

Zilverackers, Kransackerdorp

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleid	10
3.1 Nationaal beleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	33
4.1 Ontwikkelvisie Zilverackers	33
4.2 Landschapsplan Zilverackers	43
4.3 Bestaande functies buiten de gehuchten	48
4.4 Overige ontwikkelingen	49
Hoofdstuk 5 Planologische en milieuhygiënische aspecten	54
5.1 MER beoordeling	54
5.2 Bodem	55
5.3 Verkeer	55
5.4 Geluid	56
5.5 Luchtkwaliteit	58
5.6 Externe veiligheid	59
5.7 Bedrijven en milieuzonering	61
5.8 Kabels en Leidingen	64
5.9 Water	64
5.10 Natuur	66
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	68
5.12 Zonering Vliegbasis Eindhoven	72
5.13 Radarverstoringsgebied Vliegbasis Woensdrecht	74
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	75
6.1 Het juridische plan	75
6.2 Opzet van de regels	75
6.3 Beschrijving van de bestemmingen	76
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	80
7.1 Economische uitvoerbaarheid	80
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	80

eld)

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Ten westen van Veldhoven wordt het gebied Zilverackers ontwikkeld. In 2007 is hiervoor het 'Masterplan Veldhoven-West' vastgesteld, in 2009 de 'Structuurvisie Zilverackers'. Onderdeel van Zilverackers is het plan voor 'De drie dorpen'. Het eerste dorp Huysackers wordt momenteel gerealiseerd. De gemeente Veldhoven heeft de visie voor Zilverackers en het concept van De Drie Dorpen herijkt en vertaald in de Ontwikkelvisie Zilverackers 'Onthaast wonen in een kransackerdorp'. Redenen hiervoor zijn de ontwikkelingen op de woningmarkt en nieuwe afspraken binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven. In de Ontwikkelvisie Zilverackers is het concept van 'De drie dorpen' ingeruild voor het zogenaamde 'kransackerdorp'.

Het nieuwe concept ziet toe op de realisatie van kleine gehuchten rondom Huysackers, waardoor verschillende woonmilieus kunnen worden gerealiseerd en het groene landschap eromheen nog beter kan worden ervaren. Ook kan met dit planconcept flexibeler worden ingespeeld op de veranderende woningmarkt en vormt ieder gehucht een afgerond geheel. Naast deze kwalitatieve aanpassingen is er bij de ontwikkeling van Zilverackers ook een kwantitatieve aanpassing doorgevoerd. Ten opzichte van de Structuurvisie Zilverackers zijn maar liefst ongeveer 1000 woningen geschrapt. Op dit moment is Huysackers in aanbouw, waar circa 430 woningen worden gerealiseerd. In de gehuchten rondom het centrale dorp Huysackers zullen nog 820 woningen worden gerealiseerd. Huysackers vormt tezamen met de gehuchten het nieuwe Kransackerdorp.

De geldende bestemmingsplannen (zie paragraaf 1.3) staan de beoogde ontwikkeling van Zilverackers niet toe. Voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve in een passende juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van het nieuwe concept voor Zilverackers. Dit nieuwe concept biedt ook ruimte aan enkele bestaande woningen en bedrijven, en nieuwe ontwikkelingen buiten de gehuchten. Enkele bestaande functies krijgen binnen het plangebied een nieuwe plek, eveneens passend binnen de visie.

Uitspraak Raad van State

Op 11 oktober 2023 heeft de Raad van State het besluit van de raad van 21 april 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' vernietigd. De reden hiervoor is dat de afdeling van mening is dat de raad - in het licht van een goede ruimtelijke ordening en de rechtszekerheid van omwonenden - de twee verkeersknippen in het bestemmingsplan had moeten vastleggen. De realisatie van de verkeersknippen is van wezenlijk belang voor de aanvaardbaarheid van de gevolgen van het bestemmingsplan. Door het geheel ontbreken van een planologische regeling is volgens de afdeling verder onduidelijk of, en wanneer, welke maatregel wordt getroffen en of de realisatie van de verkeersknippen op een aanvaardbaar moment zal plaatsvinden. Kortom, de verkeersknippen op de Roskam en de Eindhovensebaan zijn volgens de afdeling ten onrechte niet in het bestemmingsplan geborgd.

Verder oordeelt de afdeling dat de aanduiding op de verbeelding voor de osteopathiepraktijk op het perceel Roskam 36a niet juist is. Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan op 21 april 2021 was het de bedoeling om bijgebouwen mogelijk te maken op alle bebouwbare gronden met de bestemming 'Wonen - Vrijstaand': het bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' naast en achter de woning. De functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - osteopathiepraktijk' is per abuis alleen aan een klein deel van die gronden toegekend.

In de uitspraak van de Raad van State geeft zij aan dat de gemeenteraad wel de mogelijkheid heeft om de fouten te repareren en het bestemmingsplan opnieuw vast te stellen zonder dat eerst een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Het voorliggende bestemmingsplan is voorzien van een planologische regeling voor de verkeersknippen, de aanduiding op het perceel Roskam 63A is aangepast en het voorliggende bestemmingsplan is geactualiseerd. De aanpassingen die als gevolg van de actualisatie op de

verbeelding en in de planregels zijn doorgevoerd, staan vermeld in paragraaf 7.2.

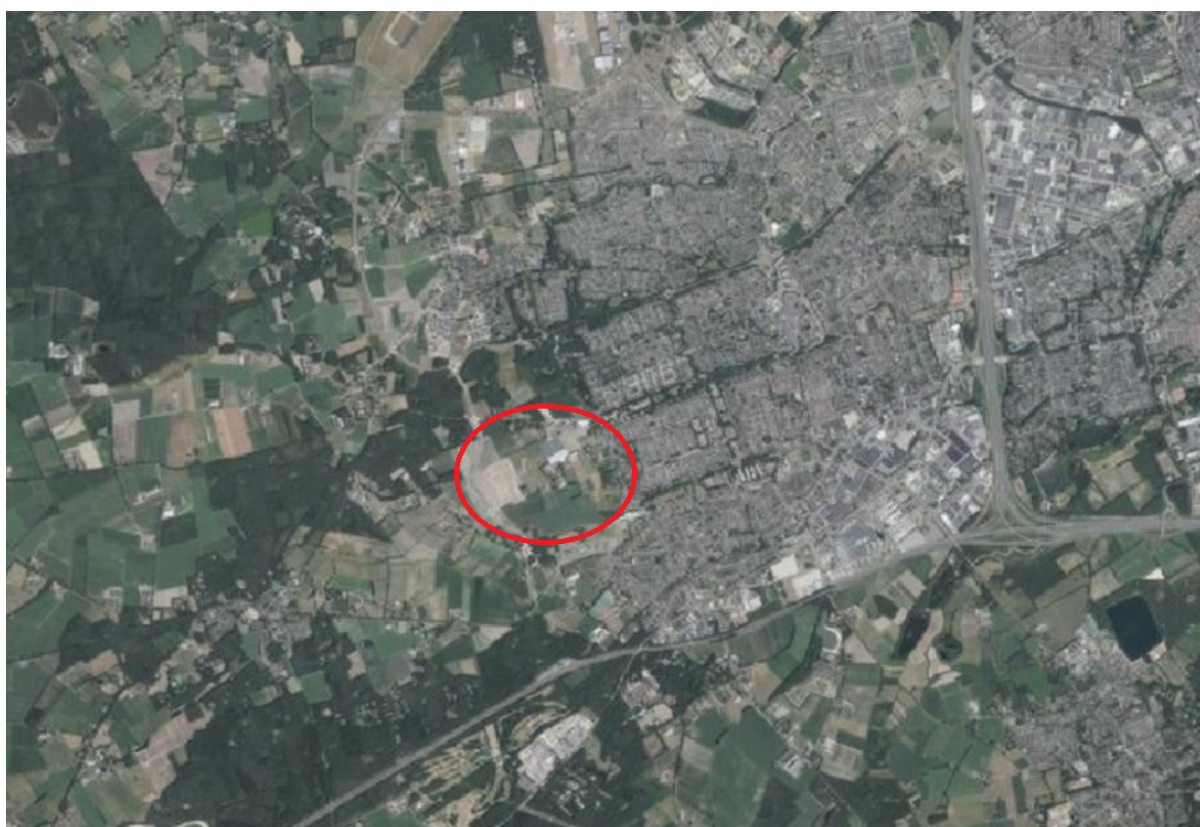
1.2 Situering plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de bestaande kern van Veldhoven en voor het grootste gedeelte ten oosten van de weg Zittard (zie figuur 1.2). Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het bosgebied achter de Eindhovensebaan. De zuidgrens ligt langs het Grote Kerkepad. Het gebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische gronden en een aantal bestaande bedrijven en woningen.

Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op het bestemmingsplan dat geldt voor de percelen aan de Sondervick. Het reeds in uitvoering zijnde centrale dorp Huysackers is geen onderdeel van het plangebied.

In oost-west richting lopen de Antwerpsebaan, de Eindhovensebaan en de weg Roskam door het plangebied.

De oppervlakte van het plangebied is circa 91,7 hectare.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in Veldhoven (bron: Google Maps)

Aan de westzijde sluit de grens van het plangebied aan op de grens van het bestemmingsplan 'Huysackers'. Daarnaast omvat het plangebied enkele gehuchten ten westen van Huysackers om het Kransackerdorp te voltooien. Deze gehuchten liggen buiten de plangrens van het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers', ten westen van het tracé van de Westelijke Ontsluitingsroute (de Zilverbaan). Op dit punt grenst het voorliggende bestemmingsplan aan het bestemmingsplan 'Zilverbaan, 2e fase Westelijke Ontsluitingsroute'. Tot slot ligt er één gehucht ten zuidwesten van Huysackers, aan de Koppelenweg.

eld)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Totdat het voorliggende bestemmingsplan van kracht is, gelden de volgende bestemmingsplannen in het plangebied:

- De drie dorpen, fase 2 Zilverackers (vastgesteld 15-12-2009);
- Parapluplan 2009 (vastgesteld 15-12-2009);
- Kernrandgebied (vastgesteld 12-11-2013);
- Cobbeek, d'Ekker en Zonderwijk 2017 (vastgesteld 19-12-2017) voor de percelen Sondervick 101-103.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' en zijn de bestemmingen 'Groen - Stedelijk', 'Groen - Uit te werken' en 'Woongebied - Uit te werken' van toepassing (zie figuur 1.3).



Figuur 1.3 Verbeelding van het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'

1.4 Leeswijzer

Voorliggend bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' bestaat uit drie onderdelen. Een verbeelding waarop de bestemmingen en aanduidingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes, die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord.

Na dit eerste inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de gebiedsbeschrijving. Het relevante beleid voor het plangebied op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt beschreven in hoofdstuk 3. De visie op het plangebied staat beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 7 heeft betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

eld)

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de rand van de kern van Veldhoven en maakt onderdeel uit van het gebied waarvoor in 2007 het 'Masterplan Veldhoven-West' is vastgesteld. De afgelopen jaren is de gemeente gestart met de ontwikkeling van Oerle-Zuid en de aanleg van nieuwe ontsluitingswegen (Verlengde Oersebaan - Verlengde Heerbaan - Zilverbaan). In dezelfde periode is een groot deel van de gronden, zoals opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, aangekocht en op enkele percelen al bebouwing gesloopt (Roskam 48 en 50 en Zittard 42A) om plaats te maken voor nieuw woongebied.

Op de luchtfoto in figuur 2.1 is te zien dat de Zilverbaan (direct ten westen van het plangebied van het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' (zie figuur 1.3)) al is aangelegd en de gronden voor het centrale dorp Huysackers voor een groot gedeelte bouwrijp zijn gemaakt. De woningen zijn inmiddels in aanbouw. De Zilverbaan is een belangrijke noord-zuid verbinding die, met name na aansluiting op de snelweg A67, zal leiden tot minder verkeer op de ontsluitingswegen door de bestaande woongebieden. Bij de aanleg van de Zilverbaan is al rekening gehouden met de aansluitingen van de Kransackerweg die straks toegang biedt tot Huysackers en de nieuwe gehuchten van het Kransackerdorp. De ontsluitingswegen sluiten ter hoogte van de rotondes aan op de Zilverbaan.

Door het plangebied loopt een aantal bestaande oost-west verbindingen die aansluiten op de bestaande ontsluitingsweg Sondervick: de Eindhovensebaan, de Antwerpsebaan en de Roskam. Alleen de Eindhovensebaan blijft voor gemotoriseerd verkeer een directe maar minder snelle verbinding tussen de Zilverbaan en de Sondervick. De andere wegen worden voor het grootste gedeelte heringericht tot routes voor langzaam verkeer.

In het plangebied staat weinig bebouwing. Slechts op een aantal plekken is sprake van lintbebouwing. De bebouwing heeft over het algemeen een beperkte oppervlakte in relatie tot de grootte van het plangebied, met uitzondering van een aantal bestaande bedrijven en een rozen- en komkommerkwekerij. Het grootste deel van het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch gebied. De verschillende percelen worden wisselend gebruikt. In het plangebied zijn een aantal bestaande bedrijven en (bedrijfs)woningen aanwezig.



Figuur 2.1 Luchtfoto huidige situatie (bron: GoogleMaps)

Bestaande woningen en bedrijven

Aan de Roskam en de Sondervick zijn woningen en enkele bestaande bedrijven gelegen. Ook langs de Eindhovensebaan bevinden zich een aantal vrijstaande woningen en enkele bedrijven waaronder de Boerenbond en het machine- en transportbedrijf Boss Machinery. Aan de Antwerpsebaan zijn de rozenkwekerij Keijsers en de komkommerkwekerij Keijsers gevestigd.

Direct ten zuiden van het plangebied zijn scholen en sportvoorzieningen aanwezig.

Bij de meeste bestaande bedrijven is een bedrijfswoning aanwezig.

Groen en water

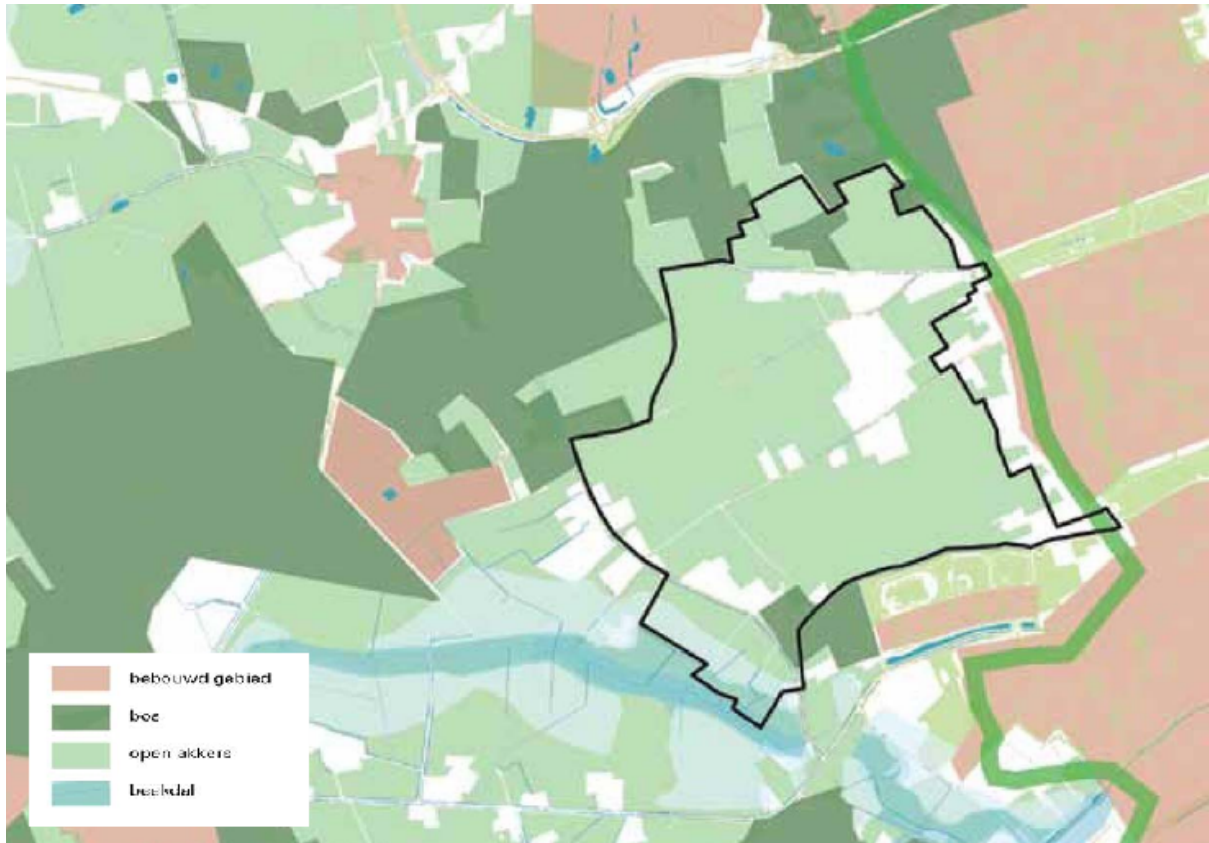
Zoals hiervoor is aangegeven, is het plangebied grotendeels agrarisch in gebruik, en heeft daardoor een groene landelijke uitstraling.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een bosrijk gebied.

Er is weinig (oppervlakte)water in het plangebied. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een beekdal waar wordt geïnvesteerd in het ontwikkelen van nieuwe natuur (Poelenloop). Een deel daarvan is al aangelegd.

Het stedelijk groen in de kern Veldhoven (ten oosten van het plangebied) kenmerkt zich door twee belangrijke oost-west gelegen groenzones. Deze vormen in potentie aantrekkelijke uitlopers naar het buitengebied, maar eindigen in de bestaande situatie op de Sondervick.

eld)



Figuur 2.2 Bestaande situatie (bron: Ontwikkelvisie Zilverackers)

Verleende vergunningen na vaststelling 21 april 2021

Na vaststelling van het 'Zilverackers, Kransackerdorp' in april 2021 zijn er reeds omgevingsvergunningen voor het bouwen van 240 woningen verleend, waarvan er 114 al opgeleverd.

De rozenkwekerij is al verplaatst naar de nieuwe locatie in het noordwesten van het plangebied (zie paragraaf 4.4.1) en voor de nieuwe locatie van de komkommerkwekerij in het zuidwesten van het plangebied is recent voor een alternatieve ontwikkeling een omgevingsvergunning verleend (zie paragraaf 4.4.2).

Hoofdstuk 3 **Beleid**

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de Omgevingswet (deze wet treedt 1 januari 2024 in werking) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onvereenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Planspecifiek

eld)

Vanuit de NOVI zijn geen concrete beleidskaders voor onderhavig bestemmingsplan van toepassing. Door decentralisatie van bevoegdheden wordt het relevante afwegingskader gevormd door het beleid van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Veldhoven.

Het beleid zoals vastgelegd in de NOVI heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Planspecifiek

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het obstakelbeheergebied rond Vliegbasis Eindhoven. Op deze gronden gelden op grond van artikel 2.6.4 van het Barro maximaal toelaatbare bouwhoogtes voor objecten ter bescherming van de veiligheid van het luchtvaartverkeer en ter bescherming van de werking van (radar)apparatuur. De bouwhoogtebeperkingen zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Barro. In paragraaf 5.12 wordt hier gedetailleerd op ingegaan.

Het plangebied valt volgens de kaarten van de Rarro in het radarverstoringgebied van de radarinstallatie op vliegbasis Woensdrecht. Het plangebied ligt niet binnen de kern van het radarverstoringgebied, maar binnen de daaromheen liggende ring. In die ring gelden uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Het radarverstoringgebied legt daarom geen beperkingen op aan bebouwing binnen het plangebied. In paragraaf 5.13 wordt hier gedetailleerd op ingegaan.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een motiveringsplicht opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De zogenaamde 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' is bedoeld om te komen tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is het aantal treden van de ladder gewijzigd van drie naar in beginsel één trede. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is het volgende opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Ladder is alleen van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een Laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist waarbij tevens dient te worden ingegaan op de vraag, waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Of het plan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden bepaald aan de hand van de bepalingen in het Bro, artikel 1.1.1: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Regionale afspraken

De gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo,

Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre) hebben eind 2022 afspraken gemaakt over woningbouw op de regionale woningmarkt. Dit 'Afsprakenkader Wonen SGE 2022' (hierna: het Afsprakenkader) is door alle gemeenteraden bekrachtigd en heeft de instemming van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in maart 2023 de Woondeal gesloten tussen het SGE, het ministerie van BZK en de provincie Noord-Brabant.

In het Afsprakenkader is vastgelegd hoe de afstemming van de woningbouwontwikkelingen binnen het SGE is geregeld. Hierin zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken gemaakt over geplande uitbreidingslocaties en zijn afspraken gemaakt over afstemming en monitoring van alle woningbouwlocaties.

De meest actuele behoeftcijfers liggen vast in de Woondeal. Zie voor de regionale afstemming ook paragrafen 3.3.2 en 3.3.4.

Op basis van de Woondeal en de krapte op de regionale woningmarkt is er de noodzaak om extra harde plancapaciteit te realiseren. Als waarborg tegen een overmaat van nieuwe woningen wordt de productie en programmering (lopende en nieuwe projecten, inclusief fasering) in het stedelijk gebied gemonitord en afgezet tegen de Woondeal en/of de dan actuele provinciale prognoses.

Toetsing plan

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van 820 woningen, verdeeld over verschillende gehuchten, waardoor er sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling'. Ook worden enkele, in het verleden wegbestemde woningen, opnieuw positief bestemd. Hiermee wordt qua woningbouwprogrammering een dusdanig nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, dat moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Door Companen is hiervoor een ladderonderbouwing opgesteld (zie Bijlage 1) en in paragraaf 3.3.2 is eveneens ingezoomd op de kwalitatieve onderbouwing van het plan.

Het voorliggende plan voorziet ook in een aanduiding 'gemengd' langs de Eindhovensebaan. Het gaat hier om het zogeheten 'ondernemerslint'. Binnen dit gebied zijn diverse niet-woonfuncties zoals dienstverlening, horeca, recreatie, sport- en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Door de beperkte omvang waarin deze functies zijn toegestaan (totaal maximaal 500 m² per functie), is een toets aan de ladder niet vereist, zo blijkt uit een overzichtsuitspraak die de Raad van State op 28 juni 2017 heeft gedaan over de ladder.

Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in een aantal bedrijfsbestemmingen. Het gaat om enkele bestaande, ter plaatse te behouden, bedrijven en enkele bedrijven die naar een andere locatie binnen het plangebied worden verplaatst. Op de nieuwe locaties zijn andere gebruiksvormen toegestaan ondergeschikt aan de bedrijfsfunctie.

Conclusie

Uit het voornoemde en de ladderonderbouwing (zie Bijlage 1) volgt dat de ontwikkeling van het Kransackerdorp past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering, waarmee de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende is aangetoond. Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

De beoogde realisatie van Zilverackers past binnen het nationale beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Vooruitlopend en anticiperend op de in werking treding van de nationale Omgevingswet in 2024 hebben Provinciale Staten op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als

eld)

slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Inmiddels is er ook een omgevingsverordening vastgesteld, waarop nader wordt ingegaan in paragraaf 3.2.2.

Planspecifiek

De omgevingsvisie bevat geen specifieke ambities voor het plangebied.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

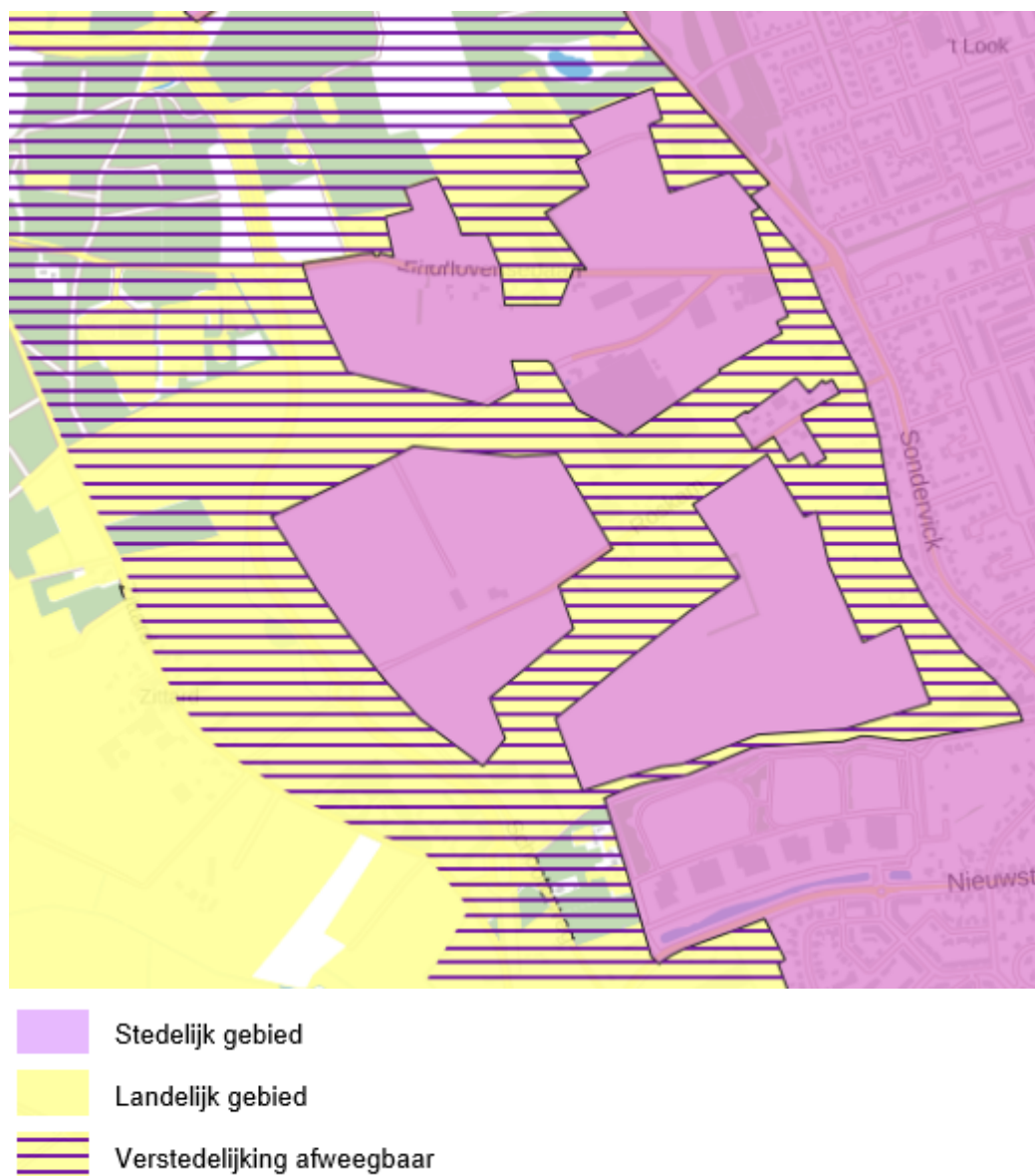
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Enkele inhoudelijke wijzigingen zijn echter wel aangebracht. Op hoofdlijnen gaat het om:

- een meer gebruikersvriendelijke opbouw met regels die per gebruikersgroep (burgers en bedrijven, gemeenten, waterschap) bij elkaar staan en minder losse bijlagen;
- aanpassingen waardoor de regels straks beter passen in het systeem van de omgevingswet;
- aanpassingen vanwege de vastgestelde omgevingsvisie, zoals de nieuwe manier van samenwerken en meer inzet op omgevingskwaliteit.

Zo wordt onderscheid gemaakt tussen rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en instructieregels voor gemeenten. De instructieregels voor gemeenten hebben tot doel dat de gemeenteraad de, in de omgevingsverordening opgenomen, voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met een veilige en gezonde leefomgeving. Bij omgevingskwaliteit gaat het om de kwaliteit van een plek of gebied, die wordt bepaald door een goed samenspel van herkomstwaarde, belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde.

Op de kaart bij de omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in Stedelijk en Landelijk gebied. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit nieuw ruimtebeslag nodig is voor stedelijke ontwikkelingen dan is dat (onder voorwaarden) mogelijk binnen de gebieden die zijn aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar'. Deze gebieden waren reeds in het verleden (2004) aangeduid als 'Integratie stad-land' (Verordening ruimte Noord-Brabant).



Figuur 3.2 Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Planspecifiek

In deze paragraaf wordt ingegaan op de diverse onderdelen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant die relevant zijn voor het plangebied. In figuur 3.2 is te zien dat er drie werkingsgebieden gelden voor het plangebied, te weten 'Stedelijk gebied', 'Landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. In de omgevingsverordening is daarnaast een aantal basisprincipes voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties bepaald. Allereerst is daarnaar gekeken. Vervolgens is ingezoomd op de drie aanduidingen en aangegeven hoe de ontwikkeling hierbinnen past.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met de basisprincipes zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en

eld)

kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Zilverackers wordt grotendeels gerealiseerd op gronden die zijn aangemerkt als 'Stedelijk gebied'. Dit sluit dus aan bij dit uitgangspunt. De woongebieden ten westen van de Zilverbaan veranderen enkel van vorm. Voor de ontwikkeling van de Landschappelijke Erven en Wonen in de natuur (woongebieden ten westen van de Zilverbaan) zijn geen alternatieven voorhanden binnen het bestaand bebouwd gebied. De rode ontwikkelingen worden zorgvuldig ingepast, passend binnen het landschap en gericht op het versterken van het landschap. Door de rode ontwikkelingen te clusteren en veel ruimte te behouden voor groene en blauwe ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Het gaat hierbij om:

- *De effecten op de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden*

De effecten hierop zijn uitgewerkt in de desbetreffende paragrafen (5.2 Bodem, 5.9 Water en 5.11 Archeologie en cultuurhistorie).

- *De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer*

Het plangebied wordt begrensd door gebiedsontsluitingswegen. De nieuwe rondweg, de Zilverbaan, heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het plangebied. Een drietal oost-west verbindingen vormen de verbinding tussen Veldhoven en het buitengebied. Hiermee is sprake van een goede ontsluiting. In het plangebied liggen geen waterwegen en ook geen natuurnetwerk. Wel wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan een robuust landschappelijk raamwerk en wordt het bosrijke deel (noorden van het plangebied) versterkt door de aanplant van nieuwe bospercelen.

- *De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu*

In het plangebied is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden door deze te gebruiken bij de uitwerking van het landschapsplan. Ook wordt bij de ontwikkeling nadrukkelijk aandacht besteed aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten en de verbetering van de landschappelijke waarden in het gebied. Het stedelijk groen in Veldhoven kenmerkt zich door twee belangrijke oost-west gelegen groenzones. Deze vormen aantrekkelijke uitlopers naar het buitengebied. In de wijken zelf is sprake van een meer fijnmazige groenstructuur. In het landschapsplan is uitgewerkt hoe de landschapsinrichting van het gebied vorm krijgt. Voor een nadere onderbouwing van de landschappelijke waarden in relatie tot de voorgenomen rode ontwikkeling wordt verwezen naar het als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen landschapsplan. De lagenbenadering is ook de basis geweest voor dit landschapsplan.

Bij de ontwikkeling van Zilverackers is daarnaast veel aandacht besteed aan de wijze waarop de bebouwing en functies het beste een plek kunnen krijgen in het landschap. Er wordt maximaal gebruik gemaakt van het DNA van de plek en de verschillende karakteristieken van het landschap. Door het typisch Brabantse kransackerdorp als inspiratie te kiezen voor de ontwikkeling van het gebied, krijgt het eerste dorp Huysackers een centrale positie in het gebied. Daaromheen wordt een krans van kleinere gehuchten en buurtschappen ontwikkeld. Ieder gehucht speelt in op de specifieke landschappelijke kwaliteiten van het landschap ter plekke en krijgt een eigen karakter. De kleinere gehuchten kunnen gefaseerd ontwikkeld worden, maar ook deels gelijktijdig als de gehuchten woonmilieus bieden voor verschillende specifieke leefstijlen en elkaar niet beconcurreren. Door Zilverackers op deze manier te ontwikkelen, wordt een mooie aansluiting gerealiseerd op het in aanbouw zijnde Huysackers en de omgeving.

Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;

- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Brainport is booming! De economie groeit in de regio rond Veldhoven al jaren harder dan het landelijk gemiddelde en Brainport Eindhoven mag met trots de naam mainport dragen. Om deze concurrentiepositie te behouden en de economische groei te continueren, zijn aantrekkelijke woonmilieus een must. Hier ligt de nieuwe, grote en meervoudige uitdaging voor de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). In het Afsprakenkader Wonen 2017 hebben de negen gemeenten van het SGE vastgelegd hoe zij samenwerken op het thema wonen en specifiek op de woningmarkt en woningbouwprogrammering. Ieder van de negen gemeenten draagt bij aan het succes van deze regio en haar woonklimaat, zo ook Veldhoven en de woningbouwontwikkeling 'Zilverackers'. Zilverackers draagt bij aan een flexibel woningbouwprogramma met aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus in de regio. Daarnaast wordt meerwaarde gecreëerd door veel aandacht te besteden aan het landschap in het gebied. Dit blijkt ook uit hetgeen hieronder is opgenomen over kwaliteitsverbetering van het landschap.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In dit artikel is een aantal uitgangspunten bepaald die hieronder per onderdeel worden toegelicht.

- *Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in 'Landelijk gebied' bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.*

Hieraan is invulling gegeven in het bij dit bestemmingsplan behorende landschapsplan. Er is uitgewerkt hoe het landschap in het gebied een kwaliteitsverbetering krijgt. Om dit vorm te geven, is een analyse gemaakt van het bestaande landschap en is bepaald wat de kansen en bedreigingen zijn. Bij de uitwerking van het landschapsplan is inspiratie gehaald uit de historie van het gebied. Dit heeft geresulteerd in een robuust raamwerk dat rekening houdt met alle aanwezige thema's in het landschap zoals natuur, cultuurhistorie, water en recreatie. Nadrukkelijk wordt aangesloten op bestaande geomorfologische, landschappelijke en ecologisch waardevolle structuren. Dit landschapsplan is gekoppeld aan de regels en met voorwaardelijke verplichtingen is veiliggesteld dat het gewenste robuuste landschappelijke raamwerk wordt gerealiseerd en behouden.

- *Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:*
 1. *dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
 2. *de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

De gemeente heeft de meeste gronden in het plangebied in eigendom. Deze positie heeft tot gevolg dat de gemeente nadrukkelijk de mogelijkheid heeft om te sturen. Zowel op de financiële als op de feitelijke borging. Om het groen-blauwe landschappelijke raamwerk ook daadwerkelijk te realiseren, heeft de gemeente een bedrag gereserveerd van 2,1 miljoen euro. Ten behoeve van de juridische borging is de systematiek van de regels zo, dat uitsluitend ter plaatse van de te realiseren woningen de bestemming 'Woongebied' is opgenomen. De overige gronden (met uitzondering van de te behouden functies) zijn allen bestemd met 'groene bestemmingen', te weten 'Bos' en 'Groen - Landschappelijk'. Daarnaast is het landschapsplan juridisch bindend gemaakt door dit als bijlage bij de regels op te nemen en hier voorwaardelijke verplichtingen aan te koppelen.

- *Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:*
 - a. *de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
 - b. *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
 - c. *het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
 - d. *het wegnemen van verharding;*
 - e. *het slopen van bebouwing;*
 - f. *de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;*
 - g. *het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Het landschapsplan behorende bij dit bestemmingsplan is gericht op het ontwikkelen en borgen van een robuuste landschappelijk raamwerk. Dit raamwerk is geïnspireerd en

eld)

bouwt voort op de huidige kwaliteiten van het gebied en de omgeving. Met de aanleg van het raamwerk worden de huidige landschappelijke waarden aanmerkelijk versterkt. Daarbij wordt ingezet op de huidige zonering van het gebied; bos-, coulissen- en beekdallandschap. De beeldbepalende kenmerken van deze landschappen worden gebruikt om het laadvermogen van het huidige landschap te vergroten. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu ingebed in het karakteristieke kempische landschap en wordt ook de biodiversiteit van het gebied aanzienlijk vergoot.

Het landschapsplan met daarin de robuuste structuur voor het landschap laat zien dat ingezet wordt op een kwaliteitsimpuls voor het landschap die in verhouding staat met de stedelijke ontwikkelingen in het gebied. Voor een nadere toelichting op het landschapsplan en de wijze waarop wordt voldaan aan dit artikellid wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van deze toelichting.

- *Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.*

Dit artikellid is niet relevant voor Zilverackers aangezien het bestemmingsplan de realisatie van de kwaliteitsverbetering van het landschap in dit gebied borgt.

Stedelijke ontwikkeling in 'Stedelijk gebied'

Een groot deel van het plangebied is geprojecteerd in 'Stedelijk gebied'. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Ook vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3) is opgenomen, gelden dienaangaande voorwaarden. Verder wordt gelet op de doelen als benoemd in de Brabantse omgevingsvisie aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit energietransitie, klimaatadaptatie en een veilige, gezonde leefomgeving. Zilverackers past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw. Daarnaast is zowel de behoefte aan de woningen als de keuze van de locatie onderbouwd in de ladderonderbouwing (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Ten aanzien van de doelen uit de Brabantse omgevingsvisie kan worden opgemerkt dat hieraan aandacht is besteed in paragraaf 4.1.5 Duurzaamheid. Het onderwerp gezondheid komt hieronder terug bij de onderbouwing van de duurzame stedelijke ontwikkeling.

Stedelijke ontwikkeling in 'Landelijk gebied'

Uitgangspunt is dat woningen in beginsel thuishoren binnen stedelijk gebied waar ook de voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten, zorgvoorzieningen.

Een klein gedeelte van het plangebied ten westen van de Zittard valt uitsluitend binnen het 'Landelijk gebied'. Binnen het 'Landelijk gebied' zijn (in beginsel) alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ter plaatse niet in een stedelijke ontwikkeling, maar uitsluitend een landschappelijke invulling.

Daarnaast is een deel van het plangebied gelegen in 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Op grond van artikel 3.43 van de Interim omgevingsverordening is het mogelijk om ter plaatse van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' onder voorwaarden te voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Door de provincie is bevestigd dat in deze toelichting een passende verantwoording is gegeven dat aan het gestelde in artikel 3.43 wordt voldaan. De vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan kan dan ook plaatsvinden in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening.

Wat een duurzame stedelijke ontwikkeling is, is in de Interim omgevingsverordening uitgewerkt. Hieronder is per aspect aangegeven waarom de ontwikkeling van Zilverackers is aan te merken als een duurzame stedelijke ontwikkeling.

- Een duurzame stedelijke ontwikkeling bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving*

Door meer 'groen en blauw' in de leefomgeving te brengen, stimuleer je actief burgerschap, krijg je een betere leefkwaliteit, een betere luchtkwaliteit, meer biodiversiteit en minder hittestress. Voor Zilverackers wordt ingezet op adaptieve plannen. Plannen waar ruimte is voor groen in profielen en op de erven en tuinen, zodat het zomers aangenaam koel blijft. Dit heeft een positieve bijdrage voor een veilige en gezonde

leefomgeving.

Daarnaast is bewegen en een actief leven leiden belangrijk voor de gezondheid. Dit wordt gestimuleerd in de nieuwe ontwikkeling. Maar ook ruimte om te ontdekken en te spelen, doordat een diversiteit aan activiteiten wordt aangeboden. Verder gaat gezondheid ook over talentontwikkeling, betrokkenheid en participatie. In het Kransackerdorp wordt het proces anders ingericht, zodat er meer ruimte ontstaat voor eigen initiatief. Als mensen actief betrokken zijn bij het ontwerp van hun woonomgeving voelen ze zich meer verbonden met hun omgeving en meer verantwoordelijk. Dat heeft ook een positief effect op het onderhoud en beheer van de nieuwe buurten.

- b. *Een duurzame stedelijke ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden*

Er is binnen het plangebied geen sprake van de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Er worden wel enkele bedrijven verplaatst of gesaneerd. De aanduiding 'Stedelijk gebied' in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is afgestemd op het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. De gronden die daarin een uit te werken woonbestemming hebben, zijn op onderdelen aangepast en verdeeld over verschillende kleinere vlakken. Doordat de oppervlakte aan stedelijk gebied niet toeneemt, is in deze situatie sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

- c. *Een duurzame stedelijke ontwikkeling geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie*

Duurzaamheid is tegenwoordig vanzelfsprekend. Natuurlijk wordt het Kransackerdorp gasloos en Nul-Op-de-Meter (NOM) en wordt zorgvuldig omgegaan met materialen. Maar in Zilverackers ligt de lat nog hoger, zoals vastgelegd in het ambitiedocument voor De Drie Dorpen (2016), de Woonvisie (2016) en het gemeentelijk werkprogramma Leefomgevingskwaliteit (2017). Bijvoorbeeld op het gebied van circulair bouwen, zuiveren van afvalwater op locatie en hergebruik van regenwater. Hierbij wordt gezocht naar innovatieve concepten die duurzaamheid op 'the next level' brengen. Op dit aspect wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1.5.

- d. *Een duurzame stedelijke ontwikkeling houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water*

Binnen het plangebied wordt voorzien in de aanleg van een robuust landschappelijk raamwerk (zie par. 4.2). In dit raamwerk worden ook bosstroken aangeplant die op korte afstand van de woonbuurten voldoende schaduw bieden en daarmee hittestress voorkomen. Ook wordt binnen en langs de randen van het plangebied voorzien in voldoende waterberging (zie par. 5.9).

Door de hoge ligging en zandige bodem is Zilverackers grotendeels een droog gebied met maar enkele sloten. Het beekdal in de Poelenloop is lager gelegen, maar ook nog een vrij droog gebied. De beek overstroomt nauwelijks. Door de ontwikkeling van de woongebieden zal het hemelwatersysteem flink veranderen. Het water zal niet overal gelijk kunnen infiltreren door verschillen in verharding en bodemtype (leemlagen houden de infiltratie tegen). De gemeente heeft de ambitie om een duurzaam, robuust hemelwatersysteem te ontwikkelen in Zilverackers met bovengrondse verbindingen, water conservering en een geleidelijke vernatting van de Poelenloop.

Ook het landschappelijk raamwerk biedt voldoende ruimte om het regenwater op een logische manier af te voeren en te bergen in het gebied. Aan de noordzijde van het plangebied wordt regenwater vanuit de woonvelden vertraagd afgevoerd en geborgen in het bos. In het middengebied wordt water via een systeem van greppels, die ook droog kunnen vallen, afgevoerd naar de waterberging die ten noorden van Huysackers wordt aangelegd. Zowel het noordelijk, midden als zuidelijk gebied zal met behulp van een slotenstelsel met elkaar worden gekoppeld. Het verzamelde regenwater zal vanuit de bergingen vertraagd worden afgevoerd in de richting van de Poelenloop. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om het gebied van de natuur rondom de Poelenloop te vernatten en een extra dimensie aan de vegetatieontwikkeling te geven.

- e. *Een duurzame stedelijke ontwikkeling geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit*

De elektrische fiets is een goed alternatief voor het woon-werk verkeer < 15 km. Jonge mensen willen niet allemaal persé meer hun eigen auto hebben en zijn bereid ook auto's te delen. En natuurlijk wordt vervoer steeds schoner en duurzamer. 'Mobiliteit als een service' is het wenkende toekomstperspectief waarbij je op afroep verschillende vormen van duurzame mobiliteit ter beschikking hebt. Voor Zilverackers is dit een kans. De

eld)

komende jaren wordt bij de ontwikkeling gekeken welke nieuwe concepten op het gebied van mobiliteit geïntegreerd of als uitgangspunt voor de planvorming genomen kunnen worden. Hierbij wordt in ieder geval ingezet op langzaam verkeer: meer ruimte voor de voetganger en fietser. Met een fijnmazig netwerk voor voetgangers en snelle en comfortabele fietsroutes. De routes vormen de verbinding met het City centrum, de rest van Veldhoven, de stad Eindhoven én met het landschap.

f. Een duurzame stedelijke ontwikkeling draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Met de ontwikkeling van Zilverackers wordt een groot aantal woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daar profiteert zowel de gemeentelijke als regionale economie van.

Verstedelijking afweegbaar

Het uitgangspunt voor stedelijke ontwikkeling is dat sprake moet zijn van een duurzame ontwikkeling die plaatsvindt in 'Stedelijk gebied'. Zoals hierboven aangegeven ligt een deel van de stedelijke ontwikkeling van Zilverackers niet binnen 'Stedelijk gebied', maar binnen 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. In de Interim omgevingsverordening is bepaald waaraan voldaan moet worden om ter plaatse van deze aanduiding een duurzame stedelijke ontwikkeling te kunnen realiseren.

- *Binnen 'Stedelijk Gebied' is feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar*

In 2009 is het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' vastgesteld. De gronden waar de drie dorpen gerealiseerd zouden worden, zijn in de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'Stedelijk gebied'. De gronden tussen deze dorpen kennen de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit planconcept sluit echter niet meer aan bij de regionale uitgangspunten voor woningbouw en daarmee ook niet bij de aanduidingen uit de omgevingsverordening. Naar aanleiding van de jarenlange aandacht voor het regionale woningbouwprogramma is voor de majeure woningbouwlocaties in de regio (hiervan is Zilverackers er één van) de opgave geformuleerd om de faseerbaarheid en flexibiliteit van die projecten te vergroten, om meer onderscheidende kwaliteiten in te brengen en om de variatie in woonmilieus te vergroten. De afspraken daarover zijn door het SGE vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen en vervolgens bekrachtigd door alle betrokken gemeenteraden. Onderdeel van die afspraken betreft de bestuursopdracht (18 april 2018) voor de negen (in het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 11) majeure locaties.

- *Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden*

Gelet op de regionale ambities is de voorgenomen ontwikkeling gericht op het realiseren van 820 woningen in een gebied waar bijzondere woonmilieus in een groene setting kunnen worden aangeboden. Dit realiseren in cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed is niet mogelijk.

- *De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken*

De afspraken over woningbouw zijn door het SGE vastgelegd in het Afsprakenkader Wonen en vervolgens bekrachtigd door alle betrokken gemeenteraden. Onderdeel van die afspraken betreft de bestuursopdracht (18 april 2018) voor de majeure locaties. Eén van deze locaties is Zilverackers. Het coördinatieteam heeft positief geadviseerd over het plan Zilverackers. Vervolgens is op 12 december 2018 Zilverackers behandeld in het portefeuillehoudersoverleg Wonen Stedelijk Gebied Eindhoven (zie Bijlage 2). Hierin is de planvorming getoetst aan de gemaakte afspraken (Afsprakenkader Wonen 2017) en de Aanbevelingen (december 2017). Zilverackers past binnen deze afspraken. De herijking van het Afsprakenkader in 2022 heeft niet geleid tot andere afspraken over de ontwikkeling van Kransackerdorp Zilverackers.

- *De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het 'Stedelijk gebied'*

Zie hiervoor het onderdeel in deze toelichting over stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied onder duurzame ontwikkeling (punt a).

Ruimte voor ruimte

Binnen het plangebied wordt aan de Eindhovensebaan (naast huisnr. 8) de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk gemaakt. De verantwoording van deze woning in relatie tot het provinciaal beleid (art. 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant) is

als Bijlage 18 opgenomen in de nota vooroverleg en in de ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in Bijlage 3.

Conclusie

De beoogde realisatie van het Kransackerdorp Zilverackers past in beginsel binnen het provinciale beleid.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn woningen (gehuchten) voorzien op plekken die voor een deel buiten het 'Stedelijk gebied' liggen. Reden voor het afwijken van deze structuur is de veranderende context waarin Zilverackers vorm moet krijgen. Per saldo neemt het oppervlak aan te ontwikkelen woongebied ten oosten van de Zilverbaan af ten opzichte van het in de omgevingsverordening aangeduide 'Stedelijk gebied'. Grote delen van de met dit bestemmingsplan te realiseren woongebieden liggen binnen de twee vlakken die zijn aangemerkt als 'Stedelijk gebied'.

De aanduiding 'Stedelijk gebied' voor de drie dorpen heeft een oppervlakte van 61,2 hectare. De bestemming 'Woongebied' binnen het plangebied Huysackers heeft een oppervlakte van 22,6 hectare. De andere twee vlakken met de aanduiding 'Stedelijk gebied' zijn goed voor een stedelijke ontwikkeling van 38,6 hectare.

De vlakken met de bestemming 'Woongebied' ten oosten van de Zilverbaan hebben een gezamenlijke oppervlakte van 35,5 hectare. De 'Landschappelijk erven' tussen de Zilverbaan en Zittard hebben een oppervlakte van in totaal 3,4 hectare; het deel van het gehucht 'Wonen in de natuur' (ten zuidwesten van Huyackers, aan de Koppelenweg) heeft een oppervlakte van 0,75 hectare. Deze gehuchten (verdeeld over vier locaties, waar in totaal maximaal 26 woningen zijn toegestaan) zijn gewenst om het beoogde kransackerdorp te voltooien.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Integrale Strategie Ruimte Metropoolregio Eindhoven (ISR)

In 2016 is Brainportregio Eindhoven door het Rijk erkend als één van de drie mainports. De 21 gemeenten van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) hebben een gezamenlijke ambitie: de Brainport Eindhoven verder ontwikkelen tot een economische topregio die internationale allure verbindt aan regionale eigenheid.

De ISR is een ambitie, inspiratie- en kansendocument voor de regio. Het is een basis van waaruit partijen op verschillende niveaus (lokaal, subregionaal en bovenregionaal) werken aan opgaven ter versterking van de kwaliteiten van onze regio. Het vormt een gemeenschappelijk vertrekpunt voor de subregionale en lokale beleidsontwikkeling. De ISR ondersteunt daarmee de onderlinge en met andere partijen te maken afspraken. De ISR heeft een functie voor communicatie- en lobbytrajecten. Zo zal het een bouwsteen namens de regio vormen voor de provinciale omgevingsvisie.

De ISR is opgesteld door de werkplaats Ruimte met partners uit het bedrijfsleven, wetenschap, onderwijs en overheden. De ISR zet in op 3 centrale thema's:

- De energieke regio: de centra van steden en dorpen zijn van bewoners en bezoekers. Inrichting is gericht op beleving en verblijfskwaliteit.
- De verbonden regio: een onderscheidende regionale en (inter-)nationale bereikbaarheid. Verplaatsen in de regio is sneller, eenvoudiger en/of leuker.
- De innovatieve regio: economische activiteit en innovatie op werklocaties. Verbeteren van de verwevenheid tussen campussen, kennisinstellingen en de innovatieve maakindustrie met ruimte om te experimenteren.

De strategiekaart toont de keuzen, ambities en strategische projecten die van belang zijn op (inter)nationaal niveau, waaraan we als Brainportregio werken. De Brainportregio maakt onderdeel uit van de nationale Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsstrategie (REOS). Deze richt zich op het versterken van het economisch kerngebied van Nederland. Tegelijkertijd dragen de op de strategiekaart vermelde elementen ook bij aan een versterking van de regio zelf, wat goed is voor het woon-, leef- en ondernemingsklimaat van iedereen in de regio.

De strategie is opgebouwd uit de thema's: economisch vestigingsklimaat; woon- en leefklimaat; omgevingskwaliteit; mobiliteit; duurzaamheid en klimaat. Per thema bevat de ISR

eld)

een kaart en een beschrijving van het streven en de wijze waarop dit kan worden bereikt.

Planspecifiek

De voor het plangebied relevante thema's worden hieronder nader toegelicht.

Economisch vestigingsklimaat

Met het Rijk en de noord-zuidvleugel van de Randstad wordt aan een krachtig nationaal vestigingsklimaat gewerkt, de REOS. Ambitie is het versterken van de nationale economische toplocaties en de (internationale) bereikbaarheid ervan.

Het versterken van het economische (vestigings)klimaat vraagt om een breed pakket aan maatregelen. Voorbeelden daarvan zijn een aantrekkelijke omgeving met groene verblijfsruimten, een aantrekkelijk landelijk gebied dat ook een proeftuin is voor experimenten en waar start-ups de ruimte krijgen op goed ontsloten locaties en woningen voor alle doelgroepen.

Woon- en leefklimaat

Het is de ambitie om een excellent en divers woonklimaat met topvoorzieningen te kunnen (blijven) bieden, waar iedereen ontspannen kan wonen en verpozen. Daarom wordt gewerkt aan een hoogwaardige (woon)omgeving, waar het veilig en gezond is, met een compleet en goed bereikbaar (hoog)stedelijk voorzieningenpakket in Eindhoven en Helmond, een levendig hart in de andere kernen met ruimte voor ontmoeting en goed toegankelijke fraaie landschappen met een gezellige Brabantse sfeer die bijdragen aan een gezonde samenleving.

Door aan te sluiten op de verschillende karakteristieke gebiedskwaliteiten en identiteitsdragers op alle schaalniveaus, wordt de variatie aan woon- en leefmilieus alleen maar verder vergroot. Ieder deelgebied heeft vanuit de ontstaansgeschiedenis (ruimtelijk en sociaal) een specifieke aantrekkingskracht, waardoor er veel verschillende woonmilieus ontstaan zijn. Er wordt ingezet op een verdere versterking van deze diversiteit.

Omgevingskwaliteit

Het landschap is Brabants meest belangrijke kapitaal. Het aantrekkelijke mozaïklandschap met de vele beekdalen, natuurgebieden en de gemoedelijke Brabantse sfeer, met de karakteristieke dorpen, het vele erfgoed, de vele (streekgebonden) musea en natuurpoorten, gecombineerd met de kracht van de sterke hightech-profilering en de internationale allure in het stedelijk gebied, maakt de Brainportregio uniek.

Vanuit de ontstaansgeschiedenis zijn stad en ommeland nauw verweven. De Brainport is een netwerk van grote en kleinere steden, verstedelijkte en landelijke woonlandschappen. Het verder aaneen groeien van stedelijk gebied past niet bij de identiteit van Brainport. Het landschap moet opnieuw de drager zijn voor (economische) dynamiek en voor de (dorps)gemeenschappen.

Duurzaamheid en klimaat

Ambitie is om schoner, slimmer en zuiniger om te gaan met de ruimte en om grondstoffen optimaal te (her)benutten. Er wordt gestreefd naar duurzame locatieontwikkeling: herontwikkeling en transformatie van bestaande gebieden is daardoor een essentieel onderdeel. Het juiste type woon- en werkmilieu moet worden geacommodeerd op de juiste locatie, met respect voor het landschap, het watersysteem en andere (ook sociale) waarden: naar klimaatadaptief grondgebruik in een gezonde leefomgeving.

In paragraaf 4.1.5 wordt dieper ingegaan op het aspect duurzaamheid.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van 820 woningen mogelijk gemaakt. De woningen liggen verspreid over het plangebied in zogenaamde gehuchten die tezamen met het centrale dorp Huysackers het nieuwe Kransackerdorp vormen. Ieder gehucht heeft een uniek karakter. Zo worden ten westen van de Zilverbaan woningen gerealiseerd met een landschappelijke uitstraling waar het wonen in de natuur centraal staat. Ten noorden van het plangebied worden de nieuwe gehuchten en buurtschappen ingepast in het bos. Omringd door het bos wordt een villa-achtig park gerealiseerd, 'Het Klooster', het 'Bosackergehucht' en het 'Bosgehucht'. De meer oostelijk gelegen woonbuurten 'Het Gehucht' en 'De Erven' ronden het Kransackerdorp af. Hiermee wordt aangesloten op de verschillende karakteristieke gebiedskwaliteiten en identiteitsdragers van het plangebied en zijn omgeving. Bestaande kwaliteiten van het gebied zijn het uitgangspunt geweest voor de verdere ontwikkeling van het Kransackerdorp. Door ieder gehucht een eigen karakter te geven,

ontstaat een grote variatie aan woon- en leefmilieus.

Tezamen met het landschappelijk raamwerk wordt een aantrekkelijke (woon)omgeving met groene verblijfsruimten en een aantrekkelijk landelijk gebied ontwikkeld.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan op de ambities en doelstellingen die met de Integrale Strategie Ruimte voor de Metropoolregio Eindhoven op het gebied van economisch vestigingsklimaat, woon- en leefklimaat, omgevingskwaliteit, mobiliteit, duurzaamheid en klimaat zijn gesteld. De beoogde ontwikkeling past daarmee in dit regionale beleidskader.

3.3.2 Stedelijk Gebied Eindhoven

In 2017 is in de negen gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven (hierna SGE) het Afsprakenkader Wonen vastgesteld. In 2022 heeft een herijking plaatsgevonden van het in 2017 vastgesteld Afsprakenkader Wonen. Het doel van het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 is om nieuwe afspraken te maken over het regionaal omgaan met woningbouwplannen binnen de bestaande regionale Visie op wonen. In de samenwerking binnen het SGE is op het gebied van woningbouw afgesproken te handelen 'als ware één gemeente'.

In de afgelopen jaren is de situatie op de woningmarkt enorm veranderd. Vanwege de grote vraag naar woningen wil, en moet, de regio daarop anticiperen door snel veel nieuwe woningen te bouwen. Binnen het SGE worden alle woningbouwontwikkelingen van enige omvang getoetst aan de zeven Brainport Principes: identiteit, innovatie, invloed van bewoners, vraaggerichte ontwikkeling, gezonde verstedelijking, gevarieerde woonmilieus en benutting van de regiokracht.

Binnen het SGE wordt ingezet om tot 2040 circa 62.000 nieuwe woningen te bouwen om aan de dringende vraag te voldoen. Om daadwerkelijk op dat niveau te komen, wordt ingezet op 120% plancapaciteit (74.000 woningen). Ten aanzien van de uitbreidingsplannen zijn negen majeure projecten (waaronder Zilverackers) aangewezen. Daarnaast zijn twee nieuwe uitbreidingslocaties Castiliëlaan Eindhoven (2020) en De Kemmer Oirschot (2021) toegevoegd. Op deze elf locaties kunnen voldoende woningen worden gebouwd om aan de behoefte te voldoen.

Om te voorkomen dat er een overmaat ontstaat ten aanzien van nieuwe woningen en/of harde plancapaciteit binnen het SGE leggen de individuele gemeenten hun woningbouwplannen voor aan het onafhankelijke Coördinatieteam (CT) Wonen SGE. Het CT adviseert en toetst de ontwikkelingen op deze elf locaties alsmede andere projecten van enige omvang op basis van de Brainport Principes en de onderlinge afspraken.

Planspecifiek

Het plan past binnen het regionale afsprakenkader. Voor de elf majeure projecten geldt dat de ontwikkelingen meer in detail worden gevolgd. Hierbij worden positionering en profilering, programma en fasering afgestemd. Per majeur project is het maximum woningaantal vastgelegd. Dit aantal kan bij de nadere uitwerking zonder regionale afstemming niet stijgen, maar wel dalen of verder worden gefaseerd. Voor Zilverackers is door het Portefeuillehoudersoverleg in 2018 al een akkoord gegeven op het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor de resterende 820 woningen van Zilverackers.

Hierbij zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- In het bestemmingsplan randvoorwaarden op te nemen met betrekking tot de uit te geven kavels. Het gaat hierbij over de maximale bebouwingspercentages en bebouwingsvrije zones voor de kavels die grenzen aan de groene dooradering van het plan.
- In het bestemmingsplan randvoorwaarden op te nemen met betrekking tot maat, inrichting en functies in het groene raamwerk. Om de onderscheidende kwaliteit van het groene raamwerk zo daadwerkelijk te waarborgen.
- De kwaliteiten uit de visie te vertalen in het bestemmingsplan.

Gelet op de strategie 'vastleggen wat nodig is, loslaten wat kan' is gekozen voor een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan. Dit met de gedachte dat de gemeente ruimte wil geven aan vernieuwende en innovatieve ideeën. Omdat alle gronden met de bestemming 'Woongebied' in eigendom zijn van de gemeente en de grond pas wordt overgedragen aan de

eld)

ontwikkelaar als sprake is van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, zijn in het bestemmingsplan zo min mogelijk bouwregels opgenomen. Voor elk bestemmingsvlak is wel het maximum aantal woningen vastgelegd en zijn de maximale goot- en bouwhoogte van woningen en bijgebouwen opgenomen. Bouwplannen worden verder getoetst aan de kernwaarden uit de ontwikkelvisie (zie paragraaf 4.1.1).

Voor de aanleg, inrichting en instandhouding van het landschappelijk raamwerk is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, gekoppeld aan het landschapsplan. Hiermee wordt de kwaliteit van het groene raamwerk geborgd. Ook is voor alle gronden van het landschappelijk raamwerk een bestemming 'Groen - Landschappelijk' of een bestemming 'Bos' opgenomen waarin de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op het creëren van een kwalitatief hoogwaardig landschappelijk raamwerk.

In situaties waar de maat van de groene geleiding tussen de gehuchten beperkt is, is conform het Landschapsplan een bosbestemming opgenomen. Ook is voor het borgen van een goede overgang van de randen van de woongebieden naar het groen op bepaalde plekken een groenaanduiding opgenomen met daaraan gekoppeld een voorwaardelijke verplichting om zo grip te houden op de overgang van woongebied naar het landschap (zie voor een nadere toelichting ook paragraaf 4.2).

Geconcludeerd is dat de beoogde ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

3.3.3 Woondeal

De gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van Binnenlandse Zaken hebben in maart 2023 een woondeal gesloten. In deze woondeal zijn afspraken gemaakt over de aanpak van het huidige woningtekort en de verhoging en versnelling van de woningbouwproductie. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Voor de gemeente Veldhoven is afgesproken dat zij in de periode 2022 t/m 2030 minimaal 1.750 woningen (netto) toevoegen aan de voorraad. De gemeenten zorgen voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de afgesproken woningaantallen. Dit betekent dat gemeenten zorgen voor 130% plancapaciteit (t.o.v. de minimale woningbouwopgave) en streven ernaar dat deze op tijd 'hard' is. De woningbouwrealisatie bestaat uit minimaal 30% sociale huur, minimaal 16% middenhuur en minimaal 20% betaalbare koopwoningen.

Voor de realisatie van voldoende woningen zijn sleutelprojecten in de regio aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de regionale opgave. Dit zijn locaties die een wezenlijke bijdrage leveren aan de lokale en regionale woningbouwopgave, zowel kwantitatief als kwalitatief. Zilverackers is aangewezen als sleutelproject.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan maakt 820 woningen mogelijk en draagt daarmee bij aan de regionale woningbouwopgave.

3.3.4 Visie op Wonen

In de Visie op wonen zijn ambities neergelegd voor de ontwikkeling van de woningvoorraad en de woonmilieus in het Stedelijk Gebied. Deze worden in de komende periode uitgewerkt. De gemeenten werken al wel met de Brainport Principles: kwalitatieve uitgangspunten die ervoor moeten zorgen dat het woonklimaat in de regio wordt versterkt. In plaats van met elkaar te concurreren, werken de 9 gemeenten samen om het kwaliteitsniveau van de nieuwbouwwoningen zo hoog mogelijk te leggen.

Er zijn 7 Brainport Principles:

1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Vraaggericht ontwikkelen;
4. Invloed voor bewoners;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
6. Benutting regionaal schaalniveau;

7. Gezonde verstedelijking.

Planspecifiek

De 7 Brainport Principes zijn voor het Kransackerdorp als volgt uitgewerkt:

Koesteren van identiteit

In Zilverackers wordt uitgegaan van de kwaliteiten van de plek en de karakteristieken van het Brabantse landschap. Door het bestaande landschap en het typisch Brabantse kransackerdorp als uitgangspunt te nemen voor Zilverackers en dat verder te versterken, wordt het landschap verder vormgegeven. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan de verstedelijking van de regio op een herkenbare, eigentijdse manier.

Ruimte voor innovatie

In de ontwikkelvisie en het bestemmingsplan wordt niet alles vastgelegd maar wordt ruimte geboden voor initiatief. Processen worden zo ingericht dat bij de ontwikkeling van de verschillende gehuchten initiatiefnemers worden uitgedaagd om met innovatieve antwoorden te komen op de gesignaleerde trends en ontwikkelingen op het gebied van o.a. mobiliteit, sociale cohesie en inclusiviteit, nieuwe technologie, gezondheid, duurzaamheid en circulariteit en klimaatbestendig ontwerpen. Ook het openbaar gebied wordt op een niet-traditionele wijze ingericht. Beoordeling van initiatieven vindt deels plaats op basis van innovativiteit in plaats van geld.

Vraaggericht ontwikkelen

Met de toekenning van de bestemming 'Woongebied' aan de verschillende gehuchten kan worden geanticipeerd op nieuwe vragen vanuit de markt. Niet de doelgroepen zijn leidend maar leefstijlen, waarbij wordt getracht nichemarkten een plek te geven binnen de ontwikkeling van Zilverackers. Er wordt vraaggericht ontwikkeld, ruimte gecreëerd voor (collectieve) particuliere initiatieven en co-creatie wordt gestimuleerd. Op deze wijze wordt geprobeerd invulling te geven aan de 'wauw-factor' in het plangebied.

Invloed voor bewoners

Bewoners krijgen een belangrijke stem in het proces, zowel omwonenden als toekomstige bewoners van Zilverackers. Zij kunnen meedenken over de opzet van een gehucht of nieuwe woonbuurt daarbinnen, over de inrichting van de openbare ruimte, het groen en de speelplekken. Op deze wijze raken zij ook meer betrokken bij het beheer van een buurt.

Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus

De krans van gehuchten biedt aan elk gehucht een unieke plek in het landschap. Dit leidt samen met het maximum aantal woningen dat is toegestaan per bestemmingsvlak tot een rijk scala aan woonmilieus die elk op een specifieke manier kunnen inspelen op leefstijlen, trends en ontwikkelingen. Bij alle gehuchten staat het landelijk wonen centraal; ontmoeten, inclusiviteit, sociale cohesie zijn daarbij naast de aanwezigheid van het landschap essentiële kernwaarden.

Benutting regionaal schaalniveau

De verankering van de groenstructuur als drager van het concept maakt dat de rand van de regio Eindhoven hier beter bereikbaar en toegankelijk wordt op regionale schaal. Door de aanleg van snelle fietsroutes worden op regionale schaal de mogelijkheden voor woon-werkverkeer verbeterd. Maar ook in het aanbod van woonmilieus gericht op specifieke leefstijlen wordt de regionale schaal benut. Hierbij valt te denken aan regionale kenniswerkers.

Gezonde verstedelijking

Door de nieuwe visie op de ontwikkeling van Zilverackers is het landschap altijd nabij. In alle gehuchten ontstaat door de compactheid het gevoel dat men 'buiten' woont, met de voorzieningen en faciliteiten van de stad binnen handbereik. Binnen het landschappelijk raamwerk wordt ruimte geboden aan fiets- en wandelmogelijkheden en functies die de verbinding tussen bewoners stimuleert.

Voorliggende ontwikkeling is eveneens voorgelegd aan het Coördinatieteam Wonen van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Het coördinatieteam toetst alle grote woningbouwprojecten of deze voldoen aan de Brainport Principes. Op 29 november 2018 heeft het coördinatieteam

eld)

positief over de ontwikkeling van het Kransackerdorp geoordeeld. Het advies van het coördinatieteam is opgenomen in bijlage 2.

3.3.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van het Kransackerdorp Zilverackers past binnen het regionale beleid en de regionale afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Algemeen beleid

3.4.1.1 Omgevingsvisie

Op 8 februari 2022 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Omgevingsvisie Veldhoven 'Stad van dorpen in het hart van de Brainport' vastgesteld. In de omgevingsvisie is aangegeven waar de gemeente Veldhoven op inzet bij de ontwikkeling van Veldhoven tot 2040 en hoe daar op hoofdlijnen uitvoering aan wordt gegeven. De visie geeft hiermee richting en kaders aan voor toekomstige ontwikkelingen, initiatieven en beleid.

In de Omgevingsvisie is een beeld geschetst van Veldhoven in 2040. Ook in 2040 beschikt Veldhoven nog over een unieke combinatie van dorpse en stedelijke kwaliteiten. Er is in 2040 flink bijgebouwd om iedere Veldhovenaar een goede, betaalbare woning te kunnen bieden. Met name in en rond het City Centrum, de Burgemeester van Hoofflaan, op en langs bedrijventerrein De Run en langs de uitvalswegen heeft Veldhoven in 2040 een nieuw, stads gezicht gekregen. Langs de as Hertgang, Dom, Sterrenlaan, Heerbaan laat het meer stedelijke karakter zich af en toe zien bij knooppunten van wegen, entrees van wijken of rondom voorzieningen. In 2040 zijn er nieuw duurzame en collectieve woonconcepten en (kleinere) woningen waar ouderen, jongeren, gezinnen en nieuwe Veldhovenaren genieten van de dynamische omgeving en de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Dat kan omdat hier en daar hoger en gemengder wordt gebouwd dan in de rest van Veldhoven.

Op basis van drie kernopgaven wordt beschreven waar de gemeente voor staat tot 2040. Deze drie kernopgaven vormen samen de ruimtelijke koers voor Veldhoven:

1. Investeren in stedelijke en dorpse kwaliteiten.
2. Verder bouwen aan de innovatieve en bereikbare maakstad.
3. Werken aan een duurzame en gezonde leefomgeving.

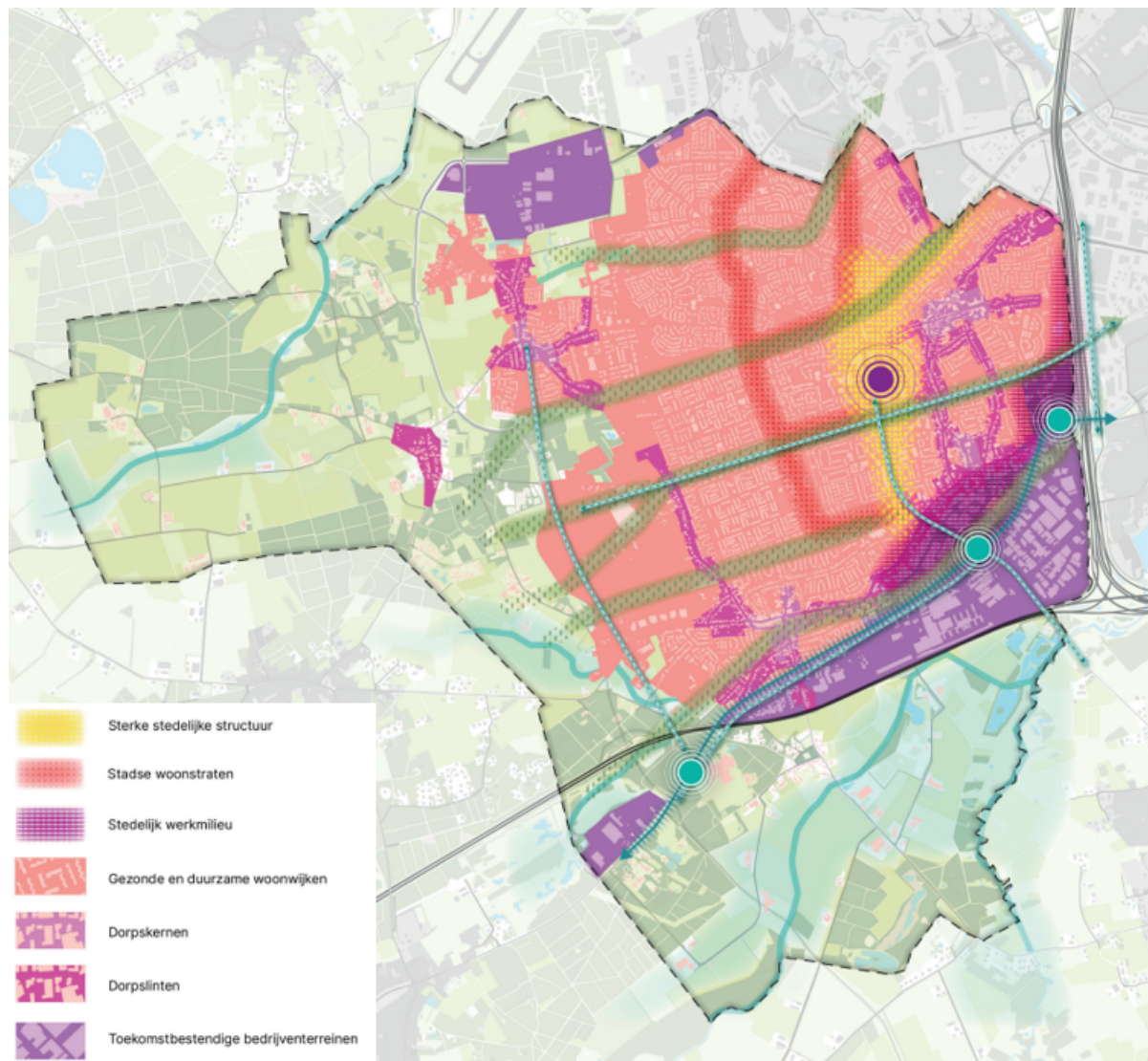
In de omgevingsvisie is per kernopgave een aantal strategische keuzen bepaald. Zo is er op basis van de kernopgaven bijvoorbeeld gekozen voor een sterk stedelijke structuur, het City Centrum als bruisend en multifunctioneel hart, het behoud van een herkenbare dorpse structuur, het werken aan gezonde wijken, het verduurzamen van de gebouwde omgeving en het werken naar toekomstbestendige woonwijken en werkmilieus. Eén van deze strategische keuzes voor kernopgave 1 is het inzetten op een passende woning voor een ieder. Hiervoor wordt in Veldhoven ook nu al volop ontwikkeld. Eén van deze locaties is Zilverackers waar met name wordt ingezet op een gemengd grondgebonden programma, aanvullend op de stedelijke ontwikkeling van bijvoorbeeld Eindhoven.

Na de afronding van Zilverackers wil Veldhoven niet verder uitbreiden in het buitengebied, behoudens het wellicht invullen van een enkele rafelrand.

Omdat wordt gestreefd naar een zo inzichtelijk en voorspelbaar mogelijk beleid in de omgevingsvisie is er een gebiedsgerichte vertaling van deze strategische keuzes in de omgevingsvisie opgenomen. In deze gebiedsgerichte vertaling zijn de integrale ambities voor een gebied op een rij gezet. Zo is per gebied de karakterisering en opgave verwoord en zijn de kaders waarbinnen ontwikkelingen mogen plaatsvinden, weergegeven. Er gelden afzonderlijke gebiedsopgaven voor de volgende gebieden:

1. Dorpskernen en -gehuchten.
2. Dorpslinten.
3. Woonwijken en stadse woonstraten.
4. Buitengebied.
5. Bedrijventerreinen.

6. Sterke Stedelijke Structuur.



Figuur 3.3 Kaartbeeld met de visie voor Veldhoven in 2040

Op het kaartbeeld met de visie voor Veldhoven in 2040 ligt Zilverackers binnen de aanduiding 'Gezonde en duurzame woonwijken'.

In de omgevingsvisie staat hierover geschreven:

De afzonderlijke wijken zijn ingebed in een royale groenstructuur, een robuust raamwerk van grote groenzones waar wordt gesport, gespeeld en gewandeld. Ook verweven deze 'groene vingers' het Kempenlandschap en de daar aanwezige flora en fauna met de bebouwde kom. In de wijken is een goed niveau van maatschappelijke-, zorg- en dagelijkse voorzieningen aanwezig. De wijken bieden zo een aantrekkelijk en gezond woonklimaat voor jong en oud in een stedelijke structuur, met een dorpsse sfeer om de hoek in de kernen en linten.

Door beter te kijken naar de vraag van (toekomstige) inwoners van onze wijken, bieden we een meer gedifferentieerd woningaanbod, dat aansluit bij de behoeften van grotere en kleinere groepen van de bevolking. Onze wijken blijven in opzet hetzelfde en een rustige plek om te wonen. We borgen het voorzieningenniveau en richten de openbare ruimte zo in dat deze klimaatadaptief en toegankelijk is en uitnodigt om te bewegen. Zo zorgen we voor een duurzame, (sociaal) veilige, gezonde en levensloopbestendige woonomgeving.

Planspecifiek

Zilverackers bestaat uit woonwijken in een robuust raamwerk van grote groenzones. Er wordt gebouwd naar behoefte door te sturen op een gedifferentieerd woningaanbod.

eld)

Zilverackers biedt een aantrekkelijk en gezond woonklimaat voor jong en oud in een dorpse sfeer. De openbare (groene) ruimte wordt klimaatadaptief ingericht, is vrij toegankelijk en nodigt uit tot bewegen.

Hiermee wordt voldaan aan de omgevingsvisie.

3.4.1.2 *Stadsvisie Veldhoven 2015-2030*

In 2005 werd, na intensief overleg met bewoners, bedrijven en instellingen uit de Veldhovense samenleving, de Stadsvisie 2005 - 2030 'Het beste van Veldhoven, the best of both worlds' uitgebracht. Een document waarin, op basis van de bestaande situatie in 2005 en verwachte ontwikkelingen, de contouren werden vastgelegd voor het beleid richting de toekomst. De stadsvisie was vooral een wensbeeld: wat willen we met z'n allen voor de toekomst van Veldhoven?

De Stadsvisie Veldhoven is in 2015 geactualiseerd. In samenspraak met diverse stakeholders zijn de sterke en zwakke kanten van Veldhoven in beeld gebracht en is de huidige situatie (anno 2015) beschreven. Een terugkerend kenmerk is dat de kracht van Veldhoven ligt in de combinatie van twee werelden: dorpse gevoelens in een verstedelijkte omgeving. Dit komt ook terug in de ligging van de gemeente, tussen de stad Eindhoven aan de ene zijde en de rust en landelijke ruimte van de Kempen aan de andere zijde.

De visie voor Veldhoven is erop gericht om deze kwaliteit (het 'beste van twee werelden', een combinatie van dorpse sfeer en stedelijke voorzieningen) vast te houden. De stadsvisie 2015 - 2030 kan worden gezien als een startdocument waarin de richting van het gemeentelijk beleid is aangegeven. Hierbinnen worden onder andere de thema's 'wijken, wonen, leefbaarheid', 'sociaal domein', 'educatie, cultuur, sport en recreatie' en 'economie, middenstand en werkgelegenheid' onderscheiden.

Planspecifiek

De Stadsvisie Veldhoven 2015 - 2030 geeft een wensbeeld voor de toekomstige ontwikkeling van Veldhoven en bevat geen concreet beleid dat direct kan worden vertaald in het bestemmingsplan. De combinatie van wonen in de gehuchten en buurtschappen omringd door het groen in het project sluit aan op de term 'the best of both worlds'.

3.4.1.3 *Meebewegen binnen kaders, Visie op detailhandel in Veldhoven*

De gemeenteraad heeft op 24 februari 2015 de Visie op detailhandel in Veldhoven 'Meebewegen binnen kaders' vastgesteld. De detailhandelsvisie speelt in op de veranderingen in de detailhandelssector en stelt kaders waarbinnen de markt haar werk moet kunnen doen. Doel van de visie is om te komen tot een zo interessant mogelijk detailhandelsaanbod voor de inwoners en bezoekers van Veldhoven.

Detailhandelsstructuur

De visie op de detailhandelsstructuur kenmerkt zich door een hoofdstructuur (gevormd door de winkelcentra die belangrijk zijn voor heel Veldhoven: City Centrum, Kromstraat, Heikant, Mira, De Run 3000, bouw- en tuincentra en Health Technology Park) en een hulpstructuur. De winkelcentra die deel uitmaken van de hoofdstructuur liggen geografisch gunstig ten opzichte van elkaar, zodat het merendeel van de Veldhovenaren binnen 800 meter afstand een aanbod heeft van dagelijkse goederen. Voorop staat het voorkomen van leegstand in centra van de hoofdstructuur.

Over bouw- en tuincentra staat vermeld dat deze geen dagelijkse goederen mogen verkopen en dat grootschalige uitbreiding van het niet-dagelijks aanbod ongewenst is. Verplaatsing van bouw- en tuincentra is wel mogelijk. Bij uitbreiding of verplaatsing groter dan 2.500 m² winkelvloeroppervlak dient regionale afstemming plaats te vinden.

Planspecifiek

Het is niet gewenst dat in het Kransackerdorp detailhandel komt, die leidt tot leegstand in het centrum en overige winkelpanden. In de visie op detailhandel is de Boerenbond aangeduid als bouw- en tuincentrum. Gelet hierop is in de nieuwe bestemming voor de locatie van de Boerenbond specifiek aangegeven welke vormen van detailhandel zijn toegestaan en is een supermarkt uitgesloten.

Ook is op de nieuwe locatie van de rozenkwekerij uitsluitend detailhandel toegestaan, die direct gerelateerd is aan en rechtstreeks voortvloeit uit deze activiteiten. De detailhandel bij

de verplaatste voormalige komkommerkweker is dusdanig in omvang beperkt (40 m²) dat dit geen negatieve effecten heeft op de detailhandel in het centrum. De detailhandel welke wordt toegestaan in het ondernemerslint mag enkel bestaan uit ondergeschikte detailhandel.

3.4.1.4 *Woon(zorg)visie Veldhoven 2023 - 2027 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven'*

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 18 april 2023 de Woon(zorg)visie 'Goed wonen in een groeiend Veldhoven' vastgesteld. Deze visie gaat in op de verschillende uitdagingen die de gemeente Veldhoven de komende jaren kent op het gebied van wonen en hoe daarmee wordt omgegaan. Deze uitdagingen zijn de landelijke woningbouwopgave, de schaa sprong in verstedelijking van de gemeente Veldhoven, de veranderende bevolkingssamenstelling en de verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad. Aan de hand van de volgende thema's wordt de visie van Veldhoven op deze uitdagingen nader toegelicht:

- Werken aan een beter passende woningvoorraad
- Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg
- Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

Werken aan een beter passende woningvoorraad

De gemeente Veldhoven heeft het doel om te faciliteren dat woningzoekenden tijdig een betaalbare woning in Veldhoven kunnen vinden. De bestaande woningvoorraad, met veel traditionele woonvormen (eengezinswoningen en appartementen) sluit onvoldoende aan op de toekomstige behoefte en de toenemende diversiteit aan woonvragen. Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad moeten leiden tot meer aanbod voor kleine huishoudens, ouderen en mensen met fysieke beperkingen. Naast levensloopbestendigheid stuurt de gemeente via het duurzaamheidsbeleid op verduurzaming van zowel de bestaande woningvoorraad, als nieuwbouw. Zo wordt de woningvoorraad toekomstbestendig. Ook wordt ingezet op het verbeteren van de doorstroming op de woningmarkt. In deze krappe woningmarkt hebben we daarbij specifieke aandacht voor zogenaamde spoedzoekers. De gemeente borgt de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen op lange termijn, bijvoorbeeld in privaatrechtelijke overeenkomsten, door inzet van publiekrechtelijk instrumentarium of in het Omgevingsplan.

Verbinden van de opgaven voor wonen en zorg

Wonen en zorg zijn geen gescheiden werelden, maar lopen in verschillende gradaties in elkaar over. De gemeente wenst dat inwoners met een zorgvraag zo lang mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen in een geschikte woning in hun eigen omgeving of sociale netwerk. De woonomgeving moet hiervoor ook geschikt zijn, met aandacht voor leefbaarheid, inclusie, voorzieningen en ontmoetingsplekken. Veldhoven zet daarbij in op het vergroten van de bewustwording bij inwoners over het tijdig aanpassen van de eigen woning of doorstromen naar een geschikte woning voor de toekomstige behoefte.

Woningbouwprogramma: de juiste toevoegingen

De gemeente realiseert de schaa sprong door tot en met 2032, 5.000 woningen toe te voegen aan de voorraad. Naast de realisatie van uitbreidingslocatie Zilverackers wil de gemeente dit bereiken door het toevoegen van nieuwe aantrekkelijke, meer stedelijke woonmilieus, passend binnen de ruimtelijke structuur van de Omgevingsvisie. Binnen de nieuwbouwprojecten is aandacht voor aanvullende en innovatieve woonvormen met als doel meer differentiatie binnen de woningvoorraad. Veldhoven zet in op een langdurig betaalbaar woningbouwprogramma, met 30% sociale huur, 10% sociale koop, 35% middensegment en 25% duur segment. Daarbij levert de gemeente gebiedsgericht maatwerk in de vertaling van prijssegmenten naar projecten en bij de vertaling van prijssegmenten naar type locaties. De gemeente onderkent de meerwaarde van bewonersinitiatieven en CPO-ontwikkelingen en faciliteert deze waar mogelijk. Door te sturen op de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma, vergroot de gemeente Veldhoven zoveel mogelijk de kansen op passende huisvesting voor specifieke doelgroepen, zoals lage en middeninkomens, starters, ouderen en kwetsbaren, internationale werknemers, vluchtelingen en woonwagenbewoners. Daarbij wil de gemeente de draagkracht en draaglast per wijk/buurt niet uit het oog verliezen. Een gezonde mix van inwoners en woningtypen moet leiden tot vitale leefgemeenschappen en inclusiviteit. Met de partners in bouwen, wonen, zorg en welzijn gaat de gemeente actief op zoek naar innovatieve concepten en methoden om de opgaven in te vullen.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling voorziet in de mogelijkheid om 820 woningen te bouwen. Binnen de bouwregels zijn alle typen woning, innovatieve woonvormen en bewonersinitiatieven mogelijk.

eld)

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook in voldoende mate invulling gegeven aan de doelen van de Woonzorgvisie. Ook voor mantelzorg en zorgplaatsen (woonruimte met zorg, zonder eigen adres en zonder eigen keuken) zijn via afwijking mogelijkheden opgenomen.

3.4.1.5 *Milieubeleidsplan*

Op 9 februari 2010 is het Milieubeleidsplan van de gemeente Veldhoven vastgesteld. Dat beleid is verlengd tot 2016. Het milieubeleidsplan zet de koers uit voor een duurzame ontwikkeling van Veldhoven. Dit vraagt om het stellen van kaders waarin ontwikkelingen vorm moeten krijgen.

Het milieubeleidsplan beschrijft dat de gebiedsontwikkeling Zilverackers kansen voor duurzame ontwikkeling biedt. Die kansen bestaan bijvoorbeeld uit het toepassen van concepten als 'cradle-to-cradle'. Omdat het milieubeleidsplan alleen kaders aan duurzame ontwikkeling stelt, wordt de duurzaamheidsopgave bij de verdere planvorming voor Zilverackers nader uitgewerkt.

Planspecifiek

Duurzaamheid en duurzame ontwikkeling zijn rode draden in de planvorming voor het Kransackerdorp Zilverackers. Het beleid uit het milieubeleidsplan wordt in acht genomen bij de verdere planvorming, zie ook paragraaf 4.1.5.

3.4.1.6 *Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan / Mobiliteitsplan*

De gemeenteraad van Veldhoven heeft op 29 oktober 2019 het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) vastgesteld.

Het verkeersbeleid, dat in 2007 werd vastgesteld (VerkeersCirculatiePlan), gaf nadrukkelijk aandacht aan de verkeersstructuur, waarvan veel is uitgevoerd. Het GVVP is breder georiënteerd. Er is naast aandacht voor de auto ook aandacht voor alternatieven. De ambities op dat vlak zijn hoog. Het GVVP heeft in de basis een looptijd tot en met 2030.

Door de vele ontwikkelingen in Veldhoven neemt het aantal bewoners en werknemers de komende periode flink toe. De keerzijde van deze ontwikkelingen is dat ook de druk op de mobiliteit toeneemt. De ontwikkeling van Zilverackers, de verdere ontwikkeling van De Run en de aansluiting op de A67, inclusief de N69, en de Zilverbaan zorgen eveneens voor veranderende en extra verkeersbewegingen. Daarbij moet structureel aandacht worden besteed aan de verkeersveiligheid en leefbaarheid. In het GVVP worden hiervoor aan de hand van tien modules ambities beschreven. Bij het GVVP zijn kaarten opgenomen met het gewenste fietsnetwerk, (H)OV netwerk en de wegategorisering.

Door de voltooiing van de Zilverbaan en de realisatie van de aansluiting A67 en upgradering van de route Locht - Kempenbaan, wordt de ontsluiting en bereikbaarheid van Zilverackers gefaciliteerd.

In december 2023 wordt Mobiliteitsvisie Veldhoven 2040 vastgesteld door de gemeenteraad.

Met de Mobiliteitsvisie Veldhoven 2040 worden navolgende effecten beoogd:

1. De toekomstige bereikbaarheid van Veldhoven waarborgen, door bij te dragen aan de transitie naar duurzame mobiliteit en andere doelen m.b.t. de schaa sprong, als ook leefbaarheid en duurzaamheid.
2. Het maken van toekomst-vaste keuzes rondom verkeer en bereikbaarheid. De Mobiliteitsvisie biedt het kader om besluiten te kunnen nemen over verkeer en bereikbaarheid in directe of indirecte zin.

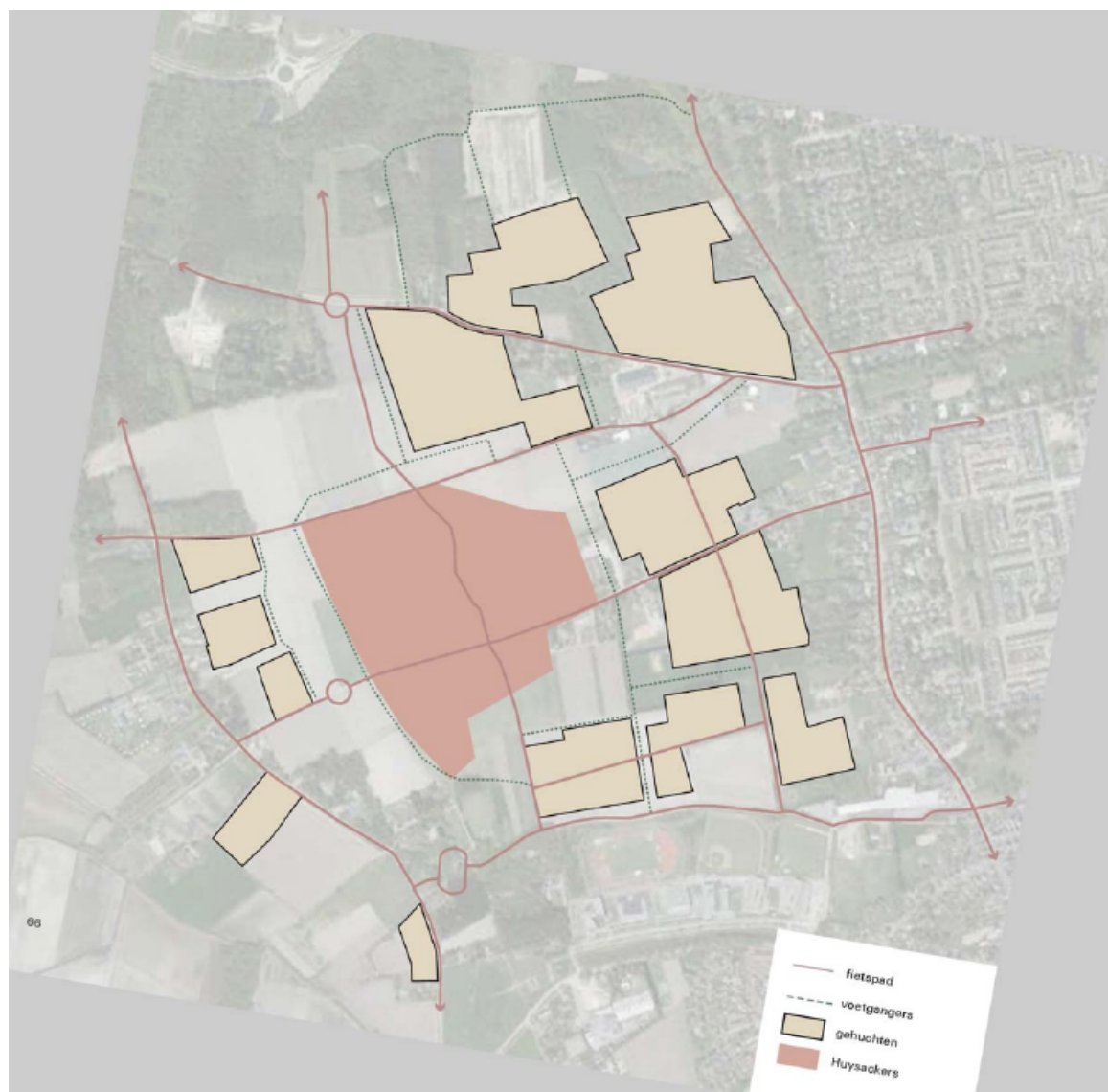
De mobiliteitsvisie heeft geen directe gevolgen voor Zilverackers.

Planspecifiek

De bestaande wegen binnen het plangebied zijn aangeduid als erftoegangswegen en sluiten rechtstreeks aan op de Zilverbaan en Sondervick (zie figuur 3.4). Voor de ontsluiting van de nieuwe gehuchten wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van deze bestaande wegen. Het verkeer van en naar Zilverackers wordt merendeels afgewikkeld via de Zilverbaan. Een beperkt deel wordt afgewikkeld via de Sondervick.

Door Huysackers zijn in het GVVP een noordzuidgerichte langzaamverkeerroute en een nieuwe oostwestgerichte route aangeduid. In het nieuwe landschappelijke raamwerk van Zilverackers worden de dominante oost-west groenverbindingen in de bestaande woongebieden van Veldhoven verder doorgezet in het plangebied. Deze zones bieden

voldoende ruimte voor goede en snelle langzaam verkeersverbindingen, zowel binnen het plangebied als naar het centrum van Veldhoven.



Figuur 3.4 Infrastructuur Zilverackers

Het landschappelijke raamwerk biedt ruimte aan een fijnmazig netwerk van (recreatieve) wandelpaden en fietsroutes. Deze routes verbinden de verschillende gehuchten met elkaar en met het dorp Huysackers, maar vormen ook een aantrekkelijk netwerk van ommetjes vanuit de gehuchten.

Het GVVP heeft bij de planvorming van Zilverackers als uitgangspunt gediend. Hierdoor is rekening gehouden met en gestuurd op de ambities uit het GVVP. In de mobiliteitsvisie zijn geen andere of aanvullende ambities voor het plangebied opgenomen.

3.4.1.7 Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit'

In het voorliggende bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' wordt het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing binnen het plangebied geregeld. Hiernaast voert de gemeente welstandstoezicht op bouwplannen, op basis waarvan aspecten als architectonische verschijning en materiaalgebruik worden getoetst. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in het Ambitiedocument 'Samen voor ruimtelijke kwaliteit' zoals op 14 mei 2019 is vastgesteld.

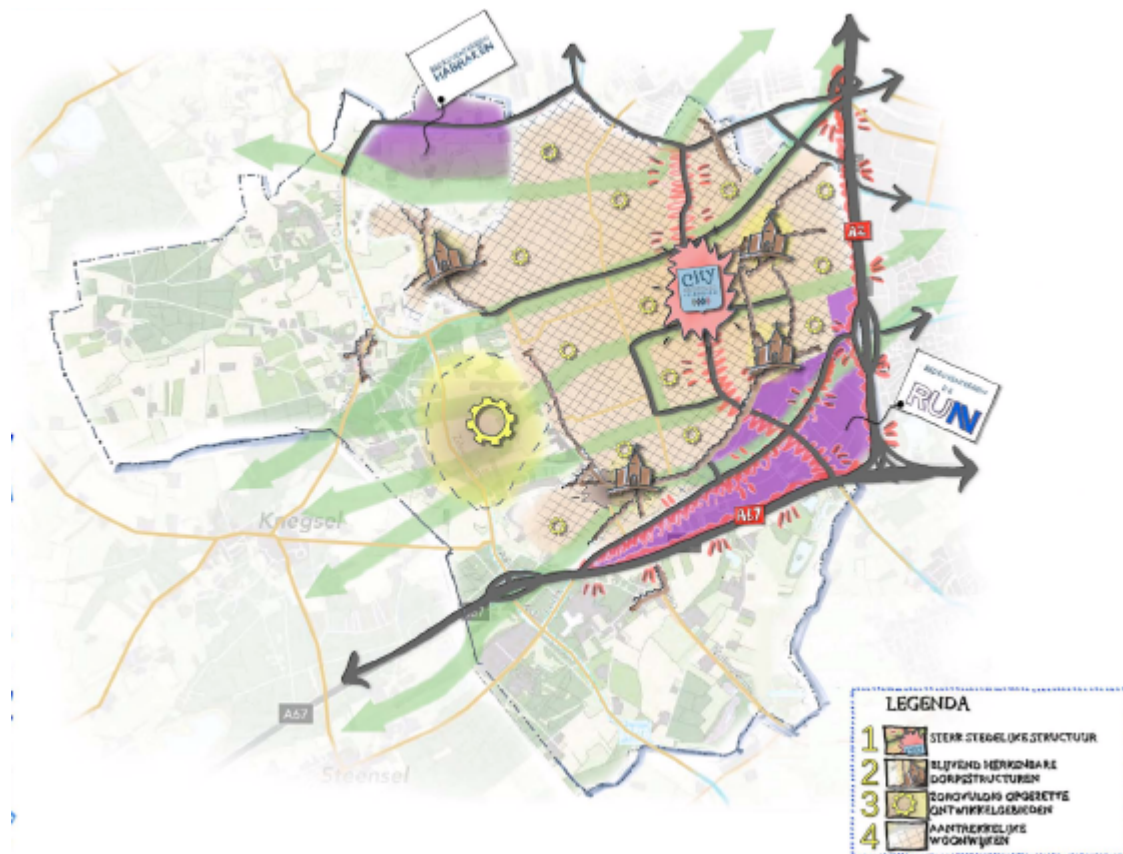
Het ambitiedocument bevat 4 kernwaarden en 5 architectuurprincipes. Voor Zilverackers is de kernwaarde 'zorgvuldig opgezette ontwikkelgebieden' van toepassing. Een ontwikkeling kan maar 1x goed worden 'weggezet' en moet 'kloppen'. Een sterk fundament is essentieel. Bij

eld)

Zilverackers is dat gebeurd in de vorm van de Ontwikkelvisie Zilverackers (zie paragraaf 4.1).

Uitgangspunt voor iedere ontwikkeling is dat het moet leiden tot een kwaliteitsimpuls. Iedere ontwikkeling moet op een logische locatie en op een zodanig goede wijze worden ingepast, dat er sprake is van een meerwaarde voor iedereen. Voor de woningbouwopgave moet worden ingezet op diversiteit in wonen. De gemeente Veldhoven staat open voor vernieuwende ideeën die passen binnen het tijdsbeeld en beleidskader. Hiervoor worden de Brainport Principes gehanteerd.

Na de realisatiefase, worden verbouwplannen getoetst aan de kernwaarde 'aantrekkelijke woonwijken'. De bestaande kwaliteit is altijd het uitgangspunt.



Figuur 3.5 Kernwaardenkaart

In gebieden die in het Besluit ruimtelijke ordening zijn gedefinieerd als achtererfgebied gelden geen regels. Voor alle overige bouwwerken worden de 5 architectuurprincipes gehanteerd. Het betreft de volgende basiselementen:

1. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
2. Samenhang vormgeving, functie en constructie
3. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
4. Schaal en maatverhoudingen
5. Materiaal, textuur, kleur en licht

Daarnaast stimuleert de gemeente initiatiefnemers in een vroegtijdig stadium duurzaamheidsmaatregelen integraal onderdeel te laten uitmaken van het ontwerp.

Planspecifiek

Het ambitiedocument fungeert als afzonderlijk toetsingskader van bouwplannen naast het bestemmingsplan. Daarnaast worden bouwplannen getoetst aan de kernwaarden uit de ontwikkelvisie (zie paragraaf 4.1.1).

3.4.1.8 Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen

De drie Brabantse Veiligheidsregio's (Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) hebben in 2016 uniforme beleidsregels vastgesteld ten aanzien van bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Het doel van de beleidsregels is een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te waarborgen, zodat de Veiligheidsregio's in staat zijn adequate brandweezorg te leveren.

De beleidsregels bieden oplossingsrichtingen waarmee invulling kan worden gegeven aan de doelvoorschriften die de Veiligheidsregio's hebben gesteld. Indien wordt voldaan aan de beleidsregels, kan er vanuit worden gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening wordt gerealiseerd. In de beleidsregels zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot de inrichting van wegen en de bereikbaarheid van gebieden die niet via de openbare weg worden ontsloten. Daarnaast is aangegeven aan welke eisen een bluswatervoorziening dient te voldoen om de brandweer in staat te stellen een brand effectief te bestrijden. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan deze beleidsregels.

Planspecifiek

De beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening worden als afzonderlijk toetsingskader gehanteerd om nieuwe ontwikkelingen te beoordelen en behoeven geen doorwerking in de planregels van het bestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp'.

3.4.1.9 Pastorale, Kunstenplan Veldhoven West 2008

Veldhoven legt met dit plan het accent op kunst die zich verbindt met de landschappelijke kwaliteit en die wordt ingezet ter verbijzondering van de bebouwde omgeving/huizen. Hoewel het plan al ouder is dan 10 jaar, is ook dit beleidsplan leidend geweest voor de invulling van Zilverackers. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.2 Planspecifiek beleid

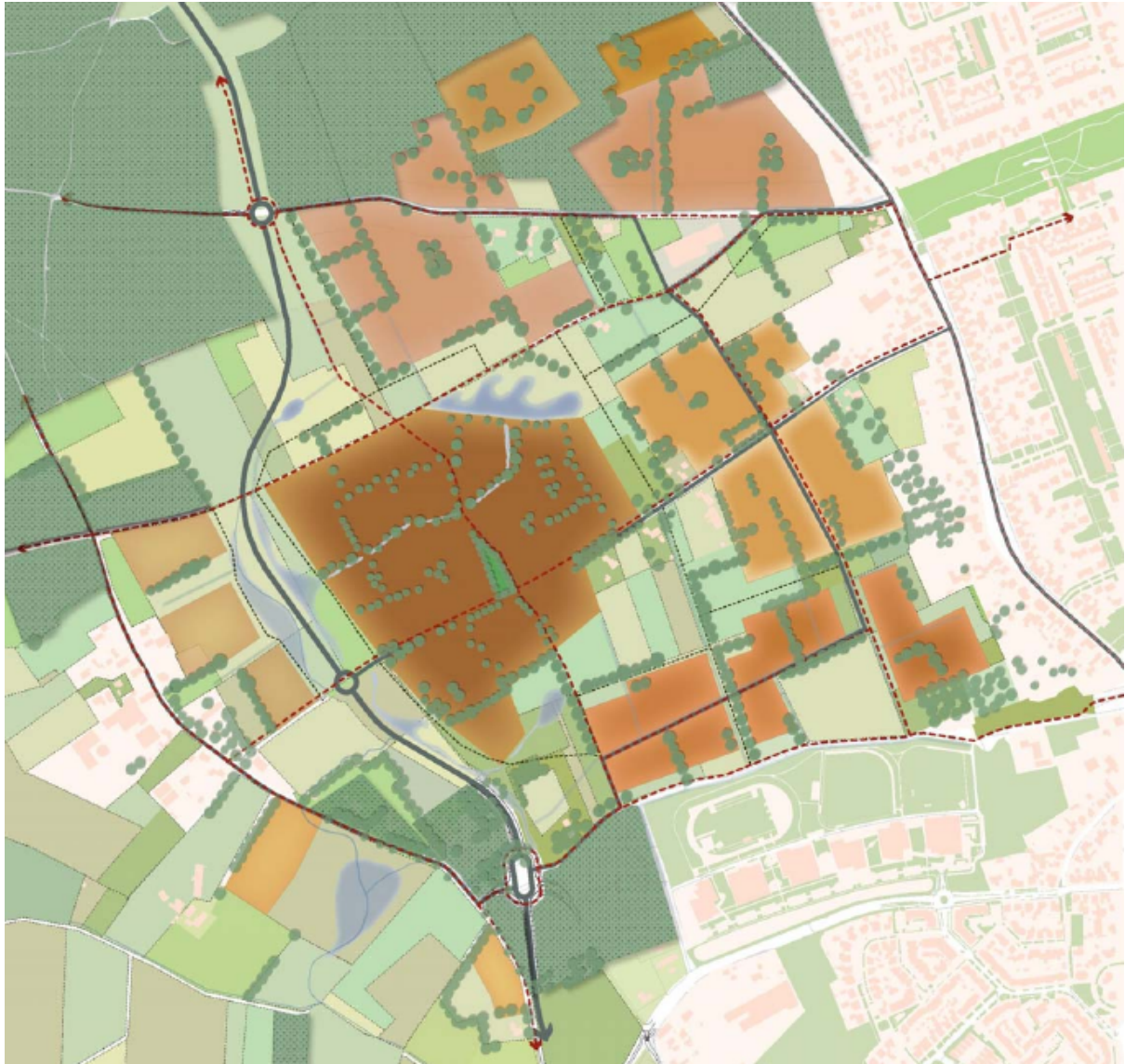
Het planspecifieke beleid bestaat uit de Ontwikkelvisie Zilverackers en het Landschapsplan Zilverackers, en is de basis voor het voorliggende bestemmingsplan. Dit beleid wordt uitgebreid beschreven in hoofdstuk 4.

eld)

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Ontwikkelvisie Zilverackers

De nieuwe Ontwikkelvisie voor Zilverackers, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 2018, is een radicaal andere koers dan het oude plan 'De Drie Dorpen'. In de nieuwe Ontwikkelvisie is het motto dan ook 'Vastleggen wat nodig is, loslaten wat kan en ruimte bieden aan initiatief'. In aanloop naar de scenariostudies zijn zeven kernwaarden geformuleerd, die in paragraaf 4.1.1 worden toegelicht.



Figuur 4.1 Ontwikkelvisie Zilverackers (bron: Ontwikkelvisie Zilverackers)

Deze kernwaarden vormen als het ware de spelregels voor Zilverackers. Per ontwikkelgebied staat een specifieke ambitie centraal. Hierdoor ontstaat een breed palet aan potentiële woonmilieus om verschillende doelgroepen en leefstijlen te kunnen faciliteren. De spelregels hebben betrekking op ruimtelijke, programmatische en financiële aspecten en op de ontwikkelpotentie.

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

Met de ontwikkeling van Zilverackers wordt beoogd om maximaal gebruik te maken van het unieke en karakteristieke landschap door het typisch Brabantse kransackerdorp als inspiratie te gebruiken.

Verder wordt gebouwd aan stad én landschap: dit is de essentie van het wonen op deze plek. Zilverackers biedt toekomstige bewoners 'best of two worlds': Wonen met het landschap tot aan de voordeur en het recreatieve landschap van de Brabantse Kempen in de achtertuin, maar ook met het gemak van alle voorzieningen in het centrum van Veldhoven en Eindhoven op steenworp afstand.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een krans van kleinere gehuchten en buurtschappen rondom Huysackers planologisch-juridisch mogelijk gemaakt en wordt het beoogde Kransackerdorp als het ware vervolmaakt.

4.1.1 Kernwaarden

De kernwaarden van Zilverackers zijn een groep aan hoofdprincipes die ontstaan waren na interne discussies en brainstormsessies. Ze zijn een mengeling van de hoofdpunten van de Ontwikkelvisie Zilverackers en de Brainport principes (Innovatie, Omarm identiteit, Diverse leefomgevingen, Vraaggericht ontwikkelen, Invloed door inwoners & Inschakelen van de regio, Gezonde verstedelijking).

De zeven kernwaarden worden met name gebruikt als inspiratie en richtlijnen voor woningbouwprojecten binnen het ontwikkelgebied Zilverackers. Door de grote diversiteit aan kernwaarden biedt het veel ruimte tot projecten om op bepaalde vlakken uit te stralen. Zodoende, stimuleert het voor een grote diversiteit in leefomgevingen en stijlen in Zilverackers.

1. Innovatie

Innovatie op allerlei vlakken, financieel, bouwprocedure, klimaatadaptatie, woonvormen, etc. Alles wat vernieuwend is voor de woningbouw.

2. Vraaggericht ontwikkelen

Deze kernwaarde raakt niet alleen bijzondere doelgroepen, maar ook de mate van invloed die eindgebruikers hebben. Worden doelgroepen specifiek gefaciliteerd?

3. Gemeenschapszin & verbinden

Wat is er gedaan om mensen te verbinden en de sociale cohesie van de wijk te vergroten? Gemeenschappelijke voorzieningen zijn een goed voorbeeld.

4. Mobiliteit

Wordt er gebruik gemaakt van een alternatieve aanpak op het vlak van mobiliteit? Niet alleen deelauto's en e-bikes, maar ook autovrije wijken en thuiswerkplekken.

5. Groen tot aan de voordeur

Een groene omgeving is belangrijk in de visie. Daarom wordt er extra op gewezen dat de woningen in Zilverackers een zeer sterke groene uitstraling hebben.

6. Duurzaamheid

Duurzaamheid en klimaatadaptatie worden alsmaar belangrijker. Oftewel, projecten in Zilverackers moeten goed nadenken hoe duurzaam de woning wordt.

7. DNA van de plek

Deze laatste kernwaarde raakt de integratie van projecten in het gebied. Geïntegreerd in het landschap, maar ook qua identiteit en gebruik van regionale voorzieningen.

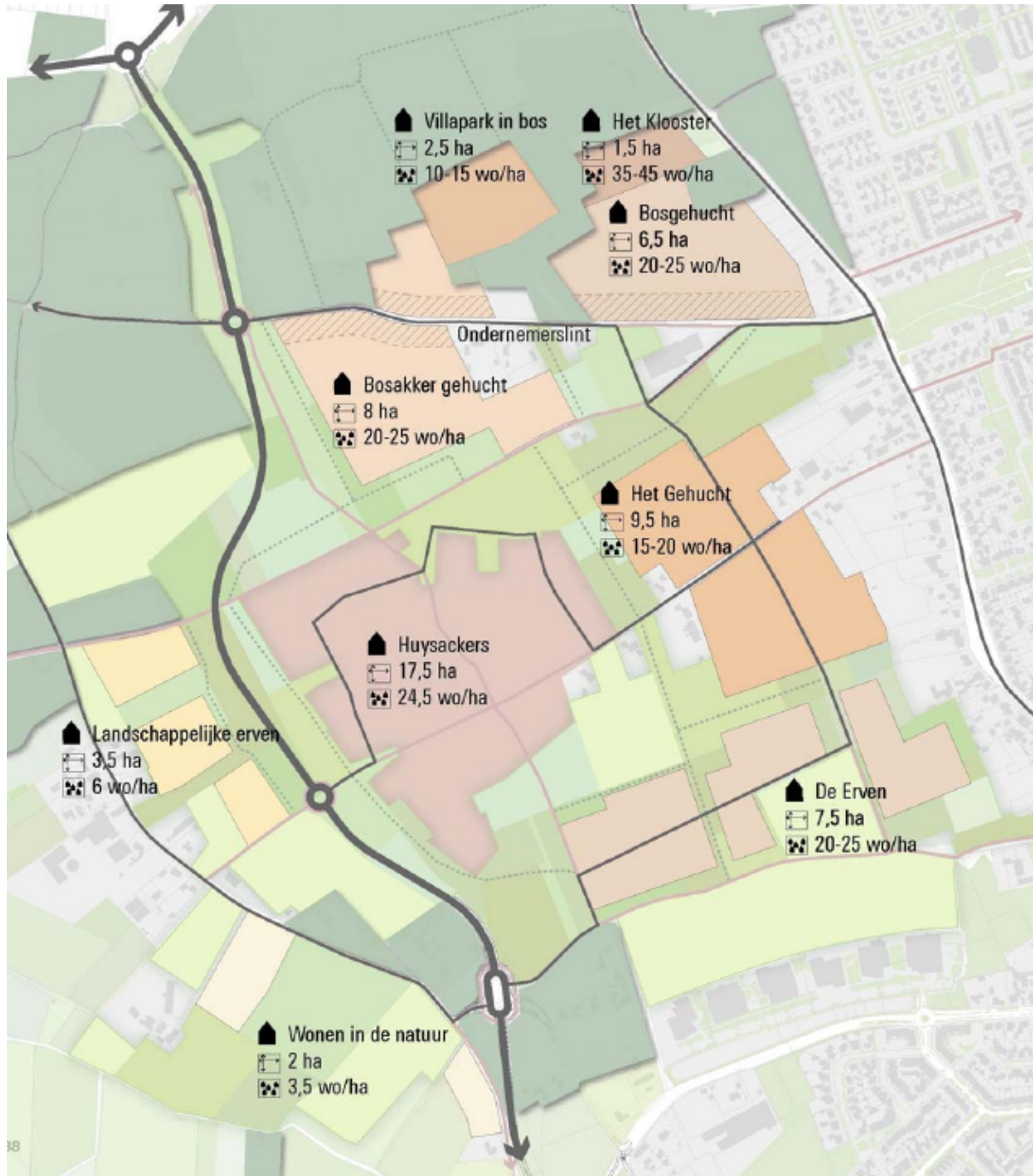
Aan de hand van de zogenaamde kwaliteitsroos beoordeelt het kwaliteitsteam de ideeën voor bouwgroepen. De kwaliteitsroos en de rol van het kwaliteitsteam worden toegelicht in paragraaf 4.1.4.

eld)

4.1.2 Gehuchten

Met Zilverackers wordt gebouwd aan stad én landschap: dit is de essentie van het wonen op deze plek. Met ieder gehucht en/of buurtschap wordt een stuk van het landschappelijke raamwerk aangelegd en ontsloten.

Met de ontwikkeling van Zilverackers worden in totaal 1.250 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Veldhoven. Het voorliggende plan omvat de ontwikkeling van 820 woningen, verdeeld over verschillende gehuchten die tezamen een kransacker vormen. Met de bouw van de overige 430 woningen in Huysackers, het centrale woongebied van het Kransackerdorp, is in 2018 gestart.



Figuur 4.2 Gehuchten Kransackerdorp Zilverackers (bron: Ontwikkelvisie Zilverackers)

De gehuchten zijn verdeeld over het plangebied. Ieder gehucht krijgt een uniek karakter. Zo worden ten westen van De Zilverbaan mogelijkheden geboden voor woningen met een

landschappelijke uitstraling waar het wonen in de natuur centraal staat. Ten noorden van het plangebied worden nieuwe gehuchten en buurtschappen ingepast in het bos. Omringd door het bos worden een Villapark, 'Het Klooster' en het 'Bosgehucht' gerealiseerd. De meer oostelijk gelegen woonbuurten 'Bosakker gehucht', 'Het Gehucht' en 'De Erven' ronden het Kransackerdorp af. Hieronder volgt per gehucht een korte omschrijving van de beoogde invulling:

1. De Erven

Kernambitie voor dit deel van Zilverackers is om te sturen op een gevarieerd lint met een diversiteit aan erven. Kenmerkend voor 'De Erven' is verder dat het landschap altijd dichtbij is, groene functies worden direct gekoppeld aan het erf die in het groene raamwerk liggen. 'De Erven' zijn bijzonder geschikt voor collectieven en kunnen een eigen thema krijgen en programmatisch verschillend worden ingevuld. Ruimte wordt geboden om een 'special' op het erf te ontwikkelen, zoals gebouwen die refereren aan een tabaksschuur of een melkfabriek. Tussen de erven, maar ook vanaf de erven zelf komen doorzichten en ommetjes die bijdragen aan de kwaliteit van het landschappelijke raamwerk.

2. Het Gehucht

Kern van de opgave ligt hier om te sturen op een samenhangend buurtschap met een eigen karakter dat duidelijk anders is dan Huysackers. Onderscheid kan worden aangebracht door architectuurkeuze, kleine buurtjes of de manier waarop het landschap wordt geïntegreerd. Op het kruispunt van de nieuwe weg haaks op de Roskam kan een centrale plek of brink worden gerealiseerd. Verder is er aandacht voor de overgang naar bebouwing langs de Sondervick.

3. Villapark in het bos

In de villawijk staat het rustig wonen met een hoge kwaliteit voorop. Hier geldt één typologie waardoor een exclusief woonmilieu ontstaat. Vrijwel alle achtertuinen van de woningen grenzen aan het bos. Deze rand dient zorgvuldig te worden vormgegeven.

4. Ondernemerslint en Bosgehucht

Hier kan een gevarieerd lint ontstaan met ruimte voor ondernemerschap dat niet hinderlijk is voor de directe woonomgeving. Wonen en werken kunnen hier worden gecombineerd. Erven zijn verschillend in omvang. De menging van functies zorgt voor levendigheid en dynamiek in het gebied. Achter het lint langs de Eindhovensebaan komen één of meer samenhangende buurtjes in het bos waar het juist rustig wonen is. Het bos is overal dichtbij.

5. Ondernemerslint en Bosakker gehucht

Het Bosakker gehucht is een gehucht tussen bos en open landschap. Langs de Eindhovensebaan kan een gevarieerd landschap ontstaan met ruimte voor ondernemerschap. Wonen en werken kunnen hier worden gecombineerd op erven van verschillende omvang. Achter het lint komen zowel aan de noord- als ook zuidkant samenhangende, groene buurtjes in het bos of in het meer open landschap.

6. Het Klooster

Ten noorden van de Eindhovensebaan ligt het zogenaamde klooster verscholen. Ruimtelijke spelregel voor deze woonvlek is een kloostercomplex omringd door bos. Het gebied leent zich voor een bijzonder woonconcept voor een specifieke doelgroep, bijvoorbeeld wonen voor senioren waar zorg kan worden aangeboden/ingekocht. Het complex heeft een markante entree en een monumentale oprijlaan.

7. Landschappelijke erven

In deze gehuchten ligt het accent op het versterken van de kwaliteit van het landschap en het uitbouwen van biodiversiteit en natuur. Met het opgenomen maximum aantal woningen wordt aangestuurd op zeer kleinschalige en bijzondere woonmilieus in een hele lage dichtheid. Het gaat om een drietal erven waarbij alle kavels aan het landschap grenzen. De erven sluiten aan op het bestaande gehucht Zittard. Door accent te leggen op duurzaamheid en circulariteit worden natuur en landschap zo min mogelijk aangetast. Het doel is de doorwaadbaarheid van het gebied te vergroten door het toevoegen van wandelroutes.

8. Wonen in de natuur

Voor het wonen 'in de natuur' geldt hetzelfde als voor de landschappelijke erven: het wonen is echt ondergeschikt aan het natuurlijke landschap. Het bebouwingsconcept dient op een bijzondere manier in te spelen op de aanwezige natuur en de landschappelijke kwaliteiten. Bebouwing wordt bij voorkeur geclusterd om de impact op het landschap te minimaliseren. Het accent ligt op de extensieve recreatie waardoor het vergroten van de toegankelijkheid van het gebied essentieel is. Het gehucht ten westen van de Zittard is niet opgenomen in het

eld)

voorzijgende bestemmingsplan.

4.1.3 Bereikbaarheid en ontsluiting

Het plangebied wordt begrensd door een aantal gebiedsontsluitingswegen. De nieuwe randweg Zilverbaan, heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het plangebied. Een drietal oost-west verbindingen (erftoegangswegen) vormen de verbindingen tussen Veldhoven en het buitengebied, en de ontsluiting van het Kransackerdorp.

Autoverkeer

Voor de hoofdontsluiting van de nieuwe gehuchten wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande wegen in het gebied. Het uitgangspunt is daarbij dat het merendeel van het verkeer van en naar Zilverackers via de Zilverbaan wordt afgewikkeld en een beperkt deel via de Sondervick. De Eindhovensebaan en de (door Huysackers omgeleide) Roskam vormen daarbij belangrijke verzamelwegen in het gebied.

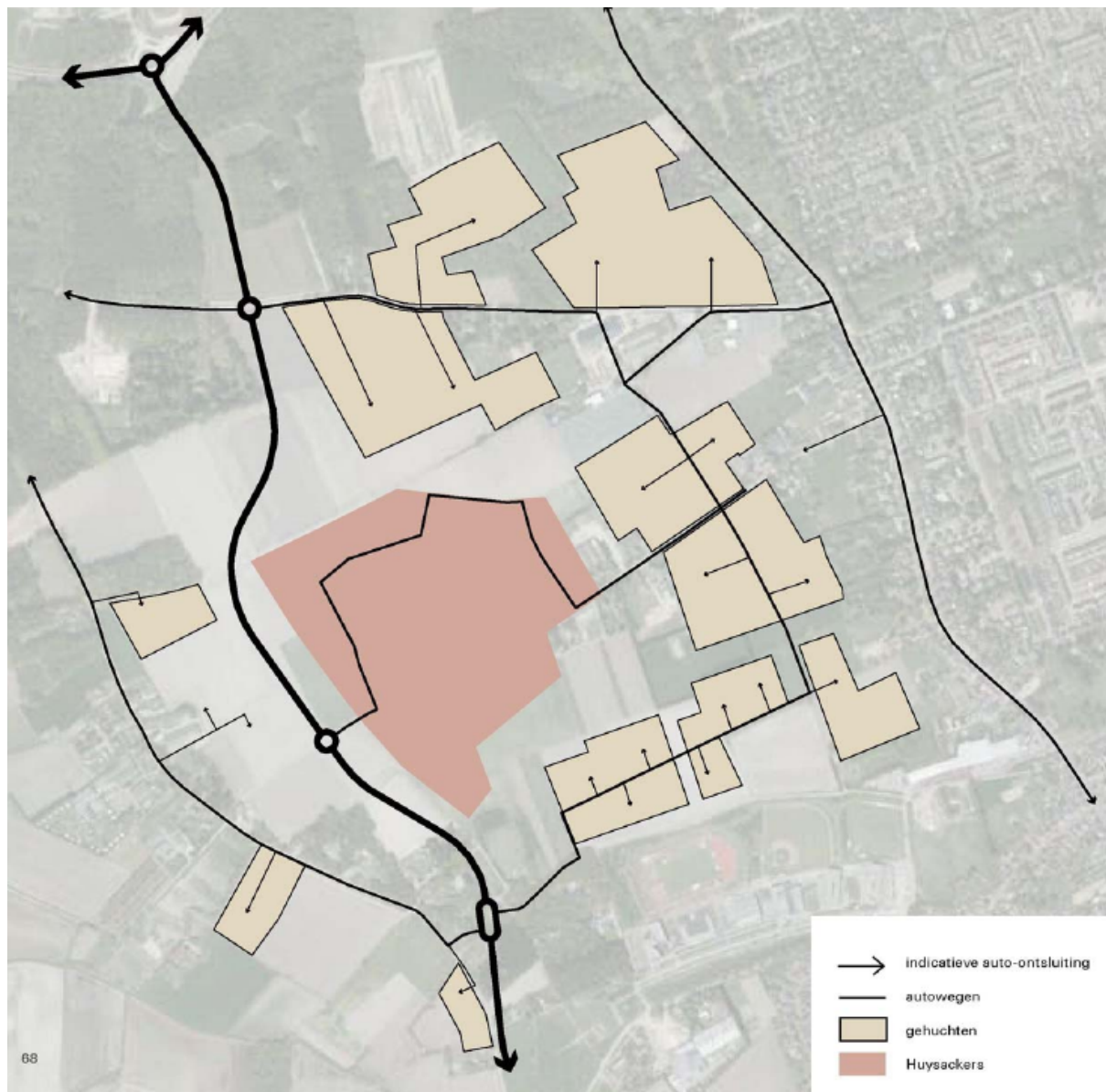
In afwijking van de ontwikkelvisie zijn de nieuwe woongebieden rondom de Eindhovensebaan/Antwerpsebaan in het noorden van het plangebied voor het autoverkeer alleen bereikbaar via de Zilverbaan en de Sondervick en niet via de overige woongebieden in het Kransackerdorp of via Huysackers. Aan de gronden tussen het woongebied ten noorden van de Roskam en de Antwerpsebaan is daarvoor de bestemming Groen toegekend. Binnen deze bestemming is de aanleg van een weg voor (doorgaand) gemotoriseerd verkeer niet mogelijk is.

Om te voorkomen dat toekomstige bewoners via de Roskam direct naar de Sondervick kunnen rijden, wordt ter hoogte van Roskam 32 een voorziening getroffen die doorgaand gemotoriseerd verkeer onmogelijk maakt. Deze verkeersknip is vastgelegd op de verbeelding en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Om de route tussen de Zilverbaan en Sondervick via Eindhovensebaan/ Antwerpsebaan onaantrekkelijker te maken, wordt daar een derde verkeersknip aangebracht. Op 11 oktober 2023 is voor een tijdelijke afsluiting ter hoogte van de Boerenbond een verkeersbesluit genomen. De definitieve voorziening komt ter hoogte van de Eindhovensebaan 5. Ook deze knip is (vanwege de nog veranderende locatie met een ruime aanduiding) vastgelegd op de verbeelding en als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Deze voorzieningen tezamen moeten ervoor zorgen dat gemotoriseerd verkeer ervoor kiest om hoofdzakelijk via de Zilverbaan van en naar Zilverackers te rijden. In figuur 4.4 zijn de drie verkeersknippen in beeld gebracht.

Ten zuiden van de Roskam zal in de toekomst nog een derde ontsluitingsweg worden aangelegd. Deze zal als nieuwe ontsluitingsas dienen voor de gehuchten ten zuiden van Huysackers.

Alle wegen binnen het plangebied ten oosten van de Zilverbaan worden in de toekomst 30 km-wegen.



Figuur 4.3 Hoofdontsluiting auto (bron: Ontwikkelvisie Zilverackers)

eld)



Figuur 4.4 Locatie verkeersknippen

Parkeren

Het is de bedoeling dat het parkeren in heel Zilverackers in principe op eigen erf wordt opgelost. In de compactere buurtschappen wordt of op de erven of in kleine parkeerkoffers tussen de woningen, in parkeerschuren of achter op de kavels geparkeerd. Langs de oost-west linten in het gebied wordt zo min mogelijk geparkeerd zodat deze landwegen hun landelijke karakter blijven behouden.

Parkeernormennota 2021

Het college van burgemeester en wethouders heeft in juni 2021 de Parkeernormennota 2021 vastgesteld. De parkeernormennota wordt toegepast voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Veldhoven. De parkeernormen uit de nota zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (het landelijke kennisinstituut voor verkeer & vervoer) en zijn toegespitst op de Veldhovense situatie. In de parkeernormennota zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. Daarnaast is bepaald hoe moet worden omgegaan met parkeervoorzieningen op eigen terrein en met dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Aan de hand van de parkeernormennota is voor nieuwe ontwikkelingen objectief en consequent te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd.

Langzaam verkeer

Het landschappelijke raamwerk van Zilverackers biedt ruimte aan een fijnmazig netwerk van (recreatieve) wandelpaden en fietsroutes. Deze routes verbinden de verschillende gehuchten met elkaar en het dorp Huysackers, maar vormen ook een aantrekkelijk netwerk van ommetjes vanuit de gehuchten.



Figuur 4.5 Hoofdontsluiting fietser en voetganger (bron: Ontwikkelvisie Zilverackers)

4.1.4 Ruimtelijke kwaliteit

Voor de gehuchten zijn geen gedetailleerde beeldkwaliteitseisen opgesteld. In zijn algemeenheid geldt dat er binnen het nieuwe planconcept juist veel ruimte is voor diversiteit, dus ook voor architectonische uitstraling.

Gehuchten kunnen straks een traditionele architectuur en uitstraling krijgen, maar ook een eigentijdse of eigenzinnige uitstraling. Er wordt daarbij groot belang gehecht aan zorgvuldig gedetailleerde ontwerpen. Voor de beoordeling van bouwplannen wordt een kwaliteitsteam samengesteld.

Het kwaliteitsteam van Zilverackers wordt ingeschakeld om over de 7 kernkwaliteiten van Zilverackers te waken. Alle initiatieven binnen Zilverackers worden in eerste instantie voorgelegd aan dit kwaliteitsteam. Zij bekijken of de kwaliteit en ambitie hoog genoeg ligt, en het initiatief kansrijk genoeg is om verder te worden uitgewerkt.

Waarom een kwaliteitsteam?

Doordat Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en andere vormen van projectontwikkeling gewenst zijn voor Zilverackers, speelde de vraag op hoe om te gaan met initiatiefnemers. Vooral een antwoord op de vraag hoe we als gemeente kunnen bepalen welke partijen we de kans geven om hun woondroom te (laten) verwezenlijken, zonder teveel onnodige tijd, energie en geld te verliezen (vanuit beide kanten). Er werd gezocht naar een

eld)

methode om enigszins de lat, qua ambities, hoger te leggen dan normaal zonder te hoeven werken met een 'afvinklijst/checklist'.

Zo ontstond het idee om een kwaliteitsteam samen te stellen. Het doel is om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van elk initiatief zo hoog ligt, dat dit in lijn is met de Ontwikkelvisie en wat de Brainportregio ook voor ogen heeft.

In de praktijk

Het kwaliteitsteam van Zilverackers bestaat uit vakkundige professionals vanuit verschillende disciplines (ruimte, sociaal domein, duurzaamheid en projectmanagement), waardoor er vanuit een brede invalshoek gekeken kan worden naar ieder projectvoorstel.

Alle projectvoorstellen zullen worden gewaardeerd op iedere individuele ambitie van de zeven kernkwaliteiten; aan de hand van een speciaal voor Zilverackers ontwikkelde 'ambitieroos' (zie onderstaande afbeelding). Het kwaliteitsteam bekijkt of een initiatief zich slecht (-1), matig (1), goed (2) of fantastisch (3) verhoudt tot elke kernwaarde. Er vindt discussie plaats en verschillende projectvoorstellen worden tegen elkaar afgewogen.



Ieder projectvoorstel moet om kans te kunnen maken op realisatie op zijn minst 10 punten scoren van de 21 die maximaal kunnen worden gehaald. Een initiatief mag op geen enkele kernwaarde negatief scoren (-1). Indien een plan op zich kansrijk is, maar net niet voldoende scoort, wordt in gezamenlijkheid gekeken hoe het plan naar een hoger niveau kan worden getild. Om voldoende gevarieerde woonmilieus te creëren, kan het nodig zijn om te moeten kiezen tussen vergelijkbare projecten, die op zichzelf genoeg punten hebben gekregen.

4.1.5 Duurzaamheid

Met de ontwikkeling van Zilverackers zet de gemeente Veldhoven net als bij Huysackers 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 Zilverackers en in de fase na ontwikkeling (het gebruik van de gehuchten) 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 het Kransackerdorp absoluut insteken op het realiseren van duurzame woongebieden, op korte en lange termijn: grote thema's, zoals overschakeling op duurzame energie, klimaatadaptatie en vervoerstransitie moeten een plek krijgen in de ontwikkeling, zodat de gehuchten ingericht zijn op de uitdagingen in de toekomst.

Voor het toetsen van duurzaamheidseisen maakt de gemeente gebruik van het programma GPR. Middels het toepassen van GPR-gebouw ambities beoogt de gemeente om al in de ontwerpfase 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 Zilverackers zijn verschillende duurzaamheidsscenario's in beeld gebracht:

1. 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 wordt 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 geacht.
2. Ambitie 'Flexibel vooruitstrevend'. Ten aanzien van 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 te worden behaald. Er is sprake van extra ambitie, als concrete invulling van de strategische duurzaamheidsambities gemeentebreed.
3. Ambitie 'Koploper op het gebied van energie'. Ten aanzien van 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 (EPC 0,4) en in de nabije toekomst (BENG in 2020). Nul op de meter betekent dat zowel het energieverbruik van de woning en woninginstallaties én het energieverbruik van de bewoners (gebruikersdeel) beiden worden gecompenseerd door energie die de woning zelf opwekt (bv. via PV panelen of toepassing bodemenergie). 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 in te zetten op het hoogste ambitieniveau, te weten 'Koploper op het gebied van energie'.

Woningen en voorzieningen worden gasloos gebouwd. NOM betekent ook dat veel woningen zullen worden voorzien van zonnepanelen. Dit betekent dat er een zwaarder elektriciteitsnet moet worden aangelegd, met eventueel buurtaccu's om op zonnige dagen de geproduceerde elektriciteit te kunnen verwerken.

In Zilverackers worden plannen met hogere duurzaamheidsambities (en hogere GPR-gebouwscores) gefaciliteerd. De gemeente kan op specifieke thema's nog (aanvullende) duurzaamheidsambities formuleren zoals:

- Het inpassen van bestaande ecologische waardevolle landschapselementen in 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.

eld)

- Water: de ambitie is om waterzuivering op meer lokaal niveau te laten 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. Als gevolg van de klimaatverandering worden er langere periodes van droogte en zwaardere regenbuien verwacht. De gemeente wil dan ook de ruimte bieden voor systemen voor opslag van regenwater en hergebruik van water in een grijswatersysteem.
- Openbare verlichting: de gemeente wil energiezuinige lampen toepassen in 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: in de gemeente wordt reeds standaard gebruik gemaakt van LED in de openbare verlichting. Het duurzame karakter van Huysackers vraagt in deze om bijzondere aandacht.
- Elektrische auto's: de verwachting is dat het gebruik van elektrische auto's in de toekomst zal toenemen. De ambitie is om deze groei goed te faciliteren.

De gemeente Veldhoven heeft duidelijke ambities om Zilverackers duurzaam te ontwikkelen. Om te borgen dat ambities in duurzaamheid ook haalbaar en realiseerbaar zijn, is het noodzakelijk om voor ieder gehucht concreet te bepalen hoe de (strategische) ambities worden ingevuld. Hoe 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 gebieds- én op gebouwniveau. De ervaringen bij de realisatie van deze maatregelen kunnen vervolgens worden meegenomen in de ontwikkeling van het volgende gehucht.

4.1.6 Vertaling in het bestemmingsplan

Voor alle gehuchten is de flexibele bestemming 'Woongebied' opgenomen. De gehuchten kunnen gefaseerd worden ontwikkeld, maar ook gelijktijdig omdat de gehuchten ruimte bieden aan diverse woonmilieus voor verschillende specifieke leefstijlen en niet met elkaar concurreren.

In lijn met het motto 'Vastleggen wat nodig is, loslaten wat kan en ruimte bieden aan initiatief' is per bestemmingsvlak alleen het maximum aantal woningen vastgelegd, waarmee per gehucht wordt gestuurd op het aantal woningen per hectare. Daarnaast zijn de maximale goot- en bouwhoogte van hoofd- en bijgebouwen opgenomen.

Daar waar woongebieden grenzen aan het Brabantse NatuurNetwerk is, indien nodig ter bescherming van de externe werking van de verstedelijking op het Natuur Netwerk Brabant, een strook met een breedte van 5 meter bestemd tot 'Groen - Stedelijk'. Binnen deze bestemming zijn alleen tuinen en groenvoorzieningen toegestaan. Gebouwen (zowel vergunningsvrij als vergunningsplichtig) en oppervlakteverharding zijn niet toegestaan, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erfafscheidingen is een maximale bouwhoogte van 1 meter opgenomen.

Voor een zorgvuldige overgang van de woongebieden naar het open landschap is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de ingebruikname van woningen aan de randen van deze woongebieden pas toestaat als de randen zijn ingericht conform een door het bevoegd gezag geaccordeerd inrichtingsplan.

Voor twee verkeersknippen (Eindhovensebaan en Roskam) zijn op de verbeelding aanduidingen opgenomen waaraan in de planregels een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld.

Het landschappelijk raamwerk is uitgewerkt in een Landschapsplan Zilverackers. In de volgende paragraaf wordt het Landschapsplan beschreven en de wijze waarop dit is vertaald in het bestemmingsplan.

4.2 Landschapsplan Zilverackers

Het landschapsplan (zoals opgenomen als Bijlage 7 bij de regels) is gericht op het ontwikkelen en borgen van een robuuste landschappelijke structuur. Deze robuuste structuur is geïnspireerd en bouwt voort op de huidige kwaliteiten van het gebied en de omgeving.

Met de vaststelling van de ontwikkelvisie Zilverackers verandert zowel de stedenbouwkundige opzet als ook de groenstructuur van het gebied. Dit vraagt om een herziening op de visie voor het landschap van Zilverackers. Daarbij wordt ingezet op de huidige zonering van het gebied; bos-, coulissen- en beekdallandschap. De beeldbepalende kenmerken van deze landschappen worden gebruikt om het laadvermogen van het huidige landschap te vergroten. Het landschapsplan dient als kaderstellend en inspirerend raamwerk, waarin de ruimtelijke kwaliteiten en kernwaarden van het landschap worden geborgd.

"Zilverackers wordt getransformeerd naar een landelijk woonlandschap. Hier gaat de kern Veldhoven over in het landelijk gebied, is het landschap verbonden met de identiteit van het Kempisch landschap en is de sfeer landelijk. Er is rust en ruimte, veel leven buiten en de weidse natuur van het beekdal is dichtbij."

In dit droombeeld verandert het gebied van een agrarisch productielandschap naar een plek voor wonen, terwijl het landelijk karakter behouden blijft. De visie bestaat uit drie uitgangspunten om dit droombeeld te realiseren:

1. Leg het robuuste raamwerk vast en creëer hierin een maximaal landschappelijk karakter;
2. Versterk de drie landschappelijke deelgebieden door het inzetten en uitvergroten van karakteristieke landschappelijke ingrediënten;
3. Laat het landschap doorlopen in het groene binnenwerk van het dorp en de gehuchten door spelregels en richtlijnen voor de inrichting op te stellen.

Om dit verder handen en voeten te geven, zijn bouwstenen ontwikkeld. Deze bouwstenen geven vorm aan de groene kamers, het water, de wegen en paden en randen van het raamwerk.

Groene kamers in het raamwerk

Voor de invulling van de groene kamers kan worden gekozen uit drie types: bos, weide of akker en flexibel groen.

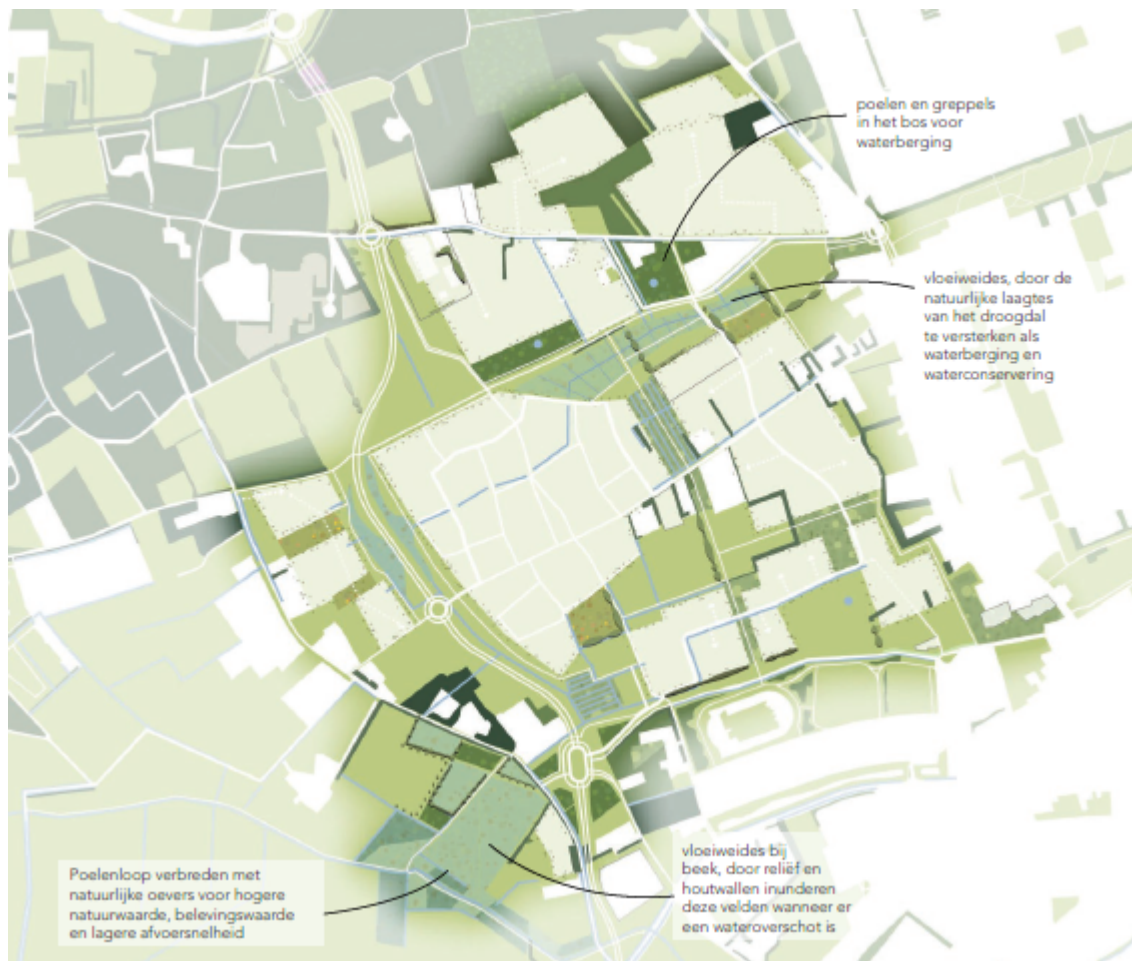


Figuur 4.6 Stalkaart groene kamers en structuren

eld)

Water in het raamwerk

De watersystemen zijn zowel voor waterberging als afvoer. Er zijn hiervoor vijf bouwstenen bedacht: sloot, greppel, poel of ven, rabatbos, vloeiweide en poelenloop.



Figuur 4.7 Staalkaart water

Wegen en paden in het netwerk

De Eindhovensebaan, de Antwerpsebaan en het Grote Kerkepad zijn historische wegen. Deze mogen dan ook een ander karakter hebben dan de nieuw toe te voegen wegen. Dit kan door de historische wegen te beplanten met statige bomenlanen. Van oudsher waren belangrijke wegen beplant met eiken. Mogelijke alternatieven voor de eik zijn bomen als de haagbeuk en de linde. De nieuwere wegen kunnen worden beplant met verschillende type bomen en met een lossere opstelling, zoals nu ook bij de Zittard het geval is. Dit geeft een mooi contrast tussen oud en nieuw.

De nadruk komt te liggen op fietsen en wandelen. De wegen worden daarom vooral ingericht voor de fietser, de auto is hier slechts medegebruiker. Voor fietsers zijn er diverse snelle verbindingen naar Veldhoven en naar de campus. De fietspaden kunnen worden ingebed in de nieuwe woongebieden of langs de randen van de kamers worden geleid. De auto wordt zoveel mogelijk over de Zilverbaan geleid, via de Kransackerweg (omleiding van de Roskam in Huysackers) en de Eindhovensebaan. Voor de voetganger komen er wandelpaden met uitzicht op het landschap en doorsteekjes in het groen tussen de gehuchten door. Hierbij is het belangrijk dat de wandelpaden een groen karakter hebben.



Figuur 4.8 Staalkaart wegen en paden

Randen van het raamwerk

De randen van kamers zijn zeer bepalend voor de sfeer van het landschap. Randen van gehuchten, zoals Zandoerle, zijn rafelig en groen. Bebouwing is veelal naar binnen gericht, met achterkanten naar het landschap. De diepte van de erven verspringt, wat het de rafelige vorm geeft. De randen van het erf zijn vaak voorzien van opgaand groen. Soms, wanneer de achterkant van het erf overgaat in de weides en akkers erachter, is er aan de achterkant geen rand. Aan de voorkant is meestal een haag geplant, maar soms staat er een hek. De randen van de nieuwe gehuchten kunnen hierop voortbouwen.

Robuust raamwerk met flexibele groene kamers

Door alle staalkaarten te stapelen, ontstaat er een beeld van het robuuste raamwerk. De plekken voor boomgaarden en tuinen bieden ruimte voor initiatief van bewoners. De landelijke sfeer dient daarbij behouden te blijven. Passend daarbij zijn een functionele en sobere vormgeving, zonder bouwwerken. Een enkel klein dierenverblijf of een folly is bij uitzondering mogelijk.

Beleving van het raamwerk

Vanuit het plan 'Pastorale' is aandacht gevraagd voor kunst en meubilair. Op de kunstkaart zijn plekken aangegeven waar een kunstobject of meubilair in het landschap kan worden geplaatst. Deze objecten kunnen verschillende functies hebben, zoals aangeven van een entree vanuit de omgeving naar Zilverackers, het markeren van een archeologische vindplaats, het bieden van een zitplek, uitzicht of een brug over een slootje. Uitgangspunt is: ontwerp het meubilair passend bij elkaar van duurzaam materiaal en zorg dat de kunstobjecten passen bij het landschap, de archeologie of de cultuurhistorie.

eld)



Figuur 4.9 Plekken voor kunst en meubilair in het landschap

Vertaling in het bestemmingsplan

Het robuuste landschappelijke raamwerk heeft in het voorliggende bestemmingsplan diverse 'groene' bestemmingen gekregen. Allereerst is het van belang te vermelden dat voor de ingebruikname van woningen binnen de bestemming 'Woongebied' in de regels is opgenomen dat ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de gehuchten per woning 250 m² van de hiervoor opgenomen bestemmingen 'Bos' of 'Groen - Landschappelijk' moet zijn ingericht in overeenstemming met het landschapsplan. Om deze robuuste structuur te borgen, is de gemeente (grotendeels) eigenaar van de gronden en zal zij ook zorgdragen voor de realisatie en de regie voeren over het toekomstige beheer. Waar mogelijk in de fasering, zal de gemeente de robuuste structuur met voorrang realiseren.

Voor bestaande bospercelen en locaties waar de afstand tussen de gehuchten beperkt is, is opgaand groen (bomen / bos) gewenst als duidelijkere groene scheiding tussen de gehuchten. Vandaar dat voor deze gronden de bestemming 'Bos' is opgenomen. Voor de overige gronden buiten de gehuchten en te behouden en te ontwikkelen functies daarbuiten (zie volgende paragrafen) is de bestemming 'Groen - Landschappelijk' opgenomen. Deze bestemming biedt ruimte aan de aanleg van het robuuste landschappelijke raamwerk en het gebruik daarvan zoals beschreven in het landschapsplan.

Voor de diepe achtertuinen van de percelen aan de Sondervick en de randen van nieuwe woongebieden (met een breedte van 5 m) die grenzen aan het Brabantse NatuurNetwerk ten noorden van het plangebied is de bestemming 'Groen - Stedelijk' opgenomen. Hierbinnen zijn alleen tuinen, groenvoorzieningen, (dieren)weiden, fiets- en voetpaden, dagrecreatie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bestaande bebouwing en rijbakken toegestaan. De gronden mogen niet worden verhard en er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen) toegestaan tot een hoogte van 1 meter.

Ook is per gehucht beoordeeld of het gewenst is nadere eisen te stellen aan de inrichting van de randen. Daar waar een gehucht wordt omlijst door een bestaande bomenrij of houtwal of grenst aan een open landschap van formaat, heeft de invulling van de bestemming 'Woongebied' ter plaatse weinig invloed op de aangrenzende groen ruimte. In situaties waar dit niet het geval is, is voor een strook met een breedte van 5 meter de aanduiding 'groen'

opgenomen. Hieraan is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld die een door de gemeente geaccordeerd inrichtingsplan voor de betreffende gronden voorschrijft. Hiermee houdt de gemeente grip op de wijze waarop de overgang van het nieuwe woongebied naar het landschap wordt vormgegeven.

4.3 Bestaande functies buiten de gehuchten

In de volgende tabel is een overzicht van bestaande (te behouden) functies buiten de gehuchten opgenomen. Ook is in de tabel aangegeven of de functie valt binnen het Stedelijk gebied zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

adres	functie	binnen Stedelijk gebied
Eindhovensebaan 1	Boerenbond	ja
Eindhovensebaan 5	bestaande woning	ja
Eindhovensebaan 11	bestaande woning	nee
Eindhovensebaan 13	bestaande woning	ja
Roskam 12	bestaande woning	ja
Roskam 19	bestaande woning	ja
Roskam 20	bestaande woning	ja
Roskam 21	bestaande woning	ja
Roskam 22	bestaand bedrijf	ja
Roskam 30	bestaande woning	ja
Roskam 32	bestaande woning	ja
Roskam 34	bestaande woning	ja
Roskam 35	bestaande woning	nee
Roskam 36a	bestaande woning	nee
Roskam 37	bestaande woning	nee
Roskam 39	bestaande woning	nee
Sondervick 25	bestaand bedrijf	ja
Sondervick 93	bestaand bedrijf	ja
Sondervick 105	bestaande woning	ja
Sondervick 107	bestaande woning	ja
Sondervick 115	bestaande woning	ja
Sondervick 127	bestaande woning	ja

De in de tabel genoemde bestaande woningen en bedrijven zijn daar van oudsher gevestigd en in voorliggend bestemmingsplan wederom als zodanig bestemd. Het gaat om 5 woningen (huisnrs. 12, 20, 30, 32 en 21) en één bedrijf aan de Roskam (huisnr. 22), 4 woningen aan de Sondervick (huisnrs. 105, 107, 115 en 127) en 2 woningen aan de Eindhovensebaan (huisnrs. 5 en 13) en de locatie van de Boerenbond aan de Eindhovensebaan en 2 bedrijven aan de Sondervick (huisnrs. 25 en 93). Deze percelen liggen binnen het Stedelijk gebied zoals aangeduid in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor de bestaande woningen is de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' opgenomen, afgestemd op de feitelijke situatie. De bedrijvenbestemming is afgestemd op de bestaande (legale) situatie. De

eld)

gebruiksmogelijkheden op het perceel van de Boerenbond worden beschreven in paragraaf 4.4.3.

Een aantal bestaande woningen is in het verleden wegbestemd. De visie voor de ontwikkeling van 'De Drie Dorpen' bood geen ruimte voor deze individuele woningen. Het nieuwe concept van het Kransackerdorp in de Ontwikkelvisie Zilverackers gaat uit van het gebruiken van de aanwezige infrastructuur en geeft ruimte aan kleinschalige ontwikkelingen langs deze wegen. Daarmee passen de eerder wegbestemde, nog steeds bestaande woningen aan de Eindhovensebaan en Roskam binnen de visie voor het plangebied. Om deze reden zijn dan ook één woning aan de Eindhovensebaan (huisnr. 11) en vier woningen aan de Roskam (huisnr. 36a, 35, 37 en 39), buiten het Stedelijk gebied zoals aangeduid in de provinciale verordening, voorzien van een woonbestemming ('Woongebied' of 'Wonen - Vrijstaand'), in lijn met de feitelijke situatie.

Het woonperceel Roskam 34 ligt binnen 'Het Gehucht' en ligt daarmee binnen een gebied met de bestemming 'Woongebied'. Het is nog niet bekend of deze woning wordt behouden bij de ontwikkeling van dit gehucht; beide opties zijn mogelijk binnen het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de woning Eindhovensebaan 11.

Alle bestaande bebouwing die binnen het plangebied een groenbestemming heeft gekregen, wordt gesloopt. Het betreft Antwerpsebaan 2, 4, 8 en 25, Eindhovensebaan 3 en 15, Roskam 32D, 38, 40 en Schooterweg 60. Daarnaast zijn aan de Sondervick twee bestaande woningen wegbestemd. Het betreft de huisnummers 101 en 103. De percelen hebben in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Groen - Landschappelijk' en verbinden de 'groene vingers' ten oosten van de Sondervick met het landschappelijk raamwerk binnen het plangebied Zilverackers.

Tot slot is binnen het plangebied een aantal bedrijven aanwezig dat wordt verplaatst of waarvan de gronden worden herontwikkeld. Boss Machinery wordt verplaatst naar een locatie buiten het plangebied. De rozenkwekerij is inmiddels verplaatst naar een nieuwe locatie in het noordwesten van het plangebied. De komkommekwekerij verdwijnt aan de Antwerpsebaan en heeft vergunning gekregen voor een alternatieve ontwikkeling in het zuidwesten van het plangebied. Deze ontwikkelingen worden beschreven in de volgende paragraaf.

Zoals eerder is aangegeven, wordt voor de locatie van tuincentrum Coppelmans aan de Sondervick wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

4.4 Overige ontwikkelingen

De realisering van het Kransackerdorp in een robuust landschappelijk raamwerk vraagt om verplaatsing van enkele bedrijven, sloop van enkele woningen (zoals in vorige paragraaf is weergegeven) en een goede situering van nieuwe woningen. Zo wordt een aantal bestaande bedrijven verplaatst of op een andere wijze voortgezet. Dat geldt ook voor het te verplaatsen tuincentrum Coppelmans. Na verplaatsing wordt de bestaande locatie herontwikkeld tot woongebied, waarbij rekening wordt gehouden met een brede groenzone die een groene omlijsting vormt van het nieuwe woongebied en een verbinding legt tussen de 'groene vinger' ten oosten van de Sondervick en het landschappelijk raamwerk rondom het gehucht De Erven.

Ook worden nog drie vrijstaande woningen toegevoegd. Hieronder volgt per situatie een korte omschrijving.

4.4.1 Rozenkwekerij

De rozenkwekerij is in de huidige situatie gevestigd aan de Antwerpsebaan 4. Ter plaatse van het perceel is een bedrijfswoning (huisnr: 8) met een grote oppervlakte aan kassen en een winkelgedeelte aanwezig. De rozenkwekerij onttrekt met de grote oppervlakte aan kassen (bijna 3 hectare) tussen de Antwerpsebaan en Roskam het zicht op het buitengebied in het verlengde van de noordelijke 'groene vinger'.

Met de sloop van de kassen die voorheen aan de Antwerpsebaan 4 stonden, ontstaat ruimte voor het doortrekken van de 'groene vinger' langs de Antwerpsebaan. Over een diepte van minimaal 65 meter (ten zuiden van de Antwerpsebaan) heeft het bedrijfsperceel de bestemming 'Groen - Landschappelijk' gekregen.

Inmiddels is het bedrijf verhuisd naar een nieuwe locatie binnen het plangebied. De nieuwe

locatie van de rozenkwekerij ligt in het ondernemerslint, ten zuidoosten van de aansluiting van de Eindhovensebaan op de Zilverbaan. Voor deze gronden is de bestemming 'Gemengd' opgenomen.

Op de nieuwe locatie is een compactere en moderne kwekerij gebouwd. Net als in de bestaande situatie zijn kassen met een winkelruimte (voor de verkoop van aan de kwekerij gerelateerde producten) en een bedrijfswoning met de daarvoor benodigde parkeerplaatsen opgericht. De nieuwe kwekerij is landschappelijk ingepast door een brede groenstrook (met wandelpad) aan de zijde van de Zilverbaan.

Daarnaast zijn binnen de ter plaatse opgenomen gemengde bestemming een (ontmoetings)ruimte voor (t)rouwaangelegenheden en daarbij behorende horecavoorzieningen, verblijfsrecreatieve voorzieningen (bed & breakfast) en huisvesting van (maximaal 6) seizoensgebonden medewerkers toegestaan.

4.4.2 Komkommerkwekerij

De komkommerkwekerij is in de huidige situatie gesitueerd aan de Antwerpsebaan 8. Op het perceel zijn een bedrijfswoning en kassen aanwezig. Deze bebouwing blokkeert bij realisering van het landschappelijk raamwerk de doorgetrokken groene vinger. Met de komkommerkweker is de gemeente overeengekomen om de bedrijfsactiviteiten op de huidige locatie te beëindigen en deze in een andere vernieuwde vorm te verplaatsen naar het uiterste noordwesten van 'De Erven'. Door de verplaatsing van de komkommer- en de rozenkwekerij in combinatie met de sloop van de twee woningen aan de Sondervick kan er daadwerkelijk worden gezorgd voor een robuust aaneengesloten landschappelijk raamwerk en een doortrekking van de groene vinger.

Voor de nieuwe locatie is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 6 twee-onder-één-kap woningen, 30 appartementen, een zorgplaats met 44 eenheden (Hoeve Zuid) en enkele bijgebouwen, waaronder een gebouw voor dagbesteding, een theehuis en fietsenstallingen. In de planregels zijn de gebruiksmogelijkheden voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' aangepast: naast de, in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Woongebied', genoemde doeleinden zijn alleen nog maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Het bouwvlak uit het op 21 april 2021 vastgestelde bestemmingsplan is op onderstaande afbeelding als een rode lijn zichtbaar. Omdat het uiterste zuidwestelijke deel van dat vlak onbebouwd blijft, is de bestemming in voorliggend bestemmingsplan voor dit deel aangepast in 'Groen - Landschappelijk'.

De benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein aangelegd.

eld)



Figuur 4.10 Inrichtingsschets Hoeve Zuid



4.4.3 Boerenbond

De Boerenbond is in de huidige situatie gevestigd aan de Eindhovensebaan 1. Ook dit perceel ligt in het gebied waar ingevolge de Ontwikkelvisie Zilverackers menging van functies gewenst is. De Boerenbond wordt behouden en krijgt naast de specifieke detailhandelsfunctie mogelijkheden voor de vestiging van horeca categorie 1 (zoals een broodjeszaak, ijssalon, etc), dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies, waar nu en in de toekomst behoefte aan is en zal blijven in Veldhoven, passen prima in het Kransackerdorp.

Voor het perceel van de Boerenbond is de bestemming 'Gemengd' opgenomen. Het bouwvlak en toegestaan bouwvolume zijn afgestemd op de bestaande bebouwde situatie.

Een Boerenbond heeft een specifiek assortiment dat vraagt om een grote winkeloppervlakte en parkeermogelijkheden recht voor de deur. Op de bestaande locatie aan de Eindhovensebaan wordt en kan hier ook in de toekomst prima invulling aan worden gegeven. Om te voorkomen dat op deze locatie detailhandel komt die thuishoort in de winkelcentra (dagelijkse goederen) is opgenomen welke vormen van detailhandel zijn toegestaan. Net als in de bestaande situatie is de verkoop van bouw- en tuinmaterialen en dierbenodigdheden toegestaan.

4.4.4 Roskam (tussen huisnrs. 37 en 39)

De gemeente heeft als doel een robuust landschappelijk raamwerk te realiseren. Om hier grip op te houden en ervoor te zorgen dat het robuuste landschappelijke raamwerk ook daadwerkelijk kan worden gerealiseerd, wil de gemeente zoveel mogelijk gronden van het landschappelijke raamwerk in eigendom krijgen. De gronden achter de woningen Roskam 37 en 39 tot aan het zuidwestelijk gelegen woongebied van de Erven zijn essentieel voor het verkrijgen van de landschappelijke verbindingen in het raamwerk. De gemeente heeft dan ook ingezet op het in eigendom verkrijgen van deze gronden.

De eigenaren hebben de wens om tussen de woonpercelen Roskam 37 en 39 in, tegen Huyackers aan, twee nieuwe vrijstaande woningen te realiseren met de mogelijkheid om hier ouderenopvang (dagbesteding) te realiseren. De dagbesteding is een plek waar kwetsbare

eld)

ouderen terecht kunnen om de dag zinvol door te komen. De bedoeling is dat de kwetsbare ouderen in de ochtend worden opgehaald en aan het einde van middag weer thuis worden gebracht. Tijdens de dagbesteding vinden diverse kleinschalige activiteiten plaats, zoals spelletjes spelen, knutselen, wandelen, puzzelen, gezamenlijk bereiden van een warme maaltijd, haken en breien. Kwetsbare ouderen betreffen ouderen die in een sociaal of maatschappelijk isolement zijn beland of erin dreigen te belanden en ouderen met een vorm van dementie. Hiervoor zal er een dagbestedingsruimte op het perceel bij de woning worden gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 150 m².

De realisering van twee nieuwe vrijstaande woningen op deze locatie is ruimtelijk goed in te passen en daarmee in stedenbouwkundige opzicht aanvaardbaar. Zo sluit de locatie direct aan op het centrale dorp Huysackers en is het perceel gelegen in het open gat aan het bebouwingslint van de Roskam. Hiermee wordt een goede stedenbouwkundige invulling gegeven aan de afronding van Huysackers en dit open gat. De groene geleiding tussen Huysackers en 'Het Gehucht' in de vorm van een bosstrook wordt gecreëerd door de bosstrook tussen de woonpercelen Roskam 35 en 37 door te trekken. De realisering van de twee woningen tussen de woonpercelen Roskam 37 en 39 doet geen afbreuk aan het gewenste robuuste landschappelijke raamwerk.

De dagbestedingsactiviteit is kleinschalig en goed te combineren met de woonfunctie. Een dergelijke functie sluit bovendien goed aan bij de gewenste gemeenschapszin en sociale cohesie in Zilverackers. De toevoeging van de twee woningen inclusief dagbestedingsactiviteit maakt onderdeel uit van de totale stedelijke ontwikkeling in Zilverackers. Bij de beleidsmatige beschouwingen en milieuonderzoeken is de ontwikkeling derhalve meegenomen. De ontwikkeling is in lijn met het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wat blijkt uit de beleidsmatige toetsen in hoofdstuk 3. De uitgevoerde milieuonderzoeken in hoofdstuk 5 zien op het gehele plangebied, waarvan onderhavige ontwikkeling deel uitmaakt. Het initiatief is derhalve ruimtelijk beleidsmatig en milieuhygiënisch aanvaardbaar.

4.4.5 Eindhovensebaan (naast huisnr. 8)

Direct aansluitend op het noordelijke deel van het 'Bosakker gehucht' is de gemeente Veldhoven voornemens medewerking te verlenen aan de bouw van een vrijstaande woning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Het ontwerpbestemmingsplan voor deze ontwikkeling heeft van 7 december 2018 tot en met donderdag 17 januari 2019 ter inzage gelegen. Aan de voorwaarden van het verkrijgen van een ruimte voor ruimte titel is voldaan, wat ook volgt uit bijlage 4 van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing waarin de bewijslast hiervan is opgenomen. Door de sloop van de voormalige stallen aan de Buikheide 14 te Vessem / Kreiel 4 te Wintelre, is er een ruimte-voor-ruimte titel vrijgekomen voor voorliggende situatie. Voor het betreffende voormalig agrarische bedrijf is inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan van toepassing waarin de agrarische bedrijfsbestemming is gewijzigd in een woonbestemming.

Wanneer het gedeelte van het 'Bosakker gehucht' ten noorden van de Eindhovensebaan wordt ontwikkeld tot woongebied, is geen sprake meer van een open gebied. Gelet op de ligging van het betreffende bouwperceel, omringd door gronden die in het voorliggende bestemmingsplan een woonbestemming hebben en de bestaande woning Eindhovensebaan 8 leidt de toevoeging van een woning op deze locatie niet tot afbreuk aan de gewenste robuuste structuur van het landschap. Het zorgt juist voor een goede stedenbouwkundige invulling van een 'open gat' aan de Eindhovensebaan. Om deze samenhang goed inzichtelijk te maken, is er voor gekozen deze ontwikkeling onderdeel te laten zijn van het voorliggende bestemmingsplan. Wel zijn er aanvullende bepalingen opgenomen, enerzijds over de landschappelijke inpassing, anderzijds een voorwaardelijke verplichting die de bouw van deze woning pas mogelijk maakt als de bestemming 'Woongebied' voor de aangrenzende gronden ten noorden van de Eindhovensebaan onherroepelijk is.

In Bijlage 3 is een complete ruimtelijke onderbouwing opgenomen voor de bouw van deze woning.

Hoofdstuk 5 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 MER beoordeling

5.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld aan een bestemmingsplan. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorgenomen woningbouwontwikkeling valt onder categorie D 11.2 "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen".

Voor deze categorie D 11.2 activiteit uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een ondergrens voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. De activiteit die met de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, blijft ruim onder deze drempelwaarden:

- de oppervlakte van de voorgenomen activiteit bedraagt minder dan 100 hectare;
- het plan is een aaneengesloten gebied en bevat minder dan 2.000 woningen;
- het plan bevat geen bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit betekent dat er in dit geval geen m.e.r.-beoordelingsplicht geldt en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.1.2 Onderzoek en conclusie

Voor de ontwikkeling van het Kransackerdorp is een vormvrije mer-beoordeling uitgevoerd op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria benoemd:

- kenmerken van de activiteit;
- plaats van de activiteit;
- kenmerken van het potentiële effect .

In Bijlage 4 is een aanmeldingsnotitie opgenomen waarin de kenmerken, omvang en ligging van het project en kenmerken van het potentiële effect zijn beschreven. Op basis van deze aanmeldingsnotitie heeft het bevoegd gezag op 20 augustus 2020 besloten dat er geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen en er geen m.e.r. hoeft te worden opgesteld.

De naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State geactualiseerde onderzoeken leiden niet tot een andere conclusie. Het eerdere besluit dat geen m.e.r. procedure hoeft te worden doorlopen kan dus in stand blijven.

eld)

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Het landelijk beleid met betrekking tot de bodemkwaliteit gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Voor elke functiewijziging dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit, waarbij moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

In het kader van deze beoordeling wordt gekeken naar de gemeentelijke "Bodemkwaliteitskaart", vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 15 juli 2010 (en op 23 oktober 2015 ongewijzigd verlengd met 5 jaar). Het is op basis van het aantal beschikbare gegevens mogelijk gebleken om voor het gehele grondgebied van de gemeente met de vereiste nauwkeurigheid de gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen evenals de 95-percentielwaarden.

5.2.2 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied wordt bebouwing gesloopt en gerealiseerd. Aan de hand van beschikbare gegevens, onder andere historische kaarten zijn 'verdachte locaties' in beeld gebracht. Deze locaties hebben door historische activiteiten een verhoogde kans op bodemverontreiniging. Hierdoor is voor deze locaties de gemeentelijke "Bodemkwaliteitskaart" niet toepasbaar. Dit betreffen (voormalige) wegen en (puin)paden, voormalige boomgaarden en agrarische percelen waar door antropologisch gebruik mogelijk bodemvreemde bijmengingen in de bodem terecht zijn gekomen. Daarnaast vinden op bepaalde erven bodembedreigende activiteiten plaats. Verder moeten een aantal oudere kassen en de buitenterreinen van de nieuwere kassen mogelijk worden onderzocht.

Binnen het plangebied is een volledig historisch onderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd, waarmee is vastgesteld welke verdachte locaties de bodem onvoldoende onderzocht zijn om vast te kunnen stellen of de huidige bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De verdachte locaties die onvoldoende zijn onderzocht, worden aanvullend onderzocht volgens de NEN 5740 (en indien verdacht op de aanwezigheid van asbest volgens de NEN 5707). Eventuele aangetoonde bodemverontreinigingen die een belemmering vormen voor het voorgenomen gebruik van een locatie dienen te worden gesaneerd.

De rapportage van het historisch bodemonderzoek (HO) is opgenomen als Bijlage 5. De locaties waarvoor is geadviseerd een verkennend bodem- of asbestonderzoek uit te voeren, en waar in het voorliggende bestemmingsplan geen woonbestemming aan is toegekend, worden op een later moment onderzocht. De tabel in Bijlage 6 bevat de deelgebieden (zoals ook benoemd in de rapportage van het HO) die aanvullend zijn onderzocht. In de tabel zijn ook de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

Op basis van de huidige (tot op heden bekende) resultaten bestaat er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkelingen.

5.3 Verkeer

Alle wegen in het Kransackerdorp ten oosten van de Zilverbaan worden uitgevoerd als 30 km/uur-wegen. Het Kransackerdorp krijgt één rechtstreekse verbinding voor autoverkeer vanaf de Sondervick, namelijk ter hoogte van de Antwerpsebaan. De Roskam (aan de oostzijde) wordt afgesloten voor autoverkeer. Deze 'knip' is juridisch verankerd in dit bestemmingsplan. Om de kruising Sondervick-Antwerpsebaan verkeersveiliger te maken, wordt hier een rotonde aangelegd. Verder wordt het Kransackerdorp op drie punten aangesloten op de Zilverbaan: ter hoogte van de ovonde bij de Schooterweg-Zittard, Roskam en de Eindhovensebaan. De nieuwe woongebieden rondom de Eindhovensebaan/Antwerpsebaan in het noorden van het plangebied zijn voor het autoverkeer enkel bereikbaar via de Zilverbaan en de Sondervick en niet via de overige woongebieden in het Kransackerdorp of via Huysackers. Dit is variant 5 waar in het rapport in Bijlage 7 naar wordt verwezen.

Om de verkeerseffecten van de ontwikkeling van het Kransackerdorp en de daarvoor aan te brengen verkeersknippen op de wegen in de omgeving inzichtelijk te maken, zijn verkeersberekeningen uitgevoerd. Hiervoor is gebruik is gemaakt van het verkeersmodel Zuidoost-Brabant versie 2022 (BBMA2022). De rapportage is als Bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen. In de verkeersberekeningen is de plansituatie in 2030 (van het ontwerpbestemmingsplan) vergeleken met de referentiesituatie in 2030 (situatie in 2030 zonder realisering van het Kransackerdorp).

Uit de verkeersberekeningen kan het volgende worden geconcludeerd:

- De Sondervick tussen Heerbaan en Jupiter is volgens het vigerende verkeersbeleid in het GVVP een gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) en het deel ten zuiden van de Jupiter een 'erftoegangsweg-plus'. Op de erftoegangswegen-plus (Kromstraat en De Plank) zijn de toekomstige intensiteiten te hoog gezien het smalle wegprofiel (zonder asmarkering) met fietsstroken. Dit is zowel het geval in de situatie met bestemmingsplan Zilverackers, Kransackerdorp als zonder.
- De doorrekeningen met het verkeersmodel laten zien dat gekozen variant (met 3 verkeersknippen) een effect heeft op de intensiteiten op de Sondervick en het omliggende wegennet in Veldhoven. De knip ten zuiden van de Antwerpsebaan zorgt ervoor dat een deel van het verkeer uit Zilverackers gedwongen wordt om van de Zilverbaan gebruik te maken. Als losstaande maatregel leidt dit ten opzichte van de plansituatie tot minder verkeer op de Sondervick.
- Het aanpassen van de verkeersstructuur in de vorm van een knip in Zilverackers zorgt ervoor dat bewoners meer worden verleid om van de Zilverbaan gebruik te maken. De Zilverbaan heeft voldoende capaciteit om deze verkeersaantallen te verwerken.

5.4 Geluid

5.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder beoogt de burger te beschermen tegen te hoge geluidbelastingen. Sinds 1 januari 2007 geldt de nieuwe Wet geluidhinder (Wgh). Met artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd.

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Voor het plangebied is het aspect wegverkeerslawaai relevant. Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen of scholen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/h vallen buiten het regime van de Wet geluidhinder. Als geluidgevoelige objecten op korte afstand van een 30 km/h-weg worden gerealiseerd, kan het echter - met name bij drukkeren wegen - uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om de akoestische situatie in beeld te brengen.

5.4.2 Onderzoek en conclusie

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

In Bijlage 8 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uit 2021 opgenomen. Hierbij zijn de bestaande woningen getoetst en zijn de locaties onderzocht voor de nieuwbouwwoningen.

Voor de oprichting van nieuwe woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 53 dB in buitenstedelijk gebied en 63 dB in stedelijk gebied. In de huidige situatie liggen veel geplande woongebieden nog in buitenstedelijk gebied. De komgrens wordt opgeschoven naar de Zilverbaan.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek volgt dat bij de bestaande woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, inclusief aftrek, niet wordt overschreden.

Bij de woongebieden aan Antwerpsebaan, Roskam en Kransackerweg zal de toekomstige

eld)

toegestane snelheid 30 km/uur bedragen. Deze wegen zijn dan niet meer gezoneerd. Er kunnen of hoeven bij bovengenoemde locaties dan ook geen hogere waarden vastgesteld te worden.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde als gevolg van gezoneerde wegen (met een rijsnelheid van 50 km/uur of meer) wordt overschreden in de volgende woongebieden:

- Het Klooster (in het noordoosten van het plangebied) als gevolg van de Sondervick;
- Bosgehucht (in het noordoosten van het plangebied) als gevolg van de Sondervick;
- Wonen in de natuur (in het zuidwesten van het plangebied) als gevolg van de Zilverbaan.

Het woongebied 'Wonen in de natuur', bij de Koppelenweg, blijft dan buitenstedelijk gebied met een maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 53 dB en voor de woongebieden 'Het Klooster' en 'Bosgehucht' is een maximaal toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB van toepassing.

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor woningen binnen de woongebieden 'Het Klooster', 'Bosgehucht' en 'Wonen in de natuur' ten oosten van de 48 dB contour moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan het beschikking hogere grenswaarde (zie Bijlage 4 bij de regels) en dat één geluidluwe gevel wordt gerealiseerd. Voor de woningen, die in het woongebied 'Wonen in de natuur' ten oosten van de 53 dB contour worden gerealiseerd, kunnen geen hogere waarden worden vastgesteld. De gevels, waarop de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, dienen dan als dove gevel te worden uitgevoerd. Ook in die gevallen dient elke woning te beschikken over één geluidluwe gevel.

Omdat ten tijde van de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan het verkeersmodel BBMA2022 geldt, is in december 2023 opnieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage daarvan is opgenomen als Bijlage 9.

De berekende geluidcontouren zijn marginaal gewijzigd. Omdat hogere grenswaarde zijn vastgesteld van ten minste 49 dB en maximaal 53 dB ten gevolge van de Zilverbaan en Sondervick en in artikel 10.2.5 is opgenomen dat via akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of de vastgestelde hogere waarde, is een goed woon- en leefklimaat voldoende geborgd. Bij overschrijding van de maximaal hogere waarde van 53 dB moet een gevel als dove gevel worden uitgevoerd. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels vereist om aan te tonen dat wordt voldaan aan het benodigde binnenniveau van 33 dB.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (reconstructie)

Omdat de aansluiting van de Antwerpsebaan op de Sondervick wordt aangepast en er extra verkeer wordt gegenereerd door het bestemmingsplan, is onderzoek gedaan naar de toename van de geluidbelasting op bestaande woningen in de directe omgeving van de nieuwe rotonde en het noordelijke deel van de Sondervick. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 10.

Wanneer een fysieke wijziging van een weg wordt voorzien, moet middels akoestisch onderzoek worden aangetoond dat deze wijziging niet leidt tot een onaanvaardbare toename van de geluidbelasting ter plaatse van bestaande geluidgevoelige bestemmingen binnen de zone. Bij een toename van (afgerond) 2 dB of meer is sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder en moet onderzoek worden uitgevoerd naar geluidreducerende maatregelen.

De Wet geluidhinder is formeel niet van toepassing op verkeersaantrekkende werking op bestaande wegen buiten het plangebied. In het kader van goede ruimtelijke ordening is hiervoor aansluiting gezocht bij artikel 99 lid van de Wet geluidhinder, die stelt dat de geluidbelasting als gevolg van wegen die niet fysiek wijzigen vanwege de ingreep niet met 2 dB of meer toeneemt ter plaatse van bestaande geluidgevoelige bestemmingen. Van belang voor het onderzoek is dat bij een toetsing van een relevante toename van de geluidbelasting voor woningen een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting geldt van 48 dB. Tot deze ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB mag de geluidbelasting toenemen. Boven de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt nagegaan of er sprake is van een relevante toename van 2 dB. Indien de geluidbelasting met 2 dB of meer toeneemt dient worden nagegaan of de toename kan worden beperkt met maatregelen.

De vergelijking van de geluidbelasting in de huidige en toekomstige situatie op bestaande woningen heeft uitgewezen dat er geen toenames van de geluidsbelasting zijn, maar enkel

afnames. Er is dus geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder. Nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen is niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor het overgrote deel van de nieuwe woningbouwmogelijkheden wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Voor de te bouwen woningen buiten de 48 dB-contour in de woongebieden 'Het Klooster', 'Bosgehucht' en 'Wonen in de natuur' is een hogere waardenbesluit genomen door het college. In de regels zijn specifieke bouwregels opgenomen die erop toezien dat wordt voldaan aan het besluit hogere grenswaarde of dat woningen worden voorzien van dove gevels daar waar de geluidbelasting hoger is dan de maximale ontheffingswaarde. In beide gevallen dient ook te worden aangetoond dat de woning is voorzien van ten minste één geluidluwe gevel.

Ter plaatse van de woongebieden aan de Antwerpsebaan en de Roskam wordt de voorkeursgrenswaarde ook overschreden, maar kan geen hogere waarde worden vastgesteld. Voor het bouwen van nieuwe woningen binnen de 48 dB contour langs deze wegen moet bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de eisen voor het binnenniveau conform het Bouwbesluit.

Als gevolg van de aanleg van een rotonde en de verkeerstoename op de Sondervick is de toename van de geluidbelasting op bestaande woningen niet meer dan 2 dB. Er is derhalve geen sprake van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is het plan van de gezamenlijke overheden om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren. Het NSL houdt rekening met voorgenomen grote projecten die de luchtkwaliteit verslechteren en zet hier maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tegenover. De juridische grondslag voor het NSL ligt in de Wet milieubeheer (Wm), artikel 5.12 en verder. Het NSL is op 1 augustus 2009 van kracht geworden en is van toepassing tot de inwerkingtreding van de omgevingswet.

eld)

5.5.2 Onderzoek en conclusie

Zoals uit de vorige hoofdstukken blijkt, is het voorliggende bestemmingsplan de vertaling van een herijkte visie op het concept van De Drie Dorpen. Het bestemmingsplan 'De Drie Dorpen, fase 2 Zilverackers' is als onderdeel van het overkoepelende project 'Veldhoven West totaal' onder IB-nr. 583 opgenomen als een 'in betekenende mate' project in het NSL (Arcadis, bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers', B01032/ZC0/023/700212, 18 januari 2010). Het plan 'Veldhoven West totaal' is met de volgende kenmerken in het NSL opgenomen:

- 2.710 woningen
- 2.710 m² bvo kantoor
- een verkeersgeneratie van 21.640 motorvoertuigen per etmaal

Net als het bestemmingsplan 'Huysackers' is het voorliggende bestemmingsplan onderdeel van dit NSL-project. In Huysackers worden circa 430 woningen mogelijk gemaakt. Het aantal woningen dat binnen het voorliggende bestemmingsplan is toegestaan, bedraagt maximaal 820 binnen de bestemming 'Woongebied' en één nieuwe woning daarbuiten. Ook de mogelijkheden die worden geboden voor niet-woonfuncties blijven binnen de m² aan vloeroppervlakte zoals vastgelegd in het NSL. Dit betekent dat het plan op grond van luchtkwaliteitseisen doorgang kan vinden en dat (eventuele) nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit worden gecompenseerd door generieke maatregelen uit het NSL.

Luchtkwaliteit nabij het plangebied

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is eveneens gekeken naar de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (zowel PM₁₀) ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling. Het RIVM publiceert hiervoor jaarlijks zogenaamde grootschalige concentratie- en depositiekaarten. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelbewerkingen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland. Volgens de kaarten van het RIVM bedragen de concentraties PM₁₀ en NO₂ op de Eindhovensebaan, de Roskam, de Zilverbaan en het Grote Kerkepad minder dan 35,5 microgram/m³. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 40 microgram/m³, die voor zowel NO₂ als PM₁₀ geldt. Binnen het plangebied is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en

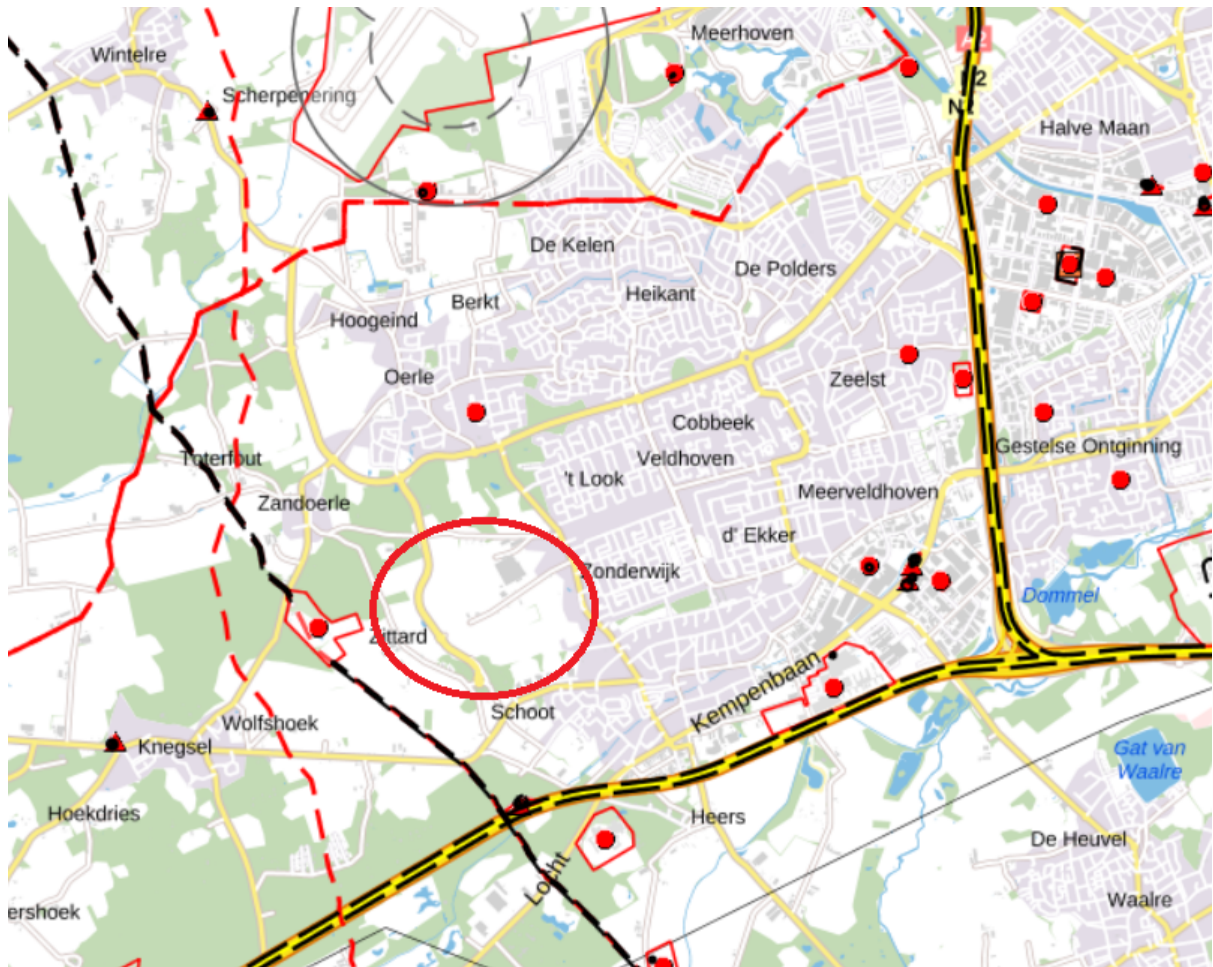
beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Beleidsvisie externe veiligheid

De gemeente Veldhoven beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid (2008), die als leidraad wordt gehanteerd bij de toetsing van nieuwe initiatieven. In de visie zijn onder meer keuzes gemaakt omtrent de toelaatbaarheid van nieuwe risicobronnen (wel -onder voorwaarden- op de bedrijventerreinen, niet in de woongebieden) en omtrent de wijze waarop met de groepsrisicoverantwoording wordt omgegaan.

5.6.2 Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het plan ligt ook niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd (rode rondjes en driehoekjes op figuur 5.1). Ook ligt het niet in een invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. De kortste afstand tot de A67 ten zuiden van het plangebied bedraagt circa 800 meter. De buisleiding van Petrochemical Pipeline Services (zwarte lijn op figuur 5.1) ten westen van Veldhoven ligt op een afstand van bijna 250 meter, de gasleiding (rode lijn op figuur 5.1) in het noorden van Veldhoven op 2 km. De grijze cirkels op onderstaande figuur ten noorden van Veldhoven zijn zones rondom het defensie terrein, waar beperkingen gelden voor het oprichten van bebouwing. Het plangebied ligt ruim buiten deze zones. In paragraaf 5.12 wordt ingegaan op de overige beperkingen rondom het militair vliegveld.



Figuur 5.1 Uitsnede van de risicokaart (bron: www.risicokaart.nl) met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

eld)

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Over de wegen rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de (zeer) lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

Verantwoording groepsrisico

In de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, transportroutes en buisleidingen een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Een verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in de quickscan externe veiligheid (bijlage 11 Quickscan externe veiligheid). Naast de wettelijke eisen zijn tevens de richtlijnen van de Veiligheidsregio Brabant Zuid-oost gevolgd (bijlage 12 Standaardadvies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost).

In relatie tot het plan is alleen het vrijkomen van toxische wolken relevant. Deze kunnen vrijkomen bij calamiteiten op de A67 of nabijgelegen inrichtingen. In dat geval moeten aanwezigen direct worden gewaarschuwd, bijvoorbeeld met behulp van sirenes en NL-Alert. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten inpandig schuilen tot het gevaar is geweken.

In een nieuw op te richten gebouw waar mechanische ventilatie wordt toegepast moet de ventilatie op eenvoudige wijze uitgezet kunnen worden. Aanzuigopeningen bevinden zich voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron. Omdat de risicobronnen zich in meerdere richtingen bevinden, wordt voorgesteld per woongebied een afweging te maken. Bij de uitvoering van omgevingsvergunningen voor de activiteit bouw wordt een extra controle uitgevoerd op de detaillering van ramen en gevels, om ongewenste tocht te voorkomen.

Eventuele calamiteiten zijn door hulpdiensten goed te benaderen om direct bij de bron te kunnen bestrijden. Bewoners binnen het plangebied worden met behulp van de beschikbare middelen (WAS-palen en NL-Alert) gewaarschuwd deuren en ramen te sluiten, ventilatievoorzieningen uit te schakelen en binnen te blijven tot de waarschuwing wordt ingetrokken.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

5.7.1 Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst zijn de bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën en is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waar gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee kunnen houden. Hierbij wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding, waarbij afstanden moeten worden aangehouden tussen milieugevoelige en milieubelastende functies.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn twee Voorbeeldstaten voor milieuzonering opgenomen, namelijk de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging'.

Voor de individuele bedrijfspercelen is uitgegaan van de milieuzonering op basis van de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' waarvoor in de VNG-brochure twee omgevingstypen worden onderscheiden: rustige woonwijk/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die - in nieuwe situaties - gelden tussen de grens van een bedrijfsperceel en de gevel van een woning in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De

(indicatieve) afstanden tussen een bedrijfsperceel en een woning in een 'rustige woonwijk' variëren van 10 meter voor milieucategorie 1 tot 1.500 meter voor milieucategorie 6. De systematiek van de VNG-brochure is met name toepasbaar in nieuwe situaties. Voor bestaande situaties is veelal de milieuwetgeving leidend en kan sprake zijn van kleinere afstanden tussen bedrijven en gevoelige functies.

Voor de aanpak van milieuzonering in het gebied ter weerszijden van de Eindhovensebaan is de benaderingswijze van Bedrijfsactiviteiten functiemenging gehanteerd. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-brochure bepaald met behulp van op deze situaties toegesneden toelatingscriteria. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn en activiteiten die zodanig milieubelastend zijn dat de panden los van elkaar dienen te staan.

5.7.2 Onderzoek en conclusie

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied is een aantal bestaande bedrijven aanwezig en worden verschillende niet-woonfuncties toegestaan. Hierna wordt ingegaan op elke locatie/situatie afzonderlijk.

Bestaande niet-woonfuncties binnen het plangebied

Roskam 22

De locatie betreft een woonhuis met daarachter een bedrijfsgebouw. Momenteel zijn op dit adres een klusbedrijf en een praktijk aan huis (pedicure) aanwezig. Daarvoor is een kleine ruimte gerealiseerd in de loods. De eigenaar van de praktijk aan huis heeft aangegeven dat er slechts enkele klanten in de week komen. Bij deze bedrijfsactiviteiten is de best passende SBI code 9609.

De locatie is niet aan te merken als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De best passende SBI code bij het klusbedrijf is 952 (milieucategorie 1). Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter.

De afstand tussen het bouwvlak binnen de bestemming 'Bedrijf' en de grens tot de dichtstbij gelegen bestemming 'Woongebied' is meer dan 10 meter en vormt derhalve geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen. Ook leveren de nieuwe woningen geen beperking op voor de (bestaande) bedrijfsactiviteiten.

Sondervick 25

Op de locatie Sondervick 25 is een hoveniersbedrijf gevestigd. De activiteiten hebben een zodanige omvang dat de locatie kan worden aangemerkt als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De best passende SBI code is 016. Omdat de bedrijfsactiviteiten op het achterterrein beperkt zijn kan een richtafstand van 30 meter worden gehanteerd (hoveniersbedrijf < 500 m²).

Omdat het woongebied ten westen van dit bedrijf binnen de invloedssfeer van het intensief gebruikte fietspad ten zuiden van het plangebied en de sportvelden van de Kempencampus ligt, kan voor de zuidrand van dit nieuwe woongebied worden gesproken van een gemengd gebied en kan de richtafstand (zoals ook aangegeven in par. 5.7.1) met één trede worden verlaagd en worden teruggebracht naar 10 meter.

De afstand tussen de grens van de bestemming 'Bedrijf' en de grens tot de dichtstbij gelegen bestemming 'Woongebied' is circa 25 meter. De bedrijfsactiviteiten vormen dan ook geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen. Ook leveren de nieuwe woningen geen beperking op voor de (bestaande) bedrijfsactiviteiten.

Sondervick 39

In het geldende bestemmingplan is binnen het plangebied een bedrijfsbestemming opgenomen. Momenteel is er geen bedrijf (meer) aanwezig en is voor de betreffende gronden de bestemming 'Groen - Stedelijk' opgenomen.

Sondervick 93

Aan de Sondervick 93A is een aannemersbedrijf met werkplaats gevestigd. De activiteiten hebben een zodanige omvang dat de locatie kan worden aangemerkt als een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. De bijbehorende SBI code is 41, 42, 43, zodat het bedrijf moet

eld)

worden aangemerkt als bedrijf van milieucategorie 3.2. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter.

De kortste afstand tussen de grens van de bestemming 'Bedrijf' en de grens tot de dichtstbij gelegen bestemming 'Woongebied' is 110 meter. De bedrijfsactiviteiten vormen dan ook geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen. Ook leveren de nieuwe woningen geen beperking op voor de (bestaande) bedrijfsactiviteiten.

Nieuwe niet-woonfuncties binnen het plangebied

Ondernemerslint Eindhovensebaan

Voor de locatie van de Boerbond en de nieuwe locatie van de rozenkwekerij is een gemengde bestemming opgenomen. Hierin worden verschillende gebruiksmogelijkheden geboden. Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan. Net als in de woongebieden zijn bij de nieuwe bedrijfswoning bij de rozenkwekerij onder voorwaarden aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Op het perceel voor de rozenkwekerij liggen de bouw mogelijkheden voor kassen aan de oostzijde op een afstand van 30 meter uit de perceelsgrens waarmee wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-brochure. Aan de zuidzijde bedraagt de kortste afstand van het bouwvlak tot de grens van de bestemming 'Woongebied' circa 15 meter. Bij de invulling van de gronden met de bestemming 'Gemengd' wordt erop toegezien dat de afstand tussen de kassen en de nieuwe woningen minimaal 30 meter zal bedragen.

Aan de Eindhovensebaan wordt binnen het gebied met de aanduiding 'gemengd' bewust functiemenging nagestreefd (om een grotere levendigheid tot stand te brengen), waarbij milieubelastende functies kunnen worden gesitueerd bij/tussen woningen en/of andere gevoelige functies. De in voorliggend bestemmingsplan toegelaten gebruiksmogelijkheden zijn minder milieubelastend dan de bedrijfsactiviteiten die in de 'Voorbeeldstaat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging' zijn opgenomen. Daarom kunnen deze vestigingsmogelijkheden als directe mogelijkheid in het bestemmingsplan worden opgenomen. Bij een concreet initiatief zal per geval worden getoetst aan relevante wet- en regelgeving die toeziet op een goede inpassing van de activiteit enerzijds en een goed woon- en leefklimaat anderzijds.

Overige niet-woonfuncties

Binnen het plangebied worden nog enkele functies toegestaan (zie paragraaf 4.4), die net als de toegestane bedrijven in het ondernemerslint prima in te passen zijn in een woonomgeving. In de regels van het bestemmingsplan is gericht aangegeven welk gebruik op deze locaties is toegestaan. Er worden geen functies toegestaan die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de nieuwe woongebieden.

Bestaande niet-woonfuncties buiten het plangebied

Tuincentrum Coppelmans

Zoals in paragraaf 4.3 al is aangegeven, wordt voor de locatie van tuincentrum Coppelmans (Sondervick 17-19) een separaat bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het tuincentrum wordt verplaatst en de huidige locatie wordt herontwikkeld naar woningbouw.

Voor een tuincentrum geldt ingevolge de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter. De kortste afstand tussen de grens van dit perceel en de grens tot de dichtstbij gelegen bestemming 'Woongebied' is circa 50 meter. De bedrijfsactiviteiten vormen ook in de huidige situatie geen belemmering voor de nieuwbouw van woningen en leveren de nieuwe woningen ook geen beperking op voor het tuincentrum.

Sportvelden Kempencampus

De sportvelden vallen onder SBI code 931 'veldsportcomplex (met verlichting)', milieucategorie 3.1, richtafstand 50 meter. Omdat de woongebieden in het zuiden van het plangebied, ten noorden van de sportvelden, binnen de invloedssfeer van het intensief gebruikte fietspad ten zuiden van het plangebied en de sportvelden van de Kempencampus ligt, kan voor de zuidrand van deze nieuwe woongebieden worden gesproken van een gemengd gebied en kan de richtafstand (zoals ook aangegeven in par. 5.7.1) met één trede worden verlaagd en worden teruggebracht naar 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het veldsportcomplex bestaat uit een atletiekbaan en twee honkbalvelden, die beperkt in de avonduren en in het weekend door sportverenigingen gebruikt mogen worden, tot circa 22.00 uur 's avonds. De kantine/kleedruimten liggen op de

Kempencampus aan de zuidzijde van de sportvelden, dus (auto)verkeer vanwege de sportvelden komt niet aan de noordzijde. Ook geluidhinder vanwege de kantine-activiteiten aan de noordzijde van de velden is niet te verwachten. Het aantal evenementen op de sportterreinen is nu erg beperkt. Daarnaast valt op te merken dat een atletiekbaan/honkbalvelden minder en een andere doelgroep sporters/supporters aantrekt dan bijvoorbeeld een voetbalclub. Het stemgeluid is tijdens de trainingsavonden dan ook beperkter.

Gelet op het voorgaande is de nieuwbouw van woningen op gronden met de bestemming 'Woongebied' aanvaardbaar.

Overige niet-woonfuncties

Ten westen van het plangebied komen nog enkele niet-woonfuncties voor. Het betreft:

Bedrijf	adres	SBI code	Milieucategorie
Scouting	Zittard 30	94491	2
Tuinbouwbedrijf	Zittard 38	011, 012	2
Timmerwerkplaats < 200 m ²	Zittard 39B	162	3.1
Autobedrijf	Zittard 39C	451, 452	2
Rundveehouderij *	Zittard 43		3.2
Uitvaartcentrum	Eindhovensebaan 29	96032	3.2

* wordt omgezet naar een recreatiebedrijf, SBI code 552, 553, milieucat. 3.1

Voor al deze bedrijven geldt dat in relatie tot de woningbouwmogelijkheden die met het voorliggende bestemmingsplan worden geboden, wordt voldaan aan de bijbehorende richtafstanden: 30 meter voor categorie 2-bedrijven, 50 meter voor categorie 3.1-bedrijven en 100 meter voor categorie 3.2-bedrijven.

5.8 Kabels en Leidingen

In het plangebied loopt ten noorden van de Eindhovensebaan een hoofdwatertransportleiding door het 'Bosgehucht'. Deze is op de verbeelding aangeduid en voorzien van een beschermende regeling. Deze leiding heeft aan weerszijden een beschermingszone met een breedte van 5 meter. Voor deze gronden is een dubbelbestemming opgenomen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het geheel of gedeeltelijk verwijderen of verplaatsen, indien de leiding wordt verplaatst.

5.9 Water

5.9.1 Algemeen

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding dienen te worden gecompenseerd.

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21^e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

eld)

5.9.2 Onderzoek en conclusie

In het kader van de watertoets is een waternotitie opgesteld. Deze is als bijlage 13 opgenomen bij de toelichting. In deze notitie is allereerst ingegaan op de omgevingsaspecten. Bodemopbouw, grondwater, waterbeheer, waterkwaliteit en riolering. Vervolgens is het relevante waterbeleid van de provincie, waterschap de Dommel en de gemeente Veldhoven toegelicht. Daarna is specifiek beoordeeld wat de effecten van de ontwikkeling zijn op het gebied van water.

Waterberging

De toename van het verharde oppervlak dient conform de eisen van waterschap De Dommel en de gemeente Veldhoven te worden gecompenseerd. Hiervoor worden in het landschappelijk raamwerk waterbergende voorzieningen aangebracht. Om het realiseren van de waterbergende voorzieningen zeker te stellen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen de bestemmingen 'Woongebied' en 'Wonen - Vrijstaand' wat aansluit bij het beleid van waterschap De Dommel.

Afvoer

Omdat de bodem onvoldoende geschikt wordt geacht voor volledige infiltratie worden de bergende voorzieningen voorzien van een leegloopsysteem naar een aan te leggen watergang in de richting van de Poelenloop. Deze watergang fungeert als afvoer voor de verschillende gefaseerd te ontwikkelen gehuchten.

In het stedenbouwkundig ontwerp wordt gekeken hoe de bergingsopgave kan worden ingevuld rekening houdend met het gewenste beeld van het landschappelijk raamwerk. Het water dat tot afstroom komt uit het plangebied wordt als extra vernatting naar de poelenloop afgevoerd. De Poelenloop ligt buiten het plangebied ten westen van de Zilverbaan. Het waterschap heeft in het kader van de ontwikkeling van Huysackers aangegeven dat het positief staat om de landelijke afvoer uit het gebied hier naar toe te brengen. De gemeente heeft hier nog een opgave om natuurgronden te vernattingen. De Poelenloop heeft onvoldoende capaciteit om extra piekafvoeren aan te kunnen. Bij extreme neerslag zal het water daarom een weg moeten vinden naar het landschappelijk raamwerk. Zowel de gehuchten, als Huysackers (inclusief de Zilverbaan), als het gebied rondom de Poelenloop zijn waterhuishoudkundig met elkaar verbonden.

De waterbergingen in de woongebieden worden veelal gecombineerd met groen, de 'groen-blauwe zones'. Op deze manier wordt er zo goed mogelijk geanticipeerd op de klimaataspecten wateroverlast, droogte en hitte. Het gehele watersysteem is er uiteindelijk op gericht dat het hemelwater wordt opgevangen in de woongebieden om via de randen te stromen naar de waterberging direct ten zuiden van het Bosakker gehucht en van daaruit naar de bergingen langs de Zilverbaan, naar het bergingsgebied bij de Poelenloop of via de verbinding onder de Zilverbaan naar dit bergingsgebied.

Bij de nadere uitwerking van de (waterhuishoudkundige)plannen wordt het waterschap betrokken.

Waterkwaliteit

Omdat het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd naar de Poelenloop, dient de waterkwaliteit gewaarborgd te blijven. Het gebruik van uitlogbare materialen (lood, koper, zink) in de bebouwing en in openbaar gebied is niet gewenst. Stedenbouwkundig kan het gewenst zijn zinkelementen toe te passen. Dit kan, alleen mits duurzaam gecoate materialen worden gebruikt of het hemelwater van het dak voldoende zuivering ondergaat voordat het infiltreert of in het oppervlaktewater terecht komt. Uitgangspunt is echter om geen uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Daarnaast wordt het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en strooizout tot een minimum beperkt of er wordt alternatieve gladheidsbestrijding toegepast. Bewoners worden bewust gemaakt van de effecten van het wassen van auto's op de waterkwaliteit door middel van voorlichting. Ook wordt het hemelwatersysteem voorzien van een zuiverende stap in de vorm van een groene berging alvorens het water wordt afgevoerd naar oppervlaktewater.

Afvalwater

Binnen het plangebied wordt het hemelwater afgekoppeld van het vuilwaterrioolstelsel. Dit betekent dat het schone hemelwater niet wordt afgevoerd naar de RWZI (rioolwaterzuiveringsinstallatie) Eindhoven, maar dat dit gescheiden wordt afgevoerd naar waterbergende voorzieningen. Het schone hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds

afgevoerd naar de voorzieningen zodat deze zichtbaar en beleefbaar blijven.

Conclusie

In alle bestemmingen is de aanleg van waterbergingsvoorzieningen mogelijk. Ook buiten de grenzen van het plangebied is en blijft de aanleg van waterberging mogelijk.

5.10 Natuur

5.10.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming ziet zowel op de bescherming van waardevolle gebieden (waaronder de Natura 2000-gebieden) als op de bescherming van planten- en diersoorten. Voor gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de ecologische hoofdstructuur) is daarnaast sprake van planologische bescherming. Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of beschermde planten- en diersoorten. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

5.10.2 Onderzoek en conclusie

Soortbescherming

Quickscan

In januari 2019 is door Ecologica een Quickscan beschermde flora en fauna uitgevoerd (zie Bijlage 14). Uit deze quickscan blijkt dat nader onderzoek naar grondgebonden zoogdieren, planten, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden niet nodig is aangezien geschikt habitat voor deze soorten binnen en in de omgeving van het plangebied ontbreekt of er een vrijstelling geldt in het kader van de werkzaamheden. Wel is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de functie van het plangebied voor vleermuizen, bunzing en naar de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten. Naar aanleiding van dit aanvullend onderzoek kan antwoord gegeven worden op de vraag of een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is. Verder is het ook noodzakelijk bomen en struiken en overige hogere vegetatie buiten het broedseizoen van vogels te verwijderen.

Nader onderzoek

Door Ecologica is het vereiste nader onderzoek verricht. De rapportage hiervan is opgenomen als Bijlage 15. Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat bunzing voorkomt in het plangebied en er hoogstwaarschijnlijk verblijfplaatsen heeft. Effecten op leefgebied en/of verblijfplaatsen zijn niet uit te sluiten. Ontheffingsaanvraag is noodzakelijk.

Met betrekking tot de functie van het plangebied voor vleermuizen en de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten kan worden gesteld dat:

- er geen verblijfplaatsen van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn in het plangebied;
- er drie territoria steenuil aanwezig zijn. Effecten op verblijfplaatsen worden niet verwacht. Wel wordt er het leefgebied van één steenuil (in het Bosakker gehucht) tijdelijk ongeschikt. Hiervoor moet een compensatieplan worden opgesteld en een ontheffing worden aangevraagd;
- een kerkuil het plangebied als jachtgebied gebruikt. De kerkuil had in het verleden een verblijfplaats aan een kerk te Oerle, maar sinds dit jaar in Zandoerle. Doordat de kerkuilen zo een groot territorium hebben, worden negatieve effecten niet verwacht als gevolg van de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Tot slot wordt opgemerkt dat voor de uitvoering van de werkzaamheden dient te worden gewerkt conform de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor beschermde gebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of

eld)

nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een beschermd gebied of voor in het wild levende soorten, laat deze handelingen achterwege. Indien het achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevraagd, worden maatregelen getroffen om de gevolgen te voorkomen, of zoveel mogelijk beperkt of ongedaan gemaakt. De zorgplicht geldt dus ook voor soorten zonder specifieke beschermingsstatus onder de Wet natuurbescherming.

Quickskan diverse gebouwen

Door Ecolybrium is in augustus 2020 een quickscan uitgevoerd voor diverse gebouwen binnen het plangebied die worden gesloopt. De rapportage van deze quickscan is opgenomen als Bijlage 16.

Uit de quickscan gebouwen blijkt dat er in het pand aan de Schooterweg 60 een kraamkolonie aanwezig is van de gewone dwergvleermuis. Om een gedegen effectbeoordeling en toetsing te kunnen verrichten ten aanzien van deze soortgroep, in relatie tot de Wet natuurbescherming is een soortgericht vleermuisonderzoek noodzakelijk.

Voor andere (aangetroffen) beschermde soorten is reeds nader onderzoek verricht door Ecologica of is ontheffing aangevraagd (zie hiervoor onder het kopje *Nader onderzoek*).

Conclusie

In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan met een aan zekerheid grenzende mate van waarschijnlijkheid worden gesteld dat er geen knelpunten zijn in relatie tot de Wet natuurbescherming, die dit bestemmingsplan onuitvoerbaar zouden maken. De bestemmingsplanprocedure en het laten uitvoeren van de natuuronderzoeken en de ontheffingsaanvragen kunnen separaat van elkaar worden uitgevoerd.

Gebiedenbescherming

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie (bijlage Bijlage 17) op de omliggende Natura 2000-gebieden gedaan. Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het plan kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten. Bij een projecteffect kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zorgt het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie en worden negatieve effecten uitgesloten.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH_3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. Hiervoor is het BBMA2022 gebruikt waarin de toename aan verkeer ten gevolge van het gehele plangebied is opgenomen.

De berekeningen van het projecteffect van de verschillende fases van de aanlegfase en de gebruiksfase zijn verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2023.0.1). Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden als gevolg van de aanlegfasen is (met enkele maatregelen) kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Voor de gebruiksfase wordt op 1 hexagoon van het Natura 2000-gebied Kempenland-West een depositie berekend van 0,01 mol/ha/jaar, over 0,13 ha van stikstofgevoelig habitat. Het hexagoon waar depositie op wordt berekend, valt echter niet geheel in het Natura 2000-gebied. Om te bepalen of er depositie op het stikstofgevoelige habitat plaatsvindt, zijn rekenpunten geplaatst op de rand van het stikstofgevoelige habitat. Op deze rekenpunten wordt geen depositie berekend. Daarmee kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

Op basis van het onderzoek (zie ook Bijlage 17) blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

5.11.1 Nationaal beleid

In 1992 ondertekende Nederland het Europese Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd. Het verdrag beoogt op Europese schaal het archeologisch erfgoed beter te beschermen. In Nederland is het verdrag vertaald naar wetgeving middels de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007). De Wamz is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als (duurzaam) behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de bodem gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen, of niet behoudenswaardig zijn gebleken.

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 (Mw), die deel uitmaakte van de Wamz, voor een deel opgegaan in de Erfgoedwet (Ew). Een ander deel blijft voorlopig van kracht en wordt later opgenomen in de Omgevingswet (Ow).

5.11.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Veldhoven heeft op basis van de Wamz een eigen archeologiebeleid opgesteld. In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven, vastgesteld op 16 december 2008, zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Veldhoven is. De inbedding van de nota archeologie en de beleidskaart in het ruimtelijke orderingsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen: een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Parapluplan 2009' is gelijktijdig met het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' vastgesteld.

Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, november 2013). De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviezen (Archeologische beleidsadvieskaart, 10-03-2014). De waarden en verwachtingen zijn hierin voorzien van archeologische beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 2 t/m 5. Deze zijn op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de archeologische waarden.

eld)

5.11.3 Archeologie

Sinds 2009 worden in het gebied Zilverackers archeologische onderzoeken verricht door middel van proefsleuven en opgravingen. Dit gebeurt op plaatsen waar woningbouw, infrastructuur en/of natuurontwikkeling is gepland. De onderzoeken hebben inmiddels een goed beeld gegeven van de bewoningsgeschiedenis van het gebied en nog te verwachten archeologie aan de westzijde van Veldhoven.

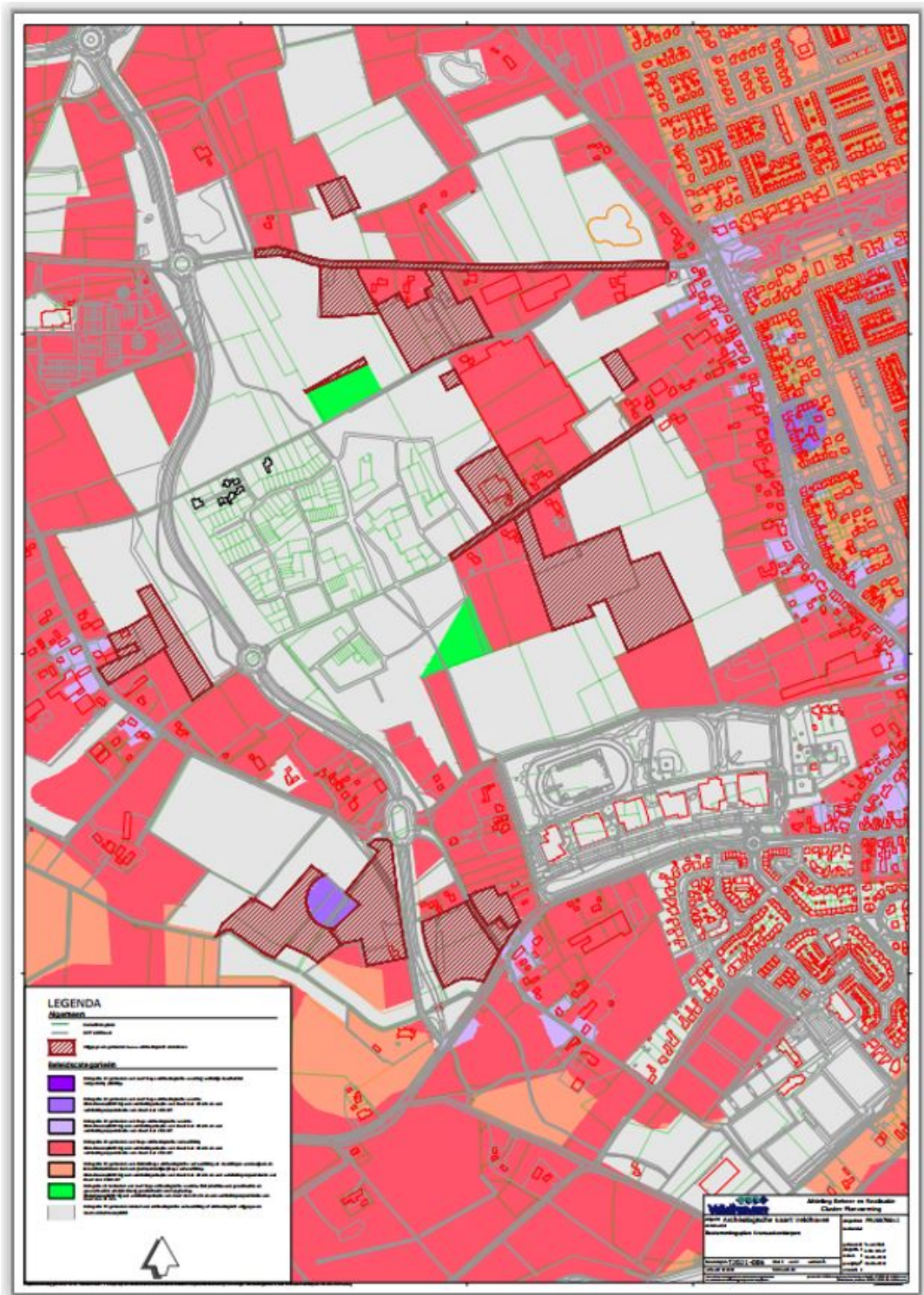
Tussen 2016 en 2019 zijn naar aanleiding van de eerdere onderzoeken grootschalige opgravingen uitgevoerd op de locatie waar inmiddels de woonwijk Huysackers vorm krijgt. Bovendien is in diezelfde periode het tracé van de Zilverbaan vanaf de Verlengde Heerbaan tot aan de Knegselse weg met proefsleuven en opgravingen onderzocht.

In het kader van het ontwikkelplan Kransackerdorp zijn van augustus tot oktober 2020 wederom proefsleuvenonderzoeken en opgravingen uitgevoerd op percelen binnen het plan Kransackerdorp die voorheen nog niet beschikbaar waren voor (proefsleuven)onderzoek en waarvan de ontwikkelingen voor woningbouw en natuur thans worden voorbereid. Op drie locaties is opgeteld ruim drie hectare is onderzocht middels opgraving.

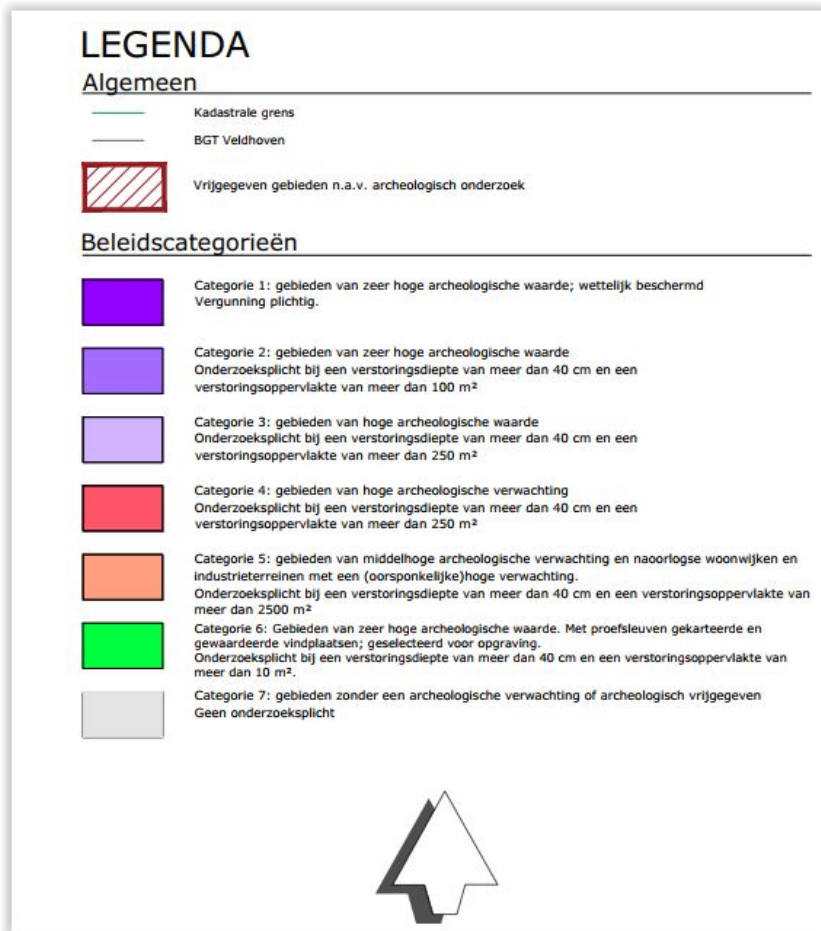
Daarnaast zijn op een aantal te ontwikkelen en beschikbare percelen, verspreid over het plangebied tussen de Eindhovensebaan, en de Knegselseweg proefsleuvenonderzoeken uitgevoerd. De resultaten uit deze proefsleuvenonderzoeken geven geen aanleiding om een vervolgonderzoek uit te voeren door middel van opgraving. Vooruitlopend op de definitieve rapportages van het onderzoek heeft de gemeente Veldhoven besloten om deze percelen archeologisch vrij te geven.

Op bijgaande overzichtskaart zijn de na opgraving of proefsleuvenonderzoek vrij te geven terreinen in bruin raster aangegeven. De dubbelbestemming waarde archeologie komt voor deze gebieden in het bestemmingsplan te vervallen. De lichtgrijze percelen op de kaart, zijn op basis van eerdere onderzoeken reeds vrijgegeven. Daarvoor geldt ook geen dubbelbestemming waarde archeologie meer.

Voor de rode, groene en paarse gebieden op de kaart is een archeologische dubbelbestemming van toepassing. Als een dergelijk gebied voor woningbouw of natuurontwikkeling in aanmerking komt, zal deze eerst worden onderzocht met proefsleuven. Indien duurzaam behoud van eventueel aan te treffen archeologische vindplaatsen niet kan worden gegarandeerd, kan de gemeente besluiten deze op te graven.



eld)



5.11.4 Cultuurhistorie

Nationaal staat het cultuurhistorisch beleid in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden en is in het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting opgenomen om in de toelichting van een bestemmingsplan te beschrijven hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De ruimtelijke ordening is een belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd via de Erfgoedwet respectievelijk de Monumentenwet 1988 dan wel via een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een omgevingsvergunning vereist.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is vertaald in de Nota Cultuurhistorische Waarden Veldhoven 2012. Onder cultuurhistorie wordt in deze beleidsnota het bovengrondse ruimtelijke erfgoed verstaan. De gemeente Veldhoven gaat bij het opstellen van het cultuurhistorisch beleid uit van de Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012 en de Welstandsnota. De Veldhovense Cultuurhistorische Waardenkaart is

een gebieds- en structuurgerichte kaart. Veldhoven richt zich bij het vastleggen van cultuurhistorische waarden vooral op ouderdom, samenhang en context, maar ook gaafheid en belang voor de Veldhovense geschiedenis spelen een rol.

Het bestemmingsplangebied en haar directe omgeving kenmerkt zich al eeuwen door een wijds open akkergebied met aan de randen enkele kleinere, vooral langgerekte woonkernen, gelegen aan een weg of splitsing van wegen, zoals (met de klok mee van zuidwest naar zuidoost): Schoot, Zittard, Zand-Oerle, Kerkoerle en Zonderwijk. Landschappelijk lagen de kernen wat lager ten opzichte van het centrale akkergebied. Aan de westzijde bevonden zich tot in het begin van de twintigste eeuw nog uitgestrekte heidegebieden. De kernen Kerkoerle en Zonderwijk zijn na de tweede wereldoorlog het sterkst uitgebreid en opgenomen in het grotere woongebied van Veldhoven-west. Het centrale akkergebied met ten noorden nog een zone met bossen, heeft tot op heden zijn open karakter behouden. In het boek 'De archeologie van de Brabantse akkers' (Theuws & Van der Heiden, 2011), dat zich richt op de historische ontwikkeling en bewoningsgeschiedenis van het landschap tussen Oerle en Zonderwijk, spreekt Theuws van woon-akkergebieden die zich kenmerken door een grote tijdsdiepte van bewoning en agrarisch gebruik, terug te voeren tot in de late prehistorie. De opgravingen van de laatste jaren hebben de rijkdom aan archeologie kunnen bevestigen. Vanaf de Late Middeleeuwen is de vruchtbaarheid van het centrale akkergebied eeuwenlang op peil gehouden door een systeem van plaggenbemesting, waardoor een dik humeus akkerdek is ontstaan dat de oudere sporen van bewoning afdekt. Binnen het plangebied zijn deze voor een groot deel opgegraven.

5.12 Zonering Vliegbasis Eindhoven

Op grond van het Luchthavenbesluit Eindhoven ligt rond Vliegbasis Eindhoven (Eindhoven Airport) een beperkingengebied, waar beperkingen gelden voor het oprichten van bebouwing en/of het gebruik van de gronden. Het beperkingengebied bestaat uit zones met bouwhoogtebeperkingen (ten behoeve van de veiligheid van het vliegverkeer en de ongestoorde werking van radarapparatuur), zones waar beperkingen gelden vanwege luchtvaartverkeerslawaaï en een zone waar beperkingen gelden voor bestemmingen met een vogelaantrekkende werking.

5.12.1 Funnel en IHCS

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes en de ligging en omvang van de gebieden met een bouwhoogtebeperking worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbaan en berusten op internationaal vastgelegde afspraken. Het is voor de vliegveiligheid van belang dat binnen de obstakelvrije vlakken de maximaal toelaatbare hoogtes niet worden overschreden. De obstakelvrije vlakken worden gevormd door de funnel en de Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS).

Funnel

De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 m. De toegestane bouwhoogte geldt ten opzichte van de hoogte van de landingsdrempel - in het geval van Vliegbasis Eindhoven 22,4 m+NAP. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt volledig buiten de funnel.

IHCS

Het obstakelbeheergebied van de IHCS sluit aan op de funnel. De IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 65 m+NAP, met aansluitend daarop een conisch vlak, waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% tot een hoogte van 166 m+NAP. Het plangebied ligt binnen het obstakelbeheergebied van de IHCS en valt deels binnen het horizontale vlak (hoogte 65 m+NAP) en deels binnen het conische vlak (hoogte oplopend van 65 m+NAP tot circa 75 m+NAP in de zuidwestelijke hoek van het plangebied). Binnen deze vlakken mogen geen objecten worden gerealiseerd die de maximaal toegestane hoogte overschrijden.

Het plangebied ligt gemiddeld op een hoogte van circa 23 m+NAP. Dit betekent dat bebouwing tot een hoogte van 42 meter overal in het plangebied toelaatbaar is. Hoewel voorliggend bestemmingsplan dergelijke hoge bebouwing niet mogelijk maakt, is voor de IHCS een

eld)

gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - IHCS' geldt in aanvulling op hetgeen elders in de planregels is bepaald dat de bouwhoogte van bouwwerken niet meer mag bedragen dan 65 m+NAP.

ILS

Vliegbasis Eindhoven is uitgerust met een Instrument Landing System (ILS). Het ILS heeft tot doel om naderingen onder slechte weersomstandigheden nauwkeuriger te kunnen uitvoeren. Voor het goed functioneren van het ILS geldt dat bebouwing in een gebied rond de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren van het functioneren van de ILS. De afmetingen van het gebied zijn vastgelegd in ICAO EUR DOC 015.

Het obstakelbeheergebied van het ILS bestaat uit verschillende deelgebieden:

- een rechthoekig deelgebied ter plaatse van de start- en landingsbaan en de direct aangrenzende gronden, waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 m bedraagt (ten opzichte van de landingsdrempel op 22,4 m+NAP);
- twee aansluitende deelgebieden parallel aan weerszijden van de start- en landingsbaan, waar de maximaal toelaatbare hoogte 20 m bedraagt (ten opzichte van de landingsdrempel op 22,4 m+NAP);
- twee trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de start- en landingsbaan waar de hoogte oploopt tot 70 m (ten opzichte van de landingsdrempel op 22,4 m+NAP) op een afstand van 6 km.

Het plangebied valt voor een deel binnen de toetsingsvlakken van het ILS. Het oostelijk en noordoostelijke deel van het plangebied valt namelijk binnen de trechtervormige deelgebieden in het verlengde van de start- en landingsbaan. Deze delen van het plangebied liggen tussen de 42,4 m+NAP in het noordwesten en loopt op in zuidwestelijke richting van het plangebied tot 62,4 m+NAP van het obstakelbeheergebied. Binnen deze vlakken mogen geen objecten worden gerealiseerd die de maximaal toegestane hoogte overschrijden. Dit betekent dat bebouwing tot een hoogte van 19,4 (in het noorden) en 49,4 (zuidwestelijke) meter overal in het plangebied toelaatbaar is.

5.12.2 Geluidcontouren vliegtuiglawaai

Rond Vliegbasis Eindhoven liggen geluidcontouren. De geluidbelasting van het vliegverkeer wordt gemeten in Kosteneenheden en is gebaseerd op het aantal over- en langsvliegende vliegtuigen, het van deze vliegtuigen ondervonden maximale geluidsniveau en de verdeling over het etmaal, waarbij bijvoorbeeld de late avond zwaarder telt dan de middag. Binnen de geluidcontouren (oplopend van 35 Ke tot 50 Ke) gelden beperkingen voor het realiseren van geluidgevoelige objecten. Het plangebied valt buiten de 35 Ke-contour, waardoor de geluidcontouren geen belemmeringen opleveren voor de bouw van geluidgevoelige objecten binnen het plangebied.

5.12.3 Geluidcontour grondgebonden geluid

Vliegbasis Eindhoven is vanwege het grondgebonden geluid een gezoneerd bedrijventerrein: een 'industrieterrein' in de zin van de Wet geluidhinder. De 50 dB(A) zonegrens ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en levert dus geen beperkingen op.

5.12.4 Vogelbeperkingengebied

Het plangebied ligt binnen het vogelbeperkingengebied van Vliegbasis Eindhoven. Binnen het vogelbeperkingengebied geldt op grond van artikel 3.2.3 van het Luchthavenbesluit Eindhoven een verbod voor vogelaantrekkende functies, zoals oppervlaktewateren groter dan drie hectare, vishouderijen met extramurale bassins en extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal. Dergelijke functies komen niet voor in het plangebied. In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen, die het gebruik van gronden voor de genoemde vogelaantrekkende functies uitsluit.

5.12.5 Externe veiligheid

Luchtvaart is te beschouwen als een risicovolle activiteit. Het huidige externe veiligheidsbeleid en de daarmee samenhangende wet- en regelgeving zijn echter hoofdzakelijk gericht op risicovolle bedrijfsactiviteiten (opslag en bewerking van risicovolle stoffen in inrichtingen), wegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. Voor luchthavens en luchtverkeer geldt geen wettelijk kader. In het Luchthavenbesluit Eindhoven (26 september 2014) zijn ook geen regels of normen voor externe veiligheid opgenomen. Op dit moment is daarom interimbeleid van toepassing.

Met een brief van 11 december 2006 heeft de toenmalige Staatssecretaris van VROM aan het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant verzocht interimbeleid externe veiligheid te voeren voor vliegbasis Eindhoven. Dit planologische interimbeleid heeft als doel dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die niet verenigbaar zijn met het streven naar een vanuit oogpunt van veiligheid duurzame ruimtelijke inpassing van de luchthaven in zijn (gebouwde) omgeving, worden voorkomen. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico zal de normstelling voor militaire luchthavens naar verwachting in grote lijnen overeenkomen met de normstelling voor de regionale burgerluchthavens. Dit betekent dat binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour een bouwverbod gaat gelden voor kwetsbare objecten. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt dan een 'nee, tenzij' beleid. De PR 10^{-6} contour ligt niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan en levert dus geen beperkingen op.

5.13 Radarverstoringgebied Vliegbasis Woensdrecht

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van vliegbasis Woensdrecht. Op grond van artikel 2.6.9 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) gelden in een radarverstoringgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 en verder van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer vastgelegd, gemeten vanaf de positie van de radar. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

Planspecifiek

Het plangebied valt niet binnen de kern van het radarverstoringgebied, maar in de daaromheen liggende ring. Binnen het plangebied gelden daarom uitsluitend bouwhoogtebeperkingen voor windmolens. Voor het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken gelden geen maximale bouwhoogtes. Omdat voorliggend bestemmingsplan de bouw van windmolens niet mogelijk maakt, is voor het radarverstoringgebied geen regeling opgenomen.

eld)

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de realisatie van Kransackerdorp Zilverackers te Veldhoven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Voor de planregels zijn de modelregels van de gemeente Veldhoven als basis gehanteerd.

6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP 2012 zijn de regels van dit bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Bij de regels zijn twee bijlagen opgenomen:

- een (niet-limitatieve) lijst van toelaatbare aan-huis-verbonden beroepen;
- een (niet-limitatieve) lijst van toelaatbare aan-huis-verbonden bedrijven;

Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn (hoofd)gebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erfafscheidingen, lichtmasten en vlaggenmasten) zijn onder voorwaarden toegestaan buiten de bouwvlakken. Daarnaast bevatten de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksregels en is per bestemming bepaald in welke gevallen het bevoegd gezag kan afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben, en dus niet in één of meer specifieke bestemmingen worden gegeven. Het artikel bevat een regeling voor overschrijding van de bouwgrenzen en ondergronds bouwen.
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden aangemerkt. Daarnaast is een gebruiksregeling opgenomen in verband met het vogelbepalingengebied rond Vliegbasis Eindhoven.
- Algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen die samenhangen met de gebiedsaanduidingen op de verbeelding. Er zijn regels opgenomen waarin een bouwhoogtebepaling is geregeld ter plaatse van de IHCS (aanduiding

'luchtvaartverkeerzone - IHCS') en ILS (Instrument Landing System, aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - ILS'). Ook is ter bescherming van de werking van het ILS voor het planten van bomen en het ophogen van gronden een omgevingsvergunningsplicht opgenomen.

- Algemene afwijkingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels.
- Overige regels: in dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. De regels bepalen dat een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend kan worden verleend indien in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt getoetst aan de Parkeernormennota 2021 of gemeentelijk parkeerbeleid dat hiervoor in de plaats treedt.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Bedrijf

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn net als individuele bedrijfspercelen in de bestaande woongebieden bestemd als 'Bedrijf'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en voor internethandel met een logistieke functie. Bestaande bedrijven in een hogere milieucategorie zijn specifiek aangeduid.

De bestaande bedrijfswoningen zijn aangeduid op de verbeelding: per aanduiding is één bedrijfswoning toegestaan.

Gebouwen en overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage zijn per bouwvlak aangeduid op de verbeelding. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen, bijgebouwen bij de bedrijfswoning, erkers en carports bij de bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bos

Voor bestaande bospercelen en daar waar het landschappelijk raamwerk voorschrijft dat groen in de vorm van een bosstrook gewenst is, is de bestemming 'Bos' opgenomen. Op deze gronden is in het kader van extensief dagrecreatief medegebruik de aanleg van fiets- en voetpaden toegestaan.

Gemengd

Deze bestemming is opgenomen voor twee locaties aan de Eindhovensebaan: de huidige locatie van de Boerenbond en de nieuwe locatie van de rozenkwekerij in het noordwesten van het plangebied. Op beide locaties zijn verschillende functies toegestaan, passend binnen de uitgangspunten die in de ontwikkelvisie zijn opgenomen voor het zogenaamde ondernemerslint aan de Eindhovensebaan.

Op het perceel van de Boerenbond zijn naast de huidige detailhandelsactiviteiten dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De rozenkwekerij krijgt een eigentijdse uitstraling, die met de toevoeging van een ontmoetingsruimte voor trouw- en rouwaangelegenheden en recreatieve verblijfsmogelijkheden een meerwaarde voor Veldhoven oplevert. Bij de rozenkwekerij is één bedrijfswoning toegestaan.

Gebouwen, kassen en overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Voor de bedrijfswoning is een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage zijn per bouwvlak aangeduid op de verbeelding. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen, bijgebouwen bij de bedrijfswoning, erkers en carports bij de bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen - Landschappelijk

eld)

Aan de gronden binnen het plangebied die naast de bestaande en nieuwe bospercelen conform het landschapsplan zijn bedoeld voor de aanleg van het robuuste landschappelijk raamwerk is de bestemming 'Groen - Landschappelijk' toegekend. De gronden mogen worden ingericht en gebruikt als groenvoorziening, voor het (biologisch) kweken van gewassen, (dieren)weiden en daarbij behorende voorzieningen. Op deze gronden is de aanleg van openbare wegen, fiets- en voetpaden toegestaan.

Groen - Stedelijk

Deze bestemming is overgenomen uit het bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers' en toegepast voor diepe achtertuinen van de percelen aan de Sondervick. Daarnaast is deze bestemming ter bescherming van het Natuur Netwerk Brabant ook opgenomen op de gronden die grenzen aan de randen van het nieuwe woongebied en het Natuur Netwerk Brabant. Hiervoor is een strook met een breedte van 5 meter aangehouden. Op een tweetal punten in het plangebied is deze afstand verkleind, omdat de bomen in deze gevallen niet direct grenzen aan het woongebied, waardoor aantasting van het Natuur Netwerk Brabant hier door de ontwikkeling van het woongebied niet zal worden aangetast. Binnen deze bestemming zijn tuinen, groenvoorzieningen, (dieren)weiden, fiets- en voetpaden, dagrecreatie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen bestaande rijbakken toegestaan. De gronden mogen niet worden verhard en er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan tot een hoogte van 1 meter.

Verkeer

De bestaande infrastructuur buiten de woongebieden en een deel van de Kransackerweg zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en verhardingen, fiets- en voetpaden, pleinen en overige verblijfsgebieden, verkeers- en parkeervoorzieningen, evenementen en terrassen. In de bestemming zijn bouwregels opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen - Vrijstaand

De woningen in het plangebied buiten de gehuchten zijn allemaal vrijstaande woningen en daarom bestemd als 'Wonen - Vrijstaand'. De systematiek van de woonbestemming is gewijzigd ten opzichte van de geldende bestemmingsplan 'De drie dorpen, fase 2 Zilverackers'. De reden daarvoor is dat de plankaart van het huidige bestemmingsplan weinig duidelijkheid geeft over de bouwmogelijkheden op een woonperceel. Om de bouwmogelijkheden te bepalen, dient naast de verbeelding en de planregels ook een tabel met bebouwingsvoorschriften (onderdeel van de planregels) te worden geraadpleegd. In de nieuwe systematiek is per perceel een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gesitueerd en zijn de maximale goot- en bouwhoogte voor het hoofdgebouw aangeduid op de verbeelding. Door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' is aangegeven waar bijgebouwen mogen worden gerealiseerd. Dit levert een duidelijkere verbeelding op, die direct duidelijk maakt waar wel en waar niet mag worden gebouwd.

Bestemmingsomschrijving en gebruiksregels

De gronden met een woonbestemming zijn bestemd voor wonen en voor tuinen, erven en verhardingen. Binnen de bestemmingen zijn onder voorwaarden aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven toegestaan. Afwijkende functies (zorgplaatsen, kamerbewoning en maatschappelijke voorzieningen) zijn aangeduid op de verbeelding. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen binnen de woonbestemmingen ook op locaties waar geen aanduiding is opgenomen kamerbewoning, mantelzorg of zorgplaatsen worden toegestaan.

Bouwregels voor hoofdgebouwen en bijgebouwen

Op de verbeelding zijn bouwvlakken en vlakken voor bijgebouwen (aanduiding 'bijgebouwen') aangegeven. Er is gewerkt met individuele bouwvlakken. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. In de nieuwe regeling is niet langer de regel opgenomen dat een hoofdgebouw in de voorste bouwgrens moet worden geplaatst. In plaats daarvan mag het hoofdgebouw in de voorste bouwgrens of op een afstand van maximaal twee meter daarachter worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding aangegeven. Voor erkers en carports zijn aanvullende specifieke bouwregels opgenomen.

De totale oppervlakte aan bijgebouwen, carports en overkappingen mag ten hoogste 50% van het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' bedragen. Daarnaast geldt een totale maximale oppervlakte van:

- a. 150 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
- b. 175 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1.500 m² tot 2.000 m²;
- c. 200 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.000 m² tot 2.500 m²;
- d. 250 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte van 2.500 m² of groter.

Verder zijn bijgebouwen toegestaan in het bouwvlak, indien dit bouwvlak niet is volgebouwd met het hoofdgebouw. De maximale goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt 3,2 respectievelijk 4,5 meter. Voor de ruimte-voor-ruimte woning aan de Eindhovensebaan geldt een afwijkende maximale goothoogte van 4,5 meter. In sommige gevallen kan hiervan worden afgeweken. Deze staan opgesomd in de regels. De dakhelling van bijgebouwen mag niet meer dan 60 graden bedragen. Verder zijn lessenaarsdaken niet toegestaan bij vrijstaande bijgebouwen. Op bijgebouwen mogen geen dakkapellen worden gebouwd.

Bouwregels voor erfafscheidingen

Erfafscheidingen tot een hoogte van 1 meter zijn overal toegestaan. Op locaties die niet grenzen aan het openbaar gebied, zijn achter het verlengde van de voorgevellijn open en dichte erfafscheidingen tot een bouwhoogte van 2 meter toegestaan. Wanneer het bouwperceel grenst aan het openbaar gebied (op een hoeksituatie), zijn erfafscheidingen met een bouwhoogte van 2 meter toegestaan vanaf een afstand van 2 meter tot de voorgevel. In dat geval dient de erfafscheiding als open erfafscheiding te worden uitgevoerd. In het verlengde van de zijgevel zijn ook dichte erfafscheidingen toegestaan. Omdat deze erfafscheidingen vergunningsvrij mogen worden gerealiseerd, is hiervoor geen regeling opgenomen.

Bestaande erfafscheidingen die niet in overeenstemming zijn met de planregels, mogen gehandhaafd blijven en ter plaatse worden vervangen. Deze regeling betekent overigens niet dat illegale bestaande erfafscheidingen hierdoor gelegaliseerd worden. Volgens het bepaalde in artikel 1.22 wordt onder 'bestaande bebouwing' die bebouwing verstaan die legaal aanwezig is. De regeling geldt dus niet voor illegaal gerealiseerde dichte erfafscheidingen.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' maakt woningbouw in de gehuchten binnen het plangebied mogelijk. De woningen die in het plangebied worden gebouwd mogen zowel aaneengebouwde woningen, twee-onder-één kapwoningen, gestapelde woningen, patiowoningen dan wel vrijstaande woningen zijn. Het woningtype dat in de verschillende gehuchten mag worden gebouwd, wordt dus niet direct in de bestemming bepaald maar mag bij de verdere planuitwerking worden bepaald. Wel stellen de regels voorwaarden aan de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen en bijgebouwen, en bouwwerken, en gebouwen zijnde, die aansluiten op de woonbestemming voor de woningen buiten de gehuchten. Transformatorhuisjes en openbare verblijfsvoorzieningen, zoals een kiosk, worden gezien als hoofdgebouw op het perceel, waar ze worden gebouwd. Onder voorwaarden kan van de maatvoeringseisen worden afgeweken. In de regels is verder bepaald dat het aantal nieuw te bouwen woningen in gehuchten in totaal niet meer mag bedragen dan 820.

Op gronden met de bestemming 'Woongebied' is het ook mogelijk om infrastructuur (wegen, fiets- en voetpaden) met bijbehorende voorzieningen aan te leggen. Om de leefbaarheid in de wijk te bevorderen, zijn langs de Eindhovensebaan niet-woonfuncties toegestaan. Hiervoor is de aanduiding 'gemengd' opgenomen. In functioneel en ruimtelijk opzicht is rekening gehouden met de ligging in een woonomgeving. Elk concreet initiatief wordt ten tijde van de aanvraag beoordeeld op basis van de wet- en regelgeving die toeziet op aan te houden afstanden tussen woningen en de betreffende niet-woonfuncties. Verder zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - dagopvang' en 'specifieke vorm van wonen - 1' opgenomen voor respectievelijk mogelijkheden voor dagopvang en de realisatie van maatschappelijke voorzieningen.

Binnen de woningen mag, onder voorwaarden, een aan-huis-verbonden beroep worden uitgeoefend of een aan-huis-verbonden bedrijf worden geëxploiteerd. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kunnen, onder voorwaarden, de maximaal toegestane oppervlakte voor het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf worden vergroot. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid is ook het realiseren van afhankelijke woonruimte mogelijk.

Leiding - Water

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de hoofdwatertransportleiding ten noorden van de Eindhovensebaan en bijbehorende beschermingszone met een breedte

eld)

van 5 meter aan weerszijden. Omdat de leiding mogelijk wordt verplaatst, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de verbeelding te wijzigen.

Waarde - Archeologie 1, 2 en 3 (dubbelbestemmingen)

Overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' met drie verschillende beschermingsniveaus gekregen. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, naast de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze bestemmingen mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot;
- in 'Waarde - Archeologie 1' (op de beleidsadvieskaart 2014 was dit categorie 2): bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² én een bodemingreep niet dieper dan 40 cm;
- in 'Waarde - Archeologie 2' (op de beleidsadvieskaart 2014 was dit ook categorie 2): bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² én een bodemingreep niet dieper dan 40 cm;
- in 'Waarde - Archeologie 3' (op de beleidsadvieskaart 2014 was dit categorie 3&4): bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 250 m² én een bodemingreep niet dieper dan 40 cm;

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning voor het afwijken grotere gebouwen en/of een diepere bodemverstoring toestaan, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dat niet tot bezwaren leidt. Hierbij bestaat de mogelijkheid om voorwaarden aan de omgevingsvergunning te stellen. Ter bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden is een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld moet worden van een toelichting waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, anders is sprake van een oneigenlijke bestemming. In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het plan is op basis van het grondgebruik en de daaruit voortvloeiende kosten en opbrengsten onderzocht. Gezien het stadium waarin de planontwikkeling zich momenteel bevindt, kan gesteld worden dat de exploitatieopzet realistisch is. Door de recente economische ontwikkelingen en prijsstijgingen zal een eventueel tekort in de toekomst worden gecompenseerd uit de Algemene Middelen van de gemeente Veldhoven.

Uit actueel provinciaal en regionaal onderzoek naar de behoefte van woningen is gebleken dat die behoefte er is binnen de gemeente Veldhoven. De behoefte naar nieuwe woningen en daarmee de behoefte aan bouwgrond is daarmee aangetoond. Dit wordt ook bekrachtigd door de op 7 maart 2019 overeengekomen Woondeal, die is ondertekend door het rijk, de provincie en de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Deze partijen hebben zich langjarig gecommitteerd om de woonopgave in de regio op te pakken en te versnellen. Voorliggend plan past in de ambities zoals vastgelegd in de Woondeal.

Per 1 september 2019 is de gemeente vrijwel volledig eigenaar van de gronden met de bestemming 'Woongebied'. Omdat de gemeente voor de in het plan opgenomen ontwikkellocaties verder volledig eigenaar is, hoeft er geen exploitatieplan in procedure te worden gebracht. Verder is de gemeente eigenaar van het merendeel van de gronden met een groen- en een verkeersbestemming in het gebied.

Gelet op het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan gewaarborgd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties Gasunie, Waterschap de Dommel, provincie Noord-Brabant en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De reacties van deze instanties zijn opgenomen en beantwoord in de als Bijlage 18 opgenomen Nota vooroverleg.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zilverackers, Kransackerdorp' heeft verder de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Na afloop van de tervisielegging zijn de zienswijzen beoordeeld en is het plan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt in Bijlage 19 Notitie van beantwoording zienswijzen. In deze nota zijn tevens enkele ambtshalve wijzigingen aangegeven welke bij vaststelling in dit bestemmingsplan zijn verwerkt.

Vaststelling na uitspraak Raad van State

Voorliggend bestemmingsplan is aangepast op de onderdelen die in paragraaf 1.1 zijn benoemd en de toelichting is geactualiseerd.

Voor de verkeersknippen zijn op de verbeelding op twee locaties aanduiding opgenomen waaraan in de planregels een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld. Daarnaast is op het perceel Roskam 63A op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - osteopathiepraktijk' aangepast.

Daarnaast zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd op de verbeelding en in de planregels:

eld)

- Op basis van de verleende (onherroepelijke) omgevingsvergunningen zijn op de verbeelding de maximum aantallen per woongebied aangepast.
- Het wijzigingsplan zoals 29 augustus 2023 vastgesteld door het college is verwerkt. De bestemming 'Agrarisch - Kernrandgebied' met wijzigingsbevoegdheid is hiervoor aangepast naar 'Woongebied'.
- De bestemming 'Woongebied' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' is verkleind (zie par. 4.4.2). Voor dit deel is de bestemming 'Groen - Landschappelijk' opgenomen.
- De gebruiksmogelijkheden voor de gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' binnen de bestemming 'Woongebied' zijn beperkt (zie ook par. 4.4.2).
- Vanwege de vaststelling van de Parkeernormennota 2021 zijn in de planregels zijn de parkeerregels aangepast en opgenomen in artikel 20 Overige regels.

Ter onderbouwing zijn de ladderonderbouwing, het onderzoek wegverkeerslawaaï, het verkeers- en stikstofdepositieonderzoek toegevoegd of aangepast. De rapportages in de bijlage zijn vervangen en relevante passages in de toelichting aangepast.

