



Woonplan D66 Best

6 speerpunten om 4300 woningen extra te krijgen in Best voor 2035

D66
Best

D66: woningbouwambitie opschroeven van 2800 naar 4300 woningen tot 2035

De afgelopen 4 jaar zijn er flinke stappen gemaakt op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen in Best. D66-wethouder Jan Willem Slijper heeft hier veel in betekend. In Best wil D66, vanwege de grote krapte en groeiambities van Brainport (vooral ASML), ook doorbraken op de woningmarkt en ziet mogelijkheden tot een versnelling in woningbouw. Het kan wél! Gemeente Best moet in de komende twee raadsperiodes haar ambitie verhogen: het aantal geplande nieuwbouwwoningen tot 2035 moet groeien van 2.800 naar 4.300. Ruim 1500 extra dus. In dit woonplan geeft D66 aan hoe dat kan. Met concrete maatregelen en concrete aantallen.

De zes speerpunten van D66:

		Aantal woningen	
		Tot 2035:	Na 2035:
1	Meer uitbreidingswijken dan alleen Aarlesche Erven en Steegsche Velden Noord / West	→ 900	5600
2	Meer Inbreidingsplannen, vooral centrum en braakliggende terreinen	→ 360	
3	Snel verplaatsbare woningen door tijdelijke bestemmingen in te zetten	→ 80	
4	Meer ruimte bieden aan Woningdelen	→ 50	
5	Krachtige impuls voor woningbouw en vernieuwing van Wilhelminadorp (door inzet Volkshuisvestingsfonds)	→ 110	
6	Appartementen bouwen om de doorstroom van senioren te versnellen (woningaantallen zitten in speerpunt 1 en 2)		
→	Lees per hoofdstuk onze onderbouwing voor deze speerpunten!	Uit bestaande plannen → 2800	
			+
		4300	5600

Huidige situatie

In het plaatje hieronder is te zien waar de op dit moment door het college van B&W geplande 2800 woningen in Best gerealiseerd moeten worden.¹ D66 ziet kansen voor meer woningen.



De huidige geplande locaties betreffen:

Steegsche Velden Noord	133
Aarlesche Erven Fase 4	162
Aarlesche Erven Fase 5	85
Aarlesche Erven Fase 6	73
Aarlesche Erven Fase 7	131
Aarlesche Erven Fase 8	41
Aarlesche Erven Fase 9	129
Lidwinahof	12
Oirschotseweg 18-24	19
Stationsomgeving	600
Spoorweglaan	60
De Wig	21
RvR Seinheuvel	6
JP Coenstraat	14
Burg. Notermansstraat	30
Boomgaard	300
Oranjestraat 90 - 100	45
De Schakel	34
Willeminaschool	40
Wildheuvel	30
Nieuwstraat	29
Heuvelindseweg	24
Steegsche Velden West	700
Dijkstraten, fase 6	25
Heilig Hartstraat 10-12	15
Gaibank	30
Trekzaag	3

Totaal 2791

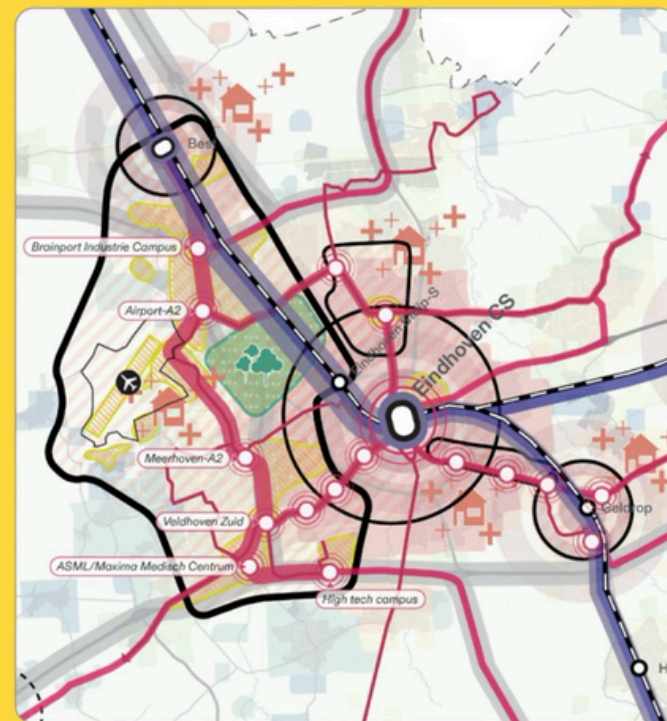
¹ De geplande woningbouwplannen voor Best staan op <https://woningbouwkaart.gemeentebest.nl/> en die van de regio staan op: <https://woningbouwkaart.metropoolregioeindhoven.nl/kaart>

