

## A. Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

*‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.*

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan: *“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”*

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

*‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.*

De Ladder is alleen van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan beide voorwaarden wordt in het bestemmingsplan voor Landgoed Steenenburg voldaan. Met de beoogde ontwikkeling van circa 226 woningen en de ontwikkeling van de High Tech Medische Campus (met een totale omvang van circa 5,2 hectare), met daarin ruimte voor een onderzoeks- en researchcentrum en medische instellingen en bedrijven worden bebouwingmogelijkheden en bestemmingen mogelijk gemaakt in het plangebied, die op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk zijn. We concluderen dat de beoogde ontwikkeling van woningen en een campus op Landgoed Steenenburg ladderplichtig is.

## B. Verzorgingsgebied

De Ladder vraagt om vraag en aanbod binnen het verzorgingsgebied van de functie tegen elkaar af te zetten. Dit verzorgingsgebied varieert per type functie en per kwaliteit en omvang van de functie. We bepalen het verzorgingsgebied voor de beoogde functies van de beoogde woningbouw en de High Tech Campus: medische bedrijven en een onderzoeks- en researchcentrum.

### Verzorgingsgebied voor beoogde High Tech Medische Campus veel breder dan Noordoost-Brabant

Onderzoek (PBL, 2007 & CBS, 2013) wijst uit dat circa 90 tot 95% van de bedrijfsverplaatsingen op werklocaties binnen de COROP-regio plaatsvindt<sup>1</sup>. Een groot deel (ruim 2/3<sup>e</sup> deel) blijft daarbij ook binnen de gemeentegrenzen, blijkt uit hetzelfde onderzoek. Onderzoek naar verhuisdynamiek binnen de gemeentegrenzen is beperkt. Uit diverse onderzoeken<sup>2</sup> komt naar voren dat:

- slechts 5% van alle bedrijven over de gemeentegrenzen wil verhuizen (en dus een sterke voorkeur heeft voor de eigen gemeente);
- circa 75% van de bedrijven verhuist binnen een straal van 5 kilometer rondom de bestaande vestiging;
- circa 40% van alle bedrijven verhuist binnen een straal van 1 kilometer rondom de bestaande vestiging.

<sup>1</sup> De COROP-regio is een regio-indeling ten behoeve van analytische doeleinden.

<sup>2</sup> Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid, Ruimtelijk Planbureau, 2007 (NAi Uitgevers Rotterdam). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente, CBS, donderdag 15 augustus 2013 (Artikel op de website).

Bovenstaande percentages zijn echter sterk afhankelijk van het soort locatie dat mogelijk wordt gemaakt. Een grootschalig logistiek terrein met grote kavels heeft een groter verzorgingsgebied dan een relatief klein, regulier bedrijventerrein gericht op het lokaal MKB. De beoogde High Tech Medische Campus heeft een verzorgingsgebied dat breder is dan alleen de regio Noordoost-Brabant. Bedrijven en instellingen die zich vestigen op de High Tech Medische Campus zijn niet alleen regionaal actief, maar juist ook (inter)nationaal.

Op de campus werken onderzoekers, ondernemers en onderwijsinstellingen samen – door onderzoek, diagnostisering, ontwikkeling en uitwisseling van kennis en innovatie – aan oplossingen om de kwaliteit van leven voor mensen met een neurologische aandoening te verbeteren en ultimo deze mensen te genezen. Hart van de campus is het medisch-wetenschappelijk research- en development centrum (R&D), dat de beschikking heeft over testfaciliteiten, clean rooms en laboratoria. De kennis en de faciliteiten van het onderzoeks- en research centrum zijn toegankelijk voor medische instellingen en bedrijven. Dit, in combinatie met de goede autobereikbaarheid en hoogwaardige, groene en cultuurhistorische omgeving (landgoedsetting), zijn belangrijke toekomstige vestigingsfactoren voor (inter)nationale medische bedrijven (bron: gemeente Heusden, 2019). Daarmee zal de locatie concurreren met kennisclusters elders in Noord-Brabant, maar ook (inter)nationaal aanbod.

