

**Opsteldatum** : 23-11-2017  
**Registratienr.** : IN17-04103/  
**Afdeling** : Regie en Ontwikkeling  
**Auteur** : Toine Baudoin  
**Aan** : Coördinatieteam PoHo Wonen  
**Onderwerp** : Notitie Steegsche Velden fase B

Beste lezer,

Voor u ligt onze notitie aan het Coördinatieteam Poho Wonen. Hierin vindt u de nadere toelichting en onderbouwing op het plan Steegsche Velden inclusief vervolgfase (fase B).

### **Aanleiding en argumentatie**

De ontwikkeling van de locatie Steegsche Velden verloopt voorspoedig. Graag willen wij de ontwikkeling van Steegsche Velden afronden door de ontwikkeling van fase B. Wij hebben daarvoor de volgende argumenten:

- 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.
- Het plan past qua karakter in de regionale kwadrantenbenadering en vormt de Noordrand van de regio.
- De locatie is bovengemiddeld goed bereikbaar via diverse snelwegen. Daarbij ligt deze uitbreidingslocatie nabij een treinstation.
- De ontwikkeling van dit plan met 100 woningen levert een belangrijke bijdrage in de bouwclaimproblematiek rondom de locatie Aarle
- De locatie heeft een eigen bouwclaimproblematiek waaraan ook invulling gegeven moet worden.
- Het onderzoek in opdracht van het SGE door Twynstra Gudde is (mede) een regionale onderbouwing, waarin expliciet opgenomen is dat Dijkstraten en Steegsche Velden inclusief fase B verder worden afgemaakt.
- Onze doelgroepen 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.
- Het plan past in de gedachtengang van de Verordening Ruimte om het bestaand stedelijke gebied zoveel mogelijk logisch af te ronden.
- Volgens de Brabantse agenda Wonen heeft Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave. De eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Naast transformatie van bestaand vastgoed is daarbij ook behoefte aan groenstedelijk woonmilieu.

### *Conclusie*

Op basis van deze argumenten zijn wij van mening dat Steegsche Velden B te waarderen is als bijdrage in de versnellingsopgave waar markt en samenleving samen met Rijk, provincie en regio nadrukkelijk om vragen. Ten behoeve van de regionale afstemming leggen we fase B van Steegsche Velden hierbij via het Coördinatieteam voor aan het Poho Wonen. Onder de diverse onderwerpen in deze notitie komen genoemde argumenten naar boven.







## Afsprakenkader wonen 2017

In het "Afsprakenkader wonen 2017" van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) is vastgesteld welke plannen binnen het stedelijk gebied regionaal worden afgestemd.

Het gaat daarbij om nieuwe bestemmingsplannen, herzieningen en of actualisaties.

Specifiek voor fase B Steegsche Velden is categorie c van toepassing, gezien de ligging in het zoekgebied verstedelijking en omdat het aantal woningen groter is dan 75:

*"c) Alle huidige uitbreidingslocaties, niet zijnde de negen majeure locaties die aangepast worden oftewel in aantallen oftewel ruimtelijk (bijvoorbeeld plangrenzen) en die in stedelijke kernen groter dan 75 woningen zijn en in landelijke kernen groter dan 25 woningen zijn."*

## Onderzoek SGE Twynstra Gudde

In opdracht van het SGE heeft het bureau Twynstra Gudde een onderzoek verricht en een advies gegeven omtrent de woningbouwplannen in het SGE-gebied. Dit onderzoek is bruikbaar als (mede) onderbouwing bij de beoordeling van een plan in de regionale afstemming.

Twynstra Gudde heeft zij gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de betrokken gemeenten. In deze gesprekken is aangegeven voor wat betreft Steegsche Velden uit te gaan van ca. 300 woningen; 200 in het huidige plan en ca. 100 woningen in de vervolgfase/fase B.

Twynstra Gudde heeft op 16 december 2016 haar rapport uitgebracht, met als titel "Kwalitatieve Verkenning Aanpassing Plancapaciteit: doorlichting 16 regionale plannen". In het rapport van Twynstra Gudde op pagina 16 staat onder "Gevolgen voor de 16 regionale plannen": "Voor een aantal plannen heeft Scenario 3 geen gevolgen (categorie 1). Deze kunnen afgemaakt worden zoals ze nu bedacht zijn. Het gaat dan om: - Dijkstraten - Steegsche Velden". Gezien het feit dat deze beoordeling is gemaakt op basis van een uitgebreid regionaal onderzoek is dit qua onderbouwing relevant voor de regionale beoordeling en deze ontwikkeling in het bijzonder.

## De Regionale Kwadrantenbenadering



Het Afsprakenkader Wonen benoemt binnen het SGE meerdere kwadranten die elk hun eigen specifieke woonmilieus kennen.

Best staat als kwadrant 'Noordrand' aangegeven Het woonmilieu hierbij is 'suburbaan – landelijk'. Daarbij gelden voor de Noordrand (i.c. Steegsche Velden) de volgende steekwoorden:

- Groen en recreatief
- Landschappelijke kwaliteit
- (Auto)bereikbaarheid Midden-Brabant en de Randstad
- Gericht op forensen



### *Het plan in relatie tot de Regionale Kwadrantenbenadering*

Steegsche Velden voldoet door de opzet en invulling van het stedenbouwkundig plan alsook door zijn ligging bij uitstrek aan de kwalificatie van een suburbaan landelijk woonmilieu.

Ten aanzien van het aspect bereikbaarheid is duidelijk dat de locatie hier bovengemiddeld scoort, zowel via het Openbaar Vervoer met het ondergronds treinstation, alsook via de weg met A2, A58 en A50.

Best vormt van hieruit in feite de ontvangst van de Brainportregio.

Ten aanzien van de aspecten; 'groen en recreatief' en 'landschappelijke kwaliteit' wordt in de planvorming invulling worden gegeven door het aansluiten op een wandelroute, ommetje en door de recreatieve inrichting van de zone met waterberging en geluidswal.

De conclusie is dat het plan Steegsche Velden binnen de SGE invulling geeft aan het kwadrant Noordrand.

### **De Roltrapregio**

Het Afsprakenkader wonen gaat daarbij uit van de zgn. Roltrapregio; jonge mensen trekken naar de stad en settelen zich daarna in de regio voor grotere woningen met buitenruimte. Erg relevant daarbij voor Best is dat het Afsprakenkader als uitgangspunt stelt "ruim opgezette groenstedelijke- en dorpse woonmilieus in de randgemeenten".

De stedenbouwkundige visie van het plan Steegsche Velden heeft juist als uitgangspunt een groenstedelijke- en dorpse basisopzet. Daarnaast voorziet het plan in de genoemde behoefte aan grotere woningen met buitenruimte.

In de uitwerking van de majeure locaties is nadrukkelijk gevraagd om particulier opdrachtgeverschap en de vervolgfase van het plan geeft hieraan ruimte.

Daarnaast kan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht aangegeven worden dat het plan het afronden betreft van een al vergaand gerealiseerd woonwijk en dat het daarbij een organische eenheid vormt met het bestaande deel van Steegsche Velden.

De conclusie is dat het plan Steegsche Velden binnen de SGE invulling geeft aan de Roltrapregio.

### **Verordening Ruimte**



Voor Steegsche Velden is hier de situatie weergegeven in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant (verder te noemen VR). De huidige planfase van Steegsche Velden wordt in de VR als "bestaand stedelijk gebied" geduid. Voor wat betreft de uitbreiding van Steegsche Velden geldt dat de afrondende fase is aangemerkt als "zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling".



Reeds met de VR-kaart is zichtbaar dat deze vervolgfase in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht logisch te noemen is. De nieuwe fase wordt als het ware 'omarmd' door het bestaand stedelijk gebied en natuurlijk begrensd door de Nieuwe Dijk.

### **Bouwclaims**

Belangrijke vermelding ten aanzien van de woningbouwplanning zijn de bouwclaims.

Hierbij is regionaal in het Afsprakenkader Wonen besproken om in Aarle 880 woningen te kunnen realiseren. Aarle heeft echter voor 930 woningen bouwclaims. Dat betekent dat voor tenminste 50 bouwclaimwoningen een alternatieve locatie moet worden gevonden in Best of de SGE-regio. Daarbovenop kent de afrondende fase van Steegsche Velden ook een claim van ca. 40 woningen.

Dit alles betekent dat het urgent is om in Best en de SGE-regio locaties te zoeken en te benutten voor plaatsing van bouwclaims. Steegsche Velden B heeft de potentie om hieraan een belangrijke bijdrage te leveren. Daarnaast is het van belang om ook de kansen op bestaande locaties en inbreidingen in Best en de SGE-regio te benutten.

### **Brainport Principles'**

Daarnaast zijn ook in het "Afsprakenkader wonen 2017", eisen opgenomen ten aanzien van woningbouwlocaties.

In de eerste plaats wil het SGE binnen het SGE-gebied instromers kunnen aantrekken en doorstromers vasthouden voor de regio. Vervolgens gaat het in de tweede plaats om de kwaliteit van de woonmilieus, wat o.m. wordt gedefinieerd als: uniek; innovatief; toonaangevend; gevarieerd.

#### **1. Koesteren van identiteit**



*Identiteit van landschap en cultuurhistorie in Best*



*Historische kaart 1896*

Een belangrijk Brainport Principle is het koesteren van identiteit.

De locatie en de omgeving staan bol van karakter. In dit onderdeel worden een aantal daarvan nader aangeduid.





### Ligging nabij Het Groene Woud met natuureservaten De Mortelen en De Scheeken

Kenmerkend voor de identiteit van Best is de aanwezigheid van de natuureservaten De Mortelen en De Scheeken. Best heeft een ecoduct over de A2 en binnenkort komt daar een ecoduct over het spoortracé bij. De locatie Steegsche Velden ligt op circa 900m wandelen van Het Groene Woud. Inmiddels zijn edelherten weer terug in Het Groene Woud. De uitzetting hiervan draagt bij aan het karakter van het gebied.



*Uitzetting van de Edelherten in Het Groene Woud*



### Landschapsconcept: "Van Best naar Bos"



*Broekbossen in Het Groene Woud*

De basis van het stedenbouwkundig plan is een concept waarbij het omringende landschap de basis vormt. In het plan zijn daarom groensingels met zogenaamd *Broekbos* opgenomen. Broekbos is een typologie bos dat met regelmaat onder water staat en waarin primair daarop aangepaste bomen in voorkomen, zoals Essen en Elzen.

Het landschap van Het Groene Woud komt op deze manier terug in het stedenbouwkundig plan.

Daarnaast gaat het plan uit van een *verbinding* tussen: de bebouwde kom van Best en het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Het thema van het plan is daarbij "**Van Best naar Bos**".







## Beeldkwaliteitsplan



Steegsche Velden heeft een doordacht, uitgesproken beeldkwaliteitsplan. Hierdoor ontstaat een karakteristiek voor Steegsche Velden die als basis heeft dat bouwblokken van meerdere woningen worden vormgegeven als zijnde één gebouw.

Het gebouw wordt ontworpen en daar worden meerdere woningen ingepast. Daarbij kent het plan ook een grote mate van diversiteit met o.m. dwarskappen.

Deze kwaliteit en de regie daarop is een uitgangspunt voor heel Steegsche Velden inclusief fase B.

## Programma

Het totaal van fase B omvat ca. 100 woningen. Het merendeel zullen deze ingevuld worden door projectwoningen. Er wordt ernaar gestreefd om daarnaast ook ruimte te bieden aan kavels voor Particulier Opdrachtgeverschap/vrije kavels en CPO-projecten.

## 2. Ruimte voor innovatie

### Groensingels Broekbos

Bij alle woningen in de wijk is het hemelwater afgekoppeld. Het regenwater in het plan wordt naar de *groensingels* geleid. Deze zijn in het plan vormgegeven als verlagingen in de wijk, als uiterwaarden van waterlopen die bij grote regenbuien volledig onder water komen. Vanuit het landschapscap van het Broekbos zijn de groensingels ingepland met aangepaste bomen die gedurende een bepaalde periode met de voeten onder water kunnen staan.



*Groensingel door de nieuwe wijk*

## Gezondheid

Een ander aspect is gezondheid en belangrijk daarin is aandacht en ruimte voor bewegen.

Vanuit Steegsche Velden lopen diverse wandelroutes naar het buitengebied en het nationaal landschap Het Groene Woud, met de natuureservaten De Mortelen en De Scheeken.





De bekende *Edelhertroute* start daarbij ook vanuit Steegsche Velden. Onderstaand zijn de diverse wandelroutes weergegeven.



### 3. Vraaggericht ontwikkelen: 'wauw factor'

Er zijn veel elementen die bijdragen aan de factor waarom een woningconsumenten graag op een bepaalde plek wil wonen en die voor hen een 'wauw factor' betekenen.

Voor Steegsche Velden zijn veel van deze elementen reeds aan bod gekomen bij het voorgaande en met name ook bij het onderdeel over identiteit.

We beperken ons daarom hierbij tot een opsomming hiervan:

- Het concept van Best naar Bos
- De nabijheid van Het Groene Woud met de natuurreservaten De Mortelen en De Scheeken
- De korte afstand tot het centrum van Best
- De groensingels als nieuw broekbos in de wijk
- De wandelroutes vanuit de wijk
- Het beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast is van belang te weten waar de diverse doelgroepen vandaan komen. In het hierna volgende wordt hier nader op ingegaan.

#### Doelgroepen

In Best is de eigen groei van de bevolking en de huishoudens groot.

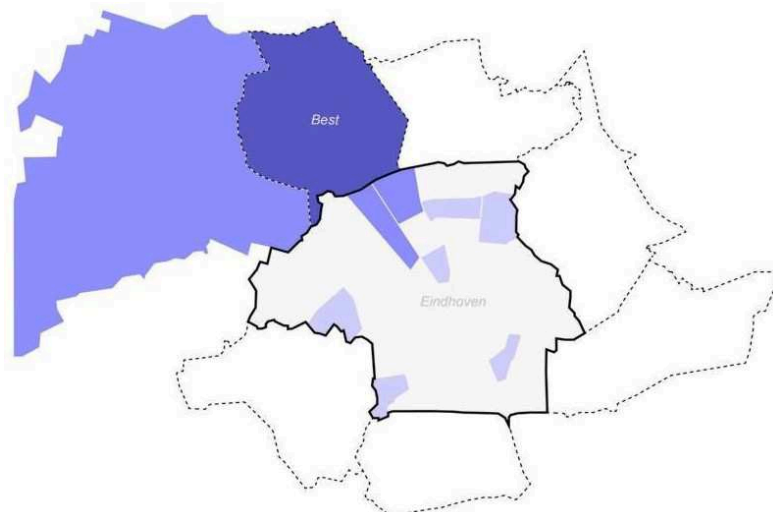
Daarbij blijkt uit onderzoek van CBS dat ook bovengemiddeld veel inwoners binnen Best willen blijven bij een verhuizing (ca. 60%).

Vanuit de regio komen de mensen met name uit Eindhoven en Oirschot en Son.

Buiten de regio scoren (in volgorde) het hoogst: Den Bosch, Tilburg, Helmond, Amsterdam, Den Haag.



Ook zijn door de marktpartijen de woningzoekenden geïnventariseerd. Dit resulteert in het onderstaande:



*Herkomst van diegenen die een woning zoeken in Best*

Helder is dat woningzoekenden merendeels niet uit het zuidelijk en oostelijk deel van de regio komen, maar vooral noordelijk en westelijk.

Daarnaast heeft Best een uitstekende ligging m.b.t. voorzieningen, natuur en bereikbaarheid. Hierdoor is Best een aantrekkelijke vestigingsplaats voor kenniswerkers en forensen.

Kenniswerkers en hun gezinnen zijn daarom een belangrijke doelgroep voor Best, wat nog versterkt wordt door de aanwezigheid van *Philips Healthcare* (de grootste vestiging van Philips).

### **Marktsituatie en woningbouwplanning**



De marktsituatie is dusdanig dat momenteel de huidige fase van Steegsche Velden voor wat betreft de projectmatige woningen naar verwachting binnen een aantal maanden uitverkocht is. Voor wat betreft de kavels voor particulier opdrachtgeverschap is de situatie dat alle vrije bouw kavels uitverkocht zijn. Gezien deze stand van zaken van de ontwikkeling is nu het moment om Steegsche Velden af te ronden met de afrondende fase B, met de bedoeling om deze in '19 in uitvoering te nemen. De afronding kent maximaal 100 woningen, welke met het huidige bouwtempo in ca. 2 jaar gerealiseerd worden<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Daarnaast wordt op dit moment nog gebouwd in Dijkstraten. Deze bevindt zich in een verdergaande ontwikkeling en komt naar verwachting medio '20 in een afronding. Daarna komt in Best de locatie Aarle in ontwikkeling (vanaf '20).  
IN17-04103/





#### 4. Invloed door bewoners

Ten aanzien van de ruimte voor particulier opdrachtgeverschap, vrije bouwkavels is de situatie momenteel dat niet alleen in Steegsche Velden, maar zelfs in heel Best zijn de vrije bouwkavels uitverkocht. Wekelijks wordt hier meermaals door geïnteresseerden naar geïnformeerd.

De afrondende fase van Steegsche Velden biedt de kans om weer in enige mate te kunnen voorzien in een aantal kavels voor particulier opdrachtgeverschap. Hier kunnen toekomstige bewoners, passend binnen een aantal kaders, het ontwerp van hun eigen woning in eigen regie vormgeven.

#### 5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus



De aantrekkelijkheid van de woonmilieus wordt door verschillende factoren bepaald. Voor Steegsche Velden is dat o.m. de eerder besproken unieke ligging in de regio tegen de natuurgebieden De Mortelen en de Scheeken, waar in de broekbossen de edelherten rondlopen.

Daarnaast kent het stedenbouwkundig plan een landschapsstructuur van groensingels en worden bouwblokken benaderd als één gebouw. Voor de wijk geldt ook een uitgesproken beeldkwaliteitsplan, met een sterke beeldregie, wat variatie tussen de verschillende gebouwen als uitgangspunt heeft. De aantrekkelijkheid van de wijk blijkt uit het feit dat fase A ook in de crisisjaren een constante stroom kopers trok en nu bijna uitverkocht is.

Daarnaast ligt de locatie dichtbij *voorzieningen*. De afstand naar het centrum van Best is circa 1 km van de wijk en het treinstation ligt op ca. 1,75 km van Steegsche Velden.



*Vernieuwd centrum van Best met winkels en terrassen*



*Treinstation met ondergronds spoor*

Het centrum van Best is recent volledig opgeknapt. Naast diverse winkels en terrassen worden er regelmatig activiteiten georganiseerd en is er een bioscoop.



## 6. Benutting regionaal schaalniveau

Vanuit Best is er via de trein een uitstekende openbaarvervoer verbinding met het centrum van Eindhoven, in een relatief hoge frequentie. Daarnaast is er met de bus een goede verbinding met Eindhoven Airport.

Daarnaast worden veel voorzieningen in Best benut door de regio. Denk hierbij aan Aquabest, Dippie Doe, museum Bevrijdende Vleugels, Best Zoo, De Vleut, en de recreatie in de bossen van Best (De Nieuwe Heide), en voortgezet onderwijs (Heerbeek College; mavo, havo, vwo en gymnasium). Ook zijn er een atletiekbaan, een sporthal met turnhal, particulier binnenzwembad (ZIB) en gemeentelijk buitenzwembad (Dolfijn).

Tenslotte ligt Best de zgn. Slowlane richting Eindhoven en Son & Breugel, die duurzaam woon- werk en recreatief verkeer stimuleert.

Op dit moment is daarboven de *snelfietsroute* van Den Bosch naar Eindhoven in onderzoek. Er zijn verschillende scenario's in onderzoek hiervoor, maar in alle scenario's loopt het tracé direct aan/door Steegsche Velden.

Dat maakt deze locatie ook vanuit fietsverkeer optimaal bereikbaar.