1 Meer uitbreiding in Aarle, Steegsche Velden West en schaalspronglocaties als Best-Oost / Best-Oirschot

Steegsche Velden West: in de Nota van Uitgangspunten moet meer woningbouw komen dan de oorspronkelijk voorgenomen 700 woningen. D66 wil groen en kleinstedelijk bouwen: 30 woningen per ha (dus rond 1000 woningen op 37 ha). Dat kan door meer appartementen (middelhoog) toe te laten langs Ringweg en spoorlijn. Richting het oosten kan dan wat meer landelijk gebouwd worden, zoals voorgesteld. [+ 300 woningen].

Aarle: Via een D66 motie uit 2025 is de opdracht² gegeven tot extra woningbouw aan de randen van Best volgens een eerdere MER studie van het oorspronkelijke plan Aarle en Hokkelstraat. Dus i.p.v. de huidige bestemde 880 woningen in Aarlesche Erven, zou dit kunnen groeien naar ongeveer 2000 woningen in Aarle. Dit betreft het gebied ten noorden van de Oirschotseweg. Er zijn al ontwikkelvoorstellen rond de Kapelweg (70 woningen in combinatie met zorg) die wat D66 betreft snel afgewerkt worden. [+1200 waarvan de helft na 2035].

In verband met de regionale schaalsprong zal Best nog verder vooruit moeten kijken voor extra uitbreidingslocaties. Volgens het Rijk (Ontwerp Nota Ruimte en MIRT) ligt Best gunstig voor weer een volgende uitbreiding: Best Oost of richting Oirschot. De Nota Ruimte heeft Best aangemerkt als een van de 127 Regionale Grootschalige Woningbouwlocaties met minimaal 2000 woningen t/m 2034³. Uit de MIRT verkenning voor regio Eindhoven (zie plaatje hiernaast) en ook uit de Quicksan lijkt Best-Oost de meest geschikte locatie. Een plek waar D66 Best al meerdere jaren voor pleit. D66 wil daarom dat in Gebiedsvisie Best-Oirschot-Eindhoven west – Veldhoven uitgewerkt wordt in welk deel van Best (Oostelijk van de A2 of juist tussen Oirschot en Best) de beste mogelijkheden liggen voor een nieuwe nieuwbouwwijk. [+3000 tot 5000 op langere termijn]. Het Rijk heeft Best zelfs aangemerkt voor een bandbreedte tot 10.000 woningen op langere termijn, hier wordt in dit plan nog geen rekening mee gehouden.



² https://best.notubiz.nl/document/15743846/4/25030_10+-+Motie+M1+-+Kadernota+-+D66%2C+PvdAGL+-+Meer+woningbouw+in+Aarle+-+AANGENOMEN?connection_type=1&connection_id=9438442

