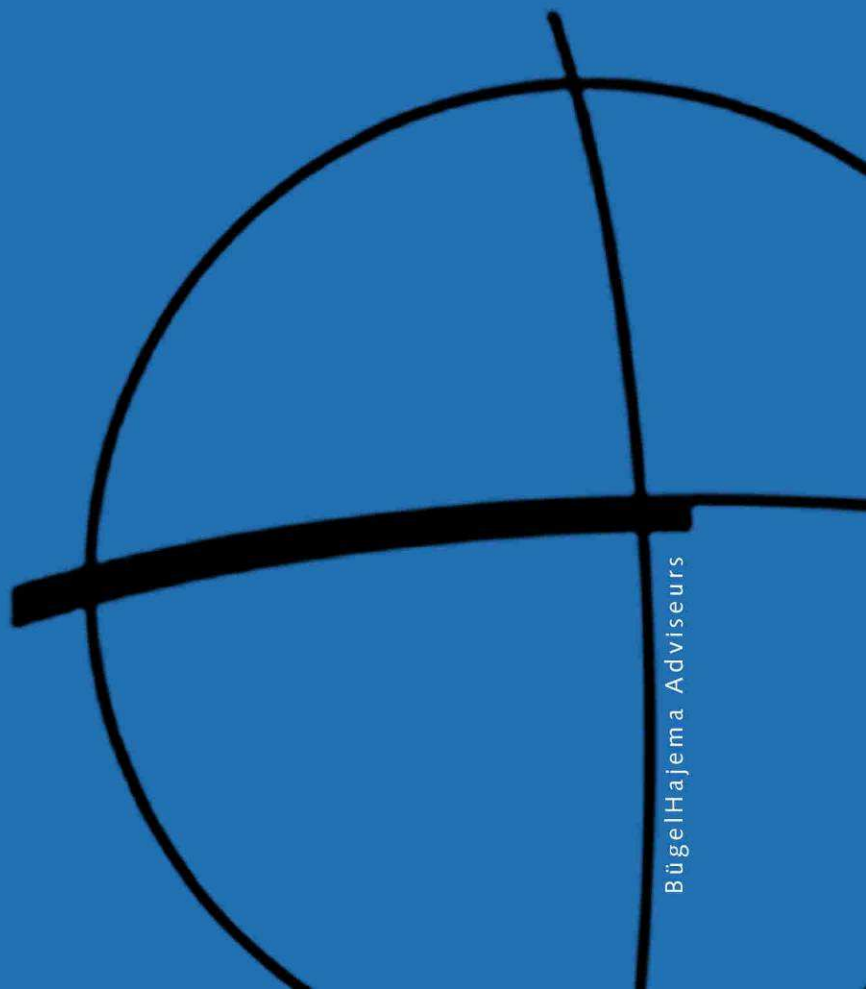


# ideeën voor een plek

Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven  
Durven kiezen voor kwaliteit



V I S I E D O C U M E N T





Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven  
Durven kiezen voor kwaliteit

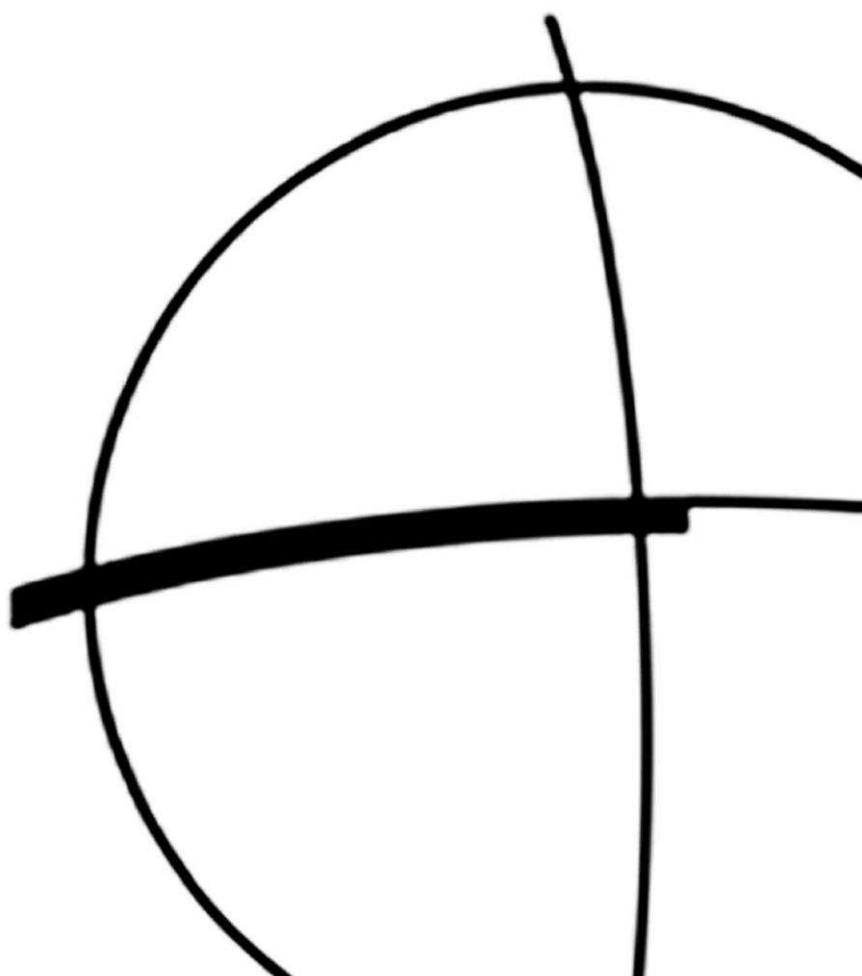
V I S I E D O C U M E N T

Inhoud:

Rapport en bijlagen

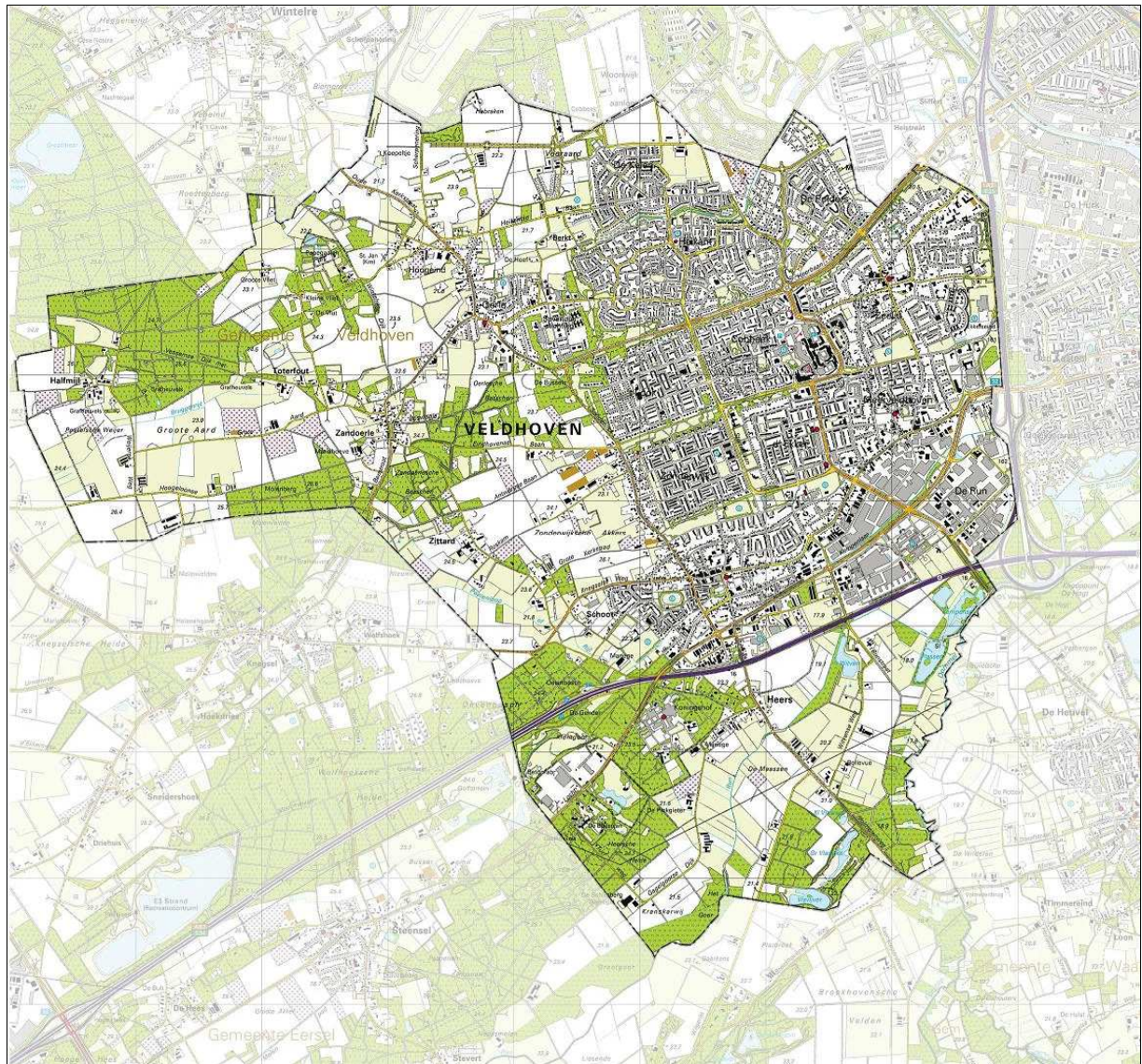
24 maart 2009

Projectnummer 273.00.01.10.00

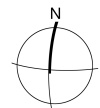




# Overzichtskaart



Gemeente Veldhoven, bron: Topografische Dienst





# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Koersbepaling</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Buitengebied</b>	<b>13</b>
	3.1 Beschrijving	13
	3.2 Ontwikkeling	14
	3.3 Opgave	16
	3.4 Uitwerking	16
<b>4</b>	<b>Groenstructuur</b>	<b>19</b>
	4.1 Beschrijving	19
	4.2 Ontwikkeling	20
	4.3 Opgave	22
	4.4 Uitwerking	22
<b>5</b>	<b>Verkeersstructuur</b>	<b>25</b>
	5.1 Beschrijving	25
	5.2 Ontwikkelingen	26
	5.3 Opgave	28
	5.4 Uitwerking	29
<b>6</b>	<b>Dorpsstructuur</b>	<b>31</b>
	6.1 Beschrijving	31
	6.2 Ontwikkeling	32
	6.3 Opgave	34
	6.4 Uitwerking	34
<b>7</b>	<b>Planmatige uitbreidingen</b>	<b>37</b>
	7.1 Beschrijving	37
	7.2 Ontwikkeling	39
	7.3 Opgave	41
	7.4 Uitwerking	41
<b>8</b>	<b>City Centrum</b>	<b>43</b>
	8.1 Beschrijving	43
	8.2 Ontwikkeling	43
	8.3 Opgave	44

8.4	Uitwerking	44
<b>9</b>	<b>Bedrijventerreinen</b>	<b>47</b>
9.1	Beschrijving	47
9.2	Ontwikkeling	47
9.3	Opgave	49
9.4	Uitwerking	49
<b>10</b>	<b>Stedelijke As</b>	<b>51</b>
10.1	Beschrijving	51
10.2	Ontwikkeling	51
10.3	Opgave	54
10.4	Uitwerking	54
<b>11</b>	<b>Uitvoering</b>	<b>57</b>
11.1	Inleiding	57
11.2	Context	57
11.3	Bovenwijkse voorziening	58
11.4	Projectenoverzicht	59
11.5	Kosten voor bovenwijkse voorzieningen	59

## **Bijlagen**



# Inleiding

De gemeente Veldhoven heeft ervoor gekozen om vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een structuurvisie voor het gehele grondgebied op te stellen. Het bijzondere van Veldhoven is dat de grote ruimtelijke ingrepen, zoals Zilverackers en Habraken, en de aanpassingen van de hoofdwegstructuur (de aanleg van de Zilverbaan, de opwaardering van de Kempenbaan en de aanpassingen aan de rijkswegen A2 en A67) reeds bekend, dan wel in voorbereiding zijn. Daarmee is de hoofdpzets voor de toekomst bepaald, maar dat wil niet zeggen dat Veldhoven daarmee 'af' is. In plaats van zich te richten op kwantiteiten, richt de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven zich veeleer op kwaliteiten en het versterken van de identiteit. Daarbij vormt de structuurvisie een ruimtelijke uitwerking van de Stadsvisie uit 2005. De Stadsvisie heeft als ondertitel 'best of both worlds', waarmee het stedelijke karakter en het dorpse karakter van Veldhoven worden bedoeld. Op dat punt worden nu in het kader van de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven keuzes gemaakt.

De structuurvisie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren, waarbij sommige ontwikkelingen zich binnen vijf jaar zullen voordoen en andere pas op een wat langere termijn van 20 jaar of meer, maar de structuurvisie zal niet op elke ruimtelijke vraag een concreet antwoord kunnen geven; zij is veeleer 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 eerdergenoemde Stadsvisie.

## Identiteit

Wat is de identiteit van Veldhoven? Het is een stad en een dorp, maar waar is het een stad om trots op te zijn of te worden en waar overheerst het dorpse waaraan Veldhoven van oudsher zoveel te danken heeft? Wat is dorps en wat is stedelijk? Een eenduidige definitie is evenwel niet te geven, omdat het ook over het sociale aspect gaat. In een poging om meer grip te krijgen, wordt in bijlage 1 nader op die begrippen ingegaan, op de associaties die dit voor velen oproept ten aanzien van de aard en schaal van de bebouwing, de stedenbouwkundige opzet, de inrichting van de openbare ruimte en de sfeer.



