BESTEMMINGSPLAN 'DE DRIE DORPEN, FASE 2 ZILVERACKERS'
TOELICHTING

GEMEENTE VELDHOVEN

- vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven d.d. 15 december 2009

18 januari 2010
B01032/ZC0/023/700212

ARCADIS

Inhoud

1 Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding 4
- 1.2 Planopzet 6
- 1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied 6

2 Het voornemen 8
- 2.1 Algemeen 8
- 2.2 Woningbouwprogramma 13
- 2.3 Ruimtelijke invulling 15
- 2.4 Fasering 19

3 Het beleidskader 21
- 3.1 Rijksbeleid 21
- 3.2 Provinciaal beleid 22
- 3.3 Regionaal beleid 26
- 3.4 Gemeentelijk beleid 29
- 3.5 Vigerende bestemmingsplannen 36

4 Natuur 38
- 4.1 Flora- en faunawet 38
- 4.2 GHS 42
- 4.3 Rood-met-groen koppeling 43

5 Water 46
- 5.1 Uitgangspunten Watertoets Zilverackers, de drie dorpen 46
- 5.2 Beleid en proces 47
- 5.3 Beschrijving van de huidige situatie 49
- 5.4 Beschrijving van de toekomstige situatie 50

6 Overige milieu-aspecten 55
- 6.1 Milieueffectrapportage 55
- 6.2 Verkeer 55
- 6.3 Geluid 57
- 6.4 Luchtkwaliteit 58
- 6.5 Externe veiligheid 59
- 6.6 Landschap 61
- 6.7 Bodem 63
- 6.8 Archeologie en cultuurhistorie 64
- 6.9 Kabels en leidingen 70
- 6.10 Milieu en bedrijven 70
- 6.11 Duurzaamheid 74

7 Juridische planbeschrijving 79

7.1 Verbeelding 79
7.2 Planregels 80
7.3 Wijze van toetsen 81
7.4 Artikelsgewijze bespreking 82

8 Economische uitvoerbaarheid 86

9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 87
9.1 Inleiding 87
9.2 Overleg 87
9.3 Zienswijzen 87

10 Bijlagen 88

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 AANLEIDING

De gemeente Veldhoven heeft het voornemen om een nieuwe woningbouwlocatie 'Zilverackers' te ontwikkelen om zo haar woningbouwtaak in regionaal verband mede te kunnen vervullen. De gemeente Veldhoven gaat momenteel uit van de bouw van circa 2.700 woningen in de periode tussen nu en 2030, met de daarbij behorende voorzieningen (zoals sportvelden, scholen e.d.). Bovendien is in Zilverackers een nieuwe ontsluiting voor snelverkeer / gemotoriseerd verkeer (de westelijke ontsluitingsroute, WOR), voor de fiets en het openbaar vervoer gewenst, onder andere ter ontsluiting van het nieuwe woongebied. In het gebied waar de woningen zijn geprojecteerd, is een omvangrijk groenareaal aanwezig. De ontwikkeling van Zilverackers biedt mogelijkheden om dit areaal te verbeteren en te versterken; de gemeente heeft de ambitie deze mogelijkheden te benutten.

De ontwikkeling van Zilverackers is ingegeven door de substantiële woningbouwtaak die de gemeente Veldhoven heeft, als derde gemeente (na Eindhoven en Helmond) in de regio Zuidoost Brabant. In het Regionaal Structuurplan (RSP) regio Eindhoven en het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, dat in samenwerking tussen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en de Provincie Noord-Brabant is opgesteld, is Zilverackers als te ontwikkelen woongebied aangewezen.
Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Zilverackers is in mei 2007 een Masterplan (Veldhoven West) vastgesteld, waarin de opzet van het plan is uitgezet. Op het Masterplan volgde de Structuurvisie Zilverackers (vastgesteld op 7 april 2009) waarin de veranderde inzichten in de hoofdopzet van Zilverackers zijn aangegeven.

In Zilverackers wordt een aantal (nieuwe) dorpen of gehuchten gerealiseerd in het Kempische landschap waarbij de dorpen zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische onderleggers wordt Zilverackers opgedeeld in vijf verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke eenheden met ieder een eigen identiteit. Een van deze eenheden is de woningbouwontwikkeling drie dorpen. Hieronder volgt een overzicht van de gedefinieerde eenheden binnen de gebiedsontwikkeling Zilverackers.

1. Afronding Oerle en verweving met het landschap
   Uitbreiding van het woongebied aan de zuidkant van Oerle (Oerle Zuid).
2. Ten noordwesten van Oerle wordt Oerle Noord West gerealiseerd
   Dit gebied zal plaats bieden voor de (her)vestiging van onder andere agrarische- en agrarisch technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en

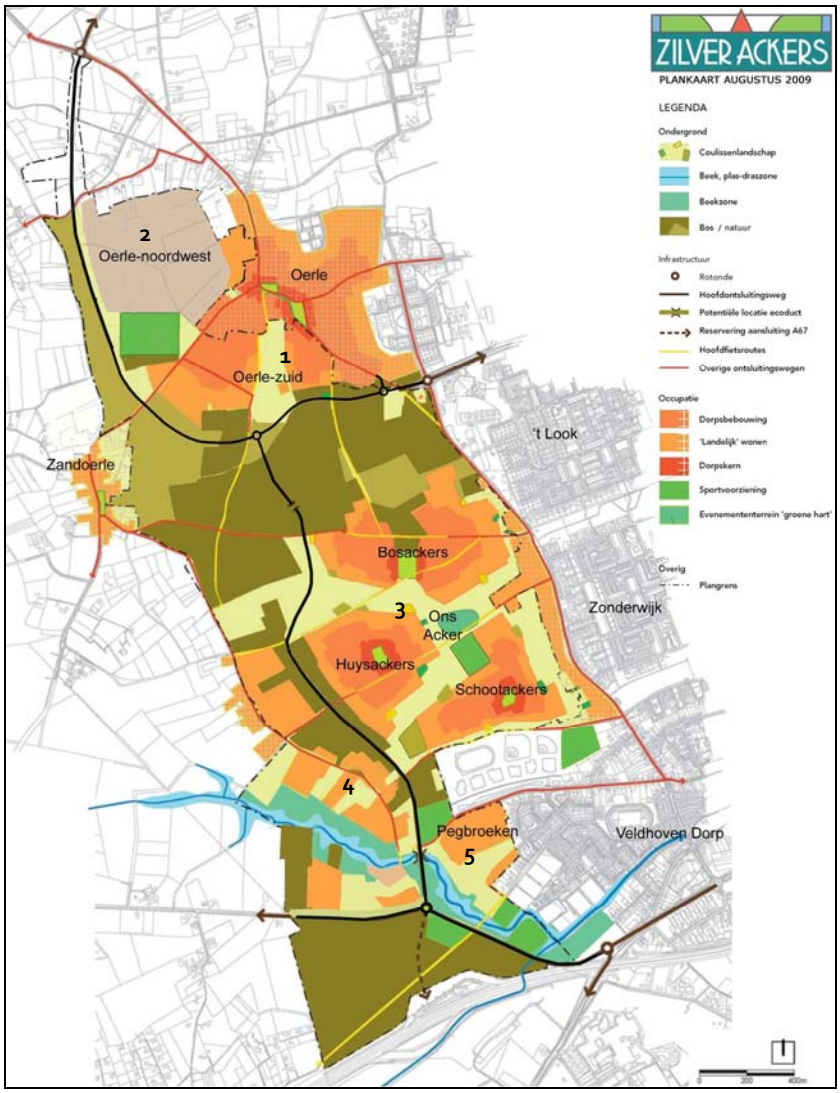
bloemisterijen. Het gaat hierbij met name om bedrijven die op dit moment gesitueerd zijn in het overige gedeelte van Zilverackers.

3. Drie nieuwe dorpen in het open landschap van de Zonderwijkse akkers
   Realisering van drie afzonderlijke dorpen met losse situering in het landschap met eigen karakter. De dorpen krijgen een traditionele opzet met een concentrische opbouw van kern, mantel en rand.
4. Realiseren van een bijzonder woongebied rond beekdallandschap
   Het uitgangspunt is het vernatten en opwaarderen van het beekdal tot een waardevol natuurgebied. Aan beide zijden wordt het beekdal begeleid door een (nieuw) lintdorp.
5. Afronding van Pegbroeken
   Er wordt gestreefd naar een groen en landelijk woonmilieu met een hoogwaardige uitstraling. Naast wonen bevat deze zone ook sportvoorzieningen.

In onderstaande afbeelding zijn de verschillende deelgebieden aangeduid met een cijfer, deze verwijzen naar de eerder genoemde opsomming.

Afbeelding 1.1

Overzicht stedenbouwkundige en landschappelijke eenheden Zilverackers



Het voorliggende bestemmingsplan biedt de ruimtelijke kaders om de drie dorpen te realiseren.

Binnen de drie dorpen worden circa 1500 woningen gerealiseerd met bijbehorende voorzieningen. Deze woningen worden in drie dorpen, te weten Bosackers, Huysackers en Schootackers gerealiseerd. De drie dorpen zijn met elkaar verbonden door groene zones. In deze groenzones worden onder meer de voor deze dorpen benodigde groenvoorzieningen gerealiseerd. Deze groenzones vormen de uitloopgebieden voor de drie dorpen, maar hebben ook een functie voor de rest van Veldhoven.

1.2 PLANOPZET

Doordat de invulling van het plangebied in dit stadium slechts op hoofdlijnen bekend is, is het onderliggend bestemmingsplan globaal van opzet. Dit houdt in dat maximale flexibiliteit wordt geboden door een globale omschrijving van de bestemming (bijvoorbeeld wonen) met een verfijning voor de nadere invulling van de bestemming. Dit bestemmingsplan dient dan ook bij verdere planuitwerking nader te worden uitgewerkt.

1.3 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied "De drie dorpen" vormt één van de vijf (eerder genoemde) ruimtelijke eenheden van Zilverackers en is gelegen ten westen van Veldhoven, ter hoogte van de Zonderwijkse akkers (zie afbeelding 1.2).

De begrenzing van het bestemmingsplan is gebaseerd op het zoeken van aansluiting bij de ruimtelijke eenheden in Zilverackers en de aansluiting bij andere vigerende bestemmingsplannen.
De drie dorpen vormen vanuit stedenbouwkundig oogpunt één ruimtelijke eenheid dat binnen Zilverackers een op zichzelf staand (woon)gebied is. Het betreft geen uitbreiding van de bebouwde kom.

Ten westen sluit de begrenzing van het plangebied aan op het voorziene tracé van de Westelijke Ontsluitingsroute (de Zilverbaan).
Voor wat betreft de noordelijke begrenzing is aansluiting gezocht met de rand van bestaande bospercelen, dan wel het te ontwikkelen bosgebied volgens de Structuurvisie Zilverackers. De ligging van de noordelijke grens van het plangebied is in overeenkomst met de vastgestelde begrenzing van de drie dorpen in de structuurvisie Zilverackers (2008).
Ten oosten van het plangebied, ter hoogte van de wijk Zonderwijk, sluit het voorliggende bestemmingsplan aan op het vigerende bestemmingsplan "Zonderwijk 2005". De bestaande panden ter plaatse, die gehandhaafd blijven en die niet in het bestemmingsplan 'Zonderwijk 2005' gelegen zijn, worden in voorliggend bestemmingsplan meegenomen.
Ter hoogte van de wijk 't Look is niet direct de begrenzing van het vigerende bestemmingsplan "'t Look 2004" gevolgd, maar is de westzijde van de bestaande weg 'Sondervick' als bestemmingsplangrens aangehouden. In het bestemmingsplan "'t Look 2004" ligt de begrenzing van het plangebied namelijk ten oosten van de bestaande weg 'Sondervick'. Door in het voorliggende bestemmingsplan de begrenzing aan de westzijde van de Sondervick te projecteren wordt een logische ruimtelijke eenheid behouden. Door de bestaande woningen welke ten westen van de weg Sondervick zijn gelegen mee te nemen in voorliggend bestemmingsplan wordt geregeld dat deze woningen een geactualiseerde bestemming met bijbehorende regels krijgen. Dit betreft de volgende bestaande woningen: Sondervick 105, 107, 117 en 127.

De zuidelijke begrenzing van het bestemmingsplan is gelegd aan de zuidzijde van de bestaande weg 'Grote Kerkepad' omdat deze ontsluitingsweg de duidelijke ruimtelijke begrenzing vormt van de drie dorpen in het groen. Daarnaast sluit deze zuidelijke begrenzing grotendeels aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Kempen Campus'.

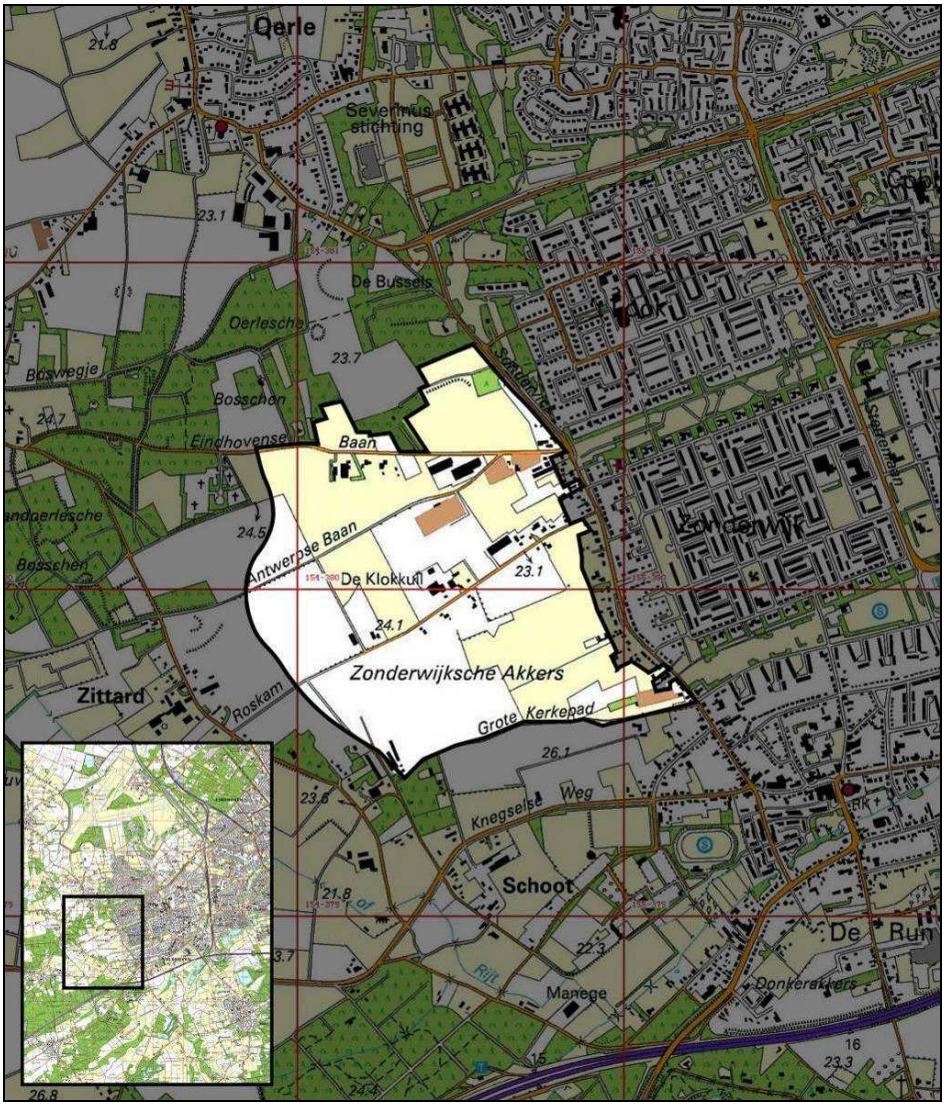
Afbeelding 1.2 geeft de indicatieve ligging en begrenzing van het plangebied weer.

Tuinen
In het oostelijk deel van het plangebied (achterzijde woningen Sondervick) is een aantal kavels gelegen, die in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied bestemd zijn als "Agrarisch met landschappelijke waarde". In de huidige situatie zijn enkele kavels echter in gebruik als tuin. Deze tuinen zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als 'Groen – Stedelijk' om recht te doen aan de huidige situatie.

In de verbeelding en planregels is bovenstaande opgenomen.

Afbeelding 1.2

Indicatieve begrenzing plangebied



HOOFDSTUK 2 Het voornemen

2.1 ALGEMEEN

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Zilverackers is in mei 2007 een Masterplan (Veldhoven-west) vastgesteld, waarin de beschrijving van het plan is opgenomen. Op dit Masterplan volgde de Structuurvisie Zilverackers (vastgesteld op 7 april 2009) met daarin de veranderde inzichten in de hoofdopzet van Zilverackers. In de ruimtelijke structuurvisie voor het gehele grondgebied van Veldhoven zijn de uitgangspunten van de Structuurvisie Zilverackers integraal verwerkt. Deze "Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven" is vastgesteld op 3 juni 2009.
Het Masterplan Veldhoven-west (2007) en de structuurvisie Zilverackers (2008) gaan in op de verschillende deelgebieden waaronder de 3 dorpen, derhalve worden deze visiedocumenten hier nader toegelicht. De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven beschrijft de gebiedsontwikkeling Zilverackers op hoofdlijnen in relatie tot het gehele grondgebied van de gemeente. Dit visiedocument zal in paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid van het volgende hoofdstuk kort worden belicht.
Veranderde inzichten in de configuratie en ruimtelijk ontwerp hebben ervoor gezorgd dat het Masterplan Veldhoven-west en structuurvisie Zilverackers zijn bijgesteld. De wijzigingen ten aanzien van het Masterplan zijn verwerkt in de structuurvisie Zilverackers. Derhalve wordt het masterplan slechts kort belicht.
De wijzigingen ten aanzien van de structuurvisie Zilverackers worden tot slot toegelicht.

Masterplan Veldhoven-west (2007)
In het Masterplan Veldhoven-west (2007) is aan de hand van enkele thema's de maatschappelijke ambitie beschreven van de bijzondere nieuwe wijk, die thans de naam 'Zilverackers' draagt. Samengevat:

> "Het streven is een levensloopbestendige wijk te creëren, waarin elk individu prettig kan wonen en zijn eigen leefstijl kan ontwikkelen. Er is ruimte voor spontane ontmoeting, maar er wordt ook specifiek ruimte geboden voor het organiseren van activiteiten in de buurt. Door het aanleggen van een sociale infrastructuur kan een sociale cohesie worden gestimuleerd en wordt vereenzaming voorkomen. Het combineren van onderwijs- met welzijns- en recreatievoorzieningen, geïntegreerd in de fysieke netwerken van de wijk, schept de randvoorwaarden voor een sociale cohesie. Het leggen van een relatie tussen infrastructuur, ontmoeten en onderwijs-, woon-, zorg- en welzijnsfuncties betekent een meerwaarde voor het leefmilieu. Er wordt gestreefd naar ruimte om de dagelijkse hectiek te ontvluchten, tot rust te komen en te ontspannen, door recreatieve voorzieningen, die meerwaarde hebben voor alle Veldhovenaren.

Tenslotte kent het plan een duurzaam ontwerp, wat wil zeggen dat het voldoende flexibiliteit in zich heeft bij de uitwerking in latere fases" (Masterplan Veldhoven - west, pagina 10-11).

Structuurvisie Zilverackers (2008)

De structuurvisie Zilverackers gaat uit van het realiseren van een aantal dorpen of gehuchten in het Kempische landschap, waarbij de dorpen zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische onderleggers wordt Zilverackers opgedeeld in vijf verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke eenheden met ieder een eigen identiteit (Oerle Noord West, Oerle Zuid, drie dorpen, Beekdal en Pegbroeken). .
De ruimtelijke aspecten van de het deelgebied "drie dorpen" worden hier nader toegelicht:

Bebouwingsstructuur

Ter hoogte van de Zonderwijkse akkers komen drie verschillende dorpen met een eigen identiteit; Bosackers, Huysackers en Schootackers (zie afbeelding 2.3 verderop). In aansluiting op het beeld van Oerle en Zandoerle is gekozen voor een losse situering van de dorpen in het open landschap van de Zonderwijkse akkers, die duidelijk afwijkt van de aangrenzende planmatige en strakke structuur van de wijken 't Look en Zonderwijk. De dorpen krijgen een traditionele opzet met een concentrische opbouw van kern, dorpsmantel en bebouwingsrand.
De kern vormt als het ware het hart van het dorp en wordt gekenmerkt door een wat hogere bebouwingsdichtheid met overwegend aaneengesloten bebouwing en mogelijk appartementen rond een centrale open ruimte, de brink. Rond de brink wordt gestreefd naar het realiseren van een aantal kleinschalige voorzieningen. Daarbij zal het groene hart van Bosackers alleen aan de oost- en westzijde worden voorzien van bebouwing. Aan de noord- en zuidzijde zal het grenzen aan groene ruimten.
De dorpsmantel rond de drie kernen wordt gevormd door het woongebied tussen de kern en de randen van het dorp. In deze zone gaat de aaneengesloten bebouwingsstructuur over in een meer afwisselend beeld van korte rijtjes en twee-onder-een-kapwoningen met een klein voortuintje of privéstoepje aan weerszijden van de weg.
Vervolgens zal de bebouwingsrand een overgangszone naar het halfopen landschap vormen, met een lage bebouwingsdichtheid. Om deze overgang tussen privékavels en omliggend openbaar gebied zo geleidelijk mogelijk te laten verlopen, is het van belang om de bebouwingsrand groen in te richten, met gebruikmaking van natuurlijke erfafscheidingen.

Groenstructuur

Tussen de dorpen wordt een halfopen (park)landschap gerealiseerd ten dienste van het woonklimaat in Zilverackers en bestaand Veldhoven. Om aan te sluiten bij het huidige landschappelijke beeld rond Kempendorpen, wordt uitgegaan van een coulisselandschap met verre doorzichten richting het bosgebied, het beekdal en de groene ruimte tussen de drie nieuwe dorpen. Het landschap wordt gekenmerkt door

coulissen van hoger opgaand groen en bomen aan de randen van de dorpen en ruige open grasvlaktes met een informele padenstructuur hiertussen.
Tot slot zullen de groenstructuren van Zilverackers aansluiten op de groenstructuur van de bestaande stad. Door het plangebied lopen drie belangrijke oost-west georiënteerde groenstructuren, aangegeven met groene pijlen op de structuurvisiekaart' (afbeelding 2.3). De meest noordelijke pijl betreft de groene verkeersader Heerbaan, met een groen gevarieerd karakter bestaande uit een afwisseling van open en besloten ruimten. De middelste groene structuur ligt tussen de wijken 't Look en Zonderwijk en is een kwalitatief hoogwaardig parkachtig gebied. Dit gebied zal ook als recreatieve route worden ingericht, waarbij een langzaam verkeersverbinding tussen Eindhoven en de Kempen wordt bewerkstelligd. Deze structuur vindt zijn doorgang in Zilverackers ter plaatse van de drie dorpen richting een evenemententerrein (in het groen), waarna deze splitst in twee delen. Hierbij worden de bestaande routes (Eindhovensebaan en Antwerpsebaan) ingepast. De meest zuidelijk gelegen groene structuur loopt ten hoogte van de Europalaan. Het is een relatief open zone, waarlangs een langzaam verkeersverbinding naar de Kempen Campus loopt.
Deze groene zone´s vormen als het ware de verbinding tussen de bestaande stad, via de nieuwe dorpen naar het buitengebied.

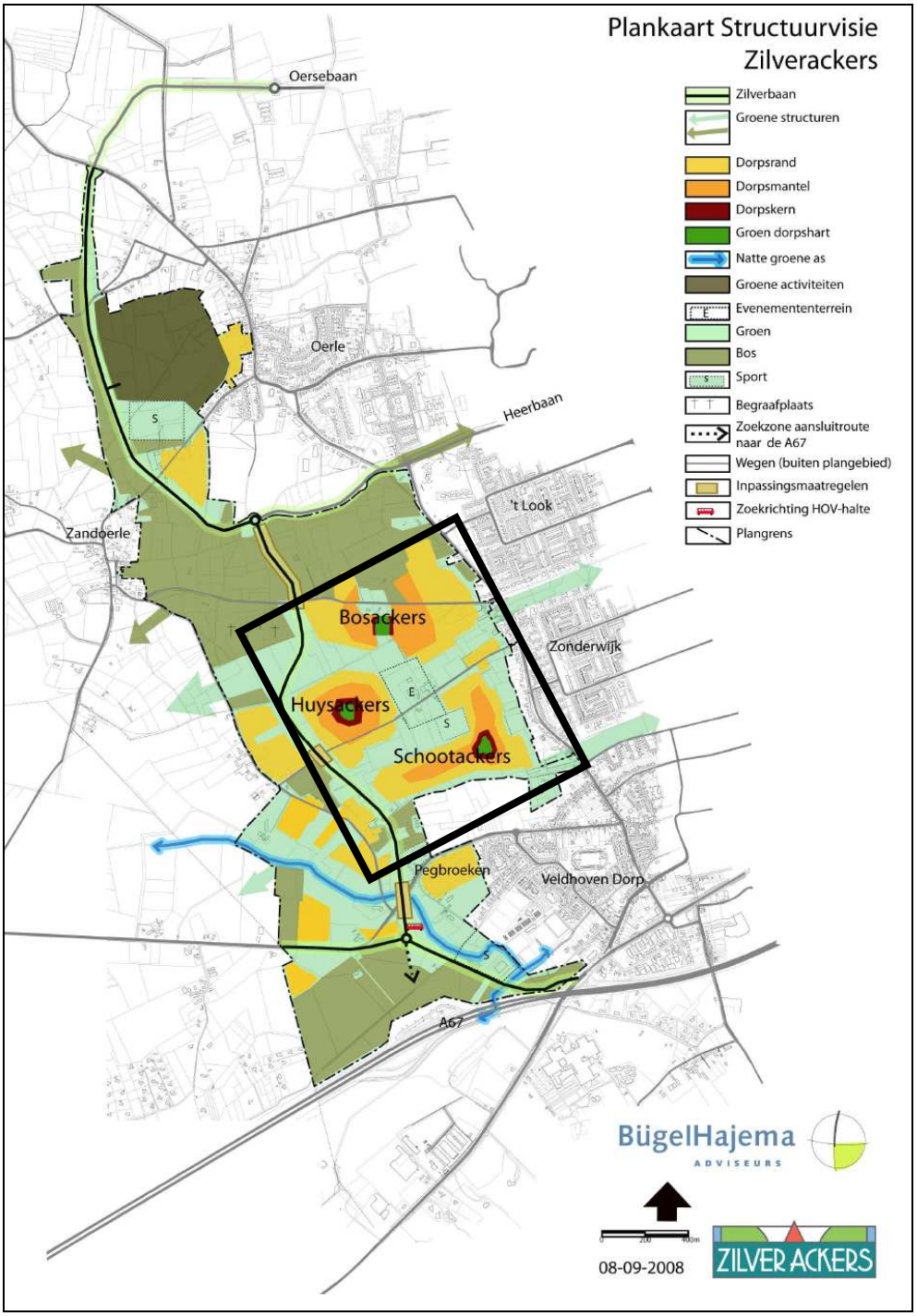
Waterstructuur
Belangrijk uitgangspunt voor de waterstructuur in Zilverackers is het opwaarderen en vernatten van het beekdallandschap tot een hoogwaardig natuurlandschap met plas-draszones en moerasvegetatie. Regenwater wordt vanaf de hogere delen opgevangen in groene greppels en afgevoerd naar de beek. Er wordt naar gestreefd om een bijzonder en afwisselend natuurlandschap te creëren, met mogelijkheden voor zowel flora en fauna als recreatie. Rond de dorpen zal het water langs de hoofdwegen worden opgevangen in open greppels of molgoten en worden afgevoerd.

Verkeerskundige structuur
Mede om Zilverackers voldoende te ontsluiten, is het van belang dat Veldhoven een Westelijke OntsluitingsRoute (WOR) krijgt (primair bedoeld om knelpunten in de bestaande stad op te lossen). Momenteel bestaat de interne hoofdontsluiting van Veldhoven uit drie oost-west assen, die de hoofdstroom van het autoverkeer afwikkelen: de Kempenbaan, Heerbaan en Oersebaan. De WOR zal deze drie assen met elkaar verbinden en vormt in groter verband een schakel in het stedelijke en regionale wegennet van en rond Veldhoven.
De Zilverbaan (verbinding van de Oersebaan, Heerbaan en Kempenbaan; fase 2 van de WOR) zal de verschillende woon- en activiteitengebieden in het zuidelijk deel van Zilverackers ontsluiten (waaronder de drie dorpen) en het doorgaande verkeer afwikkelen. De Zilverbaan zal een flinke hoeveelheid verkeer verwerken en wordt daarom om het woongebied Zilverackers aangelegd. Op deze manier geeft deze minder overlast in de nieuwe woonbebouwing.
De Westelijke OntsluitingsRoute zal als een 'parkway' ontworpen worden in samenhang met het omringende landschap en beweegt zich licht slingerend door het gebied, los van de bebouwing. De Zilverbaan kan zodoende op verschillende wijzen aansluiten op het karakter van het omliggende landschap, zoals het onderscheid tussen het besloten bosgebied en het open beekdallandschap langs de route.

De nieuwe dorpen zullen worden ingericht als verblijfsgebied en worden ontsloten door erftoegangswegen vanuit de Zilverbaan en vanuit het bestaande (hoofd)wegennet van Veldhoven. Uitgangspunt is, het doorgaande autoverkeer binnen de dorpen te ontmoedigen, door geen directe verbinding te maken tussen de twee ontsluitingen.

Afbeelding 2.3

Plankaart Structuurvisie Zilverackers



Aanpassingen plankaart structuurvisie Zilverackers naar globaal bestemmingsplan drie dorpen (2 juli 2009)

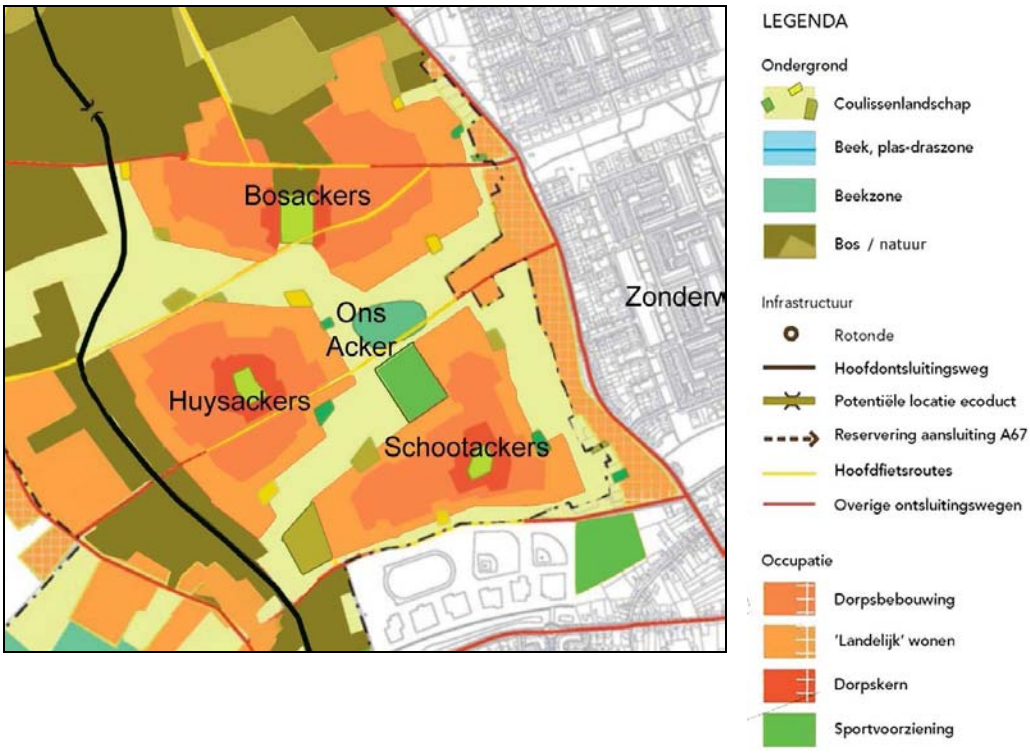
De aanpassingen in de plankaart ten opzichte van de plankaart structuurvisie Zilverackers zijn ingegeven door het ruimtelijk versterken van de volgende uitgangspunten:

- de dorpen dienen goed vrij te liggen in het groen, met een kleinere zone aan de oost- en zuidzijde, gezien het groene karakter van de aansluitende gebieden (achtertuinen Sondervick en sportterreinen KempenCampus);
- het centrale groen 'Ons Acker' is meer georiënteerd in de richting van de Roskam, zodat het huidige zandpad in de toekomst een rol kan spelen bij de inrichting hiervan;
- er is meer invulling gegeven aan het programma voor maatschappelijke doeleinden, hierdoor is een aantal grenzen verplaatst;
- de sportvelden zijn verplaatst naar een iets minder centrale plek in Schootackers, tegen het groene middengebied aan;
- het dorp Huysackers is iets substantieler van formaat geworden, zodat hier een aantal voorzieningen een plek kan krijgen;
- vanaf de Zilverbaan is een groen doorzicht naar 'Ons Acker' gemaakt door de begrenzing van Schootackers aan te passen;
- Schootackers wordt door de twee bovenstaande acties een iets compacter dorp;
- de ligging van de groene doorsteken bij Bosackers is beter uitgewerkt.

Zie afbeelding 2.4 voor een overzichtskaart van het plan de drie dorpen.

Afbeelding 2.4

Aangepaste plankaart deelgebied 3 dorpen



2.2 WONINGBOUWPROGRAMMA

Woonmilieu
In het Regionaal Structuurplan staat dat er binnen de regio behoefte is aan groenstedelijke woonmilieus en aan hoogstedelijke woonmilieus. Aangezien hoogstedelijke woonmilieus alleen door Eindhoven en Helmond zullen worden gerealiseerd, moeten vooral de randgemeenten groenstedelijke woonmilieus realiseren. De locatie drie dorpen zal in zijn geheel als groenstedelijk woonmilieu (in hoofdzaak een huis met een tuin, bescheiden appartementen; in een groene setting) worden gerealiseerd. Hiermee voorziet Zilverackers in de haar opgelegde taakstelling.
De woningdichtheid die bij een dergelijk woonmilieu hoort is circa 25 woningen per hectare binnen de dorpen.

De beoogde kwaliteit van de nieuwe dorpen moet aansluiten op de " Veldhovense kwaliteit".
Deze wordt in de Stadsvisie, "het beste van Veldhoven", omschreven als:
- 'best of both worlds' (zowel dorpse als stadse woonmilieus);
- een divers woningaanbod;
- wijken met een eigen identiteit en kwaliteit;
- veel aandacht voor stedenbouwkundige kwaliteit, beeldkwaliteit en architectuur;
- veilig, groen en ruim;
- goed bereikbaar;
- een hoog voorzieningenniveau (met name op het gebied van recreatie en sport);
- zorgvuldige inpassing van landschappelijke elementen en het versterken van landschappelijke waarden in de woonomgeving.

In de drie dorpen zijn wonen en leven onlosmakelijk met elkaar verbonden. Een wijk die leeft, kenmerkt zich onder meer door een aangename openbare ruimte, een goed functionerend sociaal netwerk, een diversiteit aan functies en flexibele gebruiksmogelijkheden van de verschillende elementen in de wijk. Kortom: zowel de sociale aspecten van het leefmilieu (innerlijke kwaliteit) als de fysiek-ruimtelijke aspecten van de omgeving (uiterlijke kwaliteit) krijgen bijzondere aandacht in de planontwikkeling.
Naast de woningbouwopgave is een (omvangrijk) voorzieningenprogramma belangrijk voor de sociale kwaliteit van Zilverackers. In afwezigheid van geconcentreerde detailhandels-voorzieningen kunnen recreatieve functies een buurtcentrummilieu ondersteunen. Door het aanleggen van deze sociale infrastructuur kan een sociale cohesie worden gestimuleerd en vereenzaming worden voorkomen. Zilverackers wordt een wijk waar de (toekomstige) Veldhovenaar zich thuis voelt.

Woningbouwbehoefte Veldhoven
De ontwikkeling van Zilverackers is ingegeven door de substantiële woningbouwtaak die de gemeente Veldhoven heeft, als derde gemeente (na Eindhoven en Helmond) in de regio Zuidoost Brabant. In het Regionaal Structuurplan (RSP) regio Eindhoven en het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant, dat in samenwerking tussen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en de Provincie Noord-Brabant is opgesteld, is Zilverackers (Veldhoven-West) als te ontwikkelen woongebied aangewezen.

Binnen het grondgebied van Veldhoven biedt de locatie Zilverackers de meeste ruimte voor een strategische woningbouwlocatie. Hier zijn goede mogelijkheden om een groenstedelijk

woonmilieu te realiseren, waarmee de gemeente Veldhoven kan voldoen aan de opgelegde taakstelling.

Het RSP (2005) geeft aan dat de gemeente Veldhoven in de periode 2005-2030 5.610 woningen moet bouwen. Hierbij is rekening gehouden met de autonome behoefte van Veldhoven, de regionale opvangtaak als gevolg van het feit dat het landelijk gebied vrijwel uitsluitend voor migratiesaldo nul mag bouwen en de opvang van de Eindhovense woningbehoefte die deze gemeente niet binnen haar eigen grenzen kan opvangen, op basis van het BOR-convenant.

BOR-convenant

Dit convenant hebben de gemeenten gelegen in het stedelijk gebied in maart 2005 afgesloten op aandrang van de minister van Binnenlandse Zaken. Ook de provincie Noord-Brabant heeft dit convenant getekend. De bedoeling van dit convenant is om de randgemeenten van Eindhoven te verplichten om te bouwen voor de behoefte van Eindhoven aan woningen en bedrijventerreinen omdat Eindhoven op termijn wordt geconfronteerd met ruimtegebrek binnen haar grenzen. Op basis van dit convenant heeft Veldhoven zich verplicht om een deel van de Eindhovense woningbehoefte te realiseren. Deze behoefte bestaat voornamelijk uit woningen in een groen-stedelijk woonmilieu.

BOR-afspraken

In onderstaande tabel zijn de afspraken uit het BOR-convenant voor de gemeente Veldhoven weergegeven.

Tabel 2.1

afspraken BOR-convenant

Veldhoven	2005-2009	2010-2014	2015-2029**	Totaal
Sociaal	470	350 (100 taak Ehv*)	640 (200 taak Ehv*)	1460 (300 taak Ehv*)
Vrije sector	1210	1010(560 taak Ehv*)	1930 (1140 taak Ehv*)	4150 (1700 taak Ehv*)
Totaal	1680	1360(660)	2570(1340)	5610 (2000 taak Ehv*)

* In artikel 1.4 van het BOR-convenant is afgesproken dat de randgemeenten bouwen voor de 'overloop" van Eindhoven. In totaal bouwen de randgemeenten in de periode van 2010-2029 10.000 woningen voor Eindhoven. Veldhoven bouwt in de periode van 2010-2029 2.000 woningen voor Eindhoven. De getallen tussen haakjes geven het aantal te bouwen 'overloop'-woningen aan.

Het gaat om de netto-toevoeging van woningen. Bij sloop van een aantal bestaande woningen moet dit aantal extra gebouwd worden.

Provinciale prognoses 2008.

In 2008 heeft de provincie Noord-Brabant een nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose opgesteld. De aantallen uit het RSP/UP (2005), de BOR-afspraken, zijn qua totaal voor de hele regio ongeveer gelijk aan de getallen van de Provinciale prognoses uit 2008. Per gemeente zijn er wel verschillen. Voor Veldhoven laat de provinciale prognose een flinke groei zien ten opzichte van de eerdere prognoses (2005). Uitgaande van de provinciecijfers uit 2008 (voor de eigen Veldhovense behoefte) en de BOR-afspraken om woningen voor de regio te bouwen ligt de taakstelling voor Veldhoven voor de periode 2010-2020 op circa 2.900 woningen.

In de exploitatie-opzet is de gemeente uitgegaan van het volgende woningbouwprogramma:

Tabel 2.2

Woningbouwprogramma

Woningtype	Percentage	Aantal
Appartement sociaal	4%	58
Appartement middelduur	3%	44
Appartement duur	3%	44
Grondgebonden sociaal	26%	382
Grondgebonden middelduur	48%	705
Grondgebonden duur	13%	191
Grondgebonden topsegment	3%	44
Totaal	**100%**	**1468**

Taakstelling sociale woningbouw

Op basis van het Convenant 'regionale samenwerking stedelijk gebied Eindhoven' moet Veldhoven in de periode 2005-2029 conform de uitspraak van de gemeenteraad, trachten 30% van haar totale nieuwbouwproductie in de sociale sector te realiseren. Om deze taakstelling op een goede, evenwichtige manier in te kunnen vullen dient deze zo veel mogelijk zowel in uitleg- als op inbreidingslocaties te worden ingevuld. Hiermee kan het gemeentelijk beleidsuitgangspunt (geformuleerd in haar Woonvisie) dat er gestreefd moet worden naar een gemêleerde wijkopbouw worden gehandhaafd.

Binnen de drie dorpen wordt circa 5% voor de sociale huur- en 25% voor de sociale koopsector gerealiseerd.

2.3 RUIMTELIJKE INVULLING

Alvorens in te gaan op de geplande ruimtelijke invulling van het plangebied wordt eerst de bestaande situatie beschreven.

Bestaande situatie

Tabel 2.3 geeft een overzicht van de bestaande bebouwing die thans in het plangebied aanwezig is. In principe wordt alle aanwezige bebouwing, gelegen binnen het plangebied, verwijderd. Enkele percelen binnen het plangebied blijven gehandhaafd, deze zijn in onderstaande tabel aangeduid met 'handhaven'. Daarnaast wordt de gehandhaafde bebouwing en haar locatie aangeduid in de verbeelding. Deze behouden in de nieuwe situatie hun huidige bestemming.

Tabel 2.3

Overzicht van de bestaande bebouwing in het plangebied

Adres	Type woning	Handhaven
Antwerpsebaan 2	burgerwoning	
Antwerpsebaan 4	dienstwoning en glastuinbouwbedrijf	
Antwerpsebaan 8	dienstwoning en tuinbouwbedrijf bedekte teelt	
Eindhovensebaan 1	boerenbondwinkel met vuurwerk	
Eindhovensebaan 11	dienstwoning en agrarisch bedrijf	
Eindhovensebaan 13	burgerwoning	
Eindhovensebaan 15	dienstwoning en agrarisch bedrijf	
Eindhovensebaan 3	dienstwoning en transportbedrijf	
Eindhovensebaan 5	dienstwoning en transportbedrijf	
Grote kerkepad 60	dienstwoning en agrarisch bedrijf	
Roskam 12	burgerwoning	Handhaven
Roskam 19	burgerwoning	Handhaven
Roskam 20	burgerwoning	Handhaven
Roskam 21	burgerwoning	Handhaven
Roskam 22	dienstwoning en agrarisch technisch hulpbedrijf	Handhaven
Roskam 30	burgerwoning	Handhaven
Roskam 32	burgerwoning	Handhaven
Roskam 32D	rozenkweker	
Roskam 34	dienstwoning en agrarisch bedrijf	
Roskam 35	dienstwoning en agrarisch bedrijf	
Roskam 36	dienstwoning en agrarisch hulpbedrijf	
Roskam 37	burgerwoning	
Roskam 38	dienstwoning en reparatiebedrijf landbouwmachines	
Roskam 39	burgerwoning	
Roskam 40	dienstwoning en reparatiebedrijf landbouwmachines	
Roskam 48	dienstwoning en agrarisch bedrijf	
Roskam 50	dienstwoning en hoveniersbedrijf	
Sondervick 105	burgerwoning	Handhaven
Sondervick 107	burgerwoning	Handhaven
Sondervick 11	burgerwoning	
Sondervick 115	burgerwoning	Handhaven
Sondervick 127	burgerwoning	Handhaven
Sondervick 19	Dienstwoning en tuincentrum	Handhaven
Sondervick 25	dienstwoning en hoveniersbedrijf	Handhaven
Sondervick 39	dienstwoning en paardenfokkerij	Handhaven
Sondervick 93	dienstwoning en toeleveringsbedrijf	Handhaven

In bijlage 9 is bovenstaande op de kaart weergegeven.

Nieuwe situatie

De ruimtelijke opzet van het masterplan omvat een aantal losse "dorpen" ingepast in het Kempische landschap. Het betreft de uitbreiding van Oerle en Pegbroeken, een lintdorp rond de Zittard en drie volledig nieuwe dorpen op de open akkers.

Van groot belang voor het slagen van dit concept is het realiseren van een hart in ieder van deze drie dorpen en het versterken van het hart van bestaand Oerle. Hierdoor krijgen de dorpen een plek voor ontmoeting en levendigheid en kan een hechte sociale cohesie ontstaan, die zo typerend is voor de oude kerkdorpen van Veldhoven.

De maatschappelijke voorzieningen zoals hieronder genoemd, kunnen er aan bijdragen dit te realiseren. Deze ambitie sluit aan bij de Stadsvisie 2005 (zie paragraaf 3.4 Gemeentelijk

beleid), waarin als onderdeel van de 'Veldhovense kwaliteit' expliciet staat beschreven dat wijken een hoog voorzieningenniveau dienen te hebben. Het gaat om het uiteindelijk voorzieningenniveau dat, naar wat nu (anno 2009) bekend is, in de nieuwe wijk een plek zou moeten hebben.
Dit is geen blauwdruk van te realiseren voorzieningen. Behoud van de nodige flexibiliteit is wenselijk om in de toekomst te kunnen inspelen op maatschappelijke ontwikkelingen die nu nog niet bekend zijn. Bovendien is nadere besluitvorming nodig om precies te bepalen of de voorziening er uiteindelijk komt en in welke vorm en omvang.

Binnen het plangebied zal een aantal maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. Hierbij geldt dat de exacte locatie van de voorzieningen wordt bepaald op het moment dat onderliggend bestemmingsplan nader wordt uitgewerkt. Van drie voorzieningen is thans de locatie echter wel bekend:

- een sportvoorziening is centraal gelegen, direct ten noorden van Schootackers;
- een brede school komt in het dorp Huysackers;
- een kinderboerderij is gesitueerd in het zuidwesten van het plangebied direct aan Schootackers gelegen. Naar alle waarschijnlijkheid wordt deze gecombineerd met een school voor bijzonder onderwijs.

Hieronder volgen de te realiseren voorzieningen voor de drie dorpen, zoals vastgesteld in het collegebesluit van 9 juni 2009 (Gemeente Veldhoven, "Algemene omschrijvingen uit notitie Maatschappelijke voorzieningen Zilverackers"; juni 2009).

Brede school
In het plan voor de drie dorpen is plaats ingeruimd voor een multifunctionele accommodatie ten behoeve van een Brede School. De verwachting is dat er zo'n 20 groepen (500 leerlingen) een plek krijgen. In de Brede school kan gedacht worden aan een combinatie van de volgende functies: een peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang en aanbod van enkele nader te bepalen partners.

Sporthal
Voor de brede school en andere onderwijs-gerelateerde voorzieningen in Zilverackers zijn twee tot drie gymzalen noodzakelijk. Om in deze behoefte te voorzien wordt uitgegaan van de bouw van één sporthal die door middel van scheidingswanden in vier zaaldelen te verdelen is. Van de sporthal zal ook een kantine/horecavoorziening deel uitmaken.

Voortgezet speciaal onderwijs
In het kader van passend onderwijs voor bijzondere groepen, wordt in het plan de mogelijkheid open gehouden voor het realiseren van een voorziening voor kinderen die extra zorg nodig hebben. Dit betreft enerzijds kinderen van de PWA-school (120 kinderen in de leeftijd van 12 tot 20 jaar), anderzijds gaat het om kinderen die nu deels in Eindhoven naar school gaan (Zeer Moeilijk Opvoedbare Kinderen/autisten ed). Ook voor deze groep wordt vooralsnog uitgegaan van een school met 120 kinderen. Of deze voorziening ook daadwerkelijk in het plangebied gerealiseerd zal worden, is nog afhankelijk van nader onderzoek in het kader van de uitvoerbaarheid.

Kinderboerderij nabij speciaal onderwijs
Nabij de PWA-school is op basis van dit bestemmingsplan een kinderboerderij eventueel mogelijk. Het is nog niet zeker dat de kinderboerderij naar het plangebied wordt verplaatst, maar de mogelijkheid wordt opengelaten zodat, indien de uiteindelijke keuze op verplaatsing naar het plangebied valt, realisatie mogelijk is.
Deze wordt door de school gebruikt en beheerd, maar is openbaar toegankelijk. Deze voorziening wordt ingepast in het groene gebied tussen de dorpen.

Sportpark/tennis
In de nabijheid van de drie dorpen wordt een sportpark gerealiseerd. Waarschijnlijk wordt dit een tennispark, aangezien uit onderzoek blijkt dat aan uitbreiding met tien banen behoefte is.

Wijkaccommodatie
In Zilverackers wordt in elk dorp een 'hart' voorzien, waardoor sociale cohesie wordt versterkt. De geplande wijkaccommodatie vervult zo'n rol. Doel van de wijkaccommodatie is het versterken van de sociale infrastructuur en de sociale cohesie. Een wijkaccommodatie biedt onder meer ruimte aan inloop, ontmoeting- en vergaderfaciliteiten, en recreatieve en educatieve activiteiten en cursussen.

Gezondheidscentrum
Ook een gezondheidscentrum vervult een verbindende rol. Aan de volgende functies in het gezondheidscentrum wordt gedacht: huisarts, fysiotherapie, apotheek, verloskunde, tandarts, maatschappelijk werk, met daarnaast een multifunctionele ruimte en meerdere vergaderruimten.

Zorg aan bijzondere doelgroepen
In het plan wordt ruimte geboden aan een bijzondere maatschappelijke voorziening, gericht op zorg voor bijzondere doelgroepen (mensen met beperkingen of jongeren met gedragsproblematiek). De insteek is dat voorzieningen die daar worden gerealiseerd, ook open staan voor medegebruik door de wijkbewoners. Daarmee ontstaat de functie van steunpunt voor het dorp.

Recreatie / Dagrecreatie
In het plan wordt rekening gehouden met een terrein van zo'n 20.000 m2, voor recreatie. De precieze invulling is nog niet bekend.
Reeds in een vroeg stadium zal al rekening gehouden worden met de aanleg van de voorzieningen, zoals water, elektriciteit etc. In het op te stellen recreatieplan en de nota evenementenbeleid zal deze recreatie / dagrecreatie worden betrokken.

Buurtwinkels
Binnen de dorpen, ter versterking van de dorpskern, kan een kleine buurtwinkel worden gerealiseerd, binnen de randvoorwaarden van de detailhandelsstructuurvisie.

De eerder beschreven maatschappelijke voorzieningen kunnen worden ondergebracht onder een viertal categorieën. Tabel 2.4 geeft een overzicht van de ruimtelijke invulling van de drie dorpen.

Tabel 2.4

Overzicht van verschillende onderdelen en oppervlaktes binnen het bestemmingsplan voor plangebied Drie dorpen.

Functie	Indicatieve oppervlakte (hectare)
Woningbouw	60 ha
Groen nader uit te werken	34 ha
Overig	7 ha
Totaal	101 ha

In aanvulling hierop is in de navolgende tabel indicatief aangegeven welke maatschappelijke voorzieningen binnen het plangebied worden onderscheiden (zie tabel 2.5).

Tabel 2.5

Indicatieve ruimtelijke invulling

No	Categorie	Indicatieve m²	Voorbeelden van functies
1	Maatschappelijk	32.400	Onderwijs, gezondheidszorg, verenigingsleven, welzijnsinstellingen, zorginstellingen; gepland in de drie dorpen
2	Sport	15.743	Sportvelden gepland in het gebied met de bestemming 'groen – uit te werken'
3	Cultuur en ontspanning	10.059	Kinderboerderij gepland in het gebied met de bestemming 'groen – uit te werken'
4	Detailhandel / horeca	1.500	Gepland in de dorpen

Genoemde oppervlaktes zijn inclusief parkeren, halen en brengen, benodigde buitenruimte, etc; en (behalve de detailhandel) is er vooralsnog geen sprake van dubbelgrondgebruik. Voor het bepalen van de benodigde ruimte voor het parkeren zijn en worden de actuele CROW-kengetallen (uit publicatie 182) gebruikt, huidige versie is september 2008.

2.4 FASERING

De totale bouwtaak gedurende de looptijd van het plan (10 jaar) is circa 1500 woningen waarbij de eerste woningen worden opgeleverd in 2012. Elk jaar wordt 1/8e deel gerealiseerd en bij achterblijvende productie wordt dat deel toegevoegd aan het daarop volgende jaar. In het jaar 2019 is gepland het woningbouwproject te hebben gerealiseerd.

Circa 30% van de woningen is bedoeld voor de sociale koop- en huurmarkt, en worden verspreid over het plan gesitueerd (wordt eventueel aangepast aan regionale afspraken).

Uitgangspunt is dat de Zilverbaan tot aansluiting aan de Kempenbaan(onderdeel van de Westelijke Ontsluitingsroute ten westen van het plangebied) in 2012 gerealiseerd wordt, ten tijde van de oplevering van de eerste woningen.
Indien evenwel uit aanvullend verkeerstechnisch onderzoek blijkt dat er geen verkeersknelpunten optreden ten opzichte van de omliggende wijken, dan kan reeds hierop vooruitlopend (beperkte) woningbouw worden gerealiseerd.

In het voorliggende bestemmingsplan is hiermee een duidelijke juridische koppeling gelegd tussen de Zilverbaan en de nog vast te stellen uitwerkingsplannen voor de drie dorpen. Zo is in de planregels gesteld dat voordat een uitwerkingsplan vast wordt gesteld de Zilverbaan gerealiseerd dient te zijn. Van deze mogelijkheid kan enkel worden afgeweken indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat gefaseerde realisatie niet leidt tot een significante verkeerstoename in de aanliggende woonwijken.

HOOFDSTUK 3 Het beleidskader

3.1 RIJKSBELEID

Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke structuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

Daarnaast heeft de nota vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren.

Conclusie

Voor het onderhavige plangebied kent de Nota Ruimte geen specifieke uitgangspunten.

Nota Wonen

De Nota Wonen (mei 2000) is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. In de nota wordt uitgegaan van drie uitgangspunten:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;

- wonen en zorg op maat bevorderen;
- stedelijk woonklimaat verbeteren;
- groene woonwensen faciliteren.

Deze nota geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de VINEX wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving, zo wordt gesteld, zal deze overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie dat als basis dient voor transacties tussen de partijen. Dat wil niet zeggen dat er geen wetgeving meer noodzakelijk is. Er wordt in deze nota een integrale ordeningswet gepresenteerd: de Woonwet. Het doel van deze wet is het stelsel onder het woonbeleid integraal en wettelijk te verankeren. Daarmee worden als het ware het speelveld en de spelregels afgebakend.

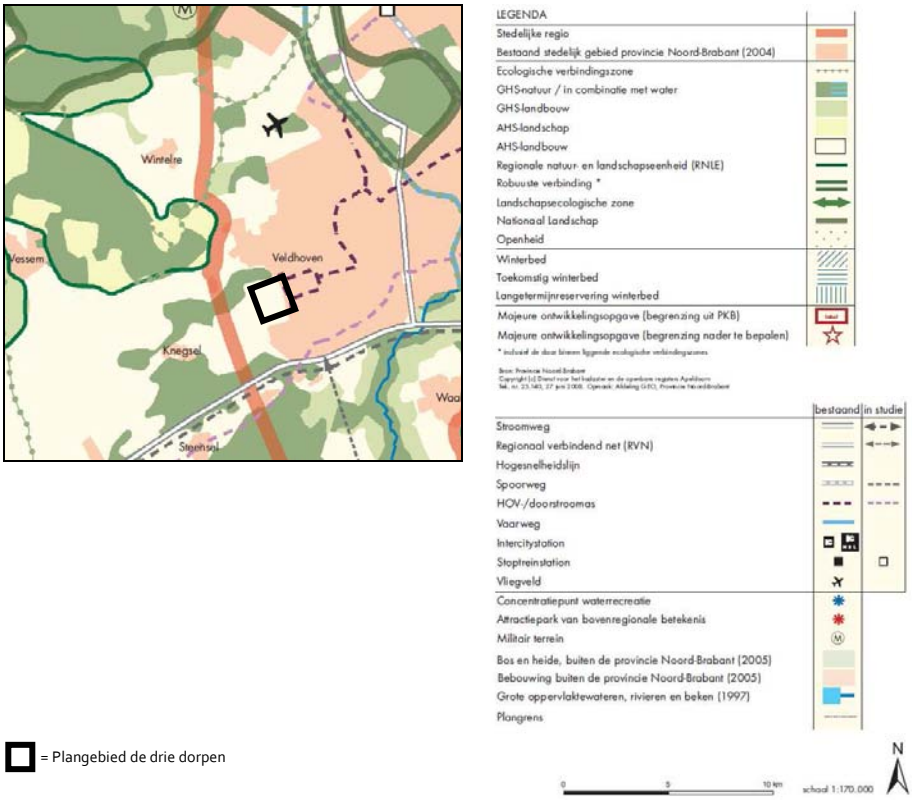
Conclusie
Voor het onderhavige plangebied kent de Nota Wonen geen specifieke uitgangspunten.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008)
Met de vaststelling van de Interimstructuurvisie heeft de provincie Noord-Brabant geanticipeerd op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. Deze wet verplicht overheden tot het opstellen van een ruimtelijke structuurvisie met inbegrip van een uitvoeringsagenda. Een structuurvisie bevat een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de betreffende overheidslaag en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. In de Uitvoeringsagenda 2008-2009 staat welke juridische, financiële en/of communicatieve instrumenten worden ingezet om het beleid in de structuurvisie te realiseren.
De hoofdlijnen van beleid als weergegeven in deze Interimstrucuurvisie komen grotendeels overeen met het beleid uit het streekplan 2002. Dit draagt er toe bij dat de focus op de uitvoering, zowel bij de provincie als bij haar partners, behouden blijft.

Afbeelding 3.5

uitsnede plankaart Interimstructuurvisie Noord-Brabant



Conclusie

In afbeelding 3.5 is met een zwart kader het plangebied van de drie dorpen weergegeven. Zoals uit de uitsnede van de plankaart blijkt, is het plangebied gelegen binnen de aanduiding Agrarische Hoofdstructuur-Landbouw. Volgens het provinciaal ruimtelijk beleid kent het plangebied geen bijzondere waarden die nadere bescherming behoeven. Voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied gelden dan ook geen specifieke uitgangspunten.

Paraplunota RO Noord-Brabant (2008)

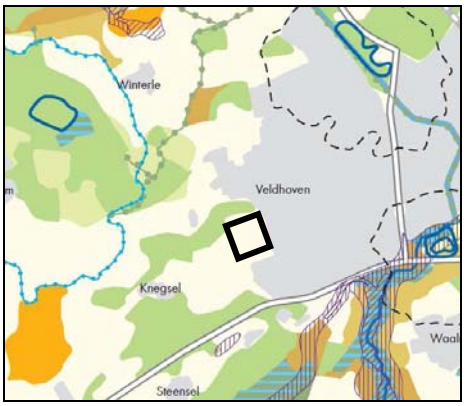
Deze nota hangt nauw samen met de Interimstructuurvisie waarin de ruimtelijke belangen van de Provincie Noord-Brabant door Provinciale Staten zijn aangegeven en op hoofdlijnen in beleid zijn uitgewerkt. De Wet ruimtelijke ordening geeft Gedeputeerde Staten diverse eigen bevoegdheden: het geven van een (proactieve) aanwijzing, het naar voren brengen van een zienswijze omtrent een ontwerpbestemmingsplan en het geven van een reactieve aanwijzing. Daarnaast zijn Gedeputeerde Staten bevoegd overleg te voeren en bestuurlijke afspraken te maken met gemeenten over ruimtelijke planvorming en ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interimstructuurvisie benoemen Provinciale Staten de uitgangspunten die zij van belang achten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. De Interimstructuurvisie is vervolgens gehanteerd als kaderstellend uitgangspunt voor de uitoefening van de bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. Hiermee wordt een aantal algemene zaken nader geconcretiseerd.

De Paraplunota heeft de status van beleidsregel als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht (art. 4:81, lid 1, Awb). Een dergelijk beleidsregel heeft betrekking op de afweging van belangen, de vaststelling van feiten en / of de uitleg van wettelijke

voorschriften bij de uitoefening van bevoegdheden die het bestuursorgaan heeft. In verband met de eis om in beginsel te handelen overeenkomstig de beleidsregel, wordt door middel van de Paraplunota duidelijkheid naar Brabantse gemeenten en derden gegeven over de wijze waarop Gedeputeerde Staten hun bevoegdheden inzake de ruimtelijke ordening wensen te hanteren.

Afbeelding 3.6

uitsnede plankaart paraplunota ruimtelijke ordening



= Plangebied de drie dorpen

Conclusie

Net als in de Interimstructuurvisie, blijkt uit bovenstaande uitsnede van de plankaart uit de Paraplunota dat er binnen het plangebied niets aan de orde is.

Voor het onderhavige plangebied kent paraplunota RO Noord-Brabant dus geen specifieke uitgangspunten.

Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2005)

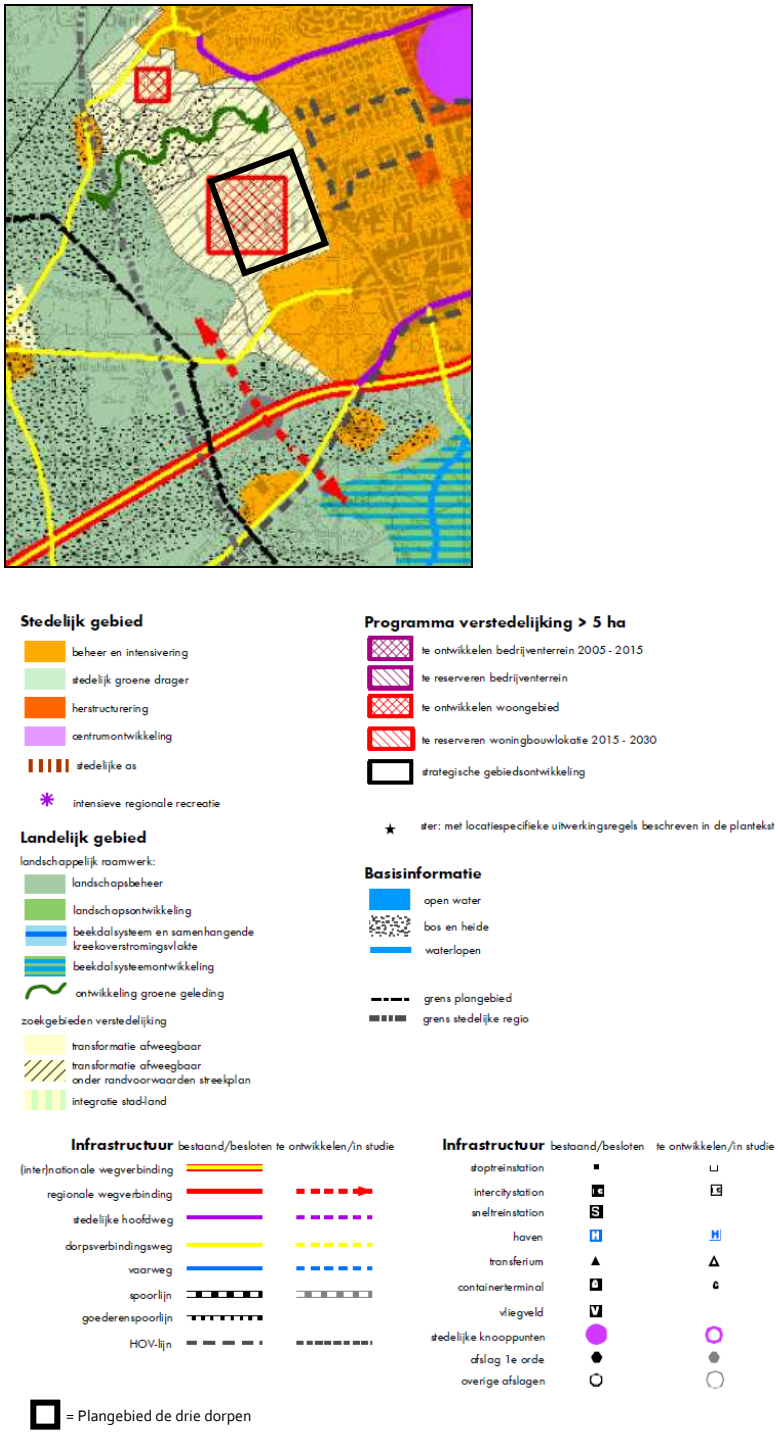
Op 8 maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vastgesteld. Het uitwerkingsplan is een ruimtelijk plan op regionaal schaalniveau en vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Daarnaast maakt het uitwerkingsplan deel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Dit was eerder vastgelegd in het Regionaal Structuurplan, dat is echter op 3 oktober 2008 door GS ingetrokken.

Het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio wordt langs een drietal bouwstenen opgebouwd; het programma wonen, het programma werken en het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is samengesteld op basis van de lagenbenadering. Via een confrontatie van de beide programma's met het duurzaam

ruimtelijk structuurbeeld, worden de nieuwe locaties voor 'wonen' en 'werken' bepaald. Tot slot bevat het Uitwerkingsplan een uitvoeringsprogramma, waarin de regio aangeeft met welke projecten ze het ambitieuze programma wil bereiken.

Afbeelding 3.7

uitsnede plankaart uitwerkingsplan zuidoost-Brabant



Conclusie

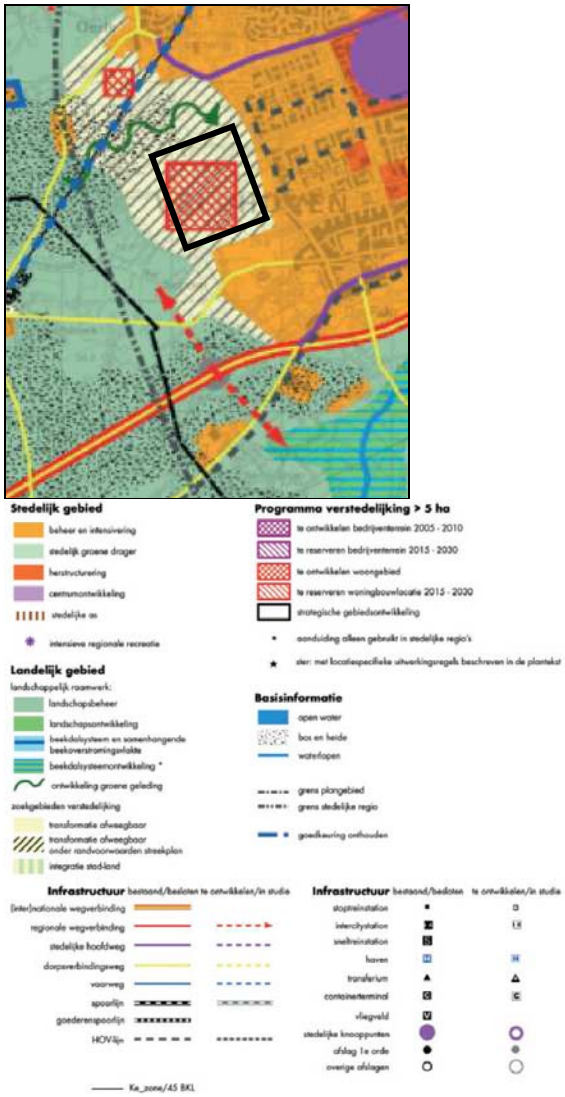
Op de bovenstaande uitsnede van de plankaart behorende bij het uitwerkingsplan is het plangebied indicatief aangegeven met een zwart kader. Het plangebied wordt aangeduid als 'te ontwikkelen woongebied' en tevens als 'transformatie afweegbaar onder randvoorwaarden streekplan'. Zoals in het voorgaande beleid naar voren kwam worden er

in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant (vervangt structuurplan 2002) en de paraplunota RO Noord-Brabant geen randvoorwaarden gesteld aan het gedefinieerde plangebied.
Het voornemen past derhalve binnen dit beleid.

3.3 REGIONAAL BELEID

Regionaal structuurplan regio Eindhoven (2004)
Het door de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgestelde Regionaal Structuurplan regio Eindhoven is nagenoeg identiek aan de door Gedeputeerde staten van Noord-Brabant vastgestelde 'Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant' (vorige paragraaf). Beide documenten zijn als één geheel eind 2004 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Afbeelding 3.8
uitsnede plankaart regionaal structuurplan regio Eindhoven



Conclusie
Op de bovenstaande uitsnede van de plankaart behorende bij het uitwerkingsplan is het plangebied indicatief aangegeven met een zwart kader.

Net als bij het Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant wordt ook in dit beleid het plangebied aangeduid als 'te ontwikkelen woongebied' en tevens als 'transformatie afweegbaar onder randvoorwaarden streekplan'. Zoals in het voorgaande beleid naar voren kwam worden er in de Interimstructuurvisie Noord-Brabant en de paraplunota RO Noord-Brabant geen randvoorwaarden gesteld aan het gedefinieerde plangebied.
Het voornemen past derhalve binnen dit beleid.

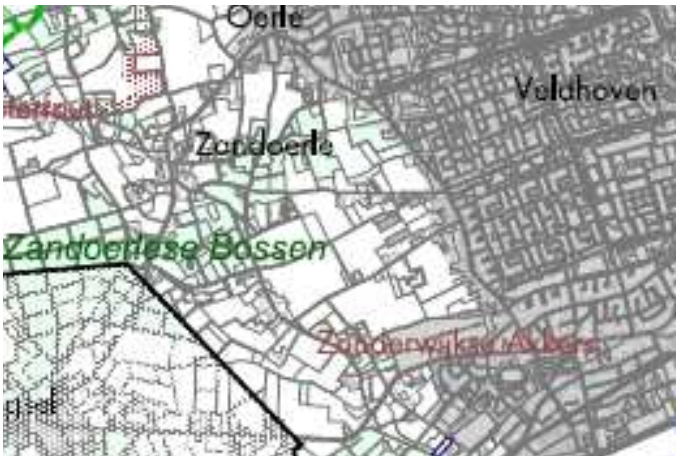
Reconstructieplan Boven-Dommel (2005)
De reconstructieplannen zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit en de sociaal-economische structuur van het platteland. Veldhoven-west ligt in het reconstructiegebied Boven-Dommel. In april 2005 hebben Gedeputeerde Staten het reconstructieplan vastgesteld en na goedkeuring van het rijk is het plan inmiddels vigerend. De volgende onderdelen uit het reconstructieplan Boven-Dommel zijn het meest belangrijk voor de drie dorpen:

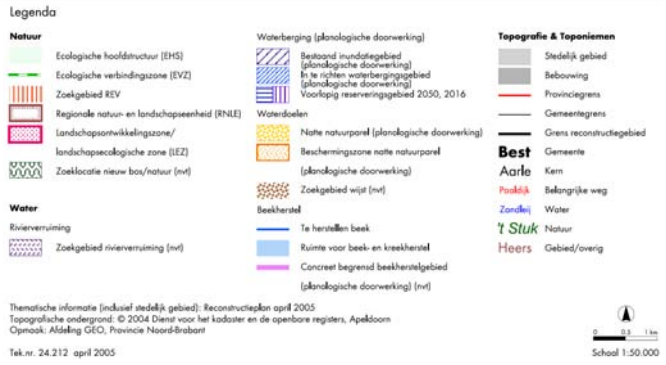
- De nadere begrenzing van de Regionale Natuur- en Landschapseenheid (bij Halfmijl en Toterfout, buiten het plangebied).
- De aanduiding van (delen van) het plangebied als stedelijk gebied.

De landinrichtingscommissie Wintelre-Oerle gaat verder als herverkavelingscommissie en kan daarbij ook het wettelijk instrument "herverkaveling" (grondruil) inzetten. Dit is echter niet van toepassing op het plangebeid de drie dorpen.

Verder staan in de regionale natuur- en landschapseenheden bescherming en ontwikkeling van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden centraal. Hierbij passen schone, extensieve en grondgebonden vormen van landbouw en recreatie. Er wordt niet expliciet ingegaan op ontwikkelingen op het gebied van woningbouw.

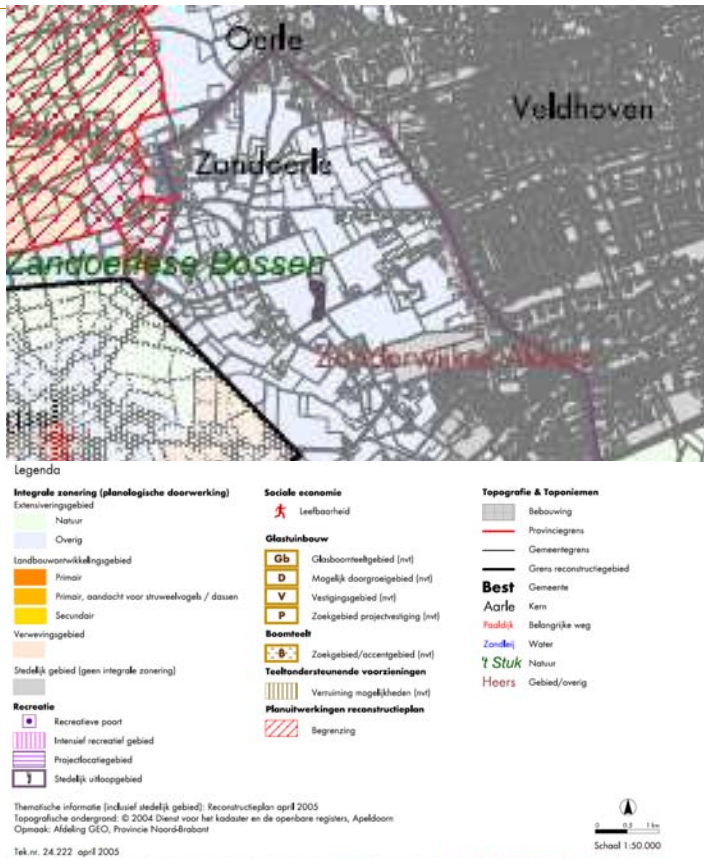
Afbeelding 3.9
plankaart 1 omgevingskwaliteit





Afbeelding 3.10

plankaart 2 sociale en economische vitaliteit



Conclusie

In de afbeeldingen 3.9 en 3.10 is het plangebied aangeduid met een zwart kader.
Binnen het plangebied de drie dorpen zijn geen (tegenstrijdige) gewenste ontwikkelingen / randvoorwaarden gedefinieerd. Het voornemen past derhalve binnen dit beleid.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Stadsvisie Veldhoven "Het beste voor Veldhoven" (2005)

De gemeente Veldhoven heeft een Stadsvisie opgesteld, waarin het wensbeeld is weergegeven voor de toekomst van Veldhoven. Voor diverse thema's is een toekomstvisie opgesteld en zijn speerpunten benoemd.

Ten aanzien van wonen en woonomgeving streeft men o.a. naar:

- diversiteit in woonmilieus; het beste van 2 werelden (stedelijk en dorps wonen);
- ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur;
- ruimte voor landschappelijke elementen in de wijk;
- eigen profiel voor wijken;
- ontmoetingsplaatsen creëren voor alle doelgroepen.
- wijken met een eigen identiteit en kwaliteit;
- veilig, groen en ruim;
- goed bereikbaar;
- een hoog voorzieningenniveau (met name op het gebied van sport);
- zorgvuldige inpassing van landschappelijke elementen en het versterken van landschappelijke waarden in de woonomgeving.

Conclusie

De drie dorpen krijgen ieder een eigen identiteit waarmee wordt aangesloten op het beeld van de bestaande dorpen in de omgeving (Oerle en Zandoerle). De dorpen worden los van elkaar gesitueerd in het open (groene) landschap. De dorpen krijgen een traditionele opzet met een concentrische opbouw van kern, dorpsmantel en bebouwingsrand. Zoals reeds omschreven in hoofdstuk 2 'Het voornemen', krijgen de dorpen veel groen en komen er ontmoetingsplaatsen.

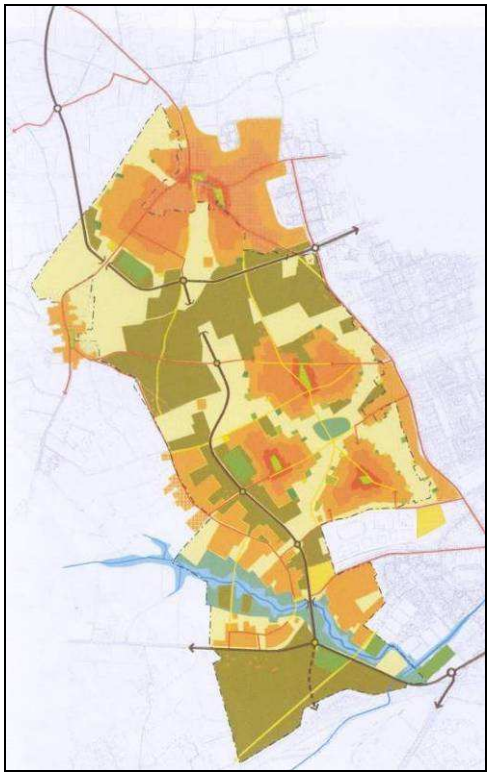
Het voornemen is de vertaling van bovenstaand beleid in de realisatie van (een deel van) Zilverackers.

Masterplan Veldhoven West

Voor het landelijke gebied ten westen van Veldhoven is in mei 2007 een masterplan vastgesteld. In dit masterplan is uitgangspunt dat het nieuwe woongebied ingebed wordt in het huidige Kempische landschap waarbij de landschappelijke kwaliteiten, zoals houtwallen, bomenrijen, greppels en karakteristieke lintbebouwing de basis vormen voor het ontwerp. Het masterplan vormt de basis voor het voorliggende bestemmingsplan.

Afbeelding 3.11

Masterplan Veldhoven-west



Conclusie

Het masterplan vormde de eerste fase van het planvormingsproces waarvan de drie dorpen een deelgebied is. Derhalve past het voornemen in bovenstaand beleid.

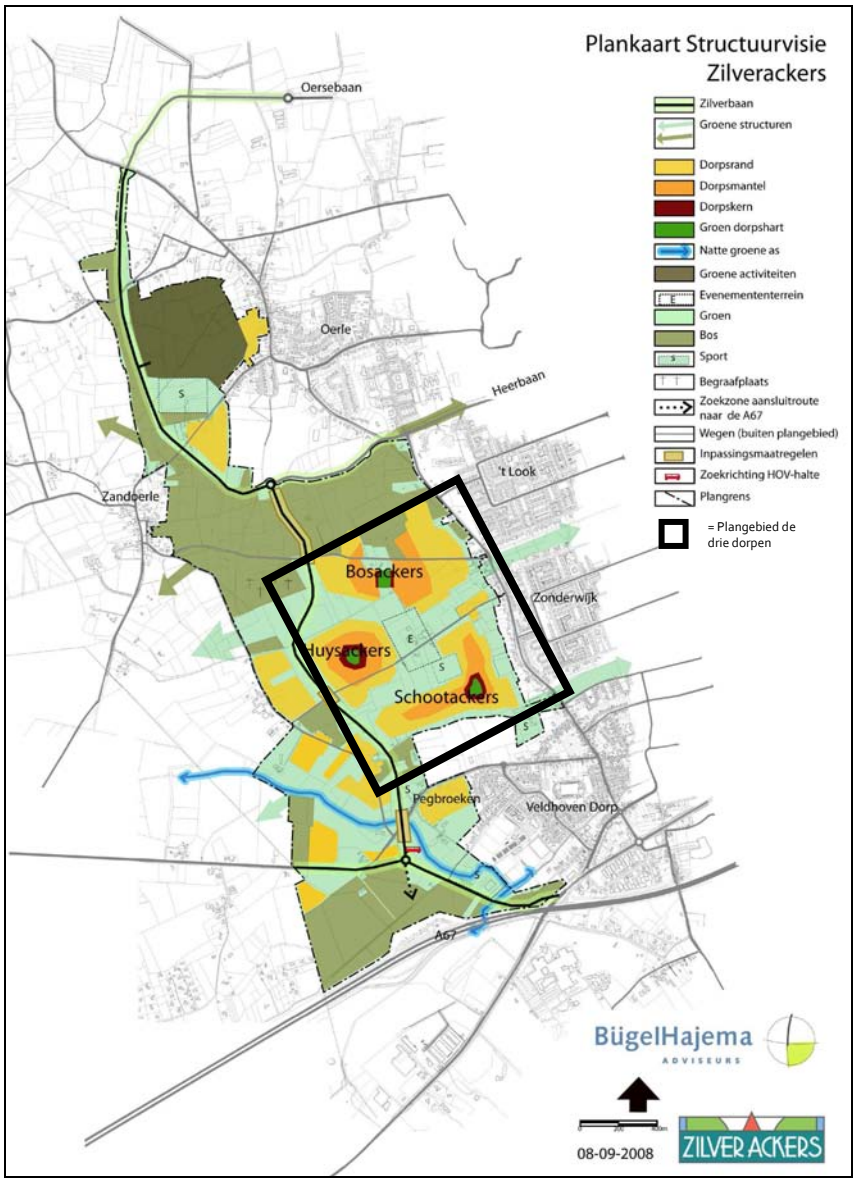
Op het masterplan volgde de structuurvisie Zilverackers, daarbij zijn enkele wijzigingen ten aanzien van de drie dorpen opgenomen.

Structuurvisie Zilverackers (2008)

Op het Masterplan volgde de Structuurvisie Zilverackers (vastgesteld op 7 april 2009) waarin de veranderde inzichten in de hoofdopzet van Zilverackers zijn aangegeven. In de ruimtelijke structuurvisie voor het gehele grondgebied van Veldhoven worden beide visies op elkaar afgestemd (zie volgende paragraaf).

Afbeelding 3.12

plankaart structuurvisie Zilverackers

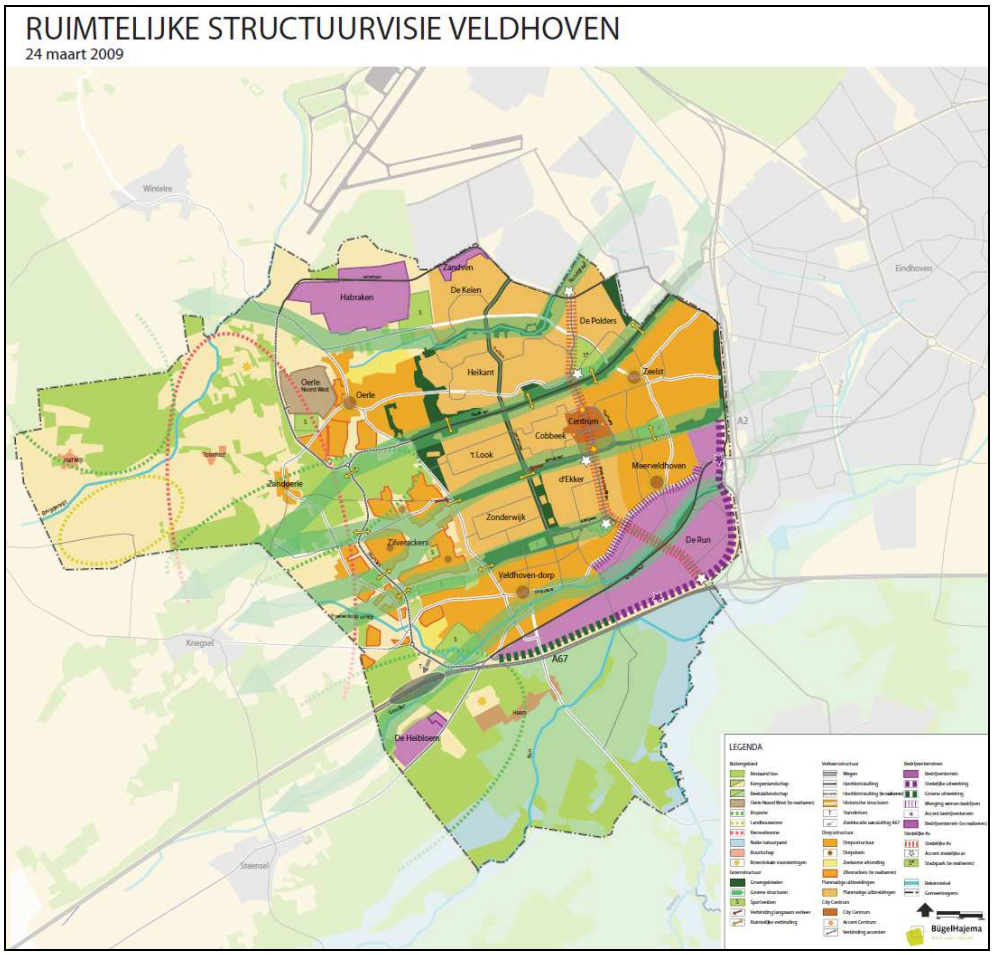


Conclusie

De structuurvisie Zilverackers vormde een volgende fase van het planvormingsproces waarvan de drie dorpen een deelgebied is. Derhalve past het voornemen in bovenstaand beleid.

Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven (2009)
In mei 2009 is de Ruimtelijke StructuurVisie vastgesteld, deze visie vormt een ruimtelijke uitwerking van de Stadsvisie uit 2005. Het vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Hierbij is het koersbepalend in het zoeken naar 'oplossingen', daarbij wordt het bestaande beleid in belangrijke mate gerespecteerd en in een context geplaatst, zoals het Verkeerscirculatieplan, de Detailhandelsstructuurvisie Lijnen en Pleinen, het Masterplan De Run, Brainport en de Structuurvisie Zilverackers, naast de eerder genoemde Stadsvisie.
De structuurvisie beschrijft de huidige verkeerstructuur, de ontwikkelingen, de opgave voor de toekomst en de uitwerking hiervan.
Er wordt geconstateerd dat door de huidige ontwikkelingen (Habraken, Zilverackers) de bestaande verkeerstructuur niet meer toereikend is. Het stelsel van wegen van de oorspronkelijke wegenstructuur dienen een rol te spelen bij nieuwe ontsluitingen. Een herkenbare opzet en inrichting zijn hierbij van belang, de wegen verbinden ook nu nog de diverse oorspronkelijke kerkdorpen met elkaar en met de omgeving.
De structuurvisie Zilverackers, welke hieraan voorafging, is op hoofdlijnen overgenomen in dit beleid.

Afbeelding 3.13
ruimtelijke structuurvisie Veldhoven



Conclusie
De lijn die was uitgezet in de structuurvisie Zilverackers is voortgezet in de ruimtelijke structuurvisie Veldhoven. Het voornemen is het resultaat van het planvormingsproces waarvan deze structuurvisie onderdeel uitmaakte. Ten aanzien van woningbouw vormt dit beleid geen aanvulling ten opzichte van de structuurvisie Zilverackers.
Derhalve past het voornemen in bovenstaand beleid.

Verkeerscirculatieplan (VCP) Veldhoven
In april 2007 is het verkeerscirculatieplan Veldhoven opgesteld met als doel structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Het VCP is een strategisch beleidskader voor 10-15 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. Er is een structuur van het hoofdwegennet voorgesteld waarbij rekening is gehouden met de ontwikkeling van Veldhoven-west en het verminderen van de verkeersdruk in de bestaande kern. Voordat Veldhoven-west wordt ontwikkeld moet de infrastructuur gereed zijn die nodig is voor de ontsluiting en de bereikbaarheid van de te bouwen woningen. Nieuwe infrastructuur moet bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en het verminderen van de verkeersdruk en milieuknelpunten.

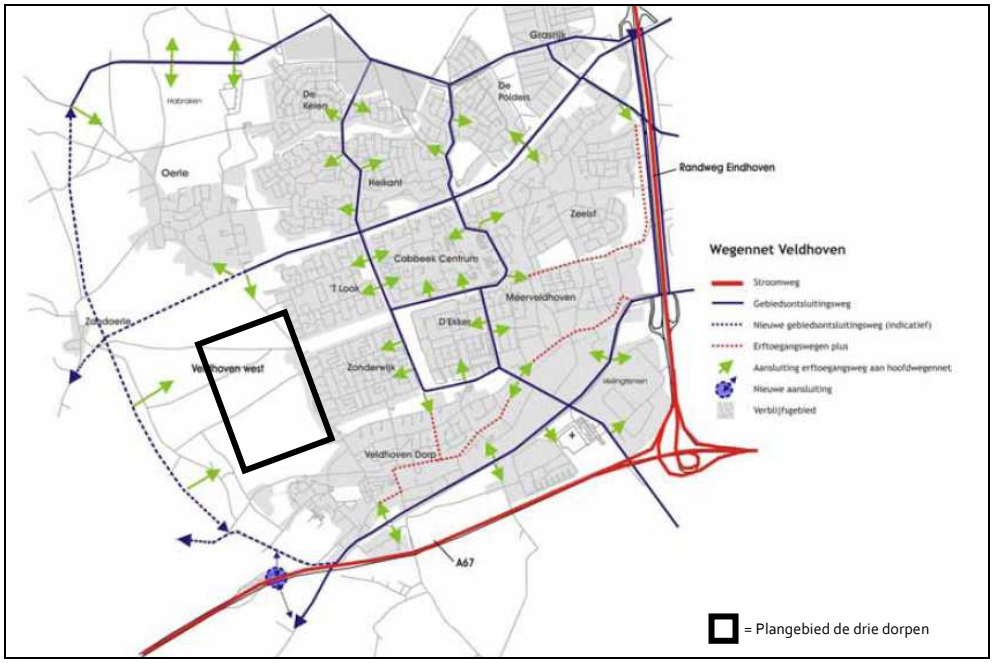
Er zal beoordeeld moeten worden of een wijziging in de verkeersstructuur ongewenste effecten veroorzaakt op de verblijfsgebieden en op welke wijze deze kunnen worden voorkomen of gecompenseerd. Het gaat hierbij dus om een groter gebied dan de omgeving van de weg zelf. Gevolgen voor het verblijfsgebied kunnen zijn: toename sluipverkeer, toename geluidbelasting, afname luchtkwaliteit, afname verkeersveiligheid, verminderen oversteekbaarheid en een negatievere beleving. In ieder geval moeten de mogelijke consequenties worden beoordeeld voor de volgende gebieden en wegen: Veldhoven-dorp, Nieuwstraat, Sondervick, overige noord-zuid- en oost-westverbindingen, het City-centrum.

Binnen de gebiedsontwikkeling Zilverackers wordt de Westelijke OntsluitingsRoute (WOR) gerealiseerd, deze omleiding van het doorgaand verkeer zal gevolgen hebben op de leefbaarheid in de wijken. Bij het onderzoek naar de hoofdwegenstructuur, dat deel uit maakt van het Verkeerscirculatieplan, is gebleken dat de omleiding zelf onvoldoende aantrekkelijk is om al het verkeer uit Veldhoven-dorp te weren. De rechtstreekse route van Sondervick via de Kromstraat naar De Plank en van Knegselseweg naar Nieuwstraat (en Kempenbaan) zijn korter en ook nog sneller dan de nieuwe routes om Veldhoven-dorp heen (de Westelijke OntsluitingsRoute).
Omdat er echter een alternatief wordt geboden in de vorm van een Westelijke ontsluitingsroute, kunnen de bestaande routes onaantrekkelijk worden gemaakt voor het doorgaande verkeer. Het is hierbij zaak de bereikbaarheid van Veldhoven-dorp zelf in stand te houden. Met name het winkelcentrum heeft deze bereikbaarheid nodig. De volgende mogelijkheden zijn daarvoor beschikbaar:

- snelheidsremmers toepassen zoals dit past binnen de principes van de verblijfsgebieden en/of;
- de verkeerscirculatie zodanig aanpassen dat het gebied niet aantrekkelijk is voor doorgaand verkeer.

Uit de modelstudie blijkt dat doorgaand verkeer door de juiste maatregelen in Veldhoven-dorp goed is te weren. Een verdere uitwerking is nodig om tot de beste keuze van het maatregelenpakket te komen.

Afbeelding 3.14
gewenst hoofdwegennet Eindhoven



Conclusie
Het voornemen past binnen het verkeerscirculatieplan Veldhoven. In hoofdstuk 6 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect verkeer. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is een verkeerstoets opgenomen.

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

In het hele gebied wordt aandacht besteed aan de duurzaamheidsthema's energie, afval, water, materialen, transport/mobiliteit en woonkwaliteit. Voor het bestemmingsplan geldt dat uitsluitend die duurzaamheidsaspecten kunnen worden geregeld die een direct verband houden met de aan de gronden toegekende bestemming. De voorschriften moeten dus direct betrekking hebben op het ruimtebeslag van de gronden zelf of gevolgen hebben voor het ruimtegebruik van aangrenzende gronden.

In de uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan wordt een gebiedsuitwerking voorgestaan welke resulteert in een duurzame gebiedsontwikkeling. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat het bestemmingsplan geen zaken kan afdwingen, maar wel kan verbieden én de voorwaarden kan scheppen voor te treffen maatregelen. Dit betekent bijvoorbeeld dat het plan niet kan verplichten om een groenvoorziening ergens te plaatsen, maar wel kan aangeven dat ter plaatse enkel een groenvoorziening is toegestaan. In het onderhavige uit te werken bestemmingsplan zijn uitgangspunten en

randvoorwaarden geformuleerd. In de later op te stellen uitwerkingsplannen vindt de nadere detaillering plaats voor de respectievelijke deelgebieden.

Voor kennisname van het volledige onderzoek wordt verwezen naar het betreffende rapport "Duurzaamheidsvisie Veldhoven West" (d.d. 2 april 2008).

Conclusie
Het voornemen is in lijn met de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals beschreven in dit beleid. In hoofdstuk 6 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de duurzaamheidsapecten die onderdeel zullen uitmaken van dit voornemen.

"PASTORALE" Kunstenplan Zilverackers (2008)
De gemeente Veldhoven heeft het belang van beeldende kunst in de openbare ruimte onderkend. Met het oog daarop heeft zij haar kunstcommissie verzocht om een visie te formuleren van waaruit zij kan participeren in het planproces voor heel Zilverackers. In samenspraak met de kunstcommissie en het projectteam is door Bureau Cor het "PASTORALE" Kunstenplan Zilverackers opgesteld.
PASTORALE bevat slechts handreikingen en zeker geen voorschriften. Wanneer bepaalde aandachtsgebieden aan de orde komen zal de kunstcommissie daar zelf een passende vertaling voor moeten vinden; een en ander afhankelijk van de concrete situatie op dat moment. De inhoudelijke en financiële randvoorwaarden zullen per project bepaald moeten worden.
PASTORALE is niet alleen bedoeld als handleiding voor de kunstcommissie. Het wil ook een inspiratiebron zijn voor anderen; voor al diegenen die op de een of andere manier betrokken raken bij de realisatie van Zilverackers en de drie dorpen als onderdeel daarvan. Het toont aan de hand van talloze referentiebeelden hoeveel meerwaarde er ontstaat wanneer de openbare ruimte met bijzondere aandacht ontworpen wordt.
Vanuit de optiek dat beeldende kunst op velerlei manieren kan bijdragen, is het stedenbouwkundig masterplan voor Veldhoven-west afgetast op mogelijkheden. Dit heeft een scala aan aanknopingspunten opgeleverd die volop kansen bieden voor een verbijzondering van de openbare ruimte. Naast projecten die zuiver gericht zijn op de beeldende kunst, zijn er ook grensoverschrijdende projecten opgenomen die eerder tot het domein van de landschapsarchitectuur, de civiele techniek, het industrieel ontwerp of de architectuur gerekend worden. Voor kennisname van het volledige onderzoek wordt verwezen naar het rapport "PASTORALE" Kunstenplan Zilverackers van Bureau Cor, vastgesteld mei 2008.

Conclusie
Bij verdere uitwerking van het plan dienen de kansen voor een verbijzondering van de openbare ruimte worden bekeken. Het rapport "PASTORALE" kan hiervoor als leidraad worden gebruikt.

Conclusie
De ontwikkeling van het nieuwe woongebied in een groene setting van Zilverackers past binnen de kaders zoals gesteld in het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. Er wordt voorzien in een divers woonklimaat met groengerelateerd wonen. De

verstedelijking vindt geconcentreerd plaats en er wordt ruimte geboden voor het verbeteren, aanvullen en optimaliseren van landschappelijke en natuurlijke elementen.

3.5 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Binnen het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen die door vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan geheel of gedeeltelijk rechtskracht verliezen. In de onderstaande tabel is hiervan een overzicht opgenomen.

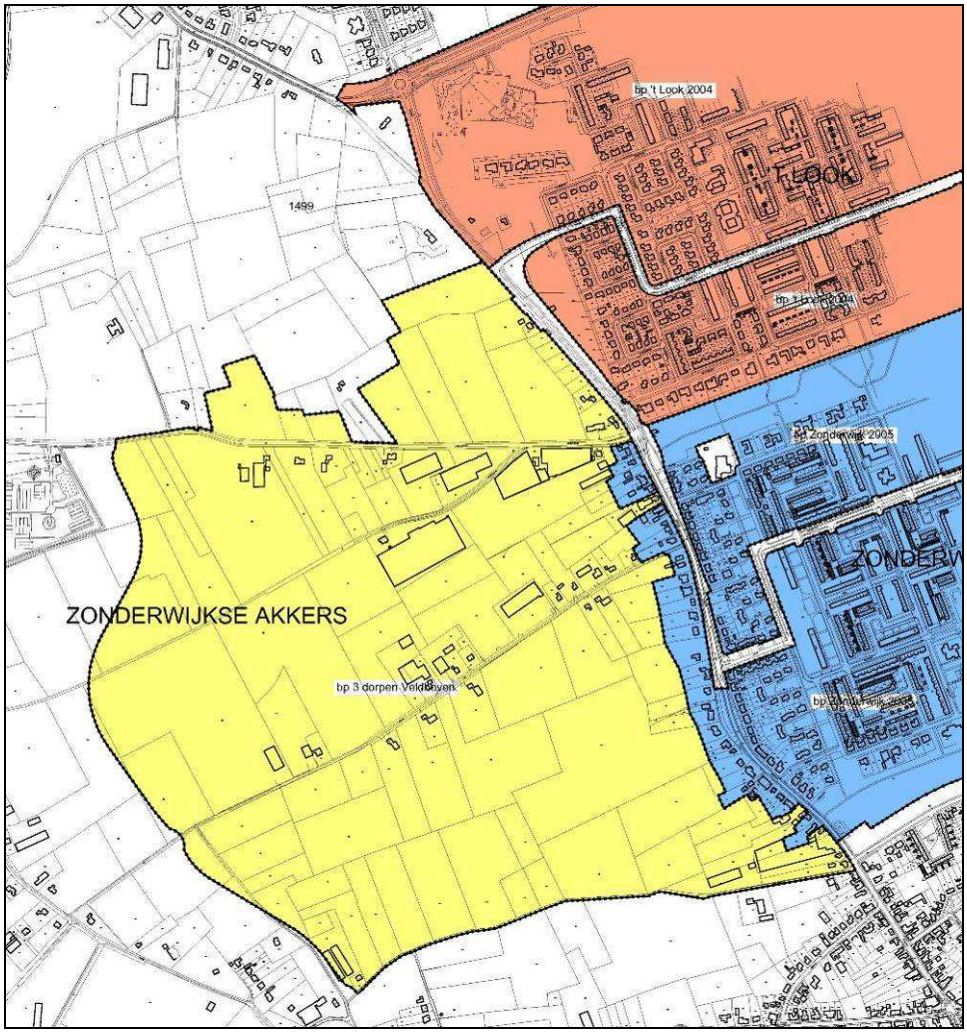
Bestemmingsplan	Vaststelling Raad	Goedkeuring GS
Buitengebied 1988	13 februari 1990	27 september 1990
Buitengebied 1973	14 april 1975	25 augustus 1976
Eindhovensebaan 1	9 september 1997	1 december 1997
Transportbedrijf Eindhovensebaan	10 december 1996	9 juli 1997
Glastuinbouwbedrijven Antwerpsebaan	14 mei 1996	6 september 1996
Sondervick 93	10 september 1996	2 december 1996
Sondervick 19	2 juli 1996	12 september 1996
Sondervick 19 II	13 november 1998	28 januari 1999
Veldhoven Dorp 2005	21 november 2006	19 juni 2007
Kempen Campus	21 juni 2004	23 november 2004

Het onderhavige bestemmingsplan vervangt de vigerende regelingen waardoor een overzichtelijke actuele situatie ontstaat, aangepast aan de meest recente wet- en regelgeving (zie afbeelding 3.15 voor de nieuwe situatie).

Afbeelding 3.15

nieuwe situatie

bestemmingsplannen



HOOFDSTUK 4 Natuur

Ter realisatie van drie dorpen in het groen heeft de gemeente Veldhoven een plangebied begrensd ten zuiden van de Zandoerlesche bossen. Binnen dit plangebied wordt agrarisch gebied grotendeels omgevormd tot woongebied voor de nieuwe dorpen Bosackers, Huysackers en Schootackers.
De geplande woningbouwontwikkeling zal rekening houden met beschermde flora en fauna (Flora- en faunawet) en natuurgebieden (GHS).

4.1 FLORA- EN FAUNAWET

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Betreffende wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Wanneer in een gebied een ontwikkeling plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden naar de eventuele aanwezigheid van de beschermde soorten. Indien beschermde soorten op de planlocatie aanwezig zijn, dient een afweging plaats te vinden met betrekking tot het tijdstip van de bouw, bijvoorbeeld na het broedseizoen. Indien het verschuiven van de planning onvoldoende effect heeft op de aanwezige beschermde soorten dient ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV alvorens met de bouwwerkzaamheden kan worden gestart. Als het echter evident is dat binnen het projectgebied geen beschermde plant- of diersoorten aanwezig zijn, is een veldinventarisatie niet noodzakelijk.

In 2005 heeft Ecologica een integrale inventarisatie uitgevoerd van de natuurwaarden (flora en fauna) in Zilverackers. In 2007 heeft Natuurbalans in opdracht van de gemeente Veldhoven alle bekende flora- en faunawaarnemingen binnen de gemeentegrenzen in beeld gebracht. De planlocatie is in augustus/september 2008 en februari 2009 door een deskundige (veld)ecoloog van ARCADIS aanvullend bezocht en beoordeeld op de habitatgeschiktheid voor beschermde en/of bijzondere soorten flora en fauna.

In het kader van de Flora- en faunawet is het van belang te constateren of de voorgestane ontwikkelingen leiden tot enige vorm van verstoring van de natuur. In de voorliggende situatie blijkt dat het foerageergebied en enkele migratie routes van vleermuizen (gewone dwergvleermuis en laatvlieger) aangetast worden. Het foerageergebied kan en zal gemitigeerd moeten worden door het aanleggen van extra landschapselementen binnen het gebied Zilverackers (en bij voorkeur ten zuiden van de geplande woonwijk Oerle-zuid). Op de locaties waar nieuwe wegen aangelegd worden zullen 'hopovers' gerealiseerd moeten worden. Via het groenstructuurplan Zilverackers, dat nu in voorbereiding is, zijn er voldoende mogelijkheden om het ecologisch netwerk voor vleermuizen (en andere soorten die gebruik maken van lijnvormige landschapselementen) te versterken.

De planlocatie voor de drie dorpen beslaat nestlocaties en/of de functionele leefomgeving van de huismus, huiszwaluw, boerenzwaluw, groene specht, grote bonte specht, kleine bonte specht, ransuil, steenuil, buizerd en torenvalk (zie afbeelding 4.16 en bijlage 10). De straal die op de kaart aangehouden is voor aantasting van het leefgebied rondom de vogelnesten is gebaseerd op het voorzorgsbeginsel Flora en faunawet en de ecologie van de betreffende soorten.
Uit de kaart (afbeelding 4.16 en bijlage 10) blijkt dat de huidige locatie van het bouwgebied waar de drie dorpen zijn gepland geheel in gebruik is als leefgebied van beschermde fauna. Volgens de huidige interpretatie van de Flora- en faunawet zal het leefgebied voor deze soorten één op één gemitigeerd (of gecompenseerd) moeten worden, wat inhoudt dat bij de huidige plannen een gebied van 60 ha gecompenseerd of gemitigeerd moet worden.

Het kampenlandschap dat binnen het plangebied Zilverackers wordt gerealiseerd, kan hiervoor deels in aanmerking komen. Ook hier geldt weer dat compensatie of mitigatie bij voorkeur in de directe nabijheid van de planlocatie gerealiseerd wordt. Mitigatie is wel mogelijk, maar dan voornamelijk door kwaliteitsverhoging van het bestaande omliggende groen. De oppervlakte van het groen waar kwaliteitsverhoging mogelijk is, zal bij de huidige plannen niet voldoende zijn om dit binnen de grenzen van het plangebied Drie dorpen te realiseren.

Voor alle vogelsoorten geldt dat nesten in huizen of gebouwen beschermd zijn en dat de gebouwen behouden moeten blijven. Wanneer men deze gebouwen toch af wil breken, moet rekening worden gehouden met een ontheffingsprocedure. Om een ontheffing te verkrijgen wordt vaak geëist dat er vervangende nestlocaties aangeboden worden. Daarnaast moet meestal een specialist aanwezig zijn die de afbraak begeleidt en kijkt of de dieren inderdaad overgaan naar de nieuwe locaties. Zeker van de steenuil is bekend dat deze soort erg honkvast en sterk afhankelijk van zijn leefomgeving is. Dit maakt mitigatie voor deze soort erg moeilijk.

Binnen het plangebied onderscheiden wij op de verbeelding:
- Groen stedelijk
- Groen uit te werken

Groen stedelijk betreft in hoofdzaak de zone achter een deel van de bestaande woningen en/of bedrijven aan de Sondervick.
In de toelichting is het **groen uit werken**, gespecificeerd in: groen nader uit te werken (groenstrook, centrum) of groen landschappelijk.

Groen uit te werken:
- Groen landschappelijk
- Groen nader uit te werken – groenstrook
- Groen nader uit te werken - centrum

Het onbebouwde oppervlak met de status 'groen uit te werken' heeft een totale oppervlakte van circa 34 ha. Hiervan is een deel echter minder geschikt voor verhoging van de natuurkwaliteit ter compensatie van verloren leefgebieden van beschermde soorten (zie ook tabel 4.7).

- Binnen het groene areaal van 34 ha is 20 ha volledig geschikt voor kwaliteitsverbetering van het leefgebied van beschermde fauna. Gelet op de ecologische eisen krijgt dit areaal de status van 'Groen - Landschappelijk'.
- De groenstrook aan de westgrens zal in de toekomstige situatie langs een drukke weg lopen (de Westelijke Ontsluitings Route, WOR), terwijl het zuidelijke gedeelte van de strook grenst aan de kinderboerderij. De oppervlakte van de groen strook kan slechts voor 80% meegerekend worden als mitigatie gebied door middel van kwaliteitsverhoging.
- Het centrale groengebied (het gedeelte ten midden van de Drie dorpen) is minder geschikt voor kwaliteitsverbetering, doordat het hier te druk gaat worden als de huidige plannen gerealiseerd worden. Deze drukte zal veroorzaakt worden door het verkeer tussen de dorpen en recreatie, waaronder geplande sportvoorzieningen. Deze verstorende factoren samen maken het gebied voor 25% geschikt als mitigatie gebied voor verloren leefgebied van beschermde soorten.

Tabel 4.6

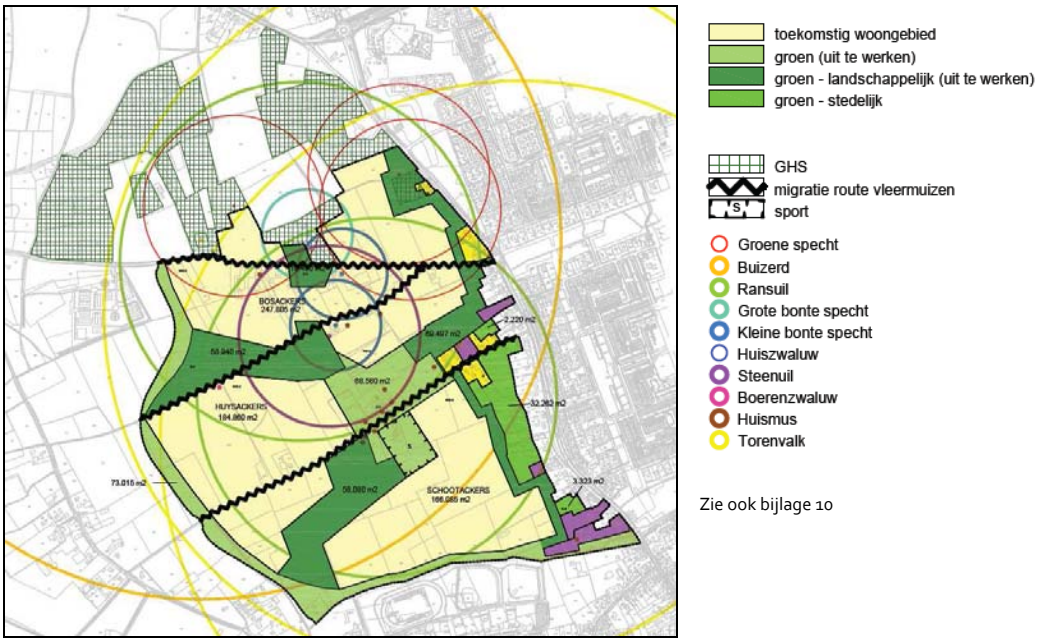
Overzicht van verschillende soorten groen binnen het bestemmingsplan voor plangebied Drie dorpen

Te realiseren	Oppervlakte (hectare)	Kwalitateitsfactor	Compensatieoppervlak
Groen - Landschappelijk	19,6 ha	1,0	19,6 ha
Groen nader uit te werken - groenstrook[1]	7,3 ha	0,8	5,8 ha
Groen nader uit te werken – centrum[2]	6,9 ha	0,25	1,7 ha
Totaal	33,8 ha		27,1 ha

1. Groenstrook is de brede strook van 7,3 ha die langs de west- en zuidgrens van het plangebied loopt.
2. Centrum van het groen te midden van de drie dorpen.

Afbeelding 4.16

Beschermde leefgebieden Flora en faunawet (zie ook bijlage 10)



Voor het 'Groen - Landschappelijk' kan gedacht worden aan kwaliteitsverbetering door versterking van het Kampenlandschap. Het Kampenlandschap staat bekend om zijn kleinschalige cultuurlandschappelijke kenmerken. Dit kan men realiseren door het treffen van inrichtingsmaatregelen binnen het huidige landbouwgebied, zoals de aanleg van houtwallen (10 tot 15 meter breed), aanplanten van brede hagen (minimaal 5 meter breed), aanleg van ruigtehoekjes en het graven van poelen. Daarnaast kan men denken aan het omvormen naar bloemrijk grasland en het voeren van natuurvriendelijk maaibeheer. Om te komen tot een toereikende mitigatie door middel van kwaliteitsverhoging met inrichtingsmaatregelen, moet minstens 15% van het geschikte groen oppervlak ingericht worden met dergelijke voorzieningen. Deze 15% is gebaseerd op de compensatiemethodiek van de Provincie Limburg, omdat een dergelijke methodiek voor Noord-Brabant nog niet beschikbaar is.

Tabel 4.7

Overzicht eisen oppervlaktes voor mitigatie/compensatie leefgebied van beschermde soorten in bestemmingsplan voor plangebied Drie dorpen.

Soort gebied	Binnen plangebied	Buiten plangebied
Verloren leefgebied van beschermde soorten door woningbouw die dorpen	60 ha	0
Groen landschappelijk geschikt voor kwaliteitsverbetering	27,1 ha	32,9 ha
Minimale oppervlakte inrichtingsmaatregelen	4,1 ha van in totaal 27,1 ha	4,9 ha van in totaal 32,9 ha

Wanneer inrichtingsmaatregelen uitgevoerd worden in het gehele oppervlak Groen - Landschappelijk binnen het plangebied, is dit niet voldoende om te compenseren voor de woningbouw van de Drie dropen. Inrichtingsmaatregelen moeten dus ook plaatsvinden buiten het plangebied van de Drie dorpen om te komen tot een volledige compensatie (of zoals nu genoemd in Flora- en faunawet: 'mitigatie') van het verloren leefgebied van beschermde soorten.

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat in het kader van de Flora- en faunawet een ontheffingsaanvraag aan de orde is waneer nestlocaties aangetast worden. Het is van belang dat bestaande nestlocaties en het functioneel leefgebied van de aangetroffen vogelsoorten zoveel mogelijk behouden blijven. De "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers" geeft voldoende mogelijkheden om de effecten op vleermuizen en broedvogels te mitigeren. Deze mitigatie moet dan wel voor een deel van het totaal te mitigerende oppervlak plaatsvinden door middel van compensatie buiten het plangebied voor de Drie dorpen.

Tabel 4.8

Overzicht oppervlaktes voor mitigatie/compensatie leefgebied van beschermde soorten in plangebied Drie dorpen

Te realiseren	Oppervlakte (hectare)
Binnen plangebied Drie dorpen	27,1 ha
Omgeving Oerlesche bossen*	10,0 ha
Overig plangebied Zilverackers	22,9 ha
Totaal compensatie & mitigatie	60,0 ha

* Deels nog geen eigendom van de gemeente.

Locaties die aangewezen zijn voor compensatie van leefgebieden liggen voor een deel bij de Oerlesche bossen en deels op andere plaatsen binnen het plangebied voor Zilverackers. Het gedeelte bij de Oerlesche bossen ligt ten noorden van het plangebied Drie dorpen. Een deel hiervan is bestemd binnen het Bestemmingsplan Oerle-zuid als compensatiegebied voor

GHS, maar mag ook voor compensatie worden aangewezen vanuit Flora- en faunawet voor het zuidelijk gelegen Bestemmingsplan drie dorpen. Het huidige landbouwgebied heeft een oppervlakte van meer dan 10 ha, maar zal kwalitatief gezien minder geschikt worden door geluidsverstoring vanuit de nieuw aan te leggen WOR. Hierdoor resteert per saldo een oppervlakte van 10 ha. Andere plaatsen binnen het plangebied voor Zilverackers liggen ten westen van het plangebied voor de Drie dorpen.

Een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting van de gebieden is dat deze gebieden niet ingericht hoeven te worden als "echte natuur", maar als kwalitatief landschappelijk gebied. Dat betekent dat voorzetting van agrarische bedrijfvoering tot de mogelijkheden behoort. Het gebied moet namelijk vergelijkbaar zijn met het leefgebied dat verloren gaat door de aanleg van de Drie dorpen. Als dit gewaarborgd wordt, is er zicht op goede mogelijkheden voor woningbouw ter realisatie van de Drie dorpen.
Voorts geldt dat de voorgenomen aanlegwerkzaamheden plaats dienen te vinden buiten het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli). Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met de nesten van sommige soorten die jaarrond beschermd zijn.

Voor reptielen, vissen, amfibieën en ongewervelden in het plangebied zijn alleen soorten te verwachten waarvoor bij de huidige plannen een algemene vrijstelling van toepassing is. Dit wil zeggen dat voor deze soorten geen ontheffingsaanvraag hoeft te worden ingediend.

4.2 GHS

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in februari 2002 het streekplan 'Brabant in Balans' vastgesteld, waarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is begrensd. De provincie hanteert daarbij de term 'Groene Hoofdstructuur' (GHS).
Binnen het streekplan is op hoofdlijnen vastgelegd hoe dient te worden omgegaan met het verlies aan natuurgebieden en landschappelijke waarden. In de beleidsregel "Natuurcompensatie" wordt een verdere uitwerking van het compensatiebeleid gegeven (Provincie Noord-Brabant 2005). Doel van deze beleidsregel is het opstellen van beleidsregels voor natuurcompensatie en daarmee te zorgen dat er bij onontkoombare aantastingen van natuur- en landschapswaarden geen "netto verlies" aan waarden optreedt. Alleen het verlies aan waarden dat resteert na genomen mitigerende maatregelen dient te worden gecompenseerd.

Het plangebied valt geheel (met uitzondering van een klein bosgebiedje in het noord-oosten van het plangebied) buiten de GHS, waardoor er geen sprake is van directe invloed op het gebied. De planlocatie van het dorp Bosackers grenst echter deels aan de Zandoerlesche Bosschen, welke onderdeel uitmaken van de GHS. Hierdoor kan er sprake zijn van externe werking op dit beschermde gebied, waaronder een negatieve invloed op vleermuizen en enkele broedvogels met vaste nestlocaties. Uitgangspunt is dat geen verstoring van de GHS optreedt.

In de "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers" (voorheen groenstructuurprogramma) (bijgevoegd in bijlage 13) staat nader beschreven hoe het groen binnen Zilverackers nader vorm zal krijgen.

De natuurwaarde van het (bestaande) bos op het perceel behorende bij Sondervick 127 is minimaal. Gelet hierop en het standpunt van de provincie Noord-Brabant in de ontwerp-

verordening "Ruimte 1e fase", waarin is aangegeven dat dit bosje niet meer de EHS-status heeft, zal dit perceel de bestemming 'Groen – Stedelijk' krijgen. Hiertoe zal in de planregels bepaald worden dat deze gronden ook zijn bestemd voor 'bos'. Omdat het voor de ruimtelijke kwaliteit en de uitstraling van de drie dorpen het van belang is dat het huidige bos behouden blijft, zal in het artikel behorende bij de bestemming 'Groen-Stedelijk' een aanlegvergunningstelsel worden opgenomen waarin het 'verwijderen van houtopstanden' aanlegvergunningplichtig zal worden gesteld.

4.3 ROOD-MET-GROEN KOPPELING

Beleidskader

In het Streekplan van provincie Noord-Brabant (2002), die later is geïntegreerd in de Interimstructuurvisie, is beschreven dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= rood-met-groen koppeling). De achterliggende gedachte is dat de realisering van stedelijke functies in het buitengebied, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen, altijd ten koste gaat van (groen in) het buitengebied. Het ligt voor de hand om in ruil voor de aantasting van het buitengebied een investering in de kwaliteit elders te eisen, door bijvoorbeeld landschapsontwikkeling en groenaanleg. De provincie heeft op 31 mei 2005 een Handreiking inzake 'rood-met-groen koppeling' uitgebracht voor gemeenten. De visie van de provincie is de gemeenten zo veel mogelijk beleidsvrijheid te geven in de uitwerking van een rood-met-groen koppeling, en om de administratieve last zo veel mogelijk te beperken.

In onderstaand tekstkader is samenvattend weergegeven hoe de provincie deze eis heeft verwoord in haar concept Verordening Ruimte, fase 1 (GS, 30 juni 2009)

> De toelichting op een bestemmingsplan bevat een verantwoording welke beschrijft op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk verzekerd wordt dat de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie of van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving. Indien een dergelijke kwaliteitsverbetering niet verzekerd is, dient een financiële bijdrage in een groenfonds verzekerd te zijn.

De rood-met-groen koppeling moet niet worden verward met de zogeheten rood-voor-groen-benadering (o.a. nieuwe landgoederen), waarin de kwaliteitsverbetering van het buitengebied het primaire doel is en niet een afgeleide van de aantasting van het buitengebied door stedelijk ruimtebeslag. De rood-met-groen koppeling is daarnaast alleen van toepassing op nieuw ruimtebeslag in het buitengebied waarvoor de beleidsregel voor natuurcompensatie niet geldt. De kwaliteitsverbetering van het buitengebied heeft dus niet betrekking op het compenseren van een eventuele aantasting van de Groene Hoofdstructuur (GHS) en vormt daarmee een extra taakstelling bovenop de natuurcompensatie. De kwaliteitsverbetering kan wel gecombineerd worden met het herstellen/vergroten van leefgebieden van beschermde soorten (Flora- en Faunawet).

Er worden geen voorwaarden gesteld ten aanzien van de kwantiteit. Waar mogelijk wordt uitgegaan van multifunctioneel gebruik (naast aandacht voor natuur en landschap ook aandacht voor water, recreatie, agrarisch medegebruik enz.) voor zover dat niet in strijd is met de zorgplicht voor kwetsbare natuur of afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteit.

De koppeling is bedoeld om kwaliteitsverbeteringen in het buitengebied tot stand te brengen. Het is in principe niet de bedoeling om de aanleg van groen binnen het plangebied van een nieuw stedelijk gebied te bekostigen. Dit behoeft enige nuancering. Met name grotere uitbreidingsplannen worden vaak in samenhang met het aansluitend gelegen landschap ontwikkeld. In die gevallen kan de beoogde kwalitatieve verbetering van het buitengebied in het plan geïntegreerd zijn. Dit is ook het geval voor het plan Zilverackers en daarbinnen het plangebied van het bestemmingsplan De Drie Dorpen.

Invulling kwaliteitsverbetering buitengebied in het plangebied en daarbuiten
De drie dorpen zijn met elkaar verbonden door groene zones. In deze groenzones worden onder meer de voor deze dorpen benodigde groenvoorzieningen gerealiseerd. De situering van 'De Groene Vingers' tussen de dorpen zal er voor zorgen dat sprake is van dorpen gelegen in het groen, een gebied dat momenteel grotendeels in agrarisch gebruik is.

De Groene Vingers hebben gedeeltelijk een bovenwijkse functie. Ze vervullen eveneens een functie als groene uitloper van de andere wijken van Veldhoven en het plangebied naar het buitengebied. Met name de invulling van deze gebieden (ruim 24 hectare), naast de kwaliteitsverbetering van andere delen in het plangebied (zie hierna, "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers"), wordt ingezet in het kader van het rood-met-groenbeleid.

Het indicatieve ruimtegebruik van de gronden binnen het exploitatieplan is als volgt:

Bestemming	Hoeveelheid
Wonen/detailhandel/overige voorzieningen	598.862 m²
Sport	15.743 m²
Kinderboerderij	10.059 m²
Wijkgroen	79.224 m²
Bovenwijks groen	241.351 m²
Totaal	**945.266 m²**

Financiering / Groenfonds
Er is € 3 per m² stedelijke functies (circa 600.000 m²) beschikbaar. Dat betekent dat er circa € 1.800.000 euro beschikbaar is. De ontwikkeling van het wijkgroen en bovenwijks groen is opgenomen in het exploitatieplan en de exploitatieopzet.

Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers
De gemeente Veldhoven heeft de ambitie in Zilverackers een bijzonder gebied te realiseren, dat uitgaat van het realiseren van een aantal dorpen of gehuchten in het Kempische landschap. Kwaliteitsverbetering van het buitengebied, in en grenzend aan de te realiseren woongebieden, is een essentieel onderdeel van het plan Zilverackers.

De wijze waarop dit zal worden uitgewerkt en gerealiseerd is weergegeven in de "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers". In deze "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers"is, voor heel Zilverackers en de direct daaraan grenzende omgeving, aangegeven hoe de huidige en toekomstige groengebieden worden ingericht, waar (ecologische) verbindingen worden gelegd en welke natuurwaarden aanwezig zijn. De "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers" bestaat uit twee delen:

- het vast te leggen groen, locatie, vorm en functie (casco), en
- de vrij in te vullen groengebieden met een indicatie voor de functie (kamers).

De onderdelen die (wettelijk en kwalitatief vanuit de overkoepelende afspraken) geregeld moeten worden betreffen het casco. Dit zijn die groenelementen die vastgelegd moeten worden om de planvorming van Zilverackers op een juiste manier te kunnen doorlopen. De kamers zijn de vrij in te vullen gebieden, die samen met gebiedspartijen verder gevormd worden. Voor de kamers wordt in de "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers"een indicatie (reikwijdte) gegeven van de invulling. Een conceptversie van de "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers" (voorheen: groenstructuurprogramma)(zie bijlage 13) is gereed en zal in de loop van 2009 verder worden aangevuld met o.a. een uitvoeringsparagraaf.

Bestemmingsplan Groen
Daarnaast zullen de in voorgaande paragraaf beschreven ontwikkelingen ook planologisch worden vertaald in een bestemmingsplan Groen voor Zilverackers.
In 2009 wordt gestart met het bestemmingsplan Groen en dit zal naar verwachting in 2010 worden vastgesteld.

Geraadpleegde bronnen zijn:

- Concept "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers" (voorheen groenstructuurprogramma) (dossier 200806-05), Gemeente Veldhoven. (ARCADIS, 23 juni 2009).
- Natuurtoets en advies Oerle-Zuid, Gemeente Veldhoven. (ARCADIS, 23 juni 2009).
- Memo Quick scan milieu en natuur Veldhoven. (ARCADIS, 8 juni 2009).
- Voorstel GHS Saldobenadering in plangebied Zilverackers te Veldhoven, Gemeente Veldhoven. (ARCADIS, 8 december 2008).
- Concept Quickscan flora en fauna Veldhoven West, Fase 1. (Ecologica, december 2007).
- Natuurwaarden in de Gemeente Veldhoven, Quickscan beschermde en bedreigde flora en fauna. (Natuur Balans Limes Divergens, december 2007).
- Broedvogelinventarisatie Zandoerlese bossen, Veldhoven 2006. (IVN Veldhoven/Vessem, 13 februari 2007).
- Inventarisatie natuurwaarden, Veldhoven-west 2005. (Ecologica, januari 2006).
- Zicht op de RNLE, regionale natuur- en landschapseenheden in het licht. (Provincie Noord-Brabant, 18 februari 2003).

HOOFDSTU 5 Water

De gemeente Veldhoven is voornemens ten westen van Veldhoven de woningbouwlocatie De Drie Dorpen als onderdeel van "Zilverackers" te ontwikkelen. Zilverackers beslaat een gebied dat loopt van de Rijt of Poelenloop, tot aan Veldhoven noord-west. Voor het onderdeel Oerle-zuid is al een bestemmingsplan opgesteld. In deze waterparagraaf worden de wateraspecten van het plan onderzocht en getoetst bij de waterbeheerders. De waterparagraaf maakt deel uit van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

5.1 UITGANGSPUNTEN WATERTOETS ZILVERACKERS, DE DRIE DORPEN

- Vuil water wordt aangesloten op het noordelijk stamriool in Veldhoven op het kruispunt Sterrenlaan/Heerbaan
- Systemen ten behoeve van hergebruik van hemelwater worden op dit moment in de woonwijken niet voorzien, mogelijkheden voor hergebruik in grote maatschappelijke voorzieningen wordt nadrukkelijk onderzocht.
- Toename van het verharde oppervlak van de drie dorpen dient conform de eisen van waterschap De Dommel gecompenseerd te worden.
- Er worden in en rond de drie dorpen infiltratievoorzieningen op openbaar terrein aangebracht. Een bovengronds infiltratiesysteem en afvoer van hemelwater is gewenst, maar door afstemming met andere functies als landschap, recreatie/spelen, natuur, etc. kan mogelijk gekozen worden voor een deels bovengronds, deels ondergronds systeem.
- De mogelijkheden om hemelwater binnen het plangebied te bergen en infiltreren wordt in een bodemkundig en hydrologisch onderzoek onderzocht.
- De exacte ligging en invulling van de infiltratievoorzieningen worden nader bepaald in dit waterhuishoudkundig plan. Het waterschap wordt naast de Watertoets voor het bestemmingsplan ook betrokken bij het opstellen van dit waterhuishoudkundig plan. De conclusies van het separaat gehouden bodemkundig hydrologisch onderzoek worden in dit waterhuishoudkundig plan genoemd.
- Het hemelwatersysteem wordt voorzien van een noodoverloop naar een aan te leggen watergang. Deze watergang fungeert als noodoverloop voor de verschillende delen van Zilverackers en loopt van Oerle Zuid naar de Rijt of Poelenloop. De watergang komt in de nabijheid van de Westelijke OntsluitingsRoute (WOR). De ligging van de bovenstaande watergang wordt in nadere planvorming bepaald. Indien de watergang niet (op tijd) gerealiseerd wordt, dient het hemelwatersysteem in de drie dorpen een absoluut systeem te zijn. Daarbij geldt als maatgevende neerslag de bui t=100+10%. Op deze wijze wordt wateroverlast bij extreme neerslagsituaties voorkomen.
- Bij onvoldoende ontwatering wordt het huidige maaiveld opgehoogd. Drainage wordt niet toegepast.

- De mogelijkheden voor het toepassen van Koude Warmte Opslag (KWO) worden in een groter verband, schaalniveau Zilverackers, nadrukkelijk bekeken.
- Uitgangspunt is om geen uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Stedenbouwkundig kan het wel gewenst zijn bijvoorbeeld zinkelementen toe te passen. Dit kan mits duurzaam gecoate materialen worden gebruikt of het hemelwater van het dak voldoende zuivering ondergaat voordat het infiltreert of in het oppervlaktewater terecht komt.

5.2 BELEID EN PROCES

De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de beleidsdoelstellingen in het plangebied en het water de ruimte geven worden die het nodig heeft. In het kader van de Watertoets is op 1 juli 2009 een overleg geweest met gemeente Veldhoven en waterschap De Dommel (ARCADIS B01032.700212/GF, kenmerk 074210540:0.3) Deze waterparagraaf is aan de gemeente en het waterschap verzonden (7 juli 2009). Waterschap de Dommel heeft op 17 juli 2009 haar wateradvies over het plan afgegeven (kenmerk U-09-05325). De opmerkingen van het waterschap zijn in deze waterparagraaf opgenomen.

De waterparagraaf wordt geschreven met een detailniveau passend bij een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsverplichting. Dat betekent dat de randvoorwaarden voor het watersysteem worden benoemd en de visie ten aanzien van hemelwater en grondwater binnen het beschouwde plangebied worden beschreven. De gemeente betrekt het waterschap bij de verdere planvorming. Dit geldt onder meer voor de uitwerking van het bestemmingsplan en het voorgestelde waterhuishoudkundigplan (incl. het rioleringsplan) met inbegrip van infiltratieonderzoek

Beleid provincie Noord-Brabant

Voor bestaande stedelijke functies wordt in het kader van het Streekplan met name ingezet op het verbeteren van de huidige situatie door de kansen te benutten die er zijn om beter aan te sluiten op het bodem- en grondwatersysteem, bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering en renovatie.

Stedelijke functies behoren wat inrichting en beheer betreft te voldoen aan de volgende regels:

- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd;
- Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd;
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Beleid Waterschap de Dommel

- Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltreren – bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoer naar rwzi. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4,

WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

- Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. De GHG is leidend bij het ontwerpen van bergings- en infiltratievoorzieningen en wordt tijdens het bodemkundig en hydrologisch onderzoek nader bepaald.
- Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.
- In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel: compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginsel)

Beleid gemeente Veldhoven

De gemeente Veldhoven heeft in 2005 een GRP+ opgesteld (GRP+ 2005-2010, maart/april 2005). De aanleg en het in stand houden van riolering is een gemeentelijke taak die zijn wettelijke basis vindt in artikel 10.33 van de Wet Milieubeheer. De gemeente is verplicht om de invulling van aanleg en beheer van riolering inzichtelijk te maken door het opstellen van een Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) voor een vast te stellen periode. In het GRP is tevens een visie met betrekking tot water in de gemeente Veldhoven opgenomen. De "visie op water" van de gemeente Veldhoven is verwoord in diverse streefbeelden ten aanzien van het watersysteem. De doelstelling van de "visie op water" is als volgt samengevat:

Een integrale en duurzame omgang met water in al zijn facetten binnen de gemeentelijke grenzen. Onder integraal wordt hierbij verstaan het zoeken naar praktische oplossingen, niet alleen via een civieltechnische benadering, maar ook via juridische, ruimtelijke, ecologische en economische benaderingen, waarbij het watersysteem centraal staat.

In de gemeentelijke watervisie zijn de volgende streefbeelden opgenomen:
Streefbeeld 1: Water vasthouden.
Streefbeeld 2: Water als (mede)ordenend principe.
Streefbeeld 3: Waterkwaliteit.
Streefbeeld 4: Waterketen.
Streefbeeld 5: Landschap, natuur, ecologie en recreatie.
Streefbeeld 6: Beperken van wateroverlast.
Streefbeeld 7: Betrokkenheid inwoners en belevingswaarde van water.
Streefbeeld 8: Waarborgen kwaliteit watersysteem; beheer en onderhoud.

In de waterambities behorende bij de waterstructuurvisie van Zilverackers zijn de streefbeelden concreter ingevuld:

- scheiden schone en vuile waterstromen;
- gescheiden houden schone en vuile waterstromen;
- schoon hemelwater wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem, indien dit niet mogelijk is wordt het hemelwater geretendeerd en vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- aansluiten bij natuurlijk (grond)watersysteem;
- water zoveel mogelijk bovengronds houden;
- inpassen bestaand oppervlaktewater.

Naast de bovenstaande visie en ambities wordt in de Waterstructuurvisie van Zilverackers aangegeven hoe de gemeente met retentie en infiltratie voorzieningen wil omgaan:

Het hemelwater wordt aan de voorzijde van de woningen verzameld en op openbaar gebied getransporteerd. Het transport van hemelwater gebeurt zoveel mogelijk bovengronds. Indien dit niet mogelijk is, wordt het hemelwater ondergronds getransporteerd. Het hemelwater van Oerle en de drie drie dorpen wordt naar de randen van de kern getransporteerd, waar het hemelwater in bovengrondse of deels ondergrondse infiltratievoorzieningen in de bodem geïnfiltreerd. De afzonderlijke voorzieningen voor de berging en infiltratie van het hemelwater krijgen een overloop- of leegloopconstuctie die uitmondt in deze waterloop.

5.3 BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE

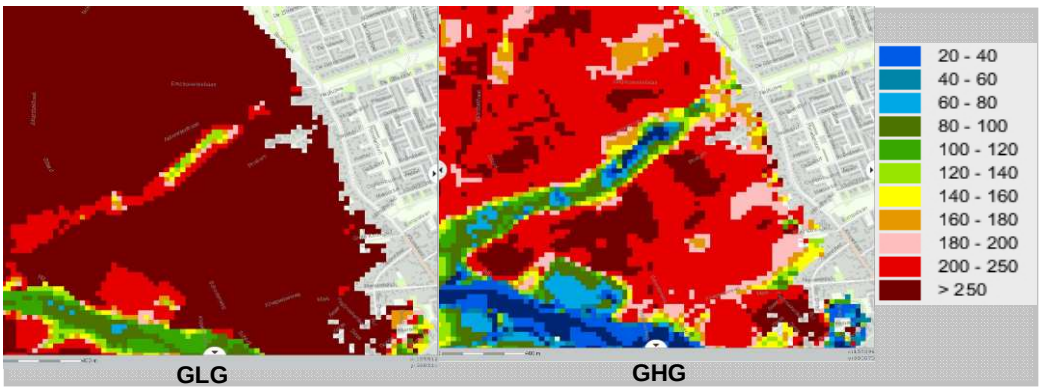
Het gebied grenst aan de rand van Veldhoven, en bestaat voornamelijk uit landelijk gebied en natuur. Dit plan maakt deel uit van een groter gebied ten westen van Veldhoven dat de gemeente wil ontwikkelen. Hiermee is met Oerle Zuid al begonnen.

Diepe bodemopbouw
Het geohydrologisch systeem kent een deklaag van globaal 25 meter dikte behorende tot de zogenaamde Nuenengroep. Hieronder bevindt zich het 1e watervoerend pakket, gevormd door de formatie van Sterksel. Dit pakket bestaat uit grof zand en grind en heeft een dikte van ongeveer 40 meter. Het 1e watervoerende pakket wordt aan de onderkant begrensd door de 1e scheidende laag, gevormd door de formatie van Tegelen en Kedichem.
De grondwaterstroming in het freatische pakket is hoofdzakelijk noordoostelijk gericht, maar wordt daarnaast ook beïnvloedt door de aanwezige beken. De grondwaterstroming in het 1e watervoerend pakket is tevens noordoostelijk gericht.

Ondiepe bodemopbouw
Volgens de bodemkaart van Nederland (51 west, Eindhoven, Stiboka, 1973) bestaat de ondiepe bodem van het plangebied uit een Hoge zwarte enkeerdgrond, bestaande uit lemig fijn zand (zEZ23). Deze gronden zijn ontstaan door jarenlange bemesting met potstalmest in het akkerdorpenlandschap.
De bodemopbouw, evenals de variatie daarin, wordt middels het nog uit te voeren bodemkundig en hydrologisch onderzoek nader in kaart gebracht.

Grondwater en oppervlaktewater
Uit de gegevens van de wateratlas van Brabant blijkt dat de GLG (Gemiddelde Laagste Grondwaterstand) grotendeels meer dan 250 cm beneden maaiveld ligt. De GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) ligt doorgaans 200 cm of meer beneden maaiveld. Ten zuiden van de Antwerpsebaan ligt het grondwater gemiddeld dichter bij het maaiveld. Het maaiveld ligt hier ook lager dan het omliggende gebied. Het gehele gebied is gekarteerd als een infiltratiegebied. Er zijn in het gebied geen gevallen van (grond)wateroverlast bekend. Oppervlaktewater ontbreekt nagenoeg, grondwaterstanden zijn voldoende laag.

Afbeelding 5.17
GLG en GHG van het gebied (bron: http://brabant.esrinl.com/wateratlas)



Uit de meetgegevens van het gemeentelijk grondwatermeetnet blijkt dat de grondwaterstand in het gebied doorgaans tussen de 18,5 en 20,2 m+NAP fluctueert. Deze waarden zullen tijdens het veldonderzoek verder geverifieerd, en indien nodig, bijgesteld, worden.

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat de ontwatering naar verwachting minimaal 2,0 m. Dit betekent dat in het gebied naar verwachting voldoende ontwatering aanwezig is voor de beoogde functies: wonen, wegen, groen en activiteitenterrein.

Grondwaterbeschermingsgebieden
In of rond het plangebied is geen grondwaterwinning of een grondwaterbeschermingsgebied aanwezig. Op circa twee kilometer noordoostelijk van het plangebied begint een boringsvrije zone van de (diepe) grondwaterwinning Welschap. Op circa 3 km ten westen van het plangebied ligt de grondwaterwinning Vessem. Op 4 km ten oosten van het plangebied ligt waterwingebied Aalsterweg/knooppunt Leenderheide.

5.4 BESCHRIJVING VAN DE TOEKOMSTIGE SITUATIE

Hieronder is een vertaling van de waterambities van gemeente Veldhoven voor Zilverackers naar de (on)mogelijkheden en wensen in de drie dorpen van Zilverackers vertaald.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen
Conform het principe van "Hydrologisch neutraal ontwikkelen dient de toename van verharde oppervlakken gecompenseerd te worden door aanleg van retentie- of infiltratievoorziening. Infiltreren in de bodem heeft daarbij de voorkeur. Wanneer dit vanuit bodem- of hydrologische aspecten niet kan of wenselijk is, dient het water geretendeerd te worden (bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater).

Hemelwater en vuilwater worden hiertoe gescheiden ingezameld. Het vuile water wordt aangesloten op het noordelijk stamriool in Veldhoven op het kruispunt Sterrelaan/Heerbaan. De aanleg van systemen ten behoeve van hergebruik van hemelwater wordt op dit moment in de woonwijken niet voorzien. Reden hiervoor zijn de gezondheidsrisico's en de benodigde investeringen in een dergelijk watersysteem. Dit neemt echter niet weg dat bij grotere ontwikkelingen, bijvoorbeeld scholen, een wijkgebouw, sportverenigingen e.d., een systeem kan worden aangelegd dat hergebruik van hemelwater mogelijk maakt. Ook kunnen bewoners zelf hemelwater hergebruiken door middel van gebruik van een regenton.

De toename van het verharde oppervlak van de drie dorpen dient conform de eisen van waterschap De Dommel gecompenseerd te worden. Hiervoor worden in en rond de drie dorpen infiltratievoorzieningen op openbaar terrein aangebracht. De infiltratievoorzieningen dienen een neerslaggebeurtenis van eens per 10 jaar inclusief een factor voor klimaatsverandering (T=10+10%) te kunnen verwerken. Daarbij kan rekening worden gehouden met een landelijke afvoer van overwegend 0,33 l/s/ha. Een neerslaggebeurtenis van T=100+10% mag geen wateroverlast ter plaatse van de bebouwing leveren. De infiltratievoorzieningen worden bij voorkeur bovengronds gerealiseerd. Dit heeft voordelen voor de beleving van water, beheersbaarheid bij calamiteiten, onderhoud, etc. Natuurlijk dient dit afgestemd te worden op functies als natuur, landschap en recreatie.

Gezien de geschiktheid van de lokale bodemkundig/hydrologische gesteldheid wordt het hemelwater dat valt op de verharding in de drie dorpen, geïnfiltreerd in de bodem. Dit gebeurt middels centrale voorzieningen op openbaar terrein. De mogelijkheden voor infiltratie worden met een nog uit te voeren bodemkundig/hydrologisch onderzoek onderzocht en onderbouwd. Het toekomstig waterhuishoudkundig systeem wordt op deze bevindingen afgestemd. Openbaar gebied bevindt zich centraal in de dorpen op de 'brink', in de woonstraten, maar voornamelijk in de brede groenzones tussen de dorpen. De exacte ligging en invulling van de infiltratievoorzieningen worden nader bepaald in een nog te maken waterhuishoudkundig plan voor het project Zilverackers. Het waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld wanneer de stedenbouwkundige invulling stabiel is. Het waterschap wordt naast de Watertoets voor het bestemmingsplan ook betrokken bij het opstellen van dit waterhuishoudkundig plan.

Het hemelwatersysteem wordt voorzien van een noodoverloop naar een aan te leggen watergang. Deze watergang fungeert als noodoverloop voor de verschillende gefaseerd te ontwikkelen plandelen van Zilverackers en loopt van Oerle Zuid in het noorden naar de Rijt of Poelenloop in het zuiden. Het tracé van de watergang is nog niet bekend, maar komt in de nabijheid van de Westelijke OntsluitingsRoute (WOR) te liggen. De ligging ervan wordt in nadere planvorming uitgewerkt. Voor delen van de WOR geldt dat deze gerealiseerd dienen te zijn alvorens met de bouw van de drie dorpen wordt begonnen. Een en ander in relatie tot de fasering.

Het hemelwatersysteem wordt gedimensioneerd conform de eisen van waterschap De Dommel: T=10+10% en een landelijke afvoer van 0,33 l/s/ha. Gezien de heersende grondwaterstanden zal dit een watergang zijn die in de zomer droog valt, aansluitend bij het hydrologische karakter van het gebied. Indien blijkt dat de WOR en de watergang voor de noodoverloop er langs niet gerealiseerd kan worden wanneer ook de drie dorpen

worden gebouwd, dient het hemelwatersysteem als een absoluut systeem ontworpen te worden (neerslaggebeurtenis van T=100+10%). Uitgangspunt is echter de aanleg van de watergang die van Oerle-zuid naar de Rijt of Poelenloop loopt.

Ruimtebeslag wateropgave (indicatief) van de drie dorpen
De hoeveelheid neerslag van een neerslaggebeurtenis T=10+10%, hangt af van diverse factoren. Voor het plangebied Zilverackers geldt, bij een maximaal toelaatbare landbouwkundige afvoer van overwegend 0,33 l/s/ha, een maatgevende bui van 51 mm (T=10+10%). Met behulp van deze getallen is een indicatieve wateropgave en ruimtebeslag bepaald. Daarbij is rekening gehouden met 75% verharding van het bruto planoppervlak van het dorp (de groenzone rond de dorpen is hieruit gelaten). Dit percentage komt overeen met de verharding in Oerle Zuid (ook daar exclusief groenzone in het midden van Oerle Zuid).

Tabel 5.9
Indicatieve wateropgave ruimtebeslag drie dorpen

	Bosackers	Huysackers	Schootackers
Totaal oppervlak dorp	24,79 ha	18,48 ha	16,61 ha
Verhard oppervlak	18,59 ha	13,86 ha	12,45 ha
Wateropgave mm/ha	51 mm	51 mm	51 mm
Wateropgave	9.481 m3	7.069 m3	6.350 m3

Zoals eerder gezegd is de invulling van het watersysteem nog niet bekend. Een bovengronds systeem is gewenst, maar in de plannen dient ook rekening gehouden te worden met andere functies als landschap, recreatie/spelen, natuur, etc. Daarom is het mogelijk dat gekozen wordt voor een deels bovengronds, deels ondergronds systeem. De ruimte boven de ondergrondse voorzieningen kan gebruikt worden voor bijvoorbeeld speelplaatsen, parkeerplaatsen, sportvelden, etc. Ook de peilstijging staat niet vast en hiermee kan gespeeld worden door een kleinere peilstijging te accepteren (dan meer ruimte nodig) of juist een grotere peilstijging te accepteren om het ruimtebeslag te beperken.

Om toch een beeld te geven van het ruimtebeslag worden hier 4 indicatieve scenario's beschreven. Bij de bovengrondse voorzieningen is daarbij rekening gehouden met 0,7 m peilstijging en ruimte voor taluds. Bij de ondergrondse voorzieningen is een peilstijging van 0,5 m aangehouden.

Tabel 5.10
scenario's ruimtebeslag

	Bosackers	Huysackers	Schootackers
Geheel bovengronds	20.315 m²	15.145 m²	13.605 m²
75% bovengronds, 25% ondergronds	15.235 m² bovengronds 4.740 m² ondergronds	11.360 m² bovengronds 3.535 m² ondergronds	10.205 m² bovengronds 3.175 m² ondergronds
50% bovengronds, 50% ondergronds	10.160 m² bovengronds 9.480 m² ondergronds	7.575 m² bovengronds 7.070 m² ondergronds	6.805 m² bovengronds 6.350 m² ondergronds
25% bovengronds, 75% ondergronds	5.080 m² bovengronds 14.220 m² ondergronds	3.785 m² bovengronds 10.605 m² ondergronds	3.400 m² bovengronds 9.525 m² ondergronds

Het watersysteem wordt als eerste aangelegd, zodat tijdens de bouw de woningen al kunnen worden aangesloten op het hemelwatersysteem. Het hemelwatersysteem wordt beschermd tegen bouwverkeer en –activiteiten om dichtrijden en vervuiling van het hemelwatersysteem te voorkomen.

Waterbeleving
Het hemelwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd door middel van greppels en groene zones tussen bebouwing door. Molgoten behoren ook tot de mogelijkheden. Bij de wijze van afwatering dient rekening gehouden te worden met aanwezig verhang en ruimte in het straatprofiel. Doel van het bovengronds transport is het zichtbaar maken van water en het betrekken van bewoners bij het hemelwatersysteem. Indien bovengronds transport van hemelwater niet mogelijk is of te veel kans op wateroverlast geeft, kan gekozen worden voor door middel van hemelwaterriool met kolken (gedeeltelijk) ondergronds transport van hemelwater. Water op straat is slechts incidenteel toegestaan.

Water wordt waar mogelijk gecombineerd met andere functies: spelen, recreatie, landschap, natuur, etc. Daarbij behoeft het aspect veiligheid, in alle opzichten, voldoende aandacht. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de beleving en bewustwording van water en wordt ingespeeld op de duurzaamheidsaspecten in de drie dorpen.

Groene daken zijn eveneens mogelijk. Naast een voordeel voor water leveren deze ook een bijdrage aan het verminderen van energieverbruik. Een groen dak koelt in de zomer en houdt in de winter meer warmte vast dan een traditioneel dak.

Ontwatering en verdroging
Bij de invulling en uitwerking van de plannen in de drie dorpen van Zilverackers is het principe van hydrologisch neutraal bouwen een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat bij onvoldoende ontwatering, het huidige maaiveld wordt opgehoogd. Drainage wordt niet toegepast. Vooralsnog wordt ingeschat dat de ontwatering in de drie dorpen van Zilverackers voldoende is voor de beoogde functies. In het bodemkundig/hydrologisch onderzoek dient hier gedetailleerder op in te worden gegaan en dient hier nader uitsluitsel over gegeven te worden.

Daarnaast wordt het hemelwatersysteem zo ingericht dat het hemelwater infiltreert op of nabij de kern waar het valt. Zo wordt zoveel mogelijk aangesloten op het natuurlijke grondwater- en hemelwatersysteem.

Waterkwaliteit
Omdat het hemelwater zoveel mogelijk wordt geïnfiltreerd, dient de waterkwaliteit gewaarborgd te blijven. Het gebruik van uitloogbare 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 uitloogbare bouwmaterialen toe te passen. Daarnaast wordt het gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en strooizout tot een minimum beperkt of er wordt alternatieve gladheidbestrijding toegepast. Bewoners worden bewust gemaakt van de effecten van het wassen van auto's op de waterkwaliteit door middel van voorlichting. Daarnaast wordt het hemelwatersysteem voorzien van een zuiverende stap alvorens het water in contact komt met oppervlaktewater.

Bovenstaande dient goed met de bewoners van de drie dorpen gecommuniceerd te worden. Naast de eerste bewoners, dienen ook de daarop volgende bewoners geïnformeerd te worden.

HOOFDSTUK 6 Overige milieu-aspecten

6.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Op grond van het gewijzigde Besluit Milieueffectrapportage 1994 (wijziging 25 januari 2005) geldt voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie een wettelijke verplichting om de procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. Deze m.e.r.-plicht geldt in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen buiten de bebouwde kom. In de plannen voor Zilverackers wordt uitgegaan van de bouw van 2.700 woningen waarmee de drempelwaarde wordt overschreden. Het doel van de m.e.r.-procedure is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu. Ook de WOR is in dit MER uitvoerig onderzocht.

Door ARCADIS is in 2007 een MER opgesteld. Dit MER heeft de basis gevormd voor de milieuhygiënische en planologische aspecten. Voor de berekeningsresultaten van de verschillende onderdelen, uitgangspunten en conclusies wordt verwezen naar het rapport "MER ontwikkeling Veldhoven-west" van november 2007 deel A en B van ARCADIS met kenmerken 110501/ZF7/3V8/201383 (deel A) en 110501/ZF7/3V7/201383 (deel B). Aanvullend is er voor dit bestemmingsplan actualiserend onderzoek verricht, vooral ten aanzien van geluid, luchtkwaliteit en flora en fauna.

6.2 VERKEER

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de drie dorpen is een verkeerstoets opgesteld. In bijlage 1 is deze verkeerstoets opgenomen. Hieronder volgt de conclusie van het onderzoek.

Het realiseren van de nieuwbouwlocatie Zilverackers is in de verkeerstoets bekeken als een ontwikkeling passend binnen de totale ontwikkeling van een westelijke ontsluitingsroute langs Veldhoven. Daarbij wordt aangesloten bij de eerder uitgevoerde MER-studie.
De verkeerskundige effecten zijn opnieuw in beeld gebracht, aangezien er nieuwere prognosecijfers bekend zijn van de verkeersontwikkeling. Ook bij deze nieuwste prognosecijfers geeft de realisatie van de Zilverbaan positieve effecten. Er zijn duidelijke afnamen van verkeerintensiteiten zichtbaar in de kernen Oerle en Zandoerle. Verder kan de ontsluiting van de nieuwbouw van de Drie Dorpen goed worden gerealiseerd.

Het enige aandachtspunt is de kern Zandoerle waar vanuit het verkeersmodel in de tijdelijke situatie (nog geen Zilverbaan) wel een toename van verkeer zichtbaar is. Hier zullen in deze tijdelijke situatie wellicht aanvullende maatregelen voor moeten worden genomen om dit effect tegen te gaan.

Qua ontwerp voldoet de vormgeving goed aan de verwachte prognoses. Het is verstandig van de gemeente om extra ruimte in de bermen te realiseren om een toekomstige aanpassing binnen het nu gekozen ruimtebeslag mogelijk te maken. Voor fietsverkeer wordt een goede en heldere structuur aangeboden langs de Zilverbaan en door de drie dorpen kan een goede oost-west georiënteerde langzaam verkeersstructuur gerealiseerd worden. Voor het gemotoriseerde langzaam verkeer geldt dat dit gebruik kan blijven maken van de huidige lokale wegen, al is het niet gewenst een doorgaande route door de drie dorpen te stimuleren.

De Sondervick is vanuit het Verkeerscirculatieplan (VCP) van Veldhoven een aandachtspunt, maar krijgt geen toename van verkeer te verwerken. Gevoelsmatig kan er door de bewoners wel een groei ervaren worden, omdat er in de tijdelijke situatie (zonder drie dorpen en Zilverbaan) een tijdelijke afname van verkeerintensiteiten zal plaatsvinden. De Heerbaan en Kempenbaan worden drukker, maar deze wegen hebben de capaciteit om dit extra verkeer af te wikkelen.

De benodigde parkeercijfers zijn benoemd. Gestreefd wordt naar een duurzame opzet van het parkeren in de wijk.

In het kader van het bestemmingsplan van de drie dorpen is geen rekening gehouden met de aansluiting van de Zilverbaan op de A67. In het verkeersmodel is voor het planjaar 2020 nog uitgegaan van een aansluiting van de Zilverbaan op de Kempenbaan. Dit omdat de precieze locatie voor een aansluiting op de A67 nog onbekend is. De verwachting is dat een aansluiting van de Zilverbaan op de A67 zorgt voor een afname van de verkeersuitwisseling tussen de Zilverbaan en de Kempenbaan. Hierdoor zullen de intensiteiten op de Zilverbaan waarschijnlijk slechts marginaal verschillen na aansluiting op de A67. Dit betekent dat er weinig verschil merkbaar zal zijn rondom het plangebied van de drie dorpen.

(H)OV-verbinding

De gemeente Veldhoven heeft een toets uitgevoerd in hoeverre het doortrekken van de HOV-verbinding (die nu tot Veldhoven-centrum loopt) haalbaar is. Hieruit is gebleken dat een HOV-verbinding op dit moment (nog) niet rendabel is. Uitgangspunt is daarom gesteld voor de ontwikkeling dat zowel de woongebieden als voorzieningen in Zilverackers in de aanvang met normale stadsvervoerlijnen ontsloten moeten worden. Langs de zuidzijde kan ook nog worden aangesloten op bestaande streeklijnen.
Het is overigens de ambitie van de gemeente de HOV-lijn die nu tot het centrum van Veldhoven loopt door te trekken tot een punt in het zuiden van Zilverackers / omgeving Kempen Campus). Een van de uitgangspunten voor de inrichting van Zilverackers en daarbinnen het plangebied de Drie Dorpen is daarom ook de ruimtereservering voor een HOV-verbinding. Over de lijnvoering en bekostiging wordt nog nagedacht en zal overleg met de bevolking gevoerd worden. Op dit moment kan er dus nog geen trace worden aangegeven.

Verder zal bij de vormgeving van de Zilverbaan rekening worden gehouden met voldoende ruimte om de inpassing van eventuele bushavens mogelijk te maken.

Aanvullende memo snelheidsregime Sondervick
Voor de verkeerstoets is een extra memo opgesteld waarin de invloed wordt beschreven ten aanzien van het hanteren van een snelheidsregime van 50 km/uur op de Sondervick (gedeelte Jupiter – Heerbaan) en de Jupiter. In de 'Verkeerstoets de drie dorpen' d.d. 28-07-2009 wordt uitgegaan van een 30 km-zone aan de Sondervick en Jupiter. Omdat het goed denkbaar is dat een gedeelte van de Sondervick (Jupiter – Heerbaan) en de Jupiter als 50 km-weg gehandhaafd blijven, is een nader onderzoek uitgevoerd en bij de voornoemde verkeerstoets gevoegd. Ook de gevolgen hiervan voor de akoestiek en de luchtkwaliteit zijn inzichtelijk gemaakt en bij de bijlagen inzake het akoestisch onderzoek en luchtkwaliteitsonderzoek gevoegd

6.3 GELUID

In het kader van het bestemmingsplan de drie dorpen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai ten behoeve van de realisatie van de woningbouwlocatie 'Zilverackers – de drie dorpen' binnen de gemeente Veldhoven (zie bijlage 2).
In het onderzoek is de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai inzichtelijk gemaakt binnen het bestemmingsplangebied 'de drie dorpen'. Daarnaast zijn ook de gevolgen voor de geluidbelasting van bestaande woningen langs wegen in de directe omgeving van het van bestemmingsplangebied inzichtelijk gemaakt.

Uit het onderzoek volgt dat geen van de krachtens de 'Wet geluidhinder' gezoneerde wegen in de omgeving van het bestemmingsplan leidt tot een geluidbelasting binnen het bestemmingplangebied 'de drie dorpen' hoger dan de maximale ontheffingswaarden.

De voorkeurgrenswaarde uit de 'Wet geluidhinder' wordt zeer lokaal en alleen voor de Zilverbaan overschreden binnen de grenzen van het bestemmingsplangebied. Door toepassing van een stiller wegdektype voor de Zilverbaan kan de geluidbelasting overal binnen het plangebied worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde. Indien de toekomstige geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd in het gebied waar de voorkeursgrenswaarden wordt overschreden kan door het college van B&W onder voorwaarden ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting.

De in het kader van de ruimtelijke onderbouwing berekende gecumuleerde geluidbelasting LVL,CUM vanwege alle wegen in de omgeving van het plangebied bedraagt (zeer lokaal) ten hoogste 58 dB.

Bij de bouwaanvraag zal aan de hand van de berekende geluidbelastingen en de definitieve indeling van de woningen in gebruiksfuncties aangetoond moeten worden dat voldaan wordt aan de eisen aan de gevelgeluidwering uit het Bouwbesluit. Daarbij dient naast de geluidbelasting van de in het voorliggend onderzoek beschouwde wegen ook de geluidbelasting van toekomstige wegen binnen het plangebied betrokken te worden.

Conclusie
Bij realisatie van 'de drie dorpen' neemt de geluidbelasting van bestaande woningen langs nagenoeg alle wegen in de directe omgeving van het van bestemmingsplangebied af ten opzichte van de huidige situatie in 2010. Dit is het gevolg van de verlaging van de rijsnelheid op de desbetreffende wegen bij realisatie van 'de drie dorpen'.

Alleen bij de bestaande 30 km/h wegen Jupiter en Saturnus leidt realisatie van 'de drie dorpen' tot een beperkte toename van de geluidbelasting ten opzichte van de huidige situatie in 2010. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat voor (wijziging van) de geluidbelasting als gevolg van 30 km/h wegen geen wettelijk toetsingskader is voorzien in de 'Wet geluidhinder'. Door het toepassen van een stiller wegdektype kan ook bij deze wegen de toename van de geluidbelasting worden opgeheven.

6.4 LUCHTKWALITEIT

In het kader van het bestemmingsplan de drie dorpen is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit die samenhangen met de realisatie van de woningbouwlocatie 'Zilverackers – de drie dorpen' binnen de gemeente Veldhoven. Dit onderzoek is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd (bijlage 3).

Het luchtkwaliteitsonderzoek dient ter ondersteuning van de Wro-procedure. In dit kader zijn de concentraties van de voor luchtkwaliteit maatgevende stoffen (fijn stof en NO_2) berekend voor de situatie inclusief ingebruikname van de nieuwe functies uit het bestemmingsplan 'de drie dorpen'. In een absoluut veilige benadering is hierbij uitgegaan van oplevering en ingebruikname van *alle* nieuwe functies uit het bestemmingsplan in 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de onderstaande scenario's:

2012	Autonome ontwikkeling + Zilverbaan en realisatie 'de drie dorpen'
2020	Autonome ontwikkeling + Zilverbaan en realisatie 'de drie dorpen'

De concentraties fijn stof en NO_2 zijn berekend overeenkomstig Standaard Rekenmethode 1 en 2 uit de Ministeriële regeling 'Beoordeling Luchtkwaliteit 2007'.
Uit de berekeningen volgt dat bij realisatie van 'de drie dorpen' in 2012 de grenswaarden voor fijn stof en of NO_2 ruimschoots worden gerespecteerd langs alle wegen binnen en in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Voorts volgt uit het onderzoek dat dalende achtergrondconcentraties in combinatie met schoner wordend verkeer er toe leiden dat concentraties na 2012 verder afnemen.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. In het NSL is Zilverackers onder IB – nr. 583 opgenomen als een project 'in betekende mate'. Dit betekent dat het project op grond van luchtkwaliteitseisen doorgang kan vinden en dat (eventuele) nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit gecompenseerd worden door generieke maatregelen uit het NSL.

Conclusie
Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de realisatie van het bestemmingsplan 'de drie dorpen'.

6.5 EXTERNE VEILIGHEID

In het kader van de MER is er een effectbeoordeling voor het aspect externe veiligheid uitgevoerd en de consequenties hiervan voor de planontwikkeling. Er is getoetst aan de beïnvloeding vervoer gevaarlijke stoffen, beïnvloeding risico's opslag gevaarlijke stoffen, beïnvloeding risico's als gevolg van buisleidingen en beïnvloeding als gevolg van het luchtvaartterrein Eindhoven.

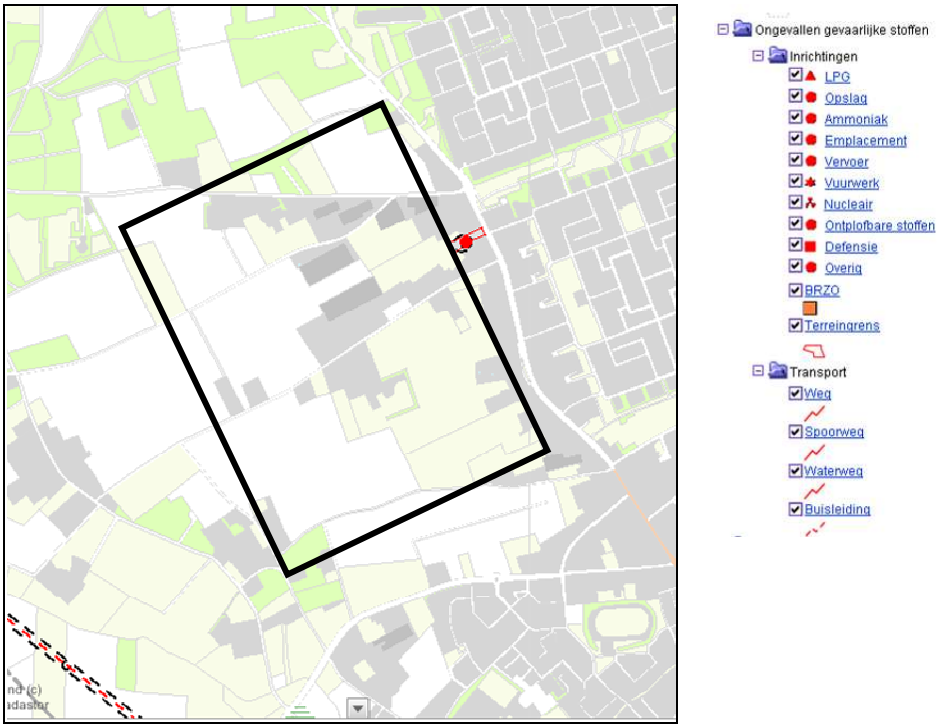
Vervoer gevaarlijke stoffen
Binnen het plangebied worden geen routes, waarop het vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is, gesitueerd. De nieuwe westelijke ontsluitingsroute zal niet aangewezen worden als transportroute voor gevaarlijke stoffen en zal dan ook niet leiden tot nieuwe risico's binnen het gebied.

Opslag gevaarlijke stoffen
In verband met de externe veiligheidsrisico's van het bedrijf Alliance Veldhoven BV (groothandel in bestrijdingsmiddelen) aan de Sondervick is er sprake van een risicocontour en een invloedsgebied.
Het bedrijf valt formeel echter niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), omdat er geen opslagruimte voor bestrijdingsmiddelen is vergund met een opslaghoeveelheid > 10 ton.
In 2007 heeft de gemeente Veldhoven een risicoberekening (QRA, Oranjewoud SAVE juli 2007) laten uitvoeren naar de risico's van dit bedrijf voor de omgeving. Uit deze risicoberekening is gebleken dat voor de onderhavige vergunde situatie een maximale effectafstand van 150 meter vanaf de opslagloods voor gewasbeschermingsmiddelen aan de orde is. Het maximale plaatsgebonden risico (PR=10-6/jr) is berekend op 22 meter vanaf de opslagloods. Maatgevend voor deze berekeningen zijn de vergunde opslagruimten met bestrijdingsmiddelen (totaal maximaal 50 ton).

Binnen de risicocontour (Pr 10-6) van 22 m. mag er niet gebouwd worden.
Ook binnen het invloedsgebied (150 m) is er in beginsel sprake van beperkingen om te bouwen en dient de toename van het groepsrisico ten gevolge van bouwplannen beoordeeld te worden.
Thans is het bedrijf verhuisd en is er dus op dit moment geen sprake van een locatie met opslag van producten (in tegenstelling tot de aanduiding van een risicocontour op de risicokaart van Nederland (zie afbeelding 6.18).

Afbeelding 6.18

externe veiligheid (bron: www.risicokaart.nl)



Buisleidingen

Binnen het onderhavige plangebied zijn geen leidingen aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheid ter plekke.

Luchtvaartterrein Eindhoven

Bij een ontwikkeling nabij een vliegveld speelt externe veiligheid een belangrijke rol. Er bestaat immers een kans op een calamiteit met een vliegtuig waarbij slachtoffers kunnen vallen in de omgeving van het vliegveld. In de geldende regelgeving voor luchtvaartterreinen is niets vastgelegd met betrekking tot externe veiligheid. In 2003 is een begin gemaakt met het voorbereiden van nieuwe wetgeving op het gebied van milieu, externe veiligheid en ruimtelijke ordening voor regionale en kleine luchthavens. In de septemberbrief inzake externe veiligheid (2003) is over regionale luchthavens medegedeeld dat met betrekking tot externe veiligheid een planologisch interimbeleid wordt gevoerd. Bedoeling van dit beleid is te voorkomen dat ongewenste situaties ontstaan met betrekking tot externe veiligheid in de nabijheid van vliegvelden. Dit no-regret beleid is opgenomen in de derde voortgangsbrief externe veiligheid omdat de nieuwe wetgeving voor Luchthaventerreinen naar verwachting pas in 2010 in werking treedt.
Er zijn echter nog geen afstanden tot de verschillende vliegvelden vastgesteld, waarbinnen het no-regret beleid geldt en dus niet gebouwd mag worden. In overleg met het ministerie van VROM is getracht een oplossing te vinden voor deze onduidelijkheid. Hierbij werd aanbevolen een no-regret zone aan te houden, die gelijk is aan de 35 Ke-contour voor geluid. Het plangebied de drie dorpen is gelegen buiten deze contour en ligt op grote afstand van de 35 KE-contour en de 10-6 plaatsgebonden risicocontour respectievelijk op circa 1,2 en 1,7 km.

Daarnaast is door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) het groepsrisico van het vliegverkeer op luchtvaartterrein Eindhoven in kaart gebracht. Uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat de locatie drie dorpen gelegen is buiten de 10^{-6} contour van het luchtvaartterrein. Het gebied is ook gelegen buiten het invloedsgebied waar het Groepsrisico vanwege het vliegveld relatief hoog is. Voor de conclusies en exacte ligging van het invloedsgebied voor Groepsrisico wordt verwezen naar het rapport "Externe veiligheid rond luchtvaartterrein Eindhoven" van RIVM/CEV uit 2007 met rapportnummer 097/07 CEV Koo/sij-1295 dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd is (bijlage 4).

De vliegbasis Eindhoven beschikt over ILS-apparatuur teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken (Instrument Landing System). Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, alvorens een object op te richten, een toetsing plaatsvindt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend.
De hoogtebeperking van het ILS is er in eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden, zodat duidelijk is of de werking zou worden verstoord. Voor een gedeelte van het gebied waarop onderhavig plan geprojecteerd is geldt een maximum bouwhoogte van circa 52,4 tot 62,4 meter boven NAP (zie ook de belemmeringenkaart in bijlage 11). Afhankelijk van de locatie binnen het plangebied betekent dit een bouwhoogte van 28,4 tot 38,4 meter. Hogere objecten dienen eerst te worden getoetst. Het woningbouwplan voor de drie dorpen omvat geen bebouwing die deze bouwhoogte overschrijdt. Een verdere toetsing is in dit geval vooralsnog dan ook niet aan de orde. Deze randvoorwaarden ten aanzien van de bouwhoogten zijn op de verbeelding en in de planregels aangeduid.

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen in het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van de vliegbasis Eindhoven. Hoewel het bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt om hoger te bouwen dan de maximale bouwhoogte op basis van de IHCS is de ligging van IHCS op de verbeelding opgenomen en is in de regels een verbod opgenomen voor een bouwhoogte die hoger is dan 65 meter + NAP binnen deze zone.

6.6 LANDSCHAP

De gemeente Veldhoven heeft de ambitie in Zilverackers een bijzonder gebied te realiseren met dorpen in het groen. De basis hiervoor is gelegd in het Masterplan voor Veldhoven West die uit gaat van het realiseren van een aantal dorpen of gehuchten in het Kempische landschap. De dorpen zullen daarbij zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap.

In het plangebied van de drie dorpen zal geen aantasting van de GHS/EHS plaatsvinden. Zo zal de afstand tussen het dorp Bosackers en het aangrenzende GHS-gebied voldoende groot zijn, dat het hieraan grenzende GHS-gebied niet verstoord/aangetast wordt. Compensatiemaatregelen in het kader van de flora- en faunawet zullen zowel in het plangebied als daarbuiten worden gerealiseerd. In het plangebied zal dit met name plaatsvinden in het gebied met de aanduiding 'groen-landschappelijk' (zie verder de paragraaf natuur in deze toelichting).

De vertaling van het rood-met-groen beleid zal met name plaatsvinden in de "Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers" zoals dat door de gemeente in voorbereiding is. In het navolgende worden relevante passages hieruit in relatie tot het thema "landschap" binnen Zilverackers in het algemeen en waar mogelijk voor de drie dorpen nader toegelicht.

In de gemeentelijke ambitie vormt het bestaande landschap en de bestaande karakteristiek van het gebied een belangrijke basis van de toekomstige karakteristiek van Zilverackers.

Ambitie voor Zilverackers

- Het Masterplan gaat uit van **het realiseren van een aantal dorpen of gehuchten in het Kempische landschap**, waarbij de dorpen zo goed mogelijk worden ingepast in het bestaande waardevolle landschap.
- Door de combinatie van stedelijke en landschappelijke invloeden krijgt het gebied een **vernieuwende identiteit**, gekenmerkt door levendige buurten in een karakteristieke landschappelijke groene omgeving.
- Streven is om **karakteristieke kenmerken van het landschap** en de bestaande dorpen, zoals de houtwallen en de padenstructuur zoveel mogelijk te handhaven en op te nemen in het ontwerp.
- Op basis van de landschappelijke en cultuurhistorische onderlegger kan Zilverackers worden opgedeeld in **vijf verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke eenheden** met ieder een eigen identiteit
- De dorpsranden vormen een overgangszone naar een **open landschap** en hebben een lage bebouwingsdichtheid met **opvallend veel groen** tussen de bebouwing en tussen de verschillende dorpen.
- Het landschap wordt gekenmerkt door **coulissen** van hoger opschietend groen en bomen aan de randen van de dorpen en **ruige open grasvlaktes** met een informele padenstructuur hiertussen. Het coulissenlandschap zal in hoofdzaak een recreatieve en esthetische waarde krijgen met een dorps karakter.
- Om aan te sluiten bij het huidige landschappelijke beeld rond Kempendorpen wordt uitgegaan van een **coulisselandschap** met **verre doorzichten** over de diagonalen richting het bosgebied, het **beekdal** en het **groene hart**.
- Het open groen dringt door tot in de kern van het bebouwde gebied, zodat een **verweving** ontstaat tussen bebouwd gebied en groen.
- De groenstructuren van Zilverackers zullen **aansluiten** op de groenstructuur van de bestaande stad.

Voornemen

De plannen zoals opgenomen in Structuurvisie Zilverackers en onderhavig bestemmingsplan hebben invloed op het ruimtelijk beeld van het landschap. De grote open ruimtes omzoomd met bosgebieden zullen een fundamenteel ander karakter krijgen. De uitdaging is de ruimtes zo vorm te geven dat het gevoel van dorpen in het landschap overeind blijft en dat de toekomstige bewoners zich thuis voelen in het karakteristieke Kempische landschap.

De bestaande cultuurhistorische waarden bestaan uit historisch waardevolle lijnen, zoals het wegenpatroon en kenmerkende groenstructuren. De bolle akkers zijn vanuit cultuurhistorie zeer kenmerkend voor dit gebied.

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

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

In de toekomst wordt het landschap van Zilverackers en haar omgeving steeds belangrijker voor de bewoners van Veldhoven en de nieuwe dorpen. In het groenstructuurprogramma worden recreatieve routes vanuit de bebouwing naar het landschap zorgvuldig vormgegeven. Een zonering van drukke en rustige delen draagt bij aan de verschillende belevingswensen van de toekomstige bewoners en heeft daarnaast ook voordelen voor de ontwikkeling van de natuur.

6.7 BODEM

Bodembeheerplan

In het bodembeheerplan zijn een bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitsklassenkaart opgenomen. Binnen het Besluit bodemkwaliteit moet voor het toepassen van grond of baggerspecie een dubbele toets worden uitgevoerd. Dit houdt in dat zowel getoetst moet worden aan de kwaliteit als aan de functie van de ontvangende bodem. De bodemfunctieklassenkaart is een instrument bij het uitvoeren van de functietoets. De bodemkwaliteitsklassenkaart geeft inzicht in de diffuse bodemkwaliteit die binnen de gemeente aanwezig is. Daarnaast is in het bodembeheerplan een afweging tussen generiek en gebiedsspecifiek beleid gemaakt op basis van knelpunten met grondverzet, ruimtelijke ontwikkelingen en bodemkwaliteit.
De kwaliteit van de grond binnen de gehele gemeente Veldhoven voldoet aan de Achtergrondwaarde. Op basis hiervan kunnen alle zones samengevoegd worden tot één bodemkwaliteitszone. De kaart met bodemkwaliteitsklassen is opgenomen als bijlage bij het bodembeheerplan (zie bijlage 5). Deze kaart geldt dus zowel voor de kwaliteit van de toe te passen bodem (de zg. ontgravingskaart) als de ontvangende bodem.

Uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied

Uit het bodeminformatiesysteem van de gemeente Veldhoven blijkt dat sinds 2000 in het plangebied of directe omgeving een tiental bodemonderzoeken is uitgevoerd (voor het merendeel betreft het verkennende bodemonderzoeken). In het algemeen worden in de grond geen of licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater worden in het algemeen zware metalen in verhoogde gehaltes aangetroffen; andere onderzochte stoffen zijn niet verhoogd. In geen van deze bodemonderzoeken is een ernstig geval van bodemverontreiniging aangetroffen.

Sondervick 93

Het bedrijf Alliance aan de Sondervick 93 heeft begin 2009 de rapportage van een bodemonderzoek aan de gemeente voorgelegd. Het bodemonderzoek is in het kader van de

Wet milieubeheer uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een beperkte grondwaterverontreiniging. Het gaat niet om een ernstig geval van bodemverontreiniging. Het is verder niet aannemelijk dat deze verontreiniging strekt tot het plangebied. De stromingsrichting van het grondwater is van het gebied af.

Roskam 32d
Aan de Roskam 32d is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Het betreft een kwikverontreiniging in het grondwater met een volume van 2.400 m3 waarvan 750 m3 sterk verontreinigd. Recentelijk heeft de Provincie Noord-Brabant ingestemd met het saneringsplan dat voorstelt de verontreiniging te monitoren gedurende vijf jaren. Indien na vijf jaren blijkt dat de gehalten afnemen of gelijk blijven kan bepaald worden of monitoring moet worden voortgezet.

Gebruiksbeperkingen: grondwateronttrekking is op of nabij de locatie niet toegestaan zonder een door de Provincie goedgekeurd saneringsplan.

Bodemonderzoeken bij grondaankoop
Conform gemeentelijk bodembeleid wordt bij aankoop van nieuwe locaties in het plangebied een historisch bodemonderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken zijn geen ernstige gevallen van bodemverontreiniging naar voren gekomen. Uit deze onderzoeken blijkt wel dat de over het hele gebied verhoogde gehalten aan zware metalen in het grondwater voorkomen.

6.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Samenvattend geldt voor het bestemmingsplangebied het volgende:

- in het gebied zijn geen rijks- of gemeente monumenten aanwezig;
- volgens de gemeentelijke, archeologische kaart (oktober 2008) heeft nagenoeg het hele plangebied een hoge verwachting voor alle archeologische perioden. Een klein deelgebied (circa 15,5 ha) heeft geen archeologische verwachting; dit deelgebied is in het verleden ontgrond;
- er zijn enkele gronden in het plangebied, gelegen direct aan de Sondervick, aangewezen als 'terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten'. Voor deze gronden gelden verschillende voorwaarden ten aanzien van bodemingrepen waarvoor een aanlegvergunning is vereist en verschillende voorwaarden ten aanzien van bouwwerkzaamheden waarvoor een archeologisch rapport dient te worden overlegd;
- in het hele gebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig in de vorm van een esdorpenlandschap van de middel hoge zandgronden. Dit landschapstype kenmerkt zich door de afwisseling van dekzandruggen met akkers, beekdalen, heide en bosgebieden. Specifiek waardevol zijn hierbij ook de historische beplanting, oude wegenstructuur en buurtschappen zoals Zandoerle.

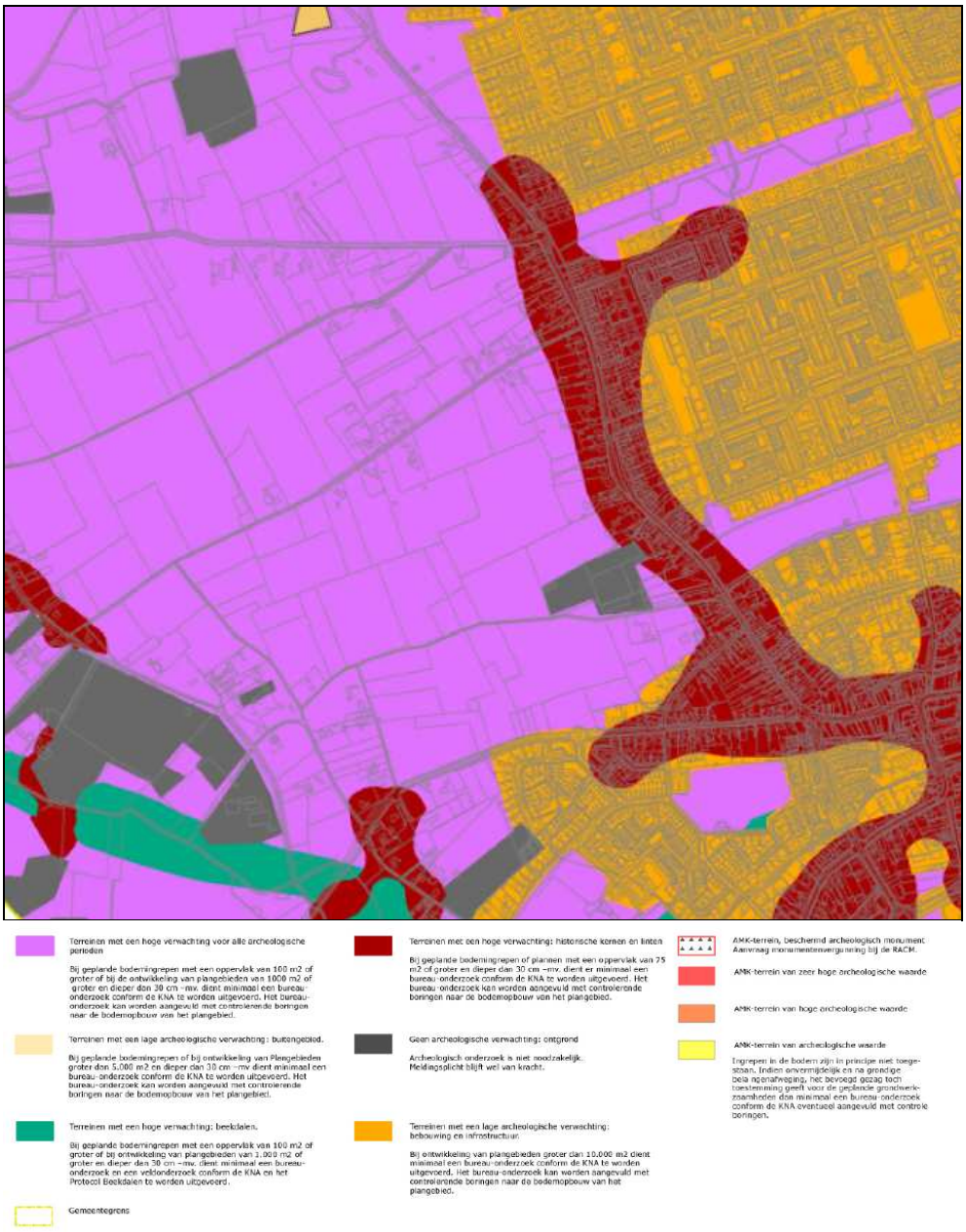
Archeologie
Rond 10.000 voor Chr. werden Oerle en Zonderwijk al bewoond. In het begin van de steentijd, ongeveer 5500 voor Chr., vond bewoning plaats door rondtrekkende jagers en vissers, onder andere bij Toterfout, ten westen van het plangebied. In de steentijd werd sporadisch begraven in grafheuvels. Bij Toterfout, bij Halfmijl en in het bos Molenvelden (alle buiten het plangebied) zijn nog enkele (gerestaureerde) grafheuvels te vinden.

In het gebied rond Koningshof, zijn veel vondsten uit de Romeinse tijd gedaan, onder andere bodemsporen van bebouwing, aardewerkscherven en munten. Verder zijn nog enkele sporen gevonden bij Zittard, ten zuidoosten van Oerle en in Oeyenbosch.

Uit archeologisch bureauonderzoek en de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven blijkt dat het plangebied voor het grootste deel archeologisch grote potentie heeft (hoge of middelhoge archeologische waarde) (zie afbeelding 6.19).
De historische akkerarealen bieden een grote kans op intacte nederzettingen en grafvelden. In het gehele plangebied kunnen archeologische resten bewaard zijn. Door de aanwezigheid van een esdek is de kans groot dat archeologische waarden goed bewaard zijn gebleven.
In het kader van de bestemmingsplanprocedure de drie dorpen is vervolgonderzoek in de vorm van een inventariserend veldonderzoek door middel van oppervlaktekartering en boringen noodzakelijk.

Afbeelding 6.19

uitsnede beleidskaart archeologie (bron: gemeente Veldhoven, 28 oktober 2008)



Cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het esdorpenlandschap van de middel hoge zandgronden. Dit landschapstype kenmerkt zich door de afwisseling van dekzandruggen met akkers, beekdalen, heide en bosgebieden. De overgang van de dekzandrug naar de lager gelegen natte vlakten en beekdalen vormden de ideale bewoningsplaats. De lager gelegen gronden en beekdalen fungeerden als hooi- en graslanden en de hogere delen van de dekzandrug waren bestemd voor beweiding met schapen en het steken van plaggen. In de 20e eeuw zijn grote delen van de heidegebieden bebost of landbouwkundig in gebruik genomen.

Rond de dorpen ontstonden grote aaneengesloten akkercomplexen (essen) welke bemest werden met een mengsel van heideplaggen, stalmest en bosstrooisel. Ten noorden van Veldhoven en in het gebied Zandoerle-Hoogeind vinden we deze akkercomplexen.
In de natte laagten of beekdalvlakten ontstonden kleinschalige weigebieden met een grote dichtheid aan singels. Het gebied kent een samenhang met de jonge heidebebossingen met grafheuvellandschappen bij Toterfout en Halfmijl en bij het Huismeer.

De dorpen Oerle en Zandoerle zijn in de vroege middeleeuwen ontstaan. Deze dorpen liggen op de overgang van het zandplateau naar de kleinere beekdalen. Toen de akkerdorpen vol raakten, vestigden de jonge boeren zich aan de rand van de akkers, waardoor een krans van kleine gehuchten rondom de bouwlandcomplexen ontstond.
Het agrarisch landschap was in die tijd zeer besloten, door beplanting van eikenbomen langs de zandwegen, hakhoutwallen rond de akkers, elzenbosjes in de lagere beekdalen en eikenbosjes rond de erven. In de 14e eeuw ontstonden tal van kleinere, uit enkele hoeven bestaande nederzettingen.

Door de invoering van kunstmest rond 1850 konden veel woeste gronden zoals de Schootse Heide, eenvoudiger worden ontgonnen. In de eerste helft van de 20e eeuw werden de heidevelden bebost met monocultures van grove den. De bossen, in combinatie met de kavelgrensbeplantingen, zorgden in deze tijd voor een landschap dat zich kenmerkte door een sterke beslotenheid. Vanaf 1930 werd veel bos en heide omgezet in weiland. Een deel van de historische beplanting is bewaard gebleven.
Een radiale wegenstructuur verbond de akkerdorpen onderling en de dorpen met de akkerbouwgebieden en beekdalen. In het midden van het plangebied, rondom Zandoerle, zijn nog steeds enkele houtwallen aanwezig. Ook het merendeel van de oude wegenpatronen is nog intact. Het naast elkaar voorkomen van akkerdorpenlandschap, beekdalen en boscomplexen en/of heideontginningen biedt een duidelijk inzicht in de ontstaans- en occupatiegeschiedenis van het gebied.
Het gebied rond Zandoerle en Oerle is cultuurhistorisch waardevol door de aanwezigheid van een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen en de historische relatie tussen de dorpen en de bijbehorende akkercomplexen.

Cultuurhistorische waarden
De hogere dekzandruggen zijn, door de mens vaak eeuwenlang opgehoogd met potstalmest (en mengsel van heideplaggen en stalmest), die hierdoor soms enkele tientallen centimeters tot anderhalve meter zijn opgehoogd ('bolle' akkers). Het akkercomplex rondom Hoogeind en Zandoerle dateert in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500) en heeft een redelijk hoge historisch-geografische waarde.
Waardevol is de historische beplanting zoals de laanbeplanting van Hollandse linde langs de Knegselseweg, de laanbeplanting van zomereik en linde langs de Heikantsebaan (buiten het plangebied) en Oude Kerkstraat en het bos en houtwallen van de Oerlesche Bosschen en Zandoerlesche Bosschen, plaatselijk met (restanten van) hakhout.

De oude wegenstructuur in en rondom het plangebied is grotendeels bewaard gebleven en bovendien veelal nog steeds onverhard. In aantal wegen binnen het plangebied hebben dan ook een redelijk hoog tot hoge historisch-geografische waarde.

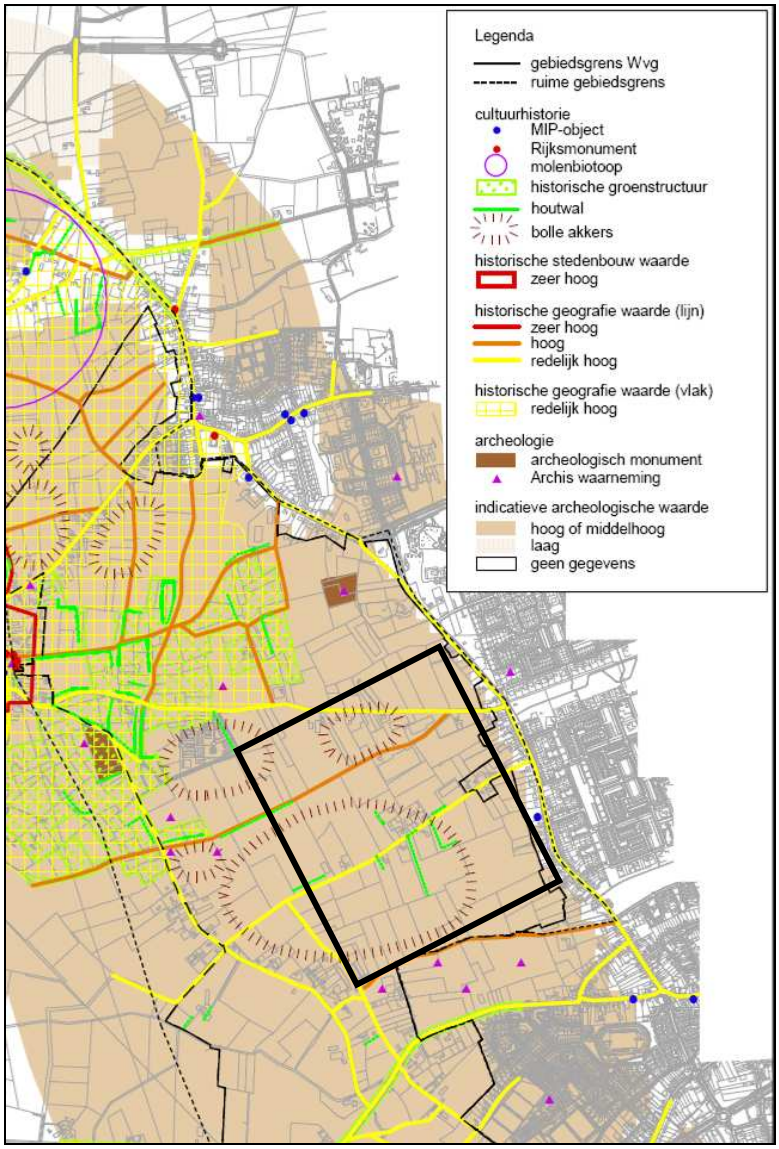
Het buurtschap Zandoerle heeft een zeer hoge historisch stedenbouwkundige waarde en kent nog relatief veel oude (langgevel)boerderijen. In Oerle en Zandoerle liggen diverse MIP-objecten, overigens alle buiten het plangebied. MIP-objecten zijn gebouwen die zijn geselecteerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) dat door de provincie werd uitgevoerd van 1979 tot 1991.

Op deze selectie hebben sindsdien nog wijzigingen plaatsgevonden (onder andere toevoeging van boerderijen en verwijdering van gesloopte of verbouwde gebouwen). Deze zijn verwerkt in de MIP-objecten op de cultuurhistorische waardenkaart (zie afbeelding 6.20).

De cultuurhistorische waardenkaart laat tevens zien dat er geen rijksmonumenten in het plangebied gelegen zijn.
De Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven geeft aan dat er enkele gronden in het plangebied zijn, gelegen direct aan de Sondervick, die aangewezen zijn als "terreinen met een hoge verwachting: historische kernen en linten". Voor deze gronden gelden verschillende voorwaarden ten aanzien van bodemingrepen waarvoor een aanlegvergunning is vereist en verschillende voorwaarden ten aanzien van bouwwerkzaamheden waarvoor een archeologisch rapport dient te worden overlegd.

Afbeelding 6.20

uitsnede waardenkaart cultuurhistorie en archeologie (bron: MER ontwikkeling Veldhoven-west, november 2007)



Inventarisatie cultuurhistorie en landschap van de groene elementen

De gemeente hecht er belang aan om alvorens de uitwerkingsplannen vast te stellen eerst een inventariserend cultuurhistorisch / landschappelijk onderzoek naar de groene elementen in het plangebied te laten plaatsen. Hierbij dient gedacht te worden aan een inventarisatie van de bestaande (lineaire) landschapselementen in het plangebied. Door deze goed te inventariseren kunnen deze de basis vormen voor het op te stellen uitwerkingsplan. Dit betekent overigens niet dat deze elementen allemaal definitief behouden zullen blijven, maar dat deze elementen in de overwegingen ten aanzien van het nog op te stellen uitwerkingsplan worden meegenomen.

Gelet op het voornoemde zal in de planregels van dit bestemmingsplan voor de bestemmingen 'Groen – Uit te werken' en 'Wonen – uit te werken' worden bepaald dat deze inventarisatie dient plaats te vinden.

6.9 KABELS EN LEIDINGEN

Binnen het plangebied ligt een hoofdwatertransportleiding met een beschermingszone van 3,0 m. De hoofdwatertransportleiding komt aan de noordzijde het plangebied binnen en buigt dan in oostelijk richting af. Deze leiding is opgenomen op de verbeelding en in de planregels.
Er zijn geen kabels in het plangebied aanwezig.

6.10 MILIEU EN BEDRIJVEN

De gemeente Veldhoven heeft een inventarisatie gemaakt van de in het plangebied van de drie dorpen en de directe omgeving hiervan aanwezige bedrijven. Hierbij is gebruik gemaakt van de 'inrichtingen database' MPM, waarin alle bedrijven van Veldhoven zijn opgenomen.
In tabel 6.11 is een overzicht van de resultaten opgenomen. In de tabel is hierbij opgenomen:

- naam van het bedrijf (zoals opgenomen in het inrichtingensysteem van gemeente)
- adres van het bedrijf
- type inrichting

Tabel 6.11
Bedrijven in plangebied en directe omgeving

Naam	Adres	Type inrichting
Keijsers	Antwerpsebaan 4	Tuinbouwbedrijf bedekte teelt
Keijsers	Antwerpsebaan 8	Tuinbouwbedrijf bedekte teelt
Boerenbond	Eindhovensebaan 1	Boerenbondwinkel met vuurwerk
Van Kasteren	Eindhovensebaan 3	Transportbedrijf
Marten Barel	Roskam 22	Agrarisch dienstverlenend bedrijf
Keijsers	Roskam 32D	Rozenkweker
Verbiezen	Roskam 32	Goederenwegvervoer
Gebr. Smits	Roskam 38	Reparatiebedrijf landbouwmachines
Ergon groen	Roskam 50	Hoveniersbedrijf
Coppelmans	Sondervick 19	Tuincentrum met vuurwerk
Huijbers	Sondervick 25	Hoveniersbedrijf
Verhagen	Sondervick 39	Paardenfokkerij
Alliance	Sondervick 93	Groothandel bestrijdingsmiddelen
Were Di	Zittard 30	Scouting
Beex	Zittard 38	Groentenkwekerij
JF Indoor	Zittard 39B	overige houtwarenindustrie
Van Mol	Zittard 42	Stierenmesterij
Lijten	Zittard 43	Melkrundveehouderij
Samos	Zittardsestr. 5	Restaurant

Een uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied is dat de gemeente, de bedrijven in het plangebied aankoopt, waardoor hier geen milieuzonering (afstanden) meer relevant zijn.
Voor bedrijven in de directe omgeving kan mogelijk wel van een milieuzonering sprake zijn.

Om hier een indicatie van te geven is gebruik gemaakt van de milieuzonering van bedrijven zoals in de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering"opgenomen. De brochure gaat specifiek over milieuzonering en ruimtelijke planvorming. Het gaat hierbij om milieuzonering in relatie tot nieuwe woningen of nieuwe bedrijven.

Wat betreft de veilige afstanden ("milieu-contouren") uit de VNG-brochure is per SBI-code de grootste afstand bepaald voor het voor de betreffende categorie relevante milieu-aspect. Onderkende milieu-aspecten zijn; geur, stof, geluid en/of gevaar.
Daarnaast geldt dat voor aantal van bovenstaande bedrijven (m.n. gelegen aan Zittard) dat de milieucontour niet over het onderhavige plangebied valt. Zo geldt voor een melkveehouderij bedrijf een indicatieve afstand van 100 meter.

Voor de relevante bedrijven in relatie tot het planvoornemen is in tabel 6.12 een overzicht van de richtafstanden opgenomen. Waar aan de orde zijn ook de afstanden vanuit vergunningen dan wel AMVB's van de bedrijven opgenomen.

Tabel 6.12

Richtafstanden relevante bedrijven

Naam	Adres	Type inrichting	SBI code Oud	SBI-code 2008	Richt-afstand (meter) (4)	Afstand (meter) (5)	Hoogste milieu-Categorie (6)
Coppelmans (1)	Sondervick 19	Tuincentrum met vuurwerk	66.1	4752	30	8	2
Huijbers (3)	Sondervick 25	Hoveniersbedrijf	01.3.1	016	30	Nvt	2
Verhagen	Sondervick 39	Paardenfokkerij	01.15.1	0143	50	50 – 100	3.1
Alliance (2)	Sondervick 93	Groothandel bestrijdings-middelen	5155.1	46751	100	22 - 150	3.2
Marten Barel	Roskam 22	Agrarisch dienstverlenend bedrijf	01.4.2	016	30	nvt	2

(1) Bedrijf heeft ook mogelijkheid voor opslag van vuurwerk. Op basis van het Vuurwerkbesluit gaat het om een afstand van 8 meter vanaf deur van de vuurwerkkluis
(2) Het gaat om een groothandel in chemische produkten (SBI code is 46751) Bedrijf is formeel geen Bevi-bedrijf. Het ministerie van VROM heeft BEVI in januari 2008 gewijzigd waardoor kunstmest-opslag niet relevant meer is in relatie tot afstanden. De opslag van bestrijdingsmiddelen is wel relevant. Bedrijf staat thans (9 juli 2009) te huur.
(3) Uitgangspunt is hoveniersbedrijf met b.o.<=500 m2
(4) Richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied', (bron: VNG brochure, bedrijven en milieuzonering). Richtafstanden hebben betrekking op enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of vergunningsvrij bouwen mogelijk is.
(5) Maximale richt-Afstand voor zover opgenomen in bestaande vergunning dan wel AMVB
(6) Bron: VNG brochure, bedrijven en milieuzonering

Voor de bovenstaande relevante bedrijven is ook de vergunningsituatie nader onderzocht en is nagegaan of er in de vergunning sprake is van andere afstanden.

Tuincentrum Coppelmans, Sondervick 19:
Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op 11 oktober 2007 is een melding Besluit detailhandel- en ambachtsbedrijven milieubeheer ingediend. Voorts is voor de opslag van consumentenvuurwerk (<1000 kg) een melding Vuurwerkbesluit ingediend op 28 september 1999. Op basis hiervan is een contour van 8 meter aan de orde vanaf de deur van de vuurwerkkluis (in het achterste gebouw op het terrein).
In het Activiteitenbesluit zijn geen specifieke afstandseisen opgenomen voor een tuincentrum.

In de planregels en verbeelding zal een bouwvlak voor het tuincentrum worden opgenomen. Hierbij geldt wel als uitgangspunt dat de bebouwing niet verder richting de Sondervick en het Grote Kerkepad kan worden verplaatst en dat geen extra bebouwing op het perceel ten behoeve van het tuincentrum wordt opgericht.

In het vigerende 'Bestemmingsplan buitengebied 1988, herziening Sondervick 19 II' was een groenvoorziening bestemd rondom het achterste gedeelte van het perceel, waar de loods op is gerealiseerd. Door deze groenvoorziening zou een betere inpassing nagestreefd worden. Door de ontwikkelingen rondom de Kempen Campus is het meest zuidelijke gedeelte van de groenvoorziening komen te vervallen ten behoeve van een langzaam verkeervoorziening naar de Kempen Campus. Omdat door deze bestemmingswijziging de groenvoorziening eigenlijk in het niet valt, zal de bestemming 'Specifieke vorm van bedrijf - groenvoorziening' niet meer worden opgenomen. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de afspraken met de gemeente om aan de achterzijde van het perceel het laden en lossen van vrachtauto's plaats te laten vinden en de vrachtauto's de mogelijkheid te bieden om te parkeren.

Huijbers, Sondervick 25:
Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Op 7 februari 2003 is een melding Besluit detailhandel- en ambachtsbedrijven milieubeheer ingediend voor een bloemenhandel en een bedrijf voor de uitvoering van tuintechnische werkzaamheden en het ontwerpen van tuinen en parken.
In het Activiteitenbesluit zijn geen specifieke afstanden opgenomen voor dit type bedrijven.

Verhagen, Sondervick 39:
Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. Op 25 januari 2008 is een melding Besluit landbouw milieubeheer ingediend voor een kleinschalig paardenfok en opfokbedrijf (6 volwassen paarden, 10 opfok, 25 m3 vaste mest).
Uitgaande van een wijziging van de Wet Geurhinder en Veehouderij, waardoor ook het besluit landbouw hier betrekking op heeft (en aanpassing van de gemeentelijke geurverordening) is deze afstand terug te brengen tot 50 meter vanaf de huidige stal. Op de zogenaamde belemmeringenkaart (in de toelichting bij het bestemmingsplan) zijn indicatief deze milieucontouren opgenomen namelijk 50 resp. 100 meter vanaf de stal.
Op grond van artikel 4, lid 1a van de Wet Geurhinder en Veehouderij dient een afstand aangehouden te worden van 100 meter tot een geurgevoelig object

Alliance, Sondervick 93:
Dit bedrijf beschikt over een revisievergunning Wet milieubeheer van 10 februari 1998 voor een groothandel in gewasbeschermingsmiddelen, zaden en meststoffen met detailhandel van aanverwante artikelen en kantoor.
Uit de aanvraag om vergunning blijkt dat de maximale opslag aan bestrijdingsmiddelen per opslagruimte < 10 ton is. Het bedrijf valt dus formeel niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). In januari 2009 blijkt dat het bedrijf verhuisd is en er geen sprake is van een locatie met opslag van bovengenoemde producten.

In de vergunning zijn geen specifieke afstandseisen tot woningen van derden opgenomen. Wel is bij de vergunningverlening de bestaande situatie beoordeeld, getoetst en in orde bevonden. Tevens heeft de gemeente Veldhoven in 2007 een risicoberekening (QRA, Oranjewoud SAVE juli 2007) laten uitvoeren naar de risico's van dit bedrijf voor de omgeving. Uit deze risicoberekening is gebleken dat een maximale effectafstand van 150 meter vanaf de opslagloods voor gewasbeschermingsmiddelen aan de orde is. Het maximale plaatsgebonden risico (PR=10-6/jr) is berekend op 22 meter vanaf de opslagloods. Maatgevend voor deze berekeningen zijn de vergunde opslagruimten met bestrijdingsmiddelen (totaal maximaal 50 ton). De bovengenoemde afstanden zijn ter indicatie op de belemmeringenkaart opgenomen (bijlage 11).

Zolang het bedrijf aan de Sondervick 93 nog geldende milieuvergunningen heeft, zal rekening mee moeten worden gehouden dat garantie moet worden verkregen van een aanvaardbaar milieuhygienisch werk-, woon- en leefsituatie in de toekomstige woongebieden, evenals voor de dan geldende contouren in het kader van de externe veiligheid.
Mochten er soortgelijke activiteiten in het pand Sondervick 93 opnieuw uitgevoerd gaan worden, passend binnen de vigerende milieuvergunning dan wel wet- of regelgeving, dan zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

Marten Barel, Roskam 22
Dit bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn geen specifieke afstanden opgenomen voor dit type bedrijven.

Naast de bovengenoemde bedrijven zijn onderstaande instellingen of activiteiten van belang bij de planuitwerking.

Kempen Campus
Aan de zuid zijde van de locatie ligt de Kempen Campus (aan de Knegselseweg). De afstand voor scholen (SBI code 85) op basis van het thema geluid is 30 meter. Daarnaast is ter plekke een veldsportcomplex (SBI code 931) aanwezig. Hiervoor geldt een richt-afstand van 50 meter. Deze afstand is als contour eveneens op de belemmeringenkaart opgenomen.

Bomenkwekerij
Het perceel , kadastraal bekend bij de gemeente Veldhoven onder sectie c, nummer 1127, valt in het plan 'Zilverackers'. Op dit perceel staan een aantal bomen ten dienste van een bomenkwekerij. Op het perceel rust een hindercirkel (spuitcirkel) van 50 meter.
In bij dit bestemmingsplan opgenomen bijlage hebben wij richtafstanden opgenomen ten aanzien van bestaande bedrijven in of tegen het plangebied. In deze bijlage is ook de voornoemde afstand van 50 meter ten opzichte van dit perceel opgenomen.

Begraafplaats
Aan de noordwest zijde van het bestemmingsplangebied ligt de gemeentelijke begraafplaats de Hoge Boght. Deze begraafplaats heeft op basis van het thema geluid een afstand van 10 meter. Binnen de gemeente Veldhoven zijn planvoornemens om ter plekke in de toekomst mogelijk een crematorium (SBI code 96032) te realiseren. In dat geval wordt de afstand (voor het thema geur) 100 meter.

Wet geurhinder en veehouderij
In opdracht van de gemeente Veldhoven heeft SRE een quickscan uitgevoerd naar het toepassen Wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Veldhoven (zie bijlage 7). Hieruit komen geen andere relevante bedrijven dan opgenomen dan opgenomen in tabel 6.12.

Kinderboerderij
Binnen het plangebied is de mogelijkheid opgenomen om een kinderboerderij te realiseren. Voor het in gebruik nemen en hebben van een kinderboerderij is een melding van de Wet milieubeheer nodig. Een kinderboerderij valt onder de werking van de Amvb Landbouw. Vanwege de opslag van vaste mest geldt normaal een afstandeis van 50 meter. Indien de mest wordt opgeslagen in een dichte container (of een keer per twee weken wordt afgevoerd) kan hiervan worden afgeweken.

6.11 DUURZAAMHEID

De gemeente Veldhoven heeft hoge ambities op gebied van duurzaamheid en duurzame woningbouw en ziet de ontwikkelingen in Zilverackers als een belangrijke kans om deze ambities te realiseren.

Een duurzame wijk is volgens Veldhoven een leefbare wijk waarin de burgers zich prettig voelen, graag en lang wonen en waarbij niet alleen de gebouwen maar zeker ook de voorzieningen nu maar ook in de toekomst dienst doen aan de gebruikers.
Dit betekent dat bij de ontwikkeling én in het gebruik van de wijk het milieu zo beperkt mogelijk wordt belast en dat de wijk in de toekomst blijft voldoen aan de wensen van gebruikers, waarbij de economische haalbaarheid en de gebruikslasten niet uit het oog worden verloren.

Inmiddels heeft de gemeenteraad van Veldhoven op 30 juni 2008 de volgende besluiten genomen:

1. de 'duurzaamheidsvisie Zilverackers' vast te stellen;
2. het instrument 'GPR-gebouw' te gebruiken voor het vastleggen van de prestatie-eisen 'duurzaam bouwen' van toekomstige woningen in Zilverackers;
3. te laten onderzoeken welke consequenties verbonden zijn aan hogere duurzaamheidsambities (GPR-scores > 7,5);

4 te laten onderzoeken of collectieve warmte/koude opslagsystemen (WKO) op termijn in Zilverackers kunnen worden toegepast;

Ad.1.
In het Masterplan en de structuurvisie Zilverackers zijn de ambities nader uitgewerkt in een ruimtelijk ontwerp van hoge kwaliteit met daarin veel aandacht voor integrale versterking van o.a. archeologie en cultuurhistorie, natuurwaarden en water. Door de gekozen verkeersopzet wordt ook bijgedragen aan een duurzame inrichting van het gebied. De aanpak hiervan is elders in deze toelichting nader beschreven.

Bij de verdere uitwerking zal worden bezien hoe de "duurzaamheidsambitie" verder gestalte kan krijgen.

ad 2. en 3.
In Veldhoven was in het verleden al sprake van een aangescherpt bouwbeleid op gebied van duurzaam bouwen. Veldhoven heeft immers in 1996 het Convenant Duurzaam Bouwen Regio Eindhoven ondertekend tezamen met bouwpartijen en andere gemeenten in de regio. In dit Convenant is onder meer opgenomen dat bij nieuwbouw de maatregelen van de regionale dubolijst worden toegepast (zie www.sre.nl). In deze lijst is een maatregel opgenomen dat een nieuwbouwwoning een EPC (energie prestatie coëfficiënt) dient te hebben, die 5 – 10% lager ligt als wettelijk geëist in het huidige Bouwbesluit.

Voor Zilverackers zijn deze ambities verder aangescherpt door het toepassen van het GPR-gebouw instrument. Voor de eerste woningen in Zilverackers (Oerle Zuid) is vastgesteld dat GPR gemiddeld tenminste 7.5 dient te bedragen, met een deelscore energie van ten minste 7. In de contracten met bouwpartijen worden deze aangescherpte duurzaamheidseisen, die dus verder gaan als het gestelde in het huidige Bouwbesluit (= GPR gemiddeld 5), nu opgenomen. Bij een volgend uitwerkingsplan Zilverackers zal worden bezien of deze eisen verder kunnen worden aangescherpt.

De woningen in Zilverackers worden gebouwd voor tenminste 50 jaar. De bouwkundige schil (het casco) wordt in die tijd veelal niet meer verbeterd. De eerste stap op de weg naar een verlaging van het energiegebruik van woningen is dan ook een solide en duurzaam casco. Om die reden is een aanvullende eis vastgesteld dat voor het casco van de woning (zonder installaties) een EPC (Energie Prestatie Coëfficient) aangehouden dient te worden kleiner of gelijk 0,8. Bij de conceptplannen en de definitieve bouwaanvragen dient in dit kader een (afschrift van een) de GPR- en EPC-berekeningen te worden gevoegd. Met deze eis, een duurzaam, energiezuinig en hoogwaardig casco wordt in deze visie dus aangesloten bij het 'passief huis' concept.
Veldhoven wil verder de bouwers stimuleren om rekening te houden met bouwmaterialen die herbruikbaar zijn, conform de 'cradle to cradle' benadering. Ook door rekening te houden met bijvoorbeeld demonteerbaarheid van constructies kan veel afval worden voorkomen en kunnen gebouwen bij sloop met recycling een gelijke of zelfs een hogere waarde hebben dan ze daarvoor hadden. In de GPR deelscore materialen kan dit verder worden uitgewerkt.
Ad 4.
Veldhoven wil energiezuinig bouwen. De gemeente Veldhoven heeft daarom de intentie om voor de ontwikkelingen in Zilverackers te komen tot zo duurzaam mogelijke wijk met zo energiezuinig mogelijke woningen. Op dit moment wordt immers al een energieprestatie

(EPC) geëist, die tenminste 10% beter is dan vastgelegd in het huidige Bouwbesluit. Bovendien heeft het Rijk de ambitie om in de toekomst de EPC normen verder aan te scherpen. In 2011 wordt de EPC norm mogelijk 0.6 en in 2015 wordt deze mogelijk 0.4.

In de navolgende paragraaf gaan wij nader in op de intentie van de gemeente om een duurzaam energiesysteem door middel van WKO aan te leggen in de drie dorpen. Een duurzaam collectief energiesysteem resulteert immers in nog hogere energieprestaties van individuele woningen. Hierdoor worden de eigen en de landelijke ambities op gebied van energiezuiniger en duurzamer bouwen dus gerealiseerd.

Duurzaam energiesysteem

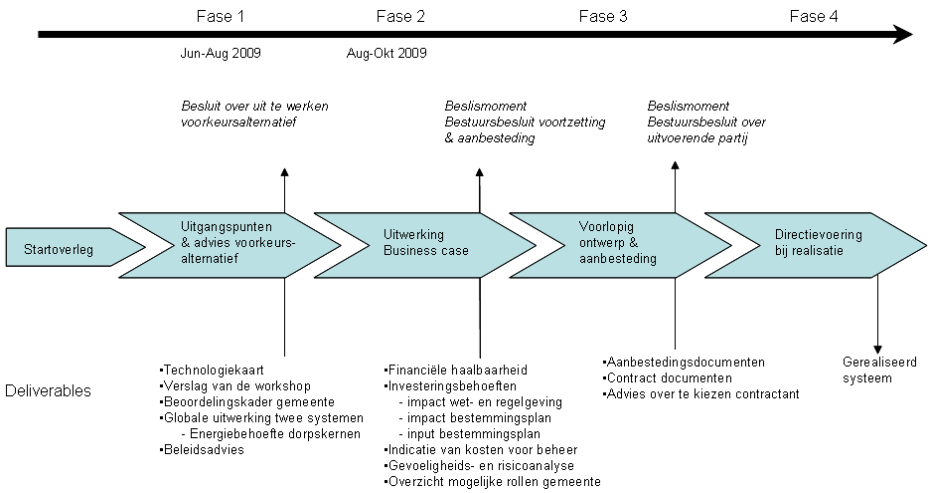
Ter verkenning van de markt zijn door de gemeente oriënterende gesprekken gevoerd met diverse leveranciers, waar uit naar voren is gekomen dat er meerdere duurzame energiesystemen toepasbaar zijn. Bij het maken van een onderbouwde keuze voor het uiteindelijk toe te passen energie systeem dienen dan ook verschillende parameters in beschouwing te worden genomen, variërend van de te behalen duurzaamheidresultaten versus de financiële, technische, bestuurlijke en maatschappelijke impact van deze keuze.

Daarom is de gemeente gestart met een onderzoeks- en besluitvormingsproces, gericht op het kiezen, ontwikkelen en realiseren van een duurzaam energiesysteem voor de drie dorpskernen in Zilverackers. Daarbij wordt expliciet ingegaan op de mogelijkheden, voorwaarden en consequenties van een warmtenet dat gefaseerd wordt ontwikkeld en gekoppeld kan worden aan meerdere energiebronnen.
Door de scheiding van transportfunctie en de warmte/koude bronnen, is het transportnet (warmtenet) zeer toekomstvast te noemen omdat latere ontwikkelingen met betrekking tot de energiebronnen relatief eenvoudig op het warmtenet kunnen worden aangesloten.

Naar verwachting wordt eind 2009 door burgemeester & wethouders en de gemeenteraad een bestuurlijk besluit genomen over het toe te passen energiesysteem. Het plan van aanpak voor het gehele project, van initiatie tot realisatie, inclusief de beslismomenten, is weergegeven in afbeelding6.21.

Afbeelding 6.21

plan van aanpak energiesysteem Zilverackers



Warmtekrachtkoppeling kan aantrekkelijk zijn vanuit efficiency- en prijsoverwegingen, maar scoort slecht op het aspect duurzaamheid. Hiermee kan slechts een beperkte vermindering van de CO2-uitstoot worden behaald.

Warmte-koude opslag (wko) lijkt een zeer kansrijke optie voor de warmtevoorziening van Zilverackers. Dit systeem levert een hoge vermindering van de CO2-uitstoot op. Daarnaast biedt het bewoners additioneel comfort door de levering van koude in de zomer. Het voor collectieve WKO benodigde warmte/koude netwerk is toekomstvast en gemakkelijk inzetbaar voor nieuwe technologieën waneer deze zich aandienen.

Een wko-systeem is ruimtelijk goed inpasbaar in de stedenbouwkundige opzet van de drie dorpen.
De impact van de toepassing van zonnecollectoren op het ruimtelijke beeld van de drie dorpen vergt nadere aandacht. Daar waar de kosten voor de ontwikkeling van het energiesysteem niet gedekt kunnen worden via de energierekening, subsidies of fondsen, worden kosten mogelijk verhaald via de uitgifte van gronden door de gemeente of overeenkomsten met andere grondeigenaren. Het exploitatieplan (en uitwerkingen en actualisering daarvan) voorziet ook in die mogelijkheid.

De haalbaarheid van een warmte-koude-opslagsysteem met collectief distributienet, aangevuld (vanwege de piekvragen) met zonnecollectoren op daken van woningen of een c.v.ketel (gas / biomassa), wordt in de loop van 2009 verder onderzocht. Belangrijke aandachtspunten voor de verdere uitwerking zijn de aantrekkelijkheid en verkoopbaarheid van de woningen, de ecologische impact van het systeem, de gevolgen voor de eindgebruiker / consument en de financiële en organisatorische kaders waarbinnen het energiesysteem kan worden ingepast

Op basis van de eigenschappen van de energiesystemen en de karakteristieken van Zilverackers zijn, met de thans voorhanden informatie en inzichten, de volgende energiesystemen mogelijk niet haalbaar:

- Geothermie: Een geothermisch energiesysteem wordt haalbaar bij meer dan 3.000 woningen met een hoge bebouwingsdichtheid (30 of meer woningen per hectare).

- Restwarmte: Er zijn geen geschikte bronnen van restwarmte in de directe omgeving (binnen een straal van maximaal 2-3 km)
- Koudewinning uit oppervlaktewater: Er zijn geen geschikte grote rivieren of diepe zandwinputten met voldoende koudepotentieel binnen een cirkel van maximaal 2-3 km aanwezig.
- Wind: Het huidige beleid van de gemeente sluit het plaatsen van grootschalige windturbines uit (o.a. vanwege geluidhinder, nabij gelegen vliegveld en horizonvervuiling).
- HRe-ketel: De huidige generatie HRe-ketels wordt rendabel bij een relatief hoog jaarlijks gasverbruik. Aangezien voor Zilverackers hoge eisen op het gebied van duurzaamheid en energiegebruik worden gesteld, wordt een dergelijk energiegebruik per woning niet behaald. Daarnaast voldoet het gebruik van gas voor een 100% warmtevoorziening niet aan de duurzaamheidseisen.
- Biomassa (vergisting, vergassing of verbranding): Er zijn onvoldoende bronnen van biomassa in de nabije omgeving aanwezig om in de eigen energiebehoefte te kunnen voorzien. Daarnaast is er weinig ervaring met kleinschalige vergassingsinstallaties voor de verwarming van woonwijken.

HOOFDSTUK 7 Juridische planbeschrijving

Het bestemmingsplan vindt zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening. In artikel 3.1 van deze wet is bepaald dat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt. De uitvoering, en eventueel verdere uitwerking van het bestemmingsplan, is een taak van burgemeester en wethouders.
Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening bestaat een bestemmingsplan uit (plan)regels en de verbeelding (nieuwe term voor de (plan)kaart conform de nieuwe Wro). Deze twee onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden en motivatie uiteen worden gezet.
Het bestemmingsplan is een gemeentelijk instrument waarin regels zijn opgenomen voor het gebruik (in de ruime zin van het woord) van gronden en bouwwerken. Zowel de burger als de overheid moeten zich houden aan het bestemmingsplan. Door middel van een bestemmingsplan kan een gemeente haar doelstellingen op ruimtelijke ordeningsgebied handen en voeten geven. Dit geschiedt door het leggen van bestemmingen en daarbij aan te geven wat wel en niet is toegestaan.

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (verbeelding en de planregels) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaard ontwikkeld. Deze standaard sluit aan op de door het Ministerie van VROM in samenwerking met onder meer de VNG opgestelde publicatie Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP 2008 (december 2008). Hierin zijn bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan vastgelegd. De bindende afspraken hebben onder meer betrekking op naamgeving van bestemmingen, opbouw van voorschriften en opbouw en kleurstelling van de verbeelding.

In deze toelichting zal achtereenvolgens worden ingegaan op:
- de verbeelding;
- de planregels;
- de wijze van toetsen;
- de afzonderlijke artikelen.

7.1 VERBEELDING

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens

betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.
De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bouwmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van gevellijnen bepaald waar gebouwen zijn toegestaan.
Op de verbeelding wordt aan de rechterzijde uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

7.2 PLANREGELS

De opbouw van de voorschriften sluit aan op de SVBP 2008 en luidt als volgt:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Deze paragraaf bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingen, uit te werken bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. De bestemmingen zijn in alfabetische volgorde geplaatst, waarbij de uit te werken bestemmingen aan de dubbelbestemming vooraf gaan.

- Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf staan de algemene regels vermeld. Het gaat hier bijvoorbeeld om de antidubbeltelregel, de algemene ontheffings- en wijzigingsregels en de procedureregels.

- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit laatste hoofdstuk staan de overgangsregels en de slotregel.

Opbouw bestemmingsbepalingen:
Voor de enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen geldt een vaste opbouw. Niet alle elementen hoeven hierbij steeds te worden opgenomen. De volgende onderdelen komen (deels) terug bij de diverse bestemmingen:

- Bestemmingsnaam

Aangesloten is bij de voorgeschreven benamingen uit de SVBP 2008. De bestemmingen staan in alfabetische volgorde.

- Bestemmingsomschrijving

Hierin komt tot uiting welke doeleinden aan de betreffende gronden zijn toegekend. Het betreft een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

- Bouwregels

Hierin zijn de situerings- en maatvoeringseisen opgenomen voor bouwwerken.

- Nadere eisen

Via het stellen van nadere eisen kunnen burgemeester en wethouders in specifieke situaties sturing geven aan ontwikkelingen.

- Ontheffing van de bouwregels

Onder dit kopje worden mogelijkheden geboden voor kleine afwijkingen in maatvoering en situering.

- Specifieke gebruiksregels

Deze regeling geeft een nadere invulling aan de gebruiksmogelijkheden.

- Ontheffing van de gebruiksregels

Onder dit kopje zijn regels opgenomen onder welke voorwaarden van verboden gebruik kan worden afgeweken.

- Aanlegvergunning

Via dit instrument wordt voorkomen dat de bestemming wordt gefrustreerd door werken en werkzaamheden binnen het bestemmingsgebied. Activiteiten die een nadeel kunnen toebrengen zijn slechts toegestaan indien hiervoor een vergunning is verkregen.

- Wijzigingsbevoegdheid

Dit instrument biedt de mogelijkheid om grotere afwijkingen van het bestemmingsplan door te voeren.

Voor de uit te werken bestemmingen is de volgende vaste opbouw gehanteerd:

- Bestemmingsnaam

De voor de uit te werken bestemmingen gehanteerde bestemmingsnamen zijn in overeenstemming met de benamingen volgens de SVBP 2008. Geput is uit de hoofdgroep van bestemmingen. Bij de gebiedsbestemmingen is tevens een nadere specificatie aangegeven zodat de doeleinden van de bestemming in de benaming tot uiting komen.

- Bestemmingsomschrijving

Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

- Uitwerkingsregels;

In de uitwerkingsregels wordt aangegeven welke randvoorwaarden aan het realiseren van de diverse doeleinden worden gesteld.

- Voorlopig bouwverbod en ontheffing;

Met deze bepaling wordt voorkomen dat er activiteiten gaan plaatsvinden die de toekomstige realisatie van de bestemmingen kunnen frustreren. Bouw- en andere activiteiten mogen voor het in werking treden van een uitwerkingsplan slechts via ontheffing plaatsvinden indien ze binnen de toekomstige uitwerking passen dan wel op een zorgvuldige wijze ingepast kunnen worden.

- Strijdig gebruik.

Onder dit kopje wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren.

7.3 WIJZE VAN TOETSEN

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regiem van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd. Deze wijze van toetsen geldt overigens niet voor de uit te werken bestemmingen.
Allereerst op de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Daarna in de voorschriften kijken naar de bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) die voor de gronden geldt/gelden.
Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de bestemmingsomschrijving en de nadere detaillering hiervan (hierbij ook kijken naar de bepaling inzake strijdig gebruik)?
Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden soelaas bieden.
Is het antwoord ja , dan moet vervolgens bij de bouwregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden.
Tenslotte moet worden gekeken of voor de activiteit geen aanlegvergunning vereist is.

7.4 ARTIKELSGEWIJZE BESPREKING

Artikel 1. Begrippen
In artikel 1 is een aantal begrippen nader uitgelegd. Door het opnemen van definities wordt geprobeerd voldoende inzicht te geven in de betekenis van de gebruikte term. Het doel is het scheppen van duidelijkheid en eenduidigheid.
De begripsbepalingen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 2. Wijze van meten
In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de voorschriften. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelijkheden.
De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3 Bedrijf
In deze bestemming zijn de binnen het plangebied gelegen bedrijven geregeld. De bestaande activiteiten mogen worden voortgezet. De bestaande bedrijfswoningen zijn eveneens positief bestemd.
De gebouwen dienen te worden opgericht achter de gevellijn. De maatvoering van de gebouwen is opgenomen in de tabel bouwregels en afwijkend gebruik voor Bedrijf. Op de verbeelding is het maximale bebouwingspercentage aangeduid. Via ontheffing kunnen, onder voorwaarden, grotere maatvoeringen worden toegelaten.
Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming om te zetten naar de bestemming Wonen. Daarbij mag het aantal woningen niet toenemen.

Artikel 4 Groen - Stedelijk
In deze bestemming zijn de gronden geregeld die deels als tuin worden gebruikt. Vanwege het belang van deze gronden als leefgebied voor vogels zijn er beperkingen aan het gebruik opgelegd. Alleen lage bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen nieuw worden opgericht. Bestaande gebouwen mogen in maximaal de bestaande omvang worden gehandhaafd. Het aanbrengen van oppervlakteverhardingen is niet toegestaan.
Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze gronden om te zetten in de bestemming Groen – landschappelijk. Ter bescherming van de natuurwaarden is tevens een aanlegvergunningstelsel toegevoegd.

Artikel 5 Wonen
De bestemming Wonen omvat de bestaande woningen. Het betreft in alle gevallen vrijstaande woningen. De gebouwen dienen te worden gesitueerd achter de gevellijn. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen binnen het bestemmingsvlak mogen worden opgericht. De maatvoeringen staan in de tabel bouwregels voor Wonen: grondgebonden woningen.
Via ontheffing kunnen grotere maatvoeringen worden toegepast. Aan-huis-verbonden beroepen zijn, onder voorwaarden, bij recht toegestaan. Via ontheffing kunnen tevens aan-huis-verbonden bedrijven worden toegelaten. Ook voor het gebruik van een ander gebouw als afhankelijke woonruimte is een ontheffing opgenomen.
Door middel van wijziging kan woningsplitsing worden toegestaan.

Artikel 6 Groen-Uit te werken

In de nader uit te werken bestemming Groen – Uit te werken is allereerst aangegeven in welke doeleinden deze bestemming verder mag worden uitgewerkt door het College van burgemeester en wethouders en welke randvoorwaarden voor de nadere invulling gelden.

In de uitwerkingsregels is aangegeven met welke aspecten in ieder geval rekening moet worden gehouden.

Om te voorkomen dat de gronden minder geschikt worden voor het realiseren van de bestemming zijn voorlopige bouw- en activiteitenverboden opgenomen. Deze verboden vervallen op het moment dat een uitwerkingsplan van kracht is geworden. Vóór dat tijdstip is bouwen enkel via ontheffing mogelijk wanneer:

- aannemelijk is, dat de op te richten bebouwing naar haar bestemming en gebruik, alsmede naar haar afmetingen en haar plaats binnen het plangebied in overeenstemming zal zijn met, dan wel op verantwoorde wijze kan worden ingepast in een reeds vastgesteld uitwerkingsplan of een daarvoor ter inzage gelegd ontwerp.;
- het bouwplan ten minste twee weken ter inzage heeft gelegen, tijdens welke termijn belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken; indien zienswijzen tegen het bouwplan zijn ingediend, is voor het verlenen van een bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten van de provincie vereist.

Tevens is aangegeven welke vormen van gebruik als strijdig met de bestemming worden beschouwd.

Artikel 7 Woongebied-Uit te werken

In dit artikel is een nader uit te werken bestemming opgenomen voor de bestemming "Woongebied – uit te werken". Hierbij geldt dezelfde opzet als bij de nader uit te werken bestemming "Groen – Uit te werken" (artikel 7).

Artikel 8 Leiding-Water

Binnen deze bestemmingen is een hoofdwatertransportleiding opgenomen.
Op de gronden binnen deze bestemming zijn in principe uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de leiding toegestaan. Via ontheffing kunnen ook bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd. Hierbij moeten wel de belangen van de leiding in acht worden genomen. Daartoe dient een advies bij de leidingbeheerder te worden ingewonnen om tegen te gaan dat de leidingen in gevaar worden gebracht door bepaalde werkzaamheden, is tevens voorzien in een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 9 Waarde-Archeologie

Bij het opstellen van bestemmingplannen dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarden die in de bodem aanwezig zijn. Wanneer duidelijk is dat uitvoering van het bestemmingsplan verstoring van archeologisch waardevolle terreinen tot gevolg heeft, zal voor de vaststelling van het plan duidelijkheid moeten zijn verkregen over de aanwezigheid en veiligstelling van deze waarden, door onderzoek, opgraving en documentatie. Deze verplichting vloeit voort uit het Verdrag van Malta.
Voor zover ten behoeve van bouwwerkzaamheden constructies van meer dan 0,3 meter onder maaivel worden aangebracht, dient een archeologisch rapport te worden overgelegd indien de oppervlakte van het bouwwerk meer dan 100 m^2 bedraagt.

Om te voorkomen dat de archeologische waarden door het uitvoeren van werkzaamheden verloren gaan is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen die toeziet op de waarden. De vergunning wordt verleend door het College van burgemeester en wethouders.
Voor gronden die zijn vrijgegeven door middel van een selectiebesluit, heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om deze dubbelbestemming te schrappen van de verbeelding; deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 15 van de planregels.

Artikel 10 Antidubbeltelregel
Met de antidubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.
De antidubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 11 Algemene regels met betrekking tot het bouwen
In dit artikel worden beperkte overschrijdingen van de gevellijn mogelijk gemaakt.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels
Binnen dit artikel is het Instrument Landing System (ILS) geregeld. Het gaat om de bescherming van het ILS systeem van Eindhoven Airport. De regeling stelt beperkingen aan de situering en hoogte van bouwwerken. Via ontheffing kan daarvan worden afgeweken. Tevens is het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS) geregeld. Het gaat de waarborging van een obstakelvrij (start- en landing)vlak ter waarborging van de vliegverkeersveiligheid. In de nadere uitwerking dient een regeling opgenomen te worden die een beperking stelt aan de toegestane maximale bouwhoogte (die nooit hoger mag zijn dan 65 meter boven NAP). In de nadere uitwerking dient ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen te worden, die voorkomt dat de betreffende gronden opgehoogd kunnen worden.

Artikel 13 Algemene ontheffingsregels
Hierin is een ontheffing opgenomen om onder voorwaarden maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt de mogelijkheid geboden om de bestemmingsgrenzen te overschrijven indien dat vanuit de plaatselijke situatie noodzakelijk is. Ook kan de dubbelbestemming Leiding – Water geheel of gedeeltelijk van de verbeelding worden verwijderd, dan wel geheel of gedeeltelijk op een andere locatie worden ingetekend, mits de watervoorziening niet in het gedrang komt. Bovendien wordt de mogelijkheid geboden om de bestemming Waarde – Archeologie geheel of gedeeltelijk te verwijderen van de verbeelding indien de archeologische waarden niet meer in het geding zijn.

Artikel 15 Algemene procedureregels
In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing of het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan of uitwerkingsplan mag worden overgegaan.

Artikel 16 Werking wettelijke regelingen
Voor zover het gaat om wet- en regelgeving wordt in de begripsbepalingen aangegeven dat het handelt om de regeling zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan.

Artikel 17 Overgangsrecht
In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De regeling is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt.
Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd. Hetzelfde geldt voor gebruik dat voor een periode van langer dan een jaar is onderbroken; dan mag het niet meer worden gecontinueerd.

In dit artikel is voorts bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen.

In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via ontheffing, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Artikel 18 Slotregel
In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

HOOFDSTUK 8 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is op basis van het grondgebruik en de daaruit voortvloeiende kosten en opbrengsten onderzocht. Het plan kent een positief saldo. Gezien het stadium waarin de planontwikkeling zich momenteel bevindt, kan gesteld worden dat de exploitatieopzet realistisch is.

Omdat de gemeente nog niet alle betreffende gronden binnen het plangebied in eigendom heeft, is naast de gebruikelijke exploitatieberekening, ook een exploitatieplanberekening opgesteld. Dit is sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening inclusief de Grondexploitatiewet een verplichting. Ook deze berekening kent een positief saldo. Voor verdere informatie wordt verwezen naar het ontwerp-exploitatieplan.

HOOFDSTUK 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 INLEIDING

Het ontwerp bestemmingsplan doorloopt de voorgeschreven procedure van de Wet ruimtelijke ordening.

9.2 OVERLEG

In bijlage 12 is opgenomen:

- Overleg met het waterschap De Dommel en het wateradvies
- Overleg met de Provincie Noord-Brabant

9.3 ZIENSWIJZEN

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Deze ter inzageligging hebben wij gepubliceerd in de Ahrenberger en de Staatscourant van woensdag 19 augustus 2009. Hierin is vermeld dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage zou liggen van 21 augustus 2009 tot en met 1 oktober 2009.

Naast de ter inzage ligging van het ontwerp-bestemmingsplan in het gemeentehuis was het ontwerp-bestemmingsplan ook digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

Daarnaast is voor belangstellenden op 9 september 2009 een inloopavond georganiseerd, waarin desgewenst een nadere toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan werd gegeven en vragen gesteld konden worden.

Tijdens de termijn van ter inzage ligging zijn in totaal 31 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen (bijlage 14) worden de zienswijzen besproken en wordt aangegeven of deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast het doorvoeren van aanpassingen van het bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er ook nog ambtshalve aanpassingen die in het bestemmingsplan verwerkt zijn. Deze aanpassingen zijn tevens opgenomen in de Nota van zienswijzen (zie bijlage 14).

HOOFDSTUK

10 Bijlagen

Bijlage 1:	Verkeerstoets
Bijlage 2:	Geluid
Bijlage 3:	Lucht
Bijlage 4:	Externe veiligheid rond luchtvaartterrein Eindhoven
Bijlage 5:	Bodembeheerplan
Bijlage 6:	Water; kaarten van het gebied en wateradvies waterschap De Dommel
Bijlage 7:	Quickscan toepassen wet geurhinder en veehouderij in de gemeente Veldhoven
Bijlage 8:	Overzichtkaart
Bijlage 9:	Kaart huidige situatie
Bijlage 10:	Kaart beschermde leefgebieden Flora en faunawet
Bijlage 11:	Kaart belemmeringen
Bijlage 12:	Verslag overleg overheden
Bijlage 13:	Gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers
Bijlage 14:	Nota van Zienswijzen