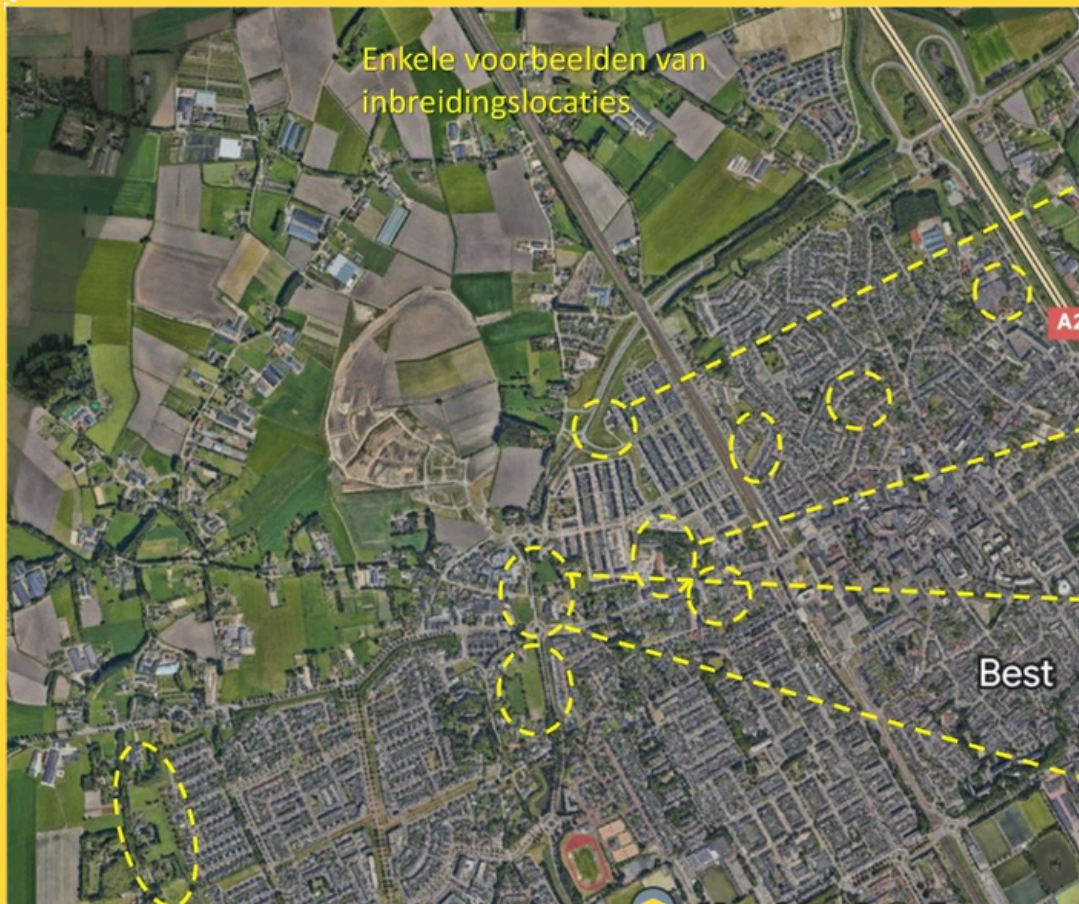
³ zie pag 301 van Nota Ruimte
<https://open.overheid.nl/documenten/15b4ea56-a08c-4346-a250-53c0aab2ff85/file>) en de Quicksan voor locaties woningbouw, pag 40 (<https://open.overheid.nl/documenten/4a6af7c9-d195-4b19-b5fa-7affd6179fa0/file>).

2 Meer Inbreidingsplannen, vooral voor centrum en braakliggende terreinen

De inbreidingslocaties Station (600 woningen) en Boomgaard (300 woningen) zitten al in procedure. Daar heeft het huidige college flink stappen vooruit gezet. Wat D66 betreft worden de eerste omgevingsvergunningen al verstrekt in 2026.

In het centrum zijn nog woningbouw-mogelijkheden voorzien rond het Dorpsplein (deelgebied 1 op de kaart, voor 75 woningen), Raadhuisplein (deelgebied 2 voor 68 woningen), den Ekker (3), rond Koetshuistuin (4) en Kapelplein. In totaal wil D66 in het centrum 300 extra woningen. De planning uit de Visie Dorpsplein / Raadhuisplein moet naar voren gehaald worden om sneller te gaan bouwen. [+300]





De kaart van Best laat zien dat er nog veel lege plekken zijn waar woningbouw mogelijk is op inbreidingslocaties die nog niet in de huidige plannen op de woningbouwkaart staan. Potentiële locaties zijn met gele kringen aangegeven, deze longlist zou verder verkend moeten worden naar kansrijke locaties.

D66 wil met alle eigenaren in gesprek en wil inzetten op minimaal 60 woningen extra, vooral appartementen voor senioren en starters. [+60 woningen]. Het gaat om plaatsen voor klein- en grootschalige woningbouw, zoals de inbreidingslocaties bij Heivelden-West (ten oosten van de Heuveleindseweg) en Heuveleind-West, ten noorden van de

volkstuinten. Ook gronden aan de noordkant van de Ringweg en langs de Oirschotseweg, Hoofdstraat en Nieuwstraat bieden ruimte voor enkele tot meerdere woningen. Deze locaties zijn nog niet volledig meegenomen in de huidige woningtelling, maar kunnen wel helpen om de doelen te halen.