Herkenbaarheid (Oerle)

Brink/functiemenging  
(Zeelst)

Kerk (Meerveldhoven)



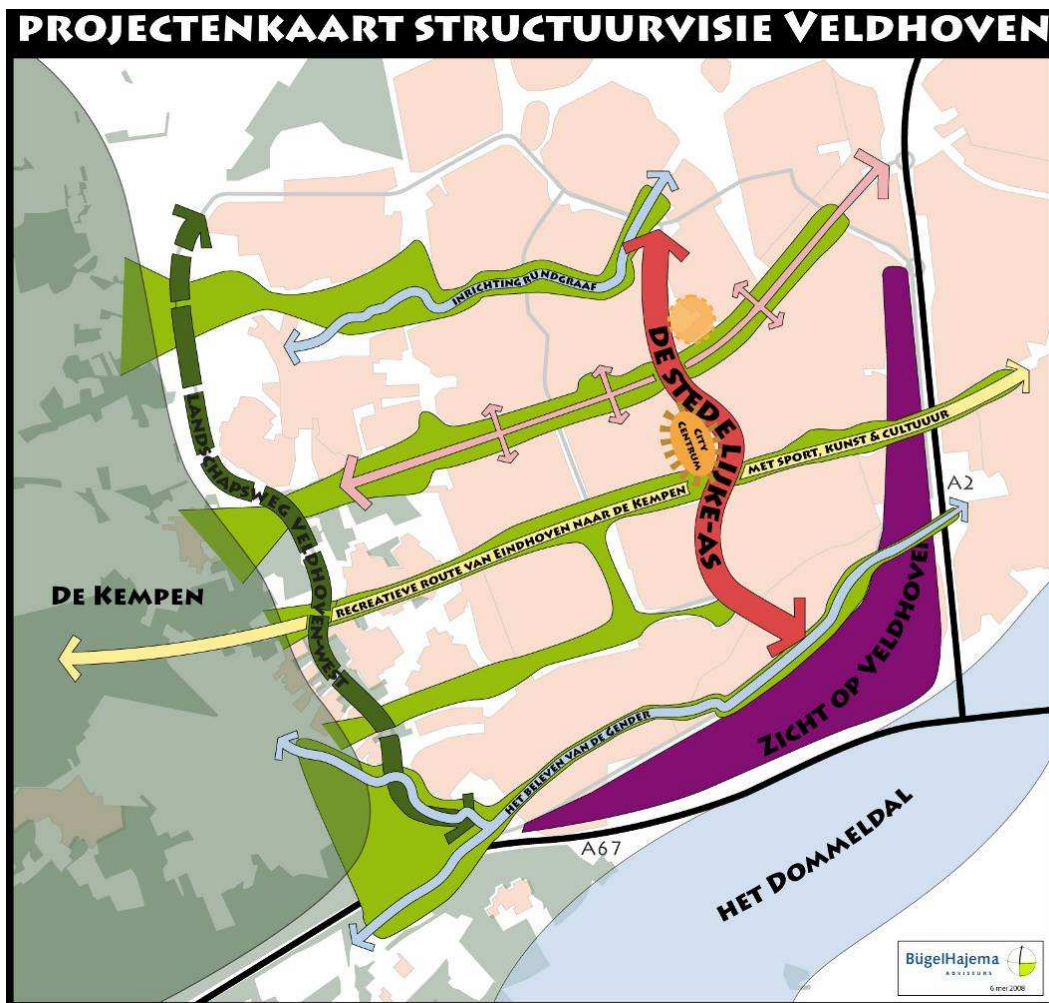
Schaal (Heemweg)

Hoogwaardige bedrijfspanden (De Run)

Theater (Centrum)

### Traject

De Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven is tot stand gekomen in nauw contact met een ambtelijke projectgroep, een stuurgroep waarin ook de betrokken wethouders zitting hebben en een klankbordgroep met vertegenwoordiging van groeperingen binnen de gemeente. Deze partijen leverden input en feedback tijdens het proces. Alle zijn in het begin van het proces geïnterviewd en gedurende het proces zijn zij op cruciale momenten betrokken bij de diverse discussieavonden en werkbijeenkomsten. Vervolgens is feedback gegeven en informatie verstrekt aan de inwoners van Veldhoven door middel van interactieve informatieavonden. Daarnaast is de raad/radscommissie op enkele momenten actief betrokken bij dit proces.



Drie documenten liggen ten grondslag aan de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven. Dat betreft het Analyse-document (27 februari 2008) waarin de bestaande ruimtelijke situatie en het ruimtelijke beleid zijn geanalyseerd en waarin wensen en ideeën voor de toekomst zijn verzameld. Vervolgens is een Nota van Conclusies (26 mei 2008) opgesteld. Hierin is het vervolgtraject inhoudelijk gedefinieerd. Input voor dit document waren een stadsdebat met de bevolking en een werkbijeenkomst met de klankbordgroep en de raads- en commissieleden van Veldhoven. Dat gebeurde aan de hand van zeven thema's die inzoomden op cruciale plekken en zones van Veldhoven, ook wel de projectenkaart genoemd. Gediscussieerd is over de wijze waarop zich hier uitgelezen kansen voordoen om Veldhoven een kwalitatieve impuls te geven. In het derde achtergronddocument (Nota van Aandachtspunten, 24 maart 2009) is aandacht besteed aan opmerkingen die gaandeweg het traject zijn geplaatst en aan aspecten die van belang zijn voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven, maar die niet in de compacte opzet van de structuurvisie aan de orde worden gesteld. De drie documenten dienen als achtergronddocumentatie en zijn separaat beschikbaar.

### Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal de koersbepaling voor Veldhoven worden behandeld, waarbij het ontstaan van Veldhoven wordt geschetst en in een grotere context wordt geplaatst. Vervolgens wordt ingegaan op de strategie en de indeling die in de rest van het document worden gehanteerd.

In de hoofdstukken 3 tot en met 10 worden de verschillende deelgebieden uitgewerkt die worden gehanteerd in deze Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven. Daarbij wordt steeds kort ingegaan op de ruimtelijke situatie, de ontwikkelingen die zich hier voor (gaan) doen, de te verwachten ruimtelijke opgaven en de uitwerking daarvan ten aanzien van de kenmerken van de stedenbouwkundige/landschappelijke structuur en de inrichting van de openbare ruimte.

Het gaat hier om de deelgebieden: buitengebied (hoofdstuk 3), groenstructuur (hoofdstuk 4), verkeersstructuur (hoofdstuk 5), dorpsstructuur (hoofdstuk 6), planmatige uitbreidingen (hoofdstuk 7), City Centrum (hoofdstuk 8), bedrijventerreinen (hoofdstuk 9) en Stedelijke As (hoofdstuk 10).

Daarna wordt in hoofdstuk 11 uiteengezet op welke wijze het kostenverhaal zal plaatsvinden, conform de bedoelingen van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor wordt inzicht verschaft in de economische uitvoerbaarheid.

In een structuurvisie hoeft volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geen aandacht te worden besteed aan uitvoerbaarheidsaspecten, zoals duurzaamheid, archeologie en externe veiligheid, maar het zijn aspecten die van belang zijn bij de noodzakelijke vervolgstappen, te weten de realisering van de uitgesproken ambities. Zo heeft de gemeente ambities op het vlak van duurzaamheid en de gemeente zal dan ook openstaan voor eventuele particuliere initiatieven op dit gebied. Hierbij kan worden gedacht aan energie in de gebouwde omgeving en duurzame stedenbouw. Door het document heen wordt op de diverse uitvoeringsaspecten geattendeerd. Enige achtergrondgegevens zijn tevens vermeld in het derde achtergronddocument, de Nota van Aandachtspunten. Gelet op de bijzondere betekenis van water binnen de gemeente Veldhoven en de inbreng van de betrokken waterschappen wordt het aspect water in de bijlage van het voorliggende document nader toegelicht.



# K o e r s b e p a l i n g

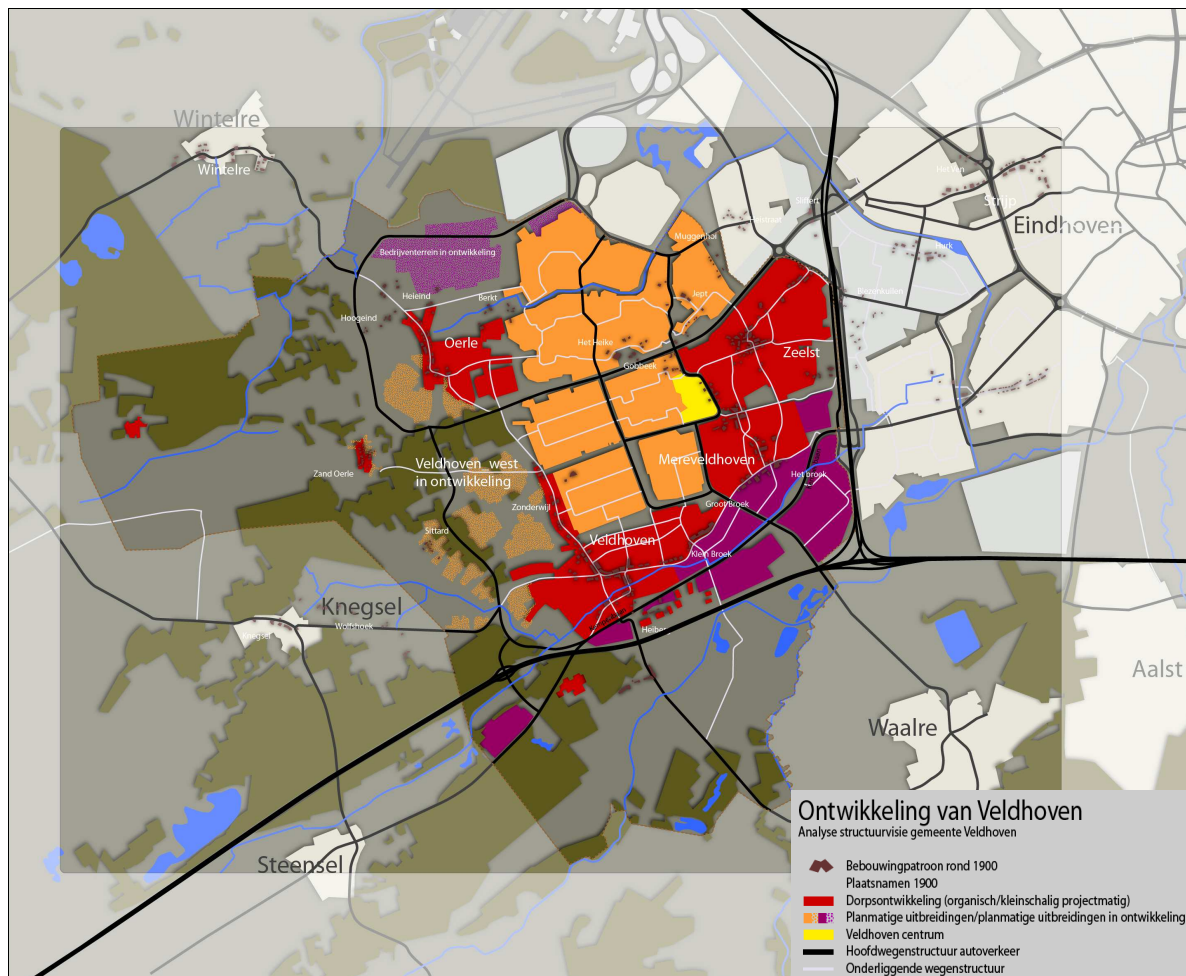
# 2

De ligging van Veldhoven wordt gekenmerkt door beekdalen van de Dommel, de Run, de Gender, de Bruggenrijt, de Rundgraaf en de Poelenloop of Rijt. De vlakten tussen de beekdalen zijn de gronden die zich van oudsher lenen voor bewoning: tussen de lagere, natte beekdalen (weide) en de hogere woeste (heide)gronden. Hier hebben zich dan ook de diverse dorpen ontwikkeld: Veldhoven-Dorp, Meerveldhoven, Zeelst, Oerle, Zandoerle en een aantal buurtschappen, zoals Half Mijl, Toterfout en Heers. Tevens was er bedrijvigheid op het gebied van textiel, tabak, wasserijen en schoenen. De genoemde dorpen zijn gaandeweg uitgebreid, maar vormen nog steeds herkenbare eenheden binnen Veldhoven met een bijzonder en gedifferentieerd woonmilieu. Verder worden deze gebieden nog steeds gekenmerkt door een zekere functiemenging, wat een belangrijke bijdrage levert aan het dorpse karakter en identiteit. Zilverackers, de uitbreiding ten westen van Veldhoven waar voor het eerst ook de wat hogere gronden worden benut, borduurt voort op de dorpenstructuur, maar het heeft niet de gemengde samenstelling die zo kenmerkend is voor de oorspronkelijke kernen.

Tussen die aaneenschakeling van oorspronkelijke en nieuwe kerkdorpen is Veldhoven in de naoorlogse periode gegroeid. Het gaat daarbij om planmatige invullingen, met een overwegend monofunctioneel karakter (woonwijken) en een centraal gelegen centrumgebied. De afzonderlijke wijken zijn ingebed in een royale groenstructuur, waarmee over het algemeen een aantrekkelijk woonklimaat wordt geboden. In samenhang met de oorspronkelijke dorpen is sprake van een veilig en sociaal woonklimaat, waarmee Veldhoven een kwalitatieve bijdrage levert aan de regio.

Vanuit die dorpenstructuur, die zo goed past in de Brabantse traditie, is een middelgrote stad ontstaan, met stedelijke voorzieningen en een stedelijke allure. Deze zijn vooral te vinden in het City Centrum dat een goed aanbod heeft van winkels voor dagelijkse boodschappen en voor recreatief winkelen, een goed cultureel aanbod heeft en diverse diensten. Ook elders zijn stedelijke voorzieningen aanwezig, zoals de Kempen Campus, het Papegaaienpark en de Koningshof. Daarnaast beschikt Veldhoven over diverse bedrijventerreinen. Daarbij gaat het onder andere om toonaangevende bedrijvigheid op De Run, met bedrijven op het gebied van high tech en high med (in relatie tot Brainport), megatronica en logistiek. ASML en het Máxima Medisch Centrum zijn de twee trekkers die een belangrijke bijdrage leveren aan de (inter)nationale bekendheid. Hierbij is de bereikbaarheid belangrijk, waarin ook Eindhoven Airport een rol speelt. Anderzijds levert het vliegveld beperkingen op vanwege hindercontouren.