Ondanks het feit dat we constateren dat de reikwijdte van de High Tech Medische Campus (inter)nationaal is, nemen we in onze analyses van vraag en aanbod hieronder de provincie Noord-Brabant als uitgangspunt. Uit analyse van verhuisbewegingen op andere campuslocaties in de provincie (deels) gerelateerd aan health (waaronder Pivot Park Oss, Health Campus Boxmeer, Health Innovation Campus Veldhoven, maar ook de High Tech Campus Eindhoven), volgt dat een groot deel van de gevestigde bedrijven uit eigen regio en provincie komt. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met de nabijheid van andere vergelijkbare bedrijven, maar zeker ook met het ondernemersklimaat in de regio en provincie, de nabijheid van kennisinstellingen, gekwalificeerd personeel en lokale/regionale binding.

#### *Ruimtelijk verzorgingsgebied voor beoogde woningbouw is gemeente Heusden*

Bij de beschrijving van de behoefte aan de woningbouw in het plan dient het ruimtelijke verzorgingsgebied te worden bepaald. Verhuisbewegingen zijn daarbij een belangrijke indicator voor de omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied. Het zwaartepunt van het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling ligt in de gemeente Heusden zelf. CBS data van alle verhuisde personen over de periode 2011-2016 tonen namelijk aan, dat het overgrote deel (bijna 60%) van alle inkomende verhuisbewegingen uit de gemeente zelf komt. Van de kopers van nieuwbouwwoningen kwam in de periode 2004-2015 zelfs ruim 80% uit de gemeente zelf. De nieuwbouwkooptmarkt heeft daarmee een nog sterker lokaal karakter dan de algehele woningmarkt in Heusden.

In de RRO regio Noordoost Brabant (subregio Noordoost Brabant West) heeft de gemeente Heusden bovendien woonafspraken gemaakt samen met andere regiogemeenten. Deze zijn beschreven in de nota 'Wonen in regionaal perspectief' (november 2018). Daarbij stemt elke gemeente de bouwcapaciteit af op de verwachte behoefte volgens de provinciale prognose. Daarnaast vindt binnen de regio afstemming van woningbouwplannen plaats.

## C. High Tech Medische Campus voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

### *Kwantitatieve én kwalitatieve behoefte aan High Tech Medische Campus*

#### Versterking van integratie stad-land

Landgoed Steenenburg ligt tussen Drunen en Nieuwkuijk in. De identiteit van het landschap wordt gedragen door de bossen en de lanen die aan de zuidkant overgaan naar een landelijke omgeving richting de Heidijk. Het gebied ligt op een kruispunt van functies. Met aan de noordzijde de snelweg A59 waardoor het gebied goed bereikbaar is.

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is het gebied grotendeels aangewezen als integratie stad-land. In praktijk betekent dit dat verstedelijking mogelijk is als het landschap daarvan verbeterd. De beoogde ontwikkeling van de High Tech Medische Campus maakt integraal deel uit van de ontwikkeling van de integratie van stad en land. Door de ontwikkeling van de campus wordt er een zachte overgang gecreëerd van de snelweg A59 naar het landschap daarachter. De campus vormt daarmee een buffer tussen het landelijke gebied en de snelweg. Deze inpassing is verwerkt in de visie 'Integratie stad-land Steenenburg'.

#### Een campus is een innovatie stimulerende omgeving

Een campus onderscheidt zich van een reguliere werklocatie (zoals een bedrijventerrein of kantoorlocatie) door onder andere de focus op R&D en/of het ontplooiën van kennisintensieve activiteiten. Campussen ontstaan doorgaans rondom een (grote) R&D-faciliteit van een onderneming, een universiteit of een publieke onderzoeksinstelling. Rond dergelijke 'hoofdbewoners' vestigen zich andere grote en kleine bedrijven, is er ruimte voor startende ondernemingen en worden (beperkt) diensten verleend. Dat kunnen diensten buiten de kerncompetentie van de campus zijn – zoals ondersteunende horeca (restaurants, hotel, congres/evenementenlocatie et cetera) – maar ook diensten in het hart van de thematische expertise, zoals laboratoria en clean rooms. Een vastomlijnd campusmodel bestaat niet. Elke campus heeft specifieke eigenschappen die het resultaat zijn van de lokale en regionale geschiedenis en inbedding.