3 Snel verplaatsbare woningen door tijdelijke bestemmingen in te zetten

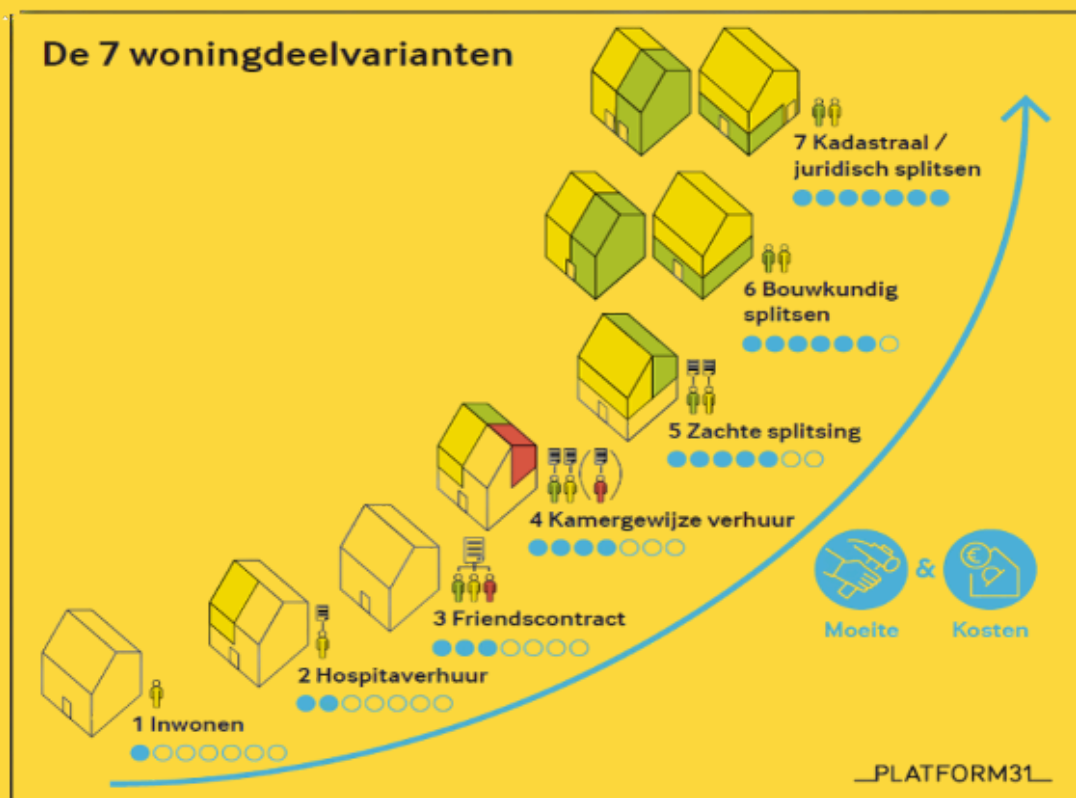
In 2022 heeft de raad (op initiatief van D66) al opdracht gegeven tot het realiseren van Flexwoningen. Dit zijn verplaatsbare woningen die gebouwd kunnen worden met tijdelijke bestemmingen (tot 30 jaar) voor doelgroepen als senioren, starters, spoedzoekers, statushouders, asielzoekers. Diverse ondernemers (oa VDL De Meeuw uit Oirschot) leveren woningen die op locatie geassembleerd worden, dit concept wordt op steeds meer plaatsen in Nederland gerealiseerd. Vaak gebruikmaken van rijksregelingen om het herplaatsingsrisico of de onrendabele top over te nemen. Bij de AZC locatie discussie heeft D66 (met JO en VVD) gepleit voor 80 flexwoningen onderzoek te doen op locaties met “zachte plancapaciteit” (d.w.z. intenties voor herontwikkeling zonder harde bestemming) [+80 woningen]. Mocht het voor woningcoöperaties niet mogelijk blijken om dit kostendekkend te realiseren, kunnen flexwoningen ook in de middenhuur gerealiseerd worden.

