



Ladderonderbouwing Aarlesche-Erven, Best

Gemeente Best

26 april 2019



DATUM	26 april 2019
TITEL	Ladderonderbouwing Aarlesche-Erven, Best
ONDERTITEL	[Voer hier een ondertitel in]
OPDRACHTGEVER	Gemeente Best
AUTEUR(S)	
PROJECTNUMMER	753.103
STATUS	

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Locatie en plan	6
3	Beleidskaders	7
4	Woningbehoefte	11
4.1	Bepalen woningmarktregio	11
4.2	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	12
4.3	Alternatieve locaties	14
5	Conclusies	15

1 Inleiding

Nieuwbouwlocatie Aarlesche Erven, Best

De gemeente Best ontwikkelt op woningbouwlocatie Aarlesche Erven een woningbouwplan van in totaal 880 woningen. Het plan is om op deze locatie 880 woningen te realiseren, waarvan circa 20% in het sociale segment (koop en huur) en 80% in het midden en hogere segment (ook hier koop en huur).



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. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, 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.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het ‘bestaand stedelijk gebied’. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Binnen de kaders van het Bro wordt de realisatie van de 880 woningen (fase 4.2) in het plan Aarlesche Erven beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat er een uitgebreide laddertoets uitgevoerd moet worden, die ingaat op de behoefte van deze ontwikkeling. Omdat het om een binnenstedelijke ontwikkeling gaat moet ook een motivering van de locatiekeuze gegeven te worden.

Opzet rapportage

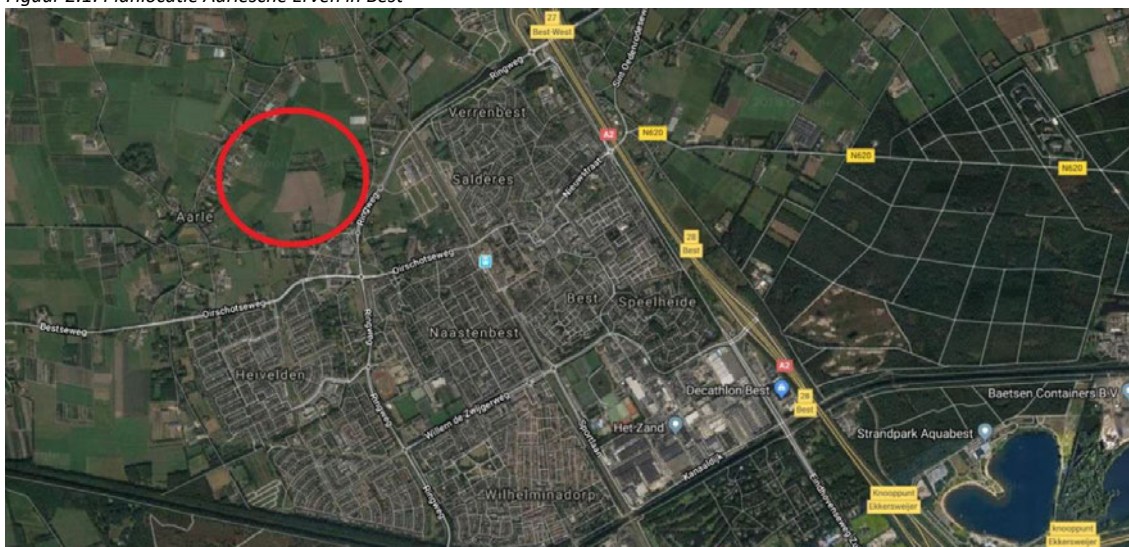
In deze rapportage geven we een onderbouwing voor het nieuwbouwplan Aarlesche Erven in Best. We beschrijven allereerst de locatie en het plan (hoofdstuk 2). Daarna analyse we de relevante beleidskaders voor woningbouw in Best. In hoofdstuk 4 gaan we nader in op het bepalen van het woningmarktgebied en het analyseren van de woningbehoefte. We sluiten af met onze conclusies (hoofdstuk 5).

2 Locatie en plan

Locatie Aarlesche Erven

De locatie ligt aan de noordwestelijke rand van Best, nabij het station, op ongeveer 2 kilometer van het centrum. De vernieuwde Ringweg ligt tegen de planlocatie aan. De ringweg vormt snelle verbinding met de A2 richting Eindhoven en Den Bosch (circa 2 minuten rijden). Verder ligt het plangebied op relatief korte afstand van het Sportpark Naastenbest en winkelcentrum Heivelden (loop/fietsafstand circa 1 kilometer). Ook het centrum van Oirschot is in circa 5 tot 10 autominuten te bereiken.

Figuur 2.1: Planlocatie Aarlesche Erven in Best



Bron: Googlemaps (2018)

Plan speelt in op een brede doelgroep

De combinatie van de verschillende woningtypen maakt de locatie geschikt en interessant voor diverse doelgroepen. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag van starters, doorstromers maar ook ouderen die willen doorstromen naar een (kleinere) geschikte woning. Gelet op de verhuisbewegingen en de ligging van Julianadorp speelt de ontwikkeling sterk in op de lokale woningmarkt.

3 Beleidskaders

Woonvisie gemeente Best

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 dorps karakter door uitbreiding. Tot de laatste behoort Aarlesche Erven. Voorts is het gemeentelijk beleid gericht op het bereiken van afstemming met de andere gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE).

Regionale bestuurlijke woningbouwafspraken SGE

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben eind 2017 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit ‘Afsprakenkader Wonen 2017’ (hierna: het Afsprakenkader) is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant.

Zoals blijkt uit het Afsprakenkader is er sprake van een zeer sterke groei van het aantal huishoudens in de Brainportregio. Dit wordt onderbouwd door de monitoring van de provincie Noord-Brabant. Gezien de bijzondere positie van de Brainportregio en de sterke economische groei, ligt deze groei hoger dan in de prognoses van de provincie Noord-Brabant voor bevolking en woningbehoefte is opgenomen. Er is momenteel sprake van een enorme krapte op de woningmarkt en er is grote zorg over het realiseren van voldoende woningen om deze groei op te vangen.

In de afspraken is daarom opgenomen dat voldoende productie op korte termijn prioriteit heeft. Door de woningbouwontwikkelingen goed te monitoren kunnen gemeenten ingrijpen op het moment dat dat nodig is en wordt voorkomen dat goede plannen voor de korte termijn worden tegengehouden op basis van de programmering op langere termijn. Hierdoor ontstaat ruimte om snel in te kunnen spelen op marktontwikkelingen. Alle woningbouwinitiatieven worden op elkaar afgestemd. Hierbij geldt dat er geen nieuwe uitleglocaties worden ontwikkeld, tenzij er geen ruimte is binnen bestaand stedelijk gebied.

Ten aanzien van de uitbreidingsplannen/majeure projecten (waaronder Aarlesche Erven) is bij de totstandkoming van het Afsprakenkader nagegaan hoe minimaal voor de eigen lokale woningbehoefte kan worden gebouwd, waarmee de autonome groei (demografische ontwikkelingen inclusief gezinsverdunding maar exclusief migratiecomponent) kan worden opgevangen. Daarbij is als uitgangspunt gesteld dat inbreiding, transformatie en herstructurering voorrang hebben boven uitbreiding (uiteraard alleen goede plannen, met behoud van kwaliteit van de wijk).

Er is goed inzicht in de harde plancapaciteit binnen het SGE

Op basis van de matrix van 2019 (voor de provincie, zie bijlage) en de afgesloten woondeal is er in beide tijdvakken (2019-2022 en 2023- 2028) ruimte voor versnelling van de uitvoering van de plannen in Best. Om te voorkomen dat er mogelijk een overmaat ontstaat ten aanzien van nieuwe woningen en/of harde plancapaciteit binnen de SGE wordt de productie en programmering (lopende en nieuwe projecten, inclusief fasering) in het stedelijk gebied gemonitord en afgezet tegen de dan actuele provinciale prognoses.

Voor de grote uitleglocaties (negen majeure projecten) geldt daarbij dat de ontwikkelingen meer in detail wordt gevolgd. Hierbij worden positionering en profilering, programma en fasering afgestemd. In 2017 is per majeurproject het maximale woningaantal vastgelegd en dit aantal kan bij de nadere uitwerking niet stijgen, maar wel dalen of verder worden gefaseerd. Ook is geborgd dat regionale afstemming is vereist voordat een bestemmingsplan met een rechtstreekse bouwtitel in procedure wordt gebracht. De plannen worden bovendien zodanig gefaseerd en uitgewerkt dat altijd tussentijds (tijdelijk of definitief) gestopt kan worden met de verdere ontwikkeling, zonder dat een gebied dan 'onaf' blijft.

Er wordt dus binnen het Stedelijk Gebied rekening gehouden met de lange termijn en toekomstbestendigheid van woningen en woongebieden. De verschillende uitbreidingslocaties beconcurreren elkaar niet. Per locatie wordt bekeken voor welke behoefte gebouwd wordt, lokaal en of regionaal. De regionale woningbouwprogrammering wordt daarop afgestemd, waarbij de kwadrantenbenadering en de Brainport Principes worden gebruikt om er voor te zorgen dat ook de uitleglocaties van zeer hoge kwaliteit zijn. Een aanbod van gedifferentieerde, goede woonmilieus met voldoende woningen draagt bij aan een beter woon-, leef-, investerings- en vestigingsklimaat en dat is goed voor de concurrentiekracht van de regio.

Door de regionale woningprogrammering op deze manier vorm te geven draagt elke woningbouwontwikkeling bij aan een goed woonklimaat in de regio en zorgt daarmee voor waarde-creatie. Er is oog voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod in de markt en de regionale afspraken belemmeren de ontwikkeling van deze krachtige en innovatieve regio niet, maar moeten deze juist bevorderen. Er wordt ten allen tijde ingespeeld op de markt en maatwerk geleverd. Hierbij is nauwlettend oog voor eventuele over- of onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen.

Met de **Brainport Nationale Actieagenda** hebben Rijk en regio de handen ineengeslagen voor het behoud en versterken van de economische kracht van deze regio. Dat is goed voor de ontwikkeling van Nederland. Brainport Eindhoven laat al meer dan 10 jaar bovengemiddelde economische groeicijfers zien en dat vertaalt zich ook in een schaa sprong en groeiopgave (kwantiteit en kwaliteit), die het draagvermogen van de regio te boven gaat en ook inzet van Rijk en provincie vraagt. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is immers een belangrijke en noodzakelijke voorwaarde om de economische kracht van de regio voor Nederland te behouden en versterken.

Aansluitend op de Brainport Nationale Actieagenda en als belangrijke pijler van een aantrekkelijk vestigingsklimaat, is de aanpak van de woonopgave die zich in deze regio aftekent. De regio Eindhoven ervaart momenteel de gevolgen van het huidige woningtekort, de daarbij behorende prijsstijgingen en de druk op de betaalbaarheid van de regio voor vooral de middeninkomens. Dit vraagt om een versnelling van de woningbouwproductie en het wegnemen van belemmeringen. Brainport Eindhoven heeft met haar mainportstatus – naast Rotterdam en Schiphol – een bijzondere positie. Het hebben van voldoende beschikbare en betaalbare woningen om het (internationaal) talent naar deze regio te kunnen trekken en vervolgens vast te kunnen houden is daarmee een urgente opgave. Eindhoven als centrumstad heeft bovendien een specifieke opgave op het gebied van verstedelijking.

Ook ligt er een opgave op het gebied van sociale huur; in een regio waarin groei en inclusiviteit centraal staan moet er ook daarvoor voldoende plek zijn. Met de economische ontwikkeling en aantrekkingskracht komen er niet alleen hoogopgeleiden en hogere inkomens naar de regio, ook mensen met een lager inkomen moeten aan een betaalbare woning kunnen komen. Tot slot ligt er een opgave voor voldoende aanbod voor studenten en starters op de woningmarkt in deze regio.

De aanpak van deze opgave vraagt de komende jaren publieke en private inzet in brede zin op veel gebieden die randvoorwaardelijk zijn voor het realiseren van een (vooral binnenstedelijke) woningbouwproductie: de (duurzame) bereikbaarheid van met name het stadscentrum van Eindhoven, een gezonde leefomgeving (in relatie tot luchtkwaliteit, geluidsoverlast en klimaatadaptatie), voorzieningen in de brede zin van het woord (inclusief een aantrekkelijke, groene en duurzame openbare ruimte) en een veilige en inclusieve samenleving waar iedereen naar eigen vermogen mee kan doen. Dit geldt niet alleen voor het groeiende aantal internationals in de stad en regio, maar ook voor mensen die al lange tijd hier wonen. De groeiopgave van de stad en regio Eindhoven is daarmee een integraal vraagstuk.

De opgave op het gebied van wonen beperkt zich niet tot de gemeentegrenzen van Eindhoven, maar raakt het hele Stedelijk Gebied Eindhoven¹ (SGE). In het SGE wordt gestreefd naar evenwichtige groei, die past bij de huidige ontwikkelingen. De bouwopgave in de regio zal vooral op binnenstedelijke locaties plaatsvinden. Daarnaast zijn de negen majeure locaties (waaronder Aarlesche Erven) uit het Afsprakenkader van het SGE van belang.

Het Rijk hecht veel belang aan een toereikend woningaanbod dat aansluit op de woningbehoefte. Om kwaliteit in de stedelijke leefomgeving te borgen zal in de Nationale omgevingsvisie (NOVI) worden aangegeven hiertoe de ruimte in de bestaande gebouwde omgeving zoveel mogelijk te benutten, functies zoveel mogelijk te combineren en het ruimtebeslag zo klein mogelijk te houden. Het toevoegen van woningen kan zo ook een impuls geven aan de doelstellingen van mobiliteit, klimaatadaptatie, -mitigatie en gezondheid.

De toename van de woningbehoefte speelt zich voor meer dan de helft af in vijf grote stedelijke regio's; de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, de regio Utrecht, de Metropoolregio Amsterdam, de regio Eindhoven en de gemeente Groningen. Dit zijn ook de regio's waar het woningtekort nu al aanzienlijk is en de bouwopgave het grootst.

Daarbij is een regionale aanpak gewenst waarbij naast het versnellen van de woningbouw ook ten aanzien van de beschikbaarheid en kwaliteit van betaalbaar woningaanbod en de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de krappe woningmarkt afspraken worden gemaakt. Een link met de bredere ruimtelijke opgaven als bereikbaarheid is daarbij van belang.

Voor de middellange termijn moet er voldoende plancapaciteit beschikbaar en geborgd zijn. De omvang en het karakter van daarvoor benodigde integrale gebiedsontwikkelingen zijn complex.

Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven-provincie Noord-Brabant (7-3-2019)

Het Stedelijk Gebied Eindhoven, de provincie Noord-Brabant en de minister hebben om die reden afspraken – een woondeal – met elkaar gemaakt en streven met die afspraken een langjarig partnerschap na. Eindhoven, de provincie en BZK werken momenteel al samen, o.a. in REOS-verband, in de Brainport Nationale Actieagenda en als onderdeel daarvan, in Eindhoven Internationale Knoop XL. Deze woondeal is een aanvulling op deze lopende samenwerking. De woondeals fungeren ook als regiospecifieke uitwerkingen van het Interbestuurlijk Programma (IBP) en de Nationale Woonagenda in die regio's waar de druk op de woningmarkt het grootst is. Hiervoor zijn de volgende afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouw en specifieke versnellingslocaties;

1. Versnellen woningbouwproductie

Het SGE heeft behoefte aan 27.000 woningen (voor Best is uitgegaan van 1.500 woningen) in de periode 2019 tot en met 2028. Deze behoefteraming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. De minister, de provincie en het SGE spreken het volgende af:

- Het zwaartepunt voor het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus ligt – zoals vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen SGE 2017 – in de negen prioritaire locaties: Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. De minister, de provincie en het SGE volgen de ontwikkeling van deze locaties als geheel op het gebied van aantallen en exploitatie. Het zwaartepunt voor het realiseren van centrum-stedelijke woonmilieus ligt in Eindhoven binnen de Ring (waaronder het centrumgebied en Knoop XL).
- Onderzoek toont aan dat de woningbehoefte in Eindhoven de komende vijf jaar ca. 15.000 woningen bedraagt (als onderdeel van het totaal van 27.000 voor het SGE). Dit vraagt een forse versnelling van de jaarlijkse woningbouwproductie.
- De minister, de provincie en het SGE onderzoeken of de versnelling kan worden uitgevoerd binnen de bestaande mogelijkheden. Indien aanpassingen nodig zijn in bijvoorbeeld provinciale beleidskaders, regelgeving of instrumenten, dan spannen de provincie en het SGE zich gezamenlijk in om deze wijzigingen door te voeren. De minister spant zich in om, indien nodig, het toepassen van bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte mogelijk te maken.

2. Monitoren van de woningbouwplanning en -programmering

De woningmarkt is per definitie – en zeker voor de middellange en langere termijn – omkleed met de nodige onzekerheden, samenhangend bijvoorbeeld met (veranderende) demografische, economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen. Om hier goed op in te kunnen spelen wordt in 2019 door het SGE en de provincie een monitoringssysteem ingericht op basis waarvan jaarlijks afspraken worden gemaakt over de woningbouwplanning en -programmering in het SGE. De richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen en de principes uit het Afsprakenkader Wonen 2017 zijn hierbij leidraad. Uitgangspunt is te voorzien in een realistisch, flexibel planaanbod op basis waarvan woningbouwlocaties versneld en vraaggericht worden ontwikkeld. Doel van de monitoring is om steeds een actueel, gezamenlijk beeld te hebben van wat er speelt op de regionale woningmarkt, waar knelpunten zijn of dreigen en welke strategieën moeten worden ingezet om de voortgang van de woningbouwproductie te bevorderen.

3. Toepassing regelgeving

Het SGE maakt zoveel als mogelijk gebruik van de bestuursrechtelijke versnellingen uit de Crisis- en herstelwet (Chw). Dit bewerkstelligt een half jaar tijdswinst in iedere planprocedure die woningbouw mogelijk maakt. De minister, de provincie en het SGE onderzoeken of en eventueel hoe wettelijke belemmeringen die in de weg staan aan het realiseren van de afspraken in de Woondeal, eventueel met toepassing van de Chw, kunnen worden geslecht. In dit kader komen het SGE, de provincie en de minister in de eerste helft van 2019 met nadere voorstellen voor de toepassing van de Chw in de praktijk en de aanpak van knellende wet- en regelgeving. Bij deze voorstellen worden de signalen van het SGE met betrekking tot beperkingen rond tijdelijk wonen langer dan 10 jaar en de mogelijkheden tot versnelling van vergunningprocedures betrokken.

4. Versnellingstafel Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven

Partijen richten een “Versnellingstafel Woondeal regio Eindhoven” in, waaraan specifieke afspraken gemaakt worden om de woningbouw te versnellen en daarnaast (randvoorwaardelijke) voor thematische knelpunten (o.a. regelgeving, financiering, energietransitie, bereikbaarheid, betaalbaarheid middenhuur) oplossingen worden gezocht. Dit in aansluiting op het door Eindhoven in 2017 gelanceerde Bouwoffensief. Afhankelijk van het vraagstuk schuiven naast de gemeenten, de provincie en het Rijk, ook corporaties, marktpartijen, waterschappen, kennisinstellingen, bedrijfsleven en bewoners(organisaties) aan. Partners aan deze tafels prioriteren met elkaar de te bespreken thema's.

4 Woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we nader in op de onderbouwing van de woningbehoefte. Allereerst bepalen we de woningmarktregio op basis van verhuisbewegingen uit het verleden. Daarna gaan we in op de kwantitatieve behoefte en tot slot op de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Bepalen woningmarktregio

De eerste stap voor het doorlopen van de Laddertoets bestaat uit het bepalen van de marktregio. Deze marktregio vormt de basis voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Een belangrijke indicator voor het bepalen van de marktregio is een analyse van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen en tussen de gemeenten. Hieruit blijkt dat ruim de helft van de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren binnen de gemeentegrenzen plaatsvonden. Niettemin komt dus toch een fors deel van buiten. Van deze vestigers komt het overgrote deel uit de SGE (Stedelijk Gebied Eindhoven). Overig Brabant levert veel minder vestigers. Deze komen met name uit Boxtel, Den Bosch, Breda en Tilburg.

Tabel 4.1: Gemeente Best. Herkomst personen bij verhuizing 2013-2017

Herkomst	Aantal	Percentage
Gemeente Best (binnenverhuizers)	6.366	56%
Binnenlands vestiging	5.032	44%
• W.v. vanuit SGE	2.713	24%
• W.v. vanuit overig Nederland	2.319	20%
Totaal verhuizingen	11.398	100%

Bron: CBS 2019.

Binnen de SGE domineert (volgens verwachting) Eindhoven. Daarnaast kunnen Oirschot en Veldhoven worden genoemd. De vestigers uit de andere SGE-gemeenten zijn beperkter in aantal. Dit geeft al een duidelijke aanwijzing voor de roltrapfunctie voor Eindhoven die Best mede vervult.

Tabel 4.2: Gemeente Best. Herkomst SGE personen bij verhuizing 2013-2017

Herkomst	Absoluut aantal	Percentage
Eindhoven	1.744	15%
Oirschot	318	3%
Veldhoven	196	2%
Son en Breugel	124	1%
Helmond	114	1%
Geldrop-Mierlo	95	1%
Waalre	63	1%
Nuenen e.o.	59	1%
Totaal	2.713	24%

Bron: CBS 2019.

Op basis hiervan concluderen we dat de primaire marktregio voor Aarlesche Erven overeen komt met de gemeente Best. De secundaire marktregio is de totale SGE-regio vanwege de verhuisrelaties met Eindhoven en de overige gemeenten uit de regio.

4.2 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Kwalitatieve woningbehoefte

Conform de provinciale Verordening ruimte (artikel 39.7) stellen gedeputeerde staten van provincie Noord-Brabant ten minste eens per vier jaar een prognose op voor de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling en woningvraag. De laatste woningbehoefteprognose van de provincie komt uit 2017 en geeft richting aan de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwprogrammeringen in Noord-Brabant en de afspraken die hierover worden gemaakt. Voor de SGE is deze prognose richtinggevend.

De woningbehoefte is voor twee scenario's uitgewerkt:

- Een hoog scenario waarbij wordt uitgegaan van het inlopen van het bestaande woningtekort
- Een laag scenario waarbij geen rekening wordt gehouden met het inlopen van het bestaande woningtekort.

Tabel 4.4: Gemeente Best. Gewenste woningvoorraadontwikkeling 2018-2018

Scenario	2018	2023	2028	2018-2023	2023-2028	2018-2028
Hoog	12.420	12.970	13.565	+550	+595	+1.145
Laag	12.420	12.815	13.280	+395	+465	+860

Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Brabant, 2017.

In de periode tot en met 2028 ligt de woningbehoefte in gemeente Best op 1.145 woningen. Echter, hier is geen rekening gehouden met de gegevens die zijn gehanteerd bij de vaststelling van de woondeal. Voor het bepalen van de behoefte voor het plan Aarlesche Erven, wordt namelijk uitgegaan van de behoefteprognose zoals opgenomen in de woondeal. Voor Best betekent dit dat **1.500** woningen voor de komende tien jaar gerealiseerd mogen worden. Het zwaartepunt ligt hierbij in het realiseren van groenstedelijke woonmilieus, waarbij Aarlesche Erven is aangewezen als prioritaire locatie. Daarnaast is een forse versnelling van de bouwproductie noodzakelijk ten opzichte van de prognose uit 2017 om de druk in de regio op te kunnen vangen.

In de praktijk is er op dit moment in Best en de SGE sprake van een inhaalvraag nu het economisch goed gaat. Het huidige tekort is volgens landelijke cijfers voor het SGE 3,8%. Met de versnellingsopgave erbij is de verwachting dat in 2030 het tekort wordt teruggebracht naar 2,4%. De huidige economische omstandigheden zijn zeer goed, en de druk op de woningmarkt in Best en in de gehele SGE regio is groot. Ten tweede voorziet het plan Aarlesche Erven in een woonmilieu waar beperkt in wordt voorzien in de regio, waardoor het plan een aanvulling zal vormen op de bestaande voorraad in Best en de SGE regio.

Plancapaciteit t.o.v. voorraadprognose

In de provinciale Monitor Bevolking en Wonen (april 2019) is aangegeven in hoeverre de Brabantse gemeenten kunnen voorzien in de benodigde woningbouwcapaciteit. De informatie m.b.t. de plancapaciteit voor de SGE-regio is gebaseerd op basis van de situatie per 1-1-2018. De plancapaciteit van de gemeente Best zijn de geactualiseerde cijfers per 1-1-2019.

Tabel 4.3: Plancapaciteit primaire en secundaire marktregio 2019-2028

	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal
Gemeente Best	409	1.173	1.582
SGE	22.704	12.828	35.532

Bron: Gemeente Best 2019, provinciale Monitor Bevolking en Wonen 2019

De behoefte aan woningen volgt uit de confrontatie van de woningvraag met het (harde) planaanbod. Door de harde plancapaciteit in mindering te brengen op de totale woningvraag de komende tien jaar, is de behoefte aan woningen voor de komende tien jaar te achterhalen. Hierna wordt eerst ingezoomd op de behoefte in de primaire marktregio Best, en vervolgens op de behoefte in de secundaire marktregio SGE, voor de periode 2018 tot 2028. In de tabel hieronder wordt de behoefte weergegeven voor de komende tien jaar in beide marktregio's.

Tabel 4.4: woningbehoefte afgezet tegen harde plancapaciteit primaire en secundaire marktregio

	Woningbehoefte	Harde plancapaciteit	Resterende behoefte
Gemeente Best	1.500	409	1.091
SGE	27.000	22.704	4.296

Bron: Gemeente Best 2019, provinciale Monitor Bevolking en Wonen 2019

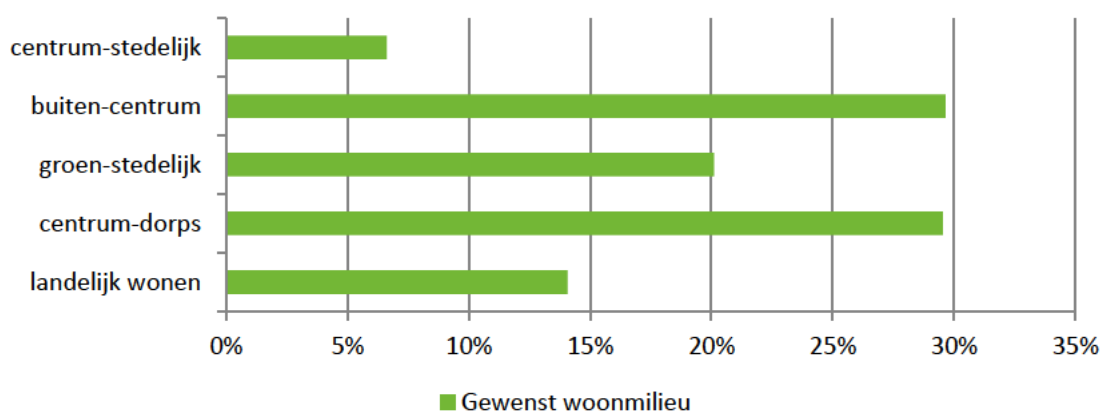
Uit bovenstaande analyses blijkt dat de gemeente Best voor de komende tien jaar een totale behoefte aan 1.500 woningen bestaat. Het plan voor Aarlesche Erven, met zo'n 880 woningen past dus volledig binnen de behoefte in Best, aangezien er nog een resterende behoefte is van 1.091 woningen. Ook uit de vergelijking van de opgave in SGE (27.000 woningen) en de harde plancapaciteit blijkt dat de ontwikkeling van Aarlesche Erven daar in past.

Kwalitatieve woningbehoefte

Nu is aangetoond dat het plan voor Aarlesche Erven binnen Best en de SGE regio kan voorzien in een kwantitatieve behoefte, wordt vervolgens gekeken naar de kwalitatieve behoefte. Daarom wordt hierna de kwalitatieve vraag en het aanbod in kaart gebracht.

De kwalitatieve woningbehoefte van Best hebben wij in eerste instantie bepaalde op grond van het nationale onderzoek WoON 2018. Om een voldoende representatief beeld te krijgen hebben we in de analyse uitgevoerd op de woningvraag in de SGE. Dit levert het volgende beeld op:

Figuur 4.1: Voorkeur woonmilieu binnen Stedelijk Gebied Eindhoven



Bron: WoON2018

Duidelijk is dat binnen de SGE het overgrote deel van de woningzoekenden wil wonen in een groen-stedelijk of centrum-dorps woonmilieu. Bijna de helft van de woningzoekenden richt zich op deze locaties. Hiertoe kan de ontwikkeling van Aarlesche Erven worden gerekend. Vertalen we dit naar de totale woningvraag naar groen-stedelijke of centrum-dorpse woningen dan bedraagt deze ongeveer 13.500 woningen. De ontwikkeling van Aarlesche Erven speelt hierop in en past binnen deze kwalitatieve woningvraag.

4.3 Alternatieve locaties

Plan Aarlesche Erven ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom heeft een afweging plaatsgevonden van locaties in bestaand stedelijk gebied binnen de primaire marktregio Best. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn er geen geschikt (te maken) en beschikbaar (te maken) locaties waar plan Aarlesche Erven kan worden gefaciliteerd. Hierna wordt dit nader toegelicht.

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de afweging van potentiële alternatieve inbreidingslocaties binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG) van de primaire marktregio, gemeente Best. Deze afweging heeft plaatsgevonden op basis van de huidige inzichten en inventarisatie van inbreidingsplekken in de gemeente. De informatie over de geïnventariseerde potentiële alternatieve locaties binnen BSG heeft ook betrekking op het op dat moment maximaal mogelijk geachte aantal woningen dat op inbreidingslocaties zou kunnen landen.

Potentiële alternatieve inbreidingslocaties

Uit de inventarisatie van potentiële inbreidingslocaties (inclusief zachte plannen) blijkt dat er in de primaire marktregio geen zeer grote locaties binnen BSG zijn. Verder zijn de potentiële inbreidingsplekken (inclusief zachte plannen) middelgroot tot klein en versnipperd over de gemeente. Wanneer wordt gekeken naar de maximale capaciteit aan woningen die op de locaties mogelijk is, blijkt dat alle locaties fors minder woningen kunnen faciliteren dan mogelijk zullen worden gemaakt met het plan Aarlesche Erven (880).

Bovendien is vast te stellen, dat alle inbreidingslocaties gelegen zijn in stedelijke omgevingen, veelal in of rondom het centrum van Best, nabij de A2 of het Spoor, of gelegen in bestaande woonwijken of gemengde stedelijke omgevingen. Op géén van deze inbreidingsplekken is het realiseren van een suburbaan woonmilieu met landelijke invloeden en kenmerken redelijkerwijs mogelijk. Alle inbreidingslocaties in de primaire marktregio maken stedelijke woonmilieus mogelijk, vaak met een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Bovendien zijn voor de meeste locaties al (zachte) bestemmingsplannen in de voorbereidingsfase, of zijn er al andersoortige concrete plannen in voorbereiding. In de primaire marktregio zijn daarmee geen geschikte of beschikbare locaties binnen bestaand stedelijk gebied voorhanden om het plan Aarlesche Erven kunnen faciliteren.

Regionale afstemming over hoe om te gaan met inbreidingslocaties

Binnen de secundaire marktregio heeft regionale afstemming plaatsgevonden over hoe gemeenten in het SGE omgaan met inbreidingslocaties. Het SGE afsprakenkader is gebaseerd op het principe van inbreiding vóór uitbreiding: in regionaal verband is dan ook afgesproken dat gemeenten in de regio ruim baan geven aan inbreidingsplannen. Inbreidingsplannen worden dan ook vanuit het afsprakenkader beschouwd als zijnde 'regionaal ingestemd', waardoor er geen instemming van het portefeuillehoudersoverleg meer hoeft plaats te vinden voor die locaties. Voor uitbreidingslocaties, zoals Aarlesche Erven, geldt het vereiste van bestuurlijke afstemming.

Voor het plan Aarlesche Erven heeft die afstemming plaatsgevonden aan de hand van de regionale kwaliteitscriteria. Vastgesteld is dat het plan aan die criteria voldoet. Daarmee zal het suburbaan woonmilieu met landelijke invloeden dat in Aarle zal worden ontwikkeld ook voorzien in de regionale behoefte aan dergelijke woonmilieus.

5 Conclusies

Plan betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling; laddertoets verplicht

Het plan Aarlesche Erven moet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting bij een bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Omdat het een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied betreft moet niet alleen de woningbehoefte onderbouwd worden, maar ook worden gekeken of er geen mogelijkheden zijn binnen bestaand stedelijk gebied.

Huidige beleidskaders bieden ruimte voor maximaal 1.500 woningen

De woningbehoefte in de periode tot en met 2028 is geraamd op 1.500 woningen in de gemeente Best. Dit is opgenomen in de woondeal. Het zwaartepunt ligt hierbij in het realiseren van groen-stedelijke woonmilieus, waarbij Aarlesche Erven is aangewezen als prioritaire locatie. Daarnaast is een forse versnelling van de bouwproductie noodzakelijk ten opzichte van de prognose uit 2017 om de druk in de regio op te kunnen vangen. In de SGE is de opgave vastgesteld op realisatie van 27.000 woningen in de periode tot en met 2028.

Op dit moment is er in de gemeente Best een plancapaciteit van 409 woningen en is er nog een resterende behoefte van 1.091 woningen. Op basis hiervan concluderen we dat er ruimte is voor realisatie van 880 woningen in Aarlesche Erven. Ook binnen de regio is er geen sprake van overcapaciteit.

Toets kwalitatieve behoefte

Binnen de SGE-regio is een groot deel van de woningzoekenden op zoek naar een woning in een groen-stedelijk of centrum-dorps woonmilieu. Bijna de helft van de woningzoekenden richt zich op deze locaties. Hiertoe kan de ontwikkeling van Aarlesche Erven worden gerekend. Vertalen we dit naar de totale woningvraag naar groen-stedelijke of centrum-dorpse woningen dan bedraagt deze ongeveer 13.500 woningen. De ontwikkeling van Aarlesche Erven speelt hierop in en past binnen deze kwalitatieve woningvraag.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Uit de inventarisatie van potentiële inbreidingslocaties (inclusief zachte plannen) blijkt dat er in de primaire marktregio geen zeer grote locaties binnen BSG zijn. Verder zijn de potentiële inbreidingsplekken (inclusief zachte plannen) middelgroot tot klein en versnipperd over de gemeente. Wanneer wordt gekeken naar de maximale capaciteit aan woningen die op de locaties mogelijk is, blijkt dat alle locaties fors minder woningen kunnen faciliteren dan mogelijk zullen worden gemaakt met het plan Aarlesche Erven (880). Binnen de SGE-regio heeft afstemming plaatsgevonden over de locatie.

Conclusie

Uit bovenstaande Laddertoets volgt dat de woningbouwontwikkeling voor Aarlesche Erven voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan 880 woningen voor de komende 10 jaar die niet binnen bestaand stedelijk gebied gelengd kan worden. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de regionale woningbouwafspraken en de kwalitatieve behoefte in de gemeente Best en de regio. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan de eisen die artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro aan de plantoelichting stelt.