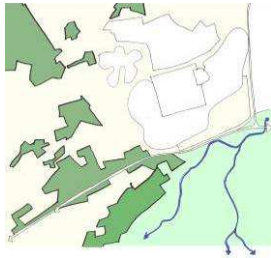
Veldhoven wordt ook wel 'poort naar de Kempen' genoemd, door haar ligging tussen Eindhoven in het oosten en het landelijke gebied van De Kempen in het westen. Veldhoven heeft een sterke fysieke binding met Eindhoven, met infra- en groenstructuren die vanuit Eindhoven doorlopen in Veldhoven en het contact met de Kempen. Het kempenlandschap wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen besloten bosgebieden en open (weide)gebieden. Aan de zuidzijde van de gemeente Veldhoven bevindt zich het weidse beekdallandschap van de Dommel, die ook door de gemeente Eindhoven stroomt.



Ontwikkeling van Veldhoven (uit: Analysedocument, 27 februari 2008)

De geschetste bijzondere geschiedenis en de ligging van de gemeente Veldhoven uiten zich in gebieden met gemeenschappelijke ruimtelijke kenmerken. Dat betreft het buitengebied, dat bestaat uit het kempenlandschap in het noordwesten en zuidwesten en het beekdallandschap van de Dommel in het zuiden, de dorpsstructuur, de planmatige uitbreidingen, het City Centrum en de bedrijventerreinen. Daarnaast doen zich drie verbijzonderingen voor, in de vorm van de groenstructuur, de verkeerstructuur en de Stedelijke As. Deze onderscheiden gebieden hebben naar verwachting ook overeenkomsten in het toekomstperspectief. Om die reden is het zinvol deze gebiedsindeling te hanteren in de structuurvisie, als houvast voor de toekomst. Daarbij wordt dan rekening gehouden met de kenmerkende nuanceverschillen binnen die gebieden en met andere verbijzonderingen.

In de volgende hoofdstukken worden deze gebieden en verbijzonderingen nader besproken, waarbij steeds kort wordt ingegaan op de ruimtelijke situatie, de ontwikkelingen die zich hier voor (gaan) doen, de te verwachten ruimtelijke opgaven en de uitwerking daarvan ten aanzien van de kenmerken van de stedenbouwkundige/landschappelijke structuur en de inrichting van de openbare ruimte. Het gaat in dit verband om de kenmerken waarin de beoogde dorps- en kleinschalige structuur, dan wel de stedelijke accenten van Veldhoven tot uitdrukking komen. Deze zogenaamde cruciale details dienen als voorbeeld voor de rest van het gebied, als een richtlijn en niet dogmatisch als een receptenboek.



# B u i t e n g e b i e d

# 3

## B e s c h r i j v i n g <sup>3.1</sup>

Kenmerkend voor het buitengebied van Veldhoven is het systeem van beekdalen. De Dommel, de Run en het zuidelijke deel van de Gender zijn ruimtelijk van grote betekenis en zij hebben een belangrijke waterhuishoudkundige betekenis. Ook van de andere beken, de Rundgraaf, de Bruggenrijt en de Poelenloop of Rijt, is het reliëf van het beekdallandschap in het landschap herkenbaar, al zijn deze beken nauwelijks watervoevend. Ook de zones rondom de beken zijn waterhuishoudkundig van belang vanwege hun waterbergingsfunctie. Tevens zijn de houtwallen in het buitengebied kenmerkend als onderdeel van de zichtbare geschiedenis in het landschap.



Natte natuur (Dommel)

Beek de Run

Agrarisch landschap

Het buitengebied van Veldhoven kent diverse kwaliteiten en kent twee delen; het beekdallandschap en het kempenlandschap. Het zuidelijke deel wordt gedomineerd door het kleinschalige beekdallandschap van de Dommel en de Run. Hier bevinden zich ook de twee vennen Grote Vlasroot en Kleine Vlasroot, welke onderdeel zijn van het natuurgebied Vlasroot. Relevant is het Natura2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'. Dit gebied is in 2000 als speciale beschermingszone aangewezen in het kader van de Vogelrichtlijn en in 2004 aangemeld in het kader van de Habitatrichtlijn. Daarbij is het Dommeldal aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De provincie heeft het Dommeldal inclusief de Vlasroot aangewezen als 'natte natuurparel', evenals het gebied bij Klein/Groot Goor. Rond deze kwetsbare gebieden van bovenregionaal belang is een beschermingszone van circa 500 m gelegd. In deze beschermingszones zijn activiteiten die een nadelig effect hebben op het grondwatersysteem in de natte natuurparels niet toegestaan. Hierbij moeten intensieve, wateronttrekkende landbouwfuncties worden geweerd en extensieve landbouwfuncties worden gestimuleerd. Momenteel is slechts een klein gebied agrarisch in gebruik.

Het westelijke en zuidwestelijke deel van het buitengebied is het kempenlandschap dat wordt gekenmerkt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met een aantrekkelijke afwisseling tussen bossen en meer open gebieden met enig reliëf behorende bij beekdalen van de Bruggenrijt en de Poelenloop of Rijt. Een deel is agrarisch in gebruik waarbij met name rond de Grote Aard een concentratie van agrarische bedrijven te vinden is. Het deel ten westen van Veldhoven dient als stedelijk uitloopgebied, met hierbij behorende recreatieve functies zoals het Papegaaienpark dat een bovenregionale betekenis heeft, de Dwaaltuin en enkele campings. Tevens bevinden zich hier de buurtschappen (Toterfout en Half Mijl) en enkele gehuchten (Hoog-

eind, Vliet, Zittard). Natuurgebieden zijn met name in het meest westelijke deel aanwezig (bij Toterfout en het bosgebied van Half Mijl/ Groot Vliet). Hier richt de aandacht zich op extensieve recreatie, met een bijzonder archeologische en cultuurhistorische betekenis (diverse grafheuvels, met name uit de midden-bronstijd van 1600 tot 1000 voor Christus). Dit natuurgebied staat met een reeks van bosgebieden in contact met de bebouwde kom van Veldhoven, doorlopend tot en met de kinderboerderij De Hazenwinkel nabij de Heerbaan. Ook in het zuidwestelijke deel van de gemeente zijn bosgebieden aanwezig. Deze worden in het kader van de ontwikkeling van Zilverackers verbonden met de hiervoor genoemde reeks. Daarbij bevindt zich aan de Locht (ten zuiden van de A67) een cluster van intensieve functies: het conferentiecentrum Koningshof met een bovenregionale betekenis en het aangrenzende buurtschap Heers. Tevens bevindt zich hier het bedrijventerrein De Heibloem, wat verderop in hoofdstuk 9 (Bedrijventerreinen) nader aan bod komt.



Kleinschaligheid (Hoogeind)    Functies (congrescentrum)    Bosgebied (Kleine Vliet)

## Ontwikkeling <sup>3.2</sup>

Het zuidelijk deelgebied wordt in de toekomst verder ontwikkeld als natuurgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor de Run en de Dommel zijn plannen voor beekherstel. De agrarische betekenis zal volgens het Reconstructieplan veranderen. Het Reconstructieplan biedt diverse mogelijkheden binnen een verwervingsgebied, zoals de mogelijkheid voor landbouw in combinatie met natuur. Voor de toekomst staan recreatie, natuur, water en landschap voorop. Bij het voorzieningencluster bij de Locht zijn intensievere functies toegestaan en worden de bestaande functies ingepast.

In het westelijk deel staat de agrarische sector onder druk, aangezien voor moderne, grootschalige bedrijven weinig mogelijkheden zijn in de gemeente. Rondom de Grote Aard zijn volgens het Reconstructieplan nog wel nieuwe mogelijkheden voor grootschalige grondgebonden landbouw. Verbreding van de landbouw zal elders in Veldhoven een middel zijn om de agrarische sector extra kansen te bieden, zoals kleinschalige kampeermogelijkheden. Vrijkomende agrarische bebouwing en functieverandering zullen met name in dit gebied spelen. Ongewenste agrarische activiteiten zijn boomkwekerijen, vanwege het waterbelang, en kassen, vanwege de bebouwde, industriële uitstraling. Bovendien heeft de provincie Noord-Brabant hiervoor concentratiegebieden aangewezen, buiten de gemeente Veldhoven.

Aandacht gaat verder uit naar aan paarden gerelateerde activiteiten, welke landschappelijk goed moeten worden ingepast om te voorkomen dat ontsiering van het landschap plaatsvindt. Daarnaast is er sprake van een toenemende druk op het buitengebied voor wonen en bedrijven. Terughoudendheid op dit punt is vereist, teneinde het agrarische karakter en de ecologische en recreatieve betekenis te kunnen behouden.

Terughoudendheid is eveneens geboden met tuincentra, waarbij de voorkeur uitgaat naar een ligging aan de rand van Veldhoven om ongewenste verkeersbewegingen door het buitengebied tegen te houden. In dat verband kan worden opgemerkt dat ten noordwesten van Oerle en ten oosten van de aan te leggen Zilverbaan 'Oerle Noord West' wordt aangelegd. Dit gebied is bestemd voor de (her)vestiging van onder andere



agrarische en agrarisch-technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen. Het gaat met name om bedrijven die op dit moment zijn gesitueerd in het overige gedeelte van Zilverackers waar het betreffende bedrijf niet kan worden gehandhaafd en moet worden verplaatst naar een andere locatie.

Het bestaande landschap mag door de bedoelde vestiging niet op een onaanvaardbare wijze worden aangetast. Dat wil zeggen dat de bestaande structuren (zoals kampenstructuur en aanwezige lineaire landschapselementen) in de plannen worden ingebed en worden versterkt. Daarnaast zullen de recreatieve verbindingen vanuit het stedelijke gebied richting het buitengebied van Veldhoven en de Kempen, die nu al in het betreffende gebied aanwezig zijn, worden gehandhaafd en waar mogelijk worden uitgebouwd. De zakelijke ontsluiting van het gebied vindt plaats via de nog aan te leggen Zilverbaan.



Tuincentra in Veldhoven      Agrarisch cluster (Halfmijl)      Recreatieroutes (Zandoerle)

Recreëren gaat in het buitengebied een belangrijkere rol spelen. Maar er moet terughoudendheid worden betracht met activiteiten die voor extra (auto)verkeersbewegingen zorgen. Hiertoe is het van belang dat de inrichting van de wandel- en fietsroutes wordt verbeterd en dat de onverharde paden worden behouden, maar er kan ook worden gedacht aan (nieuwe) ruit- en skatepaden, paden voor nordic walking en dergelijke. De recreatieve betekenis kan verder worden vergroot door langs toeristische en recreatieve netwerkroutes kleinschalige horeca en rustplekken te creëren. Mogelijkheden daartoe dienen zich vooral aan in de zone direct ten westen van Zilverackers, waar ook de auto-ontsluiting goed is te regelen. Verder is het van belang dat langs de routes verwijzingen worden opgenomen naar belangrijke attracties, zoals het Papegaaienpark of de Dwaaltuin, maar ook naar (het centrum van) Veldhoven.

Binnen de recreatiezone ligt een te realiseren ecologische verbinding langs de Bruggenrijt. Eventuele recreatieve ontwikkelingen in deze zone moeten zich voegen naar de ecologische doelstellingen hiervan.

In het kader van Zilverackers vindt reeds een aanvulling van de structuur van bossen plaats, waarbij ook inpassingsmaatregelen worden getroffen om de negatieve effecten van de realisering van de Zilverbaan te verminderen. Naast de continuïteit van de bosstructuur, gaat het daarbij om de continuïteit van de beek Poelenloop of Rijt en van de recreatieve routes tussen Veldhoven en de Kempen.

De bosaanvullingen zorgen tevens voor meer diversiteit wat ten goede komt aan de duurzaamheid van de bossen. In dat kader zijn ook goede beheersmaatregelen vereist om te voorkomen dat de bosgebieden een ongewenste en kwetsbare eenvormigheid krijgen die ook uit ecologische optiek minder interessant is.

Met het Papegaaienpark en de Koningshof beschikt Veldhoven over voorzieningen met een bovenregionale betekenis. Zij zijn daarmee belangrijk voor de herkenbaarheid en identiteit van Veldhoven. Teneinde de positie te behouden, zal steeds een behoefte aanwezig zijn om zich aan te passen aan de veranderende 'eisen' vanuit de samenleving. Die ruimte wordt geboden, maar met respect voor de omgeving, voor het landschap waarin zij zijn geplaatst en waaraan zij ook een belangrijk deel van hun aantrekkingskracht ontleen. Zij mogen

geen onevenredige negatieve effecten hebben op de directe omgeving. In dat verband is het goed te constateren dat de ontsluiting van de beide voorzieningen zal verbeteren. Zo zal de verkeerssituatie nabij de Koningshof worden aangepast met een aansluiting op de A67 en een transferium en met een ontsluiting via Hoogwaardig Openbaar Vervoer (zie hoofdstuk 5 Verkeersstructuur). Voor het Papegaaienpark geldt dat de ontsluitingssituatie aanzienlijk zal verbeteren met de voorgenomen realisering van de Zilverbaan en de aansluiting op de A67, maar hier spelen wel de mogelijke beperkingen vanuit de ligging nabij het vliegveld. Zorgvuldig zal moeten worden afgewogen welke mate van intensivering mogelijk is in relatie tot het aspect externe veiligheid.

## **O p g a v e** <sup>3.3</sup>

Voor het deelgebied Buitengebied is een aantal opgaven/ambities geformuleerd om recht te doen aan de diverse kwaliteiten van het buitengebied, namelijk:

- het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de Ecologische Hoofdstructuur, de ecologische verbindingszones en het Reconstructieplan;
- het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven;
- stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.

