

PLAN & PROJECT

Ambitiedocument De Drie Dorpen

Vastgesteld 6 juni 2016

Colofon

Titel: Ambitiedocument De Drie Dorpen
Opdrachtgever: Gemeente Veldhoven

Auteur(s): pleemans
Versie: V1.0
Kenmerk: Vezi/2016/addd/03-V1
Vastgesteld: 6 juni 2016, door college van burgemeester en wethouders
Datum:

Plan en Project bv

a: Bredaseweg 108a
4902 NS Oosterhout
t: +31 16 24 24 047
e: info@planenproject.nl
i: www.planenproject.nl

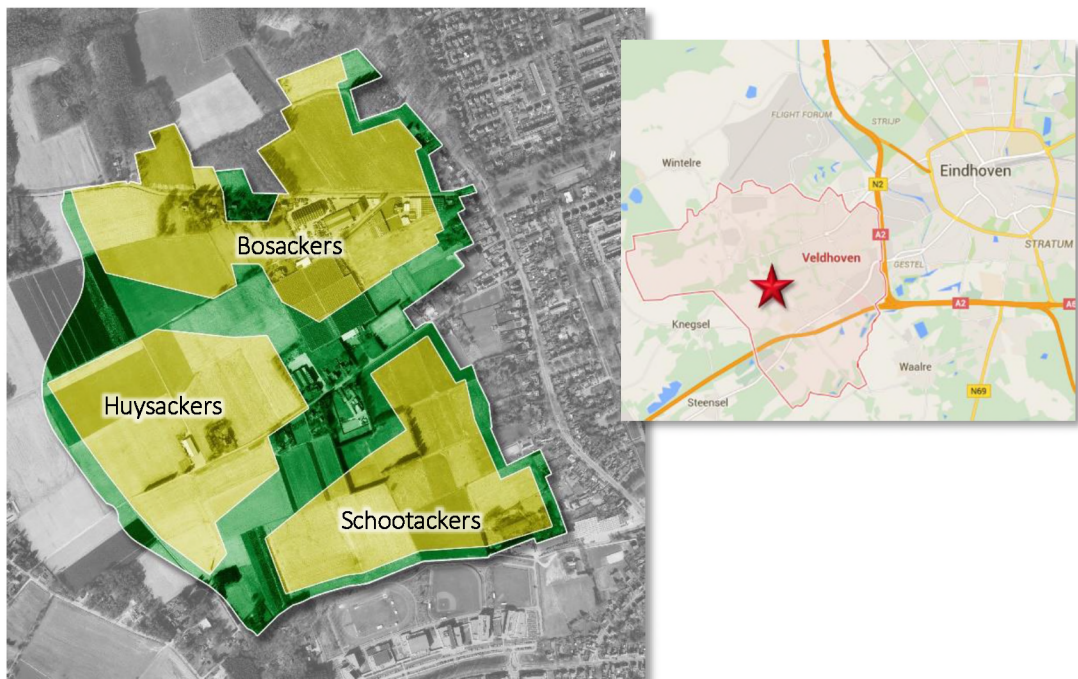
Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doel van het ambitiedocument.....	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Uitgangspunten.....	7
2.1	Gebiedsbeschrijving.....	7
2.2	Relevant beleid.....	8
2.3	Aanwezige leidingen	10
2.4	Milieutechnische uitgangspunten.....	10
3	Ambities.....	14
3.1	Volkshuisvesting / woningbouwopgave.....	14
3.2	Maatschappelijke voorzieningen	15
3.3	Stedenbouw, beeldkwaliteit en architectuur	16
3.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	17
3.5	Groen, natuur & landschap	18
3.6	Duurzaamheid	20
3.7	Kunst en cultuur.....	21
4	Flexibiliteit in plan en programma	22
4.1	Flexibiliteit in het programma	22
4.2	Flexibiliteit in ruimtelijk ontwerp	23
4.3	Flexibiliteit in duurzaamheid	24
5	Economische uitvoerbaarheid	25
5.1	Een financieel haalbaar plan	25
5.2	Eigendommen en verwervingen	26
6	Vervolgstappen	27
6.1	Vervolgtraject.....	27
6.2	Aandachtspunten uitwerking	28
Bijlage 1.	Verschilanalyse PvE 2010 – Ambitiedocument 2016.....	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten westen van de bestaande kern van Veldhoven wordt het gebied Zilverackers ontwikkeld. Onderdeel van de Zilverackers vormt het plangebied voor De Drie Dorpen. Doelstelling is om binnen het plangebied van De Drie Dorpen een kleine 1.500 woningen te realiseren in een gebied van ruim 90 ha, geconcentreerd in drie kernen/wijken ('dorpen', genaamd Huysackers, Schootackers en Bosackers) en ingebed in een landschappelijke mal rondom deze drie dorpen. De ontwikkeling van De Drie Dorpen is planologisch verankerd in het bestemmingsplan "De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers", vastgesteld door de raad op 15 december 2009. In de onderstaande figuur is het plangebied voor De Drie Dorpen weergegeven, op basis van het bestemmingsplan.



figuur 1. Plangebied De Drie Dorpen. De gele vlakken betreffen de drie woongebieden, het groene gebied is de landschappelijke zone (conform bestemmingen uit het bestemmingsplan). In de inzet recht de ligging van De Drie Dorpen ten opzichte van Veldhoven en regio.

De ruimtelijke invulling van het gebied is na het bestemmingsplan nader gedetailleerd in de "Structuurschets De Drie Dorpen" in 2010. De uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van De Drie Dorpen zijn in 2010 ook vastgelegd in een Programma van Eisen. In dit PvE zijn de uitgangspunten voor diverse aspecten, zoals volkshuisvestelijk en maatschappelijk programma, stedenbouw en beeldkwaliteit, verkeer, natuur, landschap, milieu, grondexploitatie etc. opgenomen. In 2011 is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan gemaakt voor het eerste te ontwikkelen dorp, Huysackers.

Als gevolg van de economische crisis, en daarmee ook de crisis op de woningmarkt, is de verdere planontwikkeling opgeschort. De uitgifte van Oerle Zuid (fase 1 Zilverackers) is uitgefaseerd en er is besloten om de uitgifte in De Drie Dorpen hierop aan te laten sluiten, wat betekent dat start uitgifte wordt voorzien vanaf 2018. Medio 2014 is de gemeente Veldhoven weer gestart met de planontwikkeling. Hierbij bleek dat er behoefte is ontstaan aan het 'herijken' van de ontwikkeling:

het afstemmen van uitgangspunten, wensen en ambities op de actuele en toekomstige marktomstandigheden in de regio. Om weer aansluiting te vinden op de actuele omstandigheden is de aankoop, ontwikkel- en verkoopstrategie heroverwogen ('herijkt'); in het najaar van 2015 is de herijkingstudie uitgevoerd. De herijking biedt handvatten om te komen tot een beter haalbaar plan en de risico's (op de langere termijn) te beperken voor de gemeente. Een van de aanbevelingen uit de herijkingstudie is om de ambities en uitgangspunten voor de ontwikkeling vast te leggen in een Ambitiedocument.

De wijze waarop de ontwikkeling en realisatie van De Drie Dorpen in de komende periode vormgegeven gaat worden, en de rol die het ambitiedocument hierin speelt, sluit aan op de nieuwe koers van Veldhoven, die zij in de komende jaren wil gaan volgen. In de nieuwe koers wordt een duidelijke visie bepaald voor Veldhoven in de toekomst (strategische ambities). Tegelijk wordt in de nieuwe koers ook duidelijk gemaakt dat de gemeente deze ambities niet meer alleen kan waarmaken; er moet worden gezocht naar samenwerkingsverbanden en allianties met andere overheden, met marktpartijen, organisaties en met de lokale maatschappij. Samenwerken vraagt in dezen ook flexibiliteit vanuit de gemeente: niet meer star en tot in detail bepalen wat waar wanneer exact komt, niet meer alles zelf volledig regelen, maar samen met andere partijen zoeken naar de juiste en haalbare invulling van ambities, win-win voor alle betrokkenen. De in volgende paragraaf omschreven opzet van het ambitiedocument sluit goed aan op deze 'werkwijze' uit de nieuwe koers.

1.2 Doel van het ambitiedocument

De ambities die in dit document worden geformuleerd moeten passen binnen de doelstellingen voor De Drie Dorpen, zoals verwoord in de door de raad vastgestelde kaders in Masterplan West Structuurvisie en Bestemmingsplan Zilverackers en de door het college vastgestelde Structuurschets De Drie Dorpen. Het eindresultaat van het Programma Zilverackers is een gebiedsontwikkeling aan de westzijde van Veldhoven met nieuwe woningen, een westelijke ontsluitingsroute, ruimte voor groene (bedrijven)activiteiten en een natuurlandschap; te realiseren in de periode 2010 tot 2030. Voor De Drie Dorpen zijn deze ambities uitgewerkt in de volgende doelstellingen:

- 1) Een uitvoering conform de principes uit het Masterplan en de Structuurvisie Zilverackers;
- 2) Aansluiten op het dorps landschap (landschapsplan Zilverackers);
- 3) Goede bereikbaarheid en ontsluiting (o.a. door aansluiting op de westelijke ontsluitingsroute);
- 4) Een hoogwaardige leefomgeving;
- 5) Een hoge leefkwaliteit;
- 6) Veel aandacht voor duurzaamheid;
- 7) Hoogwaardige openbare ruimte;
- 8) Een minimaal sluitende grondexploitatie.

De gemeente heeft gekozen om volgend op de herijkingstudie een ambitiedocument op te stellen voor De Drie Dorpen. Dit document vervangt het in 2010 opgestelde Programma van Eisen. De in steek van dit ambitiedocument is echter anders dan van het PvE: de ambities uit het PvE worden gecombineerd met de flexibiliteit die gewenst is bij een gebiedsontwikkeling anno 2016. Het ambitiedocument vormt de basis voor een gebalanceerde ontwikkeling tussen een duidelijke visie en gewenste flexibiliteit:

heldere visie en ambities:	De Drie Dorpen vormen dé grote uitbreidingsopgave voor Veldhoven. Dit vraagt om een duidelijke en transparante visie over wat we willen in het gebied. De functies, het karakter en de uitstraling en de kwaliteiten van het gebied moeten worden gecombineerd met een programmatische opgave en wensen en eisen op verschillende thema's. Hiervoor is een heldere en integrale visie nodig.
flexibiliteit in plan en	Tegelijk is ook flexibiliteit gewenst: de ontwikkeling van De Drie Dor-

programma: pen vindt gedurende meerdere jaren plaats en het kan goed zijn dat het programma in de loop der jaren aangepast moet worden aan de actuele marktomstandigheden. Daarom moet het programma flexibel zijn, zonder de ambities te verliezen. Op deze wijze kan ingespeeld worden op de markt.

De ambities die zijn opgenomen in dit document bieden de stip op de horizon waarvan betrokken partijen overtuigd zijn dat hier gezamenlijk naar toe moet worden gewerkt. Het doel is niet om met dit document strak geformuleerde eisen neer te leggen (zoals in het PvE 2010 het geval was), maar om integrale uitgangspunten voor de ontwikkeling te formuleren waarbinnen de huidige en toekomstige wensen van de markt kunnen worden opgevangen. Zo kan de beoogde kwaliteit van de nieuwe woonwijken worden gerealiseerd binnen een ruimtelijk en financieel haalbaar plan. Uit een marktconsultatie is gebleken dat marktpartijen enthousiast zijn over het plan zodat de gemeente samen met (markt)-partijen aan de slag kan om deze visie te realiseren. Bijlage 1 bevat een overzicht van de belangrijkste verschillen tussen PvE 2010 en Ambitiedocument.

Dit ambitiedocument is bedoeld voor De Drie Dorpen gezamenlijk, maar heeft een focus op de ontwikkeling van het eerste dorp Huysackers (dit komt met name terug in meer concrete ambities). Alvorens wordt gestart met de ontwikkeling van Schootackers en/of Bosackers, wordt dit ambitiedocument getoetst op de actualiteit: indien ontwikkelingen of 'lessen uit Huysackers' hier toe aanleiding geven, zal het ambitiedocument worden herzien.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten beschreven die ten grondslag liggen aan de ambities die in dit document zijn geformuleerd. Dit betreft het relevante beleid en de reeds geïnventariseerde milieuaspecten. Mede op basis van deze kaders is in hoofdstuk 3 tot ambities gekomen op diverse thema's die voor de ontwikkeling van belang zijn. Hoofdstuk 4 bevat enkele aanzetten tot de gewenste flexibiliteit in plan en programma, zoals in vorige paragraaf weergegeven. In hoofdstuk 5 is beschreven hoe de ambities aansluiten op de woningmarkt en hoe tot een financieel haalbaar plan kan worden gekomen voor de ontwikkeling van De Drie Dorpen. Ten slotte zijn in hoofdstuk 6 de vervolgstappen opgenomen die dienen te worden genomen na vaststelling van dit ambitiedocument door het college van burgemeester en wethouders.

2 Uitgangspunten

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, zijn in het verleden al documenten opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van De Drie Dorpen. Dit zijn onder andere een bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, Structuurschets en een Programma van Eisen. Deze plannen vormen een basis voor de ambities voor de ontwikkeling. In dit hoofdstuk worden deze plannen, ander relevant beleid en bepalende gebiedskenmerken beschreven. Ook de belemmeringen komen hierbij aan bod: elementen die de ontwikkeling meer complex maken, waar rekening mee moet worden gehouden.

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het gebied van ruim 90 ha waar De Drie Dorpen gerealiseerd worden, bevindt zich aan de westkant van de kern Veldhoven. Tussen de huidige kern en het gebied waar de dorpen gerealiseerd worden, ligt de ontsluitingsweg 'Sondervick' met aangrenzende woningen. Ten noorden van het gebied wordt de nieuwe woonwijk Oerle-Zuid gerealiseerd, dat net als De Drie Dorpen deel uitmaakt van Zilverackers. Ten westen van de ontwikkeling bevinden zich de gehuchten Zandoerle en Zittard en het vakantiepark Molenvelden. Ten slotte is aan de zuidkant van de ontwikkeling De Kempen Campus gevestigd, waar het Sondervick College haar onderwijs verzorgt.



figuur 2. Luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied De Drie Dorpen.

Het gebied waar De Drie Dorpen ontwikkeld gaan worden is op dit moment voornamelijk in gebruik voor agrarische doeleinden (zie figuur 2). Daarnaast bevinden zich aan de wegen die door het plangebied lopen (Eindhovensebaan, Antwerpsebaan, Roskam en Schooterweg) enkele woningen. In het gebied is daarnaast nog een tuinder, een glastuinbouwbedrijf, een transportbedrijf en een Boerenbond aanwezig.

2.2 Relevant beleid

Woningbouwprogramma (incl. regionale agenda)

In de Woonvisie 2010-2014 met daarin een woningbouwprogramma 2010-2020 is onderstaande tabel opgenomen. In deze tabel is het meest recentste prijspeil, dat van 1 juli 2015, opgenomen.

Woningbouwprogramma Woonvisie 2010-2020, prijspeil 2015					
Huurwoning (prijspeil 1 juli 2015)		Koopwoning (prijspeil 1 juli 2015)		Totaal	
	Aantal		Aantal		
Betaalbaar < €628,76	589 19%	Goedkoop prijs < €195.000 (of €200.000 bij epc-25%)	310 10%	899	29%
Betaalbaar tot tweede aftoppingsgrens	403 13%	Middelduur €195.000 - €337.000	744 24%	1.147	37%

€628,76 - €710,68					
Duur > €710,68 (voor middeninkomens tot max. € 950,-)	310	10%	Duur > €337.000	744	24%
Totaal	1.302	42%		1.798	58%
				3.100	100%

tabel 1. Woningbouwprogramma uit Woonvisie.

In de onderbouwing die is opgesteld in de periode dat ook de woonvisie tot stand is gekomen (2010) is opgenomen dat 3.100 woningen nodig zijn om de groei op te vangen, de spanning op de woningmarkt te kunnen aanpakken en de gewenste variatie en accenten in de bebouwing te kunnen realiseren. In dit aantal zitten ook woningen vanuit de regionale opgave zoals vastgelegd in de BOR-afspraken. Tussen 2005 en 2009 ging dit om 1.675 woningen. Er zijn echter slechts 1.024 woningen gerealiseerd. De resterende 651 woningen schuiven door naar tijdvak 2010-2020 en komen bovenop de 2.217 woningen die in dat tijdvak gepland waren. Er wordt rekening gehouden met een sloop van 240 woningen in 10 jaar. Daarmee zou de netto productie in de periode 2010 – 2020 uitkomen op ca. 2.860 woningen voor geheel Veldhoven.

In de regionale agenda wonen 2015 is voor Veldhoven tussen 2015 en 2024 een productie van 1.800 woningen opgenomen. Voor de periode 2025 – 2029 is voor Veldhoven een productie van 430 woningen geraamd. Voor de periode 2015 – 2029 zijn dit dus 2.230 woningen in totaal. Dit betekent een productie van gemiddeld 160 woningen per jaar voor heel Veldhoven (200 per jaar t/m 2024, daarna 108 per jaar).

Ten tijde van het opstellen van dit ambitiedocument (januari-maart 2016) wordt binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven gewerkt aan een nieuw, regionaal afgestemd woningbouwprogramma gebaseerd op recente woningbehoefte cijfers van de provincie. Dit programma wordt jaarlijks geactualiseerd. De BOR-afspraken zullen hierin ter discussie worden gesteld. Aangezien de consequenties voor de woningbouwprojecten op dit moment niet in beeld zijn, is in dit ambitiedocument alleen rekening gehouden met de lopende woningbouwafspraken.

Het nieuwe regionale woningbouwprogramma zal niet alleen kwantitatieve aspecten maar ook kwalitatieve aspecten van het te realiseren programma beschrijven. Naar verwachting is het nieuwe woningbouwprogramma medio 2016 gereed. Dit programma vormt voor de regio de basis voor de onderbouwing van nieuwe plannen in het kader van de Ladder van Duurzame Verstedelijking. De nieuwe afspraken dienen ook verwerkt te worden in de opgave voor De Drie Dorpen.

In oktober 2016 zal een nieuwe Woonvisie door de gemeenteraad worden vastgesteld. Daarin zal ook een nieuw gemeentelijk woningbouwprogramma zijn opgenomen, gebaseerd op het regionale woningbouwprogramma, dat leidend zal zijn voor de verdere programmatische ontwikkeling van De Drie Dorpen.

Groenbeleidsplan

Met het groenbeleidsplan wordt gestreefd naar een duurzame en robuuste groenstructuur, die kenmerkend is voor Veldhoven en bijdraagt aan een aantrekkelijk woonmilieu. In het Groenbeleidsplan van de gemeente Veldhoven zijn uitgangspunten opgesteld voor het percentage groen en water in een wijk. Het uitgangspunt van dit gemeentebrede beleidsplan is om 75 m² per inwoner te reserveren voor groen en ongeveer 10% van het totale gebied voor water. Er kan onderscheid worden gemaakt in functioneel groen en overig groen. Functioneel groen betreft onder andere spelen (formeel en informeel), waterafvoer en –berging, recreatie, hondenuitlaatvoorzieningen, verkeersgroen (o.a. groenelementen t.b.v. de begeleiding, het scheiden van verkeersstromen, veiligheidsruimte en snelheidsvermindering), buffergroen (ook luchtkwaliteit) en afscherming. Water moet beleefbaar worden gemaakt, passend bij landschap-natuurlijke afwatering.

Parkeren

De gemeente Veldhoven hanteert momenteel voor de parkeernormering de CROW-kencijfers uit publicatie 317 (2012). Onderstaande tabel geeft de hieruit voortkomende parkeernormen weer.

Woningtype	Parkeernorm
Woningen duur	2,1 parkeerplaats per woning
Woningen middelduur	2,0 parkeerplaats per woning
Woningen goedkoop	1,8 parkeerplaats per woning
Etage / huurwoning	< 1,8 parkeerplaats per woning

tabel 2. Parkeernormen Veldhoven gebaseerd op CROW-normen (2012)

In de bovenstaande normen is 0,3 parkeerplaats voor bezoekers opgenomen. Deze parkeernormen zijn in principe uitgangspunt in de planuitwerking voor De Drie Dorpen.

Documenten Zilverackers / De Drie Dorpen

Voor de ontwikkeling Zilverackers, waar de ontwikkeling De Drie Dorpen deel van uit maakt, en/of voor specifiek De Drie Dorpen zijn in het verleden de volgende beleidsdocumenten opgesteld. Door de raad zijn de principes van het Masterplan West en de Structuurvisie Zilverackers vertaald in een Exploitatieplan, Landschapsplan en Bestemmingsplan. Deze kaders zijn nog altijd van kracht. Het college heeft deze kaders uitgewerkt in een Programma van Eisen, een Structuurschets voor de Drie Dorpen en vervolgens een Stedenbouwkundig Plan en Beeldkwaliteitsplan voor Huysackers. In deze uitwerkingen is de nodige informatie verzameld. Gezien echter de noodzaak om de planontwikkeling op flexibeler wijze op de marktwensen te kunnen laten inspelen, worden de uitgangspunten uit deze documenten niet hard meegenomen in dit ambitiedocument. Voor zover deze documenten op dit moment (maart 2016) nog relevant zijn, zijn ze verwerkt in de ambities die in hoofdstuk 3 zijn geformuleerd.

2.3 Aanwezige leidingen

Binnen het plangebied ligt een hoofdwaterttransportleiding. Aan weerszijden van de leiding moet 3,00 meter vrije ruimte zijn, waarin niet gebouwd mag worden. Mogelijk kan een deel van de leiding worden omgelegd, als blijkt dat dit nodig is. Ook de financiële kosten en baten moeten daarbij in ogenschouw worden genomen.

2.4 Milieutechnische uitgangspunten

Bodem

Uit reeds uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat in de grond geen (of licht) verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen zijn aangetroffen. In het grondwater worden in het algemeen zware metalen in verhoogde gehalten aangetroffen; andere onderzochte stoffen zijn niet verhoogd aangetroffen. In geen van de bodemonderzoeken is een ernstig geval van bodemverontreiniging aangetroffen.

Aan de Roskam 32d is sprake van bodemverontreiniging. Het betreft een kwikverontreiniging in het grondwater met een volume van 2.400 m³ waarvan 750 m³ verontreinigd. In 2010 heeft de Provincie Noord-Brabant ingestemd met het saneringsplan dat voorstelt de verontreiniging opnieuw te monitoren gedurende vijf jaren. Het laatste monitoringsonderzoek is in 2015 uitgevoerd waarin het advies is gegeven de monitoring voort te zetten. Recentelijk heeft de Provincie Noord-Brabant ingestemd met het saneringsplan dat voorstelt de verontreiniging opnieuw te monitoren gedurende vijf jaren. Grondwateronttrekking is op of nabij de locatie niet toegestaan zonder een door de Provincie goedgekeurd saneringsplan. Op twee percelen langs Zittardsestraat en Antwerpsebaan is het onkruid Knolcyperus aanwezig. Deze grond mag pas vervoerd worden zodra deze percelen drie jaren achter elkaar vrij zijn van Knolcyperus.

Geluid

In het kader van het bestemmingsplan De Drie Dorpen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai ten behoeve van de realisatie van De Drie Dorpen. Uit het onderzoek volgt dat geen van de krachtens de 'Wet geluidhinder' gezoneerde wegen in de omgeving van het plan leidt tot een geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarden. De voorkeursgrenswaarde wordt zeer lokaal en alleen voor de Zilverbaan overschreden binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied. In verband met het vastgestelde ontheffingenbeleid van de gemeente Veldhoven kan geen ontheffing worden verleend voor een hogere grenswaarde voor nieuw op te richten woningen in het plangebied. Het plan moet daarom zodanig worden uitgewerkt dat geen ontheffingen nodig zijn. Dit betekent dat voor de op te richten woningen een afstand van ten minste 70 m moet worden aangehouden van het midden van de Zilverbaan tot de dichtstbijzijnde gevel.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling Zilverackers is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgenomen als een project 'in betekenende mate'. Dit betekent dat het project op grond van luchtkwaliteitseisen doorgang kan vinden en dat (eventuele) nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit gecompenseerd worden door generieke maatregelen uit het NSL.

Milieuzonering

Voor bedrijven in de directe omgeving van het plangebied kan mogelijk sprake zijn van een milieuzonering. Om hier een indicatie van te geven is gebruik gemaakt van de milieuzonering van bedrijven zoals in de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" opgenomen. Onderkende milieuaspecten zijn geur, stof, geluid en/of gevaar. Drie bedrijven aan de Antwerpsebaan binnen het plangebied (de Boerenbond, Keijsers Rozen en transportbedrijf Van Kasteren) kennen milieuhindercirkels. Indien deze bedrijven niet verworven kunnen worden, dan kan in totaal ca. 6,5 ha niet gebruikt worden voor woningbouw in het dorp Bosackers. Naast de drie milieuhindercirkels vanuit de uit te kopen bedrijven, zijn er geen bestemde milieuhindercirkels die een relevante beperking leveren op het te ontwikkelen gebied. Wel ligt er een glastuinbouwcomplex binnen het plangebied. Dit bedrijf is aangekocht door de gemeente, maar wel op de onderstaande kaart aangegeven omdat deze vooralsnog in gebruik is. Voor het bedrijf aan de Sondervick 93, waar in het verleden een groothandel bestrijdingsmiddelen was gevestigd, gold een milieucategorie 3.2 (met hindercirkel van 100 m). Op deze locatie is inmiddels echter een aannemer gevestigd, waardoor de milieuhindercirkel nauwelijks meer binnen het bestemde woongebied komt. In figuur 3 zijn de milieuhindercirkels weergegeven. Hieruit blijkt dat het gebied met (uit te werken) woonbestemming, dat binnen bestaande milieucirkels ligt, nagenoeg volledig de drie uit te kopen bedrijven betreft. Aan de zuidzijde van de locatie ligt de Kempen Campus (aan de Knegselweg). De maatgevende afstand voor scholen op basis van het thema geluid is 30 meter. Onlangs is besloten om het voortgezet speciaal onderwijs en daarbij horende kinderboerderij te verplaatsen naar de Kempen Campus. Daarnaast is ter plekke een veldsportcomplex met verlichting aanwezig. Voor zowel het veldsportcomplex als de kinderboerderij geldt een richtafstand van 50 meter.



figuur 3. Milieucirkels in het plangebied. Het gearceerde gebied heeft een uit te werken woonbestemming maar ligt binnen bestaande milieuhindercircels.

Op het perceel kadastraal bekend bij de gemeente Veldhoven onder sectie c, nummer 1127, staan een aantal bomen ten dienste van een bomenkwekerij. Op het perceel rust een hindercirkel (spuitcirkel) van 50 meter, deze ligt deels binnen het plangebied. Aan de noordwestzijde van het plangebied ligt de gemeentelijke begraafplaats De Hoge Boght. In 2016 wordt hier een crematorium gerealiseerd. Deze begraafplaats en crematorium heeft op basis van het thema geluid een afstand van 10 meter, voor het thema geur ontstaat door de komst van het crematorium een afstand van 100 meter. De hindercircels vanuit begraafplaats en crematorium komen niet tot in het plangebied.

Water

Vanuit het Waterschap is aangegeven dat hemelwater op de plek moet blijven waar het valt. Concreet betekent dit voor De Drie Dorpen dat rekening moet worden gehouden met het feit dat verhard oppervlakte dient te worden gecompenseerd. Het Waterschap hanteert hiervoor de term 'Hydrologisch neutraal ontwikkelen'.

Waterstructuurplan

Voor Zilverackers is een Waterstructuurplan opgesteld. Dit vormt de handleiding voor de omgang met hemelwater en vuil water binnen De Drie Dorpen. Enkele uitgangspunten m.b.t. de waterhuishouding zijn:

- Scheiding schoon en vuil water;
- Schoon water moet schoon water blijven;
- Hemelwater behandelen volgens de reeks 'vasthouden, bergen en afvoeren';
- Waterbeleving: water zo veel mogelijk zichtbaar maken door water via goten af te voeren naar infiltratieveldjes, greppels en b.v. een waterelement in een woonhof;
- Geen overlast voor bewoners;
- Kies voor een simpel, doelmatig en degelijk systeem;

Er is nog geen geohydrologisch onderzoek uitgevoerd.

Externe veiligheid

In het kader van de MER Veldhoven-West is een effectbeoordeling voor het aspect externe veiligheid uitgevoerd en de consequenties hiervan voor de planontwikkeling. Er is getoetst aan de beïnvloeding vervoer gevaarlijke stoffen, beïnvloeding risico's opslag gevaarlijke stoffen, beïnvloeding risico's als gevolg van buisleidingen en beïnvloeding als gevolg van het luchtvaartterrein Eindhoven. Er zijn geen inrichtingen, vervoersassen of buisleidingen aanwezig die relevant kunnen zijn bij de ontwikkeling van het plangebied. Ook vanuit het vliegveld is er geen belemmering vanuit externe veiligheid.

Vliegveld Eindhoven

Bij een ontwikkeling nabij een vliegveld speelt externe veiligheid een belangrijke rol. Uit het luchthavenbesluit 2015, geldend vanaf 13 oktober 2015, kan worden opgemaakt dat het plangebied van De Drie Dorpen ruim buiten de 35 KE en 20 KE-contouren valt. Daardoor kan worden geconcludeerd dat het vliegveld niet van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van De Drie Dorpen.

ILS

De vliegbasis Eindhoven beschikt over ILS-apparatuur teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken (Instrument Landing System). Daardoor geldt een hoogtebeperking. Deze is er in eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden, zodat duidelijk is of de werking zou worden verstoord. Voor een gedeelte van het gebied waarop onderhavig plan geprojecteerd is, geldt een maximum bouwhoogte van circa 52,4 tot 62,4 meter boven NAP. Afhankelijk van de locatie binnen het plangebied betekent dit een bouwhoogte van ca. 28 tot 38 meter. Hogere objecten dienen eerst te worden getoetst.

Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied De Drie Dorpen heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de gemeentelijke verwachtingskaart. Het gemeentelijke archeologiebeleid bepaalt dat voor dit plangebied nader onderzoek in de vorm van proefsleuven/opgravingen noodzakelijk is. Hoe dit onderzoek er precies uitziet is in de aangepaste archeologieagenda Zilverackers 2011 vastgesteld (conform collegebesluit 12 juli 2011). In de periode 2010-2015 heeft in het plangebied Zilverackers archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden, dit vooronderzoek heeft de hoge verwachtingswaarde bevestigd.

De archeologische activiteiten die uitgevoerd moeten worden alvorens men De Drie Dorpen kan realiseren zullen conform beleid en wetgeving uitgevoerd worden. Daarbij wordt waar mogelijk aangesloten bij de archeologische activiteiten ten behoeve van de realisatie van de Westelijke Ontsluitingsroute. Getracht wordt de gronden van plangebied Zilverbaan en Huysackers voor het einde van 2016 onderzocht te hebben (en vrijstellingsbesluit).

Bureau CLUE heeft een landschapsonderzoek gedaan waarbij zowel landschaps- als cultuurhistorische elementen zijn geïnventariseerd en beoordeeld. Dit onderzoek is vervolgens beoordeeld en verwerkt in het landschapsplan.

3 Ambities

In het vorige hoofdstuk zijn kaders en uitgangspunten beschreven waarbinnen De Drie Dorpen ontwikkeld moeten worden. Deze kaders zijn op diverse thema's ruim; binnen deze kaders zijn er meer dan voldoende mogelijkheden om in een groene omgeving drie woonwijken met een hoge leef- en woonkwaliteit te realiseren. In dit hoofdstuk zijn ambities geformuleerd om hier invulling aan te geven. De ambities zijn gebaseerd op het Programma van Eisen voor De Drie Dorpen, de herijkingsstudie uit najaar 2015 en zijn een uitwerking van de doelstellingen uit de structuurvisie Zilverackers, Masterplan Veldhoven-West en de structuurschets De Drie Dorpen. De centrale ambitie is het realiseren van een 'dorps milieu' binnen een economisch haalbaar plan. In dit hoofdstuk is deze ambitie per thema uitgewerkt.

3.1 Volkshuisvesting / woningbouwopgave

De bestemmingsplanregels voor volkshuisvesting zijn vertaald naar een indicatief programma, bestaande uit 1.468 woningen in het PvE 2010. Dit programma betreft een voorlopige indeling, en dient nog nader te worden uitgewerkt. In tabel 3 is dit indicatieve programma weergegeven.

Categorie	Koop		Huur		Totaal	
Sociaal	147 won.	10%	279 won.	19%	426 won.	29%
Vrije sector	704 won.	48%	338 won.	23%	1.042 won.	71%
Totaal	851 won.	58%	617 won.	42%	1.468 won.	100%

tabel 3. Indeling programma in categorieën, PvE 2010. De percentages zijn t.o.v. 1.468 woningen.

Het exacte woningbouwprogramma voor De Drie Dorpen is op voorhand echter niet vast te leggen. Zo is het 'beschikbare' programma afhankelijk van de uitkomsten uit de nieuwe regionale afspraken inzake de woningbouwprogrammering. Ook is het op voorhand niet in te schatten wat de woningmarkt in de komende 15 a 20 jaar gaat 'vragen' aan woningaantallen en -typen. Het is aan de andere kant wel wenselijk om richting te geven aan het programma. Ten aanzien van het programma zijn daarom de volgende ambities geformuleerd:

- In totaal worden ca. 1.400 – 1.500 woningen gerealiseerd in De Drie Dorpen (dit kan nog wijzigen a.g.v. de uitkomsten regionale afspraken);
- Vrije sector huur dient deels te worden ingezet ten behoeve van de middeninkomens: met een huurprijs tussen €700,- en €950,-;
- Er dient voldoende aandacht te zijn voor sociale woningen, afgestemd op de vraag 'uit de markt' (voor sociale huurwoningen wordt contact onderhouden met enkele corporaties). Uitgangspunt is 30% sociale woningen binnen het totale programma (uitwisseling tussen de dorpen onderling is mogelijk);
- Focus op grondgebonden woningen, inzetten op ca. 5% gestapelde woningen;
- Aandacht voor (grondgebonden) aanbod voor starters en senioren (ook zorgconcepten);
- Mogelijkheden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap;
- Gestreefd wordt naar een gemiddeld uitgiftetempo van ca. 100 tot 150 woningen per jaar voor de eerste tien jaar, gebaseerd op de huidige marktverwachtingen.
- Er worden marktconforme maar betaalbare grondprijzen gehanteerd, voornamelijk wordt gedacht aan €275,-/m² voor sociale woningen en €350,-/m² voor de vrije sector.

Ook heeft de gemeente ambities geformuleerd voor de uiteindelijke uitwerking van de woningen. De gemeente streeft er naar dat de te realiseren woningen voldoen aan de basiseisen van "Woon-

keur” en het eisenpakket Gebouw en Woning van het Pluspakket Veiligheid van “Woonkeur”. Daarnaast is het van belang dat een groot deel van de woningen levensloopbestendig worden gebouwd of gemakkelijk aanpasbaar zijn (dit met het oog op de toenemende vergrijzing, extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg). Voorbeelden hiervan zijn het middels een lift toegankelijk maken van meergezinswoningen en het aanpasbaar maken van woningen voor het gebruik door lichamelijk gehandicapten. Ten slotte heeft de gemeente de intentie om woningen te bouwen onder SWK-garantie of vergelijkbaar. De nieuwe Woonvisie (oktober 2016) zal mogelijk aanvullende ambities geven t.a.v. gewenste woonmilieus, doelgroepen etc.

Onderscheidend woonmilieu

In verband met de concurrentie van woningbouwprojecten met een vergelijkbare omvang in de regio, zoals Meerhoven, Bliksembosch en Tongelresche Akkers (gemeente Eindhoven), Nuenen West Aarle / Steegsche Velden (gemeente Best), is het van groot belang om De Drie Dorpen een eigen, zich onderscheidende, identiteit te geven. De diverse woningbouwontwikkelingen moeten aanvullend op en niet concurrerend van elkaar zijn.

Gezien de ligging van het plangebied en de ambitie om woonwijken met een hoge leef- en woonkwaliteit te realiseren, is het logisch om in te zetten op het in communicatie en marketing neerzetten van het gebied als een ‘dorps woonmilieu’, dit is verder toegelicht in paragraaf 3.3. Dit is een woonmilieu met grondgeboden woningen, kavels met voldoende maat en een dorps uitstraling. Door in te zetten op dit woonmilieu onderscheiden De Drie Dorpen zich deels van de bovengenoemde projecten in de regio. Daarnaast heeft de gemeente ambities ten aanzien van de ontwikkeling van een duurzame wijk (zie paragraaf 3.6). Deze ambities kunnen ook een duidelijke rol krijgen in de profilering van De Drie Dorpen binnen de regionale woningbouwprojecten.

3.2 Maatschappelijke voorzieningen

Vanuit maatschappelijk oogpunt dient De Drie Dorpen een wijk te worden die levensloopbestendig is en waar ruimte is voor spontane ontmoeting, maar ook specifiek ruimte voor het organiseren van activiteiten in de buurt. Er moet een sociale infrastructuur worden gerealiseerd, die sociale cohesie stimuleert en vereenzaming voorkomt. Dit kan onder meer door het combineren van onderwijsvoorzieningen met welzijns- en recreatievoorzieningen, en de integratie in de fysieke netwerken van de wijk (relatie tussen infrastructuur, ontmoeten en onderwijs-, woon-, zorg- en welzijnsfuncties). Daarbij is het van belang dat de hoeveelheid te realiseren voorzieningen in verhouding staat tot de woningbouwopgave. Om tot een evenwichtige wijk en een haalbaar plan te komen dient een efficiënt en realistisch programma voor maatschappelijke voorzieningen te worden geformuleerd, waarbij voorzieningen als het kan zoveel mogelijk worden gecombineerd in multifunctionele accommodaties. Er dient tevens goed te worden afgewogen welke functies ‘in de wijk’ aanwezig moeten zijn en welke functies meer geconcentreerd (bijv. in het centrum van de dorpen) aangeboden worden.

Een eerste aanzet tot een evenwichtig maatschappelijk programma is inmiddels gemaakt en opgenomen in tabel 4. De totale oppervlakte bedraagt ca. 1,7 ha, maar deze is mede afhankelijk van het (kwantitatieve en kwalitatieve) woningprogramma. Deze dient in de komende periode verder uitgewerkt te worden, mede op basis van de ambities én (financiële) mogelijkheden van de gemeente ten aanzien van het aanbieden van maatschappelijke voorzieningen.

Voorziening	Functie	Oppervlakte
Brede school / MFA	Onderwijs	5.000 m ²
Sporthal (gymzaal)	Sport	3.750 m ²
Wijkaccommodatie	Welzijn	1.000 m ²
Gezondheidscentrum	Gezondheid	1.500 m ²
Zorg aan bijzondere doelgroepen	Zorg	4.000 m ²

Voorziening	Functie	Oppervlakte
Buurtwinkels / horeca	Detailhandel / horeca	1.500 m ² (wo)
Totaal :		16.750 m²

tabel 4. Voorzet aangepast programma maatschappelijke voorzieningen in De Drie Dorpen.

Naast de bovengenoemde ambities ten aanzien van voorzieningen is in 2010 de wens geformuleerd om een evenemententerrein (oppervlak ca. 2 ha) te realiseren. Tevens wordt rekening gehouden met een ruimtereservering van ca. 1,5 ha voor sport/recreatie. De invulling van deze laatste ruimtereservering is (mede) afhankelijk van initiatieven in de toekomst. Deze twee voorzieningen zouden in de landschappelijke zone tussen de dorpen gerealiseerd kunnen worden; binnen deze zone kan ruimte geboden worden aan verschillende vormen van buitenrecreatie. De maatschappelijke behoefte en programmatische en financiële haalbaarheid van deze voorzieningen dient echter nog nader onderzocht te worden.

3.3 Stedenbouw, beeldkwaliteit en architectuur

De ambitie is om een dorps milieu te creëren waarbij minimaal 70% van de gronden binnen de dorpen uitgeefbaar is. Het nieuwe woongebied wordt zo goed mogelijk ingepast in het bestaande landschap. Dit krijgt vorm door drie dorpen te creëren met ieder een eigen kern, mantel en dorpsrand. Deze opbouw zorgt voor het gewenste dorps milieu en geeft de nieuwe dorpen een eigen identiteit. De dorpsranden vloeien natuurlijk over in het bestaande groene landschap en hebben een lagere bebouwingsdichtheid met groen tussen de bebouwing en tussen de verschillende dorpen.

Het streven is dat elk dorp een eigen identiteit heeft die herkenbaar is voor zowel bewoners als bezoekers en ontleend wordt aan de karakteristieken van de Kempische dorpen. Elk dorp krijgt hiermee een eigen typerend silhouet en vorm. Dat kan liggen aan de vorm, kleur en de compositie van de hogere en voor het dorp kenmerkende gebouwen en aan de inrichting van de brink (een centraal liggend geplaveid plein met herenhuizen of een groene Frankische driehoek met boerderijen) in de dorpskern. De ambitie is om deze kern het sociale middelpunt van de dorpen te laten zijn, met een relatief hoge bebouwingsdichtheid rondom de brink. Aan deze brink worden dan tevens voorzieningen gerealiseerd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Ook de routes door de dorpen, de doorkijkjes en de wijze waarop knikken in de straten uitzicht bieden op bijzondere woningen en gebouwen zullen elk dorp van elkaar doen verschillen. Het basisbeeld van zowel de stedenbouw als de architectuur is landelijk en dorps.