De definitie van campussen, zoals gehanteerd door de provincie Noord-Brabant<sup>3</sup>, sluit aan bij de definitie zoals deze door het Rijk is vastgesteld. Op basis van diverse onderzoeken en het advies van de SER Brabant<sup>4</sup>, definieert de provincie een campus als een innovatie-stimulerende omgeving....:

1. ...waar kennisintensieve bedrijven en instellingen gevestigd zijn rondom een manifeste kennisdrager (bijvoorbeeld grote R&D-afdeling, universiteit, hogeschool, universitair medisch centrum);
2. ...waarbij wordt samengewerkt op basis van een gemeenschappelijk inhoudelijk thema en programma;
3. ...waar fysieke nabijheid, innovatie-ondersteunende faciliteiten en hoogwaardige ruimtelijke inrichting tot doel hebben om interactie, kennisdeling, samenwerking, creativiteit en innovatie te stimuleren; en
4. ...waar 'open innovatie' actief gemanaged wordt.

De High Tech Medische Campus Steenenburg voldoet aan deze vereisten. De focus van de campus ligt op innovatie, gezamenlijke productontwikkeling en uitwisseling van kennis en informatie. Met het research & development centrum als spil, wordt gewerkt aan het onderzoek naar en de ontwikkeling van nieuwe behandelmethoden (bijvoorbeeld farmacotherapie en diëettherapie), medische hulpmiddelen ten behoeve van de behandeling en medische apparatuur. Het research & development centrum is de substantiële manifeste kennisdrager op de campus, met specialisten op het gebied van neurologische aandoeningen die kennis samenbrengen op de campus. De campus is goed ontsloten in een landschappelijke setting met voldoende ruimte voor kennisintensieve bedrijvigheid en voor (het gezamenlijk gebruik van) lab-, cleanroom- en testfaciliteiten. Door het delen van faciliteiten worden de randvoorwaarden geboden voor het ontstaan van een community die zich binnen en buiten de campus bezighoudt met kennisoverdracht, netwerkontwikkeling en business development.

<sup>3</sup> Provincie Noord-Brabant, Verordening Ruimte Noord-Brabant, artikel 4.4

<sup>4</sup> SER Brabant (2009), Kennis werkt! Handreikingen voor Campusbeleid.

### Onderscheid tussen campussen en 'reguliere' werklocaties / bedrijventerreinen

Campussen hebben vaak een specifiek thema. Zij hebben een specifiek concept nodig en moeten dit concept borgen om succesvol te zijn. Campussen vormen een specifieke segment binnen de werklocaties (zoals bedrijventerreinen en kantoorlocaties). Uit de gehanteerde definitie kwam al naar voren dat campussen specifieke eigenschappen bezitten, waarmee zij zich onderscheiden van de 'reguliere' werklocaties.

Dit vertaalt zich in een specifieke ruimtevraag. Bedrijven, instellingen en/of voorzieningen op campussen hebben doorgaans behoefte aan een dergelijke locatie en zullen niet als zodanig kunnen functioneren op een regulier bedrijventerrein of zullen tenminste op termijn tegen de belemmeringen van zo'n locatie aanlopen. De sterke (internationale) concurrentie, de snelheid van technologische ontwikkelingen en hoge kosten van onderzoek en ontwikkelingen vragen namelijk in toenemende mate om een open innovatieaanpak, die ook een noodzakelijke fysieke clustering betekent. Daarnaast is de invloed van en samenwerking met investeerders van groot belang. Immers, willen bedrijven blijven innoveren en concurrerend blijven, dan zullen zij interne en externe bronnen moeten gebruiken. Dit geldt voor zowel de ontwikkeling als het op de markt brengen van nieuwe technologieën en producten. Een bedrijf heeft daartoe zelf niet alle 'resources' in huis.

In de regels van het bestemmingsplan Steenenburg is een zeer beperkte staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen voor de campus, waardoor zeer specifiek ruimte wordt geboden aan kennis- en onderzoeksinstellingen en (productie)bedrijven die zich richten op de doelstellingen van de genezing en behandeling van hersenaandoeningen. High Tech Medische Campus Steenenburg heeft een specifiek thema, een eigen gebiedsconcept en richt zich op medische bedrijven en instellingen met een specifieke ruimtevraag.

### Specifieke ruimtevraag van campus vertaald zich naar cruciale ruimtelijke randvoorwaarden

We concluderen dat de ruimtevraag vanuit een campusbedrijf wezenlijk anders is dan van een regulier bedrijf. Het verschil zit vooral in de onderlinge verbondenheid (connectivity), exclusiviteit en kwaliteit. Vertaald naar de ontwikkeling van een campuslocatie ten opzichte van een bedrijventerrein (of ander type werklocatie) gaat het dus om een wezenlijk andere gebiedsontwikkeling. Waar het bijvoorbeeld op een bedrijventerrein gaat om de ontwikkeling van een gebied met afzonderlijke bedrijfskavels, gaat het bij een campuslocatie om een conceptontwikkeling met daarbinnen sterk samenhangende bedrijven en functies.

Dit vertaalt zich voor de High Tech Medische Campus in ruimtelijke randvoorwaarden die cruciaal zijn voor een campusontwikkeling. Waarbij de rode lijn is dat het bij campusontwikkeling gaat op een samenhangend geheel (clustering van (gedeelde) gebouwen), een aanwezigheid van faciliteiten die ontmoeting, kennisdeling- en uitwisseling stimuleren en een ruimtelijke inrichting van hoogwaardige (parkachtige) kwaliteit.

### Landgoed Steenenburg voldoet aan cruciale ruimtelijke voorwaarden voor High Tech Medische Campus

De locatiekeuze voor het research- en development centrum en de campus komt voort uit cruciale ruimtelijke randvoorwaarden. Deze cruciale randvoorwaarden maken dat vestiging op het Landgoed, op korte afstand van de snelweg A59 en in een groene, aantrekkelijke omgeving met voldoende uitbreidingsmogelijkheden, feitelijk de enige geschikte locatie is.

<b>Ruimtelijke randvoorwaarde</b>	<b>Toelichting</b>
<b>Patiëntvriendelijke omgeving: zichtlocatie met uitstraling in een groene, parkachtige setting</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De zichtlocatie in een groene inbedding aan een verkeersader zorgen er voor dat deze locatie geschikt is voor een campus met hoogwaardige uitstraling.</li><li>• Deze hoogwaardige uitstraling van het ruimtelijk casco is voor (inter)nationale eindgebruikers een belangrijke vestigingsfactor gebleken. Het aantrekken van internationale partijen is van belang voor het succes</li></ul>

	<p>van de campusontwikkeling. De groene, parkachtige omgeving is een van de pijlers van het gedachtegoed van de campus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een groene omgeving draagt bij aan een betere gezondheid en een hoger welzijn, zo blijkt uit onderzoek van onder meer Wageningen University &amp; Research. Een groene, parkachtige setting draagt bij aan het welbevinden van de patiënten, maar ook de onderzoekers, medewerkers en bezoekers van de campus. Uit onderzoek volgt dat een groene omgeving stress kan reduceren, aanzet tot sociaal contact en interactie en bewegen en persoonlijke ontwikkeling en zingeving bevordert.</li> <li>• De ontwikkeling van de campus zorgt voor een structurele verankering van het natuurbelang. De aanwezige biodiversiteit blijft behouden en de natuur in de omgeving kan zich verder ontwikkelen. Bovendien is het grootste deel van het plangebied is aangeduid als 'integratie stad-land'. De ontwikkeling van de campus sluit hierop aan en zet in op het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden.</li> <li>• De groene ontwikkeling wordt geborgd in het bestemmingsplan: zo mag maximaal 50% van de circa 5,2 hectare grond bebouwd worden. De overige 50% is bedoeld voor natuur, groen, watersysteem en ontsluiting.</li> </ul>
<p><b>Uitstekende (auto)bereikbaarheid</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De campus moet goed en makkelijk bereikbaar zijn voor zowel patiënten, personeel en bezoekers. Daarbij is autobereikbaarheid, met name voor de patiënten en (hun) bezoekers, het meest cruciaal. Met de directe ontsluiting aan de A-59 wordt goed aan dit criterium voldaan.</li> <li>• In de toekomst wordt een snelfietsroute tussen Den Bosch-Waalwijk-Tilburg aangelegd, die parallel ligt aan de snelweg. Daarmee is de campus ook per fiets uitstekend bereikbaar.</li> <li>• Per openbaar vervoer is de locatie per bus bereikbaar. Elk half uur rijdt er een bus naar Waalwijk/Tilburg en 's-Hertogenbosch.</li> </ul>
<p><b>Onafhankelijke locatie en positie (niet bij en/of verbonden aan bestaande onderzoekscentra)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het innovatieve van de High Tech Medische Campus is dat verregaande samenwerking wordt gerealiseerd binnen diverse disciplines van de neurologische zorg. Dit heeft met name ook te maken met de combinatie die wordt nagestreefd tussen productontwikkeling en diagnostiek. Deze aanpak vraagt om een locatie waar onafhankelijk onderzoek plaats kan vinden die niet geassocieerd wordt met bestaande marktpartijen en instituten.</li> <li>• De onafhankelijke positie van het research &amp; development centrum (het hart van de campus) maakt het mogelijk om (zonder restricties) verbindingen te leggen met kennis- en zorginstellingen, patiëntenverenigingen en bedrijven die zich bezig houden met de diagnostisering, behandeling en genezing van primair neurologische aandoeningen.</li> </ul>
<p><b>Voldoende uitbreidingsruimte voor clustering van research &amp; development centrum en productontwikkeling met focus op ontmoeten, kennisdeling- en uitwisseling</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centraal staat het research- en development centrum met gekwalificeerd personeel en laboratoria en cleanrooms. Dit centrum biedt de basis voor bedrijven om onderzoek en ontwikkeling te doen naar nieuwe innovatieve behandelmethodes en producten. De koppeling aan patiënten diagnostiek zorgt voor het raakvlak tussen productontwikkeling en toepassing.</li> <li>• Voor ontwikkeling van de campus is naast het research &amp; development centrum voldoende ruimte nodig voor partners (medische bedrijven en instellingen) die een (ondersteunende) bijdrage leveren aan de ontwikkeling en verbetering van de (mogelijkheden op) de campus en niet op zichzelf staan. Hierbij gaat het er om dat bedrijven die zich op de campus vestigen, inzien welke voordelen zij aan de uitwisseling en gezamenlijkheid onttelen. Door aan de slag te gaan met nieuwe concepten en inzichten, ontstaan nieuwe vormen van uitwisseling en gezamenlijkheid.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Het plan gaat uit van een totale omvang van circa 5,2 hectare, waarbij maximaal 50% bebouwd wordt. Met de ontwikkeling van het research &amp; development centrum wordt circa 20% van de ruimte ingevuld. Voor meer dan de helft van het terrein zijn concrete afspraken met te vestigen partijen. Daarnaast blijft er ruimte over voor toekomstige, nieuwe initiatieven.</i></li> <li>• <i>Het planconcept van de campus gaat uit van een duidelijke afbakening van bedrijven die wel/niet worden toegelaten op de locatie. Er wordt gewerkt met een zogenaamd 'governance model' om dit ook in de praktijk te borgen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen primaire en secundaire doelgroepen van partners.</i></li> <li>• <i>In de bestemmingsplanregels is een specifieke lijst van bedrijfsactiviteiten opgenomen die zich (in theorie) mogen vestigen op de locatie. Ook wanneer bedrijven hiertoe behoren, wordt getoetst of bedrijven van voldoende toegevoegde waarde zijn voor de campus.</i></li> </ul>
<p><b>Samenhang met directe omgeving en wonen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ten zuiden van de campus wordt een woon- en leefomgeving ontwikkeld met in het hart daarvan kasteel Steenenburg.</i></li> <li>• <i>Het research- en development centrum biedt ruimte om vanuit de aanwezige faciliteiten 1e lijnszorg te verlenen aan de bewoners van het gebied en de omgeving.</i></li> </ul>

Bron: gemeente Heusden, 2018

Geen vergelijkbaar aanbod met beoogd profiel High Tech Medische Campus beschikbaar

In de provincie Noord-Brabant is momenteel kwalitatief geen vergelijkbare locatie (met beschikbare ruimte) die voldoet aan de cruciale ruimtelijke criteria voor vestiging van de High Tech Medische Campus beschikbaar. Geen van de bestaande campussen richt zich specifiek op medisch-wetenschappelijk onderzoek naar genezing van neurologische aandoeningen zoals MS, dementie, Parkinson, Alzheimer en ALS door onderzoek, diagnostisering, ontwikkeling en uitwisseling van kennis en innovatie.

Toevoeging van High Tech Medische Campus zorgt niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten

Toevoeging van circa 5,2 hectare campus dat specifiek gerelateerd is aan medische bedrijven en instellingen is in verhouding tot de totale voorraad aan bedrijventerreinen in de provincie (circa 12.874 hectare netto) dermate beperkt, dat de ruimtelijke effecten op de bestaande voorraad nihil zijn. Bovendien ligt de leegstand van bedrijfsruimte op het gewenste frictieniveau (bron: CBS/Provincie Noord-Brabant 2018) in de provincie. We verwachten dan ook geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand) als gevolg van deze nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie: behoefte aan toevoeging van High Tech Medische Campus

We concluderen dat de beoogde toevoeging van de High Tech Medische Campus, met een research- en development centrum en een totale ontwikkelruimte van circa 5,2 hectare voor medische bedrijven en instellingen niet zorgt voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). We concluderen dan dat er behoefte is aan de High Tech Medische Campus.

## **D. Woningbouw op Landgoed Steenenburg voorziet in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte**

### ***Kwantitatieve én kwalitatieve behoefte woningen in het plan voor Landgoed Steenenburg***

#### *Kwantitatief: behoefte aan 670 extra woningen in gemeente Heusden komende 10 jaar*

Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose (2017) groeit de omvang van de woningvoorraad de komende tien jaar naar zo'n 20.650 woningen in 2028 in de gemeente Heusden<sup>5</sup>. Voor de komende 10 jaar (2018 tot 2028) is er op basis van de provinciale woningbehoefteprognose daarmee nog een uitbreidingsvraag van maximaal 2.130 woningen in de gemeente Heusden. Het aanbod in harde (onherroepelijke en vastgestelde) plannen bedraagt ongeveer 1.440 woningen.

Als het harde planaanbod (1.440) in gemeente Heusden in mindering wordt gebracht op de totale uitbreidingsvraag naar woningen (2.130) de komende tien jaar, resteert een kwantitatieve woningbehoefte van maximaal zo'n 690 woningen in de periode van 2018 tot 2028 in gemeente Heusden<sup>6</sup>. De 226 woningen in het plan voor Landgoed Steenenburg voorzien daarmee in een kwantitatieve behoefte de komende tien jaar.

#### *Kwalitatief: programma Landgoed Steenenburg sluit aan op opgave vanuit groeiende oudere doelgroepen*

Het woningbouwprogramma voor Landgoed Steenenburg omvat in totaal maximaal zo'n 226 woningen, waarvan het overgrote deel voorziet in woonproducten die uitermate geschikt zijn voor seniore doelgroepen. Het programma voor Landgoed Steenenburg voorziet in:

- Ongeveer 45 eengezins nultredenwoningen<sup>7</sup> (grondgebonden)
- Ongeveer 120 meergezins nultredenwoningen (appartementen)
- En circa 61 grondgebonden eengezinswoningen (kavels)

Alle woningen in het programma worden voorzien in de duurdere koopklassen vanaf € 275.000. Daarnaast zijn de nultredenwoningen in het plan te kenmerken als woningen voor 'geschikt wonen': wat inhoudt dat 'het gaat om zelfstandige woningen, waarvan diverse kenmerken maken dat ze meer geschikt zijn voor ouderen en mensen met beperkingen dan reguliere woningen. Hierbij kan het bijvoorbeeld om woningen gaan die (geheel of gedeeltelijk) ook onderdeel uit kunnen maken van een complex met extra diensten, zoals maaltijdverzorging, gemeenschappelijke recreatieruimte etc. ('wonen met diensten'). Ook de (ingrijpend) aangepaste woningen en de (overige) nultredenwoningen vallen onder het geschikt wonen.'

Kijken we naar de ontwikkeling van de huishoudensdoelgroepen op basis van de provinciale huishoudensprognose (2017), dan is te zien dat de gemeente Heusden een toename kent van het aantal huishoudens van 55 tot 75 jaar, van circa 475 tot 2028: ofwel een groei van bijna 10% in tien jaar. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder groeit bovendien zeer fors, met 1.375 huishoudens (bijna 55%) in de komende tien jaar. De omvang van de doelgroep 75-plus huishoudens neemt daarmee toe van circa 2.525 in 2018 naar circa 3.900 in 2028. Kijken we door naar de komende twintig jaar dan is te zien dat de groep 75-plus huishoudens zelfs is verdubbeld in 2038. Huishoudens in deze hogere leeftijdscategorieën (van 55 tot 75 jaar en 75+) vormen een belangrijke kansrijke doelgroep voor de woningbouw in Landgoed Steenenburg, en hebben over het algemeen dan ook een grotere behoefte aan nultredenproducten, of willen alvast voorsorteren op eventuele mobiliteitsbeperkingen in de toekomst.

Voor de 'niet-nultreden' eengezinswoningen in het plan behoort de groeiende groep 55 tot 75 jarige huishoudens ook tot een van de kansrijke doelgroepen. Daarnaast vormen ook gezinnen en alleenstaanden

---

<sup>5</sup> De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2017, scenario hoog

<sup>6</sup> Kijken we naar het lage scenario van de woningbehoefteprognose van de provincie (2017), dan zou de woningvoorraad tot 2028 groeien naar zo'n 20.205 woningen. De totale uitbreidingsvraag zou in het lage scenario zo'n 1.685 woningen bedragen, waarmee de behoefte de komende tien jaar minimaal op zo'n 245 woningen uit zou komen. Ook in het lage scenario volgens de provinciale woningbehoefteprognose, voorziet het plan dus in een kwantitatieve behoefte.

<sup>7</sup> Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of de woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn.

en stellen van 35 tot 55 jaar een belangrijke doelgroep voor dit type woningen. De doelgroep gezinnen blijft de komende tien jaar relatief stabiel in Heusden o.b.v. de provinciale huishoudensprognose. Kijken we door naar de periode tot 2038, dan wordt nog een lichte groei van het aantal gezinnen voorzien. De doelgroep gezinnen blijft bovendien de meest omvangrijke doelgroep in de gemeente met bijna 7.000 huishoudens. De doelgroep 35 tot 55 jarigen groeit de komende tien jaar nog in beperkte mate, en zal in 2028 bijna 2.000 huishoudens omvatten.

Het woningbouwprogramma voor Landgoed Steenenburg sluit daarmee goed aan op de doelgroepontwikkeling en kwalitatieve opgaven in de gemeente de komende tien jaar.

Vanuit de Woonvisie Heusden 2014/2024 wordt aandacht besteed aan de kwalitatieve woonopgave in Heusden, onder andere met speciale aandacht voor de doelgroep senioren, naast overige doelgroepen waar de focus op ligt in de woonvisie. Ook wordt in de woonvisie ingezet op de kwalitatieve opgaven die volgen vanuit de sterk toenemende vraag naar levensloopbestendige zelfstandige woonvormen en combinaties van zelfstandig wonen met zorg, als gevolg van de toenemende mate van vergrijzing. Daarnaast is in de Woonvisie een kwalitatieve opgave omschreven op het gebied van dure koop, gezien de groeiende groep gevorderde huishoudens (45 jaar en ouder met een hoger inkomen). In de Woonvisie is dan ook de ambitie uitgesproken dat we nieuwbouw in het bijzonder benutten voor segmenten die gezien de ontwikkeling van de lokale vraag niet of in onvoldoende mate voorhanden zijn, waaronder nultredenwoningen en woningen voor gevorderde huishoudens. Het programma voor Landgoed Steenenburg sluit daarmee aan bij de kwalitatieve opgaven die in de Woonvisie zijn geformuleerd, waaronder het vergroten van de variatie en het aanbod van verschillende woonvormen, waaronder nultredenwoningen en ((C)PO) kavels. De gemeente kiest er op deze locatie dan ook voor om invulling te geven aan de kwalitatieve opgaven op het gebied van levensloopbestendig wonen en gezinswoningen voor gevorderde huishoudens.

#### Conclusie: behoefte aan toevoeging van woningen op locatie Landgoed Steenenburg

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de beoogde toevoeging van zo'n 226 woningen, waarvan in ieder geval zo'n 165 nultredenwoningen en 61 kavels voor grondgebonden eengezinswoningen, goed aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in het ruimtelijk verzorgingsgebied (gemeente Heusden) voor de komende tien jaar. We concluderen dan ook dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan de woningen in het plan tot 2028.

## **E. Bestaand stedelijk gebied**

### Landgoed Steenenburg buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de geldende bestemming en de feitelijke inrichting en gebruik van het terrein is geen sprake van een bestaand samenstel van bebouwing en daarmee geen 'bestaand stedelijk gebied', zoals benoemd in het Bro. Er is bij het samenhangende plan voor de High Tech Medische Campus en de woningen op Landgoed Steenenburg sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag op een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. Daarom wegen we hierna, in lijn met de Ladder, de potentiële alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied af voor de woningen in het plan. Dit doen we binnen het eerder bepaalde ruimtelijk verzorgingsgebied voor de woningen: gemeente Heusden.

### Plan vormt ruimtelijk samenhangend concept verbonden aan Landgoed Steenenburg

Het plan voor Landgoed Steenenburg kent een in stedenbouwkundig en programmatisch opzicht samenhangend concept. De beoogde woningen en High Tech Medische Campus worden in samenhang ontwikkeld op de groene en bosrijke voormalige pretparklocatie tussen Nieuwkuijk en Drunen. Daarbij worden de woningen ontwikkeld in verbinding met de bestaande groenstructuren en historische lanen en elementen van het voormalige pretpark (zoals het kasteel, de soldatenvijver en parkaanleg met monumentale bomen). Zie voor een uitgebreide toelichting ook de 'Visie op integratie stad-land' (2018). De bouw van 120 appartementen in de robuuste boskamer aan de Drunense zijde van de Kasteellaan levert een luxe appartementencomplex op in een unieke landschappelijke en cultuurhistorisch setting.



Verder zijn er in de plint van dit complex mogelijkheden voor paramedische dienstverlening die aan kunnen sluiten op Campus. Aan de Nieuwkuijkse zijde is voorzien in ongeveer 50 hofvijverwoningen, reflecterend aan een decor van monumentale bomen en kleurrijke lelievijvers. Aan de zuidzijde is er aan weerszijden voorzien in een ruime landelijke verkaveling voor de bouw van in totaal 56 woningen.

Het ruimtelijk samenhangende concept voor Landgoed Steenenburg en het feit dat dit woonmilieu niet kan worden gerealiseerd, wanneer de woningen afzonderlijk (versnipperd) zouden worden ontwikkeld, is een belangrijk uitgangspunt voor de afweging van potentiële alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied.

#### Samenhangend concept en plan voor Steenenburg kan niet binnen bestaand stedelijk gebied landen

Ten eerste wordt opgemerkt dat binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente diverse woningbouwlocaties in ontwikkeling zijn dan wel recent tot ontwikkeling gebracht. Daarbij gaat het om 'harde' plancapaciteit die in deze Laddertoets al is meegenomen in het bepalen van de woningbehoefte: deze harde plannen hoeven daarom niet als potentieel alternatief binnen bestaand stedelijk gebied te worden afgewogen.

Voor de afweging van potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied is gekeken naar alle zachte<sup>8</sup> woningbouwplannen in de gemeente, andere braakliggende inbreidingslocaties en leegstaand vastgoed binnen de gemeente. Uiteindelijk zijn er verschillende locaties binnen bestaand stedelijk gebied afgewogen. Uit deze analyse is gebleken dat er geen locaties binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar of geschikt (te maken) zijn, waar het concept en plan voor Landgoed Steenenburg in haar samenhang en beoogde kwaliteiten kan worden gefaciliteerd.

Er zijn geen grotere braakliggende locaties binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar, die in potentie zouden kunnen voorzien in de realisatie van het beoogde samenhangende woningbouwprogramma voor Landgoed Steenenburg. De nog beschikbare locaties binnen bestaand stedelijk gebied betreffen hoofdzakelijk kleinere inbreidingslocaties waarop wellicht in de toekomst een klein aantal woningen kan worden gerealiseerd. Deze locaties zijn, vanwege hun beperkte omvang en het ontbreken van de groene, bosrijke en cultuurhistorische kenmerken, echter niet geschikt (te maken) om het voorgenomen samenhangende concept en bijzondere woonmilieu te ontwikkelen. Ook is in de gemeente is geen leegstaand vastgoed beschikbaar dat het beoogde plan zou kunnen faciliteren.

#### Ook na ontwikkeling Landgoed Steenenburg nog voldoende behoefte om inbreidingslocaties te vullen

Zoals hiervoor ook is gebleken is de woningbehoefte tot 2028 (670 woningen) in de gemeente fors groter dan het voorliggende plan (226 woningen). Daarnaast zien we op basis van de provinciale prognoses dat ook na 2028 nog een groei van het aantal huishouden, en daarmee woningvraag wordt verwacht. Dat betekent dat ook na realisatie van het plan voor Landgoed Steenenburg, voldoende behoefte aan woningen resteert om inbreidingslocaties voor woningbouw te kunnen vullen de komende jaren.

#### Conclusie

Het beoogde programma voor Landgoed Steenenburg kan niet in de beoogde samenhang en kwaliteiten binnen het bestaand stedelijk gebied van gemeente Heusden worden gerealiseerd. Bovendien zal ook na realisatie van het plan voldoende planologische ruimte overblijven voor het invullen van inbreidingslocaties voor woningbouw in de gemeente.

---

<sup>8</sup> Nog niet vastgestelde of onherroepelijke plannen voor woningbouw.