Zo bieden marktpartijen zoals ASR (WIJK) en Rabo (Smartbuild) totaalconcepten voor verplaatsbare betaalbare huurwoningen op locaties met een tijdelijke bestemming zoals gronden met (niet meer in gebruik zijnde) agrarische bestemming. Financiering, verhuur, vergunningaanvraag, woningbouw, woonconcepten, participatie, herplaatsbaarheid komen van deze bedrijven. De gemeente kan een aantal percelen aanwijzen waar tijdelijke woonbestemming passend is en het gesprek aangaan met deze partijen. Tot nu toe is het nog niet gelukt tijdelijke woningen te realiseren, we zien het instrument nog steeds als een kans voor ook de transitie van de landbouw. Het is zelfs mogelijk om sommige tijdelijke wijken definitief te maken terwijl er al mensen wonen. Zo kunnen er snellere slagen gemaakt worden.

4 Meer ruimte te bieden aan Woningdelen

Woningdelen en Woningsplitsen moeten worden toegelaten door aanpassing van het zogenoemde 'parapluplan'. De beleidsregels kunnen versoepeld worden door 'friendscontracten', kamergewijze verhuur en Zachte Splitsing (op eenvoudige wijze opdelen van een bestaande woning) mogelijk te maken met korte procedures en spelregels rond parkeren, aparte ingangen, bergingen etc. Dit levert geen extra woningen op maar wel een beter gebruik van onbenutte m2 in bestaande woningen. We zetten in op 50 woningdelingen [+50].

Met name concepten als Duowonen zijn kansrijk. Hierdoor kunnen ouderen langer thuis wonen en tegelijkertijd jongeren helpen aan betaalbare huisvesting. De jongere huurt een deel van de woning (met eigen faciliteiten), en verleend in ruil daarvoor kleine huishoudelijke taken of hulp aan de senior (zoals boodschappen, tuinieren), wat zorgt voor sociale contacten en ondersteuning.



5 Krachtige impuls voor woningbouw en vernieuwing van Wilhelminadorp

D66 wil speciale focus leggen op Wilhelminadorp. De wijkvisie Wilhelminadorp moet snel omgezet worden in een Wijkontwikkelplan waar de woningbouwcorporaties, de inwoners en de gemeente samen gaan bespreken waar herontwikkelings-mogelijkheden benut gaan worden. Op sommige plekken in de oude kern is verbeteren van bestaande woningen mogelijk, op sommige plekken is afbreken en vervangen door appartementen verstandig. D66 heeft al voorgesteld in de gemeenteraad om hiervoor € 3 miljoen vrij te maken, en dit in te zetten voor aankoop van versnipperd woningbezit. Doel is minstens 30 appartementen te realiseren in Wilhelminadorp voor senioren en starters (plus het verbeteren en isoleren van de bestaande woningen). [+30]

In de Wijkvisie Wilhelminadorp zijn 6 potentiële projecten genoemd waar herontwikkelmogelijkheden liggen. D66 wil Wilhelminaplein (boven winkels) en het gebied rondom de Pastorie/Antoniuskerk met voorrang onderzoeken. [+ 40]

Tussen 2027 en 2030 staat op de planning van Tennet om de 150kV Hoogspanningskabels en -masten af te breken, omdat dan de ondergrondse 150 kV kabels tussen Best en Tilburg klaar zijn. De vrij te komen grond (een strook van 4,5 km lengte en oppervlakte 100.000 m²) onder de hoogspanningskabels die door Wilhelminadorp en Heuveleind gaan, kan gebruikt blijven worden voor groen en speelgelegenheden en enkele kleinschalige appartementengebouw die passen in de omgeving (max. 3 hoog). D66 wil nader onderzoeken of 10% van de strook gebruikt kan worden om een aantal kleine appartementengebouwen mogelijk te maken. Dat zou ongeveer 40 appartementen opleveren. [+40]



6 Appartementen bouwen om de doorstroommogelijkheden voor senioren te verbeteren

Volgens vele onderzoeken blijven senioren graag in hun huidig huis wonen. Velen hebben daardoor meer m2 woning (gem. 80 m2 p.p.) ter beschikking dan andere doelgroepen. Dat wordt veroorzaakt door kinderen die het huis uit zijn gegaan of dat een partner is overleden. Als senioren doorstromen, komen er grote woningen vrij voor gezinnen en starters. D66 wil graag de senioren verleiden om vrijwillig door te stromen naar (koop- en huur-) appartementen in Best door een beter aanbod, passend bij de woonwensen van deze groep.

Een deel van de senioren wil verhuizen naar een kleinere, geschikte woning of woonvorm met lichte zorg, maar geven aan dat het aanbod ontbreekt. Het aanbod moet verbeterd worden door:

- Meer levensloopbestendige woningen en meer zorggeschikte nieuwbouw in wijken
- Ruime koopappartementen (vrije sector) kunnen een goed alternatief zijn voor (te) ruime koopwoningen. En deze appartementen dragen goed bij aan de financiële haalbaarheid van nieuwbouwwijken in combinatie met sociale huurwoningen.
- Meer geclusterde woonvormen van zelfstandige woningen (hofjes, collectieven zoals Hof van Heden, appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen, etc). "Je moet geen huizen bouwen, maar gemeenschappen" (citaat van Floris Alkemade)
- Woonzorgcentra voor lichtere vormen van zorg dan verpleeghuizen lijken nodig zoals zorgvilla's. Mogelijkheden voor Best moeten onderzocht worden.
- Bestaande schoollocaties bieden mogelijkheden voor seniorenwoningen, denk hierbij aan het opwaarderen van schoolgebouwen met appartementen of het herbestemmen van oude schoollocaties. Zo kunnen senioren in hun eigen wijk blijven wonen en hun netwerk behouden.

De woonzorgvisie voor Best moet snel opgeleverd worden en duidelijkheid geven m.b.t. aantallen en soorten woonzorg voorzieningen.

Het kan wél!

Best staat voor grote keuzes. Dat vraagt om toekomstvisies die kijken naar wat wél kan, niet alleen naar wat makkelijk is. Natuurlijk zijn er risico's, denk aan beperkte ambtelijke capaciteit, de aankoop van gronden door de gemeente of ontwikkelaars, netcongestie en de regels van de provincie voor het buitengebied. Die risico's vragen om zorgvuldigheid, maar ze mogen geen rem worden.

De opgaven zijn simpelweg te groot om af te wachten. Met gerichte inhuur van externe capaciteit, betaald uit opbrengsten van bouwprojecten, met een actieve grondpolitiek en met steun van het Rijk of de provincie Noord-Brabant, kunnen plannen sneller van de grond komen. Goede samenwerking is daarbij de smeerolie. De hele regio wil immers in totaal 100.000 nieuwe woningen bouwen.

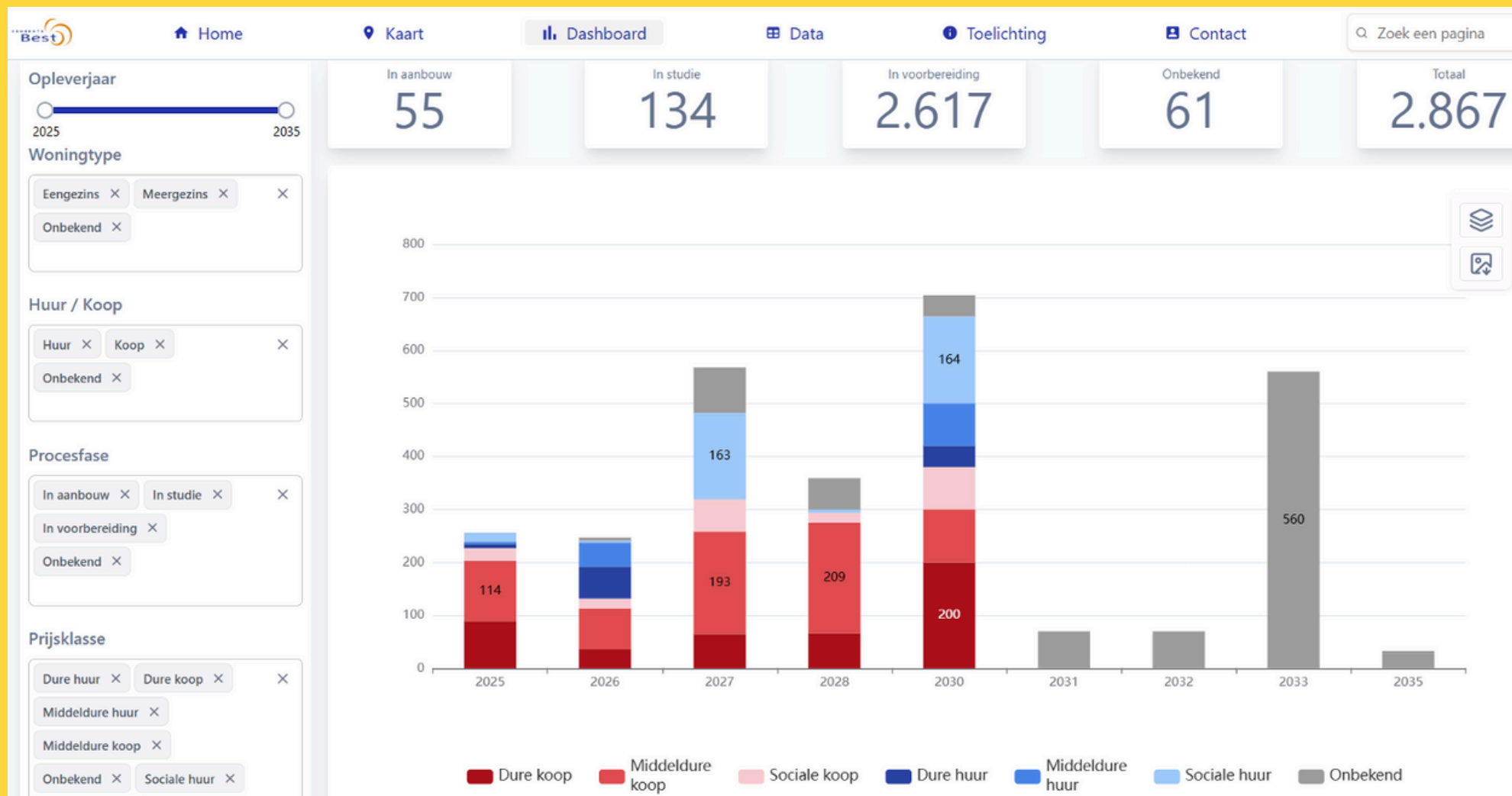
Zo kan Best groeien op een manier die past bij de vraag van vandaag én morgen. We bouwen voor onze inwoners van nu en voor de woonvraag van de toekomst. Die twee lopen niet naast elkaar, maar trekken samen op. Bouwen aan het Best van morgen. Het kan wél.

Samenvatting

	tot 2034	na 2034
Bestaande woningbouwplannen gemeente Best 2026-2034 (volgens Woningkaart)	2800	
1 Meer uitbreidingswijken dan alleen Aarlesche Erven en Steegsche Velden Noord / West	900	5600
Steegsche Velden West (erbij bovenop de 700)	300	
Aarle (erbij bovenop de 880)	600	600
Best Oost/Oirschot		5000
2 Meer Inbreidingsplannen, vooral centrum en braakliggende terreinen	360	
Dorpsplein/Raadhuisplein (75 + 68 bij klein gemeentehuis)	143	
Den Ekker	25	
Koetshuistuin	25	
Kapelplein	25	
Oirschotseweg (1,7 ha a 30 w/ha = 50 woningen)	50	
Ringweg (3600 m2+ 2200 m2 +9600 m2= 1,5 ha a 50 w/ha=75 w)	52	
Effer (21 m hoog, 1000 m2, 7 lagen van 6 app=40 w)	40	
3 Snel verplaatsbare woningen door tijdelijke bestemmingen in te zetten	80	
4 Meer ruimte te bieden aan Woningdelen	50	
5 Krachtige impuls voor woningbouw en vernieuwing van Wilhelminadorp (door inzet Volkshuisvestingsfonds)	110	
Wijkontwikkelplan: appartementen	30	
Wilhelminaplein	40	
Hoogspanningsmasten	40	
6 Appartementen bouwen om de doorstroom van senioren te versnellen		
Woningbouwplannen gemeente Best 2026-2034 en totaal (volgens D66 Best)	4300	9900

Bijlagen (1/4)

Op <https://woningbouwkaart.gemeentebest.nl/> staan alle woningbouwprojecten in de gemeente Best die in studie zijn, in voorbereiding of al in aanbouw.



Bijlagen (2/4)

Woningbouwopgave, - programma en -monitor

november 2024

gebied		in voorb	harde plan- capaciteit		zachte plan capaciteit			gerealiseerd 2020 tm 2023				opgeleverd 2024, tm okt	in aanbouw genomen 2024, tm Q3	opleveringsprognose			
			ONH	VST	OTW	PLV	POC	2020	2021	2022	2023			2025	2026 tm 2030	2031 tm 2035	2036 tot 2040
Dijkstraten	gerealiseerd							136	131	119	4						
	Dijkstraten fase 5											25	10				
	Oirschotseweg 18-24	19	19									-2	19	19			
	Gaibank + Trekzaag	33	33										1	1	32		
	resterende locaties Dijkstraten	50				50									50		
Steegsche Velden	Steegsche Velden							22	3	2							
	Steegsche Velden Noord	133	133										8	8	125		
Aarlesche Erven	Aarlesche Erven	632	632					2	16	5	98	127	129	130	502		
Stationsgebied	Stationgebied	600			600										400	200	
Centrum	gerealiseerd							6	12		21	3					
	Hoek SpoorwegIn-Hoofdstr	43	43											43			
	Lidwinahof	12	12										12	12			
	Spoorweglaan	61			61										61		
	potentiele locaties & kleine plannen (Den Ekker/Dorpsplein)	250				100	150									250	
Best Inbreiding	gerealiseerd							14	90	12	27	4					
	JP Coenstraat	12	12												12		
	De Wig	22			22										22		
	Boomgaard	300				300									150	150	
	Oranjestraat	40					40								40		
	Voorm schoollocaties, incl Wildheuvel & nabij MFA	150					150								80	70	
	potentiele locaties & kleine plannen	120					120										120
Steegsche Velden West		500					500									300	200
Rafelranden	gerealiseerd																
	Seinweg/ Heuveleindseweg	25	25									3	1	1	24		
	mogelijke locaties	200					200									200	
Buitengebied	gerealiseerd							3	1	5	3	8					
	potentiele locaties & kleine plannen	2	2										2	2			
Totaal		3204	911	0	683	450	1160	183	253	143	153	168	182	216	1498	1170	320
per jaar															300	234	80

Bron: https://best.notubiz.nl/document/14923457/1/24102_5b+-

Bijlagen (3/4)

Voorbeeld Woningsplitsing toevoegen aan Parapluplan:

3.2.1. Gebruik woning

a. Tot een gebruik in strijd met de bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

1. het gebruik of laten gebruiken van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
2. het gebruik of laten gebruiken van de woning voor bedrijfsmatige kamerverhuur of onzelfstandige woonruimte.
3. het splitsen van een woning.

3.4 Afwijkingsbevoegdheid voor Woningsplitsing

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder a voor het toestaan van woningsplitsing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de te splitsen woning heeft reeds een bestemming Wonen en heeft ongebruikte woonruimte;
2. door de splitsing worden maximaal 2 Woningen toegevoegd;
3. aangetoond is dat voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, conform de nota Parkeernormen
4. de splitsing mag geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat van omwonenden met betrekking tot de aard van de omgeving, de leefbaarheid in de omgeving, de sociale veiligheid en de milieu-hygiënische situatie;
5. aangetoond is dat na splitsing sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de gesplitste woningen met betrekking tot de woonkwaliteit voor bewoners en de milieu-hygiënische situatie;
6. er mogen geen onevenredige belemmeringen voor in de omgeving aanwezige functies optreden;
7. de splitsing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit en/of cultuurhistorische waarden op en in de omgeving van de betreffende locatie;
8. er heeft een zorgvuldige omgevingsdialoog plaatsgevonden;

Bijlagen (4/4)

Kaart van Omgevingsverordening Brabant:

