



Laddertoets Steegsche Velden-Noord

Gemeente Best

4 november 2020

Definitief



DATUM 4 november 2020

TITEL Laddertoets Steegsche Velden-Noord

OPDRACHTGEVER Gemeente Best

AUTEUR(S)

PROJECTNUMMER 753.105/G

STATUS Definitief

Inhoud

Samenvatting en conclusies	4
1 Inleiding	5
2 Kenmerken planontwikkeling	7
3 Analyse	8
3.1 Relevante beleidskaders	8
3.2 Woningmarktgebied en wervingsgebied Steegsche Velden	9
3.3 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	12
3.4 Confrontatie woningbehoefte, aanbod en huidige plancapaciteit	15
Bijlagen	18

Samenvatting en conclusies

Ladder voor stedelijke ontwikkeling

De gemeente Best bereidt de vervolgfase van de woningbouwlocatie Steegsche Velden voor met de planlocatie Noord. Het ligt in de bedoeling om hier circa 130 woningen te realiseren, waarvan 18 tot 26 in het sociale segment. In het verlengde van het huidige deel van Steegsche Velden krijgt ook Noord een woonmilieu met een suburbaan karakter.

Omdat het in de termen van het Besluit Ruimtelijke Ordening om een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat, zal het plan (als onderdeel van het bestemmingsplan) getoetst moeten worden aan de zogenoemde "ladder voor stedelijke ontwikkeling". Dat houdt in dat de behoefte aan een dergelijke ontwikkeling moet worden onderbouwd en dat bovendien aangegeven moet worden waarom deze ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden.

De toetsing aan de ladder levert de volgende conclusies op:

Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een behoefte?

1. De gemeente Best heeft, zo geeft de provinciale prognose aan, in de komende 10 jaar nog een aanzienlijke behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad.
2. Uit het nationale woningbehoefte-onderzoek WoON2018 kan worden afgeleid dat meer dan de helft van de verhuisgeneigden in Best op zoek is naar een woonmilieu zoals dat in het plangebied wordt beoogd.
3. De ontwikkeling van het plangebied is regionaal binnen het SGE afgestemd, zowel kwantitatief als kwalitatief.
4. Kwalitatief past het plan uitstekend in de SGE-visie op de Noordrand van de regio met als steekwoorden: "groen en recreatief", "landschappelijke kwaliteit", "goede (auto)bereikbaarheid Midden-Brabant Randstad" en "gericht op forensen".
5. De geïnterviewde makelaars onderschrijven de behoefte aan het plan en het daarin gedachte woonmilieu.

Kan binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte worden voorzien?

6. Om in de eigen en regionale behoefte te voorzien, heeft de gemeente op de korte termijn een tekort aan harde plancapaciteit. Spoedige aanvulling is dus nodig.
7. In het bestaand stedelijk gebied is onvoldoende ruimte voor de behoefte, terwijl bovendien het beoogde suburbane woonmilieu niet in het bestaande stedelijke woonmilieu kan worden gerealiseerd.
8. Aan de toekomstige woningbehoefte van Best zal voor het overgrote deel op de locaties Dijkstraten, Steegsche Velden (inclusief planfase Noord) en Aarle tegemoet gekomen moeten worden. De ontwikkeling van Steegsche Velden-Noord zal in de tijd deels gelijk op gaan lopen met de 1^e fase van Aarle.
9. Zonder planfase Noord krijgt het woongebied Steegsche Velden overigens stedenbouwkundig en functioneel geen adequate afronding.

De *overall* conclusie luidt derhalve dat de ontwikkeling van Steegsche Velden-Noord, gelet op de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking", goed onderbouwd kan worden.

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Best werkt aan de ontwikkeling van het plan Steegsche Velden. Dit betreft een uitleglocatie aan de noordkant van Best. De locatie Steegsche Velden is al sinds langere tijd in ontwikkeling en loopt voorspoedig. Met de realisatie van Steegsche Velden-Noord, kan de planontwikkeling in dit deel worden afgerond. In de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.

Figuur 1.1: Gemeente Best. Plangebied ontwikkellocatie Steegsche Velden-Noord



Bron: Gemeente Best, 2020.

Laddertoets

De gemeente Best is bezig met de bestemmingsplanprocedure rond de ontwikkellocatie. Onderdeel van het bestemmingsplan is een onderbouwing van de behoefte aan het plan Steegsche Velden-Noord, in de vorm van een toetsing aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking”.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Dit is in het bijzonder van belang bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

- Bij Steegsche Velden-Noord gaat het om een **stedelijke ontwikkeling**.
Immers, artikel 1.1.1 van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het plan voorziet in een woningbouwlocatie voor de realisatie van 130 woningen. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een woningbouwlocatie vastgelegd. Uit jurisprudentie volgt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het plan is dus een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6., lid 2, Bro.
- Bovendien gaat het om een **nieuwe** stedelijke ontwikkeling.
Immers, het plan voorziet in een functiewijziging en er ontstaat nieuw ruimtebeslag. Voor het grootste deel van het plangebied (op een zuidelijk staartje na) zijn het bestemmingsplan “Buitengebied Best 2002” en “Bestemmingsplan Buitengebied Best 2006” vigerend en geldt merendeels de bestemming “Agrarisch gebied met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden”. Op grond van deze bestemming zijn de gronden van het plangebied bestemd voor duurzame agrarische bedrijfsvoering en zijn niet of nauwelijks bouw mogelijkheden toegestaan. Omdat het plan voor deze gronden in een woonbestemming voorziet van maximaal 130 woningen, is dus evident sprake van een functiewijziging en nieuw ruimtebeslag. Het plan voorziet dus in een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6., lid 2, Bro.

Wat betreft de inhoud van de laddertoets formuleert het Bro in artikel 3.1.6., lid 2, Bro het volgende: *‘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.’*

Omdat Steegsche Velden-Noord een uitbreidingslocatie betreft, besteden wij in de laddertoetsing nadrukkelijk aandacht aan het tweede gedeelte van de wettekst. Hierbij gaat het onder andere om de vraag in hoeverre bestaande woningbouwplannen/locaties reeds kunnen voorzien in de woningbehoefte. Jurisprudentie van de Raad van State heeft uitgewezen dat de laddertoetsing betrekking moet hebben op:

- de kwantitatieve woningbehoefte (aan hoeveel woningen bestaat behoefte, en in welke mate kunnen alternatieve bouwplannen op inbreidingslocaties ook voorzien in die behoefte?)
- de kwalitatieve woningbehoefte (aan welke soort woningen bestaat behoefte, specifiek op deze locatie?)

In onze laddertoetsing komt zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte aan bod.

Uitvoering laddertoets

Voor de uitvoering van de toets hebben wij gegevens gebruikt van de gemeente Best en de Provincie Noord-Brabant, data uit openbare bronnen, materiaal waarover Companen beschikt en eerder door Companen in de regio uitgevoerd onderzoek. Voorts zijn de resultaten gebruikt van reeds vorig jaar gehouden interviews met de heer H. van Loon van Ed Willems Makelaars Best in Eindhoven en de heer J. Maas van Maas Makelaars in Eindhoven.

2 Kenmerken planontwikkeling

Bestaand deel Steegsche Velden

De grondverkoop van het plan is gestart in december 2012. Inmiddels zijn in totaal reeds 207 woningen gereedgekomen en bewoond.

De woningdifferentiatie daarvan is als volgt:

- 31 sociale huurwoningen en 26 sociale/goedkope koop (tot circa € 194.000). De gemeente rekent dat als totaal 57 sociale woningen;
- 14 woningen particulier opdrachtgeverschap;
- 136 woningen in diverse typen: vrijstaand, tweekapper, korte rijtjes van 3 tot 4 woningen, incidenteel een blok van 5.

Plandeel Noord

Het plandeel Steegsche Velden-Noord sluit qua woonmilieu aan bij het bestaande deel. In totaal zal dit plandeel uit 130 grondgebonden woningen gaan bestaan.

De gemeente heeft met de ontwikkelende partijen basisafspraken gemaakt voor:

- 18 sociale koopwoningen met de flexibiliteit om 8 sociale koopwoningen om te zetten in 16 sociale huurwoningen;
- Binnen het totale aantal van 130 een gedifferentieerd programma van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen in de hogere prijsklassen.

Het bestemmingsplan gaat uit van bouwstroken in bouwvelden en biedt daardoor flexibiliteit in de ontwikkeling.

3 Analyse

3.1 Relevante beleidskaders

Gemeentelijk beleid

De gemeente Best heeft in 2017 haar Woonvisie “wonen met visie” vastgesteld. Daarin geeft zij aan dat Best inzet op het doorontwikkelen van zowel de bestaande woonwijken met kwalitatieve toevoegingen als het versterken van het dorpse karakter door uitbreiding. Tot de laatste behoort Steegsche Velden.

Voorts is het gemeentelijk beleid gericht op het bereiken van afstemming met de andere gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE¹). Momenteel is de gemeente voornemens om haar Woonvisie te actualiseren. Ter voorbereiding daarvan is in augustus 2020 een “Quickscan Woningmarkt” beschikbaar gekomen. Dit is mede een belangrijke bouwsteen voor de voorliggende ladderonderbouwing. Zie hiervoor paragraaf 4.3.

Regionale afstemming

In 2019 is een woondeal gesloten tussen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), de provincie Noord-Brabant en het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Hierin is een aanzienlijke toename van het aantal nieuw te bouwen woningen in het SGE afgesproken. De gemeente Best wil hieraan een substantiële bijdrage leveren en ook een deel van de regionale woningbehoefte (versneld) faciliteren.

Zeer recent heeft de provincie Noord-Brabant een nieuwe woningbehoefteprognose uitgebracht. Deze ondersteunt de woondeal en tevens deze ladderonderbouwing.

Overigens heeft ten aanzien van Steegsche Velden-Noord reeds eerder regionale afstemming plaatsgevonden. In 2017 heeft het SGE een Afsprakenkader Wonen tot stand gebracht. Deze afstemming is nog steeds van kracht. Daaruit zijn samengevat de volgende afspraken voortgevloeid:

- Ruim baan geven aan initiatieven voor herstructurering, transformatie en inbreiding, binnen bestaande stedelijk gebied.
- Waar het de overige initiatieven betreft (nieuwe uitleg): onderling afstemmen. In beginsel geldt het uitgangspunt dat geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld tenzij het portefeuillehoudersoverleg hierover unaniem een positieve beslissing neemt.
- Die afstemming geldt voor de majeure projecten en plannen in het stedelijke concentratiegebied die groter zijn dan 75 woningen. Tot deze laatste categorie behoort plandeel Noord van Steegsche Velden.
- Het Portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE heeft in haar vergadering van 21 december 2017 unaniem ingestemd met de ontwikkeling van Steegsche Velden-Noord².

De argumenten voor realisering Steegsche Velden-Noord

Het besluit van de portefeuillehouders is samengevat op de volgende argumenten gebaseerd. Deze zijn nog steeds geldig en worden door de afgesloten woondeal nog versterkt.

1. De vervolgfase vormt in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht een natuurlijke afronding van het plan en de bebouwde kom van Best en de noordgrens van het SGE.