## **U i t w e r k i n g** <sup>3.4</sup>

Bij de verwezenlijking van de ruimtelijke opgave dienen de navolgende kenmerken overeind te blijven.

### **I n r i c h t i n g   o p e n b a r e   r u i m t e**

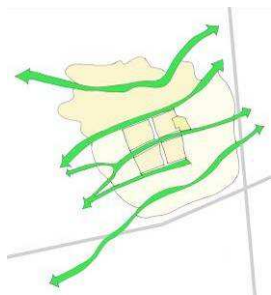
- Verbeteren van (de inrichting van) recreatieve routes, met fijnmazige netwerken waarvan ook onverharde paden deel uitmaken.
- Eenvoudige auto-ontsluiting primair gericht op de ontsluiting van de bestaande functies in het buitengebied.
- Goede informatievoorziening en verwijzingen, met overzichten van de diverse recreatieve routes.

### **L a n d s c h a p p e l i j k e   e n   s t e d e n b o u w k u n d i g e   k e n m e r k e n**

- Functies: grondgebonden landbouw, natuur, ecologie en recreatie.
- In het westen en zuidwesten: gevarieerd kleinschalig kempenlandschap met een afwisseling tussen open gebieden en besloten bossen en met een sterke verwevenheid met de bebouwde kom van Veldhoven.
- In het zuiden: het beekdallandschap van de Dommel, met een harde overgang naar Veldhoven.
- Extra mogelijkheden bieden voor kleinschalige recreatie/horeca in de zone direct ten westen van Zilverackers en Oerle (recreatiezone).
- Ruimte bieden voor vernieuwingen en aanpassingen van de Koningshof en het Papegaaienpark, als voorzieningen met een bovenregionaal karakter, met respect voor de landschappelijke setting waarin zij zich bevinden.
- Het in stand houden en uitbreiden van de bossen in het noord- en zuidwesten van de gemeente Veldhoven (boszones), onder meer door gerichte beheersmaatregelen waaronder ook gefaseerde kap van bomen wordt verstaan. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de zichtbare geschiedenis, grafheuvels en zichtlijnen.

- In stand houden van de traditionele landbouw, met extra ruimte rond de Grote Aard (landbouwzone);
- Tegengaan van verrommeling van het buitengebied, waarbij nieuwe boomkwekerijen, kassen en tuincentra en dergelijke worden geweerd.
- Oerle Noord West wordt gerealiseerd voor de (her)vestiging van onder andere agrarische en agrarisch-technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen, in een landschappelijke setting.
- Consolideren van bedrijfsfuncties: geen ruimte bieden voor nieuwe bedrijvigheid.
- Consolideren van woonfuncties: uitsluitend ruimte voor nieuwe woningen bij landgoedontwikkelingen en Ruimte voor Ruimte.





# Groenstructuur

# 4

## Beschrijving 4.1

Kenmerkend voor Veldhoven is het systeem van beekdalen, welke overwegend (zuid)west-(noord)oost zijn georiënteerd. Enkele beken dringen door tot diep in het stedelijk weefsel van Veldhoven. Tevens zijn bij de naoorlogse uitbreidingen fraaie groene structuren gerealiseerd. Deze vormen thans de zogenaamde 'groene vingers' die zorg dragen voor het contact tussen het stedelijk gebied en het landschap. De groene vingers geven kwaliteit en identiteit aan Veldhoven en bieden de ruimte om te ontmoeten en te recreëren. Vijf west-oost structuren zijn te onderscheiden, met elk een eigen karakter:

1. De Rundgraaf is de meest noordelijke groene vinger die aansluit op een groen-waterzone nabij Habraken. De beek is, in vergelijking met de beken in het buitengebied, minder opvallend doordat de Rundgraaf nauwelijks watervoerend is, maar de groene zone van de Rundgraaf heeft wel een duidelijke structurerende werking binnen de noordelijke woonwijken van Veldhoven.
2. De Heerbaan betreft de tweede groene vinger. Het is een belangrijke verkeersader in Veldhoven, met een aantrekkelijk groen profiel met een reeks van aangename parkgebieden en open ruimten. Op sommige plaatsen wordt het beeld bepaald door geluidswerende voorzieningen, al hebben die hier een groen karakter.
3. De derde groene vinger bevindt zich ter hoogte van de Bossebaan-Hagendoreneweg-Julianastraat waarbij de maatvoering en de hoeveelheid groenvoorzieningen sterk varieert. Fraai is de groenzone van de Bossebaan, welke doorloopt in het kwalitatief hoogwaardige park tussen de wijken 't Look en Zonderwijk. Hier is sprake van een variatie tussen open en besloten ruimten, doorkruist door een netwerk van voet- en fietspaden.



Rundgraaf

Heerbaan

't Look - Zonderwijk

4. Ter hoogte van de Europalaan bevindt zich de vierde groene vinger. Het is een relatief open zone, waarlangs een langzaamverkeersverbinding naar de Kempen Campus loopt. Verschillende functies zijn in deze structuur ontstaan, zoals Sportpark Europalaan, het nieuwbouwproject De Abdijtuinen, zorgcentrum Merefelt en de sportvelden Jongelingsveld (voetbalvereniging Marvilde).
5. De vijfde groene vinger betreft de zone van de Poelenloop of Rijt en de Gender. Ter hoogte van Veldhoven-Dorp onttrekt de Gender zich grotendeels aan het oog, doordat het is ingekapseld in het stedelijk weefsel, maar ter hoogte van het bedrijventerrein De Run maakt de Gender deel uit van een soms

royale groenzone aan de Kempenbaan. De Gender heeft een waterhuishoudkundige betekenis en is tevens zoekgebied voor waterberging.

Daarnaast wordt de gemeente gekenmerkt door veel groenplekken en laanbeplanting dat in samenhang met het groen op de particuliere terreinen zorg draagt voor een uitgesproken groen karakter van de gemeente. Tevens is er ook een aantal noord-zuid georiënteerde dwarsverbindingen welke de vijf groene structuren onderling met elkaar verbinden. Zo is er een groene zone tussen de wijken d'Ekker en Zonderwijk. Tevens is tussen Oerle en Heikant ook een dergelijke groene zone aanwezig.

In de directe nabijheid van Veldhoven ligt ook het gevarieerde landschap van de Kempen en dat van het beekdalenlandschap ten zuiden van Veldhoven. Door de aanwezigheid van de eerdergenoemde groene vingers is het kempenlandschap als het ware verweven met de bebouwde kom van Veldhoven, daar waar het beekdallandschap aan de zuidzijde juist scherp is begrensd door de A67 en het bedrijventerrein De Run.



d'Ekker – Zonderwijk

Europalaan

Gender

## Ontwikkeling 4.2

Toenemend belang wordt binnen de gemeente Veldhoven gehecht aan de functie van ontmoeten van mensen en recreëren. De groene structuren en gebieden in Veldhoven zijn hier geschikt voor, maar dienen dan wel in sterkere mate daarvoor te worden ingericht.

Daarbij staan de groene gebieden in Veldhoven onder druk door een intensivering van bestaande functies. Zo is in de zone langs de Europalaan een bestaande school vervangen door het project De Abdijtuinen en wordt in het aangrenzende gebied het zorgcentrum Merefelt vernieuwd. Het is dan ook van belang om de betekenis en identiteit van de groene gebieden te vergroten waarmee zij bestand zijn en blijven tegen toekomstige aantastingen. Dit krijgt onder andere gestalte bij de opwaardering van de Kempenbaan, waarbij ook de aanliggende zone van de Gender wordt betrokken.

Belangrijk is het totale netwerk van groene structuren en de bereikbaarheid ervan vanuit de aanliggende (woon)gebieden te versterken waarmee ook de leefbaarheid wordt gediend. Daarbij staan ook de dwarsverbindingen tussen de groenstructuren onder druk van toenemende verstedelijking. Een voorbeeld hiervan is de zone tussen d'Ekker en Zonderwijk, waar bestaande functies worden herontwikkeld binnen de grenzen van die functies.

Verder spelen ook de kleinere groenplekken in de diverse wijken van Veldhoven een belangrijke rol ten aanzien van de sociale ontmoetingsfunctie. Het behoud van die plekken is van belang, evenals een goede verankering met de omliggende functies en verbindingen met andere groene plekken in Veldhoven. Op deze wijze bestaat een netwerk van groene ruimten dat als een 'groene draad' de naoorlogse uitbreidingen van Veldhoven aaneenrijgt. Dat is vergelijkbaar met het oorspronkelijke wegenpatroon van Veldhoven dat op een vergelijkbare wijze de oorspronkelijke dorpen met elkaar verbindt.

Een speciale betekenis wordt toegekend aan de 'recreatieve zone', ter hoogte van de Hagendoreseweg-Julianastraat, tussen Eindhoven-centrum en het kempenlandschap. Momenteel is het reeds een veel gebruikte fietsroute tussen Eindhoven en het City Centrum. Gebruikmakend van de Bossebaan, de Eindhovensebaan en de Antwerpsebaan kan deze zone 'eenvoudig' worden doorgetrokken tot in de Kempen. In de plannen voor Zilverackers is dat reeds voorzien. Extra aandacht is vereist bij de belangrijke kruisingen met de Zilverbaan; deze dienen bij voorkeur ongelijkvloers te worden uitgevoerd. In het kader van Zilverackers worden op dit punt inpassingsmaatregelen getroffen.

Verder vormt de parkzone tussen 't Look en Zonderwijk thans een ontbrekende schakel in de fietsverbinding tussen de Sterrenlaan en de Sondervick. Bij het onderzoek naar deze fietsverbinding zullen ook een of meer alternatieven ten noorden of ten zuiden van het park in beeld gebracht worden. Langs deze recreatieve zone zullen mogelijkheden voor ontmoeten en kunst en cultuur worden versterkt. Het knooppunt met het City Centrum zal hieraan een extra impuls kunnen geven. Aanliggende functies dienen zich ook meer op de route te richten en dat geldt ook voor de groene functies (sportterreinen en parken). Tevens moet aandacht worden besteed aan de relatie van de Bossebaan met deze groene zone. Vanuit de Bossebaan is niet duidelijk dat de groene structuur doorloopt; deze ruimtelijke zichtrelatie moet worden verbeterd.



Intensivering  
(De Abdijtuinen)

Ontmoeten (park)

Afgeschermd sportpark (UNA)

De bereikbaarheid van de groene plekken is niet steeds optimaal. Zo zijn er groene gebieden die zijn geïsoleerd door infrastructuur, waardoor deze niet goed kunnen worden benut. Dat doet zich met name voor aan de Heerbaan, waaraan hoogwaardige parken en belangrijke functies/gebieden zijn gesitueerd. De blijvende zichtbaarheid van deze bijzondere gebieden is ook een aandachtspunt, waarbij openheid van deze gebieden ook in verband met de sociale veiligheid wenselijk is.

Veldhoven beschikt over markante laanstructuren, die in belangrijke mate bijdragen aan het groene karakter en aan de herkenbaarheid van Veldhoven. Belangrijke laanstructuren bevinden zich langs de Heerbaan, de Sterrenlaan en de Bossebaan. Het is van belang dat deze laanstructuren ook op lange termijn worden behouden; hiertoe dienen tijdig de vereiste maatregelen te worden getroffen: aanvulling en verjonging. Op enkele plekken zouden deze structuren kunnen worden versterkt, zoals bij De Dom, de Abdijlaan en de Sondervick.

Met name in de relatief dichtbebouwde delen, Heikant en Cobbeek, is slechts beperkte ruimte aanwezig voor groenvoorzieningen. Het beeld wordt hier veelal bepaald door groene restruimten, met bovendien een tamelijk laagwaardige invulling. Dat levert een versnipperde indruk op, wat wordt versterkt door de grote verscheidenheid aan boom- en struiksoorten.

De diverse sportparken zijn bijzondere onderdelen van de groenstructuur van Veldhoven. Zij vormen veelal de randen van het stedelijke gebied, maar door hun besloten karakter is de feitelijke gebruikswaarde voor de omgeving relatief gering. Die betekenis kan toenemen door deze gebieden meer open en openbaar te maken, als onderdeel van een stedelijk uitloopgebied. Daarnaast dienen de sportparken toekomstbestendig te zijn. Dat vergt aanpassingen aan de populariteit van een sport, maar er dient ook te worden gedacht aan een verbreding, bijvoorbeeld in combinatie met kinderopvang. In beginsel vindt dat plaats binnen de begrenzings van de huidige sportparken. Niet onvermeld mag blijven dat er ook toevoegingen zijn gepland. In het kader van Zilverackers zijn nieuwe sportvoorzieningen en een uitbreiding van een bestaand sportpark voorzien.

Bijzondere aandacht moet uitgaan naar de landschappelijke inpassing. Dat doet zich in de bestaande situatie voor, waarbij randen van de bestaande bebouwing een kwaliteitsimpuls verdienen. Dat betreft delen van de zones aan de A2 en aan de A67.

Tevens doet zich dit voor bij de nieuwe ontwikkelingen. In Zilverackers speelt dat in het bijzonder waar sprake is van een stedenbouwkundige opzet van dorpen en linten in het groen. Tussen de dorpen wordt een halfopen (park)landschap gerealiseerd ten dienste van het woonklimaat in Zilverackers en bestaand Veldhoven. Tevens zullen de groene structuren worden doorgetrokken in de wijk Zilverackers. Daarnaast wordt het patroon van bosgebieden aangevuld en vindt een versterking van het beekdallandschap plaats.

## **O p g a v e** 4.3

Het is van belang de groene structuur van Veldhoven vast te leggen en zo te beschermen. De groene open ruimten zijn immers essentieel voor het woonklimaat en het dorps gevoel. Daarbij is het belangrijk om een aangename omgeving en samenhang tussen de wijken te bieden, op een verantwoorde opzet van het groen. De opgave is:

- het versterken en beleefbaar maken van de vijf groene vingers als een dragende structuur van Veldhoven;
- het behoud en het versterken van de hoofdgroenstructuur van Veldhoven en de kwaliteit ervan;
- het versterken van de landschappelijke inpassing van Veldhoven.

## **U i t w e r k i n g** 4.4

Bij de verwezenlijking van de opgave dienen de navolgende kenmerken overeind te blijven.

### *Inrichting openbare ruimte*

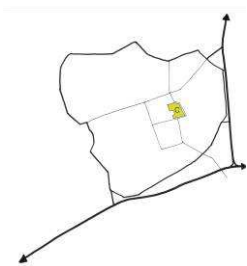
- Versterken van de identiteit en kwaliteit van de vijf groene vingers:
  1. versterken van de groenzone aan de Rundgraaf, onder meer door de ruimtelijke betekenis van het water te vergroten;
  2. de Heerbaan als een aantrekkelijke parkway, met een goede doorstroming voor de auto en een optimale zichtrelatie met de aangrenzende groene ruimten;
  3. een continue recreatieve zone ontwikkelen ter hoogte van de Bossebaan-Hagendorenseseweg-Julianastraat als onderdeel van een fietsnetwerk tussen Eindhoven en de Kempen met een eenduidige, herkenbare inrichting en uitstraling (kunst) en waar ruimte wordt geboden aan culturele en recreatieve functies. Onderzocht zal moeten worden of een langzaamverkeersverbinding tussen de



Sterrenlaan en Sondervick, door de groenstrook tussen Zonderwijk en 't Look wenselijk is of dat er alternatieven zijn;

4. het in stand houden van de groene structuur ten hoogte van de Europalaan, waarbij, ondanks de bouwinitiatieven van De Abdijtuinen en zorgcentrum Merefelt, de groene relatie met de Burgemeester Van Hoofflaan in stand moet worden gehouden;
  5. het versterken van de groenblauwe structuur van de Gender en het meer beleefbaar maken van het water, door een herinrichting van de openbare oevers, en wandel- en fietspaden.
- Natuurvriendelijke oevers bij alle beken om daarmee de ecologische betekenis te versterken. Daarbij dient te worden gedifferentieerd naar het aanliggende gebied: gedeeltelijke beslotenheid door hagen en bosschages in het dorpsgebied en openheid door de nadruk op gras en riet in het landelijke gebied.
  - Coulissen van hoger opgaand groen en bomen aan de randen van de nieuwe dorpen van Zilverackers en ruige open grasvlaktes met een informele padenstructuur hiertussen.
  - De randen van de bebouwing kwalitatief hoogwaardig inrichten, met bomen en onderbegroeiing en met water en moerasvegetatie bij de beekdalen.
  - Opwaarderen van de dwarsverbindingen tussen de groene vingers en ruimtelijke relaties leggen tussen de groenplekken, de groenstructuren en de aanliggende woongebieden, met respect voor de bestaande functies.
  - Intensivering van de bestaande en geplande sportparken binnen de gehanteerde grenzen, maar met een meer open en openbaar karakter.
  - Laanbeplanting aanvullen, waarbij wordt aangesloten bij de bestaande opzet en (boom)soorten en het organiseren van verjonging van de laanbeplanting en het optimaliseren van de groeiomstandigheden.
  - Een pleksgewijze aanvulling en vervanging van bomen en onderbegroeiing, waarbij de inrichting wordt afgestemd op de omgevingskenmerken.





# Verkeersstructuur

# 5

## Beschrijving <sup>5.1</sup>

Met betrekking tot de interne hoofdonthutingswegen heeft Veldhoven drie oost-westassen die de hoofdstroom van het autoverkeer afwikkelen: de Kempenbaan, de Heerbaan en de Oersebaan. Deze zijn op twee plekken aangesloten op het rijkswegennet (A2). Veldhoven beschikt niet over een aansluiting op de A67. Het verkeersysteem functioneert niet optimaal. Daarbij staat Veldhoven voor een aantal ontwikkelingen, zoals de bouw van de nieuwbouwwijk Zilverackers en de ontwikkeling van Habraken, waardoor de huidige verkeersstructuur niet meer toereikend is. Het gemeentelijke Verkeerscirculatieplan voorziet hier in.

Veldhoven beschikt daarnaast over een fijnmazige onthutingsstructuur, waarmee de afzonderlijke delen van Veldhoven worden onthutend. Een herkenbare opzet en inrichting zijn hierbij van belang. Een bijzondere positie wordt ingenomen door het stelsel van wegen van de oorspronkelijke wegenstructuur. Die wegen verbinden ook nu nog de diverse oorspronkelijke kerkdorpen met elkaar en met de omgeving.



Oersebaan

Heerbaan

Kempenbaan

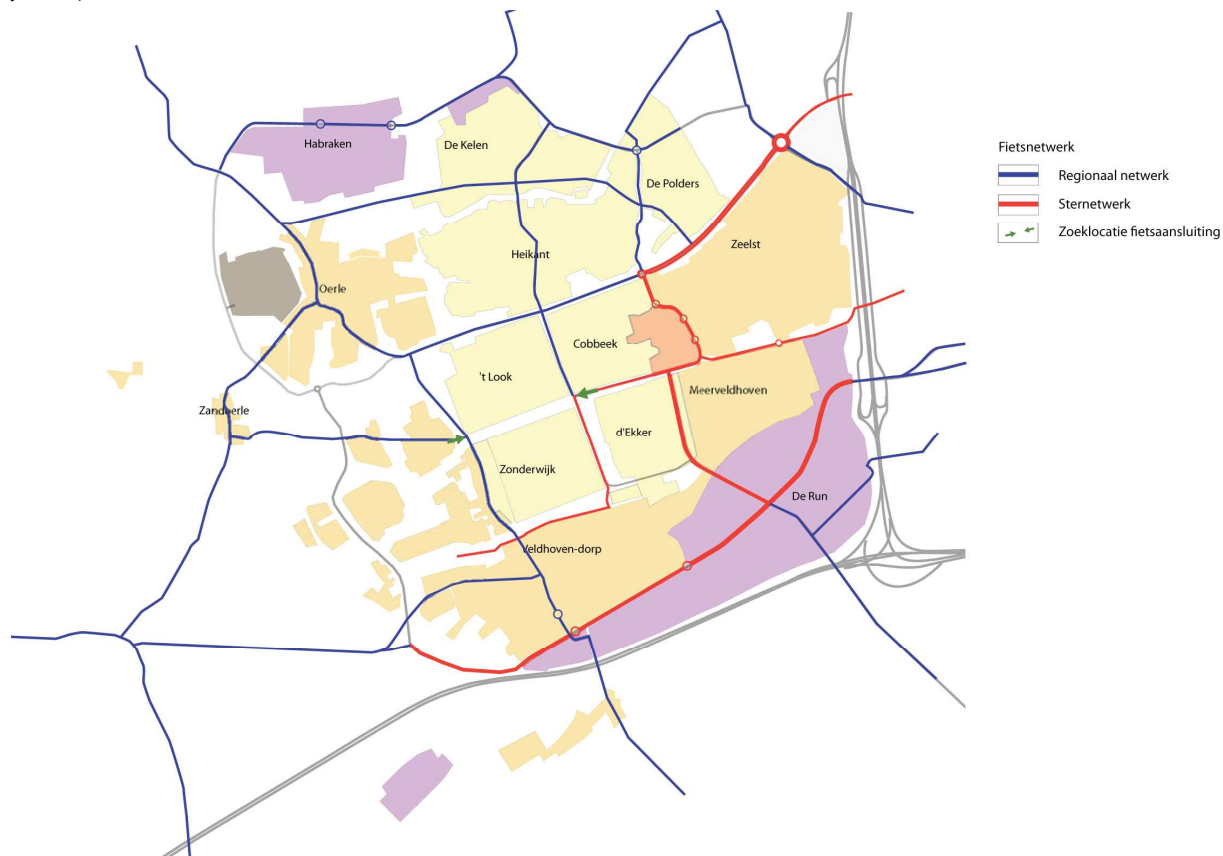
Het openbaar vervoer in Veldhoven maakt onderdeel uit van het regionale net van stedelijk openbaar vervoer. Naast een onthutend met buslijnen, voorziet dit in een lijn met Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) op een overwegend vrije baan en enkele vrije busbanen. Maar de onthutend per openbaar vervoer binnen Veldhoven wordt als onvoldoende beoordeeld; de meeste lijnen zijn uitsluitend gericht op het centrum van Eindhoven.

Veldhoven beschikt voorts over een goed netwerk van fiets- en wandelpaden binnen de bebouwde kom. Op bepaalde plekken ontbreken schakels die het systeem zouden kunnen 'vervolmaken'. Daarbij dient met name te worden gedacht aan (bovenlokale) recreatieve verbindingen en aan verbindingen met scholen en binnen de woonservicezones. Zo ontbreekt een schakel in de recreatieve oost-westroute tussen het centrum van Eindhoven en de Kempen. Het gaat daarbij om een langzaamverkeersverbinding tussen de Sterrenlaan en de Sondervick (zie ook hoofdstuk Groenstructuur).

In het buitengebied daarentegen zijn weinig specifieke voorzieningen voor langzaam verkeer aanwezig. Gebruik wordt gemaakt van de bestaande (landbouw)wegen. Daarbij gaat het ook om zandpaden die passen bij het oorspronkelijke karakter van het buitengebied van Veldhoven en De Kempen.

Vanuit het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is een regionale fietsnetwerk opgesteld. De SRE wil het fietsgebruik stimuleren door het aanbieden van het Regionale Fietsnet met Sernet, welke ook betrek-

king heeft op het grondgebied van Veldhoven. Dit Regionale Fietsnet is een stelsel van directe, veilige, aantrekkelijke en comfortabele routes met fietsvoorzieningen in een samenhangend en gesloten netwerk. Binnen het Regionale Fietsnet wordt het Sternet onderscheiden. Dit zijn routes die een bovengemiddeld belang hebben. Dit belang ontstaat enerzijds uit een nu al hoog absoluut gebruik en anderzijds uit de noodzaak om juist op die relaties alternatieven te bieden voor de auto.



Ster- en regionaal fietsnetwerk

## Ontwikkelingen 5.2

De parallelbanen van de A2 gaan de oost-westassen aan de oostzijde verbinden. Door de aanleg van de Zilverbaan zal de betekenis van de Heerbaan op termijn afnemen. Deze nieuwe ontsluitingsroute vormt een schakel tussen het stedelijke en regionale wegennet en vormt tevens de ontsluiting van Zilverackers. Hiermee is sprake van een toekomstbestendige hoofdwegenstructuur van Veldhoven. Deze is als 'hoofdontsluiting' op de plankaart weergegeven. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de (planologisch) bestaande delen van die hoofdontsluiting en de nog te realiseren delen daarvan. De te realiseren delen zijn indicatief op de plankaart weergegeven. Bij de nadere uitwerkingen zijn nog verschuivingen mogelijk.

De Zilverbaan zal worden aangesloten op een nieuw te ontwikkelen aansluiting van de Kempenbaan op de A67. Hiervoor is een zoekgebied op de plankaart aangegeven. Binnen dat gebied zal gezocht worden naar een optimale verkeerskundige situatie, rekening houdend met alle in het geding zijnde belangen, waaronder die van het Natura2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'.

Er wordt momenteel een gebiedsgerichte verkenning verricht voor de N69 als alternatief voor de bestaande verbinding. Het tracé van de nieuwe N69 en de locatie waar deze aansluit op de A67 staan nog niet vast en zijn afhankelijk van het resultaat van deze verkenning. Hiervoor is een royaal gebied aanwezig tussen knoop-

punt Leenderheide en de Belgische grens. De uitwerking hiervan vindt plaats buiten de context van de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven.

Behalve de aansluiting van de Kempenbaan op de A67, wordt deze weg zelf ook aangepakt. Maatregelen om de doorstroming te verbeteren, zoals tunnels, moeten de verkeerssituatie op de Kempenbaan verbeteren. Daarnaast wordt ook de ruimtelijke kwaliteit verhoogd, met name door de aangrenzende zone van de Gender te betrekken bij de voorgenomen herinrichtingen.

Door de realisering van een ring rondom Veldhoven, zoals opgenomen in het Verkeerscirculatieplan, ontstaan mogelijkheden voor kwalitatieve verbeteringen. Dat sluit prima aan bij de voornemens om de verbinding tussen het bedrijventerrein De Run, het City Centrum en de Heerbaan meer stedelijke kwaliteiten te geven. Aan deze 'Stedelijke As' worden allerlei functies en hoogteaccenten ontwikkeld (de Stedelijke As wordt uitgebreid behandeld in hoofdstuk 10). Daarmee kan de 'Stedelijke As' een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van de herkenbaarheid en identiteit van Veldhoven.

De kwalitatieve verbetering bestaat ook uit het verbeteren van de beleving van de ruimtelijke verbinding van de gebieden aan weerszijden van de hoofdwegen in en om Veldhoven. Daarbij wordt met name gedacht aan de Heerbaan, de Sondervick en de evenwijdig aan de Stedelijke As lopende Sterrenlaan. Verder wordt bij de realisering van de Zilverbaan voorzien in inpassingsmaatregelen om de negatieve effecten op de omgeving te verminderen, bijvoorbeeld ten aanzien van de bestaande recreatieve routes naar de Kempen.



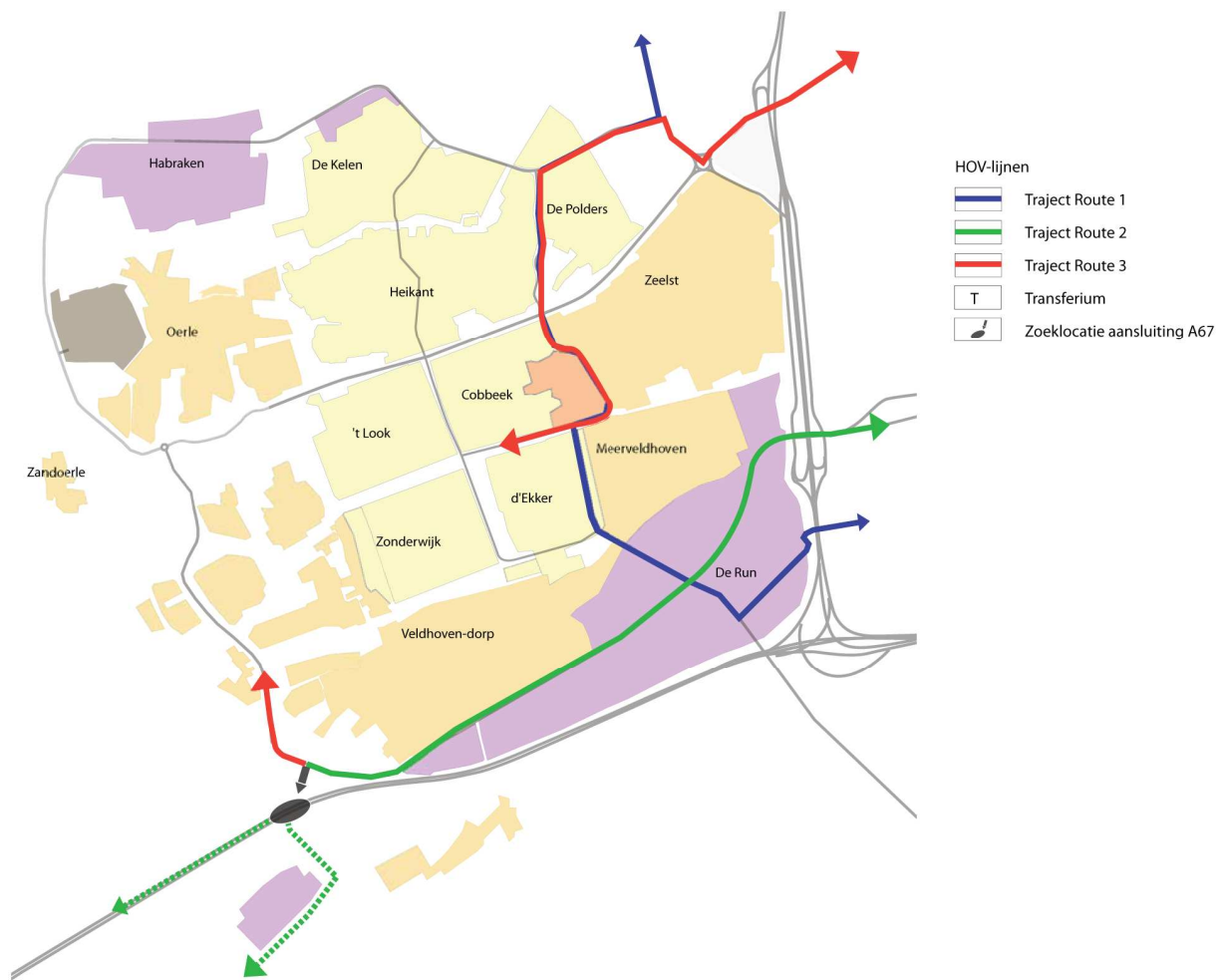
Rijksweg A67

Busnetwerk

Kerkepad

Bij de Heerbaan bestaan kansen voor het versterken van de relatie tussen de aan weerszijden liggende wijken, met name ter hoogte van de kinderboerderij en het centrum van Zeelst. Daarbij wordt wat betreft Zeelst aangesloten op het oorspronkelijke wegenpatroon. Ook ter hoogte van het Benesonpark is een verbetering van de beleving gewenst, zodat het betreffende park ook een functie kan vervullen voor de bewoners van Cobbeek.

Binnen Veldhoven vinden doorlopend herinrichtingen plaats, mede gericht op het verhogen van de verkeersveiligheid. Omwille van de eenduidigheid en overzichtelijkheid worden dan veelal de beginselen van Duurzaam Veilig toegepast, maar dat heeft een zekere nivellerende werking doordat er weinig ruimte is voor typische, gebiedseigen kenmerken en verkeerssituaties. Dat doet zich ook voor bij de wegen van het oorspronkelijke stratenpatroon, die van oudsher juist worden gekenmerkt door een dorpse uitstraling, met een eenvoudige inrichting en natuurlijke materialen, zoals klinkerbestrating. Bij herinrichtingen verdwijnen die kenmerken weleens, waarmee ook de herkenbaarheid en oriëntatie minder wordt. Daarnaast staan de aanwezige zandpaden in het buitengebied letterlijk onder druk, omdat deze paden niet in staat zijn het moderne vrachtverkeer voor de diverse activiteiten in het buitengebied te verwerken. Een regulering van dat verkeer is gewenst om zandpaden in stand te kunnen houden (zie ook hoofdstuk 3 Buitengebied).



Trajectenstudie SRE HOV

In regionaal verband wordt door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) gestudeerd naar het optimale netwerk voor HOV en doorstroommassen. Zoals weergegeven op de navolgende afbeelding is hierbij sprake van een verbinding vanuit Eindhoven, via de High Tech Campus Eindhoven, via De Run en het City Centrum naar Eindhoven Airport (route 1). Daarnaast legt route 2 de nadruk op een snelle verbinding met de Kempen, via De Run, hetzij via de Rijksweg A67, hetzij via Locht. Van route 3 ligt het exacte tracé nog niet vast, maar de intentie is om dit een verbinding te laten zijn tussen het geplande transferium (Park & Ride) aan de A67 en het NS-station in Eindhoven, via het City Centrum. De uitwerking van dit (H)OV-netwerk vindt buiten de context van de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven plaats.

Op de route dienen aantrekkelijke, goed bereikbare halteplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij het gebruik van het openbaar vervoer zoveel mogelijk moet worden gestimuleerd. Daarbij kan worden gedacht aan sociaal-veilige routes met goede verlichting en aan veilige stallingsmogelijkheden voor fietsen.

## Opgave 5.3

De verkeersstructuur van Veldhoven heeft op onderdelen een impuls nodig om ook in de toekomst garant te kunnen staan voor een duurzame ontsluiting van Veldhoven:

- verbetering van de hoofdwegenstructuur van Veldhoven;

- kwalitatieve verbetering van de verkeerstructuur, waarbij de overheersende rol van het autoverkeer plaatselijk wordt teruggedrongen ten gunste van het langzame verkeer;
- uitbreiding van het (H)OV-netwerk, met name in de richting van De Run, het City Centrum en de woonwijken.

## **Uitwerking** 5.4

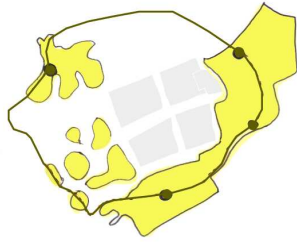
De navolgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst gerespecteerd te worden.

### Inrichting openbare ruimte

- Eenduidige en hoogwaardige, groene inrichting van de hoofdwegenstructuur, als een herkenbaar en aantrekkelijk element binnen Veldhoven.
- Herkenbare, dorpse inrichting van de wegen van het oorspronkelijke wegenpatroon (historische wegen); gebruikmakend van natuurlijke materialen, zoals gebakken klinkers.
- Maatregelen om de ruimtelijke relatie aan weerszijden van de hoofdwegen in Veldhoven voor het langzaam verkeer te verbeteren, zoals de Heerbaan, de Sondervick en op enkele punten ook de Sterrenlaan. In het geval van de nog te realiseren Zilverbaan wordt op de hoofdfietsroutes uitgegaan van inpassingsmaatregelen (zie ook hoofdstuk 4 Groenstructuur).
- Extra voorzieningen voor het langzaam verkeer in het buitengebied, met behoud van zandpaden.
- Het realiseren van een langzaamverkeersroute tussen de Sterrenlaan en de Sondervick, als onderdeel van de recreatieve zone.
- Zorgvuldige inpassing van de (H)OV-banen, met goed bereikbare halteplaatsen, inclusief veilige stallingmogelijkheden voor fietsen;
- Afronding van de hoofdonthoofding van Veldhoven, waarbij het tracé van de nog te realiseren delen indicatief op de kaart zijn aangegeven;
- Zoekgebied voor een nieuwe aansluiting op de A67.







# D o r p s s t r u c t u u r

# 6

## B e s c h r i j v i n g <sup>6.1</sup>

Veldhoven is ontstaan uit vier kerkdorpen; Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-Dorp en Oerle. De vier dorpen vormen een samenhangend stelsel van kernen en dorpslinten, rondom de nieuwere delen van Veldhoven. Net buiten de bebouwde kom van Veldhoven bevindt zich tevens het dorp Zandoerle. Schaal, herkenbaarheid en historie zijn in de voormalige dorpen van groot belang. In de kernen is een gevarieerd woningaanbod aanwezig, gecombineerd met de van oorsprong aanwezige functiemenging van wonen met kleinschalige voorzieningen en bedrijvigheid. De voormalige kerkdorpen zijn organisch gegroeid en hebben een vrij extrovert karakter. In de loop der tijd hebben diverse in- en uitbreidingen aan de oorspronkelijke kernen plaatsgevonden. Behalve deze overeenkomstige dorpse eigenschappen, hebben de kernen een herkenbare eigen uitstraling en identiteit.



Zeelst

Meerveldhoven

Veldhoven-Dorp

Zo heeft Zeelst een wat verwaarloosd dorpscentrum met achterstallig onderhoud. Daarbij is de kern met name gericht op de (avond)horeca. Veldhoven-Dorp heeft een aantrekkelijk, gevarieerd en compleet dorpscentrum met winkels, voorzieningen en horeca. Hierin speelt de Kromstraat een belangrijke (bovenwijkse) rol. Meerveldhoven, dat voorheen Meerveld, Merefelt en Marilde werd genoemd, was ooit internationaal bekend om het beeldje van Onze Lieve Vrouwe ter Eik, dat in 1265 was gevonden. Daarna ontwikkelde de kapel van Onze Lieve Vrouwe ter Eik in Meerveldhoven zich tot een bedevaartsplaats, waarbij met name het Processiepark in de meimaand een belangrijke plaats vormt. Het Mariaplein vervult weliswaar een centrale (ontmoetings)functie, maar dat wordt slechts marginaal met voorzieningen ondersteund. Oerle, in de volksmond Oers geheten, is een kern die zich ruimtelijk zelfstandig presenteert, al is/wordt deze kern aanzienlijk uitgebreid. Zo wordt aan de zuidkant een deel van Zilverackers gerealiseerd en vindt aan de westkant een herontwikkeling plaats onder andere agrarische en agrarisch-technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen (Oerle Noord West). Zandoerle heeft nog in belangrijke mate het oorspronkelijke agrarische karakter kunnen behouden: een mooi historisch centrum met een brink. Zandoerle vormt een interessante schakel in de recreatieve uitloop richting de Kempen.



Oerle

Zandoerle

Structuurvisie Zilverackers

## Ontwikkeling 6.2

De dorpsidentiteit en structuur staan onder druk doordat de voormalige dorpen zijn opgenomen in de stedelijke structuur van Veldhoven. Het is van belang dat de kernen hun bestaande (cultuurhistorische) kwaliteiten behouden en een eigen identiteit vasthouden en versterken. De voormalige kerkdorpen geven immers een uniek karakter aan Veldhoven. Met name Zeelst heeft hoge cultuurhistorische waarden, welke dienen te worden behouden en versterkt zodat hiermee ook de kwaliteit van de leefomgeving kan worden versterkt. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met nieuwbouwprojecten, zodat deze de typisch dorps sfeer niet aantasten. Daarbij is sprake van een spanningsveld vanuit de economische uitvoerbaarheid. In het recente verleden zijn initiatieven tot stand gebracht die te weinig toegevoegde waarde hebben of zelfs afbreuk doen aan de oorspronkelijke kwaliteiten. Dat geldt ook voor de inrichting van de openbare ruimte waar sprake is van een zekere verschraving, terwijl de openbare ruimte juist de bindende factor vormt. Die verschraving houdt onder andere verband met de toegenomen dominantie van het autoverkeer en met herinrichtingen die onvoldoende rekening houden met de gebiedseigen kenmerken. Dit heeft ook betrekking op de groenstructuren in de dorpsstructuren, waarbij sprake is van versnippering, maar ook van een te grote diversiteit die leidt tot een rommelige aanblik.

Tevens zullen bij de bouw van de nieuwbouwwijk Zilverackers ten westen van Veldhoven 'nieuwe dorpen' in het landschap worden gerealiseerd. Met de bouw van Zilverackers wordt een geleidelijke overgang tussen het stedelijke gebied en het kempenlandschap gemaakt en wordt de ring van Veldhovense dorpen versterkt. Het verschil met de oorspronkelijke dorpen is dat Zilverackers in een relatief kort tijdsbestek wordt gerealiseerd en derhalve niet organisch groeit. Toch is sprake van een dorps opzet, met gevarieerde, kleinschalige bebouwing rondom een dorps hart en met een nauw contact met de omliggende groene ruimten. Daarbij zullen ook voorzieningen als sportvelden en een evenemententerrein worden aangelegd. Mede om de wijk te ontsluiten, zal de Zilverbaan als onderdeel van de rondweg van Veldhoven worden aangelegd.

Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. Dat is niet eenvoudig, zeker daar waar het lintstructuren naar het buitengebied betreft, zoals bij Oerle en Zandoerle. Op de plankaart zijn de grenzen van de dorpsstructuren indicatief weergegeven, afgestemd op de feitelijke situatie. In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de grenzen van de bebouwde kom op voorhand ruimte aanwezig is voor intensiveringen, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context. Daarnaast vindt in het kader van Zilverackers al een aanvulling van de dorpsstructuur van Oerle en Veldhoven-Dorp plaats, waarbij een balans tussen bebouwd en onbebouwd is gevonden. De grenzen worden zorgvuldig

bewaakt, onder andere door het omliggende groen een kwalitatieve betekenis te geven. In aanvulling daarop zijn er enkele gebieden aanwezig waar nog ruimte is voor een kwalitatieve afronding. De betreffende zones bij Oerle en Veldhoven-Dorp zijn op de plankaart behorende bij deze structuurvisie aangegeven.

Van oudsher worden de dorpen gekenmerkt door een sterke mate van functiemenging, met detailhandel, overige voorzieningen en bedrijven. Met uitzondering van de Kromstraat in Veldhoven-Dorp is er een tendens waarneembaar dat deze functies geleidelijk plaats maken voor woonbebouwing. Zo staan de kleinere detailhandelszaken onder druk, aangezien vaak de voorkeur wordt gegeven aan grotere centra om boodschappen te doen. Veel bedrijvigheid trekt weg uit de kernen als gevolg van het afnemen van draagvlak voor kleinschalige bedrijvigheid in combinatie met de aangescherpte milieueisen. Dit heeft invloed op de leefbaarheid en sociale cohesie in de voormalige kerkdorpen.



Detailhandel (Kromstraat)

Horeca (Heuvel)

Ontmoetingsplaats (Kiosk)

Tevens is in de voormalige dorpen sprake van een toenemende vergrijzing. Dit heeft invloed op de eisen die aan de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte worden gesteld. De veranderende bevolkingssamenstelling zorgt bovendien voor een toenemende behoefte aan zorg en zorggerelateerde voorzieningen. Veldhoven heeft veel voorzieningen en kent veel aanbod, maar deze zijn niet altijd gelijk verspreid of overal in voldoende mate aanwezig. Daarom is Veldhoven in vijf woonservicezones verdeeld. Het doel van de woonservicezone is om iedereen de zorg die hij of zij nodig heeft aan te bieden in de eigen zone of leefomgeving en zodanig te plaatsen dat iemand het gemakkelijk kan bereiken. Daartoe zullen in sommige gevallen algemene welzijnsfuncties en/of zorggerelateerde functies worden gebundeld. Voorzieningen gaan dan weliswaar een groter gebied bestrijken, maar de diensten en het aanbod worden tegelijkertijd voor meer mensen beschikbaar en toegankelijk. Onderdeel van het concept woonservicezone is verder uitdrukkelijk dat de leefbaarheid in de zone wordt versterkt doordat er een zodanige spreiding van welzijn, zorg en vrijetijdsvoorzieningen is dat er vanzelf 'beweging' en levendigheid in meerdere delen van de zone ontstaat. De al bestaande of nog te creëren 'harten' van een wijk spelen daarin een belangrijke rol. Het fysiek kunnen bereiken van de voorzieningen verdient, zeker vanwege de toenemende vergrijzing, aandacht (barrièrevrije looproutes).

Ook is het belangrijk dat er ontmoetingsplaatsen zijn en wijkactiviteiten plaatsvinden, zodat de sociale cohesie kan worden bevorderd en er meer ontmoetingen tussen mensen kunnen plaatsvinden. Kleinschalige voorzieningen in een kern hebben vaak een sociale functie, welke moet worden behouden. De oudere delen van Veldhoven functioneren veelal als een 'hart' in de wijk. Het is belangrijk dat de kernen een eigen hart behouden en dat deze waar nodig worden versterkt. Het is van belang dat duidelijkheid bestaat over de rol en betekenis van de afzonderlijk voormalige dorpen binnen Veldhoven. Zo heeft de Kromstraat binnen Veldhoven-Dorp zich positief ontwikkeld en geprofileerd als winkelstraat. Het heeft een bovenwijkse aantrek-

kingskracht met aanvullende kwaliteiten, zoals de dorpse uitstraling. Ditzelfde geldt voor Zeelst in verband met de avondhoreca, maar de betekenis van de bestaande horeca zou wat meer kunnen worden verbreed, waarbij met name overdag meer te beleven is. Dat heeft dan ook een gunstig effect op de overige voorzieningen in de kern.

Oerle heeft te maken met uitbreidingen. In het kader van Zilverackers wordt woonbebouwing aan de zuidzijde toegevoegd, wat positieve gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid van de bestaande voorzieningen. Tevens wordt er ruimte gemaakt voor de (her)vestiging van onder andere agrarische en agrarisch-technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen (Oerle Noord West). Vanuit de recreatieve betekenis van de kern kan ruimte ontstaan voor nieuwe recreatieve voorzieningen in en om Oerle.

In Zilverackers wordt uitdrukkelijk een dorpse structuur nagestreefd, maar dat dient nog verder te worden ondersteund met de kenmerkende functiemenging en met een intensieve (gebruiks)relatie met de omliggende groene ruimten.

## **O p g a v e** 6.3

De ambities voor de toekomst met betrekking tot de dorpse structuur van Veldhoven zijn:

- het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter en de cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).

## **U i t w e r k i n g** 6.4

De navolgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst te worden gerespecteerd.:

### **I n r i c h t i n g o p e n b a r e r u i m t e**

- Verbeteren van (de inrichting van) de openbare ruimte in de oorspronkelijke dorpskernen, mede gericht op het goed bereikbaar maken van voorzieningen voor alle doelgroepen en het bevorderen van leefbaarheid: obstakels wegnemen, hoogwaardige inrichting waarbij de rol van het autoverkeer (rijdend en stilstaand) wordt teruggedrongen.
- Het aanpakken van het achterstallig onderhoud in het kernen.
- In de oorspronkelijke dorpskernen en aan het oorspronkelijke wegenpatroon: toepassing van natuurlijke materialen, zoals gebakken klinkerbestrating.
- Pleksgewijze in- en aanvulling van de groenstructuur, met eenduidige en duurzame soorten.

### **S t e d e n b o u w k u n d i g e k e n m e r k e n**

- Profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen:
  1. versterken van de identiteit van Zeelst als horecagebied van Veldhoven, door een sterke gezamenlijke uitstraling (eenheid van terrassen, gezamenlijke activiteiten) en het verbreden van het aanbod aan 'dorpse' (kleinschalige) horecavoorzieningen, waarbij deze ook overdag een functie vervult (recreatief verkeer);
  2. versterken van het dorpshart van Meerveldhoven, als ontmoetingsplek voor de wijk en het benutten van de kansen als bescheiden bedevaartsoord;

3. sturing op behoud van de identiteit en op behoud van de kwaliteit van de Kromstraat in Veldhoven-Dorp als secundair winkelgebied;
  4. benutten van de kansen vanuit de extra woningbouw van Oerle-Zuid en de toenemende recreatieve betekenis om het voorzieningenniveau op peil te brengen en te houden;
  5. behoud van de oorspronkelijke agrarische karakteristiek van Zandoerle, met een toename van de recreatieve betekenis van Zandoerle.
- Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het bestaande kleinschalige patroon, met dicht opeengedebouwde, kleinschalige bebouwing met hoofdzakelijk één tot twee bouwlagen en een kap, met relatief kleine voortuinen en met diepe, groene achtertuinen. Incidenteel is iets hogere bebouwing toegestaan, mits passend in de omgeving en zorgvuldig vormgegeven (kwalitatieve toevoeging).
  - Bij uitbreidingen van hoofdgebouwen is de nodige terughoudendheid geboden om het bestaande karakter vanaf de openbare weg te kunnen behouden. Uitbreidingsruimte is er veeleer aan de achterzijde.
  - Behoud van het gemêleerde karakter: variatie, functiemenging met vormen van bedrijfsactiviteiten die passen in de woonomgeving en bijdragen aan de levendigheid.
  - Uitplaatsen van bedrijven die een belasting vormen voor de woonomgeving. De vrijkomende plekken dienen te worden benut voor woningbouw, kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen.
  - Behouden en versterken van het hart in elke wijk. Welzijns- en zorgvoorzieningen binnen een woon-servicezone koppelen aan een hart van een wijk.
  - Het behoud van het voorzieningenniveau van de betreffende wijken, mede in verband met de sociale functie die daarvan uitgaat.
  - Vernieuwingen en intensiveringen vinden plaats binnen de huidige grenzen van de bebouwde kom met respect voor de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden en de landschappelijke context.
  - Kwalitatieve afrondingen zijn mogelijk ten noordoosten van Oerle en ten westen van Veldhoven-Dorp, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke waarden.





# Planmatige uitbreidingen

## Beschrijving <sup>7.1</sup>

Het overgrote deel van de woningvoorraad is vanaf de jaren vijftig gebouwd, waarbij in eerste instantie de ruimte tussen de vier dorpen werd benut. Deze uitbreidingen hebben in een relatief korte tijd op een meer planmatige manier plaatsgevonden. Het zijn functioneel homogene woongebieden, bestaande uit hoofdzakelijk eengezinswoningen met een vrij introvert karakter. De verschillende wijken tonen een mooie afspiegeling van de veranderende stedenbouwkundige opvattingen.

### D'Ekker

De eerste grootschalige uitbreiding is de wijk d'Ekker in de jaren vijftig-zestig van de twintigste eeuw. Deze wijk wordt gekenmerkt door een tamelijk eenzijdige woningvoorraad in de huursector, bestaande uit hoofdzakelijk eenvoudige rijtjes met (kleine) eengezinswoningen, gesitueerd in rechthoekige bouwblokken. Aan de randen van de wijk bevinden zich meer vrijstaande woningen, met aan de Burgemeester Van Hoofflaan een voorzieningstrip met bovenwoningen. In een later stadium zijn enkele (onderwijs)voorzieningen in de groenzone aan de Sterrenlaan geplaatst. Plaatselijk vraagt het onderhoud van de openbare ruimte aandacht. De hoofdstructuur wordt gevormd door een U-vormige weg, waar haaks op enkele voorzieningenzones liggen. De stempels zijn opgebouwd uit rijtjeswoningen en halfopen bouwblokken. De twee-onder-een-kapwoningen bevinden zich aan de rand van de wijk. Binnen de stempels bevinden zich vaak wat kleinschalige groene plekken, die waardevol zijn voor de beleving van de wijk. Parkeren vindt voornamelijk plaats op straat.

### Zonderwijk en 't Look

De wijken Zonderwijk en 't Look zijn aangelegd in respectievelijk de jaren zestig en midden jaren zeventig. Ze zijn geïnspireerd op ideeën van het nieuwe bouwen, met een strikte functiescheiding tussen wonen, werken, winkelen, verkeer en groen. De verkaveling van de beide wijken heeft een heldere opbouw. De hoofdstructuur van elke wijk wordt gevormd door een U-vormige weg, met haaks daarop voorzieningenzones. De straatprofielen zijn over het algemeen ruim, met parkeren op straat. De lange rechtstanden leiden wel tot relatief hoge snelheden, waardoor de verkeersveiligheid in het geding is.

Zonderwijk en 't Look zijn opgebouwd uit een herhaling van stempels met een heldere compositie van de grotendeels opgeknapte gestapelde woningen van vier tot vijf lagen hoog aan de hoofdstructuur, rijtjeswoningen daaromheen en twee-onder-een-kapwoningen aan de rand van de wijk. Binnen de stempels bevinden zich enkele kleinschalige groenplekken. Daar tegenover staat dat de wijken omgeven worden door prachtige, royale groene zones die zorgen voor rust en ruimte en die als een ontmoetingsplek fungeren.

In Zonderwijk bevindt zich de locatie van de voormalige sporthal Springplank en het winkelcentrum Mira, waarvoor reeds plannen voor renovatie en de bouw van appartementen zijn gemaakt.



d'Ekker

Zonderwijk

't Look

### Cobbeek en Heikant-West

Als reactie op de hiervoor besproken blokverkeveling, ontstaat in de jaren zeventig de forumbeweging die aandacht vraagt voor de menselijke schaal en maat. De woongebieden uit deze periode hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. Kenmerkend is een diversiteit aan woonstijlen, bebouwing, slingerende wegen en verspringende rooilijnen. Bij de woningen ontbreekt voorts een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten. De achterkanten zijn vaak naar het openbare gebied gericht, wat tot een anonieme situatie leidt en ten koste gaat van de sociale veiligheid. Dat wordt nog versterkt door de aanwezigheid van doodlopende straatjes en onoverzichtelijke hoeken in de straatjes. Binnen Veldhoven zijn Cobbeek en Heikant-West op basis van deze stedenbouwkundige principes gebouwd. Daarbij is Cobbeek gebouwd in de tweede helft van de jaren zeventig, gekenmerkt door vele hofjes en etagewoningen rond het centrum van de wijk waar zich diverse groene ruimten bevinden. In het zuidelijke deel van de wijk is sprake van een gevarieerd patroon van veelal korte blokjes, terwijl het noordelijke deel een wat rationelere uitwerking heeft gekregen met wat meer rijtjeswoningen. Parkeren vindt met name in het noordelijke deel van Cobbeek plaats op binnenplaatsen aan de achterzijde van de woningen. Dat leidt tot een soort omkering van de woningen, waarbij de achterkant als een informele entree functioneert. Bovendien worden de achterkanten vaak met schuurtjes of garages afgebakend, waardoor weinig sociale controle is op het openbare gebied. Dat geldt ook aan de voorkant, daar waar zich bergingen aan de voorzijde van de woningen bevinden.

In de jaren tachtig volgde Heikant-West met een woonefachtige en compacte inrichting, met korte rijtjeswoningen. Nieuw is dat hier oude structuren zijn ingepast, zoals de route Berg-Nieuwe Kerkstraat, waarbij ook enkele boerderijen zijn behouden en ingepast. Bovendien wordt de noordelijke rand gevormd door de Rundgraaf die in een mooie groene ruimte is geplaatst. Ook ten westen en zuiden van de wijk zijn prachtige parkzones aanwezig, met aantrekkelijke fiets- en wandelpaden. In aanvulling daarop zijn verspreid binnen de wijk groene plekken aanwezig.

### Heikant-oost, De Polders en De Kelen

Als reactie op de kleinschaligheid en grillige patronen ontstaat vanaf de jaren tachtig weer een vereenvoudiging van de stedenbouwkundige opzet met een heldere scheiding tussen openbaar en privé. In Veldhoven betreft dat Heikant-oost, De Polders en De Kelen, waaraan tot het begin van deze eeuw is gebouwd. De bebouwing ligt aan de helder geordende straten die vaak iets zijn gebogen, waardoor lange lijnen worden voorkomen. Opvallend zijn de vaak smalle straten in de wijk (30 km/uur-zones) en de aparte fietsstroken. Het gevarieerde karakter wordt verder versterkt door verspringingen in de rooilijn, kleinschalige bouwblokken en een verscheidenheid aan kapvormen en kleuren (themabuurten) met zowel grotere percelen als gestapelde woningen. Overgang tussen privé en openbaar is in het algemeen goed vormgegeven mede door openbaar groen. Een aandachtspunt is de parkeerproblematiek. Straatprofielen zijn namelijk vaak smal en hebben aangegeven parkeervakken.



Ook zijn er enkele historische structuurlijnen ingepast; de Hoorven, Sint Jorisstraat en de Heikantsebaan die een aantrekkelijke fietsverbinding in het noordelijke deel van Veldhoven vormt. Bij kruisingen van wegen bevinden zich vaak plantsoenen, waardoor ruimte wordt gecreëerd. De wijk is tamelijk naar binnen gekeerd; er wordt weinig contact gemaakt met de omgeving. Dat geldt ook voor de zuidrand, waar een nagenoeg gesloten rij van woningen met achterkanten aan de Rundgraaf grenzen. Anderzijds brengt de eerdergenoemde Heikantsebaan contact met het westelijke buitengebied tot stand.



Cobbeek

Heikant/De Kelen

De Polders

## Ontwikkeling <sup>7.2</sup>

Landelijk zijn een aantal demografische trends waar te nemen, zoals afname van de bevolking, vermindering van de woningbezetting en toename van het aantal huishoudens. Voor Veldhoven zal ook de vergrijzing een belangrijke rol gaan spelen in de toekomst. Begin 2008 woonden circa 43.000 inwoners in Veldhoven, verwacht wordt dat dit aantal zal stijgen tot circa 52.000 inwoners in 2030. Deze groei heeft ook te maken met de woningbouwtaakstelling van de gemeente, waarbij voor de periode van 2005 tot 2030 ruim 5.600 woningen worden bijgebouwd. Hiervan wordt een groot deel gerealiseerd op de uitbreidingslocatie Zilverackers, zoals beschreven in het hoofdstuk Dorpsstructuur.



Inbreiding (Zoestraat)

Inbreiding (De Abdijtuinen)

Het overige deel van de woningbouwtaak wordt gerealiseerd op inbreidingslocaties waarvan enkele omvangrijke locaties reeds bekend of in uitvoering zijn, zoals De Abdijtuinen. Voor de woningbouwopgave moet worden ingezet op diversiteit in wonen, waaronder ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. Eenzijdigheid van de woningvoorraad is een bedreiging. Om de woningmarkt in evenwicht te krijgen, moeten meer woningen voor starters en senioren worden gebouwd. De woonkwaliteit moet worden versterkt, waarbij veilig,

groen, ruim en variatie sleutelwoorden zijn, maar ook schaal, herkenbaarheid en historie zijn hierbij van belang.

Behalve nieuwe woningbouw, is het ook belangrijk aandacht te besteden aan de huidige woningvoorraad. Over het algemeen zijn de inwoners van Veldhoven erg tevreden over hun wijk en woonomgeving. Toch behoeven sommige wijken de aandacht. Voor de wijken d'Ekker en Zonderwijk worden extra inspanningen verricht voor wijk- en buurtverbetering. Hier zijn herinrichtingen van het openbare gebied gerealiseerd of worden op korte termijn gerealiseerd. Grootschalige herstructureringen, waarbij de bebouwing wordt verwijderd/vervangen, zijn niet voorzien.

De kwaliteit van het openbare gebied is een aandachtspunt. In sommige wijken vraagt plaatselijk onderhoud aan de bestrating en het groen de aandacht en er zijn betekenisloze restgroenstroken waar niemand zich echt om lijkt te bekommeren of bomen in de bestrating die daarmee slechte perspectieven hebben. Dat leidt tot een verschraling van het openbare gebied. Bovendien is sprake van een toenemend autobezit en dientengevolge een toenemende parkeerdruk, die soms met moeite binnen de huidige wegprofielen kan worden opgelost. Daarnaast doen herinrichtingen of het aanbrengen van verkeersremmende maatregelen niet altijd recht aan de kenmerken van het betreffende gebied. Ook dat is een vorm van verschraling en het ontkracht de kansrijke verschillen binnen Veldhoven.

Een andere ontwikkeling is de schaalvergroting van voorzieningen. Hiermee wordt een veelal gewenste samenhang van functies bereikt. Voorbeelden van deze schaalvergroting zijn het bundelen van welzijn- en zorgvoorzieningen en de brede scholen. In sommige gevallen gaat het om een bundeling van functies zonder dat er ook een samengaan van instellingen in één gebouw noodzakelijk is. In andere gevallen is dat laatste wel het geval (bijvoorbeeld Brede School Midden), onder meer omdat het niet meer haalbaar is dergelijke voorziening in elke wijk te hebben. Door de schaalvergroting wordt het verzorgingsniveau van een dergelijke voorziening bovenwijks. Dat betekent dat extra aandacht moet zijn voor het bereikbaar en toegankelijk zijn van de desbetreffende voorziening voor de bewoners van een wijk, maar ook voor het behoud of de creatie van een hart in de wijk dat niet noodzakelijkerwijze is gebonden aan de voorziening die bovenwijks is geworden.

Het is immers van belang dat elke wijk over een of meerdere plekken beschikt (een 'hart') waar het ontmoeten plaatsvindt zodat er een sociale samenhang wordt bevorderd. In de oude kerkdorpen zijn ontmoetingsplaatsen vanzelfsprekend aanwezig in de dorpscentra, op een plein of bij de kerk. De planmatige uitbreidingen missen die vanzelfsprekendheid en eenduidigheid. In de nieuwere wijken zijn er andere soorten ontmoetingsplaatsen; groengebieden en bijzondere functies, zoals basisscholen, buurthuizen en winkels. Ook kleine groenplekken die schakels vormen in een verbinding met andere groengebieden en parkzones vervullen een belangrijke plek ten aanzien van de ontmoetingsfunctie binnen de wijk. Dat dient verder te worden gestimuleerd via de stedenbouwkundige vormgeving van het openbaar gebied, de aanwezigheid van speelterreinen, de inrichting van pleintjes en parkjes (kunst) en stimulering van activiteiten in buurten en wijken door verenigingen. Hiertoe is het van belang dat open ruimtes multifunctioneel en flexibel worden gebruikt. Echter, door schaalvergroting en inbreidingen wordt het behouden of creëren van een hart in de wijk bemoeilijkt.

## **O p g a v e** 7.3

De opgave voor de planmatige uitbreidingen van Veldhoven bestaat uit:

- het creëren of behouden van (minstens) één hart in elke wijk om de sociale samenhang te bevorderen;
- het behoud van aantrekkelijke woningvoorraad en een aantrekkelijke woonomgeving (veilig, groen, ruim en variatie);
- het strategisch omgaan met inbreidingen en uitbreidingen, om de diversiteit in het woningaanbod te vergroten, waarbij meer wordt gefocust op kwaliteit dan op kwantiteit van de woningvoorraad.

## **U i t w e r k i n g** 7.4

De navolgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst te worden gerespecteerd.

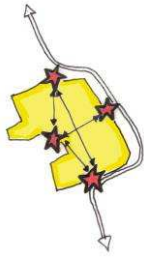
### **I n r i c h t i n g   o p e n b a r e   r u i m t e**

- Ruime groen- en speelvoorzieningen.
- Aan het openbare gebied: zorgvuldig ontworpen erfscheidingen en zicht op openbaar gebied.
- Pleksgewijze in- en aanvulling van de groenvoorzieningen, met duurzame soorten en een beperkte variatie.

### **S t e d e n b o u w k u n d i g e   k e n m e r k e n**

- Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het patroon van woningen met overwegend twee bouwlagen en een kap op middelgrote percelen, met veelal ruime voortuinen. Incidenteel is iets hogere bebouwing toegestaan, mits passend in de omgeving en zorgvuldig vormgegeven (kwalitatieve toevoeging).
- Versterking van de positie van de aan de woonfunctie gerelateerde voorzieningen.
- Zorgen voor goede bereikbaarheid en toegankelijkheid vanuit de wijken van de voorzieningen, in het bijzonder bij voorzieningen die door schaalvergroting bovenwijks zijn geworden.
- Doorbreken van de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, onder andere door het versterken van de zorgcomponent, meer aandacht voor starters en senioren en meer aandacht voor beeldkwaliteit en architectuur (kwalitatieve aanvullingen).
- Daarnaast zijn er specifieke aandachtspunten binnen de verschillende wijken:
  1. in d'Ekker is specifieke aandacht vereist voor de levensduur van de woningen; een geleidelijke vervanging en aanpassing aan de eisen van deze tijd. Daarnaast blijft extra aandacht nodig voor het onderhoud van de openbare ruimte;
  2. in Zonderwijk en 't Look dienen verkeers- en parkeerproblemen te worden aangepakt als een ruimtelijk vraagstuk (gebiedseigen oplossingen). Bovendien dienen de appartementenblokken een kwaliteitsimpuls te krijgen in samenhang met de omliggende openbare ruimte;
  3. in Cobbeek en Heikant-West is aandacht vereist voor de overgang van privé naar openbaar. Dit geldt vooral voor de achterzijden die grenzen aan openbaar groen en parkeren, maar ook voor de voorzijde van de woningen waar zich bergingen bevinden. Daarnaast dienen bij herinrichtingen de mogelijkheden te worden benut om straatjes die nu doodlopen, door te trekken en om onduidelijke hoeken weg te werken;

4. in Heikant-oost, De Polders en De Kelen: bij nieuwbouwinitiatieven in de wijken dient het parkeren op een verantwoorde wijze te worden opgelost, zodanig dat de smalle straatjes niet verder worden belast. Verder dient meer aandacht uit te gaan naar het versterken van de relatie met de omgeving, waaronder de parkzone aan de Rundgraaf.



# City Centrum

# 8

## Beschrijving <sup>8.1</sup>

Het City Centrum is het hoofdwinkelgebied van Veldhoven, met een combinatie van winkels voor dagelijkse boodschappen en een recreatief winkelaanbod. Het heeft vooral een lokale verzorgingsfunctie. Daarnaast is met name sprake van koopkrachttoevloeiing uit de nieuwbouwwijk Meerhoven in Eindhoven. Die koopkrachttoevloeiing vergroot het draagvlak voor de voorzieningen in het City Centrum. Het City Centrum is een grotendeels naar binnen gekeerd winkelgebied met een compacte opzet. Twee supermarktketens aan de uiteinden van het winkelgebied vormen belangrijke trekkers binnen het centrum. Het Meiveld vormt het centrale plein waarop een onoverdekte en een later toegevoegde overdekte winkelpassage uitkomt. Bij het City Centrum zijn ook diverse culturele en maatschappelijke voorzieningen, zoals het gemeentehuis, de bibliotheek, een theater en een zwembad. Het centrum is goed bereikbaar voor het langzaam verkeer, met het openbaar vervoer en per auto, waardoor sprake is van gemak en efficiëntie. Zo zijn er ruim voldoende parkeerplaatsen op en onder het maaiveld aanwezig.



Meiveld



Pleintjes



Passage

## Ontwikkeling <sup>8.2</sup>

Het City Centrum vormt het hart van Veldhoven, maar wordt nog niet als zodanig ervaren. Er is te weinig te beleven en na sluitingstijd van de winkels komt het gebied grotendeels tot rust. Hoewel met name theater De Schalm levendigheid toevoegt aan het Meiveld, ontbreekt hier een prettig verblijfsklimaat. De ruimte is weids en relatief kaal, mede door de eisen die de markt en evenementen eraan stellen en door het feit dat het deels is onderkelderd (parkeergarages). Het plein mist geborgenheid en gezelligheid, wat zich onder meer uit in de geringe aanwezigheid van terrassen. Daarbij vormt het gemeentehuis, wat weliswaar een publiekgerichte functie heeft, een tamelijk anonieme functie aan het Meiveld. Bovendien laat de ruimtelijke uitstraling van bebouwing aan het plein te wensen over. Dat geldt met name voor de oostwand, waar sprake is van tamelijk eenvoudig vormgegeven sociale woningbouw. Bovendien komen de winkelfuncties niet goed tot hun recht door de geringe verdiepingshoogte van de begane grondverdieping en de dominant aanwezige horizontale beëindiging van die begane grondlaag.

Het huidige stramien met een onoverdekte en een overdekte passage biedt voldoende kansen voor een blijvend verantwoord aanbod van winkels en voorzieningen. Voor het onoverdekte deel geldt evenwel dat

dit al wat begint te verouderen; de ruimtelijke uitstraling is pover, met name doordat ook hier sprake is van een geringe verdiepingshoogte van de begane grondverdieping en de daaraan gekoppelde luifels.

Met Lijnen en Pleinen wordt voorzien in een nieuwe noordelijke afronding van City Centrum. Er wordt een nieuwe schil toegevoegd waarmee de ruimtelijke uitstraling naar die zijde verbetert, maar daarmee wordt ook het patroon van het naar binnen gekeerde centrum versterkt, terwijl er behoefte is aan herkenbaarheid van buitenaf. Ter hoogte van het Meiveld is daarvan sprake, temeer in de nieuwe opzet het parkeren op het maaiveld aan de noordkant van het Meiveld wordt verwijderd, al wordt de opening tussen de gebouwen met Lijnen en Pleinen verkleind. Maar aan de andere zijden is de herkenbaarheid nog problematisch. