ONTWIKKELVISIE

VELDHOVEN, AUGUSTUS 2018

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD VAN VELDHOVEN D.D. 30 OKTOBER 2018

Zilverackers

‘ONTHAAST WONEN IN EEN KRANSAKKERDORP’

Inhoud

VOORWOORD

1. INLEIDING **7**
Historie en opgave 9
Plangebied 11
Leeswijzer 11

2. SAMENVATTING **13**
Samenvatting 15

3. UITGANGSPUNTEN **17**
Gemeentelijke uitgangspunten 19
Regionale uitgangspunten 27
Provinciale uitgangspunten 29

4. AANPAK EN PROCES **31**
Strategische verkenning en scenariostudie 33
Naar een nieuwe Ontwikkelvisie 35
Afstemming 37

5. DE VERANDERENDE CONTEXT **39**
Veranderende mobiliteit 41
Gezondheid 45
Duurzaamheid 47
De Slimme stad 49
Sociaal maatschappelijke ontwikkelingen 51

6. ONTWIKKELVISIE ZILVERACKERS **55**
Strategie 57
Bestaande kwaliteiten als uitgangspunt 59
Flexibel raamwerk 65
Basisprincipes/spelregels openbare ruimte 77
Ontwikkellocaties 83
De nieuwe erven *93*
Het nieuwe gehucht *97*
Villapark in het bos *101*
Het gehucht in het bos *105*
Het gehucht tussen bos en open landschap *109*
Het klooster *113*
Gehucht in het bos/akkerlandschap *117*
De landschappelijke erven *117*
Wonen in de natuur *121*

7. ONTWIKKELSTRATEGIE **127**
Uitgangspunten 129
Hoe zetten we deelgebieden op de markt? 130
Planologische vertaling en regionale afstemming 131
Fasering en planning 133

BIJLAGEN **137**
Scenario’s 138
Kaarten Ontwikkelvisie 142
Verslag participatieavonden 146
Wegcategorisering gemeente Veldhoven 148
Inspiraties 150

VOORWOORD

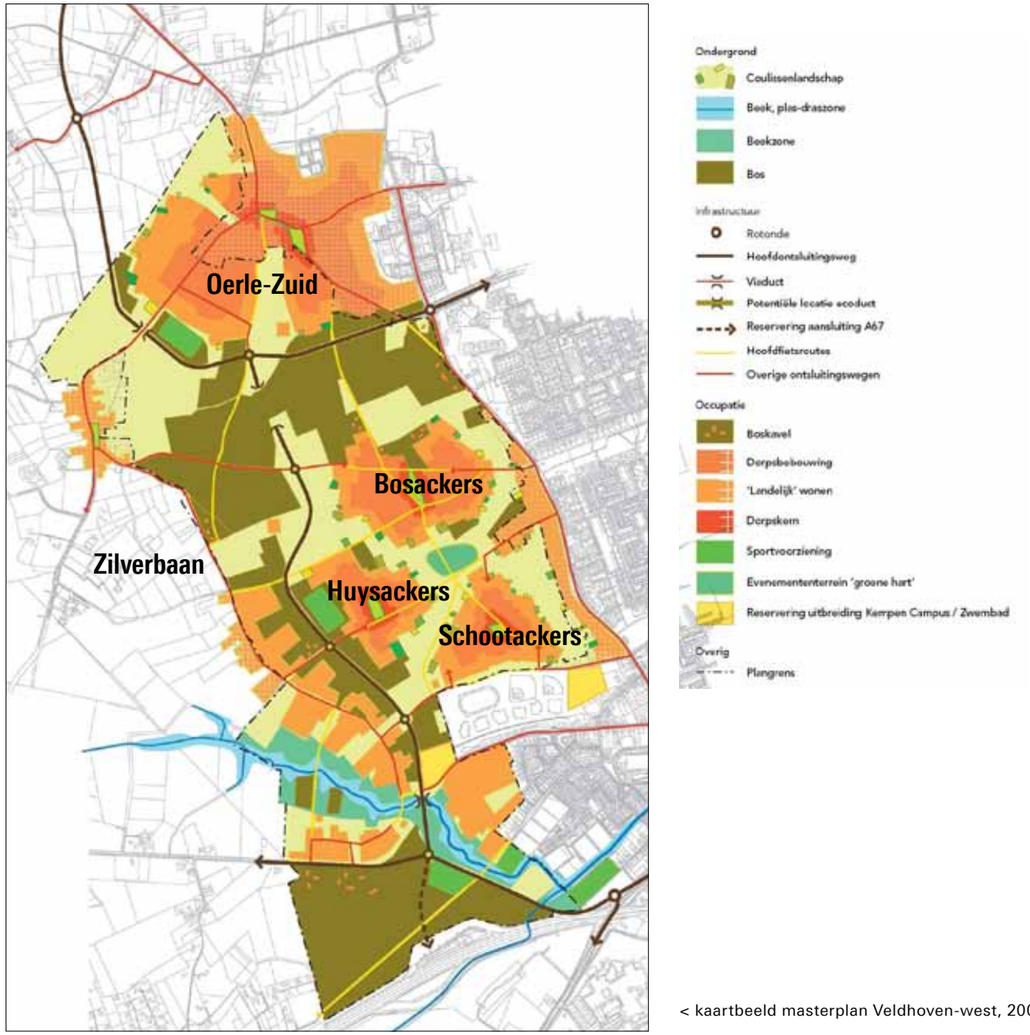
Brainport is booming! De economie groeit in de regio rond Veldhoven al jaren harder dan het landelijk gemiddelde en Brainport Eindhoven mag met trots de naam mainport dragen. Om deze concurrentiepositie te behouden en de economische groei te continueren zijn aantrekkelijke woonmilieus een must. Hier ligt de nieuwe, grote en meervoudige uitdaging voor de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In het afsprakenkader Wonen SGE 2017 hebben de negen gemeenten van het SGE vastgelegd hoe zij samenwerken op het thema wonen en specifiek op de woningmarkt en woningbouwprogrammering.

Ieder van de negen gemeenten draagt bij aan het succes van deze regio en haar woonklimaat, zo ook Veldhoven en de woningbouwontwikkeling ‘Zilverackers’. Wat betekent dat alles voor de opzet van het masterplan Veldhoven-west en de structuurvisie Zilverackers?

Natuurlijk legt de vraag naar woningen druk op de ontwikkeling en realisatie van Huysackers. Alle energie is gericht op start bouw in 2018. Maar minstens zo belangrijk, hoe gaan we verder? Welke invloed hebben maatschappelijke ontwikkelingen op het programma van Schootackers en Bosackers? Hoe kunnen we maximaal profiteren van de ligging binnen de regio en de bijzondere ligging in het landschap?

Veldhoven zocht antwoorden en heeft deze vertaald in een nieuwe Ontwikkelvisie. Dit document laat onze nieuwe koers zien, een koers waarmee Veldhoven als gemeente haar belangrijke positie in de regio niet alleen behoudt, maar ook verder versterkt. Met bijzondere woonmilieus die gefaseerd ontwikkeld kunnen worden en die in kunnen spelen op specifieke behoeften, trends en ontwikkelingen de komende jaren. Een toekomstbestendige visie voor ‘Onthaast wonen in een kransakkerdorp!’

INLEIDING



< kaartbeeld masterplan Veldhoven-west, 2007

Historie en opgave

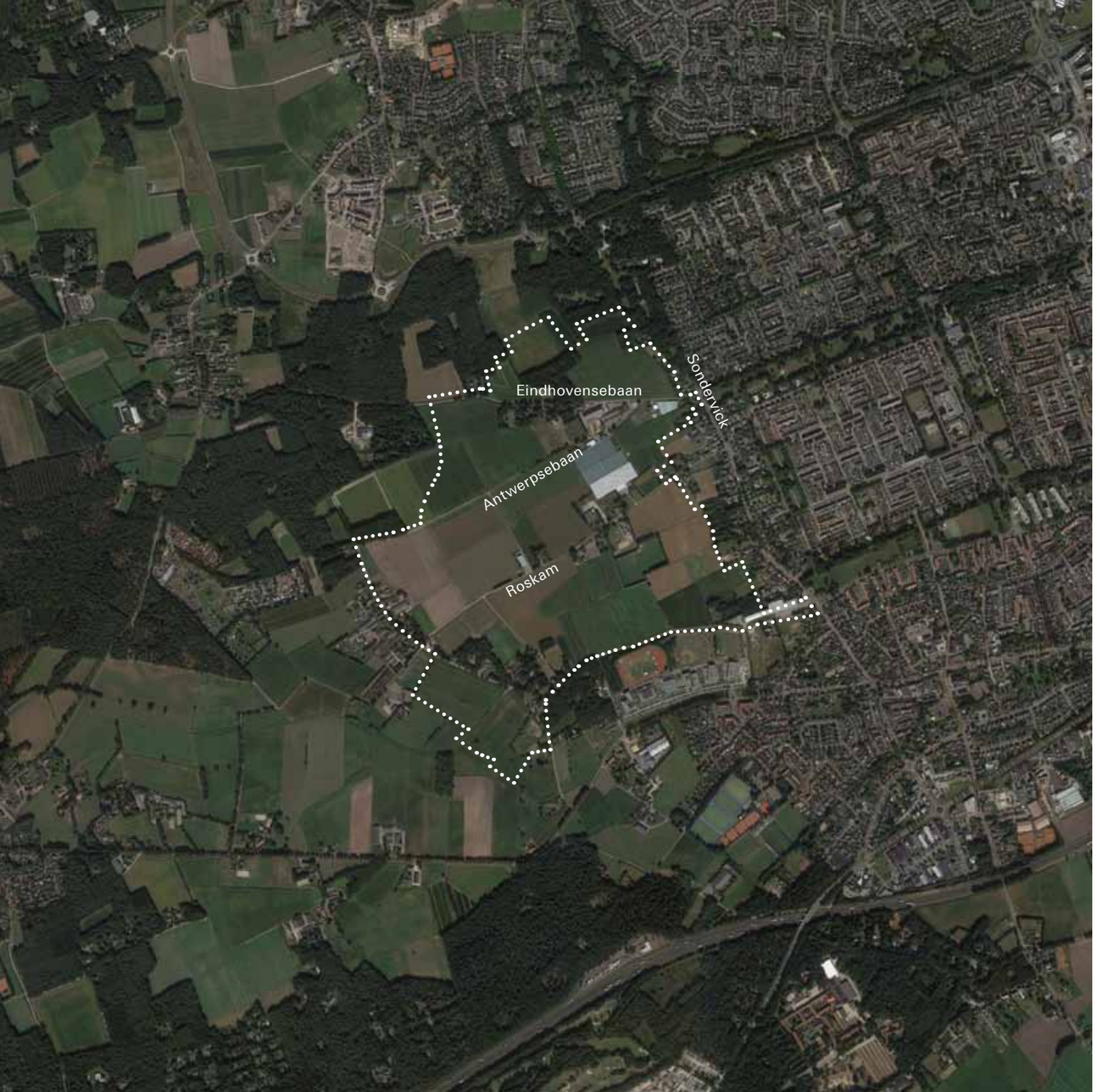
Historie
Ten westen van de bestaande kern van Veldhoven wordt het gebied Zilverackers op basis van het masterplan Veldhoven-west en de structuurvisie Zilverackers ontwikkeld. Onderdeel van Zilverackers vormt het plangebied voor 'De Drie Dorpen'.

De planvorming van 'De Drie Dorpen' dateert uit 2009. In 2007 is er een masterplan opgesteld voor Veldhoven west, later vertaald in de structuurvisie Zilverackers (raadsbesluit 7 april 2009). Het plan bestond uit circa 1.500 woningen, te ontwikkelen in een gebied van 90 hectare, geconcentreerd in drie dorpen: Huysackers, Schootackers en Bosackers. In 2018 is begonnen met de realisatie van het eerste dorp (430 woningen). Huysackers wordt een duurzaam dorp met een eigen identiteit. Het dorp ontleent haar karakter aan de typische Kempische dorpen. Zo heeft Huysackers in de kern een brink met kenmerkende gebouwen.

Veranderende context
De kredietcrisis heeft de werkelijkheid aanzienlijk veranderd waardoor de planvorming van De Drie Dorpen in een ander licht is komen te staan. In 2016 zijn door de Provincie Noord-Brabant nieuwe woningbehoeftecijfers gepresenteerd. Dit heeft er toe geleid dat de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) nieuwe afspraken hebben gemaakt over het woningbouwprogramma van de toekomst. De gemeenten die onderdeel uitmaken van het SGE zijn naast Eindhoven, Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre.

Opgave
De gemeente Veldhoven heeft op basis van de nieuwe afspraken besloten een strategische verkenning uit te voeren om te komen tot een nieuwe Ontwikkelvisie voor Zilverackers. Het doel daarbij is om een *toekomstbestendige, flexibele en haalbare visie* op te stellen en het oorspronkelijke planconcept van 'De Drie Dorpen' aan te scherpen op de volgende onderdelen:

- meer onderscheidend vermogen;
- meer flexibiliteit om adequaat te reageren op de veranderende regionale woningbehoeften;
- meer ruimte bieden aan verdunning (bouwprogramma verlagen van 1.500 naar 1.250 woningen);
- aansluiten op de regionale identiteit;
- ruimte bieden aan innovatieve woonmilieus;
- ruimte bieden voor initiatief.



Deze nieuwe aanpak sluit ook aan op doelstellingen en ambities van de Omgevingswet. De ontwikkelingen in de 'majeure projecten'- de grotere uitbreidingen in de regio – worden regionaal kwantitatief en kwalitatief goed afgestemd en gemonitord. Voor Zilverackers betekent dit dat het beoogde aantal woningen, de doelgroep en de fasering in de toekomst nog bijgesteld kunnen worden, afhankelijk van de actuele behoeften en trends.

Plangebied

Bij het bepalen van de begrenzing van het plangebied voor voorliggende Ontwikkelvisie is de begrenzing uit het bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers' en de begrenzing van de Structuurvisie Zilverackers losgelaten.

Er is een globale begrenzing opgenomen welke is afgestemd op de gewenste hoofdstructuur van het nieuwe stedenbouwkundige planconcept. Hierbij zijn de bepalende elementen uit de hoofdstructuur in het plangebied opgenomen. Zo is bijvoorbeeld aan de oostzijde van het plangebied, aan de zijde van de Sondervick, expliciet gekozen om de groene verbindingsgebieden (doortrekking groene vingers) op te nemen in het plangebied. Net als het realiseren van groen/natuur en water richting de Poelenloop in het zuidwesten.

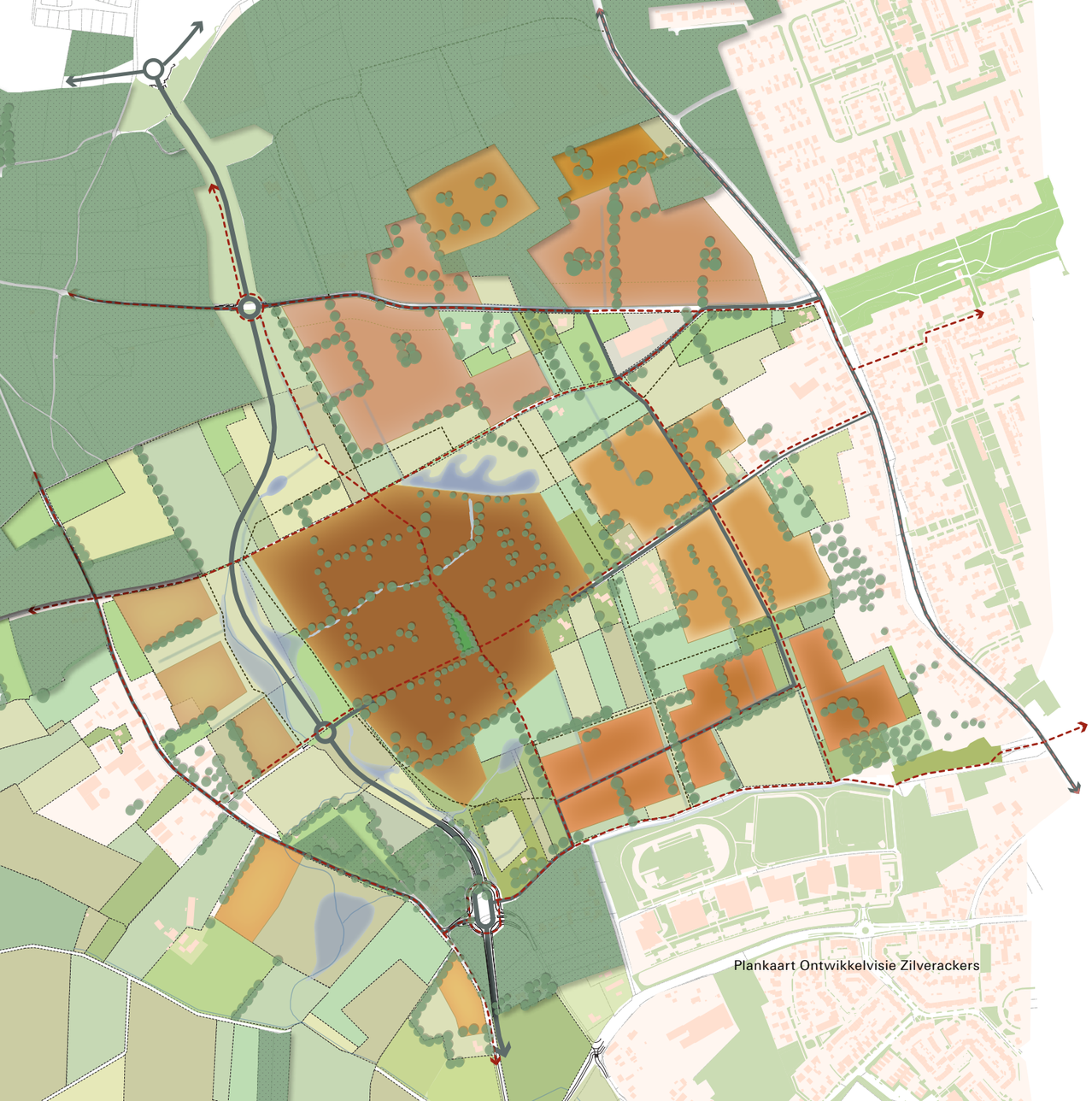
De detaillering van de begrenzing van het plangebied vindt bij de verdere planvorming plaats.

< plangebied Zilverackers

Leeswijzer

In voorliggend document wordt de nieuwe Ontwikkelvisie voor Zilverackers toegelicht. Hierbij wordt eerst kort ingegaan op de relevante uitgangspunten voor de Ontwikkelvisie, vanuit zowel lokale, regionale als provinciale afspraken en beleidskaders. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 beschreven hoe de aanpak en het proces zijn geweest om te komen tot de nieuwe Ontwikkelvisie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op allerlei relevante trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de Ontwikkelvisie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 en 6 de nieuwe Ontwikkelvisie beschreven (aan de hand van een ruimtelijk raamwerk en verschillende ontwikkelvlekken) met daarbij tevens een toelichting op de nieuwe ontwikkelstrategie. Tot slot zijn in de bijlagen nog een aantal achtergrondstudies opgenomen.

SAMENVATTING



Plankaart Ontwikkelvisie Zilverackers

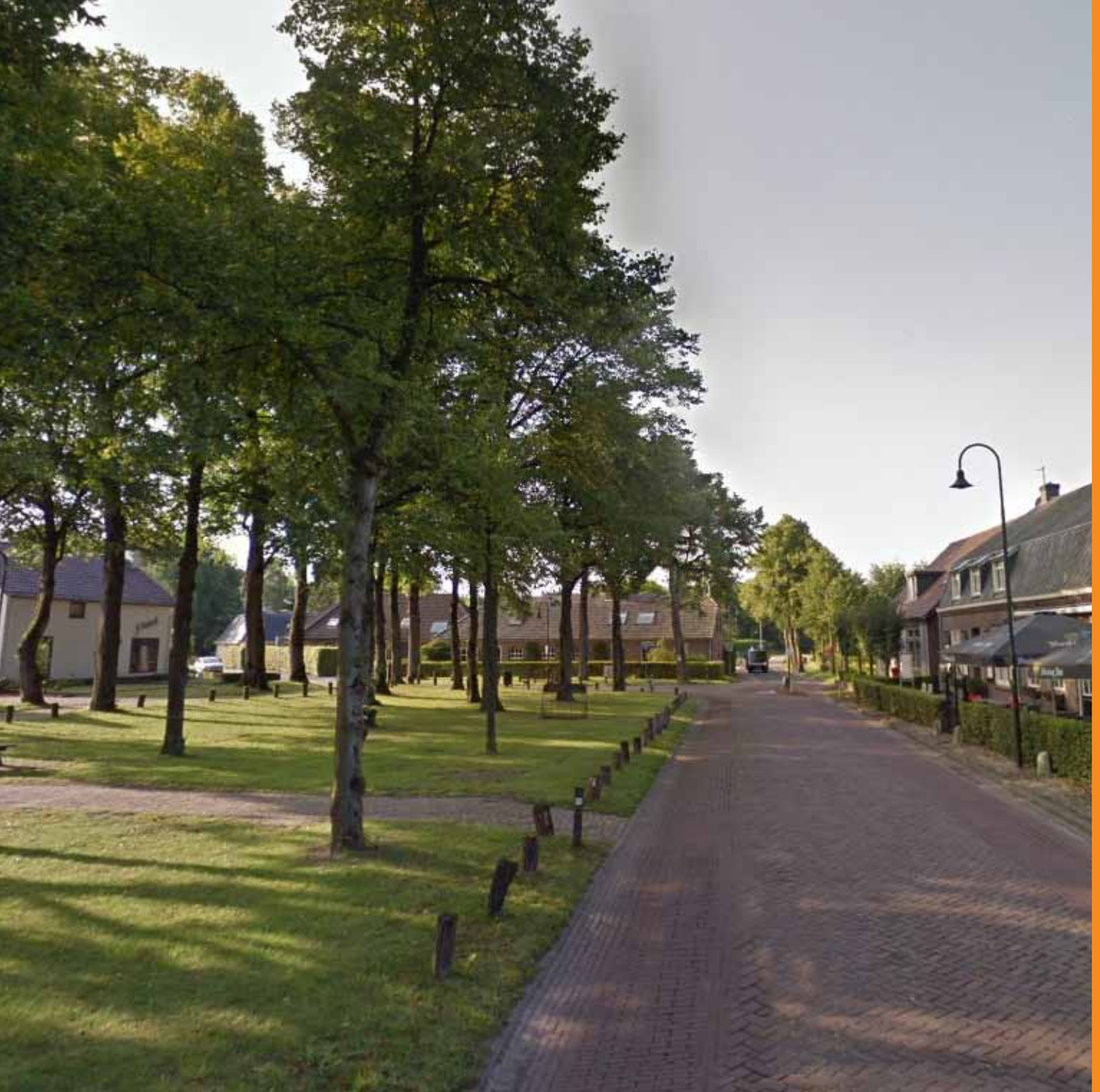
Samenvatting

Ten westen van Veldhoven wordt het gebied Zilverackers ontwikkeld. Onderdeel van Zilverackers is het plan voor ‘De Drie Dorpen’. Het eerste dorp Huysackers wordt momenteel gerealiseerd. Door ontwikkelingen op de woningmarkt, nieuwe afspraken binnen het SGE over de afstemming tussen de majeure projecten in de regio én door veranderende sociaal, maatschappelijke en economische context heeft de gemeente Veldhoven besloten de visie voor Zilverackers en het concept van De Drie Dorpen te herijken. Het doel daarbij is om tot een flexibeler planconcept te komen met meer onderscheidend vermogen waarin meer ruimte is voor initiatief en innovatieve woonmilieus.

Om tot een nieuwe visie te komen is een strategische verkenning uitgevoerd waarbij verschillende scenario’s zijn onderzocht. Hierbij is, naast de ruimtelijke invulling van het gebied, ook gekeken naar een passende nieuwe ontwikkelstrategie. Een strategie die uitgaat van meer flexibiliteit, die meer verschillende leefstijlen aanspreekt en die inspeelt op trends en ontwikkelingen. Het scenario ‘Onthaast wonen’ waarbij Huysackers als typisch Brabants kransakkerdorp wordt ontwikkeld met een krans van kleinere gehuchten er omheen heeft als basis gediend voor voorliggende nieuwe Ontwikkelvisie voor Zilverackers. Uitgangspunt daarbij is maximaal gebruik te maken van het DNA van de plek, te zorgen voor een onderscheidend landelijk woonmilieu waarbij groen zoveel mogelijk tot aan de voordeur loopt, sociale cohesie een belangrijke rol speelt en duurzaamheid en innovatie centraal staan. De strategie daarbij is ‘vastleggen wat nodig is, loslaten wat kan’.

In de nieuwe Ontwikkelvisie wordt gebouwd aan stad en landschap tegelijk. De bestaande landschappelijke kwaliteiten en variatie van het gebied vormen het vertrekpunt en zijn vastgelegd in een flexibel raamwerk. Hierin zijn ook aantrekkelijke verbindingen naar de stad en het landschap verankerd. De verschillende kwaliteiten (bos, akker, natuur/grasland) worden ingezet om ieder gehucht een eigen karakter te geven. De gehuchten kunnen zo, ieder op een eigen wijze, gefaseerd ontwikkeld worden. Per gehucht zijn ruimtelijke, programmatische en financiële spelregels opgesteld en is een eigen accent gelegd qua ontwikkelstrategie, korrel/omvang van ontwikkeling en de ruimte voor projectmatig, collectief of particulier opdrachtgeverschap. Hiermee is een gevarieerde uitwerking van de gehuchten gegarandeerd.

De nieuwe ontwikkelstrategie kent een aantal belangrijke speerpunten: kwaliteit borgen, versnellen, uitnodigen, innoveren, flexibiliteit bieden maar ook regie blijven voeren. Met deze onderscheidende nieuwe Ontwikkelvisie kan Zilverackers de komende jaren verder ontwikkeld worden.



UITGANGSPUNTEN

Stedenbouwkundig plan Huysackers

Gemeentelijke uitgangspunten

Het planproces van Zilverackers gaat ver terug. Over de jaren zijn diverse documenten opgesteld die als kader hebben gediend voor de planvorming de afgelopen jaren. Hierbij is een onderscheid te maken tussen kaders op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten benoemd. Op de site van de gemeente is hier een volledig overzicht van te vinden

Planvorming Zilverackers

De gemeente Veldhoven heeft in 2007 een masterplan opgesteld voor Veldhoven west, later vertaald in de structuurvisie Zilverackers (raadsbesluit 7 april 2009). De structuurvisie is in de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven overgenomen en bevat een integrale opgave met dorpen in het groen inclusief een nieuwe ontsluiting, voorzieningen en landschap. De dorpen sluiten qua maat en schaal aan bij de traditionele kempische dorpen met een kern, mantel en rand. In totaal zijn in de structuurvisie 2.700 woningen opgenomen die tot en met het jaar 2030 worden gerealiseerd. Deze ontwikkeling voorziet niet alleen in de Veldhovense behoefte maar bevat ook een substantiële woningbouwtaak voor de gemeente Eindhoven, op basis van regionale woningbouwafspraken uit 2005. Sinds 2009 zijn bestemmingsplannen opgesteld voor deelgebieden van Zilverackers (Oerle-Zuid, ‘De Drie Dorpen’ en de ontsluitingswegen).

De huidige stand van zaken van Zilverackers (medio 2018) is als volgt:

- Oerle Zuid is van 2012 tot 2019 in realisatie (350 woningen waarvan 42% sociale koop en huurwoningen, waaronder een zorgcluster).
- De westelijke ontsluitingsroute (Oersebaan en Zilverbaan) is in dezelfde periode in drie fasen gerealiseerd waarbij de Zilverbaan als laatste fase in juli 2018 is geopend.
- Hoogackers is in de crisis (2013) stopgezet en financieel afgeboekt.
- De deelgebieden Zilverbeek, Oerle-Zuid-west, Pegbroeken-West, goed voor in totaal ongeveer 850 woningen, zijn stopgezet en financieel afgesloten in 2013.
- Uitvaartfaciliteit met crematorium De Hoge Boght is in 2017 afgerond.
- De Drie Dorpen is in een globaal bestemmingsplan vertaald (raad 15 december 2009). In 2010 zijn een stedenbouwkundig plan en grondexploitatie opgesteld en de gemeenteraad heeft tot 2014 jaarlijks exploitatieplannen vastgesteld. In 2016 heeft het college, anticiperend op de regionale woningbouwafspraken, het ambitiedocument De Drie Dorpen vastgesteld. Op basis hiervan is een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor Huysackers met maximaal 430 woningen en nader te bepalen voorzieningen. Inmiddels is alle ontwikkelbare

grond in Huysackers in eigendom van de gemeente. Een exploitatieplan is daardoor niet meer nodig. De grondexploitatie heeft een positief resultaat. In 2018 zijn de eerste woningen in voorbereiding en wordt gestart met de uitvoering.

Gemeentelijke beleidskaders

Naast de planvorming voor Zilverackers zijn de afgelopen jaren diverse andere beleidsdocumenten opgesteld door de gemeente Veldhoven die relevant zijn voor Zilverackers:

- *Pastorale, Kunstenplan Veldhoven West 2008.* Veldhoven legt met dit plan het accent op kunst die zich verbindt met de landschappelijke kwaliteit en die ingezet wordt ter verbijzondering van de bebouwde omgeving/huizen. Het plan is inmiddels 10 jaar oud, maar heeft nog niets aan actualiteit ingeboet.
- *Landschapsplan Zilverackers 2012.* In 2014 is besloten de uitvoering te koppelen aan de (deel)projecten. Per ontwikkelvlek wordt hier invulling aan gegeven. Onderdeel van het landschapsplan Zilverackers is de vernatting van de Poelenloop, waarvoor de provincie Noord-Brabant in 2018 subsidie heeft verleend.
- *Maatschappelijke Structuurvisie 2012.* Geldend beleid met een visie op aanwezigheid en spreiding van voorzieningen in Veldhoven. Op pagina 22 staat in de paragraaf voorzieningen de visie van voorzieningen op Zilverackers uitgeschreven.
- De gemeenteraad heeft in het kader van de nieuwe omgevingswet een kernboodschap ‘Samen ruimte maken’ met een vijftal ‘Ruimtemissies’ vastgesteld. Voorliggende Ontwikkelvisie sluit aan op de ‘mindset’ van deze kernboodschap, zo kunnen we deze ruimtemissies oppakken in Zilverackers.
- *Duurzaamheidsvisie* Duurzaamheid is tegenwoordig vanzelfsprekend. Natuurlijk bouwen we gasloos en Nul-Op-de-Meter (NOM) en gaan we zorgvuldig om met materialen. Maar in Zilverackers leggen we de lat nog hoger, zoals vastgelegd in het ambitiedocument voor De Drie Dorpen (2016), de Woonvisie (2016) en het gemeentelijk werkprogramma Leefomgevingskwaliteit (2017).
- *Nota maatschappelijke participatie 2017.* Beschrijft de transitie in het sociaal domein. Wettelijke kaders: Participatiewet, Jeugdwet, WMO en wet Publieke Gezondheid worden vertaald naar lokaal beleid.
- *Concept verkeers- en vervoersplan (GVVP)* Het GVVP vormt een beleidskader op hoofdlijnen voor het verkeersbeleid tot 2025 aan de hand van 13 modules. De hoogste prioriteit hebben de modules Verkeersveiligheid, Fiets, Verkeerseducatie en -voorlichting en Leefbaarheid. In het maatregelenpakket van het GVVP is deze

prioritering ook terug te zien.

- *Kadernota Grondbeleid 2017.* Beschrijft op welke manier de gemeente om kan gaan met gebiedsontwikkeling. De actieve rol van verwerven tot realisatie verschuift steeds vaker naar initiëren, regisseren en facilliteren.

Uitgangspunten woningbouwprogammering

De programmatische invulling van de woningbouw in Zilverackers wordt gestuurd vanuit een combinatie van het beleid (Woonvisie) en de marktvraag, in de vorm van concrete vragen of initiatieven van burgers of (zorg)instellingen. Daarbij spelen de economische ontwikkeling, bouwtempo en woningvraag uiteraard ook een belangrijke rol. Bij de vertaalslag van de Woonvisie naar het programma voor Zilverackers, wordt ook steeds gekeken naar de mogelijkheden die Veldhoven heeft om binnen haar bestaande wijken bepaalde doelgroepen en leefstijlen te faciliteren. Daarbij worden zowel de bestaande woningvoorraad als inbreidings- en transformatielocaties meegewogen. Wat we in Zilverackers realiseren is aanvullend hierop.

Daarbij gaan we er vanuit dat het woningbouwprogramma niet een eenmalig opgesteld, statisch uitgangspunt is dat niet meer wordt bijgesteld. De omvang van doelgroepen met weinig huisvestingsmogelijkheden wordt regelmatig in beeld gebracht en de bijbehorende woonwensen worden geïnventariseerd. Op basis hiervan worden deelgebieden in ontwikkeling gebracht. Dit wordt deels traditioneel ingevuld met projectmatige ontwikkelingen en bouwkavels voor particulieren. Maar voorop staat dat er in Zilverackers volop ruimte is voor (collectieve) particuliere initiatieven waarvan dus op dit moment niet te voorspellen is welke typologie, prijssegment of doelgroep dit zal zijn.
Diverse doelgroepen kunnen een plek vinden in Zilverackers. Er worden reguliere gezinswoningen gerealiseerd, maar er is ook een grote vraag naar nultredenwoningen die geschikt zijn voor ouderen of mensen met een beperking (zoals bungalows en patiowoningen) en woningen die geschikt zijn voor kleine huishoudens. Een beperkt aandeel van de woningen kan gestapeld (nultreden) worden gerealiseerd, waarbij ook kan worden gedacht aan wonen met zorg. De zeer duurzame woningen voldoen aan woonkeur en zijn levensloopbestendig of makkelijk aanpasbaar.

Categorie	Koop	% koop	Huur	% huur	Totaal	%
Sociaal	100	8%	275	22%	375	30%
Vrije sector middelduur	350	28%	150	12%	500	40%
Vrije sector duur	335	27%	40	3%	375	30%
Totaal	785	63%	465	37%	1250	100%

Regionale begrippenlijst prijspeil 2018

Koop: sociaal tot € 200.000, middelduur € 200.000 tot € 345.000, duur vanaf € 345.000.

Huur: sociaal tot € 710,68, middelduur € 710,60 tot € 950, duur vanaf € 950.

De kwantitatieve basis voor de monitoring van het programma (zie naastgeplaatste tabel) komt voort uit de eerdere doelstellingen rond Zilverackers, De Drie Dorpen (1250 woningen met 30% sociale koop en huur), maar is aangepast onder invloed van de Woonvisie Veldhoven 2016, het Afsprakenkader wonen SGE 2017 en het Woonwensenonderzoek van de Metropoolregio van 2018.
De bijbehorende prijsniveaus worden vastgelegd in de regionale begrippenlijst wonen MRE (zie hiernaast voor prijspeil 2018). De monitoring vindt plaats op basis van de feitelijk gerealiseerde en in voorbereiding zijnde woningbouw in Zilverackers, de uitwerking en evaluatie van de Woonvisie, de regionale afstemming over de majeure projecten en informatie over de ontwikkelingen in de woningmarkt. De hiernaast geplaatste tabel wordt op basis hiervan steeds geactualiseerd.

Uitgangspunten maatschappelijke voorzieningen

Welke voorzieningen zijn straks nodig in het het nieuwe woongebied achter de Sondervick?

Onderwijs
Binnenkort wordt het proces gestart om te komen tot een Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP). Onderdeel van dit plan is het opstellen van een actuele leerlingenprognose voor de komende jaren. In het kader van dit plan zal de mogelijkheid/noodzaak tot het vestigen van een school in Huysackers worden onderzocht. Bij minder dan 250 leerlingen kan in samenwerking met de schoolbesturen worden onderzocht of het realiseren van een dislocatie van een bestaande school een mogelijkheid is. Ook hieraan zijn regels verbonden, zo moet sprake zijn van ruimtegebrek op de bestaande scholen.

Wanneer uit het IHP blijkt dat de noodzaak tot het vestigen van een school aanwezig is, zal tevens rekening gehouden moeten worden met de dan noodzakelijke aanwezigheid van buitenschoolse opvang, kinderopvang en een gymvoorziening. Het gebouw hoeft overigens niet per definitie een multifunctionele accommodatie te worden, zoals in de andere delen van Veldhoven.

Uitnodigen tot ontmoeting
Het is belangrijk is dat er flexibele ontmoetingspunten in Zilverackers komen. Uitnodigende plekken om elkaar in de openbare ruimte tegen te komen. Denk hierbij aan individuele buitensporters, maar ook aan ouderen met een zorgvraag. We zoeken ontmoetingsplekken die door verschillende doelgroepen te gebruiken zijn. Moestuintjes, speelvoorzieningen voor de jongere-, maar ook voor de oudere jeugd, goed vormgegeven ontmoetingsplekken, goed vormgegeven fitnesstoestellen en speeltoestellen die onze positie in de designregio eer aan doen; bankjes, inspirerende routes en een openbare jeu de boules baan bijvoorbeeld.

Kunsttoepassingen
Op grond van het kunstenplan voor Zilverackers (getiteld ‘Pastorale’) leggen wij het accent op kunst die zich verbindt met de landschappelijke kwaliteit en die ingezet wordt ter verbijzondering van de woonomgeving. Nuttige objecten in de openbare ruimte mogen er als kunst uitzien en moeten de kwaliteit van de openbare ruimte versterken. Daarnaast gaat het om kunst die je samen maakt en beleeft, ter versterking van de sociale cohesie. Dit wordt community-art genoemd.

Zorg
Om Zilverackers aantrekkelijk te maken voor ouderen en specifieke, kwetsbare doelgroepen is van belang dat de technologische basis aanwezig is voor e-zorg en ruimte voor ontmoeten.
Ook kunnen bijzondere woonzorgconcepten in Zilverackers worden gerealiseerd.

Pickup-point
Een pickup-point 2.0, waar je je pakjes kunt halen en brengen, maar waar je bijvoorbeeld ook je medicijnen kunt ophalen zou een goede toevoeging zijn voor Zilverackers.

Horeca
De sfeer van Zilverackers vraagt om kleinschalige horeca die de mogelijkheden tot ontmoeting versterkt. Een dorpscafeetje op de Brink, van oudsher een natuurlijke ontmoetingsplaats waar vele verbindende initiatieven kunnen ontstaan. Vanuit de groene en duurzame insteek zou een theetuin langs de wandel/fietsroutes een goede toevoeging kunnen zijn. Het initiatief voor een biologische kwekerij met verkoop aan huis en horecafunctie, is tevens een passende toepassing van horeca in dit gebied en wordt onderzocht. Grootschalige horeca (zalencentrum) is in dit gebied niet wenselijk.

Evenemententerrein
Om mensen in grotere groepen te kunnen laten samenkomen is een terrein dat geschikt is voor kleinschalige evenementen een waardevolle toevoeging. In de praktijk zal het beperkt voorkomen dat een dergelijk terrein nodig is. Om die reden is het niet noodzakelijk om het terrein exclusief voor evenementen te bestemmen en evenementenfaciliteiten zoals water en evenementenstroom aan te leggen.

Bron: Brabantse Agenda Wonen

Regionale uitgangspunten

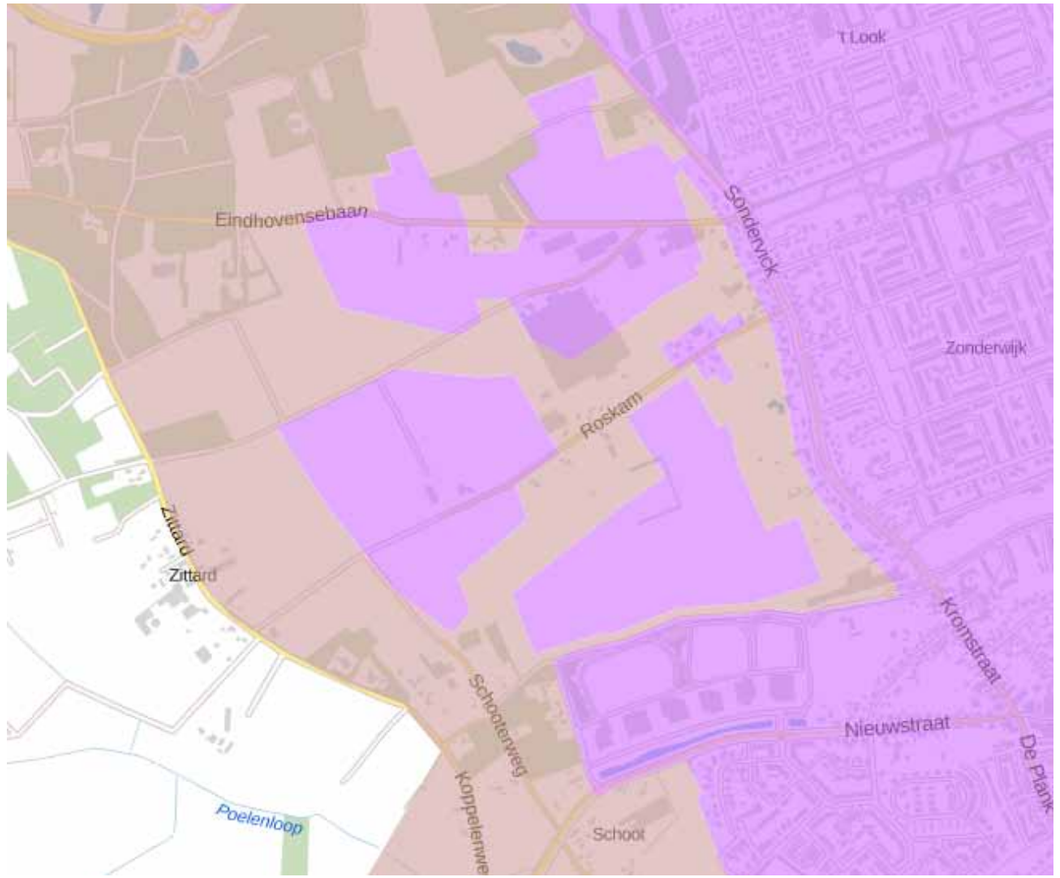
Op regionaal niveau worden in het Stedelijk Gebied Eindhoven afspraken gemaakt over woningbouwplannen (Afsprakenkader wonen SGE 2017). Uitgangspunt van de afspraken is het bouwen van voldoende woningen voor de groei van het aantal huishoudens in de regio en het faciliteren van economische ontwikkeling van Brainport. Hierbij wordt 'inbreiding vóór uitbreiding' als ruimtelijk principe gehanteerd. Daarnaast beoogt de regio een kwaliteitsimpuls via de zogenaamde Brainport principles (koesteren identiteit, ruimte voor innovatie, vraaggericht bouwen met invloed van bewoners, aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus waarbij het regionale schaalniveau wordt benut). Dit moet leiden tot een flexibel woningbouwprogramma met aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. In het afsprakenkader zijn hiervoor de volgende afspraken opgenomen:

- er zal in 2018 een gezamenlijke visie op wonen worden opgesteld (kwantitatief/ kwalitatief o.a. op basis van kwadrantenbenadering);
- provinciale prognoses zijn richtinggevend (incl. Brabantse Agenda Wonen met 'inbreiding vóór uitbreiding');
- aandacht voor versnellingsopgave woningbouwproductie voor korte termijn (directe bouwtitels);
- instellen coördinatieteam voor advies over uitwerkingen afsprakenkader;
- afstemmen negen majeure locaties (o.a. Zilverackers);
- geen nieuwe uitleglocaties tenzij.. ;
- kennis ontwikkelen en delen.

Daarbij worden o.a. de volgende principes gehanteerd:

- Samenwerken als één gemeente.
- Met eigen bestuurlijke en financiële verantwoordelijkheid.
- Kwaliteit vóór kwantiteit (innovatie, duurzaamheid, inclusiviteit en gezondheid).
- De kwadrantenbenadering binnen de regio als uitgangspunt (westrand: sub-urbaan, wonen en werken, roltrap van/naar Eindhoven, instroom vanuit Kempen, mix van Eindhovenaren, dorpse gezinnen en kenniswerkers van buiten).
- Minimaal bouwen voor eigen lokale behoefte (autonome groei inclusief gezinsverdunning).
- Gezonde balans vraag en aanbod in regio (partners i.p.v. concurrenten).
- Financiële consequenties worden door gemeenten zelf in beeld gebracht, evenals de oplossingsrichting (eventueel beroep op elkaar en provincie).

In de aanloop naar de te maken afspraken



begrenzing bestaand stedelijk gebied en Integratie Stad-land volgens Verordening ruimte

over het regionale woningbouwprogramma heeft Veldhoven de uitgangspunten voor het plan De Drie Dorpen betreffende een aantal kernthema's gewijzigd:

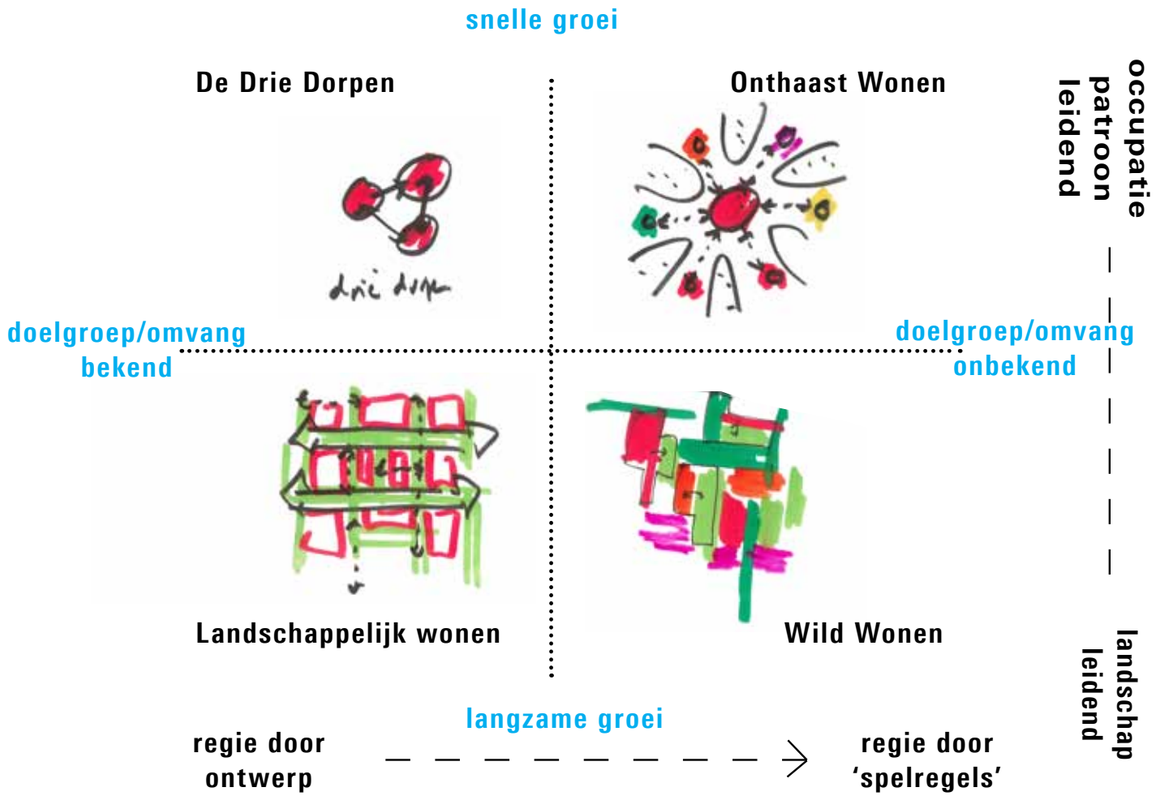
- Vanwege de toekomstige marktontwikkeling wordt het aantal te bouwen woningen van circa 1.500 bijgesteld naar 1.250.
- Om meer onderscheid te creëren in de regionale plannen wordt in ieder geval het regionale advies om in De Drie Dorpen te verdunnen, verheven tot ambitie.
- Vanwege onzekerheden betreffende de toekomstige marktontwikkelingen wordt ingezet op een meer flexibel planconcept.
- Vanwege een toenemende differentiatie in leefstijlen wordt voorzien in een grotere variatie in woonmilieu's.

Provinciale uitgangspunten

De provincie Noord Brabant heeft in de Verordening ruimte een grens opgenomen tussen het 'Bestaand Stedelijk Gebied' en het 'Gemengd Landelijk gebied'. Tussen deze gebieden is een zone opgenomen met de aanduiding 'Integratie Stad-Land'. De begrenzing in de verordening ruimte is één op één overgenomen van de bestemming 'Woongebied – uit te werken' zoals deze was opgenomen in het bestemmingsplan voor De Drie Dorpen. De gronden tussen de drie dorpen zijn in de Verordening ruimte aangeduid als 'Integratie Stad-Land'. De ligging van de aanduiding 'Integratie Stad-Land' loopt door tot de Zittard. De gebieden ten westen van de Zittard zijn gelegen in het 'Gemengd Landelijk gebied'.

Het nieuwe planconcept past niet geheel binnen deze aanduidingen/structuren. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt in overleg met de provincie besproken hoe de Verordening ruimte op de aangepaste plannen kan worden afgestemd.

AANPAK EN PROCES



Strategische verkenning en scenariostudie

Voor het opzetten van een nieuwe strategie en koers voor Zilverackers is een jaar de tijd genomen. In een zorgvuldig proces is kennis gedeeld, zijn nieuwe ambities geformuleerd, is de opgave opnieuw scherp gesteld en zijn verschillende scenario's onderzocht alvorens een definitieve nieuwe koers te bepalen.

Dat heeft de gemeente niet alleen gedaan. In september 2017 is een 'pressurecooker-dag' georganiseerd met een brede vertegenwoordiging van de ambtelijke organisatie en vertegenwoordigers van de andere majeure projecten in de regio. Deze dag stond in het teken van het ophalen van nieuwe inzichten en ambities, maar ook het elkaar inspireren om op een andere manier naar de opgave te kijken.

Een aantal sprekers ging in op trends en ontwikkelingen en in de middag zijn de eerste denkrichtingen verkend op basis van deze ambities en trends en ontwikkelingen. Groen tot aan iedere voordeur, gemeenschapszin en verbinden, duurzaamheid en circulair ontwikkelen, anders omgaan met mobiliteit en de 'coleur locale' inzetten waren belangrijke gedeelde ambities tijdens deze dag. Daarnaast is ook het vertalen van specifieke woonwensen naar de plek, door uit te gaan van leefstijlen in plaats van doelgroepen, gekozen als doelstelling.
Met de resultaten van de 'pressurecooker-dag' heeft de projectgroep een integrale scenariostudie uitgevoerd. In de scenario's zijn twee belangrijke (onzekere) variabelen op de x- en y-as gezet: een snelle versus een langzame ontwikkeling en doelgroep/omvang bekend versus onbekend. De vier scenario's 'De Drie Dorpen', 'Landschappelijk wonen', 'Onthaast wonen' en 'Wild wonen' geven inzicht in ruimtelijke strategieën waar de gemeente meer sturend acteert en de plannen deels al ontworpen zijn versus strategieën waar de gemeente meer los laat en de plannen flexibeler zijn. Ook is in de scenario's onderzocht of het landschap of het occupatiepatroon leidend zou moeten zijn.

De scenario's zijn eind 2017 in het college besproken en aan de raad toegelicht. Vervolgens is op basis van de wens om meer los te laten (flexibiliteit) en meer over te laten aan initiatieven vanuit de markt, gekozen voor een strategie van een meer flexibel plan waarbij het mogelijk is de bouwproductie in Zilverackers op korte termijn ter verhogen. Het scenario Onthaast Wonen sluit hier het best op aan. In dit plan ligt een landschappelijk raamwerk vast met daarbinnen verschillende ontwikkelgebieden voor een combinatie van projectmatige bouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Regie gebeurt op basis van spelregels in plaats van een volledig uitgewerkt ontwerp.

een herkenbaar thuis waar het fijn wonen en leven is

er mag ook wel eens een dorp van NU gerealiseerd worden, niet alleen maar historiserend

hier is plek om te onthaasten, te ontstressen, er is rust en ruimte

sociale cohesie van je plannen, denk bijvoorbeeld aan een buurtschuur

duurzaamheid en nul-op de meter zijn inmiddels de standaard norm en is niet meer onderscheidend

je kunt hier gebruik maken van de innovatiekracht van bedrijven uit de omgeving om tot vernieuwde concepten te komen. misschien zijn deze bedrijven zelfs wel de nieuwe opdrachtgevers!

de consument wil zeggenschap en invloed

best of both worlds, stedelijke voorzieningen maar ook rust en ruimte

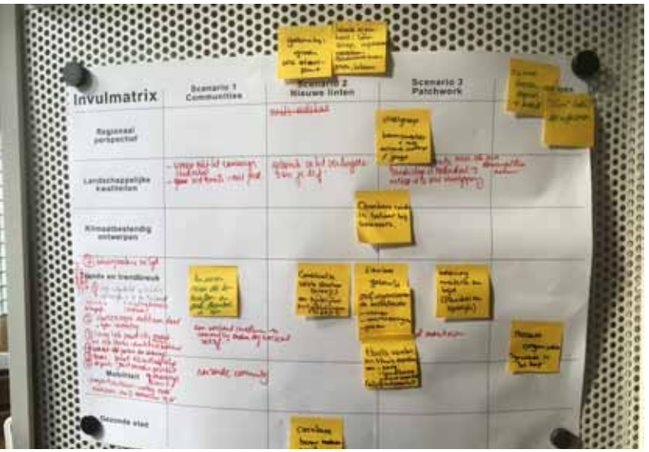
flexibiliteit in woonvormen

Naar een nieuwe Ontwikkelvisie

Het scenario 'Onthaast wonen', waarbij het typisch Brabantse kransakkerdorp de inspiratie vormt, leent zich het best voor de gekozen strategie van de nieuwe ontwikkeling. Hierin is Huysackers als nieuw centraal dorp opgenomen, met een krans van gehuchten/ buurtschappen er om heen in een sterk landschappelijk raamwerk.

In voorliggende Ontwikkelvisie is dit scenario uitgewerkt in een kwalitatief landschappelijk raamwerk, spelregels voor de verschillende gehuchten en inspiratie voor nieuwe ruimtelijke concepten die inspelen op specifieke doelgroepen en leefstijlen, maar ook op trends en ontwikkelingen die we hebben gesignaleerd.

De nieuwe Ontwikkelvisie bestaat echter niet alleen uit een ruimtelijk structuurbeeld, maar ook uit een nieuwe strategie waarin beschreven staat hoe we het gaan doen. Immers, bij een flexibel en faseerbaar plan hoort ook een andere aanpak als het gaat om het ontwikkelen van het gebied.



Afstemming

Regionaal
Zilverackers is een van de majeure locaties in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze locaties worden in SGE-verband en met de provincie jaarlijks gemonitord. Het gaat daarbij vooral om een nadere positionering en profilering van de locatie in de regio en de daarop afgestemde programmering en fasering in tijd. De nieuwe Ontwikkelvisie voor Zilverackers is het antwoord op die vraag en zal, voorzien van een advies van het SGE-coördinatieteam, worden voorgelegd aan het portefeuillehoudersoverleg Wonen. De provincie ziet toe op de regionale afstemming.

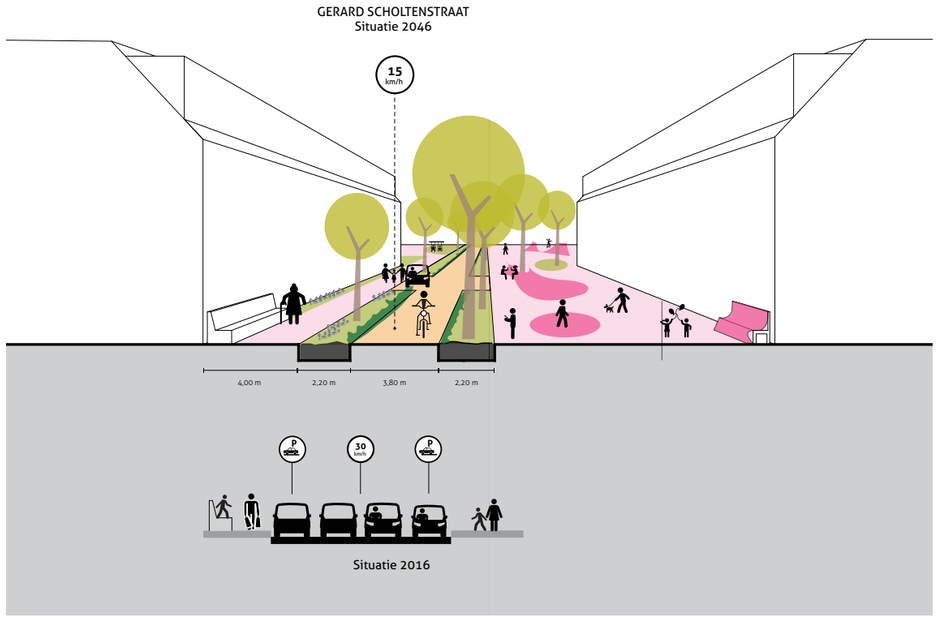
Gedurende het proces om te komen tot een nieuwe Ontwikkelvisie heeft meerdere malen afstemming plaatsgevonden met het coordinatieteam. De tussentijdse aanbevelingen zijn steeds meegenomen in het proces. In het laatste rapport (april 2018) van het coördinatieteam 'Resultaat bestuursopdracht negen majeure locaties' zijn de volgende punten voor Zilverackers opgenomen:

- Ontwikkel gewenste woonmilieus passend bij de benoemde doelgroepen.
- Een goede faseerbaarheid en flexibiliteit moeten onderdeel zijn van het plan. Uitgangspunt is dat de wijk zelfstandig moet kunnen functioneren en afgerond moet ogen bij een stilvallende of afnemende vraag naar woningen. Maak een plan waarbij de faseerbaarheid en flexibiliteit maximaal is.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in onderhandelingen met derden.
- Bied meer zekerheid dat de gepresenteerde trendontwikkelingen landen in de gebiedsontwikkeling en dat het concept behouden wordt.
- Kijk of het mogelijk is om op korte termijn al initiatieven te ontplooien waarmee het dorp Huysackers verbonden wordt.

Deze punten zijn inachtgenomen bij de totstandkoming van deze Ontwikkelvisie.

Lokaal
Naast het coördinatieteam hebben in juni 2018 ook drie participatiebijeenkomsten plaats gevonden. De eerste avond was met stakeholders in het gebied, de tweede avond met professionals en de derde avond was een open inloopavond voor alle inwoners van Veldhoven. Tijdens deze avonden zijn de ideeën getoetst, is gekeken welke ideeën aanspraken en zijn mensen geënthousiasmeerd om zelf ook met initiatieven te komen en nieuwe samenwerkingen aan te gaan in het gebied. In zijn algemeenheid was er steun en enthousiasme voor het ruimtelijk concept en de strategie. Een kort verslag van deze bijeenkomsten is opgenomen in de bijlage.

DE VERANDERENDE CONTEXT



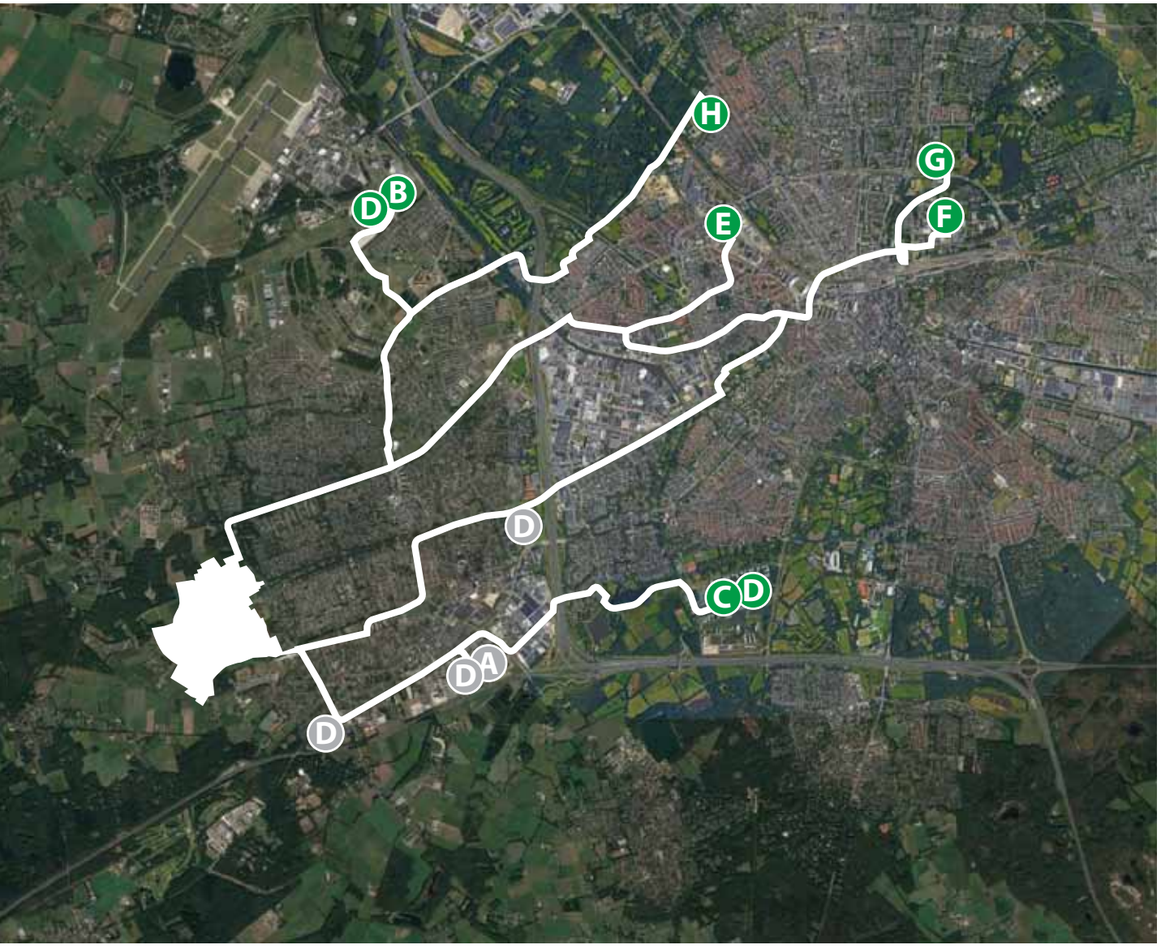
Veranderende mobiliteit

De wereld om ons heen verandert en dat heeft consequenties voor de ruimtelijke omgeving. In Zilverackers willen we anticiperen op deze ontwikkelingen en hier op een slimme manier gebruik van maken om tot onderscheidende woon-milieus te komen.

SMART MOBILITY VERANDERT DE WOONOMGEVING EN IS VAN INVLOED OP HET ONTWERP

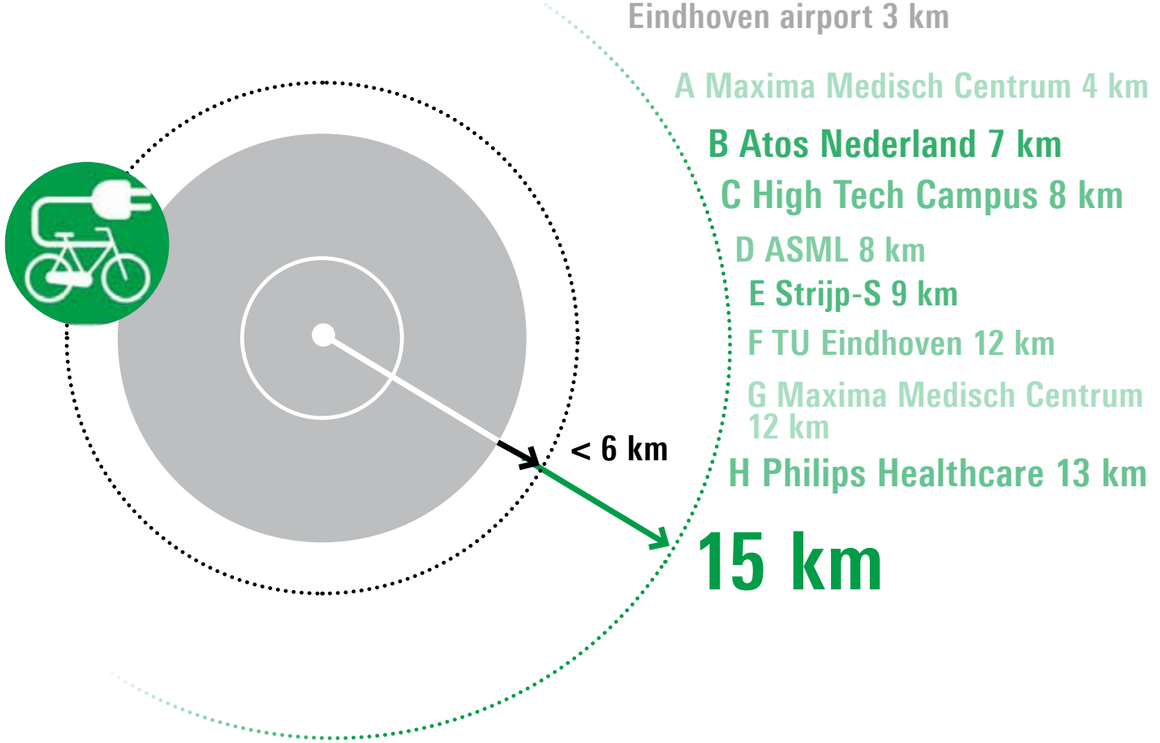
Mobiliteit is aan het veranderen. Niemand weet nog precies hoe snel, waar het naar toe gaat en welke consequenties dit heeft voor de ruimtelijke omgeving. Maar het is al wel duidelijk dat de elektrische fiets een goed alternatief gaat worden voor het woon-werk verkeer < 15 km. En dat jonge mensen niet allemaal persé meer hun eigen auto willen hebben en bereid zijn ook auto's te delen. En natuurlijk dat vervoer steeds schoner en duurzamer wordt. 'Mobiliteit als een service' is het wenkende toekomstperspectief waarbij je op afroep verschillende vormen van duurzame mobiliteit ter beschikking hebt.

Voor Zilverackers is dit een kans. De komende jaren kan bij de ontwikkeling gekeken worden welke nieuwe concepten op het gebied van mobiliteit geïntegreerd of als uitgangspunt voor de planvorming genomen kunnen worden. We zetten in ieder geval in op langzaam verkeer: meer ruimte voor de voetganger en fietser. Met een fijnmazig netwerk voor voetgangers en snelle en comfortabele fietsroutes. De routes vormen de verbinding met het City centrum, de rest van Veldhoven, de stad Eindhoven én met het landschap. En als de auto minder ruimte inneemt doordat er meer gedeeld wordt en er andere vormen van vervoer bijkomen dan betekent dat, dat de woonomgeving kan vergroenen. Zo wordt het gebied nog landschappelijker.



WOON-WERK VERKEER MET DE FIETS

< 6 KM ⟶ 15 KM HANDIG



IN DE GEZONDE STAD STAAT DE MENS CENTRAAL

hogere levensverwachting

minder eenzaamheid

betere bereikbaarheid

talent ontwikkeling

selfmanagement

participatie

ruimte om te spelen en ontmoeten

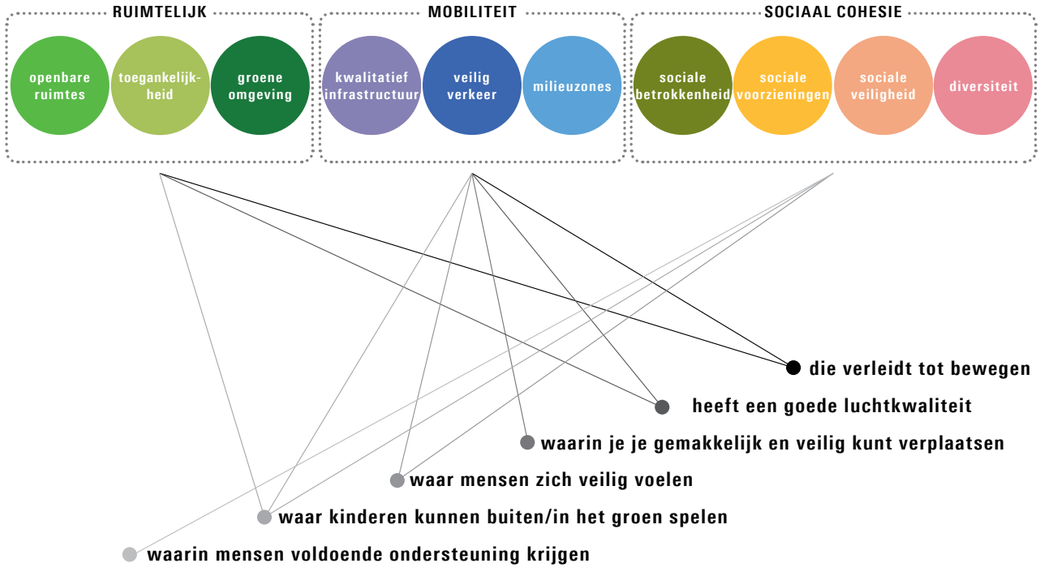
veiligheid

diversiteit

Gezondheid

In de gezonde stad staat de mens centraal. Sociale interactie, geluk, zelfontplooiing, ondernemerschap en balans in het leven zijn belangrijke thema's. Bewegen en een actief leven leiden wordt gestimuleerd in de nieuwe ontwikkeling. Maar ook ruimte om te ontdekken en te spelen, doordat een diversiteit aan activiteiten wordt aangeboden.

Verder gaat gezondheid ook over talentontwikkeling, betrokkenheid en participatie. In Zilverackers gaan we het proces anders inrichten, zodat er meer ruimte ontstaat voor eigen initiatief. Als mensen actief betrokken zijn bij het ontwerp van hun woonomgeving voelen ze zich meer verbonden met hun omgeving en meer verantwoordelijk. Dat heeft ook een positief effect op het onderhoud en beheer van de nieuwe buurten.

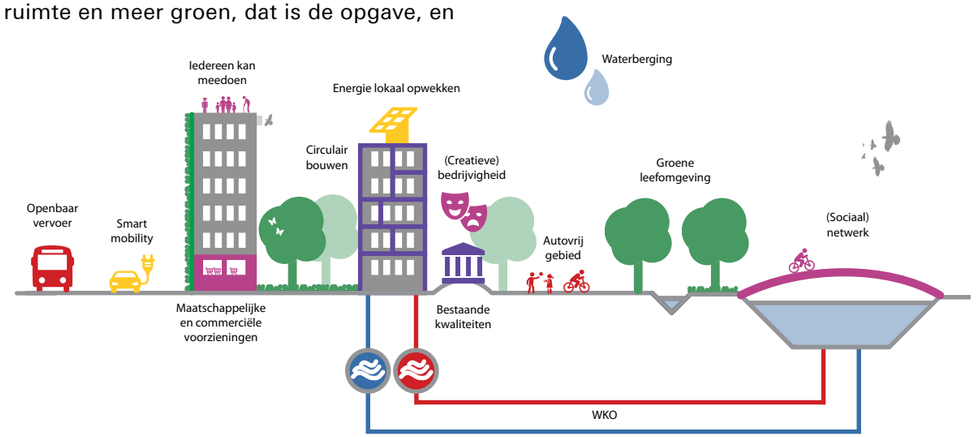


bron: Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (gemeente Utrecht) >

Duurzaamheid

Duurzaamheid is tegenwoordig vanzelfsprekend. Natuurlijk bouwen we gasloos en Nul-Op-de-Meter (NOM) en gaan we zorgvuldig om met materialen. Maar in Zilverackers leggen we de lat nog hoger, zoals vastgelegd in het ambitiedocument voor De Drie Dorpen (2016), de Woonvisie (2016) en het gemeentelijk werkprogramma Leefomgevingskwaliteit (2017). Bijvoorbeeld op het gebied van circulair bouwen, zuiveren van afvalwater op locatie en hergebruik van regenwater. We zijn op zoek naar innovatieve concepten die duurzaamheid op 'the next level' brengen. Dat het klimaat aan het veranderen is ondervinden we zelf dagelijks. Het wordt warmer, maar ook natter. Dat betekent dat we na moeten denken over hittestress en koeling in de zomer en over opvangen van extreme piekbuien in korte tijd, zonder dat dit leidt tot overlast voor de woonomgeving. Meer ruimte en meer groen, dat is de opgave, en dat levert ook direct meer kwaliteit op. Door meer 'groen en blauw' in de leefomgeving te brengen stimuleer je actief burgerschap, krijg je een betere leefkwaliteit, een betere luchtkwaliteit, meer biodiversiteit en minder hittestress. Bovendien ontstaat ruimte voor voedselproductie en duurzame energieproductie.

Voor Zilverackers willen we adaptieve plannen maken. Plannen waar ruimte is voor groen in profielen en op de erven en tuinen, zodat het zomers aangenaam koel blijft. Water vindt op een vanzelfsprekende manier haar weg vanuit de gehuchten naar het groene raamwerk. Vanuit daar vindt infiltratie plaats en afvoer naar de nattere, lager gelegen delen in het plangebied. Op deze manier ontwerpen leidt vanzelf ook tot een grotere biodiversiteit.

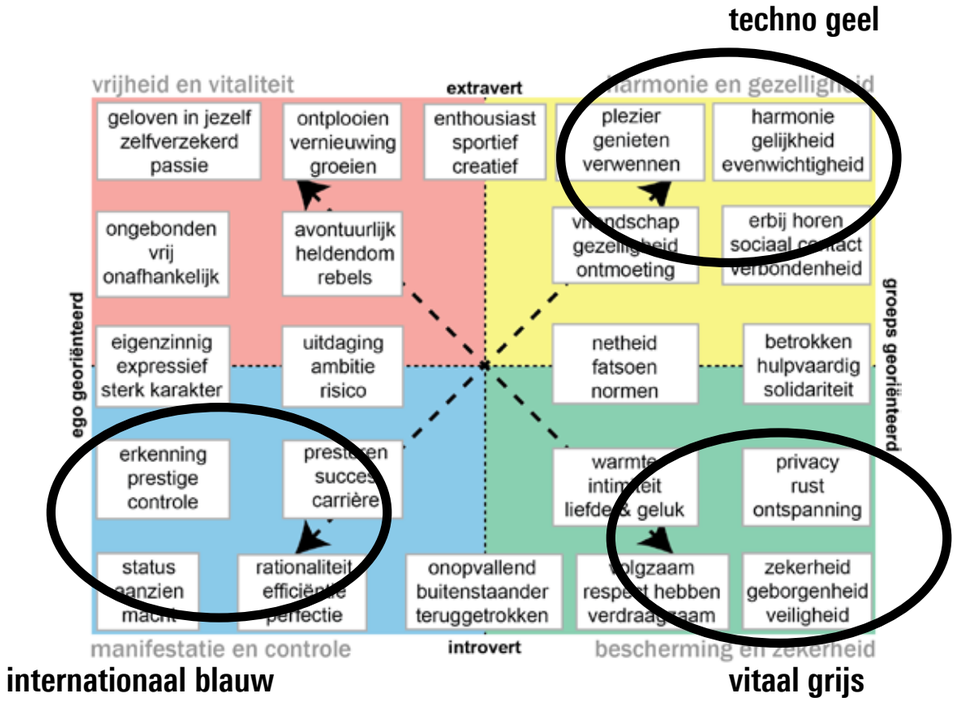


De Slimme Stad

Steden worden steeds slimmer en Veldhoven ligt in één van de slimste regio's van Nederland. In de slimme stad wordt technologie ingezet om het leven gemakkelijker te maken. Een slimme stad (smart city) is een stad waarbij informatietechnologie en het internet der dingen gebruikt worden om de stad te beheren en te besturen.

Stoplichten die groen worden voor fietsers als het regent, een app op je mobiel om apparaten in huis te bedienen, software toepassingen en domotica om huizen en mensen te helpen bij de wens om langer thuis te wonen zijn enkele voorbeelden.

Doel van een slimme stad is de levenskwaliteit te verhogen door de stad efficiënter te organiseren en de afstand tussen de inwoners en het bestuur te verkleinen. Alle onderdelen van de stad zijn verbonden via een netwerk van sensoren, internet en hoogstaande technologische apparaten met als motor het internet der dingen. Dit maakt niet alleen een beter bestuur mogelijk, maar laat het bestuur ook toe om de inwoners in de gaten te houden, wat meteen de keerzijde is van de slimme stad.



Bron: Smart Agent

Sociale maatschappelijke ontwikkelingen: van doelgroep naar leefstijl

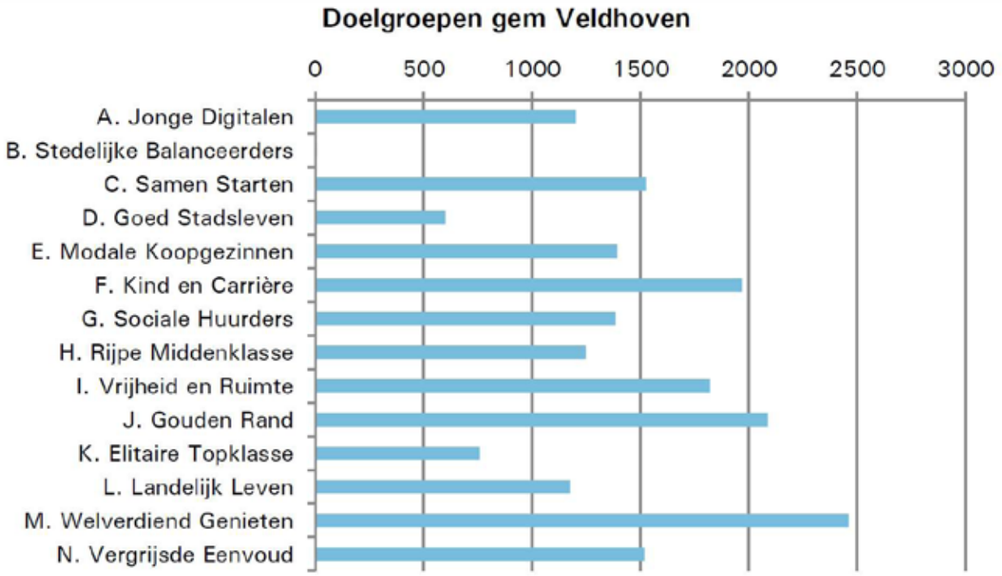
De demografische ontwikkeling van de regio laat verschillende trends zien. Net zoals in heel Nederland treedt vergrijzing op en huishoudensverdunning. Eén- en tweepersoonshuishoudens zijn een belangrijke doelgroep voor de komende jaren. Met vergrijzing worden ook thema's als zorg en eenzaamheid belangrijke onderwerpen om over na te denken bij nieuwe ontwikkelingen. Naast deze demografische ontwikkelingen is het ook interessant om te kijken naar leefstijlen. Bewoners met dezelfde leefstijl ervaren onderling minder problemen en wonen dus prettiger. Corporaties spelen daar soms op in, bijvoorbeeld bij toewijzing van woningen. Zij gebruiken daarbij begrippen als 'branding', leefstijlen en woonmilieus.

Er zijn verschillende methoden om naar leefstijlen te kijken. Een van die modellen is Smart Agent, waarbij kansrijke leefstijlen worden bepaald door te kijken naar extravert versus introvert en ego georiënteerd versus groepsgeoriënteerd. Voor Zilverackers zijn op basis van dit model drie leefstijlen als kansrijk benoemd: techno geel, internationaal blauw en vitaal grijs.

'Techno geel' zijn de ruimtezoekers uit de stad die willen onthaasten en ontstressen. Deze mensen zijn op zoek naar harmonie en gezelligheid in de woonomgeving. Ze voelen zich betrokken en willen graag sociale contacten aan gaan in de buurt.

'Internationaal blauw' zijn de mensen die gericht zijn op carrière en status. Ze genieten van het leven en vinden presteren en succesvol zijn erg belangrijk. High service concepten passen goed bij deze leefstijl. Voorzieningen zoals een gym om de hoek, thuis kunnen werken en horeca in de buurt worden hoog gewaardeerd. Een deel van deze mensen is kenniswerker en komt uit het buitenland.

'Vitaal grijs' zijn de ouderen die nog volop in het leven staan. Ze hebben veel vrije tijd die ze besteden aan vrijwilligerswerk, hobby's, passen op de kleinkinderen en natuurlijk trekken ze er veel op uit om te wandelen en te fietsen in de natuur. Ze zoeken een comfortabele, levensloopbestendige woning waar ze oud kunnen worden en houden van rust en privacy.



bron: rapport marktanalyse BPD tbv Zilverackers, De Drie Dorpen (april 2017)

Daarnaast heeft ontwikkelaar BPD op basis van het Mosaic-doelgroepenmodel een analyse voor Zilverackers gemaakt.
Met Mosaic worden huishoudens naar doelgroep gesegmenteerd op basis van demografische, psychologische en lifestyle kenmerken. In de tabel is zichtbaar welke doelgroepen in Veldhoven veel voorkomen. Veel voorkomende groepen in Veldhoven, die ook in Zilverackers moeten kunnen wonen zijn kind en carrière (jonge gezinnen), vrijheid en ruimte, gouden rand (gezinnen en jonge empty nesters) en welverdiend genieten (empty nesters). Vanuit de gemeentelijke woonvisie is bovendien het uitgangspunt om sociale woningen (huur en koop) te realiseren. Hiermee worden de groepen samen starten, sociale huurders en vergrijsde eenvoud bediend.

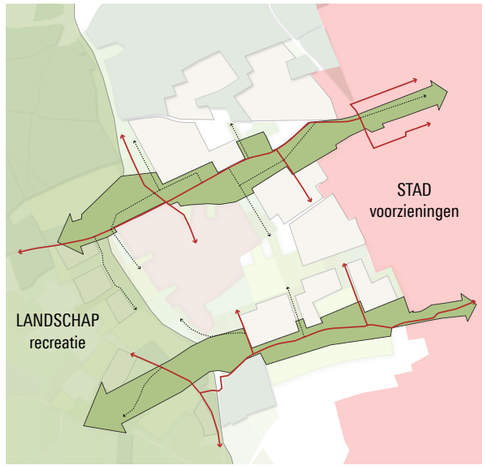
Bij het in de markt zetten en doorontwikkelen van Zilverackers worden bovengenoemde leefstijlen/doelgroepen nadrukkelijk meegenomen, door in projectmatige deelontwikkelingen de bijpassende woningtypologieen aan te bieden en door juist die doelgroepen te prikkelen om zich te melden met hun eigen initiatieven. Daarnaast blijft natuurlijk ruimte bestaan voor diverse niches in de woningmarkt.

ONTWIKKELVISIE ZILVERACKERS

Strategie: vastleggen wat nodig is, loslaten wat kan

De nieuwe Ontwikkelvisie voor Zilverackers is een radicaal andere koers dan het oude plan ‘De Drie Dorpen’. De tijd van blauwdrukplannen waarin alles al is uitgedacht is voorbij. Als we één ding hebben geleerd van de crisis dan is het wel dat in de toekomst kijken erg lastig is en dat als we meer vraaggestuurd ontwikkelen we beter in kunnen spelen op actuele vragen vanuit de markt.

In de nieuwe Ontwikkelvisie is het motto dan ook ‘Vastleggen wat nodig is, loslaten wat kan en ruimte bieden aan initiatief’.
De nieuwe Ontwikkelvisie biedt niet alleen ruimte voor initiatief (dit past ook in de uitnodigingsplanologie van de nieuwe Omgevingswet) maar is ook een flexibel plan waarbij iedere fase leidt tot een afgerond geheel – zo kan Zilverackers organisch groeien en ieder moment inspelen op de actuele situatie. Onderstaande vijf kernwaarden zijn in aanloop naar de scenariostudie geformuleerd. Ze dienen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het scenario tot de visie en uiteindelijk tot de plannen.



groene vingers in de Ontwikkelvisie op basis van Structuurvisie Veldhoven

DNA van de plek

groen tot aan de voordeur

gemeenschapszin en verbinden

anders omgaan met mobiliteit

duurzaamheid en ciculair ontwikkelen

< kaartbeeld Ontwikkelvisie Zilverackers

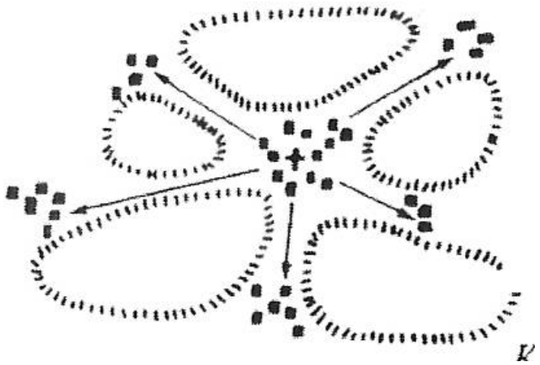
Bestaande kwaliteiten als uitgangspunt

Een gevarieerd landschap

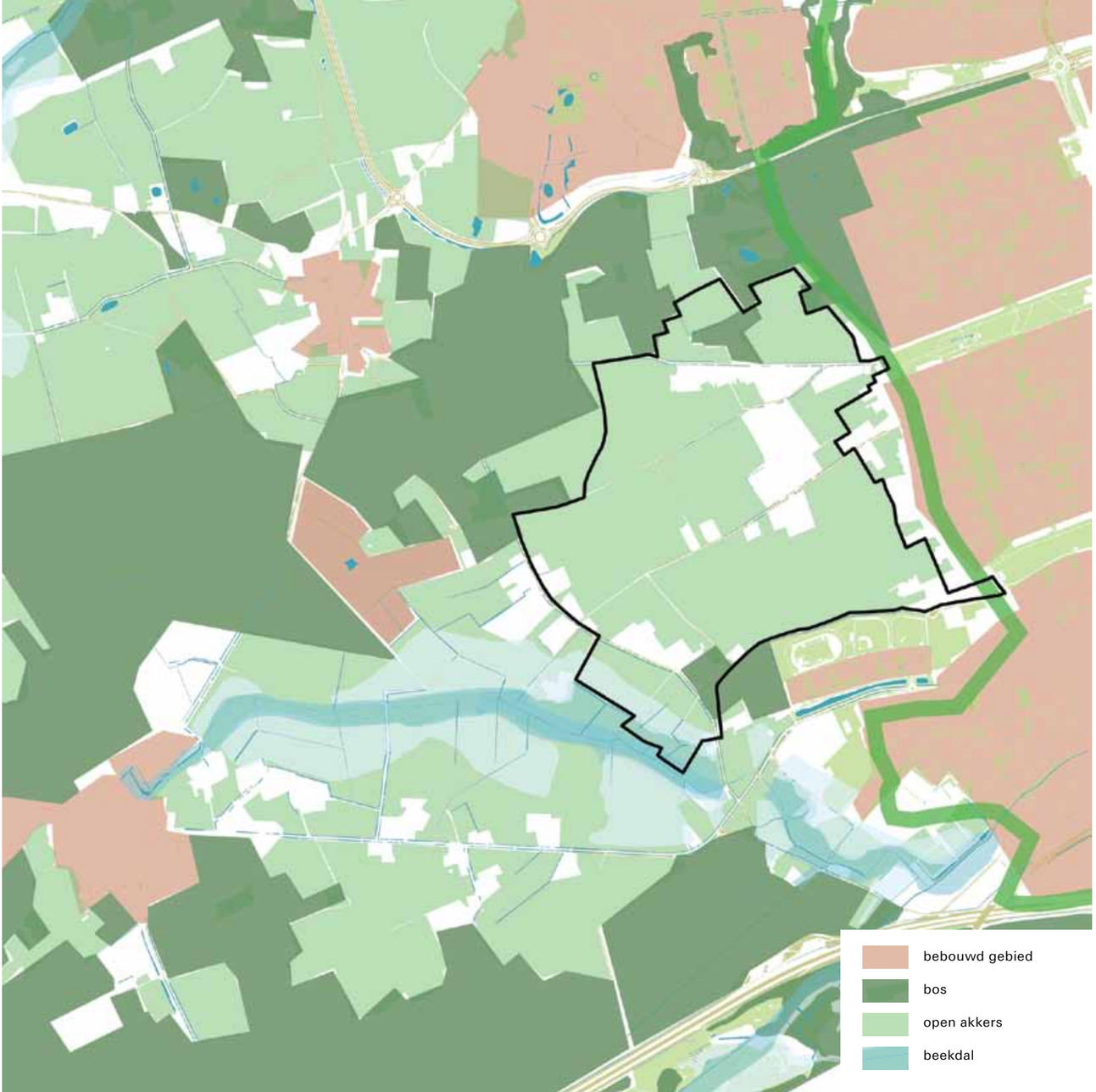
Het landschap ten westen van Veldhoven is een rijk en gevarieerd landschap dat als het ware een staalkaart vormt van wat Brabant te bieden heeft; bosrijke zones, agrarische gebieden waar de openheid nog ervaarbaar is, intieme landschapskamers en nieuwe, aantrekkelijke beekdalen. Het is juist dit landschap dat Zilverackers tot een aantrekkelijk woongebied maakt aan de rand van de regio Eindhoven.

Het kransakkerdorp als inspiratie

Met de ontwikkeling van Zilverackers willen we maximaal gebruik maken van het DNA van de plek en de verschillende karakteristieken van het landschap. Door het typisch Brabantse kransakkerdorp als inspiratie te kiezen voor de ontwikkeling van het gebied, krijgt het eerste dorp Huysackers een centrale positie in het gebied. Daaromheen wordt een krans van kleinere gehuchten en buurtschappen ontwikkeld. Ieder gehucht kan inspelen op de specifieke landschappelijke kwaliteiten van het landschap ter plekke en een eigen karakter krijgen. De kleinere gehuchten kunnen gefaseerd ontwikkeld worden, maar ook deels gelijktijdig als de gehuchten woonmilieus bieden voor verschillende specifieke leefstijlen en elkaar niet beconcurreren.



het typisch Brabantse kransakkerdorp



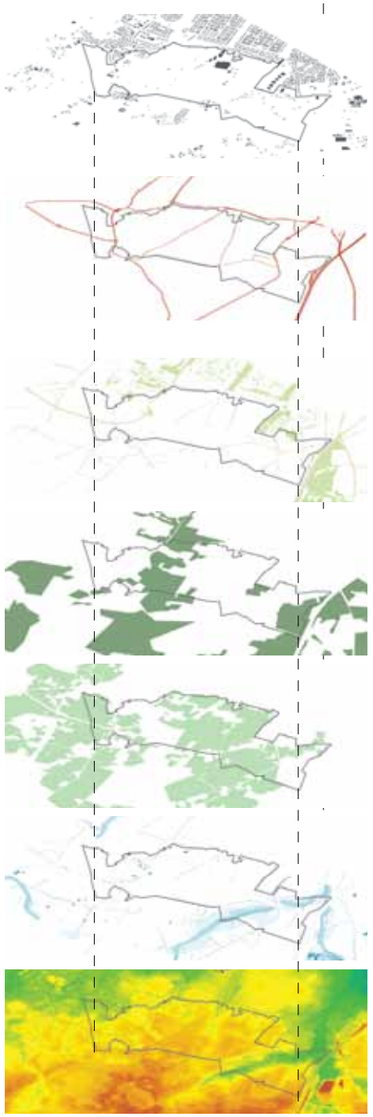
< analyse landschapstypen ten westen van Veldhoven

Bouwen aan stad en landschap

Wij willen in de nieuwe Ontwikkelvisie bouwen aan stad én landschap tegelijkertijd, dat is immers de essentie van het wonen op deze plek. Dus met ieder gehucht en/of buurtschap wordt ook een stuk van het landschappelijke raamwerk aangelegd en ontsloten.

Het landschap ten westen van Veldhoven bestaat uit een open (bolle) akkers met houtwallen, dichte bosgebieden en beken. De beek ten zuiden van de locatie zal de komende jaren transformeren naar een landschappelijk ingepast beekdal met ruimte voor waterberging en natuurontwikkeling.

Zilverackers biedt toekomstige bewoners ‘best of both worlds’. Je kunt hier wonen met het landschap tot aan de voordeur en het recreatieve landschap van de Brabantse Kempen in de achtertuin, maar ook met het gemak van alle voorzieningen, in het centrum van Veldhoven en Eindhoven, op steenworp afstand.



lagenbenadering>
(zie ook volgende pagina)

Bebouwing/occupatiepatroon
Het plangebied ligt aan de rand van de kern Veldhoven. In het plangebied ligt weinig bebouwing, slechts op een aantal plekken is sprake van lintbebouwing. De bebouwing kenmerkt zich door een kleine korrel.

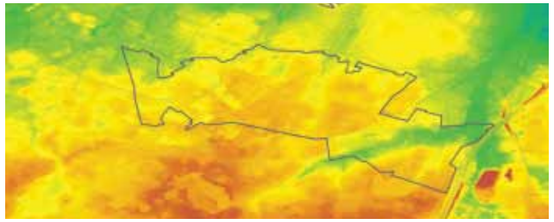
Infrastructuur
Het plangebied wordt begrensd door gebiedsontsluitingswegen.De nieuwe rondweg, de Zilverbaan, heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het plangebied. Een drietal oost-west verbindingen vormen de verbinding tussen Veldhoven en het buitengebied.

Agrarisch landschap
Het grootste deel van het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch gebied. De verschillende percelen worden wisselend gebruikt. Soms vormen houtwallen de begrenzing van het perceel, hierdoor heeft het landschap op plekken een coulissenachtig karakter.

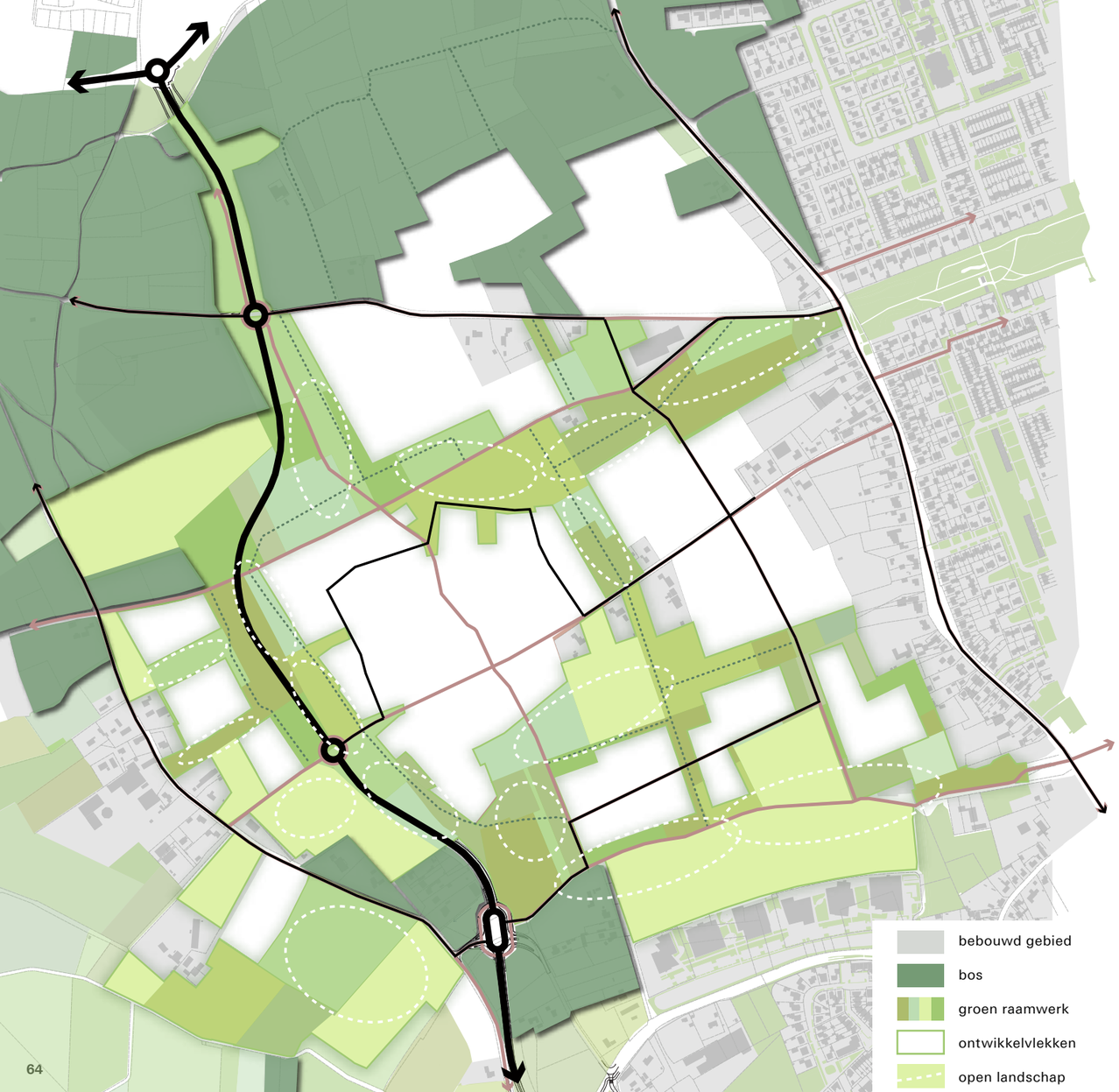
Waterhuishouding
Er is weinig oppervlaktewater in het gebied. Aan de zuidwest-zijde ligt een beekdal waar geinvesteerd wordt in het ontwikkelen van nieuwe natuur (poelenloop). De bodemgesteldheid is complex (zie ook waterhuishoudkundig plan Huysackers). Water wordt vooral opgevangen in greppels en wadiachtige structuren en vervolgens afgevoerd richting het beekdal.

Stedelijk groen
Het stedelijk groen in Veldhoven kenmerkt zich door twee belangrijke oost-west gelegen groenzones. Deze vormen aantrekkelijke uitlopers naar het buitengebied. In de wijken zelf is sprake van een meer fijnmazige groenstructuur.

Bos
Met name de noordzijde van het plangebied is bosrijk, hier zijn ook nieuwe bospercelen aangepland.



Bodem/hoogtekaart
Het plangebied kenmerkt zich door kleinschalig reliëf, er zijn hoger en lager gelegen delen waardoor bij de uitwerking van plannen goed gekeken moet worden naar een logische structuur voor de afwatering van het gebied.



< kaartbeeld Groene raamwerk met open te houden ruimten

Flexibel raamwerk

Belangrijk uitgangspunt van de nieuwe Ontwikkelvisie is een flexibel en duurzaam raamwerk – de landschappelijke mal waarbinnen de verschillende ontwikkelvlekken op een logische wijze in het landschap verankerd zijn. Het minimaal verplichte groene raamwerk borgt de landschappelijke kwaliteit in het gebied en geeft invulling aan de ambitie 'groen tot aan de voordeur'. In het raamwerk is de hoofdontsluitingsstructuur van het gebied voor langzaam- en autoverkeer vastgelegd, maar ook waterberging, natuurontwikkeling en recreatie zijn verankerd in het raamwerk. Bij de toekomstige inrichting van het groene raamwerk worden de verschillende landschapstypen (bos, akker/agrarisch landschap, beekdal) in tact gelaten en waar mogelijk versterkt. Nieuwe functies kunnen worden toegevoegd in het landschappelijk raamwerk eventueel als uitgeefbaar gebied (bijvoorbeeld moestuin, boomgaard, bloemenpluk veld, heemtuin, kikkerpoel, trapveld, dierenweide, schooltuintje), mits de toegankelijkheid en de doorwaadbaarheid van het gebied gegarandeerd zijn.

Robuuste oost-west groen verbindingen

Een belangrijk onderdeel van het landschappelijke raamwerk zijn de robuuste oost-west groenverbindingen. De kern Veldhoven heeft een heldere ruimtelijke structuur met twee dominante oost-west groenverbindingen, vastgelegd in de structuurvisie van de gemeente. Deze verbindingen vormen snelle en aantrekkelijke routes van en naar de stad en het landschap. In het nieuwe landschappelijke raamwerk van Zilverackers worden beide groenzones verder doorgezet in het plangebied. Deze zones vormen de ideale plek voor goede en snelle langzaam ver-

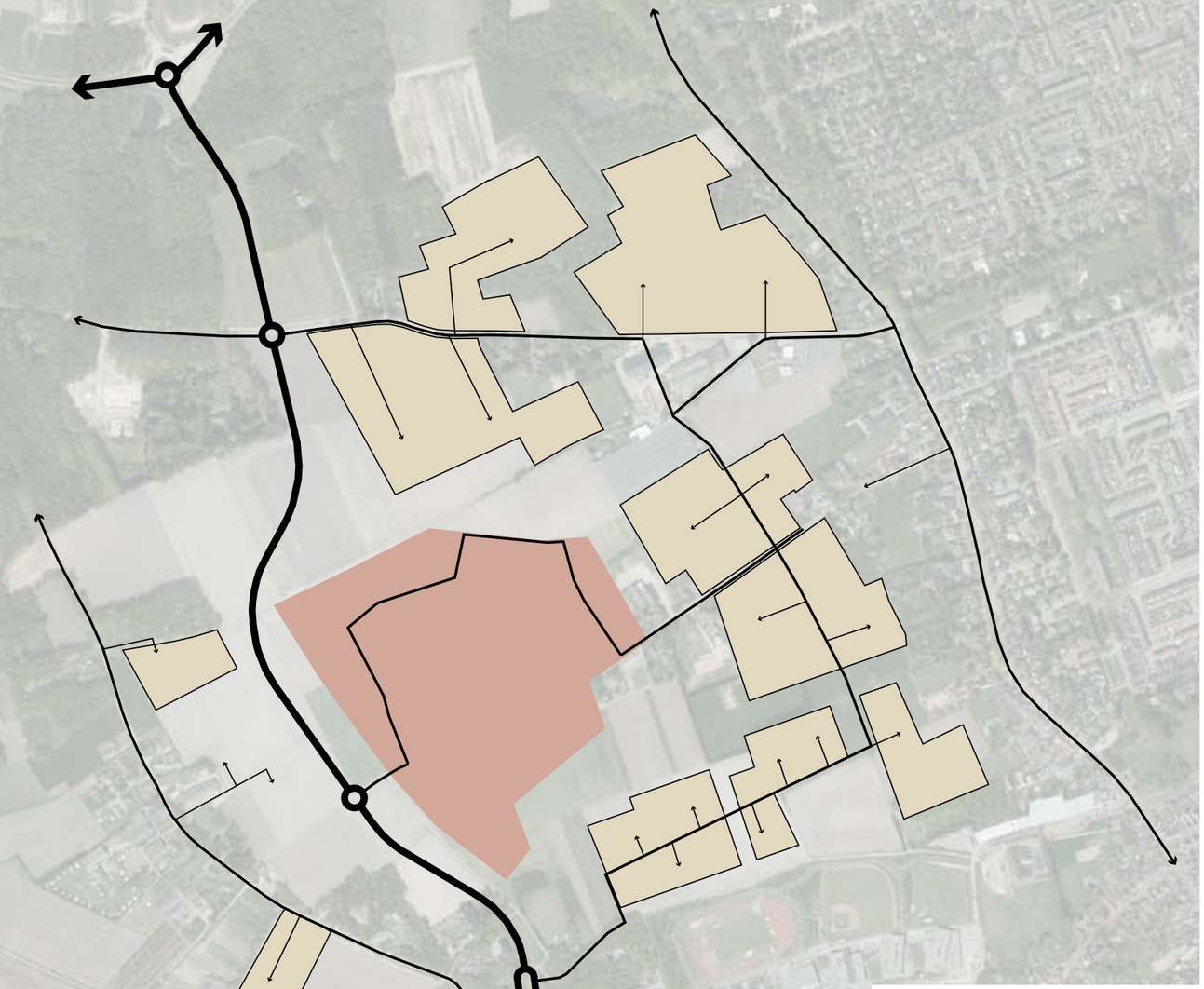
Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

keersverbindingen, die Zilverackers verbinden met het centrum van Veldhoven en met de belangrijke werklocaties zoals ASML. Op deze manier wordt ook gestimuleerd de fiets te gebruiken voor woon-werk verkeer in plaats van de auto.

Een fijnmazig netwerk van routes

Essentieel voor de kwaliteit van het wonen in het gebied is de toegankelijkheid van het landschap. Het landschappelijke raamwerk biedt ruimte aan een fijnmazig netwerk van (recreatieve) wandelpaden en fietsroutes. Deze routes verbinden de verschillende gehuchten met elkaar en met het dorp Huysackers, maar vormen ook een aantrekkelijk netwerk van ommetjes vanuit de gehuchten. Immers, mensen verleiden veel buiten te zijn, waardoor ze een actief leven leiden, verhoogd de gezondheid.

< kaartbeeld hoofdontsluiting fietser en voetganger



< kaartbeeld hoofdontsluiting auto

Een logische structuur voor de auto

In het gebied is al de nodige infrastructuur aanwezig. Voor de hoofdontsluiting van de nieuwe gehuchten wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande wegen in het gebied. Daarbij is het uitgangspunt dat het merendeel van het verkeer van/naar Zilverackers via de Zilverbaan afgewikkeld wordt en een beperkt deel via de Sondervick. De Eindhovensebaan en een deel van de Roskam vormen belangrijke verzamelwegen in het gebied. Ten zuiden van de Roskam zal in de toekomst nog een derde ontsluitingsweg vanaf de Zilverbaan worden aangelegd die als nieuwe ontginningsas dient voor de gehuchten ten zuiden van Huysackers. De aanleg van de hoofdontsluiting zal gelijk opgaan met de ontwikkeling van de wonigbouw. Ook wordt een nieuwe aansluiting op de A67 gerealiseerd, nabij Koningshof, waar de Zilverbaan op aansluit, alsmede de Locht en N69/Westparallel. Hierdoor zal het doorgaand verkeer op de Sondervick afnemen. In de bijlage is een kaart opgenomen met de wegcategorisering binnden de gemeente Veldhoven met daarop de Zilverbaan en de nieuwe aansluiting op de A67.

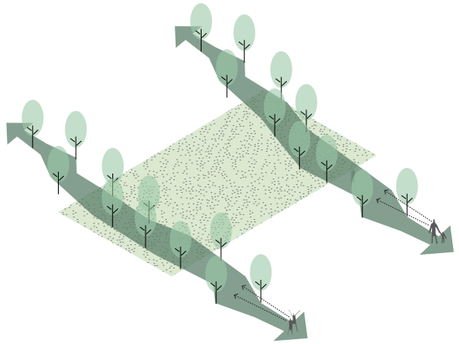
Waterberging altijd dichtbij

Het landschappelijk raamwerk biedt voldoende ruimte om het regenwater op een logische manier af te voeren en te bergen in het gebied. Aan de noordzijde van het plangebied wordt regenwater vanuit de woonvelden vertraagd afgevoerd en geborgen in het bos. In het middengebied wordt water via een systeem van greppels, die ook droog kunnen vallen, afgevoerd naar de waterberging die ten noorden van Huysackers wordt aangelegd. Zowel het noordelijk, midden als zuidelijk gebied zal met behulp van een slotenstelsel met elkaar worden gekoppeld.

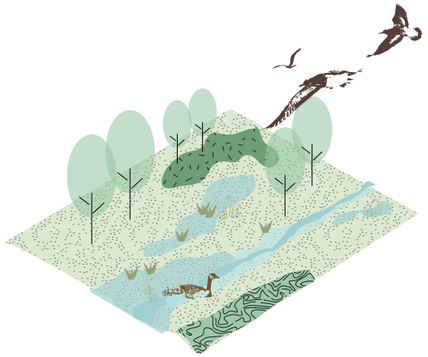
Het verzamelde regenwater zal vanuit de bergingen vertraagd worden afgevoerd in de richting van de Poelenloop. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om het gebied van de natuur rondom de Poelenloop te vernatten en een extra dimensie aan de vegetatieontwikkeling te geven. Zo zal het duurzaam karakter van Zilverackers zichtbaar en beleefbaar zijn voor de gebruikers.

< kaartbeeld waterberging

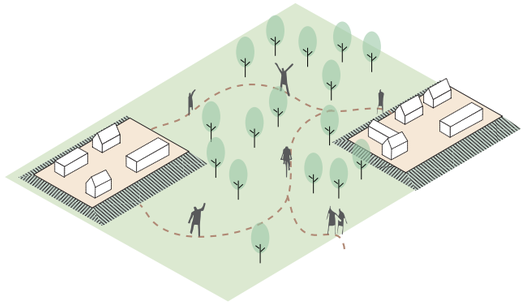
Basisprincipes groene raamwerk



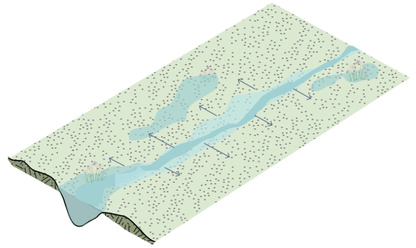
groene verbindingen en zichtassen van**af de linten**



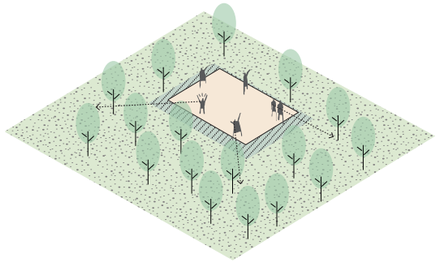
bouwen aan natuurontwikkeling en biodioversiteit



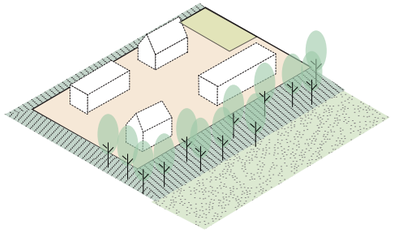
toevoegen van informele routes door het landschap/ommetjes structuren



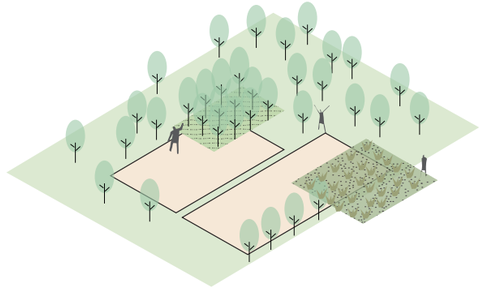
ruimte voor waterberging op logische plekken in het raamwerk



ervaring van continuiteit en openheid van het landschap

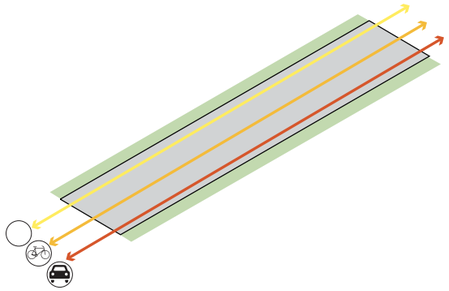


groen randen van bebouwingsvelden/ landschapskamers

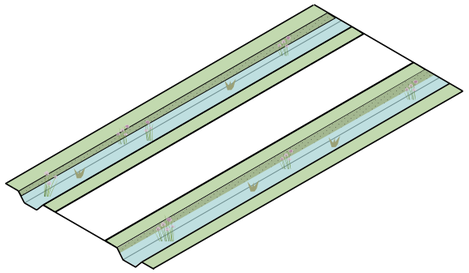


groene functies toevoegen in het raamwerk in aansluiting op bos/akker landschap

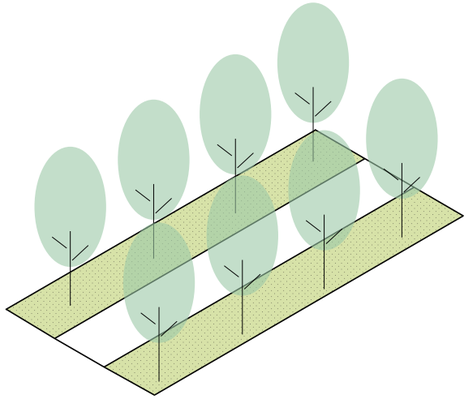
Basisprincipes openbare ruimte



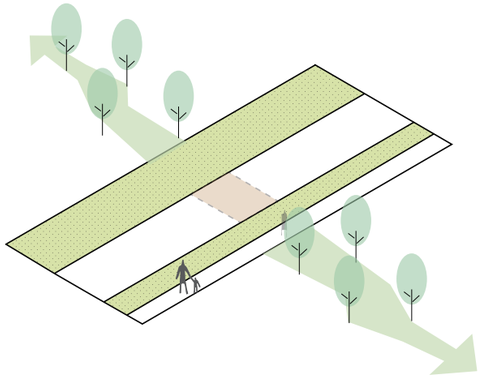
‘shared space’ in de gehuchten
gedeelde ruimte voetganger-fietser-auto



waterberging in greppels



laanbeplanting



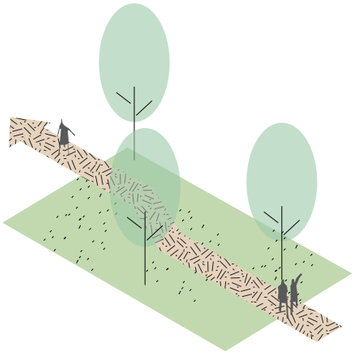
kruisingen met l.v. netwerk zorgvuldig
vormgeven

Basis principes/spelregels openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte bepaalt voor een belangrijk deel de sfeer en uitstraling van een gebied. De ambitie is om de gehuchten in Zilverackers een landelijk-dorpse uitstraling te geven, je woont hier echt buiten de stad. Kenmerkend voor de inrichting van de openbare ruimte in het landelijk gebied is de wijze waarop wordt omgegaan met de maatvoering/indeling van profielen, het parkeren, de erfscheiding en het soort groen dat wordt toegepast.

Profielen

Het gehele gebied wordt ingericht als 30 km zone. We streven naar smalle profielen in het gebied, dus geen optelsom van voetpad, groenstrook, parkeerstrook, rijweg etc., maar informele en smalle profielen die uitgaan van het principe van ‘shared space’ (met uitzondering van de straten aan het begin van een buurt omdat het daar vaak drukker is). Er is weinig tot geen sprake van niveauverschillen binnen het profiel. Dit type inrichting leidt tot ander gedrag van de gebruikers. Als je de hond uitlaat langs de berm loop je gewoon op de rijweg en als er een auto aankomt moet deze automatisch vaart minderen en soms wachten om te kunnen passeren. Het basisprofiel voor de hoofdroutes in oost-westrichting is 6.00 m weg tussen de (overrijdbare) banden, hierin opgenomen aan twee zijden fiets suggestiestroken (inclusief molgoot) van 1.50 m. Landwegen kunnen gecombineerd worden met greppels ten behoeve van waterberging of beplanting aan één of twee zijden. Binnen de gehuchten zelf of op de erven blijven de profielen smal en informeel. Op de erven geldt dat alle ruimte wordt uitgegeven (dus geen openbaar gebied) , dat betekent dat de



informele paden in het landschap

sfeerbeelden materialisatie straatprofielen

inrichting ook kan bestaan uit halfverharding of grind.

Materialisatie

De materialisatie van de profielen is eenvoudig. Wegen zijn geasfalteerd of van klinkerbestrating. Langs smalle wegen liggen ‘rammelstroken’. Eventuele loop-of fietsstroken worden door middel van een ander legverband duidelijk gemaakt (rabatzone). Bezoekers parkeren langs de weg op graskeien of op half open verharding, zodat de straten een groen karakter behouden.

Overige inrichtingselementen zoals bankjes en straatverlichting, maar ook speelplekken worden uitgevoerd in een vormgeving en materialisatie die past bij het landschappelijke karakter van de gehuchten. Bij inrichting wordt rekening gehouden met een prettig verblijf in de openbare ruimte.

Parkeren

Zoals in het landelijk gebied hoort, wordt zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd, liefst uit het zicht van het openbaar gebied. In de compactere buurtschappen of op de erven kan dat ook in kleine parkeerkoffers tussen de woningen, in parkeerschuren of achter op de kavels. Langs de oost-west linten in het gebied wordt zo min mogelijk geparkeerd zodat deze ‘landwegen’ hun landelijke karakter behouden.

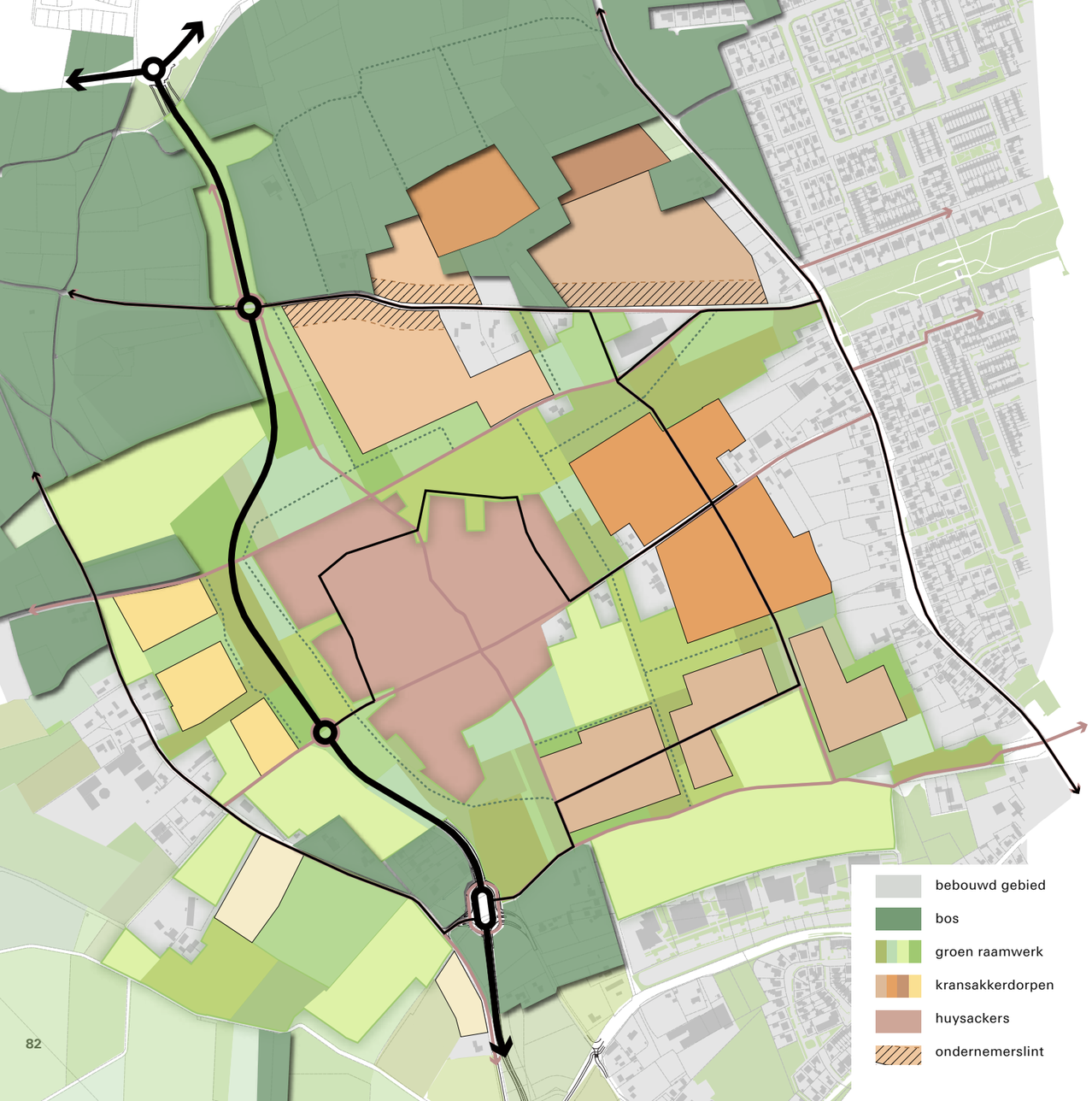
referentiebeelden smalle straatprofielen (Zandoerle)

Streekeigen beplanting

In het openbaar gebied en op de erfgrenzen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. Met behulp van houtwallen en struwelen zal het gebied verder worden ingedeeld in verschillende ruimten en kamers. Hiermee wordt de beleving van de gebruiker verder geprikkeld en maakt hem nieuwsgiering wat er verder op te zien is. Zo wordt de gebruiker het gebied in getrokken. Boomstructuren en boomgroepen geven de noodzakelijke begeleiding en maken het ruimtelijk beeld compleet.

Uiteraard is het toepassen van gebiedseigen beplanting een must. Voor de boomsoort kan worden gedacht aan eik, beuk (in beperkte mate) linden, acasia, iep, berk, haagbeuk, els, esdoorn. De houtwallen en struwelen zullen voornamelijk bestaan uit stuikvormende beplanting. Hierbij kan worden gedacht aan esdoorn, braam, vuilboom, krent, kornoelje, meidoorn, hondsroos, pimpernell en Gelderse roos.

< sfeerbeelden beplanting



< kransakkerdorp Zilverackers

Ontwikkellocaties

Bijzondere gehuchten met eigen karakter
Het landschappelijke raamwerk biedt ruimte aan gehuchten van verschillende omvang die in een krans om Huysackers liggen. De gehuchten hebben door hun verschillende omvang en hun specifieke ligging in het landschap ieder een eigen karakter. Aan de noordzijde liggen twee gehuchten aan de Eindhovensebaan, de ene op de grens van bos en akkerland, de ander in het bos. Verscholen in het bos liggen ook een villawijkje en een kloostercomplex. Ten oosten van Huysackers ligt een gehucht op het kruispunt van de Antwerpsebaan en een nieuwe noord-zuid route. Aan de zuidzijde van Huysackers liggen drie clusters van erven in het open agrarische landschap. En tot slot liggen ten westen van de Zilverbaan nog twee bijzondere ontwikkelingen in het unieke landschap, de 'landschappelijke erven' en het 'wonen in de natuur'.

Wat is een gehucht?

Een gehucht is een aantal bij elkaar staande huizen, woningen of erven op het platteland. Een gehucht is kleiner dan een dorp (circa 10-50 woningen) en heeft geen eigen voorzieningen. Historisch gezien bestond een gehucht vaak uit een collectief van ‘hoeven’ te midden van de woeste grond. Een gehucht ligt vaak apart/los in het landschap, maar hoort wel bij een stad of dorp. Kenmerkend voor gehuchten is dat ze een zeer sterke relatie met het landschap hebben.

Ruimtelijke analyse gehucht Zandoerle

ONTSLUITING

ERFSCHEIDINGEN

RELATIE LANDCHAP

Spelregelmethodiek

Per ontwikkelgebied staat een specifieke ambitie centraal. Door per gebied verschillende thema's mee te geven en met de dichtheid te variëren ontstaat een breed palet aan potentiële woonmilieus om verschillende doelgroepen en leefstijlen te kunnen faciliteren. Maar ook verschillende vormen van ontwikkeling (projectmatig (PM), particulier opdrachtgeverschap (PO) en collectief particulier opdrachtgeverschap(CPO).

Voor de verschillende ontwikkelgebieden zijn op basis van de vijf kernwaarden spelregels opgesteld. Deze spelregels hebben betrekking op ruimtelijke, programmatische en financiële aspecten en op de ontwikkelpotentie. Bij de ruimtelijke spelregels wordt ingegaan op de thematiek van het betreffende gebied, het type landschap waarin de vlek ligt, de wijze van ontsluiten, de waterberging en de relatie met de randen en omgeving. Bij de financiële kaders wordt de oppervlakte van het te ontwikkelen gebied gegeven, een indicatie voor het percentage uitgeefbaar gebied dat binnen het ontwikkelgebied gerealiseerd dient te worden en de bandbreedte voor dichtheid in woningen per hectare. Bij de programmatische kaders worden ter inspiratie de kansrijke leefstijlen en woonmilieus beschreven en wordt een indicatief programma of eventuele andere mogelijke functies meegegeven. Tot slot wordt bij de ontwikkelpotentie indicatief aangegeven of het betreffende gebied geschikt is voor PM, PO en/of CPO en welke wijze van selecteren geschikt is (tender/thematische prijsvraag). Ook wordt stil gestaan bij het juridisch-planologische kader (globaal bestemmingsplan, uitwerkingsplicht, etc.)

DNA van de plek

groen tot aan de voordeur

gemeenschapszin en verbinden

anders omgaan met mobiliteit

duurzaamheid en ciculair ontwikkelen

SPELREGEL METHODIEK

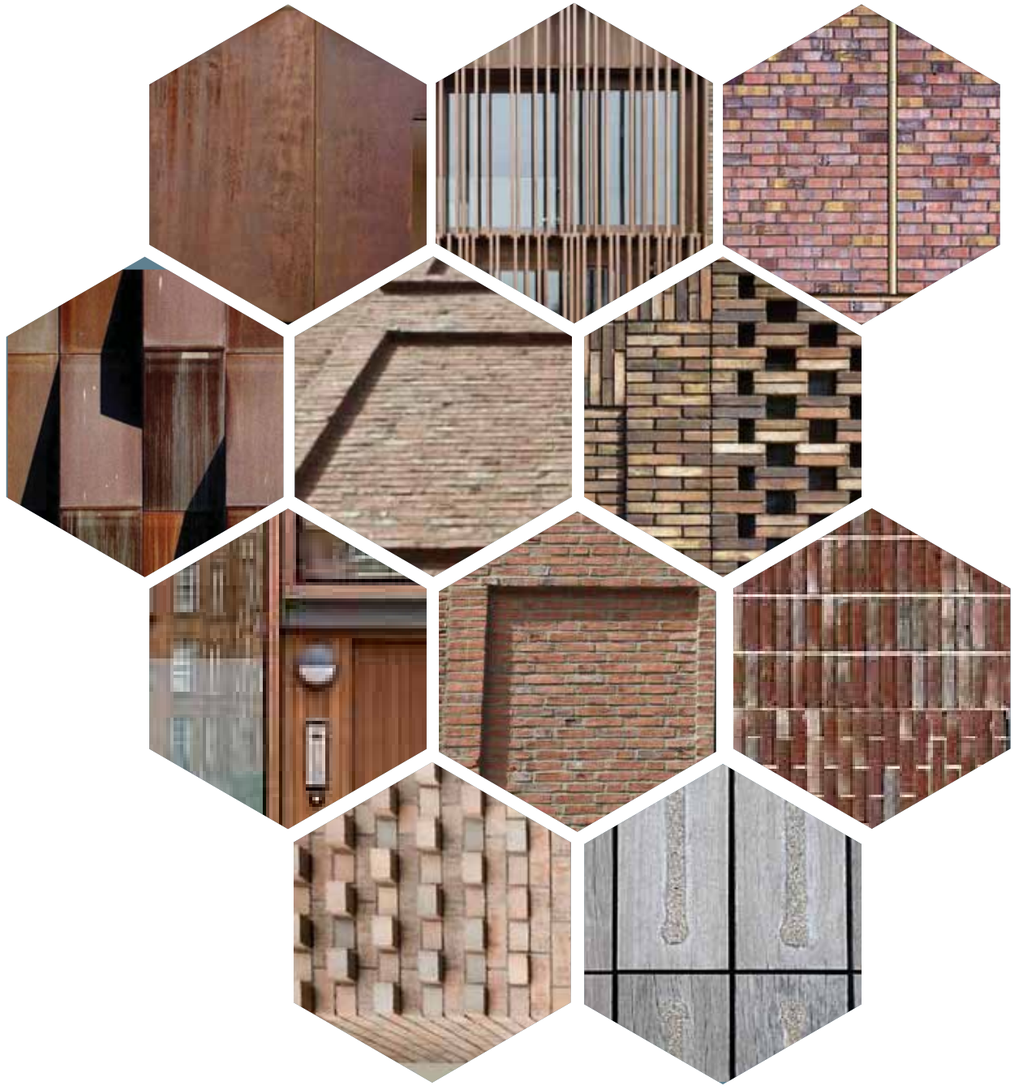
Ruimtelijk
> thematiek
> type landschap
> ontsluiting
> waterberging
> relatie omgeving, randen

Programmatisch
> leefstijl/woonmileu (kans benoemen)
> indicatief programma
> andere functies

Financieel
> oppervlakte
> gemiddelde dichtheid
> opbrengst grex

Ontwikkelstrategie
> korrel/omvang ontwikkeling
> PO, CPO, PM
> wijze van ontwikkelen: uitnodigen, prijsvraag/tender
> juridisch planologisch kader

+ inspiraties/referenties



Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkelgebieden zijn geen gedetailleerde beeldkwaliteiteisen opgesteld, we willen immers ‘loslaten’ en niet te veel vastleggen. In zijn algemeenheid geldt dat er binnen het nieuwe planconcept juist veel ruimte is voor diversiteit, dus ook voor diversiteit als het gaat om architectonische uitstraling. Gehuchten kunnen straks een traditionele architectuur en uitstraling krijgen, maar ook een eigentijdse of eigenzinnige uitstraling. Er zal niet (overal) gestuurd worden op architectuurstijlen maar er wordt wel een groot belang gehecht aan zorgvuldig gedetailleerde ontwerpen.

We vinden het belangrijk dat er aandacht is voor duurzame materialen en een natuurlijk kleurenpalet (materialen toepassen in hun eigen kleur). Graag nodigen we partijen ook uit om ‘specials’ in het gebied te ontwikkelen, bijvoorbeeld een gebied in de vorm van of geinspireerd op een klooster, tabaksschuur, melkfabriek, etc. Deze gebouwen/complexen hebben een zekere iconische waarde en helpen bij de oriëntatie in het gebied.

Inspiratie/referenties

De nieuwe erven

Ten zuiden van het dorp Huysackers liggen drie clusters met erven aan een nieuwe oost-west ontsluitingsroute. De kernambitie in dit deel van Zilverackers is om te sturen op een gevarieerd lint met een diversiteit aan erven. De erven zijn bijzonder geschikt voor collectieven en kunnen tot 100% uitgegeven worden. De erven krijgen al naar gelang de behoefte een verschillende omvang/grootte. Kenmerkend van het erf is dat het landschap altijd dichtbij is, groene functies kunnen direct gekoppeld aan het erf in het groene raamwerk liggen. De erven kunnen een eigen thema krijgen en programmatisch verschillend worden ingevuld, denk bijvoorbeeld aan een autarkisch erf, een deelerf, een erf met tiny homes of een erf rondom een gedeelde hobby (bv. paardrijden) (zie ook de inspiratie beelden in de bijlage). Tussen de erven, maar ook vanaf de erven zelf liggen doorzichten en ommetjes die bij dragen aan de kwaliteit van het landschappelijke raamwerk. Het is ook mogelijk om een 'special' op een erf te ontwikkelen, zoals een tabaksschuur of een melkfabriek. In dat geval is de korrel van de bebouwing anders en kan er ook gedacht worden aan gestapeld programma.

SPELREGELS ERVEN

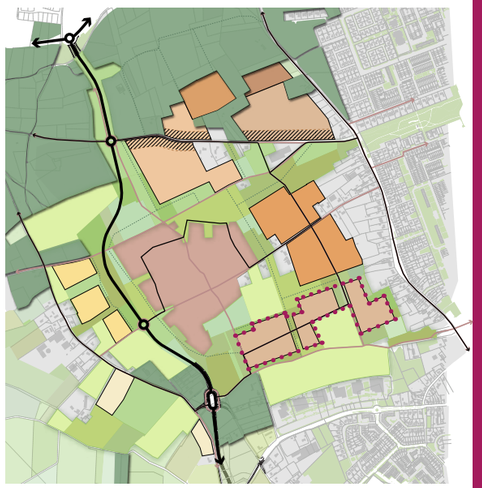
Ruimtelijk
> wonen op een erf
> gevarieerd, grotendeels open akkerlandschap
> ieder erf eigen ontsluiting op nieuwe lint, uitbreiden lv. netwerk zowel tussen erven als vanaf het erf
> waterberging in greppels die afwateren op lint
> groene randen naar raamwerk

Programmatisch
> collectieve erven
> geschikt voor meerdere leefstijlen en specifieke doelgroepen
> indicatief woningprogramma: gemengd programma of clusteren per erf, bijzondere woonvormen
> huur en koop, ook sociaal
> erven kunnen bijzondere collectieve (groene) functie hebben, bv moestuin, kas, plukveld, lusschuur etc

Financieel
> oppervlakte 7,5 ha
> gemiddelde dichtheid 20-25 wo/ha
> erven zijn in principe 100% uitgeefbaar
> een mix van marktconforme grondprijzen

Ontwikkelstrategie
> minimaal 5 wo, max 30 op een erf
> bijzonder geschikt voor CPO, maar PM of erf met vrije kavels ook mogelijk
> thematische prijsvraag/tender zorgt voor diversiteit (duurzaamheid, mobiliteit, zorg, delen, technologische ontwikkeling)

Locatie van de nieuwe erven



7,5 ha

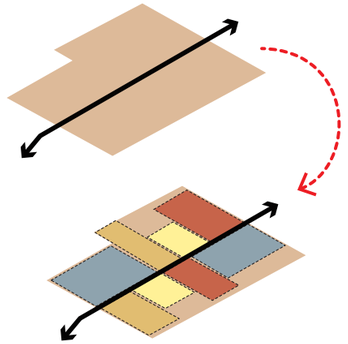
20 - 25 wo/ha

Programma:

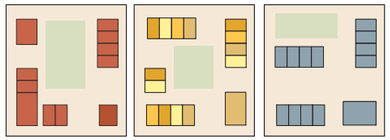
- RIJWONINGEN
- TWEEKAPPER
- VRIJSTAAND
- APPARTEMENTEN

Type opdrachtgeverschap:

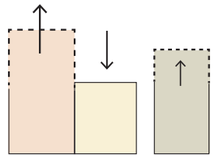
CPO PO PM



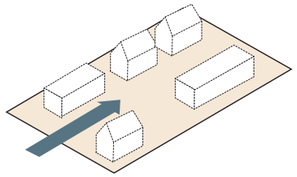
meerdere erven per ontwikkelvlek



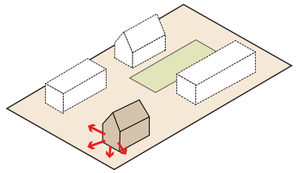
type opdrachtgeverschap kan verschillen per erf



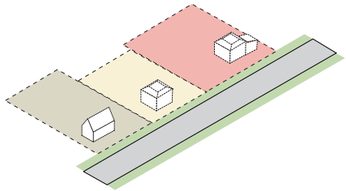
erven hebben verschillende diepte



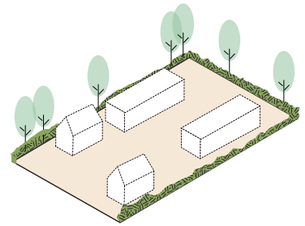
één ontsluiting per erf



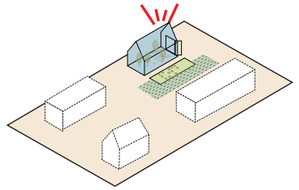
hoofdgebouw aan voorkant erf



rafelige randen naar het groene raamwerk



groene randen naar het landschap



ruimte voor speciale (collectieve) functie op het erf

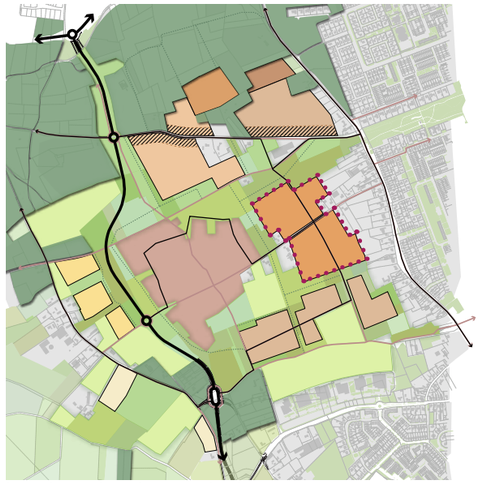
Van raamwerk ...

... naar nieuwe erven

proefverkaveling slechts ter indicatie

Het nieuwe gehucht

Ten oosten van Huysackers op een kruispunt van wegen ligt een wat groter gehucht. Hier is de kern van de opgave om te sturen op een samenhangend buurtschap met een eigen karakter en dat duidelijk anders is dan Huysackers. Het onderscheidende kan bv. zitten in architectuur, de kleinere buurtjes of de manier waarop landschap is geïntegreerd. Op het kruispunt van beide wegen kan een centrale plek of brink komen. De twee wegen vormen de ontginningslinten van het gehucht van waaruit het gehucht organisch kan groeien. In het gehucht is bijzonder veel aandacht voor sociale cohesie. Rafelige randen naar het landschap zorgen dat voor iedereen in het gehucht het landschap dichtbij is en ommetjes maken op verschillende plekken de verbinding met het raamwerk. Het gehucht heeft een sterke groene dooradering.


Locatie van het nieuwe gehucht.

SPELREGELS GEHUCHT

Ruimtelijk
> wonen in een gehucht
> gehucht grenst aan gevarieerd akkerlandschap
> kruispunt van lintwegen, nieuwe plek/brink als hart, ommetjes
> waterberging richting plas Huyackers als onderdeel van netwerk
> groene en gevarieerde randen met raamwerk, aandacht voor overgang naar bebouwing langs Sondervick

Programmatisch
> gehucht met gevarieerde bebouwing geschikt voor verschillende doelgroepen
> indicatief woningprogramma: gemengd programma, (sociale) huur en koop

Financieel
> oppervlakte 9,5 ha
> gemiddelde dichtheid 15-20 wo/ha
> circa 70% uitgeefbaar gebied
> een mix van marktconforme grondprijzen

Ontwikkelstrategie
> geschikt voor wat grotere PM ontwikkeling (bv in 4 kwadranten) en kavels op bijzonder plekken langs rand landschap of lint
> prijsvraag/tender op visie en prijs

9,5 ha

15 - 20 wo/ha

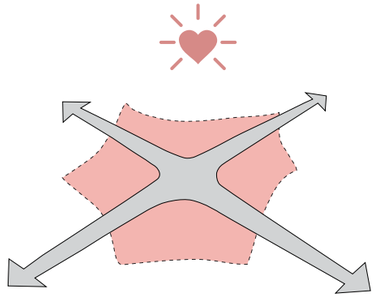
Programma:

- RIJWONINGEN
- TWEEKAPPER
- VRIJSTAAND

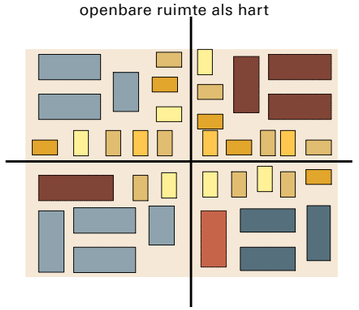
Type opdrachtgeverschap:

CPO PO PM

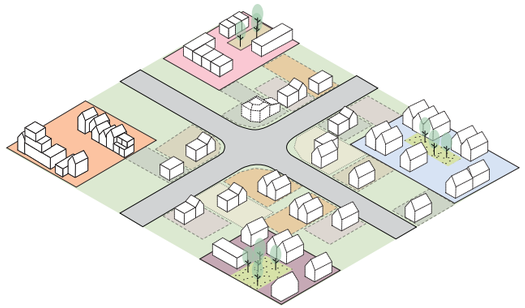
Van raamwerk ...



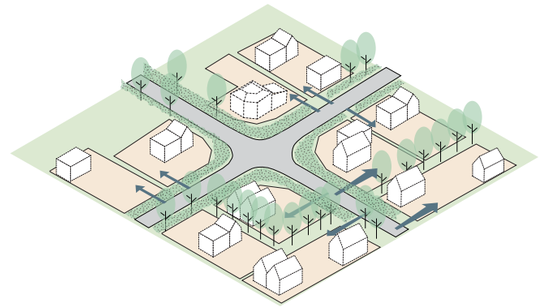
gehucht op kruispunt van wegen met een bijzondere openbare ruimte als hart



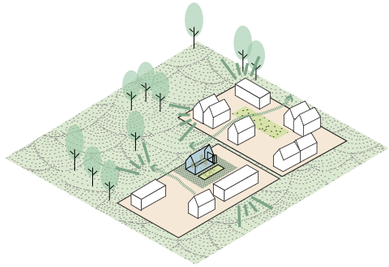
verschillende vormen van opdrachtgeverschap mogelijk



gevarieerde lintbebouwing en samenhangende buurtjes



groen beleefbaar tot diep in het gehucht/groene dooradering



gevarieerde randen naar het landschap, zicht op groen

... naar het nieuwe gehucht

proefverkaveling slechts ter indicatie

Villapark in het bos

Ten noorden van de Eindhovensebaan, verscholen in het bos ligt een rustige villawijk. Juist door hier niet te mengen maar te kiezen voor één typologie kan een exclusief woonmilieu ontstaan. Je woont hier lommerrijk in een rustige woonbuurt met een hoge kwaliteit. Bij vrijwel iedereen grenst de achtertuin aan het bos. De buurt heeft een samenhangend karakter door de inrichting van de openbare ruimte. Eventueel kan nog een bepaald thema worden meegegeven, zoals bv. hout of bungalows.

Locatie van het villapark in het bos.

SPELREGELS VILLAPARK IN HET BOS

Ruimtelijk
> wonen in een villapark
> iedereen woont aan de bosrand
> natuurlijk en lommerrijk, slingerende wegen, paadjes het bos in
> waterberging in bos
> zorgvuldig vormgegeven erfscheiding naar bosrand toe
> samenhangend architectonisch thema/ hoge beeldkwaliteit

Programmatisch
> rustig woonmilieu, geschikt voor welvarend grijs of andere uniforme doelgroep
> indicatief woningprogramma: luxe/hogere segment koop en huur, ruime kavels

Financieel
> oppervlakte 2,5 ha
> gemiddelde dichtheid 10-15 wo/ha
> 80% uitgeefbaar gebied
> een mix van marktconforme grondprijzen

Ontwikkelstrategie
> geschikt voor wat samenhangende PM ontwikkeling of vrije kavels met spelregels beeldkwaliteit

2,5 ha

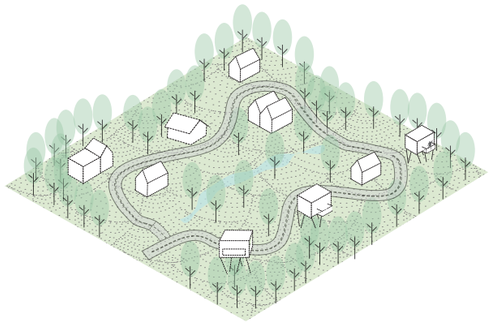
10 - 15 wo/ha

Programma:

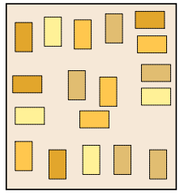
- TWEEKAPPER
- VRIJSTAANDE

Type opdrachtgeverschap:

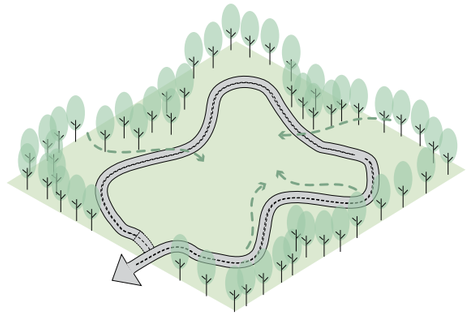
PO



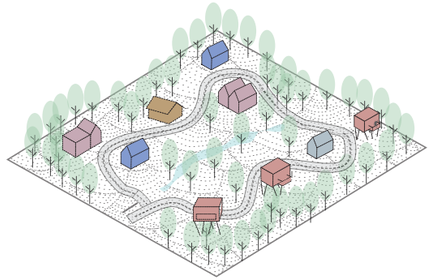
natuurlijk wonen in het bos



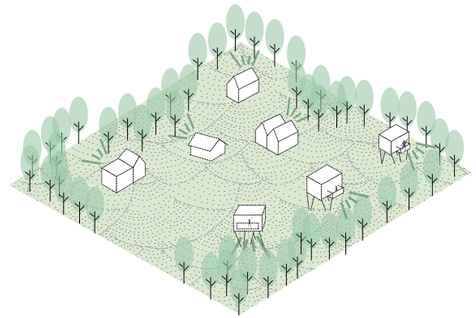
ruimte voor particulier opdrachtgeverschap



slingerende paden/wegen

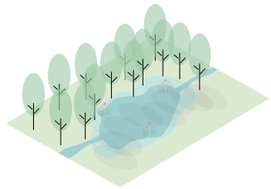


gevarieerde woningtypes



bos beleving vanuit iedere woning

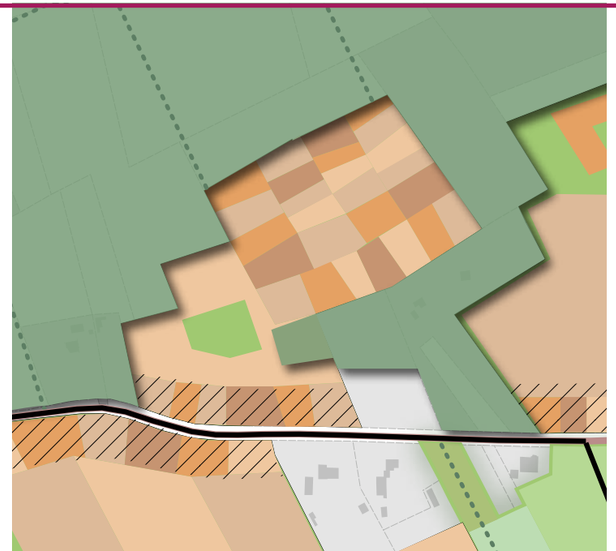
zorgvuldige overgang eigendomsgrens



infiltratie in het bos

Van raamwerk ...

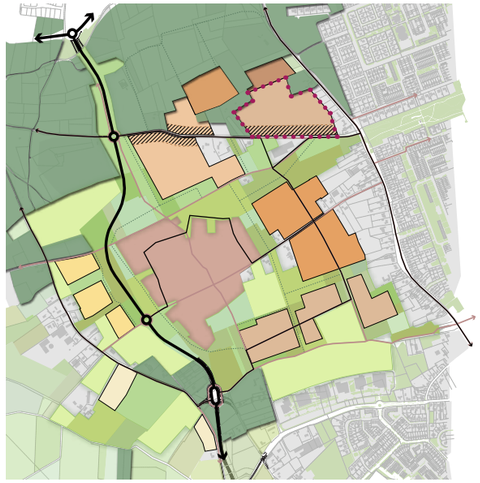
... naar nieuwe villa's in het bos



proefverkaveling slechts ter indicatie

Het gehucht in het bos

Ten noorden van de Eindhovensebaan ligt aan de oostzijde een gehucht in het bos. Langs de Eindhovensebaan kan een gevarieerd lint ontstaan met ruimte voor ondernemerschap. Wonen en werken kan hier gecombineerd worden op erven van verschillende omvang. Deze menging van functies zorgt voor levendigheid en dynamiek in het gebied. Achter het lint liggen één of meerdere samenhangende buurtjes in het bos. Hier is het juist rustig wonen. De buurtjes kunnen ieder een eigen karakter hebben.



Locatie van het gehucht in het bos.

SPELREGELS ONDERNEMERSLINT EN BOSGEHUCHT

Ruimtelijk
> (ondernemers) erven langs het lint, daarachter samenhangende buurtjes
> bos overal voelbaar/zichtbaar dichtbij, ook vanuit de woning
> inprikkers vanaf Eindhovense baan, paden het bos in
> waterberging in het bos
> duurzame groene randen naar het bos

Programmatisch
> mix van wonen/werken
> ondernemerschap langs het lint, (niet hinderlijk voor woonomgeving)
> buurtjes erachter gericht op specifieke doelgroep/leefstijl
> indicatief woningprogramma: gemengd programma, koop en (sociale) huur

Financieel
> oppervlakte 6,5 ha
> gemiddelde dichtheid 20-25 wo/ha
> circa 70% uitgeefbaar gebied
> een mix van marktconforme grondprijzen

Ontwikkelstrategie
> erven en buuurtjes van verschillende omvang mogelijk (15-50 woningen)
> geschikt voor PO, CPO en PM ontwikkeling
> erven: uitnodigingsplanologie
> buurtjes: prijsvraag/tender op visie en prijs

6,5 ha

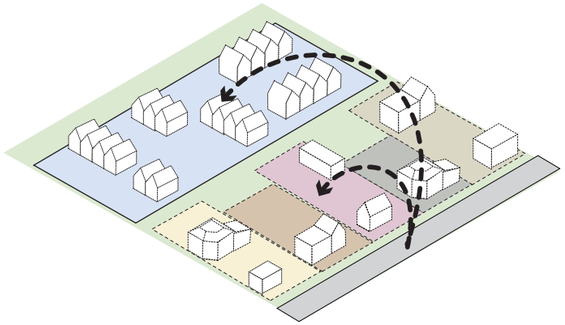
20 - 25 wo/ha

Programma:

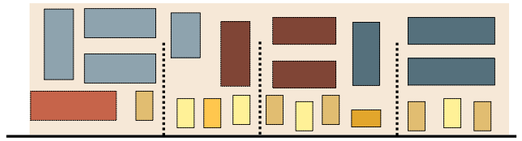
- RIJWONINGEN
- TWEEKAPPER
- VRIJSTAAND

Type opdrachtgeverschap:

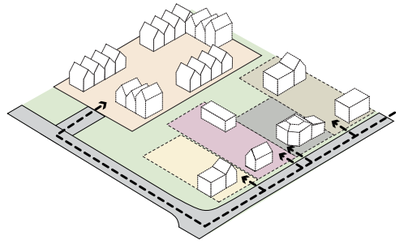
CPO PO PM



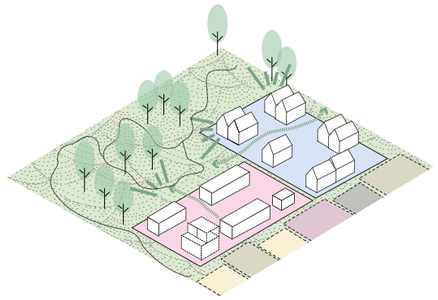
erven aan het lint, samenhangende, groene buurten erachter



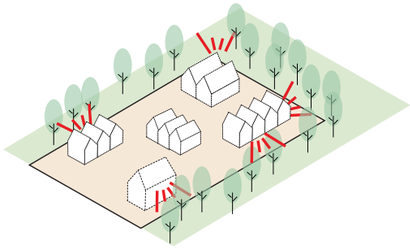
ruimte voor verschillende vormen van opdrachtgeverschap



ontsluiting van buurtjes via het lint

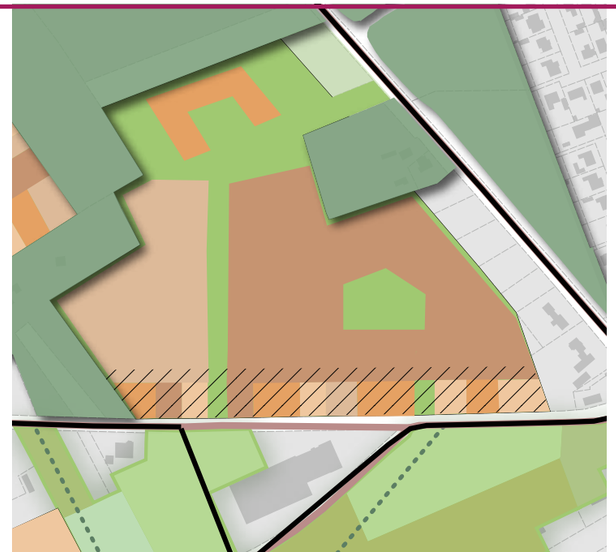


paden en groene doorzichten



aandacht voor beleving landschap vanuit de woonbuurtjes

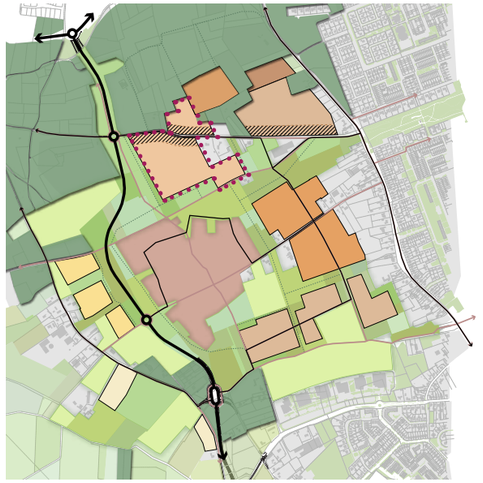
Van raamwerk ...



... naar nieuw gehucht in het bos

proefverkaveling slechts ter indicatie

Het gehucht tussen bos en open landschap
Dit gehucht ligt deels ten noorden en deels ten zuiden van de Eindhovensebaan, op de overgang van twee verschillende landschappen. Ook hier kan langs de Eindhovensebaan een gevarieerd lint ontstaan met ruimte voor ondernemerschap. Wonen en werken kunnen hier gecombineerd worden op erven van verschillende omvang. Deze menging van functies zorgt voor levendigheid en dynamiek in het gebied. Achter het lint liggen zowel aan de noord- als zuidkant samenhangende, groene buurtjes in het bos of in het meer open akkerlandschap.



Locatie van het gehucht tussen bos en open landschap.

SPELREGELS ONDERNEMERSLINT EN AKKERGEHUCHT

Ruimtelijk
> (ondernemers) erven langs het lint, daarachter samenhangende buurtjes
> akker/recreatie/boslandschap- overal voelbaar/zichtbaar dichtbij
> inprikkers vanaf Eindhovense baan, paden het bos en het groene raamwerk in
> waterberging richting plas Huysakkers en het bos
> duurzame groene randen naar het bos en landschap

Programmatisch
> mix van wonen/werken
> ondernemerschap langs het lint (niet hinderlijk voor de woonomgeving)
> buurtjes erachter gericht op specifieke doelgroep/leefstijl
> indicatief woningprogramma: gemengd programma, (sociale) huur en koop
> kleinschalige sportvoorziening, atelier, bakker, kapper, hovenier, conform dorpslinten veldhoven

Financieel
> oppervlakte 8 ha
> gemiddelde dichtheid 20-25 wo/ha
> erven 100% uitgeefbaar, buurtjes 70% uitgeefbaar gebied
> een mix van marktconforme grondprijzen

Ontwikkelstrategie
> erven en buurtjes van verschillende omvang mogelijk (15-50 woningen)
> geschikt voor PO, CPO en PM ontwikkeling
> erven: uitnodigingsplanologie
> buurtjes: prijsvraag/tender op visie en prijs

8,0 ha

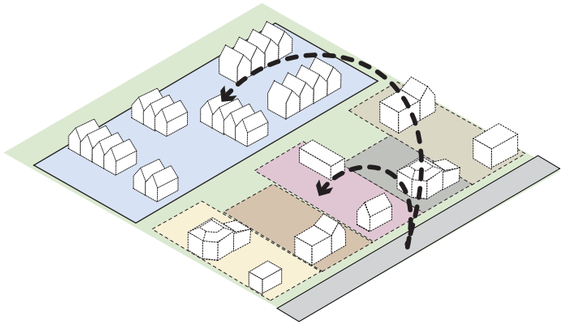
20 - 25 wo/ha

Programma:

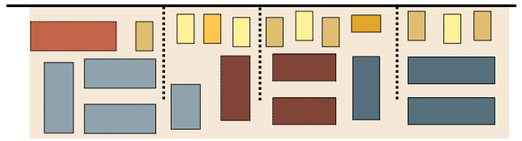
- RIJWONINGEN
- TWEEKAPPER
- VRIJSTAAND

Type opdrachtgeverschap:

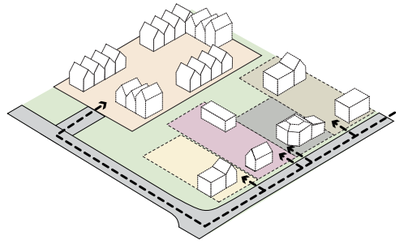
CPO PO PM



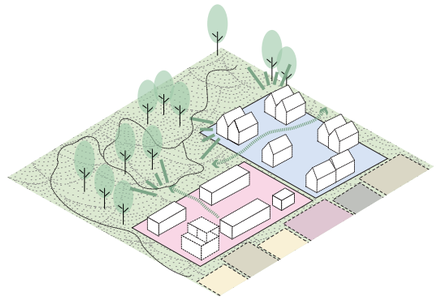
erven aan het lint, samenhangende, groene buurten erachter



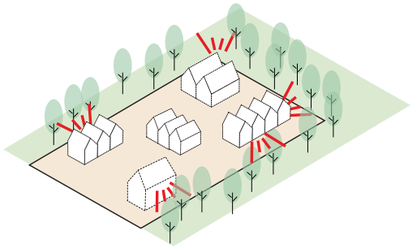
ruimte voor verschillende vormen van opdrachtgeverschap



ontsluiting van buurtjes via het lint



paden en groene doorzichten



aandacht voor beleving landschap vanuit de woonbuurtjes

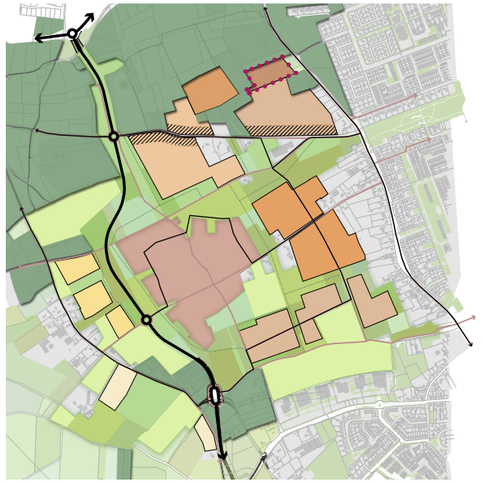
Van raamwerk ...

... naar nieuw gehucht op grens van bos en open landschap

proefverkaveling slechts ter indicatie

Het klooster

Wat verder naar het noorden boven de Eindhovensebaan ligt verscholen in het bos het Klooster. Het klooster is zowel toegankelijk vanaf de Eindhovensebaan aan de zuidzijde als de Sondervick (alleen voor langzaam verkeer) aan de oostzijde. Deze ‘special’ vormt een wat groter complex in het bos en leent zich voor een bijzonder woonconcept voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld wonen voor senioren waar zorg aangeboden/ingekocht kan worden. De korrel van de bebouwing is groter dan de andere gehuchten en leent zich bijvoorbeeld ook voor appartementen en verwijst naar de kloostercomplexen die veel in de regio voorkomen. Het complex heeft een markante entree en een monumentale oprijlaan.



Locatie van het klooster.

SPELREGELS KLOOSTER

Ruimtelijk
> kloostercomplex
> complex ligt omringt door bos
> oprijlaan vanaf Eindhovense baan en Sondervick (alleen l.v.), paden het bos in
> waterberging in het bos
> geen erfscheidingen/gebouwde buitenruimtes

Programmatisch
> wonen met zorg
> geschikt voor bv. vitaal grijs
> indicatief woningprogramma: gemengd programma, bijzonder geschikt voor appartementen
> mix van (sociale) huur en koop

Financieel
> oppervlakte 1,5 ha
> gemiddelde dichtheid 35-45 wo/ha
> circa 80% uitgeefbaar gebied
> een mix van marktconforme grondprijzen

Ontwikkelstrategie
> ontwikkelen als één complex
> PM ontwikkeling
> prijsvraag/tender op visie en prijs of 1 op 1 met corporatie/zorgpartij?

1,5 ha

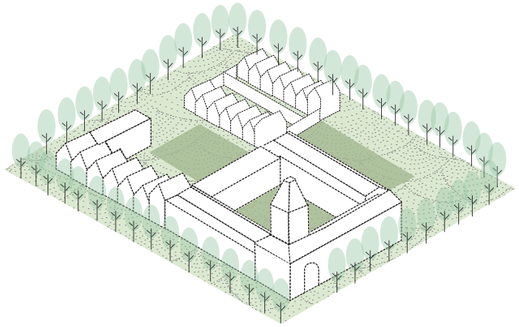
35 - 45 wo/ha

Programma:

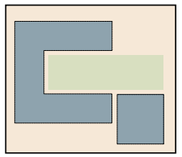
- RIJWONINGEN
- APPARTEMENTEN

Type opdrachtgeverschap:

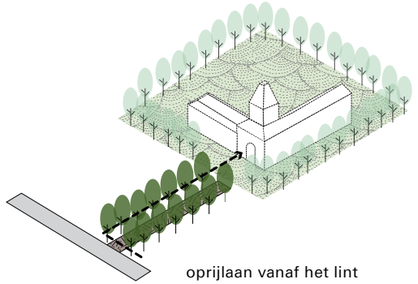
PM



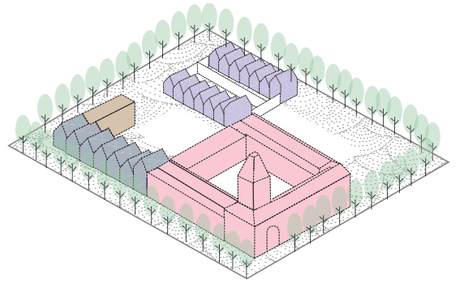
samenhangend complex in het bos



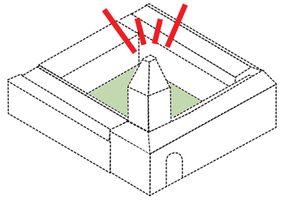
projectmatige ontwikkeling



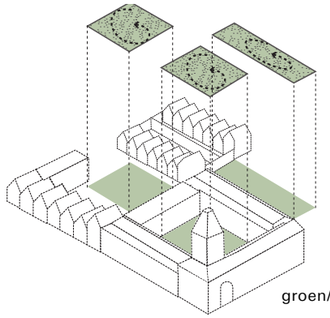
oprijlaan vanaf het lint



verschillende woningtypes mogelijk



ruimte voor een accent



groen/landschap meeontworpen

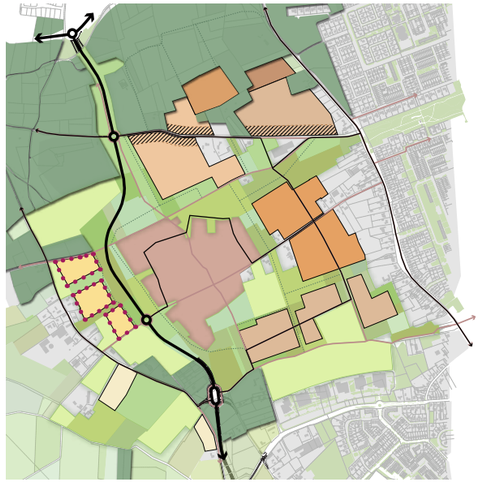
Van raamwerk ...

... naar het nieuwe klooster

proefverkaveling slechts ter indicatie

De landschappelijke erven

Ten westen van de Zilverbaan ligt het accent op het versterken van de kwaliteit van het landschap en het uitbouwen van biodiversiteit en natuur. Alleen zeer kleinschalige en bijzondere woonmilieus zijn hier toegestaan in een hele lage dichtheid. Het accent ligt op het uitbouwen en versterken van de kwaliteit van het landschap ten westen van de Zilverbaan en bebouwing is ondergeschikt aan het natuurlijke landschap. Er is ruimte voor een drietal erven waarbij alle kavels grenzen aan het landschap. De erven sluiten aan op het bestaande gehucht Zittard. Door het accent bij de erven te leggen op duurzaamheid en circulariteit worden natuur en landschap zo min mogelijk aangetast. Ook hier is het doel de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten door het toevoegen van wandelroutes.



Locatie van de landschappelijke erven.

SPELREGELS LANDSCHAPPELIJKE ERVEN

Ruimtelijk
> wonen op een erf in het landschap
> natuurlandschap
> minimale ontsluiting, uitbreiden lv. netwerk
> aansluiten op poelenloop
> geen harde grenzen met omgeving

Programmatisch
> wonen in het landschap
> geschikt voor meerdere leefstijlen: vitaal grijs maar ook techno geel (onthaasten in het landschap)
> indicatief woningprogramma: luxe/hoog segment huur en koop

Financieel
> oppervlakte 3,5 ha
> gemiddelde dichtheid 6 wo/ha
> erven zijn in principe 100% uitgeefbaar, groen raamwerk mee verpachten is een optie
> een mix van marktconforme grondprijzen

Ontwikkelstrategie
> projectmatige ontwikkeling of begeleid CPO
> thematische prijsvraag/tender, thema's circulair/autarkisch/duurzaam erf
> stad-land integratie

3,5 ha

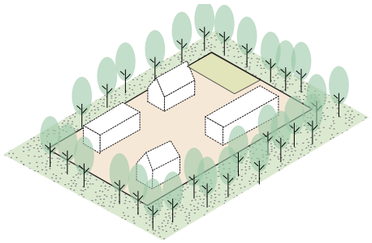
6 wo/ha

Programma:

- VRIJSTAAND
- TWEEKAPPER
- KORTE RIJTJES

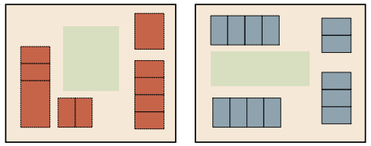
Type opdrachtgeverschap:

CPO PM PO

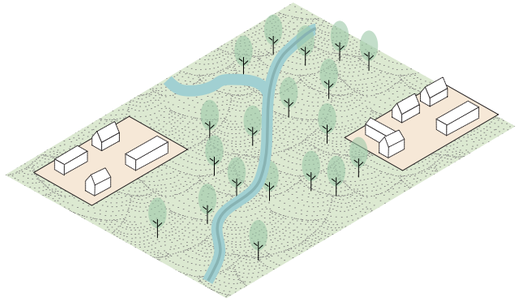


green edges

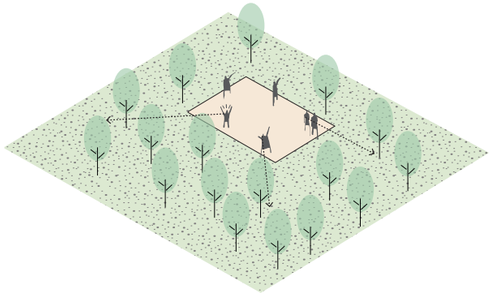
zeer zorgvuldig ontworpen clusters of erven



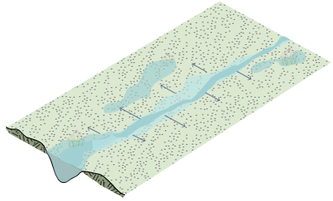
ruimte voor collectieven of projectmatige ontwikeling



bzijondere aandacht voor natuur- en landschapswontwikkeling



bijzondere aandacht voor natuurbeleving



waterberging verbonden met poelenloop

Van raamwerk ...

... naar landschappelijke erven

proefverkaveling slechts ter indicatie

Wonen in de natuur

Voor het wonen in de natuur geldt hetzelfde als voor de landschappelijke erven, wonen is echt ondergeschikt aan het natuurlijke landschap. Het bebouwingsconcept dient op een bijzondere manier in te spelen op de aanwezige natuur en de landschappelijke kwaliteiten. De bebouwing is geclusterd om de impact op het landschap en de benodigde ontsluiting te minimaliseren. Het is essentieel dat met de ontwikkeling juist de toegankelijkheid van het gebied vergroot wordt waarbij het accent ligt op extensieve recreatie.

Locaties van het nieuwe landgoed.

SPELREGELS WONEN IN DE NATUUR

Ruimtelijk
> landgoed wonen
> (nat) natuurlijk grasland/vegetatie
> minimale verharding/ontsluiting, informele paden voor extensief gebruik
> aansluiten/uitbouwen kwaliteit natuur en poelenloop
> geen harde grenzen met omgeving, gebouwde buitenruimtes

Programmatisch
> exclusief wonen in het natuur landschap
> vitaal grijs is kansrijke leefstijl
> indicatief woning programma: luxe/hoog segment huur en koop, ruime kavels
> andere mogelijke functies: natuurinfo centrum, kunst/beeldentuin

Financieel
> oppervlakte 2 ha
> gemiddelde dichtheid 3,5 wo/ha
> groen raamwerk mee verpachten als onderdeel van landgoed is een optie
> een mix van marktconforme grondprijzen

Ontwikkelstrategie
> landschapsontwikkeling als voorwaarde
> projectmatige ontwikkeling of begeleid CPO
> prijsvraag/tender met thema ‘duurzaam landgoed’
> stad-land integratie/ ruimte voor ruimte regeling

2,0 ha

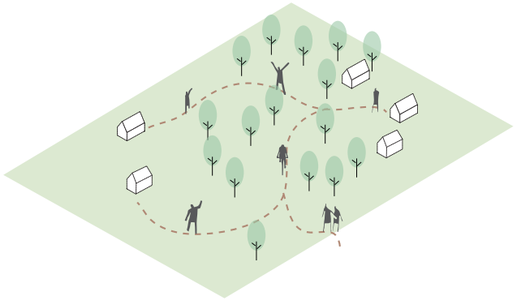
3,5 wo/ha

Programma:

- VRIJSTAAND

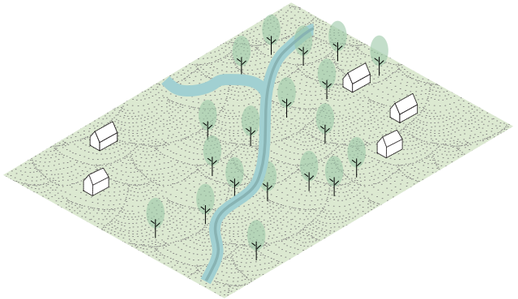
Type opdrachtgeverschap:

PM

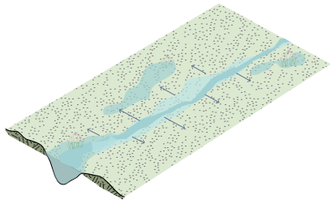


zeer zorgvuldig ontworpen clusters in de natuur

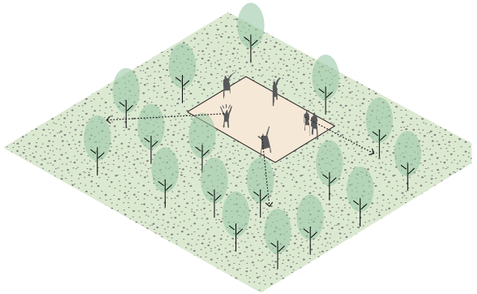
projectmatige ontwikkeling



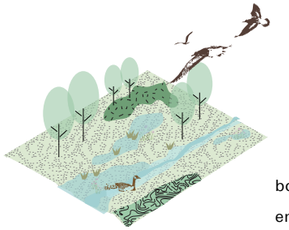
bijzondere aandacht voor natuur- en landschapswontwikkeling



waterberging verbonden met poelenloop



bijzondere aandacht voor natuurbeleving



bouwen aan natuurontwikkeling en biodiversiteit

Van raamwerk ...

... naar wonen in de natuur

proefverkaveling slechts ter indicatie

Aansluiting Ontwikkelvisie op Brainport Principles

Koesteren van Kwaliteit
Wij gaan uit van de kwaliteiten van de plek en de karakteristieken van het Brabantse landschap. Door het bestaande landschap en het typisch Brabantse kransakkerdorp als uitgangspunt te nemen voor Zilverackers en dat verder te versterken, bouwen we verder aan het landschap, maar gelijktijdig ook aan de verstedelijking van de regio op een herkenbare, eigentijdse manier.

Ruimte voor innovatie
We leggen niet alles vast maar laten ruimte voor initiatief. Processen worden zo ingericht dat bij de ontwikkeling van deelgebieden initiatiefnemers worden uitgedaagd om met innovatieve antwoorden te komen op de gesignaleerde trends en ontwikkelingen op onder andere het gebied van mobiliteit, sociale cohesie en inclusiviteit, nieuwe technologie, gezondheid, duurzaamheid en circulairteit en klimaatbestendig ontwerpen. Ook het openbaar gebied wordt op een niet-traditionele wijze ingericht. Beoordeling van initiatieven vindt deels plaats op basis van innovativiteit in plaats van geld.

Vraaggericht ontwerpen
We maken geen eindplan, maar anticiperen op nieuwe vragen vanuit de markt. We laten ons niet leiden door doelgroepen maar juist door leefstijlen en gaan op zoek naar nichemarkten die we een plekje kunnen geven binnen de gebiedsontwikkeling. We ontwikkelen vraaggericht, creëren ruimte voor initiatieven (PO, CPO) en stimuleren co-creatie, zo gaan we op zoek naar de 'wauw-factor' in het gebied.

Invloed voor bewoners
We geven bewoners een stem in het proces. Dit zullen deels de omwonenden van het gebied zijn maar met name de nieuwe bewoners van Zilverackers. Bewoners kunnen meedenken over de opzet van een nieuw buurtje, over de inrichting van de openbare ruimte, het groen en de speelplekken. En door bewoners invloed te geven in het ontwerp en de aanleg kun je ze ook betrekken bij het beheer van een buurt.

Onderscheidende milieus
De krans van gehuchten geeft elk gehucht een specifieke plek in het landschap. Dit leidt samen met de voorgestelde dichtheid tot een rijk scala van verschillende milieus die elk op een specifieke manier kunnen inspelen op leefstijlen, trends en ontwikkelingen. Bij alle milieus staat het landelijk wonen centraal, ontmoeten, inclusiviteit, sociale cohesie zijn daarbij naast de aanwezigheid van het landschap essentiele kernwaarden.

Benutting regionale schaal
De verankering van de sterke oost-west groenstructuur in het concept, waarbij stad en landschap op een logische manier met elkaar verbonden worden maakt dat de rand van de regio Eindhoven hier beter bereikbaar en toegankelijk wordt op regionale schaal. Door de aanleg van snelle fietsroutes wordt op regionale schaal woon-werk verkeer verbeterd. Maar ook in het aanbod van woonmilieus gericht op specifieke leefstijlen wordt de regionale schaal benut doordat we ons onder andere ook richten op regionale kenniswerkers.

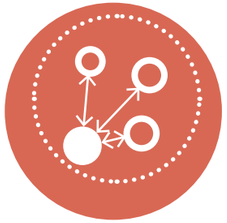
ruimte
voor innovatie

koesteren
van kwaliteit

invloed voor
bewoners

vraaggericht
ontwikkelen

onderscheidende
woonmilieus



benutting
regionale schaal

ONTWIKKEL-STRATEGIE

ONTWIKKELSTRATEGIE

Bij de nieuwe Ontwikkelvisie hoort ook een nieuwe strategie: hoe gaan we het doen? De volgende thema's staan centraal bij de ontwikkelstrategie:

Versnellen

de gemeente heeft de ambitie om te versnellen en meerdere 'smaken' gelijk aan te kunnen bieden. Doordat ontwikkelvlekken/ gehuchten een heel verschillend karakter kunnen krijgen is het straks mogelijk meerdere vlekken tegelijk te ontwikkelen. Hierdoor kunnen parallel aan de ontwikkeling van Huysackers ook al andere, niet concurrerende, gehuchten opgepakt gaan worden.

Uitnodigen

De gemeente Veldhoven heeft de ambitie om meer ruimte te creëren in de planvorming voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Particulier Opdrachtgeverschap (PO). In de nieuwe Ontwikkelvisie is naast traditionele marktpartijen ook ruimte voor initiatieven van derden. Deze manier van 'vraaggestuurd ontwikkelen' of 'uitnodigingsplanologie' biedt ook andere spelers, zoals bijvoorbeeld collectieven, de kans om zelf een kleiner gebied te ontwikkelen.

Kwaliteit borgen

Het feit dat de nieuwe Ontwikkelvisie meer vrijheid en flexibiliteit biedt betekent niet dat we de kwaliteit loslaten. We sturen echter wel op een ander abstractieniveau dan in het plan van 'De Drie Dorpen'. Het raamwerk en de ontwikkelvlekken geven de ruimte om te sturen op het ruimtelijk concept van een gevarieerde krans van gehuchten rondom Huysackers. Daarnaast is het essentieel om juist te sturen op de kwaliteit van het landschappelijk raamwerk.

Innoveren

De ambitie is om meer ruimte te bieden voor bijzondere en unieke woonmilieus. We willen door middel van prijsvragen/tenders, bijvoorbeeld met een 'fixed price', partijen uitdagen te excelleren op een bepaald thema (bijvoorbeeld nieuwe mobiliteit, water, duurzaam materiaalgebruik, energie, circulariteit, smart village, sociale cohesie, gezondheid of bewegen) en zo innovatie uit te lokken.

Flexibiliteit

We laten zo veel mogelijk los, maar door half jaarlijks te monitoren, en bij te sturen indien nodig, kunnen we goed inspelen op veranderende marktomstandigheden. Zoals de (woningbouw)ontwikkelingen in de regio en nieuwe vragen en kansen die zich voor doen. Ook kunnen we bijsturen als er bijvoorbeeld onvoldoende sociale woningen gerealiseerd worden.

Regie

De gemeente Veldhoven is eigenaar van een groot deel van de grond in het plangebied. Dat betekent dat de gemeente zelf aan het roer staat van deze ontwikkeling en de touwtjes in handen heeft. Immers, de gemeente maakt het bestemmingsplan, bepaald welk gebied wanneer aan bod is en welke spelregels meegegeven worden.

Hoe zetten we deelgebieden op de markt?

Het kransakkerdorp Zilverackers moet binnen die kaders het imago krijgen van een woningbouwlocatie waar woonconsumenten met eigen ideeën en initiatieven ontwikkeling en realisatiekansen krijgen. Er wordt een stimulerende marketing opgezet om nieuwe markten aan te boren die uiteindelijke vorm krijgen in projecten op basis van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Ruim baan dus voor initiatieven die het wonen in Zilverackers verrijken.

Innovatief ingestelde ontwikkelaars zullen worden uitgedaagd om in Zilverackers hun ambities waar te maken. Ambities die passen binnen de Brainport Principles. Op basis van uitdagende planconcepten worden passende afspraken gemaakt over het ontwikkelingsproces om te komen tot feitelijke realisering van het planconcept.

Ambities en innovaties kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op smart mobility, een gezonde woonomgeving, een volgende stap in duurzaamheid, de slimme woonomgeving of de ontwikkeling van een bijzondere woonbuurt zoals een ecobuurt voor mensen met een gemeenschappelijke leefstijl.

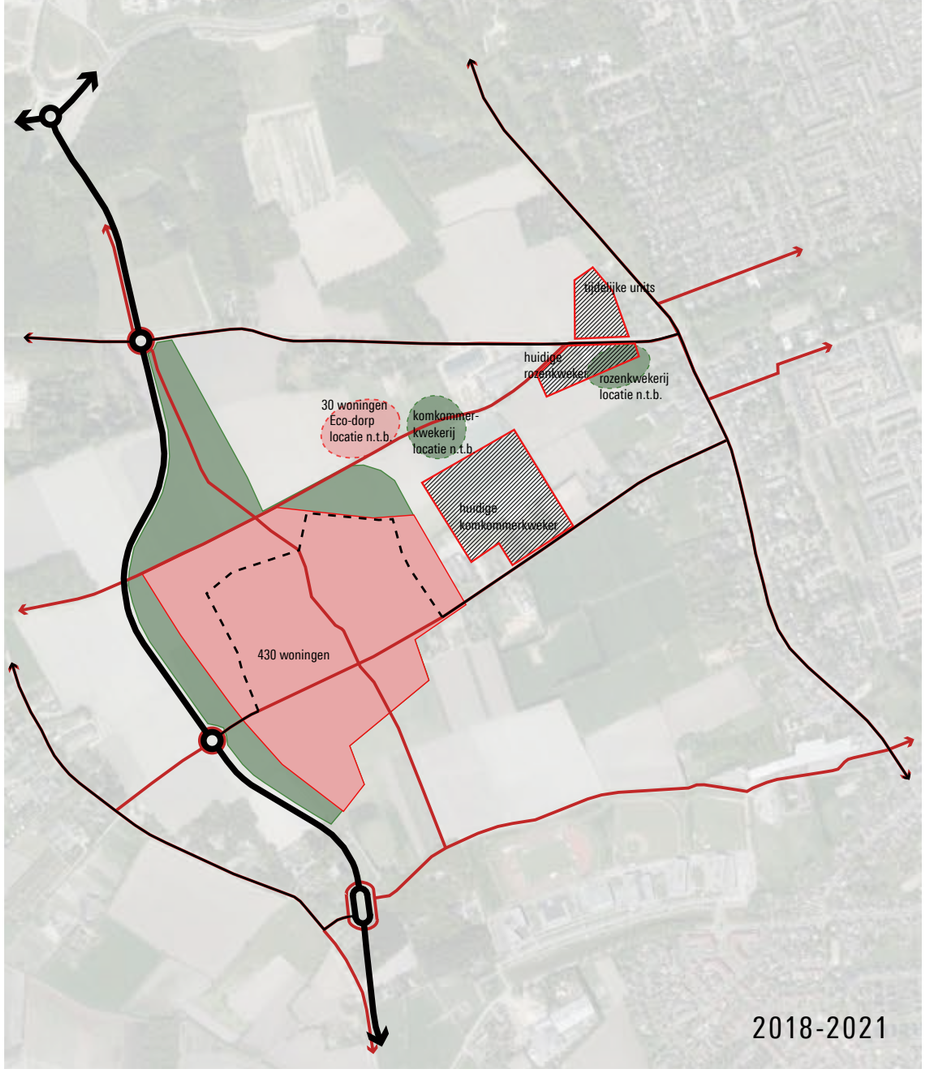
Planologische vertaling en regionale afstemming

Het nieuwe planconcept is niet passend binnen de vigerende bestemmingsplannen ‘De drie dorpen, fase 2 Zilverackers’ en ‘Kernrandgebied’. Om het kransakkerdorp te kunnen realiseren, wordt een nieuw bestemmingsplan voor de gehele ontwikkeling opgesteld en in procedure gebracht.

De druk op de woningmarkt is hoog. De wens is dan ook om de bouw van woningen te versnellen. Om hier zoveel mogelijk op in te spelen worden, voorafgaand aan het nieuwe bestemmingsplan voor de gehele ontwikkeling, bestemmingsplannen passend binnen de huidige woonbestemmingen en passend binnen het nieuwe planconcept in procedure gebracht. Deze werkwijze is ook gevolgd bij Huysackers. Op deze manier kan de bouw worden versneld en wordt het nieuwe planconcept niet gefrustreerd. Bij de keuze voor de betreffende gebieden is de aansluiting bij de doelgroepen, maar ook het creëren van een afgerond buurtschap bepalend.

Het op te stellen bestemmingsplan voor de gehele ontwikkeling wordt zodanig vormgegeven dat flexibiliteit mogelijk is en de faseerbaarheid wordt ingebed. Ten aanzien van de faseerbaarheid worden in het bestemmingsplan gebieden aangewezen met een directe bouwtitel en gebieden met een uitwerkingsplicht. De gebieden worden zodanig gekozen dat bij een afnemende vraag naar woningen altijd sprake is van een afgerond geheel.

Bij het opstellen van de bestemmingsplannen worden de gebieden met de directe bouwtitels en de uitwerkingsplichten nader bepaald.



Legenda

- Fase 1 bouw
- Fase 1 groen/landschap
- Autowegen
- Fietspaden
- Belemmeringen
- Zoeklocaties

*Exacte aantallen en grenzen zijn nader te bepalen

Fasering en planning

De ontwikkeling van Zilverackers zal afhankelijk van de vraag en de economische situatie 10-15 jaar in beslag nemen. Het streven is altijd meerdere milieus tegelijk te ontwikkelen maar ook altijd ruimte te bieden aan zowel projectmatige bouw, CPO's en particulier opdrachtgeverschap. De prioriteit ligt vooral bij het anticiperen op ideeën van zowel particulieren als ontwikkelaars, innovatieve ideeën die een verdere kwaliteitsimpuls geven aan Zilverackers. Initiatieven die daaraan voldoen kunnen invloed hebben op de fasering. Grofweg wordt nu gedacht aan de volgende deelfasen tot 2030 (zie ook de verbeelding op de volgende pagina's.):

Fase 1 2018-2021
- Huysackers, circa 430 woningen.

Fase 2 2020-2023
- Westelijk deel van De Erven, circa 75 woningen.
- Eerste deel van Het Gehucht, circa 50 woningen.
- Het Klooster, circa 80 woningen.
- Bosvilla's, circa 30 woningen.
- Noordelijk deel van het Bosackergehucht, circa 50 woningen.
- Noordelijk deel van de Landschappelijke erven, circa 7 woningen.
- Wonen in de natuur, circa 5 woningen.

Fase 3 2023-2030
- Zuidoostelijk deel van het Bosackergehucht, circa 170 woningen.
- Ackergehucht, circa 140 woningen.
- Afronden Het Gehucht, circa 120 woningen.
- Oostelijk deel van De Erven, circa 100 woningen.
- Landschappelijk erven, circa 14 woingen.
- Wonen in de natuur, circa 5 woningen.

Legenda

- Fase 2 bouw
- Fase 2 groen/landschap
- Autowegen
- Fietspaden

*Exacte aantallen en grenzen zijn nader te bepalen

Legenda

- Fase 3 bouw
- Fase 3 groen/landschap
- Autowegen
- Fietspaden

*Exacte aantallen en grenzen zijn nader te bepalen

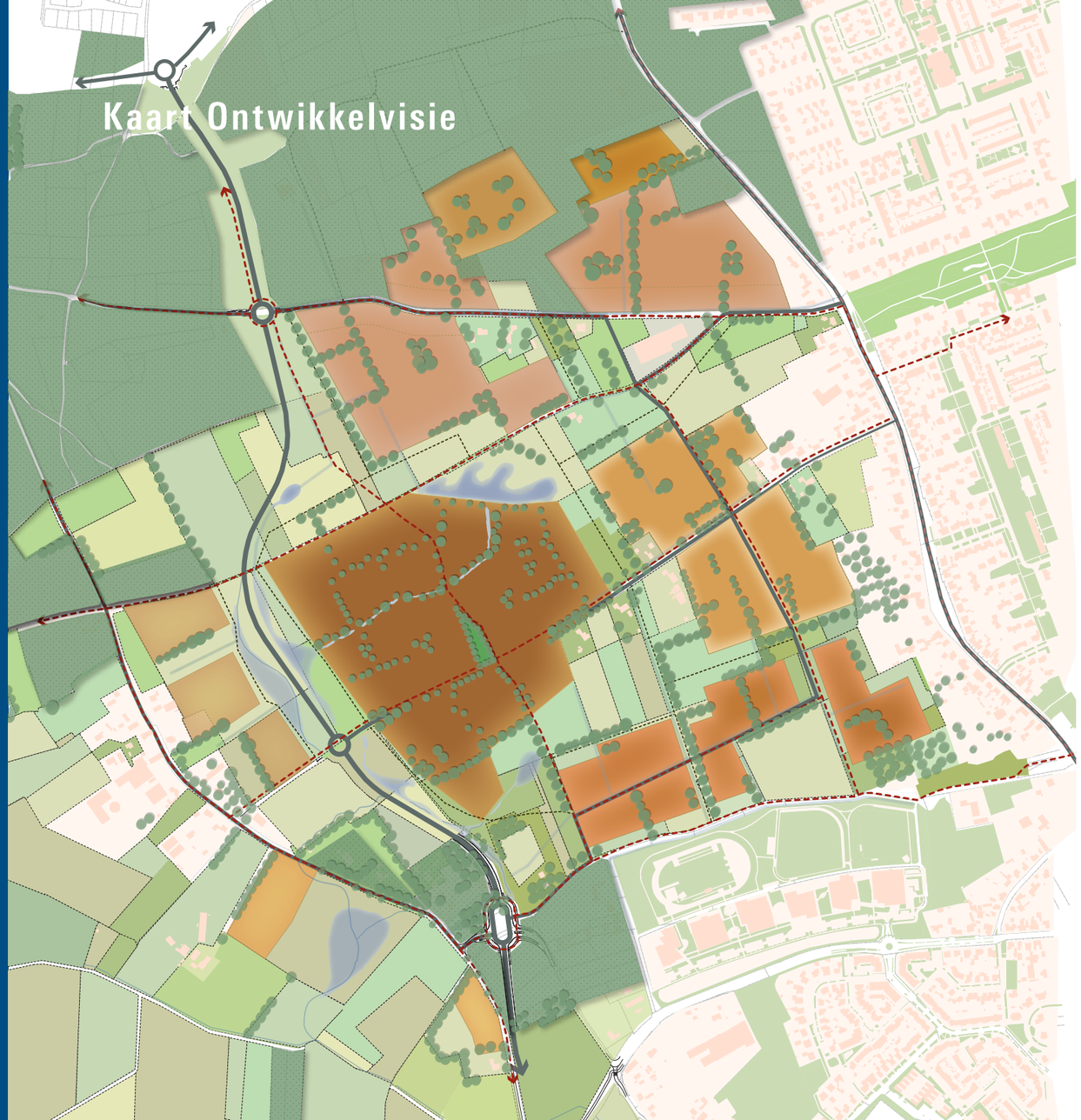
BIJLAGEN

Scenario 1 De Drie Dorpen

Scenario 2 Onthaast wonen

Scenario 3 Landschappelijk wonen

Scenario 4 Wild Wonen



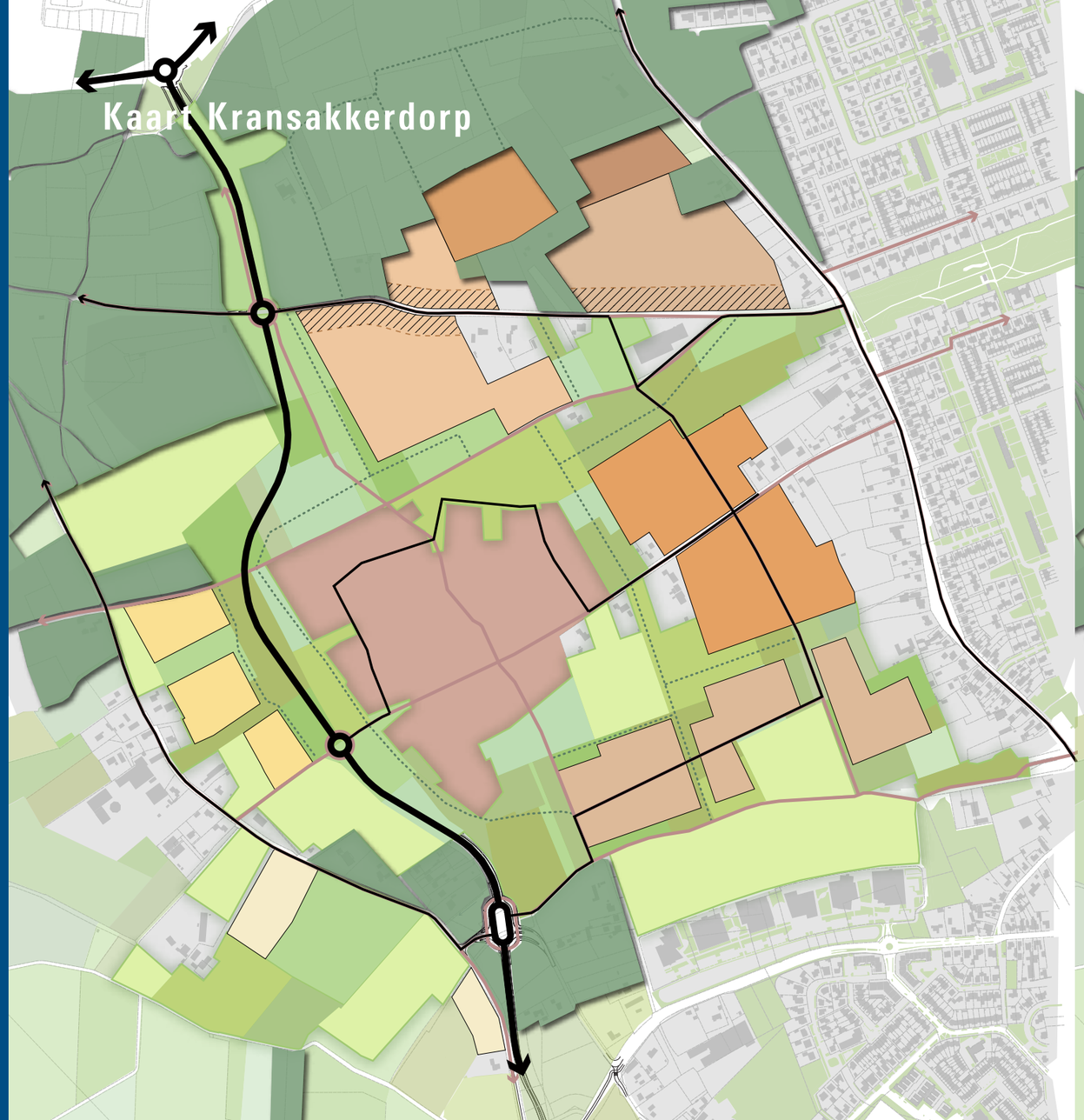
Kaarten Ontwikkelvisie

Bij de Ontwikkelvisie hoort de hiernaast afgebeelde kaart waarin de visie is verbeeld. Bij deze kaart is een aantal facetkaarten gemaakt waarin verschillende facetten van de Ontwikkelvisie worden uitgelicht.

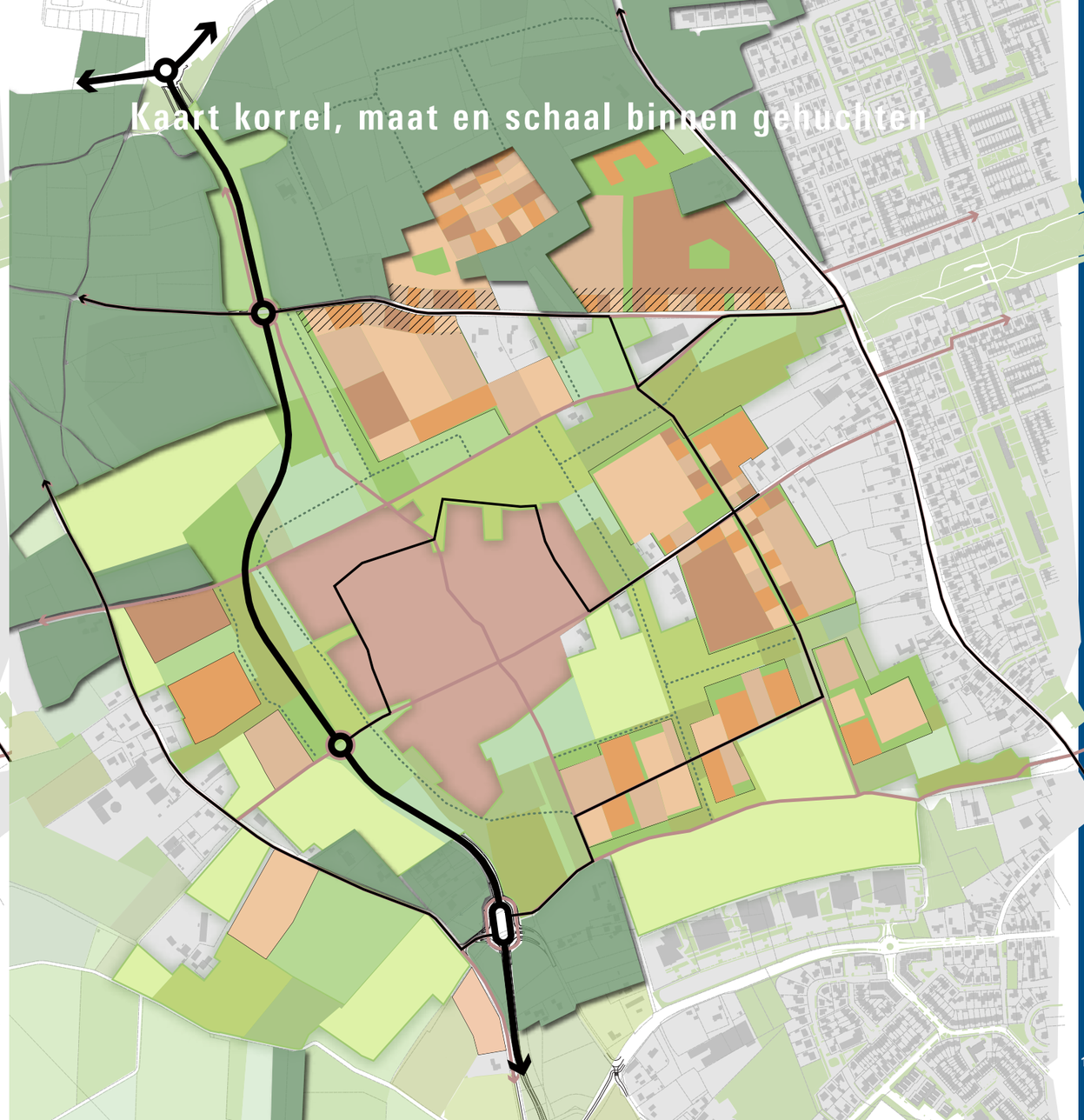
Zo is er een kaart waarin het ‘kransakkerdorp’ met de verschillende gehuchten duidelijk herkenbaar is.

En is er een ‘korrelkaart’ gemaakt waarin met verschillende kleurtjes (korrels), de mogelijke maat en de schaal binnen de ontwikkelvelden is weergegeven. De kaart laat zien waar lintachtige bebouwing tot de mogelijkheden behoord met de uitgifte van bijvoorbeeld particuliere kavels. Daarnaast laat de kaart zien wat de omvang van buurtjes en erven kan zijn en dus hoe de afzonderlijke gehuchten weer op te delen zijn in kleinere ontwikkelingen indien gewenst. Deze kleinere ontwikkelingen zijn met name ook interessant als het gaat om vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap of vormen van mede opdrachtgeverschap.

Kaart Kransakkerdorp



Kaart korrel, maat en schaal binnen gehuchten



Verslag participatieavonden

Tijdens het proces zijn drie participatie avonden georganiseerd. De eerste avond was met direct belanghebbenden/stakeholders uit het plangebied, de tweede avond was een klankbordavond met professionals, de derde avond had een openbaar karakter en was voor alle geinteresseerde inwoners van Veldhoven. Onderstaand een kort verslag van de drie bijeenkomsten.

Avond 1: Inwoners en grondeigenaren
Er waren circa 35 personen aanwezig. De genodigden uit het gebied stelden al bij de inleiding van de wethouder veel vragen. Zo is men benieuwd naar de haalbaarheid en planning en wat er veranderd voor de woningen, die voorheen waren weg bestemd. De gemeente is over dit laatste met de provincie in gesprek. Er waren vragen over de tijdelijke huisvesting en de “spelregels” voor bijvoorbeeld het “ondernemerslint”. Ook de ontsluiting en bereikbaarheid en de beoogde voorzieningen kwamen aan de orde. De meeste vragen zijn tijdens de presentatie beantwoord.

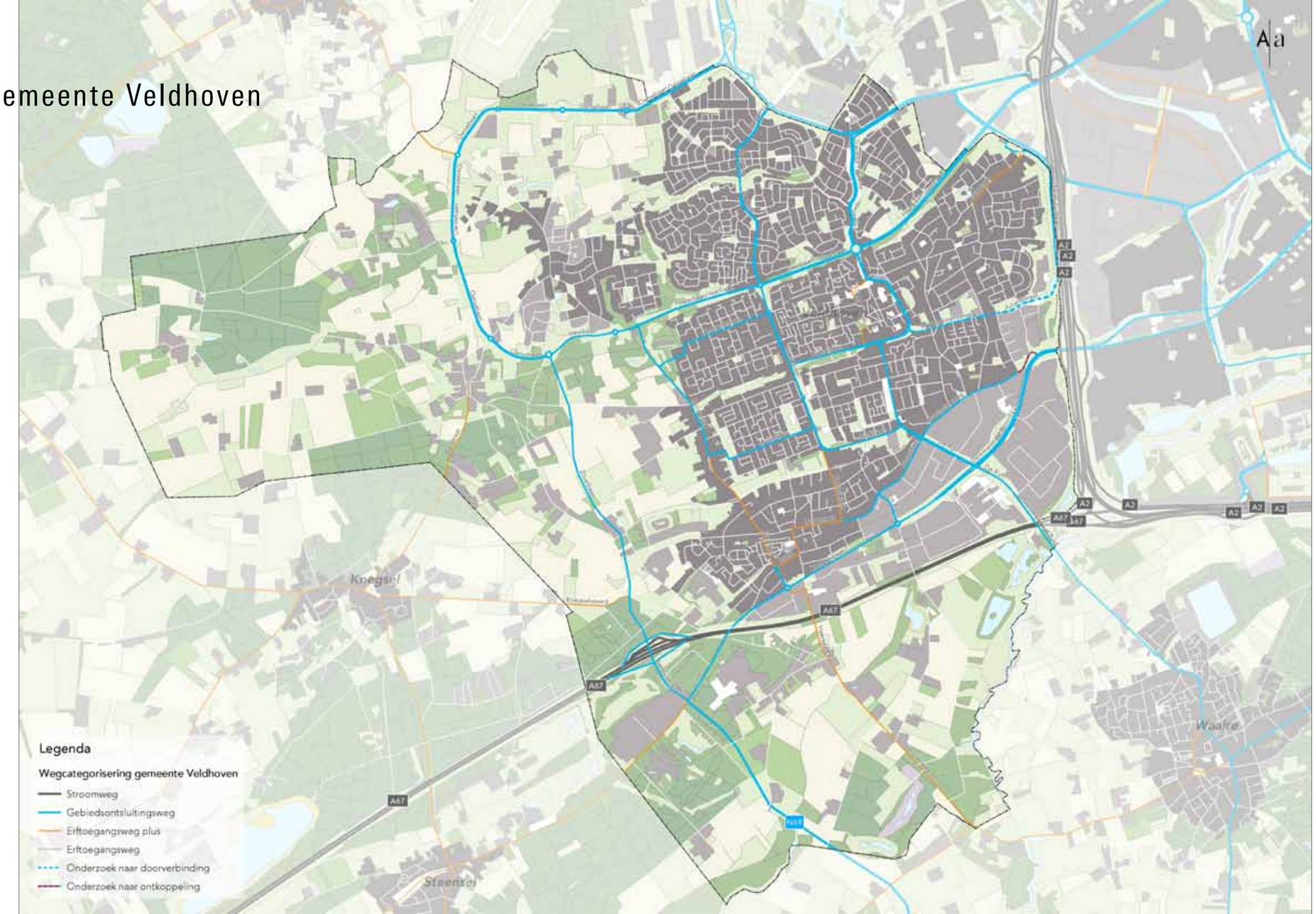
De meeste mensen zijn enthousiast over de nieuwe koers waarin vooral de diversiteit aan woonmilieus met veel groen aanspreekt. De avond was niet bedoeld om op individuele situaties in te gaan, dus zijn er vervolgafspraken gemaakt.

Avond 2: Vastgoedprofessionals
De avond is door circa 40 personen bezocht, diverse adviseurs, makelaars, ontwikkelaars, corporaties, beleggers en vastgoedadviseurs. Na de plenaire presentatie is in groepen gediscussieerd over de nieuwe koers, de strategie en de verschillende doelgroepen en leefstijlen. Partijen zien veel mogelijkheden en potentie in het nieuwe concept dat getuigd van visie en ambitie. Men is benieuwd hoe marktpartijen en/of CPO initiatieven hierin in de toekomst een rol kunnen krijgen. Men is kritisch over tenders (geldverspilling) en pleit voor bouwteams en snel schakelen (markt is nu goed). Daarbij zou overheid moeten faciliteren en de kennis en innovaties van marktpartijen moeten benutten. Een selectie van marktpartners zou gebaseerd moeten zijn op kwaliteit en niet op grondprijs. ‘Vitale ouderen’ zijn een interessante doelgroep, maar er wordt gepleit voor een gezonde mix van leeftijden en inkomens. Er wordt aandacht gevraagd voor ouderen (gelijkvloers) ook in relatie tot toenemende zorg. Hierbij spelen betaalbaarheid en nabijheid voorzieningen een rol. Kenniswerkers in relatie tot goede (fiets)verbindingen naar werkgelegenheid zijn een kans, maar er wordt ook gewaarschuwd voor een concentratie van expats in één buurt. Ook duurzaamheid en ‘eco’ is kansrijk in beoogde groene woonmilieus in Zilverackers.

Avond 3: openbare avond
Tijdens de openbare avond (ca. 50 personen) bleken ook veel aanwezigen enthousiast over de nieuwe mogelijkheden voor wonen in het groen. Na de presentatie kon men op de info-markt een vlag planten in het gehucht naar keuze met een woning naar keuze. Daarnaast was er volop mogelijkheid om vragen te stellen over trends en ontwikkelingen en de nieuwe Ontwikkelvisie. Ook was er een stand met informatie over Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Aanwezigen konden ideeën achterlaten en een enquete invullen over een droomwoning.

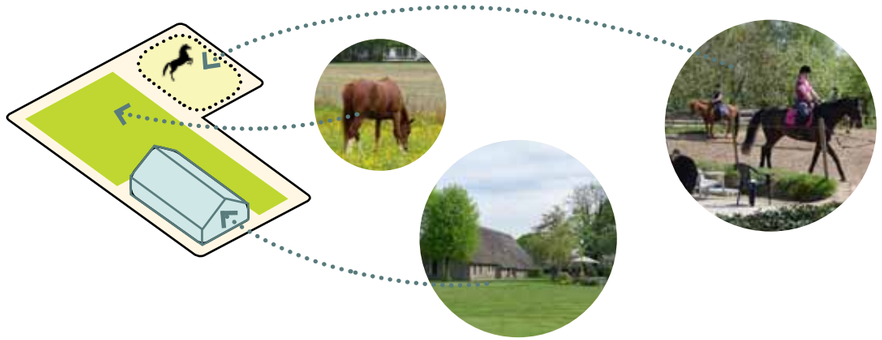
Tijdens alle avonden hebben we veel instemmende geluiden gehoord en enthousiaste reacties op de ambitie om groene en bijzondere gehuchten te maken in Zilverackers.

Wegcategorisering gemeente Veldhoven



Inspiraties

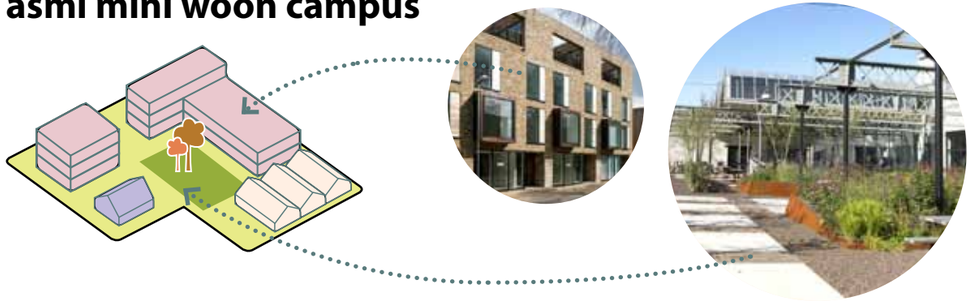
gedeelde hobby
erf met klusschuur



paarden buurtschap met paardenbak/weide

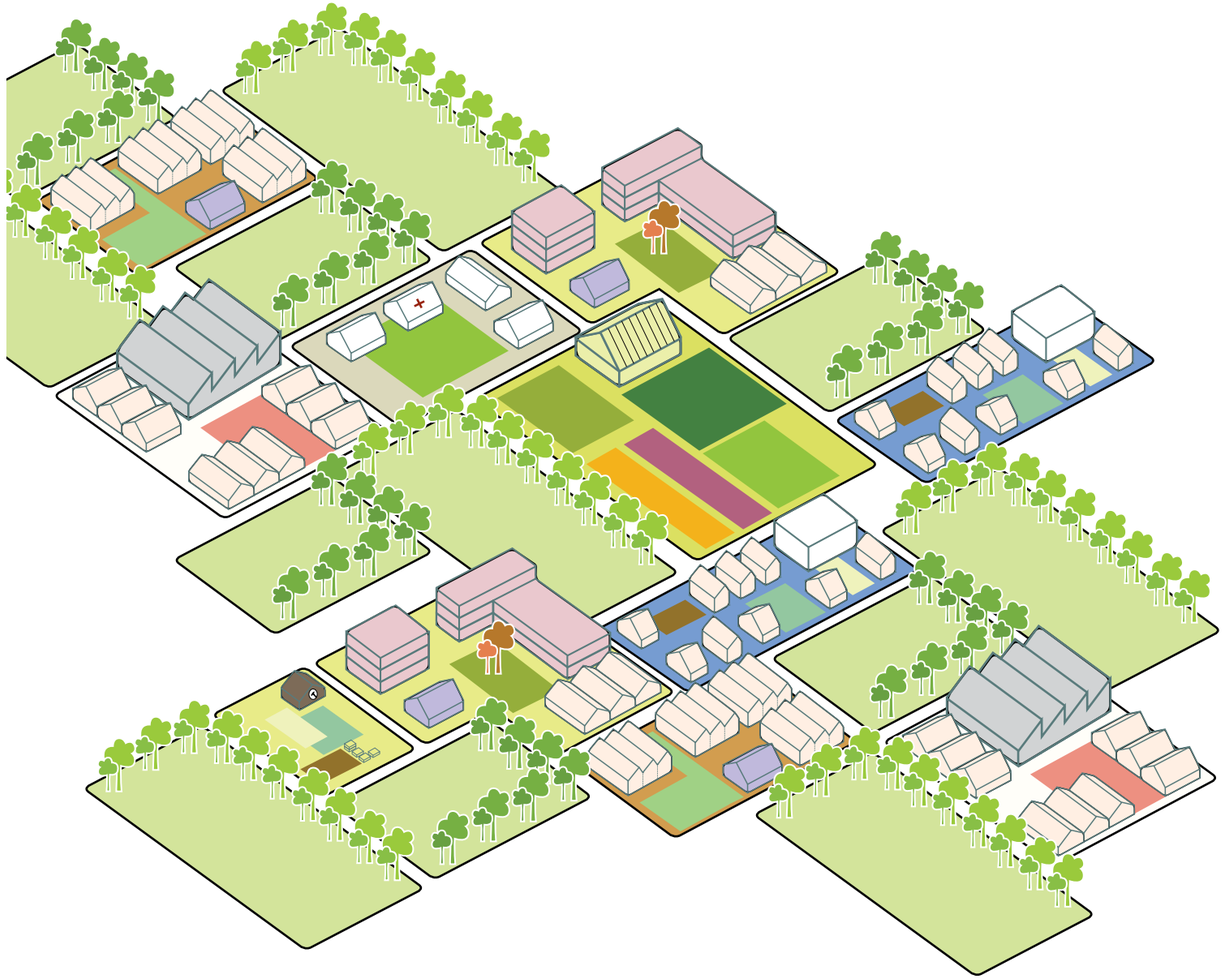
ondernemers erf met woonwerk units

asml mini woon campus



starters veld met tiny houses

kunstenaars collectief met beeldentuin



Colofon

Veldhoven
Augustus 2018
Projectnummer 3175

Ontwerp SVP Architectuur en Stedenbouw

In opdracht van Gemeente Veldhoven

Vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven
d.d. 30 oktober 2018

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt zonder vooraf schriftelijke toestemming van SVP Architectuur en Stedenbouw

SVP
architectuur en stedenbouw

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17
Postbus 465
3800 AL Amersfoort

telefoon: **033 470 11 88**
e-mail: **info@svp-svp.nl**
internet: **www.svp-svp.nl**