¹ Het Stedelijke Gebied Eindhoven bestaat uit Best, Eindhoven, Geldrop Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

² Zie Gemeente Best, Notitie Steegsche Velden, 23 november 2017. Het plandeel Noord heette toen nog fase B.

2. Het plan past in de gedachtegang van de Verordening Ruimte van de Provincie om het bestaand stedelijke gebied zoveel mogelijk logisch af te ronden. Daarbij wordt de uitbreiding van Steegsche Velden aangemerkt als “zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling”.
3. Het plan past qua karakter in de regionale kwadrantenbenadering³ en vormt de Noordrand van de regio. Binnen de regio is een aantal kwadranten te benoemen die elk hun eigen specifieke woonmilieus kennen. In steekwoorden wordt de noordrand daarbij als volgt getypeerd:
 - groen en recreatief;
 - landschappelijke kwaliteit;
 - (auto)bereikbaarheid Midden-Brabant en Randstad;
 - gericht op forensen.
4. De locatie is bovengemiddeld goed bereikbaar via diverse snelwegen. Bovendien ligt de uitbreidingslocatie nabij een treinstation.
5. De locatie past in het concept van de roltrapregio⁴.
6. De locatie voldoet goed aan de “Brainport Principles”, met name door:
 - ligging nabij Het Groene Woud met natuurreservaten De Mortelen en De Scheeken, maar toch op maar 2 km van het centrum van Best;
 - het opnemen van innovatieve groensingels met “Broekbos”;
 - een groenzone aan de noordzijde van het plan. Daarnaast wordt in samenwerking met Brabants Landschap gewerkt aan de realisatie van het zogenoemde Ommetje Kleinbroek.
7. De doelgroepen voor Steegsche Velden komen voornamelijk uit Best, Oirschot, het noordelijk deel van Eindhoven en een deel buitenregionaal, en in het noordwesten van de regio is het aanbod beperkt en de woningvraag relatief hoog.
8. Volgens de Brabantse agenda Wonen heeft Brabant nog een flinke woningbouwopgave. De komende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bijkomen. Naast transformatie van bestaand vastgoed is daarbij ook behoefte aan groenstedelijk woonmilieu.

Conclusie: De ontwikkeling van Steegsche Velden past uitstekend in de beleidskaders van zowel gemeente als de regio en de provincie.

3.2 Woningmarktgebied en wervingsgebied Steegsche Velden

In deze paragraaf gaan we in op het wervingsgebied van Steegsche Velden. Daartoe bekijken we in eerste instantie het woningmarktgebied dat de gemeente Best bedient.

Herkomst personen die de afgelopen 10 jaar een woning in Best hebben betrokken

Meer dan de helft van de personen die de afgelopen 10 jaar een woning in Best hebben betrokken, waren al inwoner van de gemeente. Niettemin komt dus toch een fors deel van buiten. Van deze vestigers komt het overgrote deel uit de Metropool regio Eindhoven (MRE). Overig Brabant levert veel minder vestigers.

Binnen de MRE domineert (volgens verwachting) Eindhoven. Daarnaast kunnen Oirschot en Veldhoven worden genoemd. De vestigers uit de andere MRE-gemeenten zijn wat beperkter in aantal. Vestigers van buiten de regio komen met name uit Tilburg, 's-Hertogenbosch, Meijerijstad en Boxtel.

³ Zie bijlage 2 bij Afsprakenkader Wonen.

⁴ Het concept “roltrapregio” houdt in dat jongeren naar de stad trekken en zich settelen en na verloop van tijd vaak als (a.s.) gezinnen naar buiten, naar suburbane woonmilieus (willen) verhuizen.

Tabel 3.1: Gemeente Best. Vestiging in en vertrek uit de gemeente Best, 2009 - 2018

Binnenverhuizers	11.590	56%
Eindhoven	3.125	15%
Oirschot	565	3%
Tilburg	375	2%
Veldhoven	300	1%
's-Hertogenbosch	270	1%
Son en Breugel	245	1%
Meierijstad	240	1%
Boxtel	225	1%
Helmond	200	1%
Geldrop-Mierlo	180	1%
Rest van Nederland	3.325	16%
Totaal vestigers	9.050	44%
Totaal binnenverhuizers en vestigers	20.640	100%

Bron: Quickscan Woningmarkt gemeente Best (2020), gebaseerd op CBS Microdata, 2009 - 2018, bewerking Companen.

Vervolgens spitsen we onze analyse toe op de huishoudens die zich tot nu toe in Steegsche Velden hebben gevestigd.

Kenmerken en herkomst huishoudens in Steegsche Velden

Er zijn gegevens beschikbaar over 130 huishoudens die zich in het bestaande deel van Steegsche Velden hebben gevestigd. Het valt op dat ruim de helft van de bewoners uit Best zelf komt. Dat komt overeen met de ervaringen van makelaars. Ook zij noemen het opvallend dat een relatief beperkt deel uit de stad Eindhoven komt. Daarvoor worden diverse argumenten genoemd: een vooroordeel ten aanzien van Best, de afstand (ligt aan de andere zijde van Best) en de (mogelijk storende) aanwezigheid van de Rijksweg. Verder geven zij aan dat er weinig belangstelling van expats is, omdat deze categorie niet wil wachten, maar zo snel mogelijk een beschikbare woning wil betrekken.

