

Raad (beeldvormend)

Agenda

Datum	12-12-2017
Aanvang	19:30
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	H.B.P. Kootkar

De woningmarkt ontwikkelt zich voorspoedig. De 1e fase van Zilverackers, Oerle-Zuid, bevindt zich in een afrondende fase. Volgend jaar begint de uitvoering van Huysackers, de 1e fase van De Drie Dorpen.

Tijdens deze beeldvormende raadsavond bent u geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling Zilverackers: De Drie Dorpen.

Bijlagen:

[*Raadsnieuws 20 december 2017*](#)

Opening



Ambitieuze ideeën gepresenteerd aan de gemeenteraad Wordt Zilverackers heel anders ingericht?

Aan Huysackers, het eerste van de Drie Dorpen in Zilverackers, wordt niet getornd. Zo snel mogelijk bouwen blijft daar het devies. Maar hoe gaat de rest van Zilverackers er straks uitzien? De raad kreeg tijdens een beeldvormende vergadering vernieuwende ideeën voorgeschoteld over 'landschappelijk' en 'onthaast' wonen.

De ambitie spatte af van de presentaties van gemeentelijk projectleider Jack de Graaf en stedenbouwkundige Maartje Luisman van bureau SVP! Gaan we 'gewoon' drie dorpen in het groen bouwen (volgens de gemeentelijke Structuurvisie van 2011), of slaan we andere wegen in? En: hoe kan Veldhoven zich met een innovatieve aanpak onderscheiden van andere gemeenten die eveneens op grote locaties aan de rand van de stedelijke regio mogen bouwen? Het Stedelijk Gebied Eindhoven telt op dit moment negen majeure bouwlocaties van het kaliber Zilverackers (1250 woningen). De gemeenten, die in deze regio samenwerken, hebben met elkaar afgesproken deze majeure projecten beter op elkaar af te stemmen.

"Bouw in Zilverackers dorpslandelijk. Haal de natuur de wijk in. Laat duurzaamheid de boventoon voeren, denk aan stadslandbouw, goede fietsroutes, slim openbaar vervoer, auto's op afroep", slingerde Maartje Luisman haar ideeën de raadzaal in. In plaats van 'traditioneel bouwen' van drie dorpen, volgens de visie uit 2011 met een beeldkwaliteitsplan en met een brede groenstrook ertussen, liet zij drie andere scenario's zien.

ONTHAAST WONEN IN GEUCHT

In het scenario 'Onthaast wonen' blijft Huysackers de enige grotere dorpskern, omgeven door gehuch-

ten. Daarin kunnen mensen in kleine clusters bijvoorbeeld samen ecologisch-duurzaam bouwen en wonen. Ze kunnen een deel van het beschikbare groen zelf inrichten. Met de bouw van een tien- of twaalfal gehuchten rond Huysackers kunnen er net zoveel huizen worden gebouwd als in het oorspronkelijke plan van de Drie Dorpen.

In het scenario 'Landschappelijk wonen' blijft het Kempische landschap zoveel mogelijk zichtbaar. Het groen dringt letterlijk door tot ieders voordeur.

Het meest vergaande scenario luidt 'Wild Wonen', waarin nieuwe leefstijlen en doelgroepen een maximale vrijheid krijgen om hun cluster woningen in te richten. Ook in deze beide scenario's wordt de opzet van de Drie Dorpen verlaten, en is sprake van een flink aantal gehuchten (woningclusters) rond het centrale dorp Huysackers.

'KANS VOOR EIGEN INITIATIEF'

"Deze opzet biedt volop ruimte voor flexibiliteit en eigen initiatief. Je kunt woningen van paardenliefhebbers clusteren rond een manege, een zorgcluster opzetten, een mix van wonen en werk maken, een ASML-wooncampus, tiny houses in een startersveld, kans geven aan een kunstenaarscollectief, of een ecodeorp bouwen", somde Maartje Luisman op. Voor dat laatste hebben zich overigens al gegadigden gemeld.

De stedenbouwkundige denkt dat de opzet van 'onthaast en landschappelijk wonen', in een

flexibele schil rond de centrale kern Huysackers, een grotere kans biedt voor een succesvolle ontwikkeling van de wijk Zilverackers. Veldhoven kan zich hiermee onderscheiden van andere gemeenten.

JA, MAAR...

De raadsleden toonden zich verrast door de nieuwe inzichten voor de wijk Zilverackers en stelden een aantal logische vragen.

Op 12 december werd de gemeenteraad tijdens een beeldvormende raadsavond geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling van de uitbreidingslocatie Zilverackers.

Met 'Raadsnieuws' heeft de gemeenteraad van Veldhoven een eigen medium. De artikelen bevatten een impressie van de raadsvergadering, geschreven door een onafhankelijk journalist in opdracht van de gemeente.

D66'er Willem Hornman operde het risico dat bouwers en particuliere kopers voor andere gemeenten kiezen als het 'experiment' in Veldhoven niet aanslaat. Frank de Lepper (GBV) vroeg zich af of deze opzet, waarin mogelijk niet alle aangekochte grond wordt benut, de bouwgrondexploitatie in gevaar brengt. PvdA'er Frank Hofmeester waarschuwde dat er niet alleen voor de happy few mag worden gebouwd. Is er wel voldoende aandacht voor sociale woningbouw?

De beide inleiders konden hen – en de overige vragenstellers – (voorlopig) gerust stellen. Pas na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2018 wordt deze discussie voortgezet. Besluitvorming is voorzien in september 2018.

Intussen gaat de ontwikkeling van Huysackers in rap tempo door. De komende jaren kan Veldhoven in elk geval vooruit...



Plan voor het nieuwe dorp Huysackers en zoekgebied voor de overige dorpen in Zilverackers, bron SVP Architectuur en Stedenbouw

Tempo met Huysackers: tot 150 huizen per jaar

In 2019 al komen de eerste woningen klaar van Veldhovens nieuwste wijk Huysackers. Het eerste dorpje in Zilverackers gaat 430 woningen tellen en komt grofweg tussen de Antwerpsebaan en even onder de Roskam, die de centrale weg in de wijk wordt.

Gemeentelijk projectleider Jack de Graaf maakte in zijn toelichting naar de raad duidelijk dat er flink vaart wordt gezet achter dit dorp, nu Oerle-Zuid zijn afronding nadert en er door de economische opleving veel vraag is naar huizen. "Het bestemmingsplan is bijna onherroepelijk. Begin 2018 gaan we bouwrijp maken en meteen daarna kan de schop in de grond. De bouwers kunnen

voor de aanvoer van materialen gebruik maken van de Zilverbaan. Het tracé van die weg tussen Oerle en de Roskam komt in januari gereed."

De bedoeling is om Huysackers in drie à vier jaar tijd vol te bouwen, met een tempo van 125 à 150 huizen per jaar. De Graaf benadrukt de hoge ambitie die Veldhoven koestert. "We gaan in Veldhoven de eerste gasloze

wijk bouwen, met louter 'nul-op-de-meter' huizen. Op alle daken komen zonnepanelen. Warmte wordt opgewekt door aardwarmte uit de grond te gebruiken. Elk perceel krijgt een pomp met warmtewisselaar, die water tot 60 meter diep uit de aarde haalt en weer terugstuurt."

GROENE BRINK CENTRAAL

"Het plan is ontwikkeld met respect voor de plek, een ver-

hoging in het landschap waar in vroeger eeuwen boerderijen hebben gestaan", vervolgt De Graaf. "Rond een groene brink bouwen we rijwoningen, en daaromheen een schil van tweekappers en vrijstaande huizen. De Kempische architectuur, de Delftse School en de Bossche school dienen als inspiratiebronnen. Door de vele bomen in de straten, een noord-zuid fietspad en een brede groene rand om

de wijk heen mag je met recht spreken van dorps wonen in het groen."

De verwachting is dat, net als in Oerle-Zuid, zo'n 70% van de nieuwe huizen zal worden bewoond door Veldhovenaars.