De intentie voor de inrichting van de mantel rond de kern is het creëren van een afwisselend beeld van diverse type woningen met een verschillende grootte, zoals korte rijtjes en tweekappers met hellende daken en een kleine voortuin of privé-stoep aan weerszijden van de weg. Een gemêleerde samenstelling van woningen met een variërende architectuur in diverse prijklassen draagt bij aan de dorps uitstraling. Hierbij worden nuances in de rooilijnen nagestreefd: gevels verspringen of zijn gedraaid t.o.v. de as van de weg. Ook wordt een variatie in de gebruikte erfafscheidingen aan het openbaar gebied nagestreefd. In het gebouwwontwerp wordt ruimte gelaten voor inpassing van moderne technologie, zoals zonne-energie.



figuur 4. Indicatie: van kern met dichtere bebouwing (links) naar ruimere opzet in de mantel (midden) naar agrarisch gemêleerd landschap tussen de dorpen (rechts).

Voor de openbare ruimte heeft de gemeente de ambitie om deze kwalitatief hoogwaardig in te richten. De straten geven een landelijk/dorps beeld. Op de hoofdwegen staan (laan)bomen in gras/groenvakken en naast greppels aan één of weerszijden van de weg. In de kom van de dorpen worden hardgebakken klinkers gebruikt als bestratingsmateriaal. Trottoirs zijn onderdeel van het straatprofiel (op gelijk niveau waarbij rekening moet worden gehouden met een bepaalde opvangcapaciteit van hemelwater binnen de profielen/erf) met uitzondering van de hoofdroutes. Bomen worden gekozen uit het (inheemse) assortiment dat typerend is voor de Kempen zoals eiken, berken, beuken, lindes etc. Zo sluit het groen binnen de dorpen aan op het groen buiten de dorpen en vormen de dorpen dus een geheel met het landschap. Bij de keuze van de boomsoort en overig groen wordt rekening gehouden met toekomstig (efficiënt) onderhoud.

De reguliere nutsvoorzieningen worden in de wijk aangelegd (elektra, water, KPN/glasvezel, UPC/TV/glasvezel, gas indien Nul-op-de-Meter niet wordt gerealiseerd). In de basis wordt hiervoor aan één zijde van de wegen een kabel- en leidingstrook van 1,50 meter gereserveerd in het straatprofiel (2,0 m bij doorgaande wegen). Een dergelijke strook is nodig om ook in de toekomst kabels en leidingen te kunnen leggen. Het is wenselijk om de nutsbedrijven in een vroeg stadium bij het stedenbouwkundig ontwerp te betrekken, zodat de benodigde riolering, nutskasten en trafo's goed kunnen worden ingepast.

De bovengenoemde ruimtelijke ambities krijgen per dorp een concrete vertaling in een stedenbouwkundig plan (VO en DO) en in een beeldkwaliteitsplan / beeldregieplan, dat door het college zal worden vastgesteld. Op deze wijze worden de ambities in ruimtelijke kwaliteit per dorp concreet vastgelegd.

3.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

De wijze waarop het verkeer door de dorpen wordt geleid en waarop parkeervoorzieningen worden gerealiseerd zal aansluiten op het dorps milieu. Dit betekent dat de dorpen ingericht worden als verblijfsgebied en dat de inrichting vooral gericht is op langzaam verkeer. Geparkeerde auto's en ander gemotoriseerd verkeer dienen zoveel mogelijk uit het zicht te blijven. Voor het autoverkeer worden De Drie Dorpen tweezijdig ontsloten: via de toekomstige Zilverbaan en via het bestaande (hoofd)wegennet van Veldhoven. Het merendeel van het autoverkeer wordt hierbij gericht op de Zilverbaan. Daarbij wordt doorgaand autoverkeer ontmoedigd, bijvoorbeeld door geen directe verbinding te maken tussen deze twee ontsluitingen. Slechts met een omweg door het dorp wordt deze verbinding mogelijk. Door de inrichting als verblijfsgebied wordt de snelheid laag gehouden (maximaal 30 km/u).

De belangrijkste verkeersstroom in de dorpen is het langzaam verkeer. Hiervoor wordt een veilig en fijnmazig netwerk aangelegd, dat een snelle verbinding mogelijk maakt naar het centrum van het dorp en het Kempenlandschap, maar ook specifiek naar bushaltes aan Zilverbaan en Sondervick en naar overige voorzieningen zoals de speelterreinen. Ook het aanleggen van herkenbare doorgaande fietsroutes past bij deze ambitie. Vanuit de dorpen kunnen voldoende en logische aansluitingen op deze drie doorgaande fietsroutes worden gerealiseerd. Naast functionele verbindingen is er ook aandacht voor recreatieve routes in het gebied (wandelen, fietsen, skaten, mountainbike, ruiterspaden, etc.).

Ten behoeve van het openbaar vervoer komen er verbindingen (net buiten het plangebied) in de vorm van bushaltes (Zilverbaan) en een HOV-halte (Sondervick). Deze moeten goed bereikbaar zijn voor langzaam verkeer.

Het streven is om parkeervoorzieningen in het dorps milieu te passen door zoveel mogelijk 'blik op de weg' te voorkomen, bijvoorbeeld middels kleine en grote parkeerhofjes achter de woningen. Ook het zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein zorgt ervoor dat de auto's uit het zicht blijven. In principe wordt alleen het bezoekersparkeren in het openbaar gebied gerealiseerd. Voor rijenwoningen worden indien financieel mogelijk gemeenschappelijke parkeerplaatsen gemaakt, bijvoorbeeld op binnenterreinen of in parkeerkoffers. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen (de parkeernormering) worden de CROW-kencijfers gebruikt (zie tabel 2 op pagina 10).



figuur 5. Referentie openbare ruimte: woonstraat (links, midden), parkeerhof (rechts).

3.5 Groen, natuur & landschap

Het groen in en om de nieuwe wijken is van groot belang. Het aanwezige groen is een belangrijke factor in het creëren van een dorps milieu. De gemeente heeft de intentie om een deel van de gronden binnen het plangebied met een agrarisch karakter te behouden. Hierdoor kan een mix van verschillende typen groengebieden ontstaan. De afwisseling van het agrarische groen met landschappelijke structuren en meer stedelijke groenvoorzieningen (waterberging, speel- en hondenuitlaatplaatsen, recreatieve verbindingen) kan voor een gevarieerd dorps beeld zorgen dat past bij de gewenste dorps uitstraling van het gebied.

In verband met het ontwikkelen van Zilverackers (waaronder De Drie Dorpen) dient natuur te worden gecompenseerd, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het komt neer op de volgende aspecten:

- Rood-met-Groen regeling (landschapsinvesteringsregeling);
- Mitigatie en compensatie in het kader van de natuurwetgeving, wat voortkomt uit natuurwetgeving/natuurtoets aan de hand van het flora- en fauna onderzoek.

Het is gewenst om tussen de dorpen een gevarieerd landschap te realiseren. In dit groene gebied worden bestaande te handhaven (agrarische) functies gecombineerd met groene ruimte waar activiteiten kunnen plaatsvinden en dat ruimte biedt voor ontmoeten en samenzijn. Streven is dat 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 open groen kan dan doordringen tot in de kern van het bebouwde gebied, zodat een verweving ontstaat tussen bebouwd gebied en groen. Er wordt een verbinding gemaakt tussen de dorpen en het omliggende landschap. Doorlopende groenstructuren en verkeersstructuren worden indien mogelijk gehandhaafd of hersteld.

Het gebied heeft naast een recreatieve en esthetische functie ook een belangrijke waarde voor de natuur. Landschappelijke en natuurwaarden die door de ontwikkelingen worden aangetast worden in het plangebied gemitigeerd en gecompenseerd door behoud en versterking van natuur en landschap(selementen).

De ambitie is om in de groenstructuur verschillende functies onder te brengen: bijvoorbeeld bestaande bomen/cultuurhistorie, hemelwaterinfiltratie, speelplaatsen, paardenweide, moestuin, hondenuitlaatterrein, picknickplaatsen, boomgaard, een kleinschalig trimcircuit, etc. In het ontwerp worden karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken (houtwallen, padenstructuur en bebouwing) mogelijk gehandhaafd en opgenomen.



figuur 6. Referentie groenstructuur: agrarische functies in landschap (links) combineren met 'stedelijke' groenfuncties zoals waterberging, spelen en hondenuitlaat (rechts).

Waar dit mogelijk is, wordt het water beleefbaar gemaakt, passend bij landschap-natuurlijke afwatering. Dit betekent dat het in dorp zichtbaar moet zijn, passend bij de droge zandrug (greppels) en richting het beekdal breder en meer zichtbaar (wadi's).

De openbare ruimte binnen de dorpen blijft compact maar hoogwaardig. Zo worden speelvoorzieningen aangebracht op wijkniveau, buurtniveau en blokniveau. Een mogelijkheid is om kinderen in de natuur te laten spelen zodat ze in contact komen met de natuur. Dit kan op een speelse manier, door bijvoorbeeld speelvoorzieningen, ontdekkingsroutes, speelbos, spelen met water, etc. Daarnaast kan ook ruimte worden geboden aan informele speelvoorzieningen in openbare ruimte.

Hondenvoorzieningen worden verspreid door het ontwikkelgebied gerealiseerd; het is logisch om voorzieningen vooral nabij de dorpsranden te realiseren. Belangrijk is om de hondenvoorzieningen zo te situeren dat ze gescheiden zijn van andere functies, met name spelen voor kinderen.

3.6 Duurzaamheid

Met de ontwikkeling van Zilverackers steekt de gemeente in op het realiseren van een woongebied met een hoogwaardig en duurzaam woon- en leefklimaat. Een duurzame wijk is een leefbare wijk waarin de burgers zich prettig voelen, graag en lang wonen en waarbij gebouwen en voorzieningen zowel nu als in de toekomst dienst doen aan de gebruikers. Uitgangspunt tijdens de ontwikkeling van De Drie Dorpen en in de fase na ontwikkeling (het gebruik van de wijk) is dat het milieu zo beperkt mogelijk wordt belast. Economische haalbaarheid en gebruikslasten dienen daarbij niet uit het oog te worden verloren, deze ambities moeten daarom samen met marktpartijen (en toekomstige bewoners) worden ingevuld. Dit neemt niet weg dat de ambities van de gemeente hoog zijn: Veldhoven wil met De Drie Dorpen absoluut insteken op het realiseren van duurzame dorpen, op korte en lange termijn: grote thema's, zoals klimaatadaptatie en vervoerstransitie moeten een plek krijgen in de ontwikkeling, zodat De Drie Dorpen ingericht zijn op de uitdagingen in de toekomst.

Voor het toetsen van duurzaamheidseisen maakt de gemeente gebruik van het programma GPR en gelden landelijke eisen voor energiezuinig bouwen (EPC-eis). Hierover heeft de gemeente een convenant gesloten in de MRE-regio. Middels het toepassen van GPR-gebouw ambities beoogt de gemeente om al in de ontwerpfasen van de woningen bewustwording en keuzes voor duurzamer bouwen te agenderen. Duurzaamheid is immers breder dan alleen energiezuinig bouwen. Naast een goede stedenbouwkundige kwaliteit dragen ook de andere GPR-gebouw thema's, zoals milieu (materialisering), gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde bij aan een duurzamer ontwerp.

Voor De Drie Dorpen zijn drie duurzaamheidsscenario's in beeld gebracht:

- Ambitie 'Voorbereid op de toekomst'. Voor wat betreft energiezuinigheid sluiten woningen aan op de eisen uit het bouwbesluit. Voor de overige GPR-thema's dient gemiddeld een 7,5 te worden bereikt. In dit scenario worden de drie dorpen voorbereid op de duurzaamheidseisen in de toekomst, maar is er geen sprake van een extra ambitie: voor wat betreft duurzaamheid wordt aangesloten op het 'gemiddelde niveau' in de regio. Gezien de ambities van de gemeente op het gebied van duurzaamheid is dit scenario niet wenselijk.
- Ambitie 'Flexibel vooruitstrevend'. T.a.v. energiezuinigheid worden de woningen BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) gerealiseerd. Hiermee wordt vooruitgelopen op de toekomst: het Bouwbesluit zal in 2020 BENG eisen. Op de overige GPR-thema's dient een gemiddelde van 7,5 tot 8 behaald te worden. Er is sprake van extra ambitie, als concrete invulling van de strategische duurzaamheidsambities gemeentebreed.
- Ambitie 'Koploper op het gebied van energie'. T.a.v. energiezuinigheid worden de woningen NOM (Nul op de Meter, energieneutraal) gerealiseerd. Dit is een hoge ambitie, die scherper is dan de eisen van dit moment en in de nabije toekomst. Op de overige GPR-thema's dient een gemiddelde van 7,5 tot 8 behaald te worden. In dit scenario is er sprake van een hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid.

De gemeente kiest ervoor om voor De Drie Dorpen in te zetten op het hoogste ambitieniveau, te weten 'Koploper op het gebied van energie'.

Binnen De Drie Dorpen worden plannen met hogere duurzaamheidsambities (en hogere GPR-gebouw scores) gefaciliteerd. Voorbeelden hiervan zijn een kleinschalige toepassing van bodemenergie, bijvoorbeeld voor een cluster van woningen. Het is aan te raden hierbij ervaringen uit Oerle-Zuid mee te nemen; hier is aangetoond dat bodemenergie in gesloten systemen mogelijk

zijn voor grotere vrijstaande woningen en leiden tot zowel lagere energiekosten als tot meer woongenot (gratis vloerkoeling in de zomerperiode). Een andere mogelijkheid is het realiseren van gasloze dorpen. In combinatie met marktpartijen zal worden onderzocht in hoeverre een dergelijk concept uitvoerbaar blijkt te zijn en wat de ruimtelijke consequenties zijn.

De gemeente formuleert op specifieke thema's nog (aanvullende) duurzaamheidsambities:

- Het inpassen van bestaande ecologische waardevolle landschapselementen binnen de stedenbouwkundige structuur. Naast het behouden van deze waarden geven deze elementen een groen karakter aan het nieuwe dorp.
- Een duurzamer bouwkundig ontwerp en materiaalgebruik: de intentie is om bewust een aantal materialen te weren, zoals hout zonder FSC label. Voor de inrichting van het openbaar gebied heeft de gemeente de ambitie om zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame materialen (bijv. gebakken klinkers of straatstenen van natuurlijke materialen voor rij- of fietsbanen).
- Water: de ambitie is om waterzuivering op meer lokaal niveau te doen plaatsvinden. Samen met waterschap en marktpartijen wil de gemeente zoeken naar duurzame, toekomstvaste lokale oplossingen voor waterzuivering. Hierbij speelt ook de beleving van lokale zuivering voor de toekomstige bewoners een belangrijke rol.
- Openbare verlichting: de gemeente wil energiezuinige lampen toepassen binnen de ontwikkeling van het meest energiezuinige systeem dat tegemoet komt aan de verschillende belangen van bewoners, natuur en de overheid. Dit is overigens standaard voor Veldhoven: binnen de gemeente wordt reeds standaard gebruik gemaakt van LED in de openbare verlichting. Het groene karakter van Zilverackers vraagt in deze om bijzondere aandacht.

3.7 Kunst en cultuur

Het plangebied De Drie Dorpen heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de gemeentelijke verwachtingskaart, dit is bevestigd tijdens vooronderzoek in het gebied. Het gemeentelijke archeologiebeleid bepaalt dat voor dit plangebied nader onderzoek in de vorm van proefsleuven/opgravingen noodzakelijk is. Daarbij wordt waar mogelijk aangesloten bij de archeologische activiteiten ten behoeve van de realisatie van de Westelijke Ontsluitingsroute.

Het streven is om aan te sluiten bij een trend in 'archeologisch Nederland' om een betere balans te zoeken in de besteding van archeologische budgetten: van een zeer sterke focus op kennisvergarig naar een balans tussen enerzijds kennis (onderzoek) en anderzijds benutting en beleving van archeologische waarden. Zo kunnen archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle elementen en objecten goed worden benut in het creëren van een 'authentieke' gebiedsverhaallijn en gebiedsidentiteit. Uitgangspunt is om bestaande kleine landschapselementen in het gebied te handhaven en bij de inrichting van het groen een relatie te leggen met archeologische waarden door bijvoorbeeld oude historische structuren zichtbaar te houden of te maken. Deze kunnen worden benut in de gebiedsbranding en marketing.

De kansen voor een verbijzondering van de openbare ruimte worden bekeken, waarbij het rapport "PASTORALE" van de kunstcommissie van de gemeente Veldhoven als leidraad gebruikt kan worden. In De Drie Dorpen zal daar waar mogelijk kunst worden geïntegreerd, onder voorwaarde dat de kosten van een uitvoering met kunst nagenoeg gelijk zijn aan een uitvoering zonder kunst. Subsidies kunnen aan dit resultaat bijdragen. In de uitwerking worden een of enkele projecten nader bepaald.

4 Flexibiliteit in plan en programma

In het vorige hoofdstuk zijn de ambities van de gemeente voor De Drie Dorpen omschreven. Zoals toegelicht in paragraaf 1.2, dient de ontwikkeling in balans te zijn: duidelijke ambities, maar met flexibiliteit in de uitwerking. Deze 'flexibiliteit in de uitwerking' vindt plaats op twee niveaus:

- Flexibiliteit op strategisch niveau. Dit ambitiedocument zet doelstellingen zo robuust en toekomstbestendig mogelijk neer, op integrale wijze en binnen de kaders die de gemeenteraad van Veldhoven heeft gesteld. Mogelijk dat in de toekomst beleid en ambities wijzigen als gevolg van ontwikkelingen in de markt en maatschappij (bijvoorbeeld woonvisie en regioafspraken). Als nieuwe ontwikkelingen en/of nieuw vastgesteld beleid aanleiding zijn voor het bijstellen van het ambitiedocument, dan wordt de raad geïnformeerd. Mocht dit leiden tot de noodzaak om kaders bij te stellen, dan wordt de raad gevraagd om besluitvorming.
- Flexibiliteit op operationeel niveau. Dit document stelt heldere en integrale ambities, maar geen harde concrete maatregelen. In de uitwerking (stedenbouwkundig plan, uitwerkingsplan, civieltechnisch ontwerp) worden de ambities concreet gemaakt. De exacte wijze waarop is, mits passend binnen dit ambitiedocument, flexibel en onder regie van de gemeente in te vullen samen met betrokken partijen.

In dit hoofdstuk is omschreven op welke wijze de balans tussen ambities en flexibiliteit ingevuld kan gaan worden.

4.1 Flexibiliteit in het programma

In de paragrafen 3.1 en 3.2 zijn de ambities opgenomen voor respectievelijk het woningbouwprogramma en het maatschappelijke programma. Zoals aangegeven in dit document, zal de ontwikkeling in moeten kunnen spelen op de actuele marktvraag (op korte én op lange termijn).

Zo is het de ambitie om ca. 1.400 - 1.500 woningen te realiseren binnen De Drie Dorpen in de periode 2018 - 2030. Het kan echter zijn dat dit aantal, als gevolg van de uitkomsten uit de regionale afstemming van de woningbouwopgave, aangepast gaat worden. De ontwikkeling van De Drie Dorpen moet hierop in kunnen spelen. Met een gefaseerde ontwikkeling van de drie woongebieden is deze flexibiliteit mogelijk. Voor iedere (deel)fase moet het programma daarom geactualiseerd worden. Huysackers is het eerste dorp dat wordt ontwikkeld, aansluitend kan dan Schootackers worden ontwikkeld en Bosackers vormt het laatste dorp. Als blijkt dat er onvoldoende 'regulier' programma beschikbaar is, dan kan worden overwogen om het laatste dorp (Bosackers) niet te ontwikkelen als reguliere woonwijk, maar om hier in te zetten op bijzondere doelgroepen. Dit kan bijvoorbeeld een ruim opgezette villawijk zijn, of juist bijzondere woonvormen (zie figuur 7). Essentie in deze mogelijke alternatieven is het zoeken naar te realiseren programma dat past binnen de regionale afspraken maar er voor zorgt dat geraamde opbrengsten in de grondexploitatie alsnog zo goed mogelijk behaald kunnen worden.

Ook voor het betrekken van marktpartijen biedt een dergelijke gefaseerde ontwikkeling een goede basis: door marktpartijen per fase / dorp (of eventueel zelfs bouwveld in een dorp) te betrekken, zijn concrete en harde afspraken voor de kortere termijn te maken. Dit voorkomt dat mogelijke ri-

sico's die marktpartijen op lange termijn zien worden verdisconteerd in afspraken voor de korte termijn.



figuur 7. Voorbeeld: alternatieve invulling ontwikkeling van De Drie Dorpen

Samen met marktpartijen kan per dorp worden gezocht naar de optimale ruimtelijke invulling, zodat per dorp het programma kan worden vastgesteld. Door de verkaveling samen met marktpartijen op te stellen, ontstaat een marktconform programma waarbij afspraken over afname van kavels gemaakt kunnen worden (marktconformiteit). De ambities zoals genoemd in paragraaf 3.1 kunnen hier goed ingepast worden.

De aanzet voor het maatschappelijke programma, zoals omschreven in paragraaf 3.2, moet in de komende periode verder uitgewerkt worden. Dit kan per dorp nader geconcretiseerd worden op het moment dat een dorp wordt uitgewerkt, zodat de ontwikkeling van de maatschappelijke voorzieningen gelijk opgaat met de woningbouwontwikkeling. Ook zullen binnen de gemeente intern afspraken gemaakt moeten worden over de 'afname' van de ruimte voor voorzieningen (de dekking voor deze maatschappelijke voorzieningen moet geregeld worden). Door fasegewijs (per dorp) het maatschappelijke programma te concretiseren (en indien nodig bij te stellen op de actuele behoefte) wordt voorkomen dat een te groot of te klein programma wordt 'begroot'. Het ruimtebeslag voor de maatschappelijke voorzieningen binnen een dorp hangt dan samen met het woningbouwprogramma: bij minder voorzieningen is meer ruimte beschikbaar voor uitgeefbare kavels voor woningen en vice versa (waarbij het programma wel dient te passen binnen de regionale afspraken). Anderzijds zal ook gekeken moeten worden naar de gevolgen voor de leefbaarheid en leefbaarheid (per dorp en als geheel) op het moment dat het voorzieningenprogramma wordt aangepast.

4.2 Flexibiliteit in ruimtelijk ontwerp

De in paragraaf 3.3 omschreven 'ruimtelijke' ambities bieden een goed houvast voor nadere stedenbouwkundige uitwerking. Om flexibiliteit te houden in de ontwikkeling, zal de 'ruimtelijke vertaalslag' van dit ambitiedocument op globaal niveau moeten gebeuren, bijvoorbeeld een ruimtelijke visie dat de grote lijnen van de ruimtelijke inrichting aangeeft. Vervolgens kan per dorp, of per fase, een nadere uitwerking plaatsvinden – bijvoorbeeld in een stedenbouwkundige (proef)verkaveling voor de betreffende fase. Het concrete ruimtelijke ontwerp, dat de basis biedt

voor planologische en (civiel)technische uitwerking, is dan zo actueel mogelijk zodat de wensen uit de markt hierin verwerkt kunnen worden.

De wijze waarop het ruimtelijke (stedenbouwkundig) ontwerp gedurende de ontwikkelperiode wordt uitgewerkt (eerst globaal en visievormend, pas bij ontwikkeling concreet en hard), kan ook worden toegepast op de verschillende aspecten die bij het ruimtelijke ontwerp een rol spelen, zoals beeldkwaliteit, inrichting openbare ruimte en inrichting van de landschappelijke zone.

4.3 Flexibiliteit in duurzaamheid

De gemeente heeft duidelijke ambities om De Drie Dorpen duurzaam te ontwikkelen. Om te borgen dat ambities in duurzaamheid ook haalbaar en realiseerbaar zijn, is het noodzakelijk om voor ieder dorp concreet te bepalen hoe de (strategische) ambities worden ingevuld. Wordt er ingestoken op duurzame energieopwekking? Besparing? Meervoudig ruimtegebruik? Klimaatbestendigheid? Door samen met marktpartijen de ambities uit te werken, kunnen de ambities goed worden vertaald in heldere en haalbare maatregelen. Op gebiedsniveau én op gebouwniveau. De ervaringen bij de realisatie van deze maatregelen kunnen vervolgens worden meegenomen in de uitontwikkeling van het volgende dorp.

5 Economische uitvoerbaarheid

Naast het realiseren van een dorps milieu met een leefomgeving van hoge kwaliteit, is het van groot belang om tot een voor de gemeente financieel haalbaar plan te komen. Voor de realisatie van De Drie Dorpen is een grondexploitatie opgesteld met behulp van een doorrekening op basis van kengetallen. De grondexploitatie dient een positief resultaat te hebben. Op basis van de in dit document opgenomen ambities is sprake van een positief resultaat.

5.1 Een financieel haalbaar plan

Centraal in het financieel haalbaar maken van het plan, staat het aanpassen van het plan op de markt. De wensen van de markt bepalen immers of de te realiseren woningen worden verkocht. Derhalve is het van groot belang om tot een plan voor de invulling van De Drie Dorpen te komen dat aansluit op actuele wensen vanuit de woningmarkt. Gezien de looptijd van het project (wellicht langer dan 10 jaar) is het niet zeker dat een plan dat op dit moment wordt vastgesteld, ook de wensen van de markt bedient aan het einde van de looptijd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het verschillen tussen de wensen voor en na de recente economische crisis. Daarom dient voldoende flexibiliteit te worden ingebouwd in de planvorming, waaronder het bestemmingsplan.

Daarnaast is zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, van groot belang om de invulling aan te kunnen passen op andere woningbouwprojecten in Veldhoven en in de regio die mogelijk concurreren met De Drie Dorpen. Een eigen identiteit, onderscheidend ten opzichte van andere woningbouwprojecten, is hierbij het uitgangspunt. Het realiseren van een duurzaam dorps milieu biedt hiervoor de gewenste perspectieven. Deze branding dient door te werken in de opzet van het gebied, de indeling van de wijken en de keuze voor woningtypologieën, overige voorzieningen en het aanbrengen van groen.

Aan deze financiële haalbaarheid van de ontwikkeling dragen ook de uitgifteprijsen en het tempo van uitgifte bij. De uitgifteprijsen dienen marktconform te zijn. Dit vanuit het oogpunt van ongeoorloofde staatssteun aan de ontwikkelaar(s) of bouwers die de woningen gaan realiseren. Bovendien worden zo voldoende inkomsten voor de gemeente gewaarborgd. De in paragraaf 3.1 opgenomen uitgifteprijsen zijn marktconform, maar bevinden zich in vergelijking tot andere projecten in de regio nog steeds aan de onderkant van de markt. In de uitgifteprijsen wordt onderscheid gemaakt tussen sociale woningbouw (huur en koop) en woningbouw in de vrije sector (projectmatig en (collectief) particulier opdrachtgeverschap). Gekozen is om geen onderscheid te maken tussen middeldure en dure woningen. Dit onderscheid in de vrije sector uitgifteprijsen wordt niet vaak gehanteerd, en leidt ertoe dat voor de woningen met relatief hoge residuele grondwaarde (rijwoningen en kleinere 2¹ kap woningen) juist een lagere grondprijs wordt betaald.

Het uitgiftetempo bedraagt gemiddeld ca. 100 tot 150 woningen per jaar. Dit wordt haalbaar geacht met de juiste marketinginspanning en de eerder beschreven benadering. Dit aantal komt overeen met de eerder genoemde vergelijkbare woningbouwprojecten in de regio.

Tot slot wordt in principe voorzichtigheidshalve niet uitgegaan van opbrengsten vanuit parkeren, hoewel dit wel beleid is. Een opbrengst vanuit verkoopbare parkeerplaatsen is in de huidige wo-

ningmarkt wellicht niet opportuun, mogelijk kunnen in de nadere uitwerking (per dorp) afspraken gemaakt worden met marktpartijen of corporaties over verkoop van de parkeerplaatsen.

5.2 Eigendommen en verwervingen

Zoals in de gebiedsbeschrijving (paragraaf 2.1) is opgenomen, zijn in het gebied reeds enkele functies aanwezig. Uitgangspunt is om ca. 10,1 ha te verwerven en de opstallen langs de randen van het plangebied en de bestaande linten (wegen) zoveel mogelijk te handhaven en in het ruimtelijk ontwerp in te passen. Zo wordt de ontwikkelpotentie ten volle benut. Juist het behoud van de karakteristieke bebouwing draagt bij aan een gemengde woonwijk met een landelijke en groene uitstraling. Ook zorgt de afwisseling in bebouwing tussen de nieuw te realiseren bebouwing en bestaande bebouwing voor prachtig gemêleerde wijken. Het handhaven en verkopen van de woningen die de gemeente reeds heeft verworven en nog niet gesloopt, sluit hierbij aan (dit wordt onderzocht op juridische haalbaarheid). De (agrarische) percelen die daadwerkelijk een woonbestemming krijgen of essentieel zijn voor de ontsluiting van de woongebieden zullen wel worden verworven. Dit geldt mogelijk ook voor de grond van de drie bedrijven aan de Antwerpsebaan, die een hindercirkel over gedeelten van het plangebied leggen.

Ten slotte kan met de ontwikkelaars die een grondpositie hebben in het gebied tot afspraken worden gekomen, zodat deze percelen niet aangekocht hoeven te worden. In totaal betreft dit 4,8 ha. Met de ontwikkelaars wordt afgesproken dat zij hun gebieden (voor zover voorzien van woonbestemming) zelf ontwikkelen en een bijdrage doen voor de realisatie van voor de wijk benodigde (verkeers)voorzieningen.



figuur 8. Strategie verwerving.

6 Vervolgstappen

Dit ambitiedocument bevat de eerste stappen richting de hernieuwde ontwikkeling van De Drie Dorpen. In het verleden is reeds een Masterplan Veldhoven-West (2007) en Structuurvisie Zilverackers (2009) opgesteld waarin de beeldkwaliteit en de uitgangspunten voor stedenbouw zijn opgenomen. Deze documenten zijn vertaald in het landschapsplan Zilverackers, structuurschets De Drie Dorpen en een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor het eerste te ontwikkelen dorp, Huysackers. De laatste twee documenten betreffen een voorlopig ontwerp. De uitgangspunten die ten grondslag liggen aan alle bovengenoemde documenten sluiten niet volledig aan op de ambities die in dit document zijn geformuleerd. De ambities uit dit document zijn beter afgestemd op de huidige woningmarkt. Daarnaast bevatten de eerder opgestelde documenten niet de beoogde flexibiliteit om toekomstige veranderingen in de markt op te kunnen vangen.

6.1 Vervolgtraject

Dit ambitiedocument biedt een (strategische) basis voor de verdere planvorming en -uitwerking. In ruimtelijk/stedenbouwkundig opzicht kan dit vertaald worden in een ruimtelijke visie en een grondexploitatie (per dorp). De ruimtelijke hoofdlijnen dienen hierbij niet te concreet te zijn, zodat er maximale ruimte is om de in dit document genoemde ambities concreet in te kunnen vullen in de ruimtelijke ontwerpen per dorp. Het is wenselijk om tijdig afspraken te maken met woningcorporaties over afname van de sociale huurwoningen (in aantallen of fasering). De sociale huurwoningen maken immers een behoorlijk deel uit van de te realiseren woningen (30% van het totale programma, waarvan 1/3^e sociale koop).

De ruimtelijke visie met bijbehorende grondexploitatie kan verder worden uitgewerkt in een proefverkaveling voor het eerste te ontwikkelen dorp (Huysackers) worden opgesteld. Ten behoeve van de marktconformiteit is het wenselijk om hier marktpartijen bij te betrekken, zodat de ambities concreet kunnen worden uitgewerkt in haalbare (door de markt geaccepteerde) invullingen van deze ambities. Voor dit dorp dient vervolgens een uitwerkingsplan te worden opgesteld waarin de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch wordt vastgelegd. Er is reeds een 'moederplan' vastgesteld in 2009; dit plan 'verloopt' in 2019. In verband met het heffen van leges is het van belang om voor het verlopen van het bestemmingsplan een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

Het traject voor de andere twee dorpen wordt op vergelijkbare wijze vormgegeven als voor de Huysackers. Er wordt per dorp een apart uitwerkingstraject gevolgd vanwege de looptijd. Voor ieder dorp is het van groot belang dat de invulling aansluit op de dan actuele marktomstandigheden. Dat is de meest kansrijke weg naar een haalbaar plan voor alle dorpen.

Parallel aan de uitwerking voor de dorpen dient een plan voor de communicatie en branding van het gebied te worden opgesteld. De communicatieaanpak hierin moet goed uitgewerkt worden, samen met (potentiële) marktpartijen. Door het goed positioneren van De Drie Dorpen in de markt, wordt voorkomen dat de woningverkoop onvoldoende is omdat het plan 'te onbekend' of 'te onduidelijk' is bij potentiële toekomstige bewoners. In relatie met het juiste (kwalitatieve) programma (afgestemd met potentieel concurrerende plannen) voorkomt een goede marketingaanpak grote afzet- en ontwikkelrisico's.

De vertaling van dit ambitiedocument in een concreet stedenbouwkundig ontwerp (met ook een planologische en civieltechnische uitwerking) dient in de periode 2016-2017 afgerond te worden

zodat er per 2018, aansluitend op Oerle-Zuid, gestart kan worden met de uitgifte in het eerste dorp Huysackers.

6.2 Aandachtspunten uitwerking

Bij de uitwerking per dorp gelden de volgende aandachtspunten:

- Bij ieder uitwerkingsplan (of nieuw bestemmingsplan) zal moeten worden aangetoond dat er 1) voldoende 'actuele' (komende 10 jaar) vraag is voor het in het plan opgenomen woningaantal, en 2) er binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte is om deze vraag op te vangen. De Drie Dorpen zijn wel planologisch bestemd als stedelijk gebied, maar nog niet feitelijk gerealiseerd. Dit maakt dat de afweging in de Ladder voor duurzame verstedelijking alsnog gedaan moet worden. De nieuwe afspraken over de regionale woningbouwprogrammering, die naar verwachting in 2016 worden afgerond, dienen als basis voor verantwoording aan de 'ladder'. Overigens kan het inspelen op de juiste doelgroepen (niet alleen de kwantitatieve maar ook de kwalitatieve vraag en aanbod in beeld brengen) het te realiseren programma versterken. Naast een positief effect op de 'laddertoets' kan met het juist inspelen op de juiste doelgroepen ook worden voorkomen dat onnodige planconcurrentie ontstaat tussen De Drie Dorpen en andere (grootschalige én kleinschalige) woningbouwontwikkelingen.
- De geluidsbelasting van het gebied vanuit de Zilverbaan. Als gevolg van het toekomstige verkeer is het mogelijk dat een zone binnen het plangebied geluidsbelast wordt (meer dan 48 dB geluidsbelasting). De verwachting is dat dit beperkt zal blijven tot een zone van ca. 50 tot 75 m vanaf de Zilverbaan. Akoestisch onderzoek moet dit uitwijzen. De resultaten kunnen vervolgens worden gebruikt in de verkaveling voor Huysackers en Bosackers.
- In het kader van bodemverontreiniging dient de milieukundige situatie van de landelijke wegen in beeld te worden gebracht. Ervaringen in uitbreidingslocaties elders in de regio leert dat deze wegen in het verleden vaak zijn verhard / opgehoogd met asbest verontreinigd materiaal. Gezien de huidige structuur van deze wegen, is de kans op verontreiniging reëel.
- Een goede verkeersontsluiting per dorp dient tijdig te worden aangelegd. De huidige infrastructuur is onvoldoende toereikend om (delen van) het programma te ontsluiten. De ontsluitende infrastructuur dient daarom gerealiseerd te worden voordat een dorp / buurt binnen een dorp ontwikkeld kan gaan worden (in het bestemmingsplan is als eis opgenomen dat de Zilverbaan gerealiseerd moet zijn voordat een uitwerkingsplan wordt vastgesteld). De realisatie van de Zilverbaan, als gebiedsontsluitende weg, is gepland in 2017. Omdat in 2018 reeds de eerste kavels verkocht gaan worden, is er geen ruimte voor vertraging in de aanleg van de Zilverbaan. Er dient daarom strak in de planning gestuurd te worden op de realisatie van de Zilverbaan; vertraging van de Zilverbaan leidt direct tot vertraging in de realisatie van De Drie Dorpen. Naast de Zilverbaan is het ook belangrijk om de verdere ontsluiting (tussen bouwveld / dorp en Zilverbaan) tijdig gerealiseerd te hebben, zodat ontsluiting geregeld is. Aandachtspunt hierin is het al dan niet scheiden van bouwverkeer en gebruiksverkeer, op het moment dat delen reeds zijn gerealiseerd (en bewoond) en andere delen worden gebouwd.
- Er wordt een waterhuishoudkundig plan gemaakt per dorp. Daarbij moet worden bepaald welk deel bovengronds zichtbaar blijft (wadi's greppels, brede goten, retentiebekkens) en ondergronds wordt geborgen/afgevoerd (riolering, ondergrondse waterberging).
- In de stedenbouwkundige structuur is er van uit gegaan dat afwatering van de drie dorpen via de groene landschappelijke zone richting landelijk gebied kan gebeuren, met deels infiltratie en deels berging binnen het plangebied. Omdat, gezien de terreinhoogten in het gebied, mogelijk fors grondverzet (ophoging wijken, maaiveldverlaging groene zone) nodig is om een dergelijk afwateringssysteem te bereiken, worden op korte termijn de (on)mogelijkheden voor het waterhuishoudkundig systeem op hoofdlijnen onderzocht. Hierin worden de waterhuishoudkundige principes vastgelegd. Nadere detaillering volgt dan bij uitwerking van de dorpen.

- De wensen voor duurzaamheid zijn in 2010 vastgelegd. In tussentijd hebben zich allerlei ontwikkelingen voorgedaan, waardoor de eisen (gedeeltelijk) zijn achterhaald. De ambities voor duurzaamheid kunnen per dorp verder uitgewerkt worden.
- Een samenwerking met marktpartijen dient goed vormgegeven te worden, organisatorisch maar ook contractueel. Tevens zal bij de uitwerking per dorp gekeken moeten worden op welke wijze wordt omgegaan met het aanbestedingsbeleid.

Bijlage 1. Verschilanalyse PvE 2010 – Ambitiedocument 2016

Het ambitiedocument vervangt het 'oude' Programma van Eisen uit 2010 voor de ontwikkeling van De Drie Dorpen. Daar waar het PvE een strak kader voor verschillende thema's bood, geeft het ambitiedocument een integrale duidelijke koers voor de ontwikkeling, maar waarbinnen actuele (markt)omstandigheden in de concrete uitwerking ingepast kunnen worden. In de onderstaande tabel is aangegeven wat de belangrijke verschillen zijn tussen PvE 2010 en Ambitiedocument.

Programma van Eisen 2010	Ambitiedocument 2016
Opzet van het document	
Hard kader met uitgangspunten en randvoorwaarden, weinig flexibel. Uitgangspunten moeten gerealiseerd worden.	Duidelijke visie op de gewenste ontwikkelingen, maar met flexibiliteit waar mogelijk. Harde uitgangspunten indien nodig (moet gerealiseerd worden), wensen waar mogelijk (indien mogelijk realiseren).
Op basis van vastgestelde beleidskaders en bestemmingsplan.	Op basis van vastgestelde beleidskaders, bestemmingsplan, de nieuwe koers van Veldhoven en aangepast op ontwikkelen 'na de crisis'.
Geen relatie gelegd met nadere uitwerking of de wijze hoe eventuele wijzigingen opgevangen kunnen worden binnen het PvE.	Aandacht voor nadere uitwerking bij concretere planfase, mogelijkheid tot bijsturen ambitiedocument. Aandachtspunten in uitwerking zijn benoemd.
Woningbouwprogramma	
<ul style="list-style-type: none"> Exact programma: 1.468 woningen. Exact woningaantal huur/koop en goedkoop/middelduur/duur. 30% sociaal. 85%-95% grondgebonden (eis uit BP). 	<ul style="list-style-type: none"> Indicatie programma: ca. 1.400-1.500 woningen (max 1.550 conform BP). Aandacht voor discussie regionale afspraken. Indicatie verdeling koop/huur en goedkoop/duur. 30% sociaal, maar afstemming met corporaties. Focus op grondgebonden, ca. 5% gestapeld. Inzetten op regionaal onderscheidend woonmilieu. Invulling van ambities in de ontwikkeling van de drie dorpen met zo nodig aanvulling / aanpassing gedurende ontwikkeling.
Maatschappelijke voorzieningen	
Concreet programma voor verschillende maatschappelijke voorzieningen, inclusief indeling in bouwfase en (achterhaalde) planning.	Opgave voor maatschappelijke voorzieningen, met indicatie van het programma en afhankelijk van o.a. financiële haalbaarheid.
Stedenbouw en beeldkwaliteit, verkeer, groen	
Uitgangspunten voor stedenbouwkundig opbouw, identiteit en inrichting openbare ruimte.	Ambities voor stedenbouwkundige opbouw en inrichting openbare ruimte (meer op hoofdlijnen).
Deels harde uitgangspunten voor verkeer en groen, bijv. maatvoering voor onderdelen van de verkeersstructuur, en typen, locaties en omvang speel- en hondenuitlaatvoorzieningen.	Ambities en kwalitatieve principes voor verkeer, groen en landschap (geen maatvoering).
Duurzaamheid	
Algemene uitgangspunten voor diverse duurzaamheidsaspecten, ingevuld met concrete maatregelen.	Duidelijke hoge ambitie voor duurzaamheid (o.a. NOM-woningen), gebaseerd op meten met GPR-methodiek. Indien blijkt dat ambities niet haalbaar zijn, kan het college besluiten het niveau aan te passen.
Financiën	
Economische uitvoerbaarheid aangetoond door grondexploitatie (1 BGE voor gehele plan).	Uitgangspunt is een financieel haalbaar plan. Niet vastgelegd in een exacte grondexploitatie (BGE's staan separaat van ambitiesdocument). Aandacht voor grondeigendommen en verwervingsstrategie.

tabel 5. Overzicht grote verschillen PvE 2010 – Ambitiedocument.