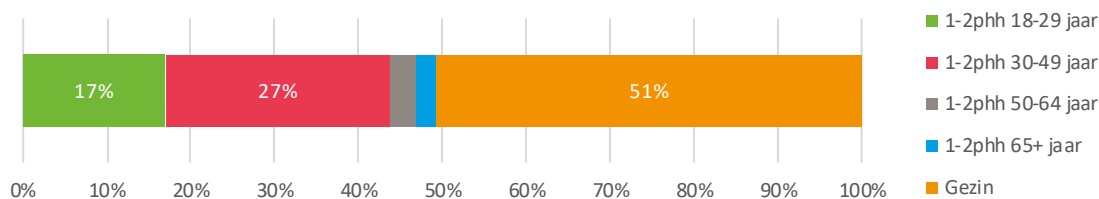
Tabel 3.2: Gemeente Best. Herkomst bewoners bestaande deel Steegsche Velden

Herkomstgemeente	Percentage
Best	49%
Eindhoven	22%
Overig Metropoolregio Eindhoven	14%
Overig Noord-Brabant	9%
Overig Nederland	6%
Totaal	100%

Bron: Gemeente Best (2018), bewerking Companen.

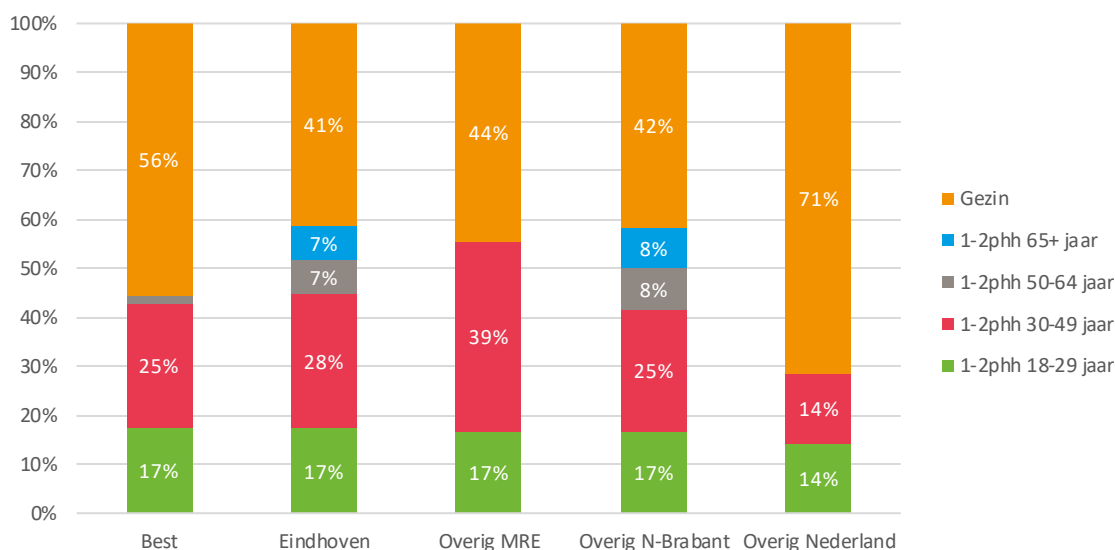
Het overgrote deel van de bewoners bestaat uit gezinnen met kinderen. Daarna volgen de stellen van 30-49 jaar, mogelijk aanstaande gezinnen. Ouderen hebben zich er vrijwel niet gevestigd. De jongere één- en tweepersoonshuishoudens zullen met name in de huurwoningen terecht zijn gekomen.

Figuur 3.1: Gemeente Best. Leeftijd en huishoudsamenstelling bewoners bestaande deel Steegsche Velden



Bron: Gemeente Best (2018), bewerking Companen.

Figuur 3.2: Gemeente Best. Herkomst bewoners bestaande deel Steegsche Velden naar leeftijd en samenstelling



Bron: Gemeente Best (2018), bewerking Companen.

Best zelf en overig Nederland leveren verhoudingsgewijs de meeste gezinnen, het overige MRE-gebied (exclusief Eindhoven en Best) de meeste aanstaande gezinnen. Steegsche Velden levert een duidelijke bijdrage aan de roltrapfunctie in de regio.

Conclusies:

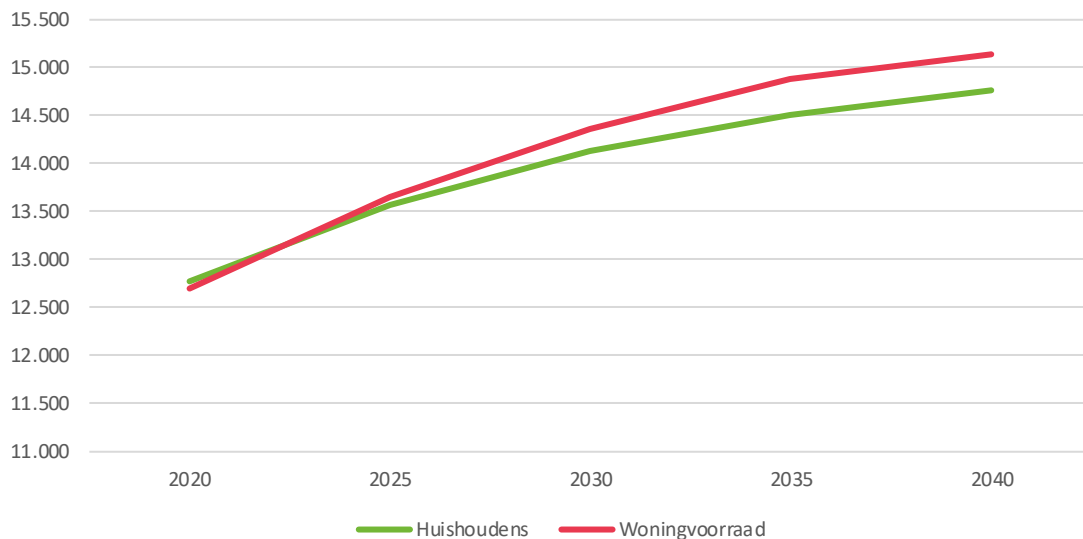
1. Ruim de helft van de personen die in Best de afgelopen periode een woning hebben betrokken komen uit de gemeente zelf. De instroom komt met name uit de Metropoolregio Eindhoven.
2. Ook de kopers van woningen in het bestaande deel van Steegsche Velden komen ongeveer voor de helft uit de gemeente zelf. Daarna volgen de vestigers uit Eindhoven en de overige gemeenten uit de MRE.
3. Het verzorgingsgebied van de gemeente Best op het terrein van huisvesting wordt derhalve zowel voor de bestaande bouw als de nieuwbouw voor het grootste deel gevormd door de Metropool-regio Eindhoven.

3.3 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Kwantitatieve woningbehoefte

Volgens de meest recente prognoses van de provincie neemt het aantal huishoudens in Best toe van 12.775 in 2020 naar 14.135 in 2030 (=+1.360). In diezelfde periode neemt de woningvoorraad volgens de prognose toe van 12.700 in 2020 naar 14.355 in 2030 (+1.655).

Figuur 3.3: Gemeente Best. Huishoudens- en woningvoorraadontwikkeling 2020 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant (2020), bewerking Companen.

De komende 10 jaar zou de woningvoorraad naar verwachting iets sterker moeten groeien dan het aantal huishoudens. Dit komt voort uit het inhalen van een achterstand en frictieleegstand⁵.

Volgens de Quicksan van de gemeente Best zouden er jaarlijks tot 2030 zo'n 150 woningen gebouwd moeten worden om in de eigen woningbehoefte te voorzien. De nieuwste prognose van de provincie komt (afgerond) op 165 woningen per jaar tot 2030 ten behoeve van de eigen behoefte.

Omdat de Quicksan berekent dat er inclusief de bijdrage aan de regionale woningbehoefte zo'n 300 woningen per jaar zouden moeten worden toegevoegd, kan worden geconcludeerd dat de bijdrage aan de regionale woningbehoefte minimaal 135 woningen per jaar bedraagt.

Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte van Best hebben we in eerste instantie bepaald op grond van het nationale WoON-onderzoek 2018 en CBS Microdata. Het WoON 2018 is een 3-jaarlijks representatief onderzoek naar woonvoorkeuren. Om een voldoende representatief beeld te krijgen hebben we in de analyse referentiegemeenten betrokken met eenzelfde verstedelijkingsgraad als Best en zoveel mogelijk in de regio. CBS Microdata hebben we gebruikt om verhuisgedrag zeer nauwkeurig in beeld te brengen. We weten een groot aantal kenmerken van alle verhuisde huishoudens en welk type woningen zij achterlieten en betrokken.

⁵ De leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren.

Behoeft e aan woonmilieus

Het overgrote deel van de verhuigeneigden wil centrum-dorps of groenstedelijk wonen. Hieronder valt ook de tussenvorm: het gebied tussen de dorpskern en het buitengebied. Hiertoe kan Steegsche Velden-Noord worden gerekend.

Tabel 3.3: Gemeente Best. Gewenst woonmilieu (verhuigeneigden)

Woonmilieu	
Centrumstedelijk	7%
Buiten-centrum	14%
Groenstedelijk/centrum-dorps	65%
Landelijk wonen	14%
Totaal	100%

Bron: WoON 2018, bewerking Companen.

Behoeft e aan bouw kavels en CPO

Wat betreft bouw wijze heeft een beperkt deel van de behoefte betrekking op een bouw kavel en CPO (12%). Het ligt in de bedoeling hieraan tegemoet te komen aan de rand van het plangebied. In het overgrote deel van plandeel Noord is projectbouw geprojecteerd.

Tabel 3.4: Gemeente Best. Behoeft e aan bouw kavels en CPO (verhuigeneigden)

Bouw wijze	
Op eigen bouw kavel	9%
CPO	3%
Transformatie	1%
Geen van deze	61%
Misschien	26%
Totaal	100%

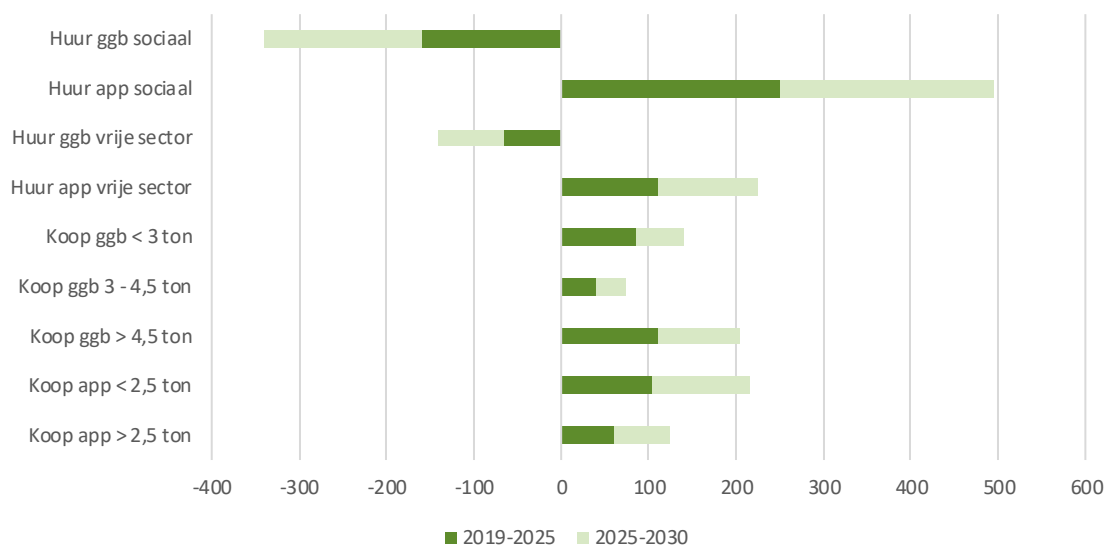
Bron: WoON 2018, bewerking Companen.

Behoeft e aan woningtypen

In de grondgebonden koopsector (dominant in het plan Steegsche Velden-Noord) is er behoefte aan woningen in alle prijsklassen: relatief goedkope koopwoningen (tot de NHG-grens), middendure en duurdere koopwoningen. De geïnterviewde makelaars geven voor Steegsche Velden-Noord een behoefteverdeling aan van 30-50-20 voor rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen.

In de grondgebonden koopsector (dominant in het plan Steegsche Velden-Noord) is er behoefte aan woningen in alle prijsklassen: relatief goedkope koopwoningen (tot de NHG-grens), middendure en duurdere koopwoningen. De geïnterviewde makelaars geven voor planfase Noord een behoefteverdeling aan van 30-50-20 voor rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Verder blijkt uit figuur 3.4 dat een eventuele transformatie van sociale koopwoningen naar grondgebonden sociale huurwoningen niet nodig is, omdat het niet voorziet in een behoefte.

Figuur 3.4: Gemeente Best. Kwalitatieve woningbehoefte 2020 - 2030



Bron: Quicksan Woningmarkt gemeente Best (2020), gebaseerd op CBS Microdata, 2009 - 2018, bewerking Companen.

Druk op de koopmarkt

De afgelopen jaren zien we een oplopende tendens wat betreft aantal transacties van grondgebonden koopwoningen. In de eerste helft van 2020 zijn nog geen aanwijzingen voor een afnemend aantal transacties. Of en hoe de economische onzekerheid door de coronacrisis zich vertaalt naar de koopmarkt zal nog moeten blijken. De druk zal waarschijnlijk niet sterk afnemen en juist bij grondgebonden woningen nog verder kunnen toenemen omdat er ook behoefte ontstaat aan ruimte en een kwalitatief goede woning.

Tabel 3.5: Gemeente Best. Aantal transacties per woningtype 2016 - 2020 (2^e kwartaal)

Woningtype	2016	2017	2018	2019	2020 (t/m 2 ^e kwartaal)
Tussenwoning	184	213	173	187	88
Hoekwoning	66	79	80	72	52
2 [^] 1 kap	34	35	38	31	14
Vrijstaand	41	54	44	57	25
Totaal	325	381	335	347	179

Bron: NVM (2020), bewerking Companen.

Opvattingen makelaars

De reeds in 2019 geïnterviewde makelaars (met veel ervaring in onder andere Steegsche Velden) geven (gemiddeld) het volgende aan⁶:

- De afzetbaarheid van Noord zal naar verwachting uitstekend zal zijn. Tot een prijs van € 350.000 zal de verkoop snel verlopen, daarboven zal het tempo gematigder zijn. Er moet dan wel een aansprekend suburbaan woonmilieu worden geboden, in het verlengde van het bestaande deel van Steegsche Velden.
- Er is (ook in Steegsche Velden) niet alleen vraag naar de geijkte woningtypen, maar ook naar bungalows, terwijl één van de geïnterviewden aangeeft dat er ook vraag zal zijn naar wat meer moderne architectuur. Dus minder 30-er jaren bouw.
- Wat woningkenmerken betreft geven de makelaars het volgende aan:

⁶ Aangepast naar prijspeil 2020.

Tabel 3.6: Gemeente Best. Marktconforme vraag Steegsche Velden-Noord

Kenmerk	Woningtype	Range
Kaveloppervlakte	Tussenwoningen	125 - 160 m ²
	Tweekappers	225 - 350 m ²
	Vrijstaand	275 - 400/500 m ²
Woonoppervlakte	Tussenwoningen	110 - 120 m ²
	Tweekappers	140 - 160 m ²
	Vrijstaand	> 150 m ²
Prijzen v.o.n. ¹¹	Tussenwoningen	€ 300.000 - € 325.000
	Tweekappers	€ 375.000 - € 425.000
	Vrijstaand	€ 475.000 - € 525.000

Bron: Geïnterviewde makelaars (2019), bewerking Companen.

Conclusies:

1. **Kwantitatief beslaat de omvang van planfase Steegsche Velden-Noord ongeveer één jaarproductie conform de woningbehoefteberekening van de provincie Noord-Brabant . Het aandeel van planfase Noord binnen het totale provinciale kader komt in paragraaf 4.4 aan de orde.**
2. **Kwalitatief kan dit plangebied voorzien in de behoefte aan het gewenste woonmilieu en de gewenste woningtypen en bouwwijzen.**
3. **De druk op de koopsector vertoont in de afgelopen jaren een oplopende tendens.**
4. **Volgens lokale en regionale marktdeskundigen kan Steegsche Velden uitstekend voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte aan suburbane woonmilieus.**

3.4 Confrontatie woningbehoefte, aanbod en huidige plancapaciteit

Aanbod bestaande woningvoorraad

Onze recente inventarisatie van het te koop staande aanbod in Best komt uit op 109 grondgebonden woningen.

Tabel 3.7: Gemeente Best. Actueel aanbod bestaande koopwoningen

Woningtype	< € 275.000	€ 275.000 - € 300.000	€ 300.000 - € 350.000	€ 350.000 - € 400.000	> € 400.000	Totaal
Vrijstaand	1	1	0	1	37	40
2^1 kap	0	1	1	6	9	17
Tussenwoning	5	15	9	2	3	34
Hoekwoning	5	1	4	5	3	18
Totaal	11	18	15	13	52	109

Bron: Funda (september 2020), bewerking Companen.

Dit (koop)aanbod kan kwantitatief niet voorzien in de woningbehoefte, omdat het om - in beginsel - nog bewoonde woningen gaat. De verkopers willen doorstromen naar soortgelijke of andere woningen, waardoor een en ander kwantitatief geen verruiming in het aanbod geeft. Ook kwalitatief is dit niet wezenlijk het geval. Ook al komt dit aanbod qua samenstelling redelijk overeen met de eerder aangegeven kwalitatieve woningbehoefte. Het bestaat uit bestaand vastgoed, uit rijp en groen en is over verschillende woonmilieus verspreid over de gemeente. Dat is uiteraard iets heel anders dan een geconcentreerd nieuwbouwconcept zoals Steegsche Velden.

Aanbod nieuwbouw

In het Afsprakenkader Wonen 2017 van de SGE zijn afspraken neergelegd over majeure projecten. In Best betreft dat de grote bouwlocatie Aarle, met aanvankelijk een gedachte omvang van 2.000 woningen. In het Afsprakenkader 2017 is het programma teruggebracht naar 880 woningen, terwijl ook de fasering is aangepast. In de periode 2020 t/m 2024 is de verkoop van 550 woningen geprojecteerd. Verwacht wordt dat de verkoop eind 2020 van start gaat. Hoe de ontwikkeling vanaf 2025 zal verlopen is vanwege milieucontouren nog onduidelijk.

De vorig jaar geïnterviewde makelaars hebben met name het plan Dijkstraten als potentieel concurrerend voor Steegsche Velden-Noord aangemerkt. Dit plan bestaat uit 5 fasen, waarvan de laatste fase nu aan snee is. Het aantal nog te verkopen woningen bedraagt ca. 100.

De bebouwde kom van Best biedt kwantitatief onvoldoende mogelijkheden om de vraag op te vangen. Daar is relatief compact gebouwd met weinig open ruimten en er zijn in het verleden veel inbreidingsplekken ingevuld. Op dit moment is er nog een reële plancapaciteit op inbreidingslocaties van 76 woningen, verspreid over 4 locaties. Het gaat om 8 vrijstaande woningen en 68 appartementen. Deze plancapaciteit is zeer beperkt concurrerend gezien het beperkte aantal vrijstaande woningen dat in de plannen op inbreidingslocaties is opgenomen en waarnaar relatief grote vraag is.

Kwalitatief kunnen inbreidingslocaties (die er dus onvoldoende zijn) zeker geen soelaas bieden voor de woningbehoefte. Steegsche Velden heeft immers een groenstedelijk woonmilieu met een plan met grondgebonden woningen in de vorm van korte rijtjes, tweekappers en particulier opdrachtgeverschap/vrije bouwkavels. Een dergelijk woonmilieu is niet te realiseren in de bebouwde kom. Om deze reden wordt deze woonbehoefte in de uitbreidingslocaties ingevuld.

Plan capaciteit ten opzichte van woningbehoefte

In de provinciale Monitor Bevolking en Wonen (september 2020) is aangegeven in hoeverre de Brabantse gemeenten kunnen voorzien in de benodigde woningbouwcapaciteit. Op basis van de provinciale capaciteitsgegevens en de behoeftecijfers uit de Quickscan en de nieuwste provinciale prognose kan voor de gemeente Best het volgende overzicht worden samengesteld:

Tabel 3.8: Gemeente Best. Plan capaciteit ten opzichte van de woningbehoefte

Onderwerp	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029
Eigen woningbehoefte	825	825
Bijdrage aan woningbehoefte MRE	675	675
Totale woningbehoefte	1.500	1.500
Harde plan capaciteit	1.285	460
Zachte plan capaciteit	900	1.400
Tekort aan harde plan capaciteit	215	1.040

Bron: Provincie Noord-Brabant, Monitor Bevolking en Wonen september 2020, woningbehoefteprognose 2020 en Quickscan gemeente Best 2020, bewerking Comanen.

Hieruit blijkt dat met name in de komende 5 jaar er een tekort aanwezig is aan harde plan capaciteit van 215 woningen, terwijl er wel voldoende zachte capaciteit is. Als we het restant van Dijkstraten (circa 100 woningen), plan fase Steegsche Velden-Noord (circa 130 woningen), de reële inbreidingslocaties (circa 76 woningen) en het plan Aarle (circa 550 woningen in periode 2020 - 2025) bij elkaar optellen, komen we aan een totale bereikbare capaciteit van ruim 850 woningen. Dit aantal is niet toereikend om aan de eigen plus de regionale behoefte tegemoet te komen.

Het ligt dus zeer voor de hand om (naast de andere genoemde locaties) plan fase Steegsche Velden-Noord bestemmingsplantechnisch hard te maken. Het plan is onmisbaar teneinde tot voldoende woningaanbod

in de gemeente tegemoet te komen. Niettemin komt Best ook bij de benutting tezamen met de overige genoemde locaties nog capaciteit tekort in de periode 2020 tot en met 2024.

De harde plancapaciteit in de periode 2020 - 2029 dekt volgens de provincie ongeveer de eigen lokale behoefte⁷. Omdat Best tevens een bijdrage levert aan de regionale behoefte⁸ en daarmee voorziet in een uniek groenstedelijk woonmilieu waarin ook ruimte is voor grondgebonden woningen⁹, is de harde plancapaciteit onvoldoende.

Conclusie: Het aanbod in de bestaande woningvoorraad noch de harde bestemmingsplan capaciteit kunnen voldoende aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voldoen. Steegsche Velden-Noord, het restant van Dijkstraten, de 1^e fase van Aarle en benutting van de nog beschikbare reële inbreidingslocaties zijn nodig om in de behoefte voor de periode 2020 tot en met 2024 te voorzien.

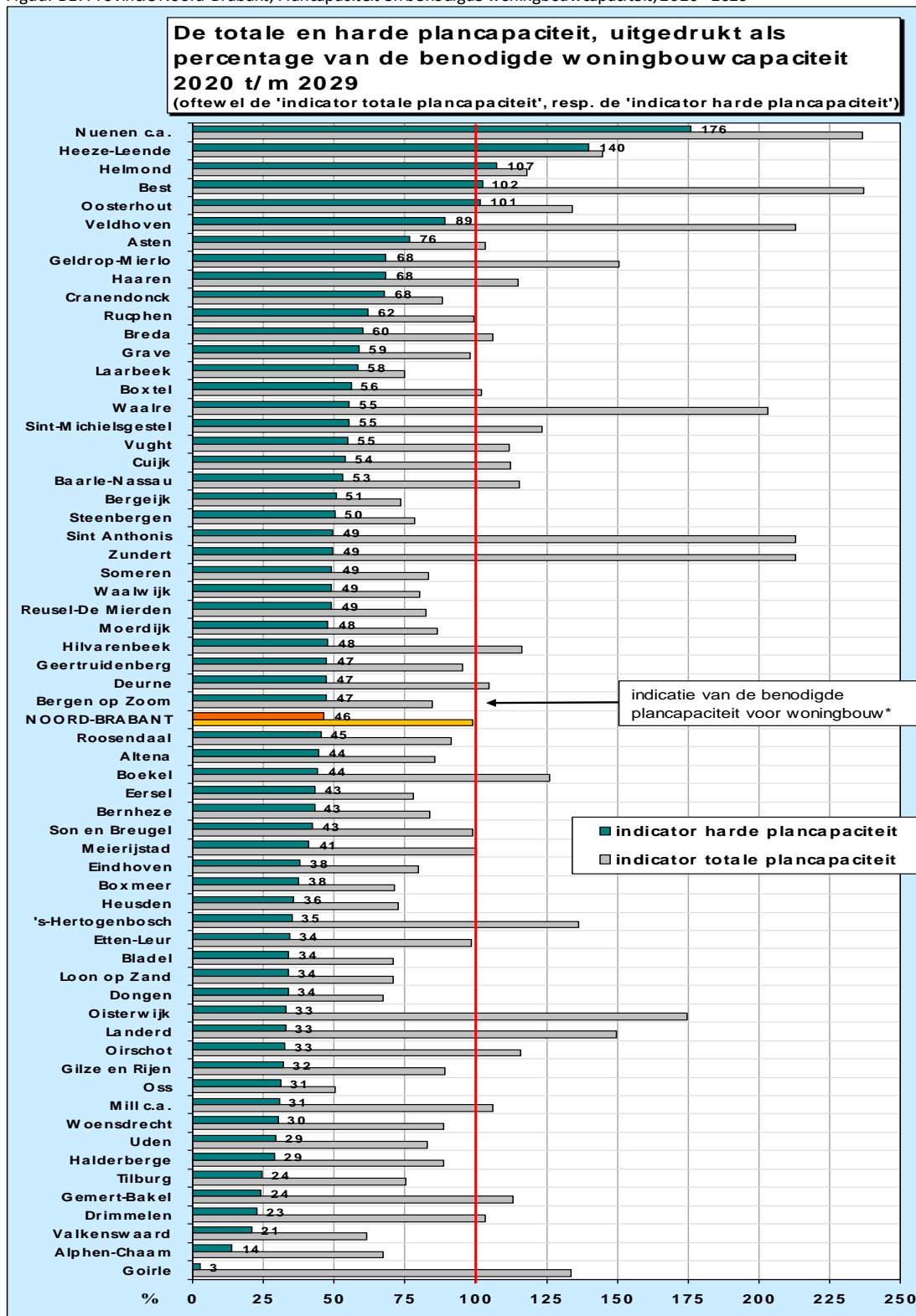
⁷ Zie bijlage B1.

⁸ Zie Quickscan woningmarkt gemeente Best (Companen, 2020).

⁹ In Eindhoven kan (vrijwel) alleen nog gestapeld worden gebouwd (appartementen).

Bijlage: plancapaciteit en benodigde woningbouwcapaciteit

Figuur B1: Provincie Noord-Brabant, Plancapaciteit en benodigde woningbouwcapaciteit, 2020 - 2029



De '**indicator harde plancapaciteit**' geeft aan hoe de **harde plancapaciteit** (= de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde plannen) voor de eerstkomende 5 jaar (2020 t/m 2024), respectievelijk 10 jaar (2020 t/m 2029), zich verhoudt tot de vooruit berekende groei van de woningvoorraad. In de berekeningen is rekening gehouden met de (trendmatig) verwachte sloop van woningen.

De '**indicator totale plancapaciteit**' geeft aan hoe de **totale plancapaciteit** voor de eerstkomende 5 jaar (2020 t/m 2024), respectievelijk 10 jaar (2020 t/m 2029) zich verhoudt tot de vooruit berekende groei van de woningvoorraad. In de berekeningen is rekening gehouden met de (trendmatig) verwachte sloop van woningen.

Een waarde >100 is een indicatie dat er (ruim) voldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien, maar ook een indicatie van onvoldoende ruimte en flexibiliteit in de planning en programmering.

Een waarde <100 is een indicatie dat er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit is om in de benodigde woningbouw te kunnen voorzien, maar ook een indicatie van voldoende ruimte en flexibiliteit in de planning en programmering.

Bron: Provincie Noord-Brabant, Monitor Bevolking en Wonen, september 2020.