

Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers





land-id
Mauvestraat 66
6813 JN Arnhem
Contactpersoon: L. van der Vegt
E. loesvandervegt@land-id.nl
Tel. 06-50 122 660
www.land-id.nl

in samenwerking met:

deltavormgroep



Deltavormgroep bv
landschapsarchitectuur stedenbouw civiele techniek
Postbus 9842
3506 GV Utrecht
contactpersoon: M. Huls
www.deltavormgroep.nl



In opdracht van:

Gemeente Veldhoven
Meiveld 1
5501 KA Veldhoven
Contactpersoon: H. Ellerbroek



Inhoudsopgave

1 Inleiding	5	4 Atelier	29
		Analyse atelier	33
2 Programma van eisen	7		
3 Analyse	11	5 Gebiedsvisie voor het landschap	35
Landschapselementen 1900	13		
Transformatie landschap 1900 – nu	13	6 Uitwerking gebiedsvisie	39
Geomorfologie	15	De bossen	41
Beplantingselementen 1998	15	Het natuurlijke beekdal	45
Landschapsstructuur 1990	17	De dorpsweiden	49
Massa / ruimte huidige situatie	17	Visiekaart	53
Randvoorwaarden uit beleid SZ	19	Zichtlijnen over de diagonalen	55
Randvoorwaarden uit beleid landschap	19	Waterberging en duurzaamheid	57
Ruimtelijk historische waarden	21	Beplantingsstructuur	59
Randvoorwaarden uit beleid recreatie	21	Groenbeheer	63
Randvoorwaarden uit beleid natuur en water	23	Groen in de dorpen	65
Aandachtsgebied vleermuizen	23	Activiteiten / functies	69
Aandachtsgebied vogelrichtlijnsoorten	25		
Natuurcompensatie	27	7 Realisatie en vervolgstappen	73

Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers





1 Inleiding

Aanleiding en ambitie

De gemeente Veldhoven heeft de ambitie in Zilverackers een bijzonder gebied te realiseren met dorpen in het groen. De basis hiervoor is gelegd in het Masterplan voor Veldhoven West, dat uit gaat van het realiseren van een aantal dorpen of gehuchten in het Kempische landschap. De dorpen zullen daarbij zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap. Streven is om karakteristieke kenmerken van het landschap en de bestaande dorpen, zoals de houtwallen, de padenstructuur en de bebouwing zoveel mogelijk te handhaven en op te nemen in het ontwerp van Zilverackers.

In deze ambitie vormt het bestaande landschap en de bestaande karakteristiek van het gebied een belangrijke basis van de toekomstige karakteristiek van Zilverackers. De gemeente Veldhoven heeft Land-id gevraagd de uitgangspunten uit het masterplan uit te werken in een gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers.

Werkwijze

Deze gebiedsvisie geeft een beeld op welke manier het landschap rondom de dorpen ingevuld kan worden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de randvoorwaarden die voortkomen uit vaststaand beleid en wettelijke kaders en de wensen en ambities die gedurende de planvorming van Zilverackers naar voren zijn gebracht.

De harde randvoorwaarden geven een beeld van die groenelementen die vastgelegd moeten worden om de planvorming van Zilverackers op een juiste manier te kunnen doorlopen en om het behoud en de ontwikkeling van de bestaande kwaliteiten van het gebied te waarborgen. Dit groene "casco" van Zilverackers wordt in fase twee beleidsmatig in een bestemmingsplan vastgelegd.

Het verdere landschap van Zilverackers bestaat uit vrij in te vullen gebieden. Voor de invulling van het landschap wordt in de gebiedsvisie een indicatie gegeven van de invulling. De exacte invulling wordt later, samen met mogelijke initiatiefnemers vormgegeven.

Doel

De gebiedsvisie geeft inzicht in de programma onderdelen voor het "casco" van het landschap van Zilverackers en de eventuele locatie van deze onderdelen. Daarnaast biedt de gebiedsvisie inzicht in de mogelijke invulling (wensen en ambities) voor het totale landschap van Zilverackers.

Proces

Hieronder volgen de stappen, die zijn doorlopen om tot de gebiedsvisie voor het landschap te komen.

Het programma van eisen was de eerste inhoudelijke stap om te komen tot een gebiedsvisie. In het volgende hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies uit het programma van eisen voor het groen van Zilverackers weergegeven.

Naast het beleid is een analyse gemaakt van het huidige landschap van Zilverackers (hoofdstuk 3). Hierin staan o.a. de belangrijkste ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten, de cultuurhistorische waarden en de aandachtspunten vanuit natuur.

Om de stap, vanuit het programma van eisen en de analyse, te kunnen zetten naar een gebiedsvisie is samen met de betrokken ambtenaren een atelier gehouden. Gedurende het ambtelijk atelier zijn de wensbeelden en verwachtingen onderling afgestemd. Aan de hand van referenties wordt een mogelijk kaartbeeld geschetst. De uitkomsten van dit atelier staan in hoofdstuk 4.

Mede aan de hand van de uitkomsten van het ambtelijk atelier is de gebiedsvisie op kaart getekend. Deze (indicatieve) inrichting geeft vorm aan het programma in kaart en beeld. Aan de hand van de kaart is plekgewijs aangegeven waar het programma kan plaatsvinden. Beelden geven een richtlijn voor mogelijke inrichting van de verschillende deelgebieden. Landschapstype, mogelijke begroeiing en vegetatie, bijbehorend beheer en programma worden uiteengezet in hoofdstuk 5 en 6.

Tot slot wordt ingegaan op de realisatie en de vervolgstappen die genomen worden, na vaststelling van de gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers.



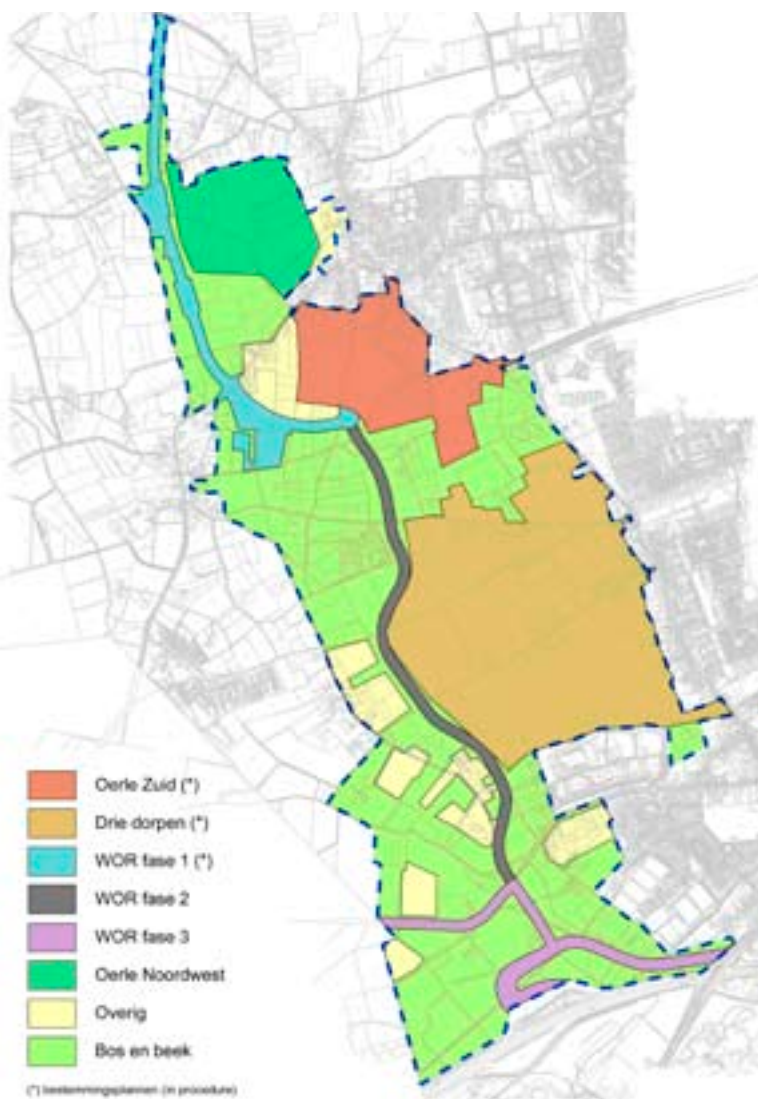
2

Programma van eisen





lokatie Silverackers
en studiegebied



indicatieve begrenzing
bestemmingsplannen Silverackers

Programma van eisen

Het programma van eisen is opgesteld als start van het ontwerpproces. Het programma van eisen bevat zowel eisen als ambities. De eisen komen voort uit de verzameling van bestaande documenten over de bestaande situatie, vastgesteld beleid en wettelijke eisen. Deze dienen als harde randvoorwaarden en bieden een kader bij het ontwikkelen van de gebiedsvisie.

De wensen die in het programma van eisen zijn benoemd zijn in het voorgaande proces aangedragen door actieve partijen in het gebied. Een aantal professioneel georganiseerde partijen in het gebied zijn gedurende het proces van de gebiedsvisie gevraagd mee te denken. De wensen voor het gebied worden in de vervolfasen van het proces verder aangevuld.

Gesprekken met de direct betrokken beleidsmedewerkers van de gemeente hebben het programma van eisen aangevuld met harde randvoorwaarden en wensen voor het groen in Zilverackers. De veldbezoeken hebben inzicht gegeven in de bestaande kwaliteiten van het gebied en de kansen die er liggen voor de landschapsontwikkeling. Voor dit programma van eisen hebben we ons geconcentreerd op eisen die betrekking hebben op de landschappelijke elementen van Zilverackers.

De belangrijkste conclusies uit het programma van eisen zijn:

- Het Masterplan voor Veldhoven West gaat uit van het realiseren van een aantal dorpen of gehuchten in het Kempische landschap, waarbij de dorpen zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap.
- Door de combinatie van stedelijke en landschappelijke invloeden krijgt Zilverackers een vernieuwende identiteit, gekenmerkt door levendige buurten in een karakteristieke landschappelijke groene omgeving.
- Streven is om karakteristieke kenmerken van het landschap en de bestaande dorpen, zoals de houtwallen, de padenstructuur en de bebouwing zoveel mogelijk te handhaven en op te nemen in het ontwerp van Zilverackers.
- Op basis van de landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger kan Zilverackers worden opgedeeld in vijf verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke eenheden met ieder een eigen identiteit.

- De dorpsranden vormen een overgangszone naar het halfopen landschap en hebben een lage bebouwingsdichtheid met groen tussen de bebouwing en tussen de verschillende dorpen.
- Het landschap wordt gekenmerkt door coulissen van hoger opschietend groen en bomen aan de randen van de dorpen en ruige open grasvlaktes met een informele padenstructuur hiertussen. Het coulissenlandschap zal in hoofdzaak een recreatieve en esthetische waarde krijgen.
- Om aan te sluiten bij het huidige landschappelijke beeld rond Kempendorpen wordt uitgegaan van een coulissenlandschap met verre doorzichten over de diagonalen richting het bosgebied, het beekdal en het groene hart.
- Het open groen dringt door tot in de kern van het bebouwde gebied, zodat een verweving ontstaat tussen bebouwd gebied en groen.
- De groenstructuren van Zilverackers zullen aansluiten op de groenstructuur van de bestaande stad.

Plangebied

Een belangrijk kader voor het project is het plangebied. Voor de gebiedsvisie is het plangebied overeenkomstig met de structuurvisie aangehouden. Hierbij heeft de uitwerking van de visie zich voornamelijk gericht op de groene gebieden uit de structuurvisie. Het studiegebied gaat verder dan alleen het groene deel en bekijkt tevens op hoofdlijnen de betekenis van het groen voor bebouwingslocaties met daarbij inbegrepen het plangebied van Oerle Zuid. Bovendien is het studiegebied ruimer dan het plangebied, om de betekenis van het landschap van Zilverackers in de context van de omgeving te zien.

De structuurvisie en de gebiedsvisie voor het landschap vormen de basis voor een aantal bestemmingsplannen. De kaart hiernaast geeft de indicatieve grenzen van de bestemmingsplannen van Zilverackers aan.





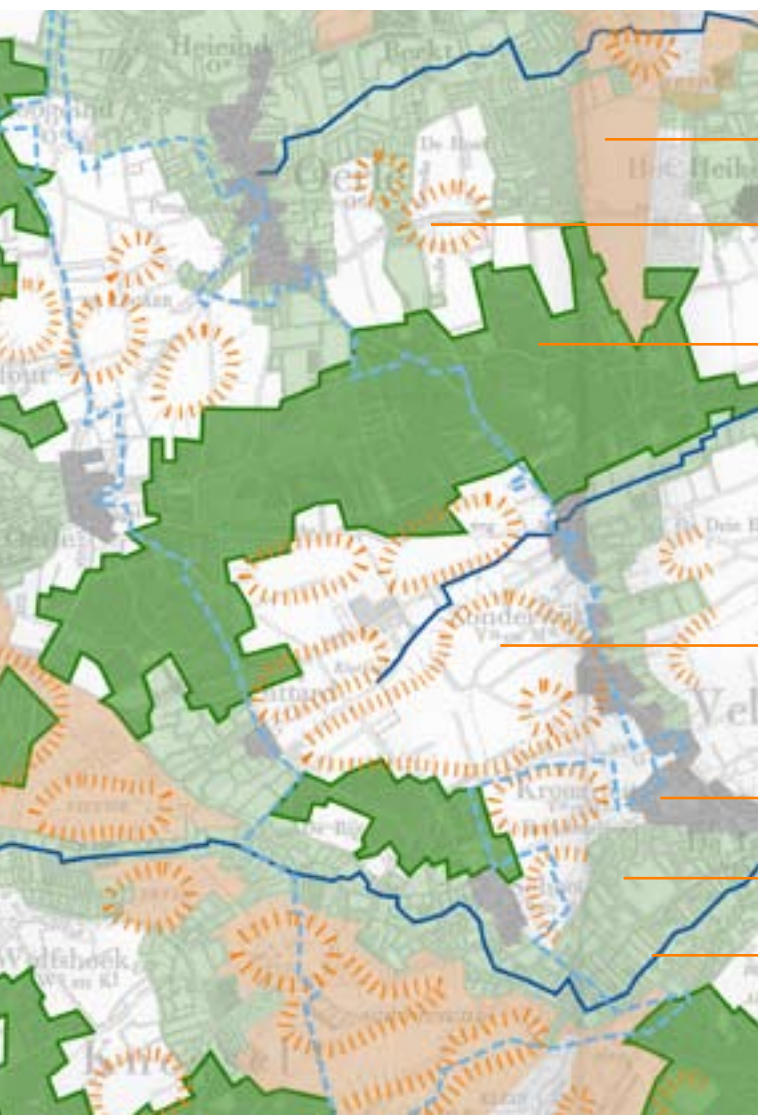
3

Analyse





historische kaart 1900



heidelandschap

bolle akker

besloten (bos)gebieden

agrarisch akkerlandschap

dorpen

half open coulissen landschap

watergang

Landschapselementen 1900

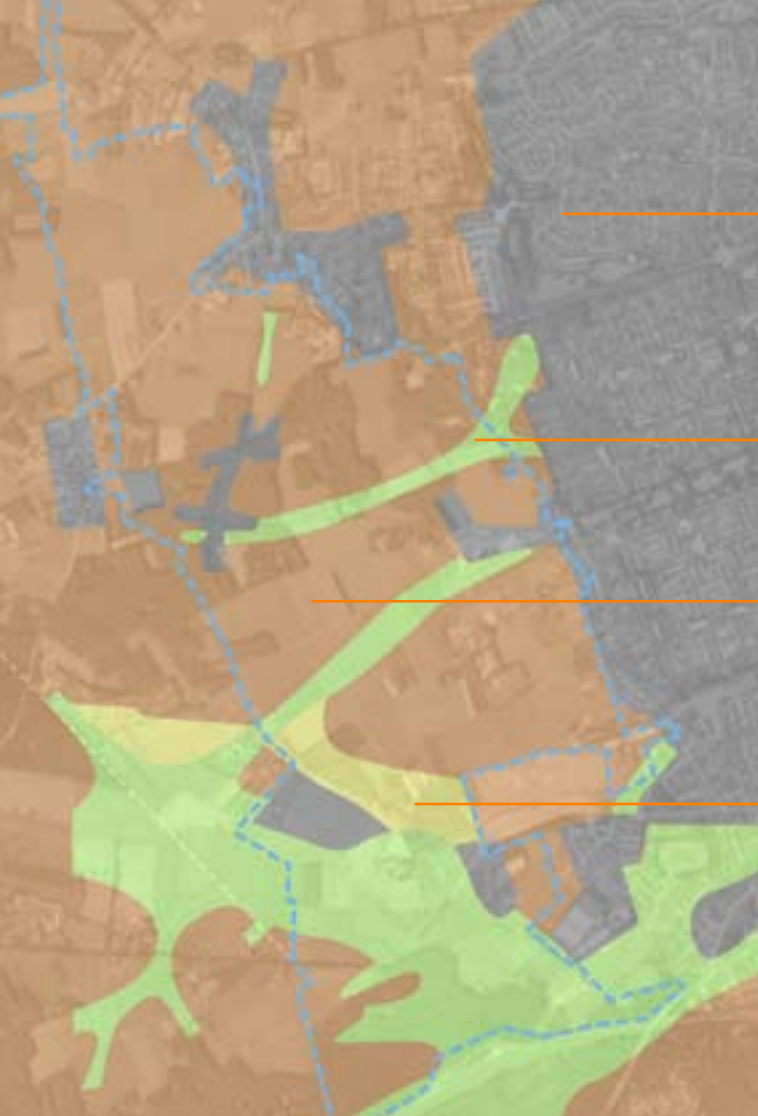
De historische kaart van 1900 en de analyse van landschapselementen laten zien dat er in die periode sprake was van grote aaneengesloten boscomplexen en grote heide complexen in de omgeving van het plangebied. Verder valt op dat het een open gebied betreft met bolle akkers tussen de grote boscomplexen. Rondom de natte delen is sprake van een kleinschalig coulissenlandschap met veel opgaande beplanting in de vorm van houtwallen.



beplanting 1900
(bron: Landschapsbeleidsplan
Veldhoven 1998-2018)

Transformatie landschap 1900 - nu

De landschapsstructuurkaart van 1900 is een schematische weergave van de hoofdstructuur van het landschap in 1900. De verschillende landschapstructuren zijn robuust en aaneengesloten. Opvallend is het sterke contrast tussen de open en gesloten delen.



bebouwd gebied

dalvormige laagte,
beek- of rivierdalbodem

rug
(dekzandrug of terrasrug)

vlakte (dek)zand



topografische kaart 1998

Geomorfologie

De geomorfologische kaart verklaart mede de landschappelijke structuur zoals op de vorige pagina is aangegeven. Het beekdal ter zuiden van het plangebied is in de geomorfologische kaart duidelijk herkenbaar als dalvormige laagte. En ook de bolle akkers hebben zich tussen de laagten gevormd. De overige stukken land, die door de mens beïnvloed zijn, waren in gebruik als bos of akkerland.

Beplantingselementen 1998

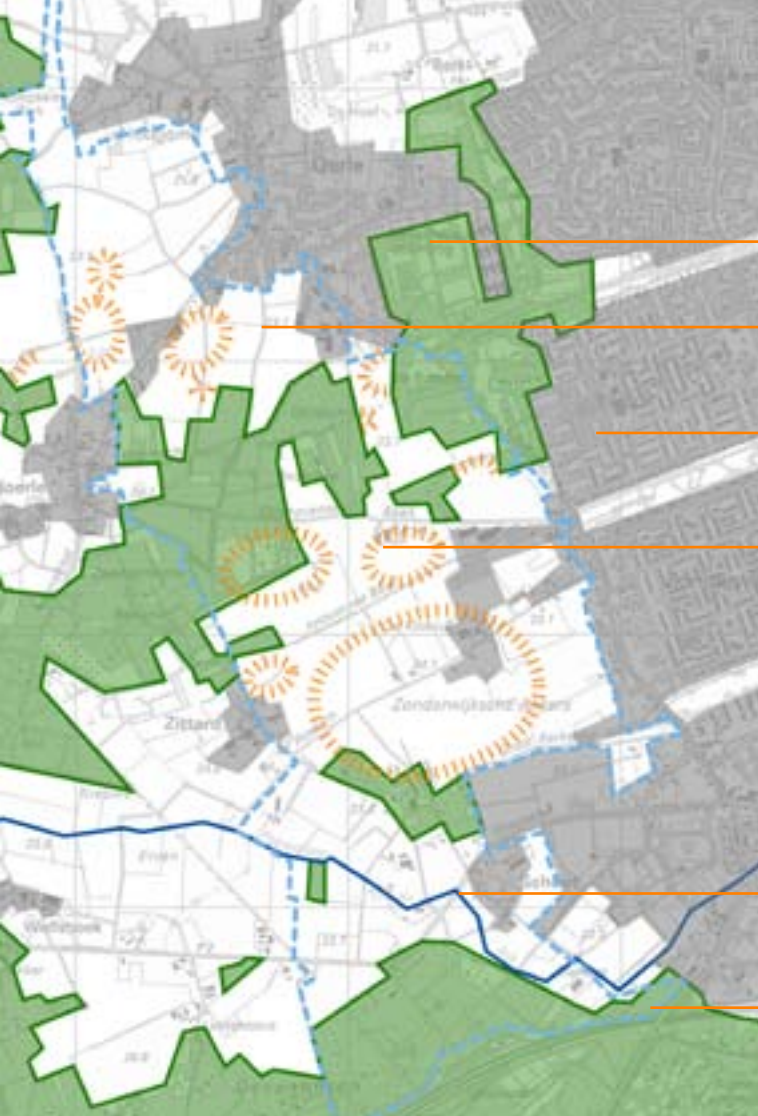
De huidige topografische kaart en de beplantingselementen uit 1998 laten de transformatie zien tussen het landschap van 1900 en het landschap van nu.

De belangrijkste veranderingen zijn:

- Minder aaneengesloten boscomplexen
- Heidecomplexen zijn omgevormd naar bos en akkerbouw.
- Het beekdal heeft een ander karakter gekregen door de herinrichting ten behoeve van de landbouw.
- Het plangebied ligt nu tegen de bebouwing van Veldhoven aan.
- Bolle akkers worden minder op de kaart aangegeven, de vraag is of de bolle akkers echt minder bol zijn geworden of dat in de huidige topografische kaart minder nauwkeurig bolle akkers ingetekend zijn.



beplanting 1998
(bron: Landschapsbeleidsplan
Veldhoven 1998-2018)



besloten (bos)gebieden

agrarisches akkerlandschap

bebouwing

bolle akker

watergang

besloten (bos)gebieden



massa

ruimtes

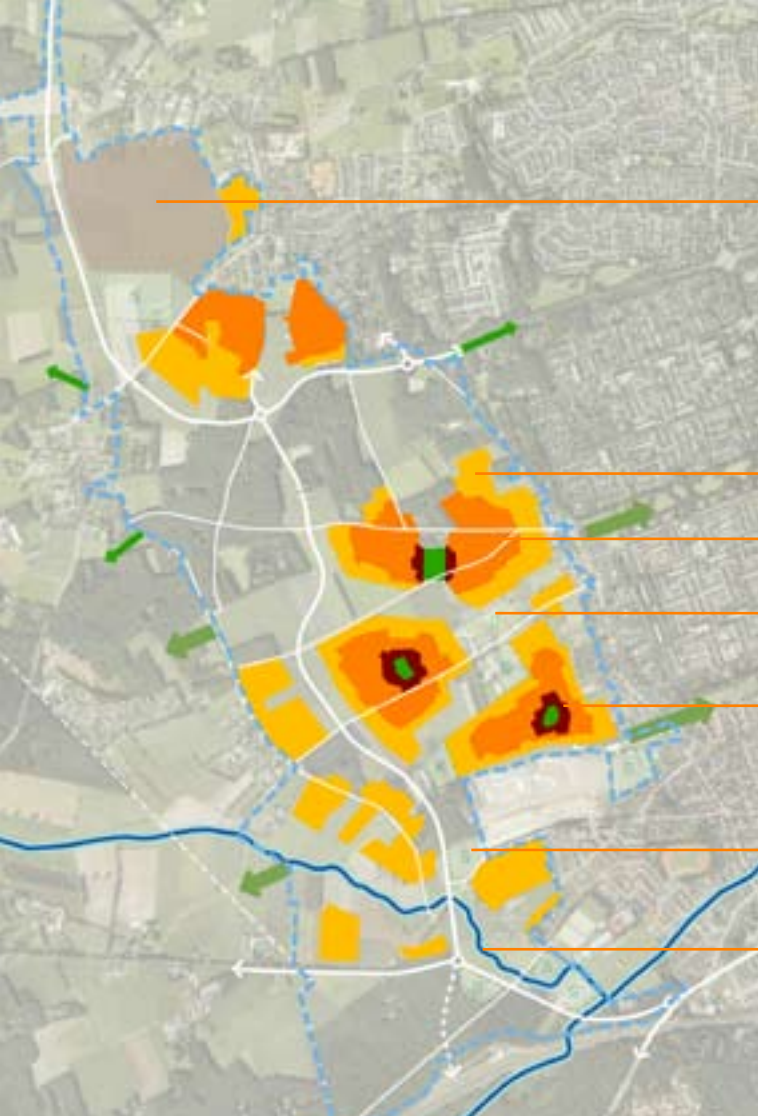
gemeentegrens

Landschapsstructuur 1990

Ook van het landschap in de huidige situatie is een landschapsstructuurkaart gemaakt. De variatie van het huidige landschap is afgenomen ten opzichte van 1900. Er zijn tegenwoordig twee duidelijke typen landgebruik; boscomplexen en akkercomplexen. Het robuuste boscomplex uit 1900 is meer versnipperd en het karakteristieke beekdal is niet meer als zodanig herkenbaar. De heidevelden zijn omgevormd naar akkers of bos.

Massa / ruimte huidige situatie

De massa / ruimte kaart van de huidige situatie geeft inzicht in de maatvoering en de zichtlijnen van het huidige landschap. De zichtlijnen zijn lang en open. Vanuit de randen van bebouwing en bos bestaat de mogelijkheid naar alle kanten vrij uit te kijken. Dit open landschap met de verre zichtlijnen heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit.



groene activiteiten

dorpsrand

dorpsmantel

evenemententerrein

dorpskern

sport

natte groene as



nieuwe dorpen als massa

verre doorzichten over
de diagonalen

Randvoorwaarden uit beleid

Structuurvisie Zilverackers

De kaart hiernaast is een projectie van de in april 2009 vastgestelde structuurvisie op de luchtfoto. Dit beeld geeft een indruk van de verandering die in het landschap gaat plaatsvinden. De open ruimtes die het huidige landschap karakteriseren zullen veranderen. Het wordt een gebied met dorpen in het Kempische landschap.

Het huidige landschap zal zich moeten aanpassen aan de geplande ontwikkelingen om voldoende draagkracht en leefkwaliteit te garanderen voor de toekomst. Het groen moet functioneren in symbiose met de dorpen. Het doel is het creëren van een duurzaam gebied, waar de omwonenden prettig kunnen leven. De gebiedsvisie geeft inzicht in het toekomstbeeld van het landschap.

De landschappelijke structuren van Zilverackers zullen bovendien aansluiten op de groenstructuur van de bestaande stad. Door het plangebied lopen drie belangrijke oost-west georiënteerde groenstructuren, aangegeven met groene pijlen.

Naast de dorpsbebouwing wordt ook nieuwe infrastructuur ontwikkeld. De gebiedsvisie geeft handvatten voor de inrichting van de weg in het toekomstige landschap van Zilverackers.

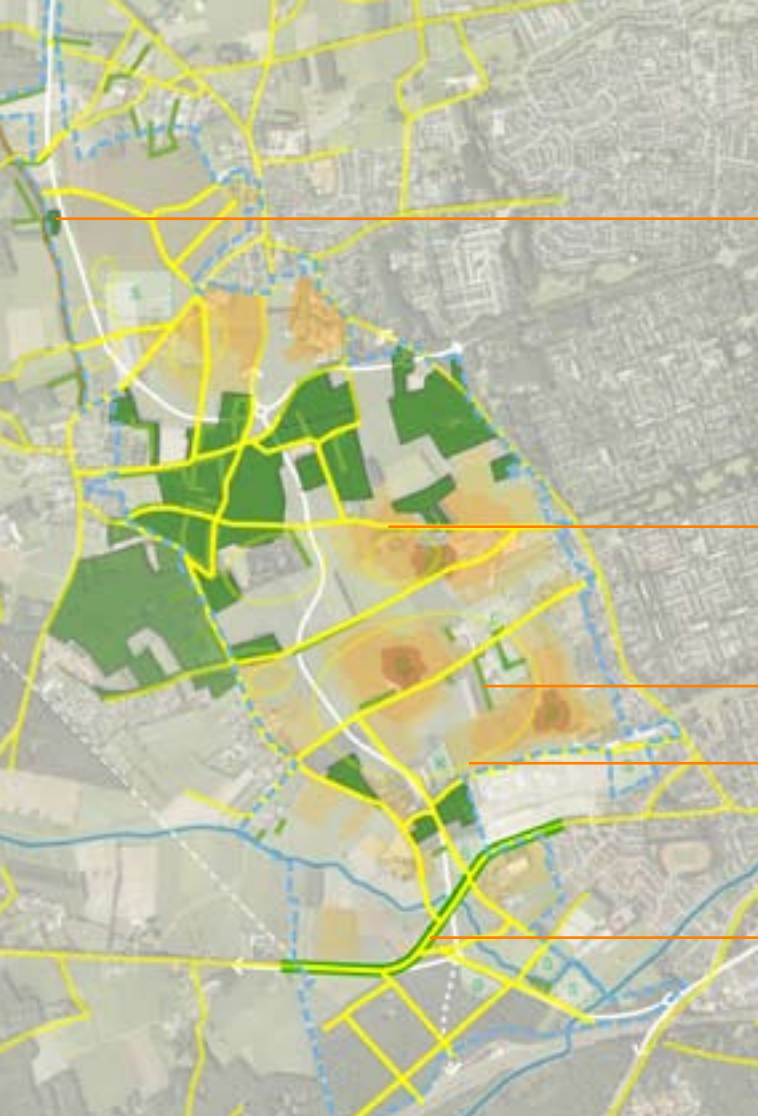
In de structuurvisie is een aantal reserveringen opgenomen voor voorzieningen. Het gaat in het bijzonder om sportvoorzieningen en het evenemententerrein. In de gebiedsvisie worden aan de inrichting van deze voorzieningen beelden gekoppeld.

Dit is niet het enige programma voor het gebied, gedurende de planvorming van het masterplan, de structuurvisie en het atelier zijn diverse wensen en ambities geuit voor onder andere het 'recreatieve' programma van Zilverackers. In de gebiedsvisie voor het landschap worden deze wensen en ambities geconcretiseerd.

Randvoorwaarden uit beleid

Landschap

De nieuwe ontwikkelingen hebben invloed op het ruimtelijk beeld van het landschap. De grote open ruimtes omzoomd met bosgebieden zullen een fundamenteel ander karakter krijgen. De uitdaging is de ruimtes zo vorm te geven dat het gevoel van dorpen in het landschap overeind blijft en dat de toekomstige bewoners zich thuis voelen in het karakteristieke Kempische landschap. Belangrijk hierbij zijn de zichtlijnen over de diagonalen, deze kunnen een afspiegeling zijn van de grote open ruimte, die het huidige beeld bepaalt.



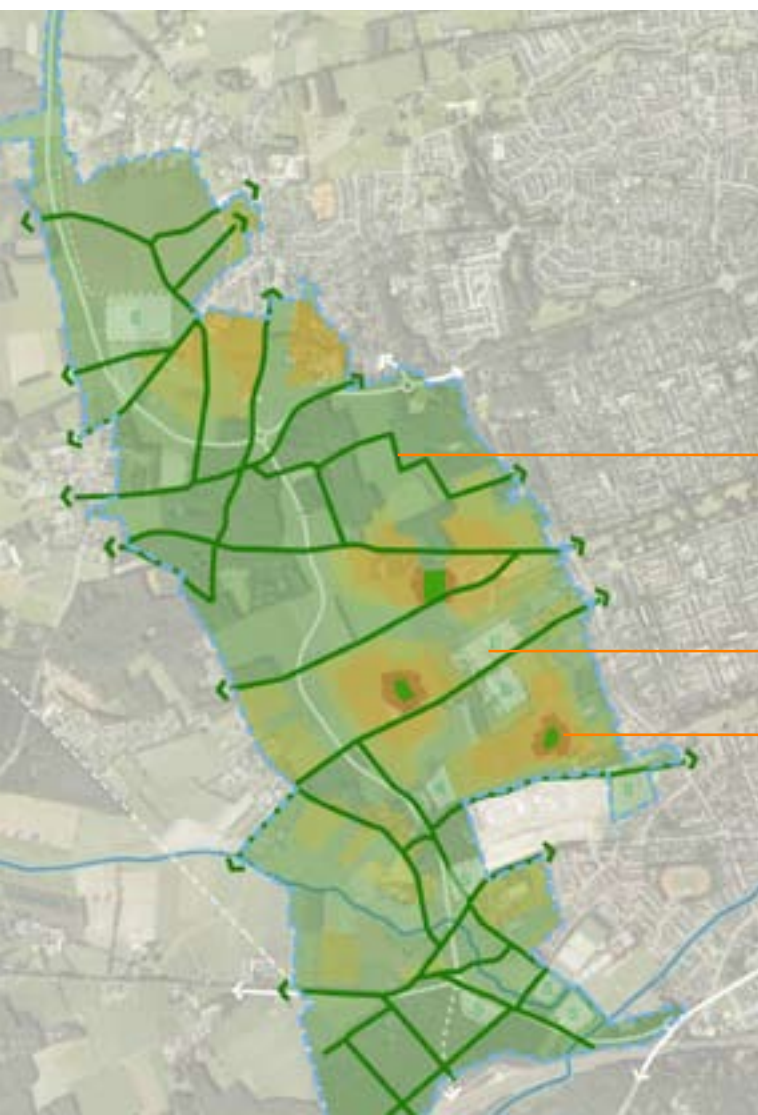
historische groenstructuur

historisch geografische waarde
(lijn)

houtwal (bestaand)

bolle akker

cultuurhistorische waardevolle houtwal



recreatieve voet-
en fietspaden

evenemententerrein

dorpskernen

Ruimtelijk historische waarden

De cultuurhistorische waarden bestaan uit historisch waardevolle lijnen, zoals het wegenpatroon en kenmerkende landschappelijke structuren. De bolle akkers zijn cultuurhistorisch zeer kenmerkend voor dit gebied.

Ook voor de toekomstige ontwikkelingen zijn deze elementen bijzonder waardevol. De historische lijnen en de bolle akkers verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis van deze plek en maken Zilverackers tot een unieke plek om te wonen. De gebiedsvisie voor het landschap gebruikt de bijzondere cultuurhistorische elementen om de karakteristiek van de plek te versterken.

Zeer waardevolle cultuurhistorische elementen worden zo goed mogelijk behouden en ingepast in de toekomstige inrichting van Zilverackers, bijvoorbeeld cultuurhistorisch waardevolle zandwegen en/of kerkepaden, als nieuwe fietspaden door de woonwijken. Door het verharderen van de zandpaden verdwijnt wel de historische waarde, maar de oorspronkelijke historische lijn blijft herkenbaar.

Zo is in en direct aansluitend op Zandoerle nog de karakteristieke structuur herkenbaar van de historische agrarische ontwikkeling van een Kempisch dorp. Deze structuur is uitgangspunt voor eventuele herinrichting van gronden in en om het dorp.

In de gebiedsvisie is uitgegaan van de bestaande gegevens van landschapselementen. In een volgend stadium zal de precieze waarde van de verschillende losse landschapselementen bepaald moeten worden.

Het hele gebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daar waar zinvol verdient het de voorkeur om archeologisch waardevolle elementen zichtbaar en herkenbaar te maken om zo de eigenheid van het gebied te benadrukken.

Randvoorwaarden uit beleid Recreatie

Op dit moment vormt het gebied van Zilverackers een belangrijk uitloopgebied voor de bestaande bebouwing van Veldhoven en Oerle. Dit is te zien aan de vele oost - west verbindingen vanuit het bebouwde gebied naar het aantrekkelijke landschap met open akkers en bossen.

In de toekomst wordt het landschap van Zilverackers en haar omgeving steeds belangrijker voor de bewoners van Veldhoven en de nieuwe dorpen. Goede recreatieve ontsluitingen voor wandelaars, fietsers en ruiters om het landschap zo goed mogelijk te beleven en het recreatieve gebruik van het groen te bevorderen zijn een basis voor het plan.

In Oerle Noord West zullen de recreatieve verbindingen vanuit het stedelijke gebied richting het buitengebied van Veldhoven en de Kempen, die nu al in het betreffende gebied aanwezig zijn, gehandhaafd worden en waar mogelijk worden uitgebouwd. Het gebied zal een overgangszone tussen het dorpsgebied van Oerle en het buitengebied vormen.

Naast woningbouw zal in Zilverackers ook een aantal maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd op het gebied van onderwijs, sport, welzijn en kunst en cultuur. Het totale programma bevat ongeveer 10 hectare. Voor zover het programma betrekking heeft op de groengebieden zijn de voorzieningen in de gebiedsvisie meegenomen.

In de gebiedsvisie worden recreatieve routes vanuit de bebouwing naar het landschap zorgvuldig vormgegeven. Een zonering van drukke en rustige delen draagt bij aan de verschillende belevingswensen van de toekomstige bewoners en heeft voordelen voor de ontwikkeling van natuur.



bos (zonder bestemming)

bos bestemming (EHS/GHS)

versterken bosgebied

lintbebouwing met
kleinschalige erven

ontbrekende schakels in
samenhang

natuurlijk beekdal



jacht/vliegroute vleermuizen

Randvoorwaarden uit beleid natuur en water

Het gebied heeft naast een aantrekkelijk recreatief woonmilieu voor de huidige en toekomstige bewoners van Zilverackers een belangrijke waarde voor de natuur. Op provinciaal niveau zijn een aantal gebieden in het beleid vastgelegd. De kaart geeft de bestaande natuurwaarden aan die in provinciaal beleid (GHS) zijn vastgelegd. De natuurwaarden die door de ontwikkeling van de dorpen in het groen mogelijk worden aangetast zullen in het plangebied worden gecompenseerd.

De compensatie wordt opgepakt door middel van de saldobenadering. Deze benadering is niet alleen gericht op het letterlijk compenseren van een aangetast onderdeel van de GHS, maar ook op het verbeteren van de natuurwaarden in het totale gebied. De kaart hiernaast laat de ambities zien ten aanzien van het versterken van de natuurwaarden in Zilverackers bron: "Rapport Saldobenadering" (Arcadis). Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Versterken van de verbindingen tussen de boscomplexen.
- Behouden van bestaande bebouwing ten behoeve van erfsoorten.
- Versterken van de ecologische waarde van het beekdal.

De compensatieregeling in de vorm van de saldobenadering is één van de acties om het landschap te versterken. Daarnaast wordt studie gedaan naar de mogelijkheid voor de rood voor groen benadering. In deze benadering zal een deel van de opbrengsten van de rode ontwikkelingen worden aangewend voor het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit (lange termijn kwaliteitsimpuls). Het gaat in deze benadering niet specifiek om verbetering van de natuurwaarden, maar om landschappelijke kwaliteit in brede zin.

Aandachtsgebied vleermuizen en (zwaar) beschermde soorten Flora en Faunawet

Wettelijk moet tevens de procedure van de flora en fauna wet doorlopen worden. Hiervoor wordt op dit moment een jaarrond flora en fauna onderzoek gedaan. Afhankelijk van de soorten die in het gebied voorkomen worden maatregelen getroffen ten behoeve van de inrichting van het leefgebied. Dankzij reeds aanwezige flora en fauna onderzoeken is op hoofdlijnen bekend welke soorten in het gebied voorkomen. Het jaarrond flora en fauna onderzoek wat nu wordt uitgevoerd kan nieuwe inzichten bieden.

Op basis van deze reeds bekende soorten kunnen we een aantal globale conclusies trekken voor de wenselijk inrichting.

Vleermuizen: Met name de routes van de vleermuizen zijn van belang. In de kaart hiernaast zijn de huidige vleermuizenroutes weergegeven. Zij verplaatsen zich vaak langs lijnvormige elementen zoals houtwallen en lanen of langs bosranden. Op dit moment zijn veel oost - west verbindingen te zien over de bestaande wegenstructuren. De routes zullen in het toekomstige plan behouden moeten worden. Dit hoeft niet exact op dezelfde locatie. Belangrijk is om rekening te houden met lijnvormige of randbeplanting, waarlangs de vleermuizen zich kunnen verplaatsen. Versterken van een aantal noord - zuid verbindingen is een pré. Bij vleermuizenroutes moet in het bijzonder rekening gehouden worden met verlichting. Op deze plekken

moet het verlichtingsniveau mede afgestemd worden op de vleermuizen.

Dassenburcht: In het gebied is een dassenburchtesignaleerd. Voor de das is het belangrijk dat het leefgebied niet wordt verstoord. Zo is het belangrijk de toename van recreatie in het leefgebied te beperken. Een zorgvuldige vormgeving van paden en toegankelijkheid is van belang. De das is gebaat bij een afwisselend landschap van bos (burcht) en open akker voor het foerageren. Vooral de harde grens tussen dorpen en bos moet zorgvuldig worden vormgegeven (overgangszone).

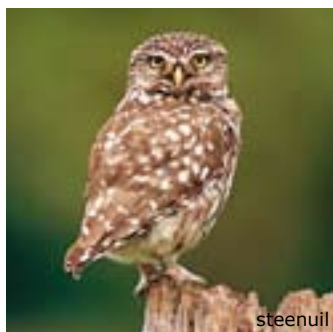
Eekhoorn: De eekhoorn leeft in de bestaande bosgebieden. Voor deze soort is het met name belangrijk het leefgebied zo min mogelijk aan te tasten.



huismus



boerenwaluw



steenuil



kleine bonte specht



zwarte specht



sperwer



kerkuil



ransuil



torenvalk

in het gebied
voorkomende vogels

Aandachtsgebied vogelrichtlijnsoorten Flora en Faunawet

In het gebied komen tevens een aantal vogelsoorten voor met vaste nesten en vallen onder de categorie vogelrichtlijnsoorten en kennen een hoge beschermingsstatus. Recent zijn de regels hiervoor aangepast. Voor het aantasten van het leefgebied van deze vogelrichtlijnsoorten is vrijwel geen ontheffing meer mogelijk, ook het argument zwaarwegend maatschappelijk belang is niet meer van toepassing. Dit houdt in dat de aantasting van leefgebieden 100% kwalitatief gecompenseerd moeten worden. In deze gebiedsvisie worden aanbevelingen gedaan voor de wenselijke inrichting van de groengebieden om de dorpen om de leefgebieden van deze soorten kwalitatief te verbeteren.

Op basis van bestaande flora en fauna onderzoeken zijn in hoofdlijnen twee categorieën te onderscheiden:

- Bos-/parkvogels (o.a. zwarte specht, kleine bonte specht, ransuil, sperwer)
- Erfvogels (o.a. steenuil, huiszwaluw, huismus)

Over het algemeen geldt voor de bosvogels dat de nesten zich bevinden in de bossen en dat zij foerageren in het open akkergebied. Met name deze open akkers staan door de nieuwe ontwikkelingen onder druk. Bij het ontwikkelen van de gebiedsvisie moet rekening gehouden worden met de kwalitatieve verbetering van de open akkers. De nu intensief gebruikte gronden voor akkerbouw, kunnen omgevormd worden naar extensief beheerde weides. Een aantal vogels foerageert ook in het bos. Voor deze soorten is het belangrijk dit leefgebied zo veel mogelijk te behouden.

De dorps- of erfvogels bevinden zich in de bestaande bebouwing in het gebied. Zij zijn gebaat bij oude gebouwen waarin zij een nest kunnen maken en open akkers om te foerageren. Oude gebouwen moeten zoveel mogelijk behouden blijven. Dit draagt niet alleen bij aan de belevingswaarde, maar is ook van belang voor kenmerkende soorten als de boerenzwaluw en de steenuil.

Niet alleen het open landschap, maar ook de inrichting van de groenstructuren in de dorpen kan een belangrijke bijdrage leveren aan de kwalitatieve verbetering van de leefomgeving. Er valt bijvoorbeeld te denken aan; een groene afronding van de dorpen naar het landschap, groene lijn elementen van inheemse beplanting in de dorpen en kavels met grote tuinen met bomen en hagen. Verderop in deze visie worden een aantal handvatten aangereikt voor de inrichting van het groen in de dorpen.

In de gebiedsvisie wordt op basis van de op dit moment aanwezige gegevens een zo passend mogelijke inrichting voorzien.



-  totaal
390 ha
-  totaal woningbouw en infrastructuur
157 ha
-  GHS aanwezig
100 ha
-  droge natuur ca. 33 ha voor GHS
compensatie geschikt gebied
(lokatie en oppervlakte nader te bepalen)
-  natte natuur minimaal 5 ha voor GHS
compensatie geschikt gebied
(lokatie en oppervlakte nader te bepalen)
-  overig groen
-  sport, evenementen,
kinderboerderij of tuinen

Uit het voorgaande is gebleken dat de realisatie van het plan Zilverackers op een aantal plekken leidt tot aantasting van beschermde delen van de Groene Hoofdstructuur (GHS) en de leefgebieden van beschermde soorten uit de flora- en faunawet. Tegelijkertijd is de ambitie om nieuwe natuur en een kwalitatief hoogwaardige landschap te realiseren die samen leiden tot een vergroting en kwalitatieve verbetering van de leefgebieden van beschermde soorten.

Ten behoeve van het opstellen van de gebiedsvisie is een aanvullend onderzoek gedaan waar indicatief inzichtelijk is gemaakt wat de totaal benodigde compensatie voor de aantasting van de GHS in Zilverackers is. De uitkomsten geven inzicht in de globale compensatieopgave die zijn verwerkt in deze visie.

Het beschermde natuur- en leefgebied dat verloren gaat is voor een klein deel GHS (i.v.m. aanleg nieuwe infrastructuur). In totaal zal bij de ontwikkeling van de plannen voor Zilverackers circa 23 ha GHS verdwijnen of worden aangetast (dit is inclusief fase 3 van de westelijke ontsluitingsroute). De Beleidsregel natuurcompensatie van Noord-Brabant geeft aan dat bij compensatie voor aantasting van dergelijke GHS een kwaliteitstoeslag van 1 2/3 moet plaatsvinden. Voor 1 ha aangetaste GHS is uitgegaan van een oppervlakte van 1,66 ha ter compensatie. Dit houdt in dat ten behoeve van de GHS in het plangebied circa 38 hectare wordt gecompenseerd.

In de gebiedsvisie zal de compensatie/mitigatie op hoofdlijnen worden vormgegeven. De benodigde 38 ha aan compensatie zal in het plan als natuur terug te vinden zijn. In de juridische uitwerking zullen deze gebieden ook de bestemming natuur krijgen.

