Jacobsstraat) die het dorp van west naar oost doorkruist. Het projectgebied is gelegen op het binnenterrein van een woon-werkgebied dat als een 'driehoek' in het zuiden van het dorp Sint Hubert is gelegen.

Het gebied ligt tussen de Pastoor Jacobsstraat - Lange Schoolstraat – Grootvenseweg en is kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie C, nummers 2132(ged.) en 2220. Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca. 13.314 m² (1,33 ha.).

Op onderstaande afbeelding is de locatie van het projectgebied weergegeven alsmede de begrenzing van het projectgebied.



projectgebied

Woningbouwplan Laagveld

Er wordt beoogt het projectgebied te (her)ontwikkelen waarbij het agrarisch gebied wordt omgezet in een woongebied met een bouwprogramma van **25 woningen** voor diverse doelgroepen. Van deze 25 woningen, worden er een aantal woningen gebouwd onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Tevens wordt ten behoeve van de ontsluiting van het nieuwe woongebied voorzien in de aanleg van een nieuwe doorgaande woonstraat tussen de Pastoor Jacobsstraat en de Grootvenesweg. Er wordt verder voorzien in 23 privé parkeerplaatsen en 37 openbare parkeerplaatsen, diverse groenvoorzieningen en watervoorzieningen in de vorm van twee centrale WADI's.

Planeconomie, verkaveling, woningbouwprogramma en bouwkundige maatvoering

Het projectgebied kent een oppervlakte van ca.13.314 m². Daarvan is ca. 7824 m² (ca.59 %) uitgeefbaar terrein. Er wordt ca. 5009 m² gereserveerd als openbaar gebied, waarvan ca.3064 m² voor verharding (straat, trottoirs, parkeerplaatsen) en ca.1945 m² aan groen en water. Dat laatste is ca.15 % van het totale plandeel.

Het beoogde bouwprogramma bestaat uit 25 woningen, waarvan:

- 4 twee-onder-een-kapwoningen;
- 3 aangebouwde woningen (levensloopbestendig);
- 2 vrijstaande woningen (waarvan 1 kavel);
- 6 sociale huurwoningen (levensloopbestendig);
- 10 koopwoningen via CPO (levensloopbestendig/8 aaneengesloten woningen en 2 twee-onder-een-kapwoningen).

Dit programma betekent:

- 24% huurwoningen en 76% koopwoningen;
- 24% sociale huur;
- 76% levensloopbestendige woningen;
- koopwoningen: 16% goedkope koop, 36% betaalbare koop en 24% duurkoop (v.o.n. prijspeil januari 2025).

Plاندelen

Er is inmiddels een stedenbouwkundig plan en een verkavelingsplan opgesteld, waarbij het gebied wordt ingedeeld in drie delen die ieder met hun woningtypologie, kavelgrootte, bouwmassa, architectuur en beeldkwaliteit een toegevoegde waarde creëren aan het totaalbeeld van de nieuwe woonwijk. Het betreft de plاندelen:

- Brink wonen;
- Landelijk wonen;
- Dorpslint wonen.

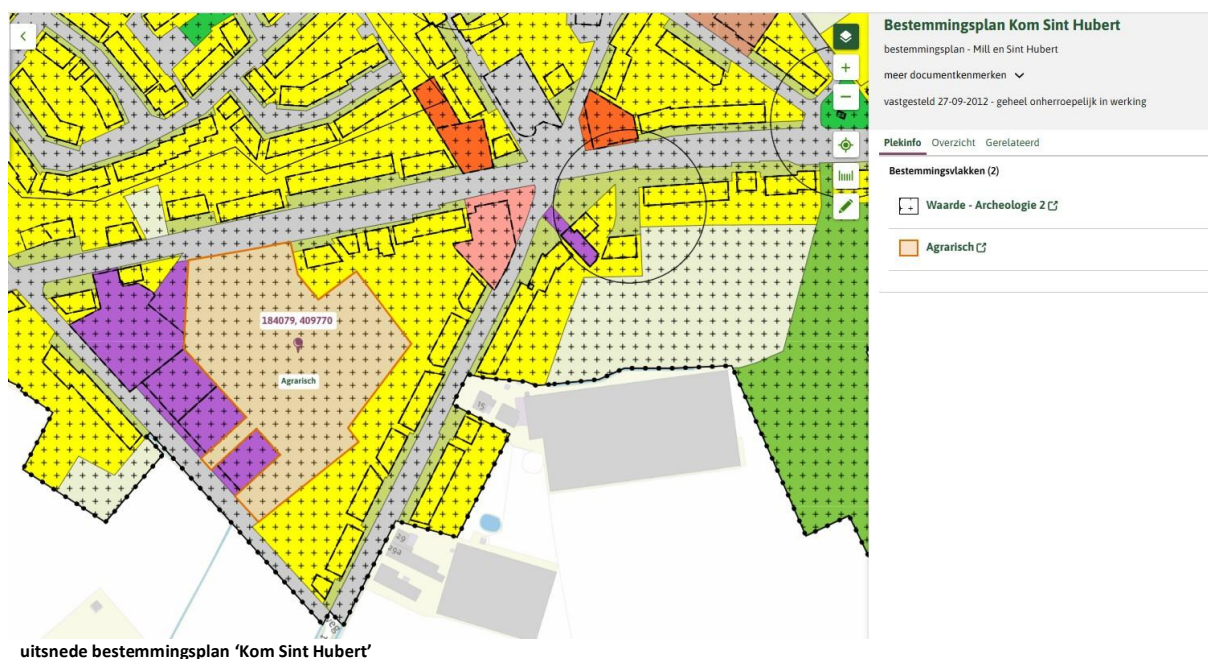


stedenbouwkundig plan

Het geldend planologisch regime is vastgelegd in het Omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk met identificatienummer /akn/nl/act/gm1982/2020/omgevingsplan. Ter plekke van het projectgebied zijn de regels van de onderstaande (paraplu)bestemmingsplannen van toepassing en deze zijn sinds 1 januari 2024 van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Land van Cuijk.

Voor het projectgebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

tijdelijk deel Omgevingsplan Land van Cuijk	Bestemming/aanduiding	Vaststelling
Bestemmingsplan Kom Sint Hubert	Agrarisch Waarde – Archeologie 2	27-09-2012
Paraplubestemmingsplan Parkeernormen Land van Cuijk	aanpassing div. planregels	04-04-2024
Paraplubestemmingsplan Kamerbewoning in woningen	aanpassing div. planregels	30-09-2021



Het projectgebied is bestemd als 'Agrarisch' en 'Waarde-Archeologie 2'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijfsuitoefening en recreatief medegebruik. Gebouwen mogen alleen binnen een opgenomen bouwvlak gebouwd worden. Een bouwvlak is ter plaatse niet aanwezig. De beoogde transformatie van het agrarisch gebied naar een woongebied is dan ook zonder meer in strijd met zowel de bouw-als de gebruiksregels van deze bestemming.

Binnen het omgevingsplan zelf zijn er verder geen mogelijkheden om medewerking te verlenen aan de beoogde transformatie. Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) (artikel 5.1 lid 1 onder a Ow) kan afgeweken worden van het omgevingsplan en kan medewerking verleend worden aan het project.

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de toets zal allereerst bepaald worden of en, zo ja, waarom sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt het markt- of verzorgingsgebied bepaald. Daarna volgt de toetsing of de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en wordt gekeken of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Hoofdstuk 3 bevat een eindconclusie als gevolg van de toets aan de Ladder.

2. TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

2.1 Nieuwe stedelijke ontwikkeling

2.1.1 Juridisch kader

Allereerst moet de vraag worden beantwoord of sprake is van een **nieuwe stedelijke ontwikkeling**. Wat onder een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt verstaan is in het Bkl opgenomen en is verder uitgekristalliseerd in de jurisprudentie. In artikel 5.129g lid 1 Bkl is een nadere omschrijving van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'

De Laddertoets geldt verder nadrukkelijk alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij de beantwoording van deze vraag moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het omgevingsplan, in vergelijking met het voorgaande omgevingsplan, voorziet in:

1. een functiewijziging en
2. welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe omgevingsplan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande omgevingsplan¹.

Een omgevingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en ook niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g lid 2 Bkl².

Een omgevingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel ook niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g lid 2 Bkl. Van dit uitgangspunt wordt afgeweken als die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling³. Hierbij komt betekenis toe aan de ruimtelijke uitstraling van de in het nieuwe omgevingsplan voorziene functie en die van hetgeen onder het vorige planologische regime mogelijk was⁴.

2.1.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 25 woningen in de bebouwde kom van Sint Hubert. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het voorliggende plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande plan. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie⁵ dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een stadskern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g lid 1 Bkl (artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (oud)).

¹ uitspraken ABRvS van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal) en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)

² uitspraak ABRvS van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)

³ uitspraak ABRvS van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075 (Amersfoort)

⁴ uitspraak ABRvS van 1 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1503 (Zundert)

⁵ zie hiervoor o.a. de uitspraak ABRvS van 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2821 (dorpskern Annen)

Een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen of meer wordt daarentegen wel aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling⁶.

Het planvoornemen met daarin 25 woningen voorziet in een functiewijziging op de planlocatie én in de ontwikkeling van meer dan 12 woningen ten opzichte van de huidige situatie. Daarom wordt de ontwikkeling gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, meer specifiek de ontwikkeling van een woningbouwlocatie.

Het nieuwe plan betekent verder een veel groter ruimtebeslag doordat op gronden waar nu op basis van de planregels uit het geldende bestemmingsplan “Kom Sint Hubert”, (enkel)bestemming “Agrarisch” slechts zeer beperkte bebouwingsmogelijkheden bestaan, in het nieuwe plan de oppervlakte aan toegelaten (woon)bebouwing aanmerkelijk zal kunnen toenemen.

Het nieuwe plan voorziet ook in een planologische functiewijziging ten opzichte van het voorheen geldende plan. Immers binnen het projectgebied wordt de agrarische functie vervangen door een woonfunctie. Gelet op de aard van deze functiewijziging die, mede gezien:

1. de nieuwe maximaal toegestane bouwmassa's van het beoogde woningbouwprogramma;
2. het intensievere en voortdurende gebruik van het projectgebied vanwege de nieuwe grotere personendichtheid (door bewoners en bezoekers);
3. een grotere verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte dan onder het oude plan aan de orde was;

planologisch **substantieel** is te noemen, voorziet het nieuwe plan in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g lid 2 Bkl⁷.

2.1.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande is voorliggend woningbouwprogramma aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g leden 1 en 2 Bkl. Daarom dient een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. Deze toets vindt in dit document plaats.

2.2 Verzorgingsgebied

2.2.1 Algemeen

Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient de behoefte aan de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt te worden beschreven. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het verzorgingsgebied moet van geval tot geval worden bekeken en kan sterk verschillen per functie.

2.2.2 Toetsing

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaats vindt. De afbakening van dit gebied verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen / migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente. Het verzorgingsgebied voor de gemeente Land van Cuijk kan worden afgeleid aan de hand van verhuisgegevens zoals gepubliceerd door het CBS.

⁶ zie hiervoor o.a. de uitspraak ABRvS van 25 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:953

⁷ vergelijkbaar met de casus in de uitspraak ABRvS van 15 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:437 (Groningen)

Verhuisbewegingen gemeente Land van Cuijk

Volgens gegevens van het CBS vindt 61% van de verhuizingen plaats binnen de gemeente Land van Cuijk. Daarom wordt de gemeente Land van Cuijk binnen deze laddertoetsing gezien als het **primaire verzorgingsgebied**. Binnen de kwantitatieve en kwalitatieve analyse wordt derhalve daarom primair gekeken naar de eigen gemeente.

2.2.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat het verzorgingsgebied met betrekking tot woningen zich primair richt op de gemeente Land van Cuijk en secundair op de directe buurgemeentes. Het voorliggende plan voorziet niet in zodanig bijzondere woningbouwtypes, dat dit kopers van buiten de regio zal trekken. Mede op basis van de kenmerken van het plan is daarom met betrekking tot het verzorgingsgebied ook geen grotere reikwijdte te verwachten dan de eigen gemeente, secundair aangevuld met de gemeenten uit de directe omgeving.

2.3 Beschrijving van de behoefte

2.3.1 Bevolkingsprognose

In tabel 4.1 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in het onderzoeksgebied weergegeven. In het onderzoeksgebied stijgt het aantal inwoners met 1.700 (1,9%) tot 2030. Ook het aantal huishoudens zal in het onderzoeksgebied naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunning neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe dan het aantal inwoners. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishouden tot 2030 met 1.810 (4,6%). Deze voorspelde groei van 4,6% is een goede indicator voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

Tabel 4.1. Prognose aantal inwoners en huishoudens Land van Cuijk (bron:Primos 2023)

Onderzoeksgebied		
Jaar	Bevolking	Huishoudens
2023	91.460	39.610
2030	93.160	41.420
Saldo	1.700	1.810

2.3.2 Kwantitatieve behoefte

De provincie Noord-Brabant en het Rijk hebben op 9 maart 2023 samen met alle 56 Brabantse gemeenten en 38 woningcorporaties vier regionale woondeals ondertekend. In de regio Noordoost-Brabant (waaronder Land van Cuijk valt) gaat het volgens de woondeal om 33.425 extra woningen tot en met 2030. Belangrijke kwantitatieve en kwalitatieve afspraken zijn onder andere:

- Tot 2030 moet ongeveer 2/3 van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare sector vallen (dus sociale huur, middenhuur, betaalbare koop).
- Voor de regio Noordoost-Brabant is afgesproken dat circa 10.020 sociale huurwoningen gebouwd worden binnen deze periode.
- Naast kwantiteit is er volop aandacht voor kwalitatieve aspecten: woningen voor aandachtsgroepen (zoals jongeren, ouderen, arbeidsmigranten), nieuwe woonvormen (flexwoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap, etc.).
- Om tot realisatie te komen zijn afspraken gemaakt over samenwerking, ontwarring van knelpunten (zoals grondexploitatie, netcapaciteit, bouwprocessen) en versnelling via zogenaamde “versnellingstafels”.

Kortom: de woondeal vormt de regionale vertaalslag van de landelijke opgave (tot 2030 circa 900.000 woningen) naar de provincie Noord-Brabant (circa 130.600 woningen) en vervolgens naar de regio Noordoost-Brabant met haar specifieke taken.

Impact en opgave voor de gemeente Land van Cuijk

Kwantitatieve opgave

- In de gemeentelijke woon(zorg)visie is de ambitie vastgelegd: tot en met 2040 komen er 6.555 woningen bij in de gemeente. Het grootste deel daarvan (4.350 woningen) moet gerealiseerd worden vóór 2030.
- In het meer directe kader van de woondeal is afgesproken dat de gemeente Land van Cuijk tot en met 2030 ongeveer 4.180 woningen toevoegt.
- Tussen begin 2020 en medio 2024 zijn er in de gemeente al ongeveer 1.715 woningen opgeleverd; daarvan 375 door woningcorporatie Mooiland, wat circa 22% is.
- De gemeente Land van Cuijk heeft plannen en plancapaciteit in beeld; Voor 2026 staat de nieuwbouw van 385 woningen in de planning, waarvan 297 betaalbare woningen (56 sociale huur, 7 huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot max. € 1000,-/maand en 216 betaalbare koop (tot € 420.000 (2026)) en 106 vrije sector duurkoop. Van de 385 nieuwbouwwoningen zitten er 221 in een harde plancapaciteit. Echter de harde plancapaciteit voor betaalbare woningen blijft achter; voor de geplande 279 betaalbare woningen zitten er slechts 41 in een harde plancapaciteit.

Land van Cuijk

jaar van oplevering	bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	aantal woningen in harde plancapaciteit	betaalbaarheid				aantal woningen door woningcorporaties	
				sociale huurwoningen	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	koopwoningen onder de € 355.000	totaal betaalbare woningen	sociale huurwoningen	middenhuurwoningen
2022	485		255	110	52	184	346	110	
2023	786		401	254	47	283	584	254	
2024	1029		732	46	159	608	813	46	
2025	485		64	102	29	260	391	102	
2026	385		221	56	7	216	279	56	
2027-2030	1011		202	232	122	432	786	232	
TOTAAL	4181	0	1875	800	416	1983	3199	800	0
			45%	19%	10%	47%	77%	100%	

jaar van oplevering	sociale huur		huur tot 1000/mnd		koop tot 355.000		totaal betaalbare woningen		
	sociale huurwoningen	waarvan in harde plancapaciteit	huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1.000 per maand	waarvan in harde plancapaciteit	koopwoningen onder de € 355.000	waarvan in harde plancapaciteit	totaal betaalbare woningen	waarvan in harde plancapaciteit	% betaalbaarheid in harde plancapaciteit
2022	110	6	52	40	184	149	346	195	56%
2023	254	81	47	18	283	197	584	296	51%
2024	46	28	159	104	608	153	813	285	35%
2025	102	4	29	2	260	32	391	38	10%
2026	56	0	7	0	216	41	279	41	15%
2027-2030	232	6	122	45	432	124	786	175	22%
TOTAAL	800	125	416	209	1983	696	3199	1030	32%
		16%		50%		35%			

woningbouwopgave Land van Cuijk tot 2030 (bron: Regionale Woondeal NO-Brabant)

2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Huishoudenssamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In het onderzoeksgebied is het grootste deel van de huishoudens een éénpersoonshuishouden (34% van het aantal huishoudens), gevolgd door paren (31%) en éénoudergezinnen (27%). Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel éénpersoonshuishoudens in het totaal, omdat deze groep een groot deel van de groei van het aantal huishoudens betreft. Het aandeel éénpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied stijgt tot 2030 met circa 2%. Het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt harder dan het aandeel paren (blijft 31%) en het aandeel éénoudergezinnen (daalt met 2%). Afgaande op deze bevolkingsprognose bestaat de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens.

Kwalitatieve vraag: middeldure koop en huur en ouderen

In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant staat genoemd dat er de komende jaren meer sociale en betaalbare woningen beschikbaar moeten komen. Zo zetten zij in op woningbouw voor jongeren, ouderen en statushouders. Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen is opgenomen dat 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. Onder betaalbare koopwoningen worden woningen tot €420.000,- verstaan (peil jan 2026). In de gemeente Land van Cuijk zijn van de in totaal 4.180 te bouwen woningen 800 woningen aangewezen als sociale huur, dit is 19%. Daarnaast is ook specifiek aandacht nodig voor ondersteuning van de woonbehoefte van ouderen. Naast afspraken over de opgave en huisvesting aandachtsgroepen wordt in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant ook aandacht besteed aan de thema's die samengaan met de woningbouwopgave. In deze tijd zijn er ook grote opgaven rondom klimaat, landbouw, energie, natuur en mobiliteit. Het is belangrijk dat al deze opgaven in samenhang worden bekeken. Er wordt ingezet op duurzame en toekomstbestendige bouw.

2.3.4 Woningbouw in het dorp Sint Hubert (kwantitatief en kwalitatief)

Situatie, kernkenmerken en planvoorraad

- Sint Hubert is een dorp in de gemeente Land van Cuijk met circa 1.400 – 1.500 inwoners.
- In het dorp is als focuspunt onderkend: “woningbouw in de volle breedte voor alle leeftijdsgroepen” en “meer balans in koop- en sociale huurwoningen”.
- Uit een leefbaarheidsanalyse blijkt dat hoewel het dorp goed scoort qua betrokkenheid en verenigingsleven, er aandacht is voor de samenstelling van de woningvoorraad: er zijn relatief veel sociale huurwoningen in de afgelopen decennia gebouwd, waardoor nieuwe bouw- en woningtypen gewenst zijn.
- Sint Hubert kent een harde planvoorraad van 3 woningen en een zachte planvoorraad van 10 woningen. De 25 woningen van het project Laagveld zijn hierin **niet** meegenomen.
- In de Woon(zorg)visie hebben we de gemeente verdeeld in woningbouw deelgebieden. Sint Hubert behoort samen met Haps, Langenboom en Mill tot het deelgebied Mill en omgeving. De ambitie voor dit deelgebied is 550 woningen tot en met 2040. Er is geen ambitie beschikbaar voor de kern Sint Hubert specifiek.

Links met de regionale woondeal en lokale opgave

- Het nieuwbouwproject in Sint Hubert sluit goed aan bij de gemeentelijke speerpunten: levensloopbestendig bouwen, woningen voor alle leeftijdsgroepen, variatie in woningtypen.
- De kleinschalige opgaves (25 woningen) is passend voor een klein dorp als Sint Hubert. Het bouwtempo wordt opgevoerd om nieuwe woningen te realiseren en zo de lokale woningmarkt te versterken.

- Het project Laagveld helpt de kern om haar woningvoorraad te diversifiëren (koop/huur, vrijstaand/geschakeld, levensloopbestendig). Dit is precies wat de kern zelf als focuspunt heeft benoemd. In het kader van dit project wordt het percentage van minimaal 30% sociale huur niet gehaald. Het percentage van 24% sociale huur is vooralsnog bestuurlijk akkoord bevonden door de gemeente Land van Cuijk omdat:
 - het project een maatschappelijke bijdrage levert door de realisatie van 10 CPO-woningen;
 - het project voor de vaststelling van de woon(zorg)visie Land van Cuijk al akkoord was bevonden door voormalige gemeente Mill & Sint Hubert, toen zelfs met 25 reguliere koopwoningen (helemaal geen CPO en geen sociale huur).

Dit altijd onder voorbehoud dat ook de gemeenteraad van Land van Cuijk akkoord dient te gaan met dit aangepaste sociale huurprogramma in het kader van haar advisering i.v.m. de BOPA-omgevingsvergunningprocedure.

De minimale norm voor woningbouw in de betaalbare sector (66%) (in casu sociale huur, goedkope koop en betaalbare koop wordt met 76% wel ruimschoots gehaald.

- De woningen worden gebouwd conform kwaliteits- en duurzaamheidsnormen, waarmee ook het provinciale en gemeentelijke kader voor duurzame nieuwbouw wordt gevolgd.

Uitdagingen en aandachtspunten

- Ondanks deze plannen is de schaal van Sint Hubert natuurlijk beperkt – veel van de grotere woningenbouwopgaven liggen in de grotere kernen – dus het blijft belangrijk dat ook in kleine kernen voldoende plancapaciteit beschikbaar is.
- De samenhang tussen nieuwbouw, betaalbaarheid en passend aanbod voor jonge gezinnen en ouderen blijft essentieel; een te groot aandeel sociale huur of enkel vrijstaande luxe koopwoningen kan de balans verstoren.

2.3.5 Conclusie

Voor de toevoeging van woningen in het dorp Sint Hubert geldt dat het kwantitatief passend is en dat er geen onnodige leegstand of nadelige economische effecten zullen ontstaan. Binnen het plan zijn er mogelijkheden om een kwalitatieve mix te realiseren die past bij de vraag in het dorp.

Geconcludeerd kan worden dat er zowel kwantitatief als kwalitatief vraag is naar voornoemde ontwikkeling. Als geheel bevat het plan geen onaanvaardbare negatieve economische effecten of risico's die er toe leiden dat het plan aangepast ofwel verworpen dient te worden.

2.4 Bestaand stedelijk gebied

2.4.1 Algemeen

Nu is gebleken dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, moet worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

In bijlage I bij artikel 1.1 Bkl (begrippen) is een definitie van het begrip 'stedelijk gebied' gegeven. Als stedelijk gebied wordt aangemerkt:

‘een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen’.

De beantwoording van de vraag of een projectgebied als een stedelijk gebied in de zin van artikel 5.129g lid 2 onder b Bkl, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het geldende planologische regime en de aard van de omgeving.

Bij de beantwoording van deze vraag dient volgens de jurisprudentie van de Afdeling te worden beoordeeld of het voorgaande plan binnen het gebied al een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied volgens het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur⁸. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzag tijdens de vaststelling van het nieuwe omgevingsplan nog niet was gerealiseerd⁹.

2.4.2 Toetsing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Sint Hubert. Momenteel kent het projectgebied in het geldende bestemmingsplan “Kom Sint Hubert” de (enkel)bestemming “Agrarisch”. Verder geldt een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2”.

Het projectgebied is een binnenterrein dat volledig onbebouwd/onverhard is (agrarisch/weiland). Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Sint Hubert en wordt geheel omgeven door woon-en bedrijfsbebouwing en wegen. Gelet op de huidige ruimtelijke structuren en bebouwing rondom het projectgebied, alsmede de ter plaatse geldende bestemmingen wordt geconcludeerd dat het projectgebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling wordt voorzien in bestaand stedelijk gebied. Bovendien is gemotiveerd dat de voorgestelde ontwikkeling op deze locatie past. De geconstateerde kwantitatieve en kwalitatieve behoefte wordt dan ook gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied.

⁸ uitspraken ABRvS van 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en van 20 mei 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)

⁹ uitspraak ABRvS van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4654 (Lansingerland)

3. CONCLUSIE

Op basis van het voorafgaande kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking positief is doorlopen. De ontwikkeling voorziet in een aantoonbare woningbehoefte en vindt ook binnen bestaand stedelijk gebied plaats.