Daarnaast is er compensatie nodig voor het verdwijnen en aantasten van leefgebieden van soorten die beschermd worden door de flora en faunawet. Hiervoor geldt geen kwaliteitstoeslag en de aangetaste leefgebieden moeten 1 op 1 (kwalitatief) gecompenseerd worden. Dit betreft in de huidige situatie voor een groot deel landbouwgrond. De exacte compensatie is pas te bepalen bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige plannen. Op dit moment wordt ingeschat dat de aangetaste natuurwaarden ten gevolge van de huidige plannen te compenseren zijn binnen de grenzen van het plangebied voor heel Zilverackers.

Wel is een kwaliteitsslag ten behoeve van de voorkomende soorten in het groen rondom de dorpen, maar ook in de dorpen essentieel. In deze visie wordt ingezet op deze kwalitatieve verbetering van het landschap van Zilverackers. In de juridische vertaling van de plannen krijgen deze plekken te bestemming groen-landschappelijk en groen-stedelijk (nader toegelicht in het hoofdstuk realisatie).

De kwalitatieve verbetering kan bereikt worden door op een zorgvuldige wijze vorm te geven aan het groen tussen de bebouwing, grote groenstructuren en de overgang naar het buitengebied. In stedelijk groen kan bij goed beheer, de toepassing van inheemse soorten bijdragen aan de verhoging van de natuurwaarden in een gebied. Voorbeelden daarvan zijn bloemrijke parken die gunstig zijn voor vlinders en andere insecten, of meidoornhagen die nestgelegenheid bieden aan verschillende vogelsoorten.

Door bijvoorbeeld houtwallen en poelen aan te leggen in het landschappelijke gebied kunnen zowel de landschappelijke waarden als de natuurwaarden verhoogd worden. Een voorbeeld is ook het creëren van rustigere delen voor natuur, door paden en wegen te beperken. Dit kan de recreatiedruk in de landschappelijke delen verlagen.



4

Atelier



wat niet



wat wel



Het voorgaande hoofdstuk heeft inzicht gegeven in de aanwezige wensen, ambities en randvoorwaarden voor de inrichting van het landschap in Zilverackers. Deze gegevens hebben als input gediend voor het ambtelijk atelier. Gedurende dit atelier is aan de hand van (zelf meegenomen) referentie- / sfeerbeelden de sfeer van de verschillende plekken in het plangebied aangegeven. Niet alleen het wensbeeld is aangegeven, maar ook wat niet gewenst is binnen Zilverackers.

De belangrijkste conclusies uit het atelier zijn hieronder aangegeven:

Landschap

- Het landschap is ontstaan door de gebruikers van het land, nu zijn dat agrariërs, straks wordt dat de bewoner.
- Bestaande structuur zou moeten reflecteren in de nieuwe structuur.
- Gekleurd, geschakeerd landschap, met heldere randen, leesbaar.
- De overgang van rood naar groen, de dorpsranden vragen om bijzondere aandacht. Er moeten geen harde randen ontstaan en in de ruimtes tussen de dorpen moeten lange zichtlijnen behouden blijven. Boerderijtjes met enkele paarden zouden hier passen of afhechting door boomgaarden.
- Bij het in Zilverackers wonen hoort het gevoel van in het landschap wonen, niet met een groenstrook naast je huis.
- Het moet 'ons' groen worden
- Bestaande lange lijnen gebruiken
- Kleine bestaande gebouwtjes gebruiken als follie, routegeleiding e.d.
- Bestaand landschap gebruiken, met kleine inpassingen versterken
- Maïsakkers, open graslanden
- Verrommeling is een gevaar
- Groen moet openbaar zijn

Ecologie

- Drukke en rustige delen moeten op een natuurlijke manier worden gereguleerd. Dit kan door zorgvuldig het programma te vormgeven.
- Voor ecologie, bijv. de knoflookpad, is ook de agrariër van belang
- Beekdal, plas-dras zones
- Houtwallen behouden, versterken, terugbrengen
- Zandpaden, bosranden

Programma

- Landschap moet uitnodigen voor creatief gebruik
- Creatief gebruik van het groen, tijdelijke en permanente kunst, educatief, land art
- Paden door het weiland met een klaphekje
- Volkstuinen, wisselende zichten, open - dicht
- Energieteelt
- Groente, fruit en bloemen uit eigen buurt
- Organiseren van festiviteiten intensief
- Extensief recreëren, natuurexcursie
- Veel variatie, kleinschalig
- Voorkomen dat het een lappendeken wordt van bijzondere dingetjes

De beelden op de linkerpagina geven een indruk van de referenties / sferen die niet en wel in Zilverackers gewenst zijn.

Wat niet;

- skatebaan (vanuit de afdeling sport is echter een grootschalig bikepark gewenst)
- beeld van Langerak is te stedelijk, verkaveling is ook niet Kempisch
- camping, een kleine, natuurlijke camping kan wel, alleen met tenten.
- Paardenwei en manege, maat en schaal niet passend (kleine wei met enkel paard van particulier kan wel)
- Jacht
- Honden losloopplaats (dit wordt echter door enkelen juist wel gewenst)
- Grote grazers, passen beter op de Veluwe.
- Golf
- Kassen
- Volkstuinen met huisjes
- Geen Haverlij, te georganiseerd.

Wat wel;

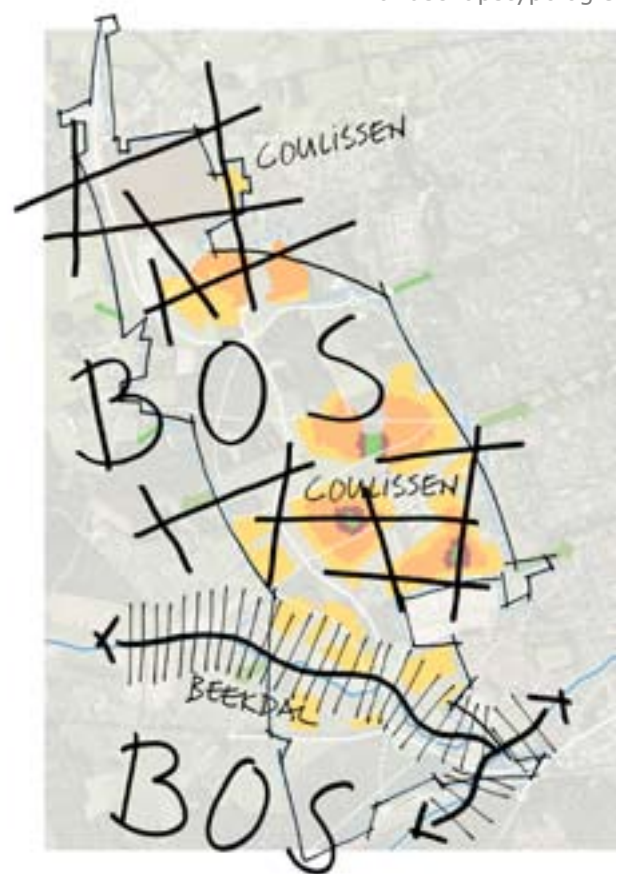
- evenementen aan de randen van Veldhoven (incidenteel) binnen de grenzen van het evenemententerrein
- verplaatsbare kiosk
- kermis
- concours hippique (eventueel)
- amfitheater
- beekdal natte graslanden
- noordelijke beekdal (rond de Roskam) mogelijk terugbrengen
- zuidelijk deel vooral natuur
- knotwilgen en griend in zuidelijk gebied
- heide en eventueel schapen
- knuppelpad
- extensieve recreatie in natuurgebieden
- bij de beek voornamelijk op ecologie inzetten
- bij de rand van de dorpen bijen, kaas, boomgaard
- agrarische sfeer vanaf het midden van het plangebied naar links
- tuintjes zonder gebouwtjes (schooltuinen of nette volkstuinen)
- kunst in het gebied
- klein ommetje
- zicht op het groen vanuit je woning
- ontmoeten
- kleiduiven schieten
- speeltuin
- trimbaan (2km)
- jeu de boules
- rommelgroen, groen om te gebruiken (hutten te bouwen e.d.)
- zichtlijnen naar kerktorens.



intensiteit



landschapstypologie



maat / schaal

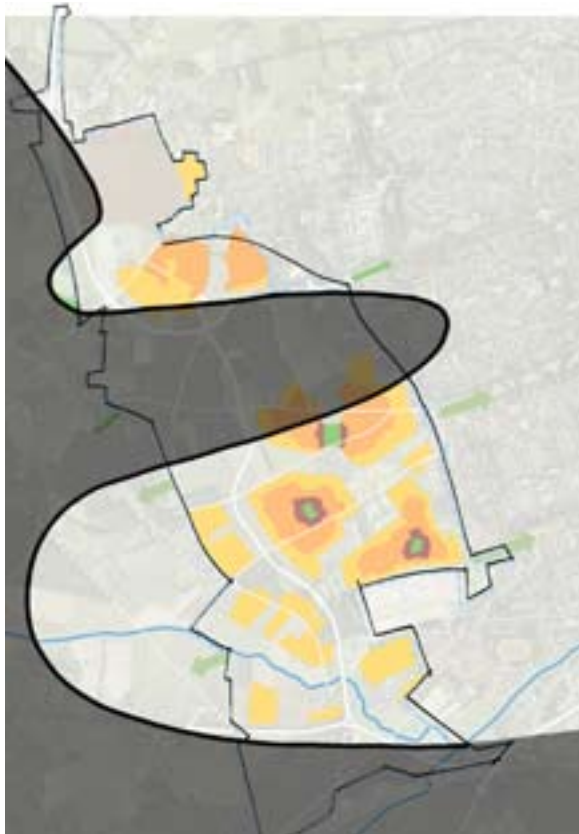


mate van vormgeving



Analyse atelier

globale structuur boszones



Naar aanleiding van dit atelier is een aantal kaarten getekend die een analyse zijn van de uitkomsten van het atelier.

De intensiteit loopt van druk bij de bestaande stad tot rustig in het landelijk gebied.

De landschapstypologie is conform de landschapsanalyse een afwisseling van boscomplexen, een half open coulissenlandschap en een verdicht nat beekdal.

In aansluiting hierop is een schematische aanduiding van open en dicht beleving van het landschap aangegeven.

De maat en schaal van het landschap is per zone verschillend. Zo is het bestaande groen in de stad te omschrijven als kleinschalig en besloten. Het groen om de toekomstige dorpen is het best te omschrijven als omsloten, waarbij coulissen en zichtlijnen belangrijk zijn. Het aansluitende landschap is weergegeven als weids en grootschalig, open.

De mate van vormgeving die in de beelden is te ontdekken is een verloop van design nabij de bestaande stad en meer los naar het open landschap toe.

Als laatste is de globale sfeer / beleving van de verschillende zones aangeduid als urbaan in de bestaande uitleggebieden of planmatige uitbreidingen, dorps rond de nieuwe dorpen en landelijk in het open landschap.

sfeer

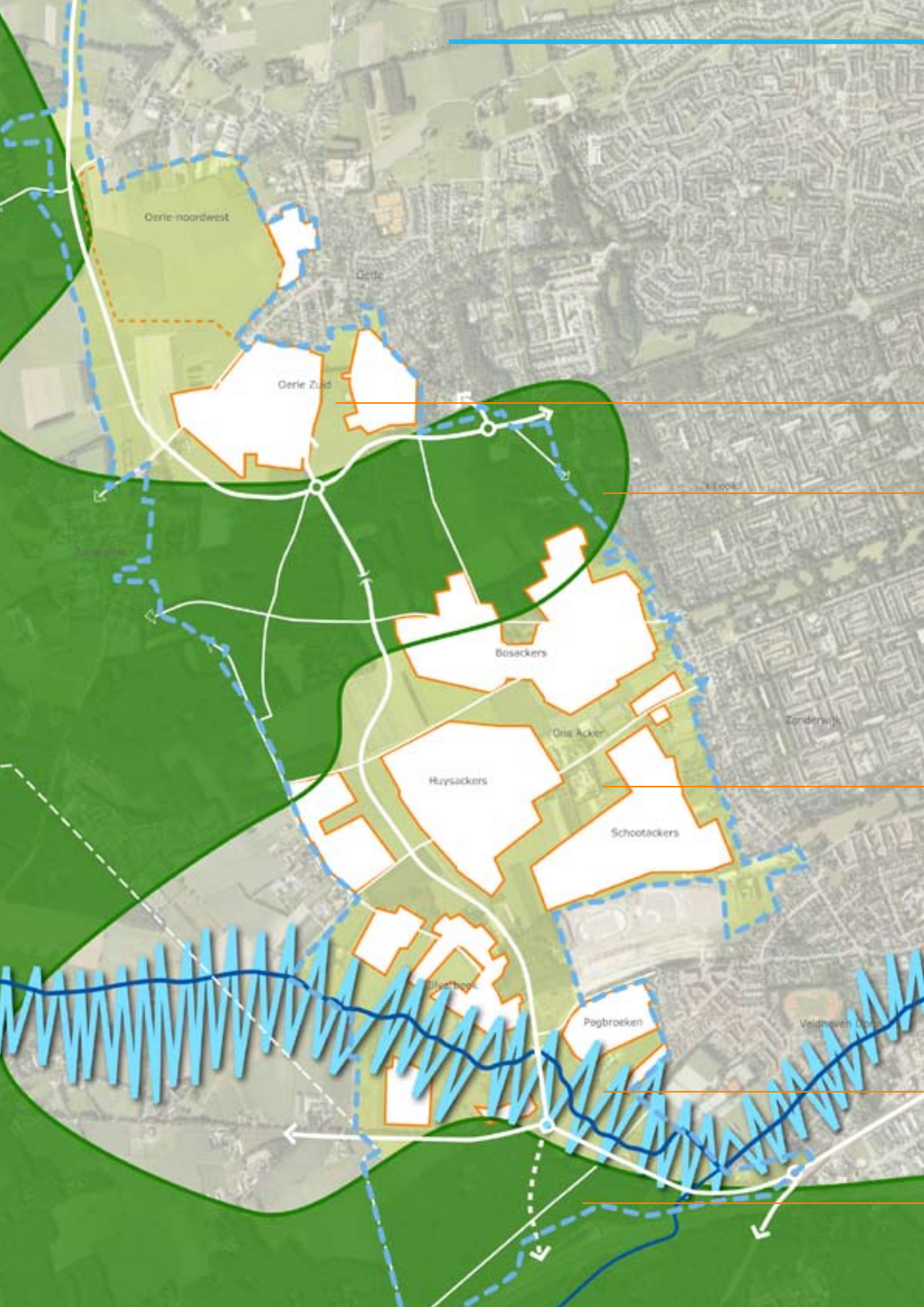




5

Gebiedsvisie voor het
landschap





Hoofdingdeling gebiedsvisie

De kaart hiernaast geeft de hoofdingdeling van de landschappelijke inrichting van het gebied weer. De hoofdingdeling is gebaseerd op de bestaande kwaliteiten van het landschap en de ontstaansgeschiedenis hiervan.

De indeling is een abstracte weergave van de structuur die het landschap in de toekomst kenmerkt. De verschillende landschapstypen die de basis vormen van de gebiedsvisie zijn:

- De bossen (Oerlesche bossen en het Oeyenbosch).
- Het natuurlijke beekdal.
- De dorpsweiden (het gebied rondom de drie dorpen en Oerle Zuid en Oerle Noord-west).

Op de volgende pagina's zijn de drie onderdelen uit de hoofdstructuur verder uitgewerkt. De kaarten zijn een principe weergave van de inrichting. De daadwerkelijke inrichting van deze gebieden wordt in een volgende fase, samen met mogelijke initiatiefnemers en de stedenbouwkundige voor de dorpen, vorm gegeven.

de dorpsweiden

de Oerlesche bossen

de dorpsweiden

het natuurlijke beekdal

het Oeyenbosch





6

Uitwerking gebiedsvisie





De bossen

De structuur van de bossen wordt versterkt tot robuuste eenheden en verbindingen die tussen de bosgebieden in noord - zuid richting worden gecreëerd.

Het boslandschap fungeert als coulissen tussen de verschillende nederzettingen. De verschillende dorpen worden van elkaar gescheiden door de bestaande boslandschappen ten zuiden van Oerle, langs de A67 en aan weerszijden van de Westelijke ontsluitingsroute, waardoor het specifieke karakter van iedere nederzetting wordt benadrukt.

Het bosgebied zal naast een natuurlijke en ecologische waarde tevens een recreatieve waarde krijgen, in de vorm van bijvoorbeeld wandel-, ruit- en fietspaden, een natuurlijke (ruige) speelplek voor kinderen, uitbreiding van de recreatieve mogelijkheden nabij de huidige kinderboerderij en een horecagelegenheid aan de rand van het bos.

De bossen die nu reeds een belangrijk onderdeel van de GHS vormen, zullen in het plan versterkt worden. Met de nieuwe ontwikkelingen wordt ook een beperkt gedeelte van de bestaande natuur aangetast. Omdat veel natuurtypen lange tijd nodig hebben om zich te ontwikkelen, wordt veel aandacht besteed aan de kwalitatieve verbetering van de bestaande natuur. Zo wordt in oost - west richting een ecologische verbindingzone over de nieuw te realiseren ontsluitingsweg gemaakt.

Om de natuur te versterken moet vooral de verstoring door mensen beperkt worden. Binnen natuurgebieden kan wel gerecreëerd worden door wandelaars en fietsers, maar er moeten ook rustige gebieden zijn waar toegang beperkt mogelijk is om de planten en dieren de mogelijkheid te geven zich terug te trekken.

De zonering tussen drukke en rustige delen waarborgen de natuurwaarden en de recreatieve betekenis van het bosgebied. De drukke delen bevinden zich rondom de dorpen en het bestaande bebouwde gebied van Veldhoven. De rustige delen liggen hier verder van af. Door de zorgvuldige vormgeving van de recreatieve infrastructuur worden bepaalde gebieden ontlast.



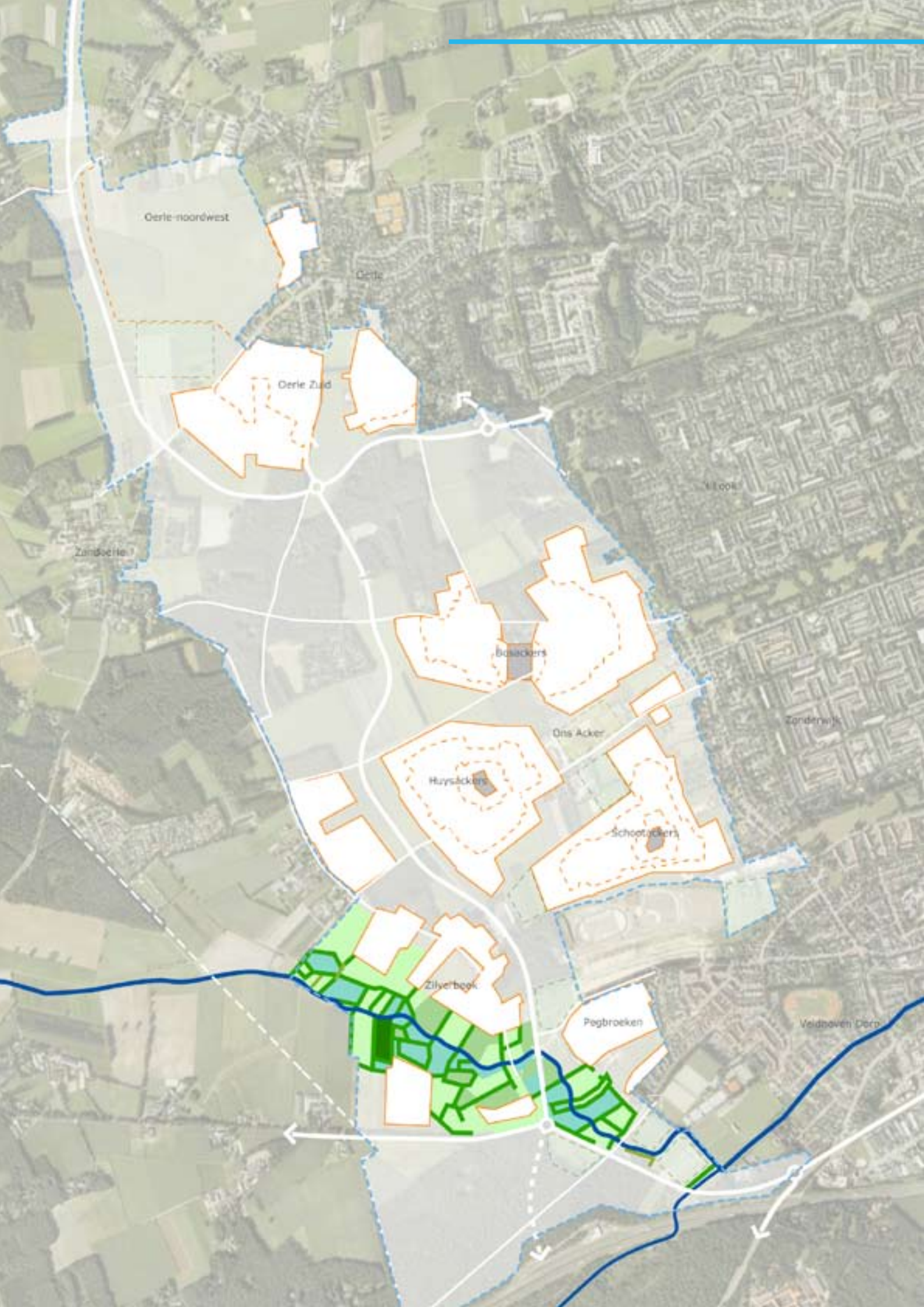
de Oerlesche bossen

het Oeyenbosch









Oerle-noordwest

Oerle

Oerle Zuid

Zandvoert

Bosackers

Ons Acker

Huysackers

Schootackers

Zilverbeek

Pegbroeken

Veldboven Dorn

't Look

Zonderwijk



Het natuurlijke beekdal

De natuurlijke en recreatieve potentie van het beekdal wordt optimaal benut. Het beekdal wordt herkenbaar en beleefbaar gemaakt. In de toekomst zal dit deel van Zilverackers vernatten en wordt de kleinschalige coulissenstructuur, die het oorspronkelijke beekdal kenmerkte, teruggebracht.

Houtwallen en brede hagen horen onmiskenbaar thuis in het Kempische landschap. Zij vormen een belangrijk onderdeel van het habitat van bepaalde soorten weidevogels, zoogdieren en amfibieën. Deze soorten zoeken hun voedsel op de open akkers, maar hebben de beschutting van de houtwallen of hagen nodig als schuilgelegenheid of voor het grootbrengen van hun jongen.

Streven is om het beekdallandschap, in aansluiting op het oorspronkelijke karakter van de beek, op te waarderen tot een ecologische en landschappelijk waardevol gebied, met moerasvegetatie, elsen en/of iepen, water, plas-drasgebieden en (beperkte) hoogteverschillen in het landschap.

Het dorp rond het beekdal neemt door de langgerekte structuur van dit dorp een afwijkende positie in ten opzichte van de andere nederzettingen. In de laantjes en padenstructuur zal de afwatering naar het beekdal uitdrukkelijker dan elders veelvuldig in beeld komen: greppels, goten en overlopen zullen de betekenis van hemelwater voor de opvang in het beekdal tonen.

Door het op duurzame wijze afvoeren van het regenwater naar het beekdal zal aan weerszijden van de smalle natuurlijke waterloop een "plas-drasbiotoop" ontstaan met moerasvegetatie over een breed gebied met wisselende waterstanden.

Het beekdal zal naast een ecologische- en educatieve betekenis ook een recreatieve functie krijgen, met informele wandelpaden langs en hier en daar ook dwars op- en over de beek.



beekdal met moeras



hudige situatie









gemaaid gras en bomen

bloemrijk grasland en bossages

houtwallen en weiden



gemaaid gras en bomen



bloemrijk
grasland en bossages



houtwallen en hagen

De dorpsweiden

In het gebied rondom de dorpen staan lange zichten over open weiden centraal. Deze zichtassen (vista's) worden begeleid door dorps- en beplantingsranden. De grootschalige coulissestructuur geeft een nieuwe vertaling aan het Kempische landschap.

Om aan te sluiten bij het huidige landschappelijke beeld rond Kempendorpen wordt uitgegaan van een coulissenlandschap met verre doorzichten over de diagonalen richting het bosgebied, het beekdal en het groene hart.

Dit geldt niet alleen voor het gebied rondom de drie dorpen maar ook voor Oerle Noord West. De bestaande structuren (zoals kampenstructuur en aanwezige lineaire landschapselementen) zullen in de plannen worden ingebed en worden versterkt.

Het groengebied tussen de dorpen bestaat uit meer intensief gebruikte delen, als uitloopgebied van de toekomstige dorpen en de bestaande bebouwing van Veldhoven. Daarnaast zijn er meer extensief gebruikte delen als overgangszone naar het landschap.

In het landschappelijke groen ligt de nadruk op landschappelijke waarden en natuurwaarden voor soorten van het landelijk gebied. Het gebruik is in deze gebieden extensief. Het karakteristieke Kempische landschap wordt versterkt door het aanleggen van bijzondere elementen, zoals houtwallen. Paden en wegen lopen op speelse wijze door het landschap heen, maar worden bewust op bepaalde plaatsen geconcentreerd. Hierdoor kunnen mensen van het landschap genieten, maar ontstaan er ook rustigere delen waar ruimte is voor karakteristieke natuur.

De intensieve delen dienen als uitloopgebied voor de dorpen. In de dorpen en de groenzones rondom de dorpen kan door zoveel mogelijk gebruik te maken van inheemse soorten de natuur meeprofiten en ontstaat er een natuurlijk beeld.

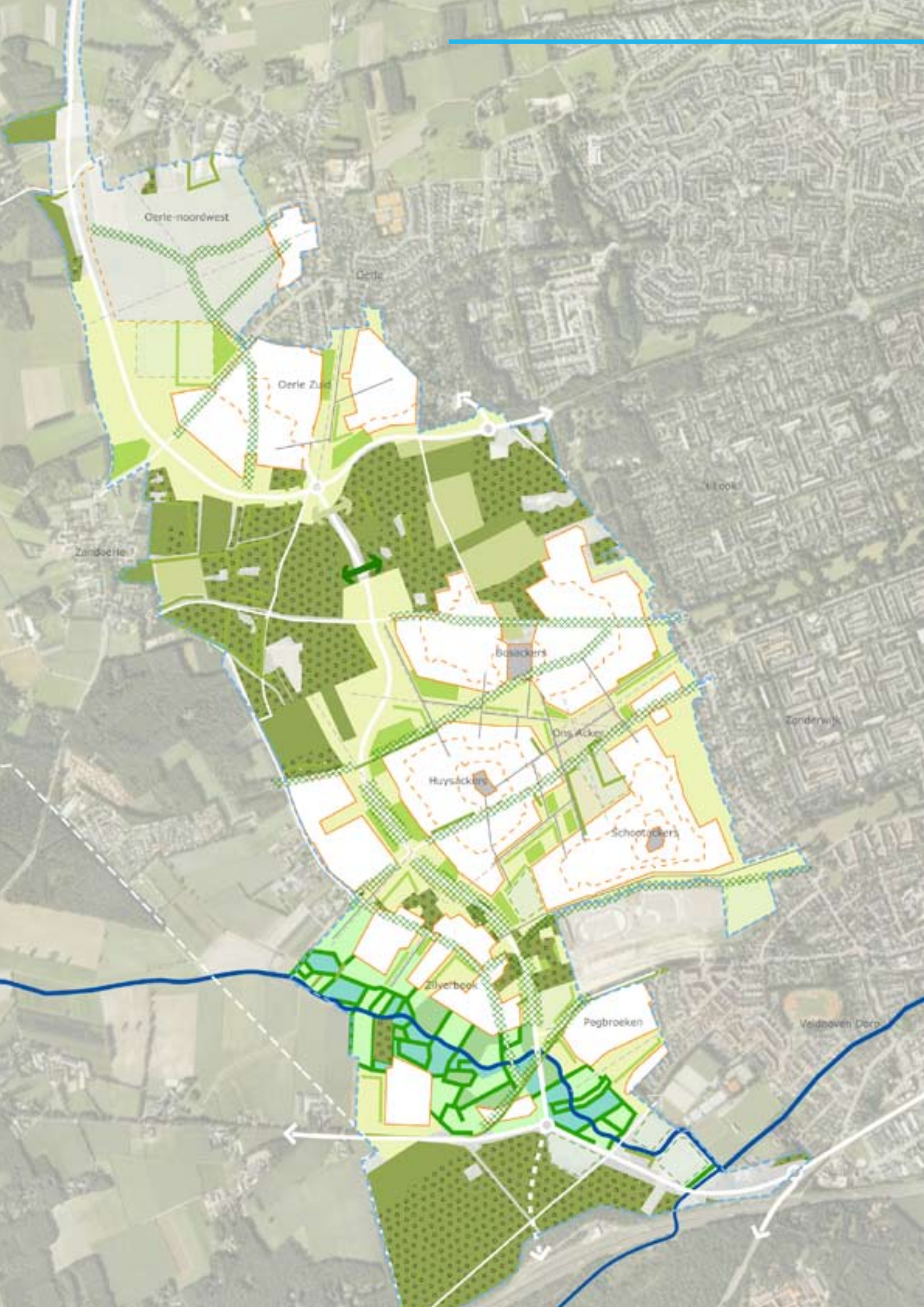
De wensen voor het recreatieve programma in relatie met de randvoorwaarden voor natuur moeten evenwichtig worden vormgegeven. In deze visie is de gewenste intensiteit van het gebied vastgelegd.

In het gebied Zilverackers wordt het water zoveel mogelijk beleefbaar gemaakt. De toename van het verharde oppervlak dient conform de eisen van waterschap De Dommel gecompenseerd te worden. Hiervoor worden in en rond de drie dorpen infiltratievoorzieningen op openbaar terrein aangebracht.

De voorzieningen voor de infiltratie en afvoer van water zullen voor een deel binnen het groen in de dorpen georganiseerd worden. Ook in de groene delen rondom de dorpen zullen infiltratiemogelijkheden gerealiseerd worden.







Gerle-noordwest

Gerle

Gerle Zuid

Veldboven

Zandvoert

Bosackers

Zonderwijk

Dins Rijk

Huysackers

Schoutackers

Zilverbeek

Pegbroeken

Veldboven Dorn

Visiekaart

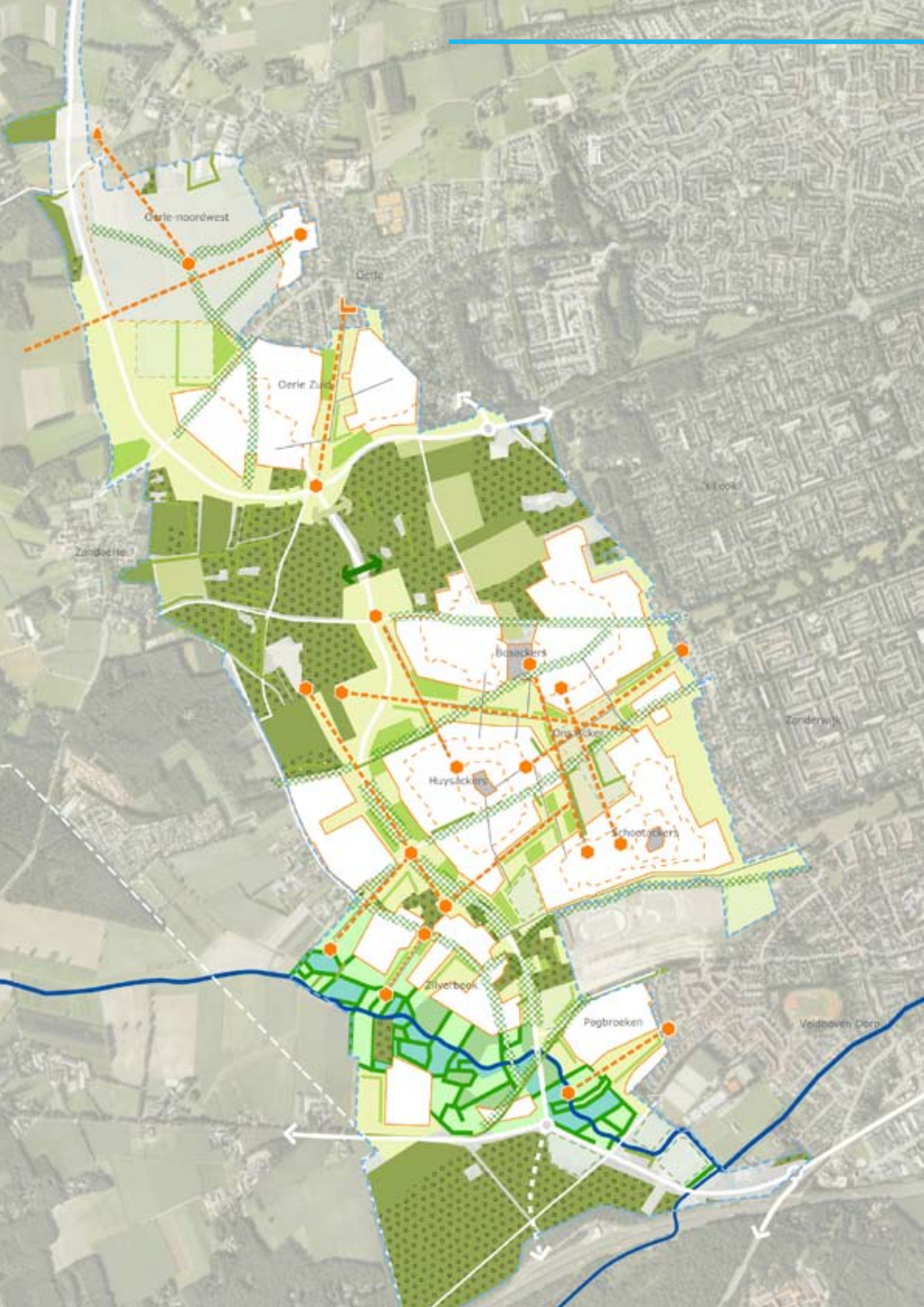
De plankaart laat het totaal zien van de inrichting op hoofdlijnen van de bossen, de dorpsweiden en het natuurlijk beekdal.

De gebiedsvisie voor het landschap is een ruimtelijke vertaling van de groene ambities die in het masterplan en de structuurvisie zijn neergezet. Daarnaast vormen de interviews met externe partijen en het ambtelijk atelier een belangrijke input voor het eindresultaat.

Het karakter in de drie onderscheiden deelgebieden zijn in de voorgaande pagina's toegelicht. Op de volgende pagina's wordt voor het gehele plangebied Zilverackers de volgende thema's uitgewerkt:

- Duurzaamheid
- De zichtlijnen over de diagonalen
- Beplantingsstructuur
- Groenbeheer
- Groen in de dorpen en dorpsranden
- Programma



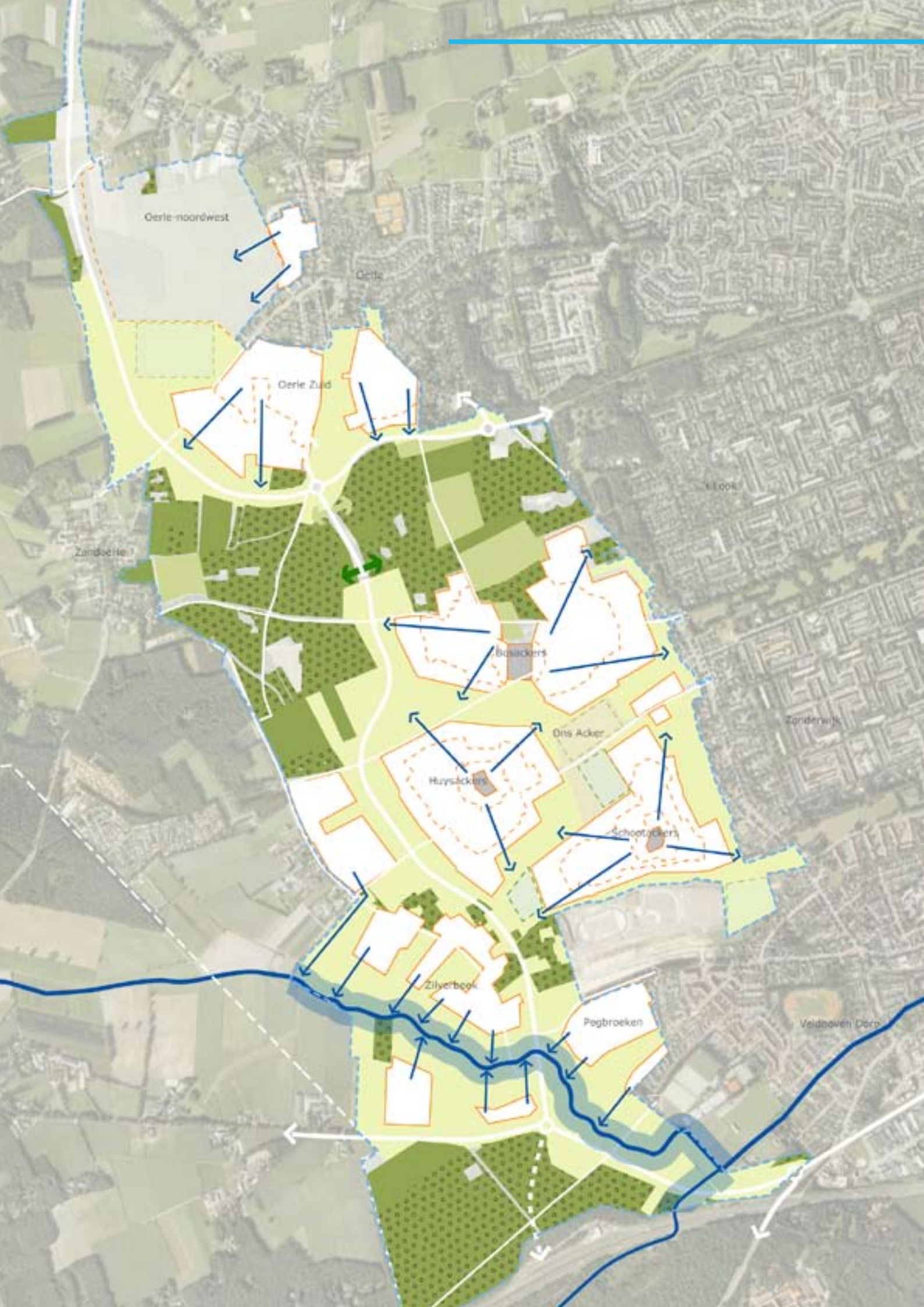




Zichtlijnen over de diagonalen

De zichtlijnen volgen de diagonalen tussen de dorpen en richten zich op belangrijke zichtrelaties in de omgeving. Aangegeven is dat, in ieder geval, de kerktoren van Oerle en de molen St. Jan een richtpunt zijn. Daarnaast bevinden zich stedenbouwkundige accenten in de dorpen en is er de wens om met kunsttoepassingen beeldaccenten te creëren.





Met de ontwikkeling van het plangebied Zilverackers steekt de gemeente in op het realiseren van een woongebied met een hoogwaardig en duurzaam woon- en leefklimaat. Duurzaam wil zeggen dat gekozen wordt voor een dusdanige ruimtelijke inrichting dat voorzien wordt in de behoefte van de huidige generatie zonder dat daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar worden gebracht om ook in hun behoefte te voorzien (Duurzaamheidsstudie Veldhoven West, april 2008).

In de visie voor het landschap van Zilverackers is het begrip duurzaamheid uitgewerkt. De basis is dat de kernkwaliteiten van het landschap versterkt worden.

De gebiedsvisie geeft inzicht in de aanplant van nieuwe bosgebieden, versterking van natuurzones en kwaliteitsverbetering van het landschap door toevoeging van houtwallen en de herinrichting van het beekdal.

Groenstroken, ecologische verbindingzones en de zogenaamde stepping stones voor fauna zijn belangrijk om een zogenaamde groene gang, corridor te creëren tussen bepaalde natuur- en groengebieden. Deze gebieden leveren een verhoging van de woonkwaliteit op. Bovendien heeft groen een waarde voor het leefmilieu, zo zorgt groen voor het filteren van fijnstof en CO₂ uit de lucht en het matigen van de temperatuur binnen bebouwd gebied.

Naast een goede inrichting van het groen is ook het water een belangrijk thema bij de inrichting van Zilverackers. De gebiedsvisie geeft handvatten voor het op een duurzame wijze omgaan met waterberging, anderzijds is ook de waterkwaliteit van groot belang. De waterkwaliteit is niet alleen belangrijk voor de gezondheid (drinkwater, besproeien van groentetuinen of het vervaardigen van voedsel), maar ook van cruciaal belang voor het behoud en bevorderen van de natuurwaarden en de natuurbeleving.

Water moet je kunnen beleven. In Veldhoven West zal water als 'beleefbaar' element in het landschap opgenomen worden. Dit kan onder andere door wadi's aan te leggen waar een brug overheen ligt, of door sloten en lopen naar de woningen toe te trekken. De waterberging sluit aan bij de in de visie geschetste karakteristieke elementen van het landschap.

Een belangrijk uitgangspunt voor de waterstructuur van Zilverackers is het opwaarderen en vernatten van het beekdallandschap tot een hoogwaardig natuurlandschap gekenmerkt door plas-draszones en moerasvegetatie.

Rondom en in de dorpen wordt water zoveel mogelijk geïnfiltreerd. De kaart hiernaast geeft een indicatie van de waterberging. De exacte invulling van de bergingsopgave zal bij de verder uitwerking van de deelgebieden worden vormgegeven.

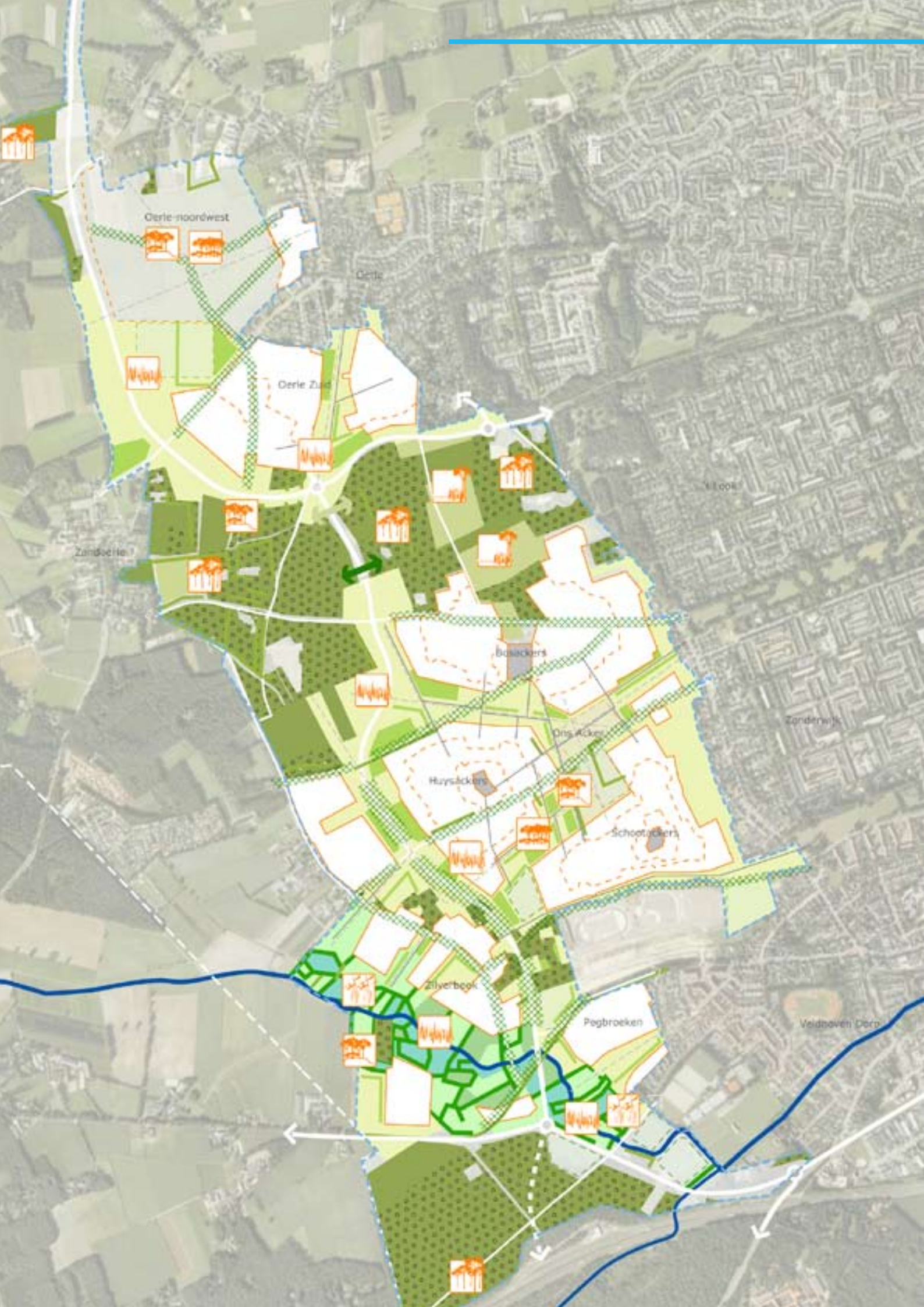
Naast groen en water speelt ook een goede vormgeving van de verkeersstromen in het plangebied een belangrijke rol bij het verhogen van de duurzaamheid. Het gaat in de gebiedsvisie om het bevorderen van het fietsgebruik en het stimuleren van mensen om meer te voet te gaan. In de visie is de recreatieve infrastructuur op hoofdlijnen weergegeven.

Belangrijk zijn goede verbindingen tussen het bestaande Veldhoven, Zilverackers en het buitengebied. In Zilverackers zelf zal bij de verdere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte en de locatiebepaling van elementen worden gestreefd naar een zo goed mogelijk ruimtegebruik.

Tevens kan door een goede vormgeving van de recreatieve infrastructuur de zonering in intensieve en extensieve delen georganiseerd worden. Hierdoor wordt de natuur in Zilverackers in bepaalde delen van bezoekers ontzien. De openbare verlichting wordt bovendien zodanig aangelegd dat een optimale balans tussen veiligheid, sfeer en efficiency bereikt wordt.

Tot slot kan het gebruik van duurzame materialen een bijdrage leveren aan de duurzaamheid van het gebied. In Zilverackers worden voor de inrichting van het openbaar gebied en het straatmeubilair duurzame materialen gebruikt. Hierbij valt te denken aan hout met FSC-keurmerk, gebakken klinkers of straatstenen van natuurlijke materialen voor de rij- of fietsbanen. Andere voorbeelden zijn beton/kunststof of gres voor de riolering.







riet



gemaaid gras



ruig gras



half open natuurlijk landschap



houtwallen



bossages



bos

Beplantingsstructuur

De gewenste beplantingstructuur wordt door een aantal randvoorwaarden bepaald. Toekomstig gebruik is hierin belangrijk, maar ook ecologische potentie is een voorwaarde. De drie deelgebieden kenmerken zich door verschillende beelden (en hiermee samenhangend beheer).

In alle gebieden wordt gestreefd naar het toepassen van gebiedseigen beplanting om de duurzaamheid van de inrichting te waarborgen. Deze soorten passen binnen het huidige landschap en gedijen van oudsher goed in deze omgeving. Een duurzame beplantingstructuur, met gebiedseigen soorten draagt niet alleen bij aan de belevingskwaliteit van het gebied, maar kan ook een bijdrage leveren aan de luchtkwaliteit van het gebied.

De bosgebieden worden versterkt met bossages en nieuwe aanplant van bos, hiermee ontstaat een half open natuurlijk landschap.

Afwisselend ruig en strak gras geeft het gebied het kenmerkende weidebeeld. Bossages en houtwallen begeleiden de randen van de dorpse weiden.

In het natuurlijk beekdal zal een afwisseling van opgaande begroeiing, bloemrijke graslanden en natte graslanden het beeld bepalen.





riet in natuurlijk beekdal



struinpadden in natuurlijk beekdal



nat beekdal



hakhout in beekdal



bloemrijk grasland



bossages en open plekken



bos en open plekken



riet in natuurlijk beekdal



natuurlijk beekdal en bossages



houtwallen en weiden



houtwallen en weiden



gemaaide paden door ruig gras

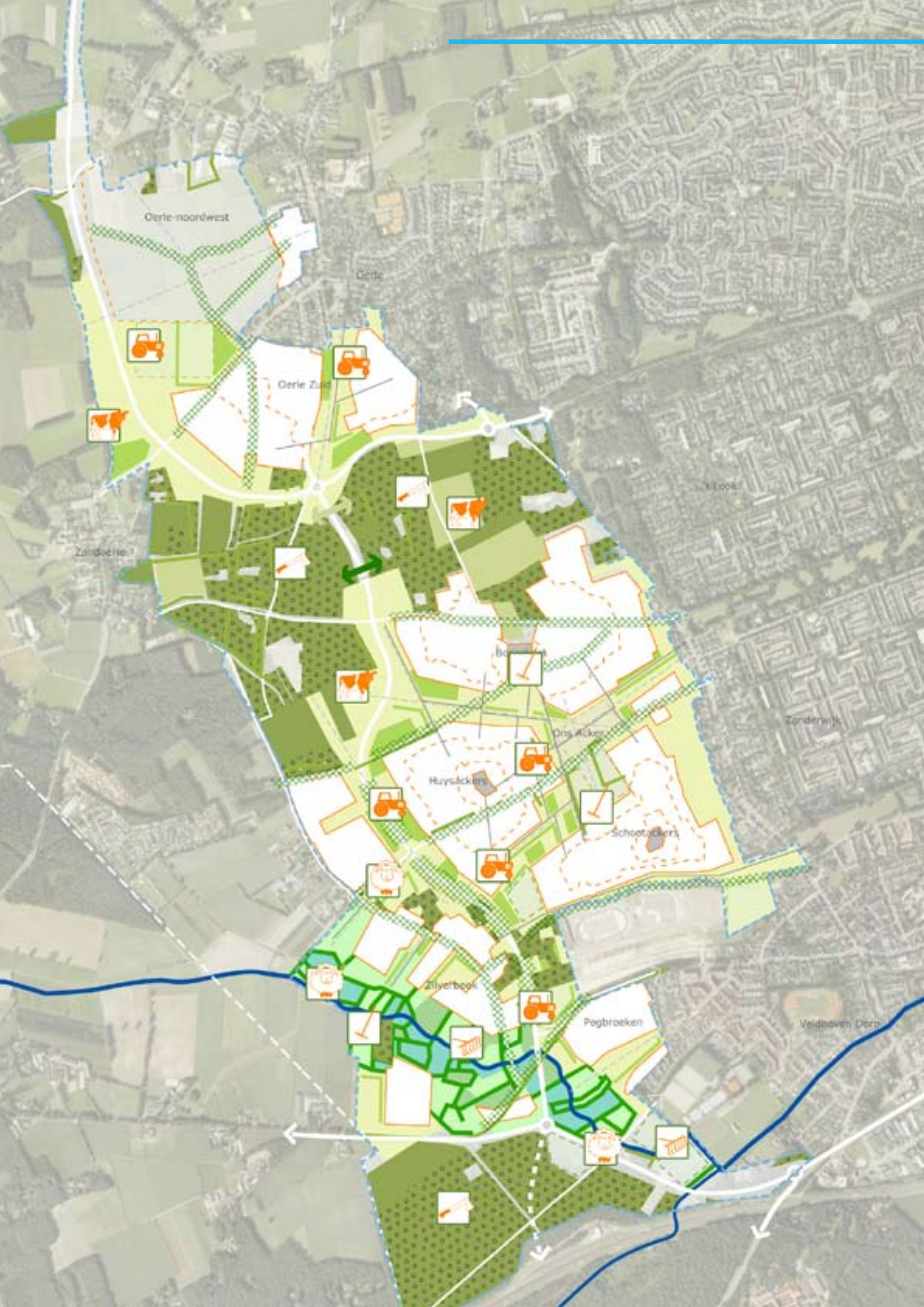


gemaaid gras



bos en open plekken







Brabants brandrood



Kempisch heideschaap



machinaal maaien



extensieve landbouw



(particulier)/ vrijwillig beheer



variatie in bos

Groenbeheer

De duurzaamheid en de toekomstwaarde van het plan hangen sterk af van de wijze waarop het beheer is georganiseerd. Bij een meer natuurlijk beeld vindt het beheer plaats door grote grazers, extensieve landbouw en particulier of vrijwillig beheer. Daar waar het gebruik intensiever is, vindt tevens een intensief beheer plaats. Intensief beheer concentreert zich met name rondom het evenemententerrein en heeft een directe relatie met de woonomgeving in de dorpen. Een aantal plekken in de bossen en kavels in het natuurlijk beekdal worden intensiever beheerd in verband met recreatieve functies. Extensief beheer is vooral wenselijk in de nattere zones van het natuurlijk beekdal, de bossen en op enige afstand van de dorpen.



Brabants brandrood



snoeien



Kempisch heideschaap



maaien

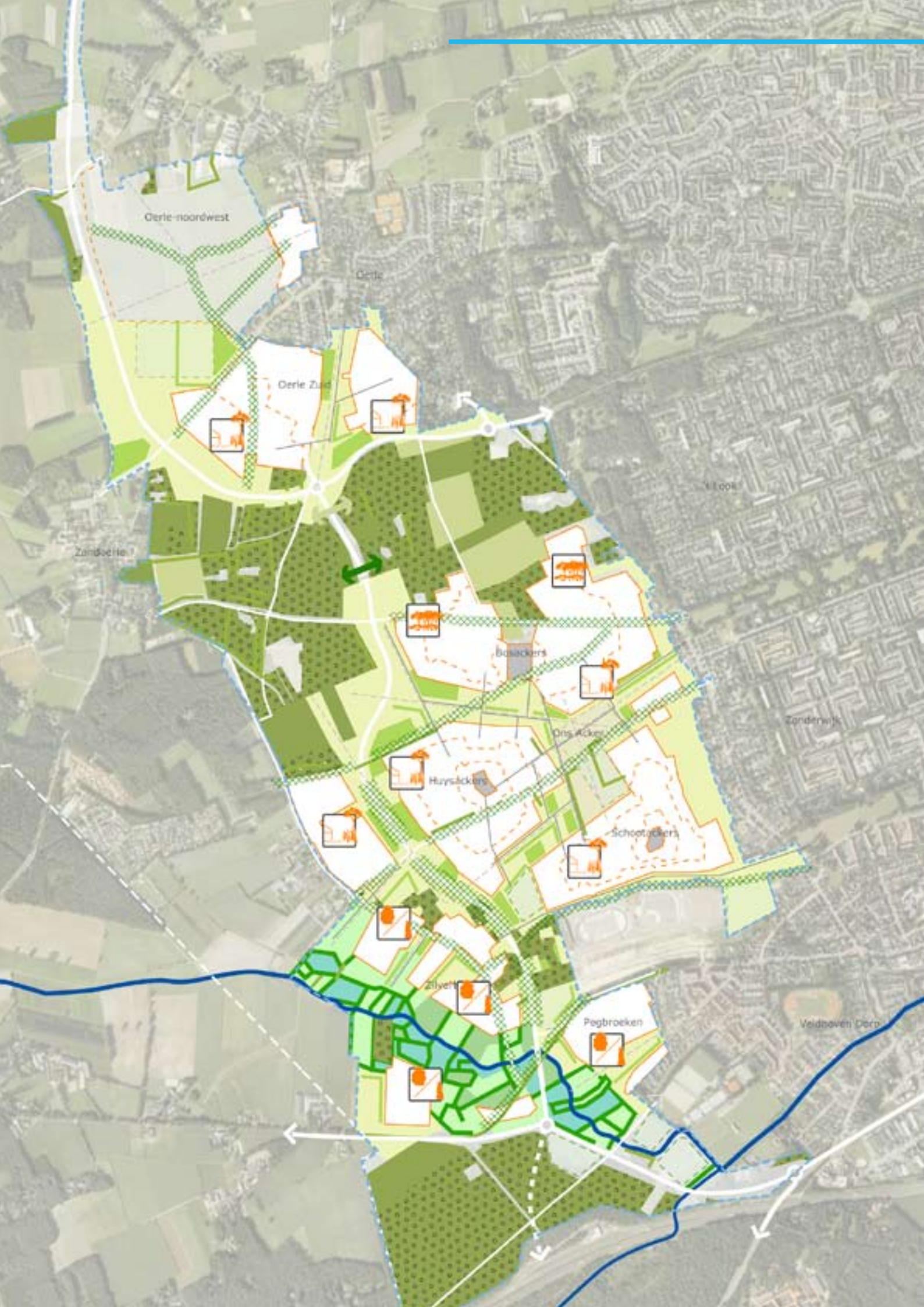


particulier/vrijwillig beheer



extensieve landbouw







Groen in de dorpen / dorpsranden

In de dorpen zal de bebouwingsrand een overgangszone naar het halfopen landschap vormen. De dorpsranden hebben een lage bebouwingsdichtheid met opvallend veel groen tussen de bebouwing en tussen de verschillende dorpen.

Om deze overgang tussen privékevels en omliggend openbaar gebied zo geleidelijk mogelijk te laten verlopen, is het van belang om de bebouwingsrand groen in te richten, met gebruikmaking van natuurlijke erfafscheidingen.

Zo wordt bij de dorpen in de boszone voorgesteld om de kevels en de openbare ruimte met veel bomen te beplanten.

De kevels in de dorpsranden grenzend aan het beekdal worden veelal voorzien van hagen. De hagen kunnen afwisselend ruig en strak geschoren zijn.

Het is de wens om kleinschalige dorpsranden te laten grenzen aan de dorpsweiden. Kleinschalige dorpsranden bestaan voor een groot deel uit vrije kevels met daartussen veel open grasvelden. Bij voorkeur hebben de grasvelden een strak karakter dichtbij de woning en een ruiger karakter verder van de woning. Kleine groepen van bomen en heesters achterop de kevel maken de randen kleinschalig.





geschoren en ruige hagen



geschoren en ruige hagen



ruime tuinen met veel (ruig) gras



ruime tuinen met veel gras



boskavels



boskavels



boskavels



geschoren en ruige hagen



geschoren hagen



boskavels



boskavels

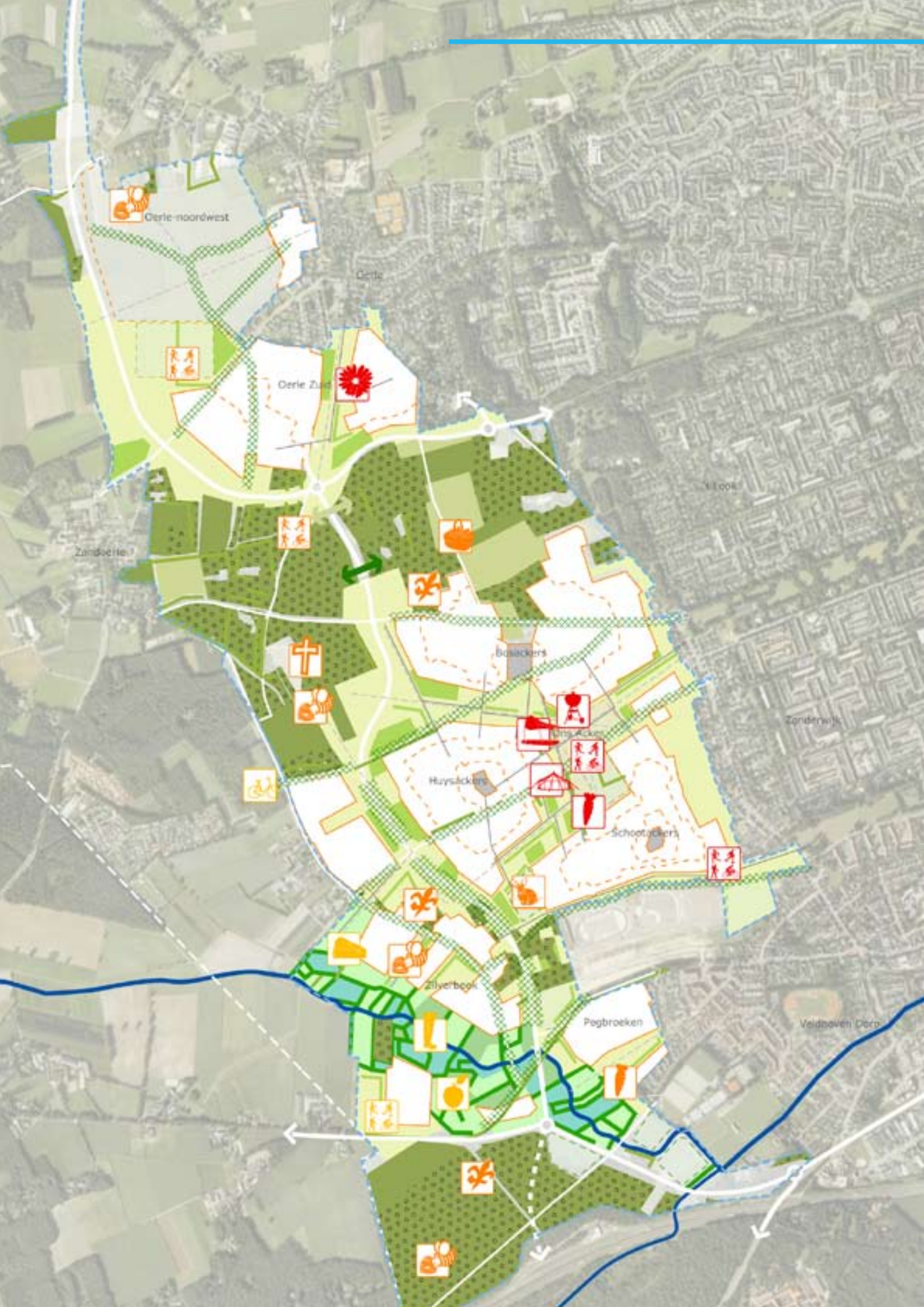


boskavels



boskavels





teelt



bloementuinen



groentetuin



boomgaard



bijen

activiteiten



recreatieve routes



fietsen



natte voeten pad



scouting



verblijven

eten



lokale producten



picknick



bbq terrein

vermaak



evenemententerrein



muziektent en feest

overig



begraafplaats



kinderboerderij



intensieve recreatie



gemiddelde recreatie



extensieve recreatie

Activiteiten / functies

Op de overgangszone tussen het coulissenlandschap en de randen van de dorpen kunnen verschillende functies worden geprojecteerd, die passen binnen het dorps- en landschappelijke beeld van Zilverackers.

Het beeld op de linkerpagina geeft een indicatie van het programma op de visiekaart. In het programma is onderscheid te maken tussen meer intensieve functies en extensieve functies.

In de verdeling van het programma bevinden de intensieve onderdelen zich direct rondom de dorpen, de bestaande bebouwing van Veldhoven en geconcentreerd rond het evenemententerrein. Hierbij valt te denken aan een parade, klein circus, buurtfeest, kunst evenement, kleine concerten, maar ook vliegers, picknicken en samen barbecueën op de speelweide.

De meer extensieve functies bevinden zich verder van de dorpen af, richting het omliggende landschap. Recreatieve routes vormen hier de belangrijkste vorm van recreatie. Op specifieke plekken zullen aan het landschap gerelateerde functies mogelijk zijn. Zo kan de bijenvereniging een plek in het gebied krijgen en is een winkel met de verkoop van lokale producten een gewenste functie in het gebied.

Een goede vormgeving van routes in het algemeen kan bijdragen aan een duurzaam gebruik van het gebied en de vermindering van het aantal verkeersbewegingen. Niet alleen de routes naar het omliggende landschap zijn belangrijk, maar ook een goede verbinding vanuit Zilverackers naar het bestaande Veldhoven zijn van belang. De nieuw aan te leggen routes in Zilverackers zullen aansluiten op de bestaande recreatieve verbindingen in de groenzones van Veldhoven.

Het aantal functies in de bestaande bosgebieden zal zich beperken tot recreatieve routes. Door een zorgvuldige vormgeving van deze routes is een zonering tussen het gebruik mogelijk. Bepaalde delen in de bossen zullen voor omwonenden minder bereikbaar worden, waardoor de natuur een eigen plek heeft.

Kleinschalige park- en speelvoorzieningen ook geschikt als ontmoetingsplaatsen en worden zoveel mogelijk in de dorpen georganiseerd. Ook de hondenuitlaatvoorzieningen zullen in de dorpen een plek krijgen. Vanuit duurzaamheid is het wenselijk voorzieningen dicht bij de gebruikers te organiseren.

In de volgende fase zal het programma samen met potentiële initiatiefnemers verder worden uitgewerkt.





buitencircus



scouting



podium



bijen houden



parade / klein circus



barbequen



lokale producten



liggen op de weide



bijzonder verblijven / kunst



fietsroutes



schooltuin



fruitgaard



picknick



kinderboerderij



7

Realisatie en vervolgstappen



-
- groen voorzieningen binnen stedelijk gebied
- groen stedelijk
- groen landschappelijk
- natuur
- bijzondere groen elementen

Realisatie en vervolgstappen

Realisatie

De gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers is een concretisering van de ambities uit het Masterplan en de structuurvisie voor het groen.

Naast de ontwikkeling van het beeld en de vorm die het groen in Zilverackers moet krijgen wordt ook gewerkt aan de toekomstige realisatie van het groen.

De gemeente Veldhoven heeft hiervoor al een aantal belangrijke stappen gezet en zal de komende tijd het proces en de benodigheden voor realisatie verder uitdetailleren.

Ten behoeve van de realisatie zijn de volgende acties genomen:

- Aankoop van gronden
- Juridische verankering
- Saldobenadering
- Rood met groen beleid
- Fonds BOVO
- Beheer en inrichting met externe partijen

Aankoop van gronden

De gemeente Veldhoven heeft aan het begin van de ontwikkeling door Zilverackers de keus gemaakt de gronden in het gebied zoveel mogelijk in eigendom te verwerven. Een belangrijke reden hiervoor is zelf zeggenschap te hebben over het gebied om op die manier de gewenste kwaliteit te realiseren.

Dit geldt zowel voor de geplande rode gebieden als voor het toekomstige groen. De planvorming en de realisatie van het groen ligt in handen van de gemeente. Dit om de toekomstige kwaliteit van het landschap te garanderen en te voorkomen dat er druk ontstaat van particuliere eigenaren om gronden renderend te benutten. De gemeente werkt ondertussen aan de juridische verankering en de financiële dekking van het groen.

Juridische verankering

Voor het plangebied Zilverackers wordt een aantal bestemmingsplannen gerealiseerd die de ambities globaal juridisch verankeren. De indicatieve benaming van de verschillende bestemmingsplannen zijn:

- Oerle zuid
- Drie dorpen
- WOR fase 1
- WOR fase 2
- Oerle Noordwest
- Woningen Zilverackers Zuidwest
- Bos en beek
- Overig

Deze visie heeft als plangebied het totale te ontwikkelen gebied van Zilverackers. Het programma geeft dan ook handvatten en kaders voor alle bestemmingsplannen die voor Zilverackers gemaakt worden.

Voor alle bestemmingsplannen wordt een gelijke systematiek voor het groen gehanteerd. Binnen de planvorming voor het gebied Zilverackers worden vijf soorten groentypologieën onderscheiden, namelijk:

- Groenvoorzieningen (binnen bestemming verkeer)
- Groen – stedelijk
- Groen – landschappelijk
- Natuur
- Bijzondere landschappelijke elementen.

Deze verschillende soorten groen hebben uiteenlopende eigenschappen en functies. In het kader is aangegeven wat onder de verschillende definities van groen wordt verstaan.

Groenvoorzieningen (binnen bestemming verkeer):

Groenvoorziening die in hoofdzaak gericht is op en ten dienste staat van de dorpen en daar wat betreft gebruik en inrichting op is afgestemd.

Groen – stedelijk:

Groenvoorziening die in hoofdzaak gericht is op en ten dienste staat van stedelijke functies en daar wat betreft gebruik en inrichting op is afgestemd. In te zetten voor mitigatie en compensatie FF-wet.

Groen – landschappelijk:

Groen dat in hoofdzaak gericht is op en ten dienste staat van landschappelijke waarden en natuurwaarden en daar in gebruik en inrichting op is afgestemd. In te zetten voor mitigatie en compensatie FF wet en mitigatie EHS.

Natuur:

Bestemming, inrichting en beheer is afgestemd op de primaire natuurfunctie.

Bijzonder landschappelijk element:

Voorziening die in hoofdzaak gericht zijn op het versterken van de natuur- en belevingswaarde van het Kempenlandschap en daar in gebruik en inrichting op is afgestemd. In te zetten voor mitigatie en compensatie FF-wet.

In het kaartbeeld hiernaast is op basis van de gemaakte keuzes in de gebiedsvisie een globale begrenzing van deze groentypologieën weergegeven. Groen binnen de bebouwde gebieden valt onder het type groenvoorzieningen. Grote structuren met een directe betekenis voor de bebouwde gebieden vallen onder het type groen-stedelijk. Dit groen wordt gekenmerkt door een intensief gebruik en is bedoeld als uitloopgebied voor de dorpen en het bestaande Veldhoven. Sportfuncties, evenementen en een kinderboerderij passen hier. De groene zones die de bebouwde gebieden met het omliggende landschap verbinden worden als groen-landschappelijk getypeerd. In deze gebieden komen extensieve functies voor, zoals wandelen, fietsen en de teelt en hobbymatige verkoop van lokale producten, zoals bijvoorbeeld de kweek van oude rassen. De bestemming natuur heeft als primaire functie het versterken van de huidige natuurwaarden en het compenseren van de aangetaste GHS gebieden. Een beperkt recreatief medegebruik is mogelijk in de vorm van wandel en fietsroutes. Bijzondere landschappelijke elementen zijn die elementen die van oudsher of in de toekomst kenmerkend zijn voor de structuur van het Kempische landschap en een belangrijke bijdrage leveren aan het karakter van dit gebied in de toekomst.

De exacte begrenzing van deze groentypologieën worden tijdens het opstellen van de bestemmingsplannen bepaald.



Saldobenadering

Het gebied Zilverackers bevat natuur die in het provinciaal beleid zijn vastgelegd (EHS/GHS). Tijdens de planvorming van het gebied is zorgvuldig omgegaan met deze bestaande natuurwaarden. Toch kan niet voorkomen worden een beperkte hoeveelheid natuur aan te tasten. Om dit te kunnen compenseren wordt de saldobenadering ingezet. Deze benadering is niet alleen gericht op het letterlijk compenseren van het aangetaste onderdeel van de EHS/GHS, maar op het versterken van de natuurwaarden in het totale plangebied.

De delen met de bestemming Natuur worden deels ingezet voor compensatie. Een deel is, zoals reeds vermeld, ter compensatie van de aantasting EHS/GHS binnen het plangebied.

De natuurcompensatie wordt bekostigt middels het rood met groenbeleid en fonds BOVO, beiden worden hieronder nader toegelicht.

Rood met groen-beleid

De rood-met-groen-regeling is provinciaal beleid en houdt in dat er voor stedelijke uitbreiding in het buitengebied een kwalitatieve verbetering van het buitengebied moet plaatsvinden.

Naast de genoemde stedelijke functies wordt in heel Zilverackers, ingezet op groenontwikkeling. Met name de groene invulling van de gebieden met een landschappelijk karakter (groen –landschappelijk) wordt ingezet in het kader van het rood-met-groenbeleid.

Overigens zijn genoemde groene delen niet alleen bedoeld in het kader van wettelijke verplichting zoals compensatie en rood-met-groen, maar juist om het totale concept van Zilverackers (dorps wonen in het groen) uit te voeren. De gemeente ontwikkelt immers meer groen dan strikt noodzakelijk is vanuit voorgenoemde provinciale beleidsuitgangspunten.

Vergelijkbaar met het eerste deelgebied van Zilverackers, Oerle-zuid zal € 3 per m2 stedelijke functies beschikbaar worden gesteld. De groengebieden zullen hier niet volledig mee kunnen worden gedekt, er worden dus meer middelen ingezet dan voor rood-met-groen nodig is.

De middelen die beschikbaar komen uit het rood met groen beleid worden ingezet voor de gebieden met de bestemming; groen-landschappelijk, natuur en bijzonder landschappelijk element.

Fonds BOVO

Een van de middelen die de gemeente inzet is het fonds BOVO (fonds Bovenwijkse Voorzieningen).

Het fonds is opgezet ten behoeve van het realiseren van openbare infrastructurele voorzieningen die gerealiseerd wordt ten behoeve van de gemeente als geheel, of een groot deel daarvan, en waarvan de noodzaak tot realisatie voortvloeit uit de groei van de gemeente. Hierbij dient het begrip infrastructureel ruim te worden opgevat, bovenwijkse groengebieden vallen hier ook onder.

Dit fonds is in het leven groepen vanwege het feit dat er steeds vaker bouwgrond door particulieren wordt geëxploiteerd. Het "Fonds Bovenwijkse Voorzieningen" is in feite een spaarpot waaruit bovenwijkse voorzieningen betaald kunnen worden. Deze spaarpot wordt grotendeels gevoed middels de afdracht uit de gemeentelijke bouwgrondexploitaties en particuliere ontwikkelingen. Voor de berekening van de bijdrage vanuit de bouwgrondexploitaties wordt de afdracht per m² bouwrijpe grond als methodiek gehanteerd. Voor verschillende type ontwikkelingen is een rekenmethodiek ontwikkeld.

Het groen van Zilverackers heeft een bovenwijken karakter. Het gebied vormt een belangrijke verbinding vanuit het bestaande Veldhoven naar het omliggende landschap. De exacte bijdrage vanuit het fonds BOVO wordt bij het uitwerken van de exploitatie van het plan nader bepaald.

Beheer en inrichting met externe partijen

Een belangrijke stap die de gemeente Veldhoven heeft gezet bij de planvorming is het in eigendom krijgen van de meeste gronden om de gestelde ambities in het masterplan werkelijk waar te kunnen maken. In de toekomst wil de gemeenten externe gespecialiseerde partijen inschakelen om delen van het groen van Zilverackers in te richten en te beheren. Deze gebiedsvisie geeft de kaders waar met initiatiefnemers gewerkt kan worden en onder welke voorwaarde (type functie/ gewenst karakter)

Verkenning met mogelijke externe initiatiefnemers en fasering van de groenontwikkeling is een belangrijk onderdeel van deze stap. De samenwerking met de initiatiefnemers vormt de basis voor afspraken over de realisatie en het beheer van het gebied. Na de verkenning van mogelijke initiatiefnemers zal het bestuur besluiten op welke initiatieven zij willen inzetten. Met deze initiatiefnemers worden verder afspraken gemaakt voor inrichting en beheer van het groen. Dit resulteert in afspraken over de realisatie en beheer van het gebied in bijvoorbeeld convenanten.

Deze gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers brengt de realisatie van dorpen in het groen dichterbij. De gemeente Veldhoven is voornemens de volgende stappen te nemen om tot realisatie van Zilverackers te komen:

- De basis voor de kwalitatieve verbetering van het groen in Zilverackers is vastgelegd in deze visie.
- De natuur wordt in eigendom verworven.
- Aanleg en beheer zijn deels in BOVO en middels de afdracht per m² uitgeefbaar ondergebracht.
- In 2010/2011 worden bestemmingsplannen vastgesteld (juridische verankering).
- Ten behoeve van beheer worden (natuur)beherende organisaties ingeschakeld.

Vervolgstappen

De landschapsontwikkeling van Zilverackers is belangrijk om uiteindelijk de ambitie dorpen in het groen waar te kunnen maken. Het gaat hierbij enerzijds om het wenselijke beeld, dorpen in een Kempisch landschap en anderzijds om het realiseren van bepaalde natuurdoelstellingen om het rood te kunnen realiseren.

De ontwikkeling van het rood en groen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het groen heeft met deze visie een belangrijke inhaalslag gemaakt. Voor de komende tijd is het dan ook belangrijk de beide ontwikkelingen, rood en groen, in een gelijke tred te laten oplopen. Hierdoor worden temporele risico's beperkt. De rode ontwikkelingen kunnen op deze manier voldoende ondersteund worden door een onderbouwing vanuit het groen en de garantie dat het landschap daadwerkelijk wordt ontwikkeld. Het gaat hier om een integrale ontwerpogave.

De eerst volgende stap is het juridisch vastleggen van de gebiedsvisie voor het landschap in de bestemmingsplannen.

Parallel wordt een verdere invulling gegeven aan de inrichting van het landschap van Zilverackers. Twee sporen zijn hiervoor van belang:

- De uitwerking van het landschap van Zilverackers in relatie met de rode ontwikkeling.
- De invulling van het groen en het programma door en samen met potentiële externe partijen.

Belangrijk aandachtspunt voor het groen zijn de thema's dorpsranden en de verbindingen vanuit het groen met de dorpen. Deze thema's kunnen, wanneer ze gezamenlijk op een goede manier worden uitgewerkt, een belangrijke bijdrage leveren aan de woonkwaliteit van de dorpen, de potentiële (en noodzakelijke) natuurdoelstellingen, de dorpse uitstraling vanuit het groen en de beleving van het Kempische landschap. Het evenwicht tussen bebouwing/groen en intensief/extensief is hierbij essentieel.

Het verdere invullen van het groen zorgt voor een duidelijke regie op de te implementeren functies. Ad-hoc vragen worden gekanaliseerd en er wordt een duidelijke afweging gemaakt over de wenselijke invulling. Door het heldere kader kunnen eenvoudig initiatieven en wensen uit de omgeving worden beantwoord en wordt wildgroei tegen gegaan.

Een belangrijk aandachtspunt voor het vervolg is de fasering. De gemeente heeft grote stukken grond in bezit die onderhouden moeten worden en waarvan nog niet helder is wanneer hier invulling aan gegeven kan worden. Verrommeling kan hiervan een gevolg zijn. Door tijdig met partijen in gesprek te gaan kun je op zoek gaan naar partijen die al dan niet tijdelijk invulling kunnen en willen geven aan het groen in Zilverackers. Dit kan voordelen opleveren voor de (tijdelijke) leefkwaliteit van de eerst gebouwde delen en de exploitatie.

Het verder uitwerken van het groen samen met externe partijen is betrekkelijk nieuw voor de gemeente Veldhoven. Het vraagt om een zorgvuldig proces wat je vooraf goed moet uitzetten. Toezeggingen en verwachtingen moeten namelijk waargemaakt kunnen worden. Het is belangrijk vooraf te bepalen welke onderdelen hard zijn en binnen welke bandbreedte gezocht wordt naar verdere invulling.

De gebiedsvisie voor het landschap legt hiervoor een belangrijke basis. Deze basis vormt de opmaat voor gesprekken met externe partijen. De invulling door externe partijen heeft diverse voordelen; binding met omgeving, variëteit in inrichting, financiële voordelen in inrichting en beheer.



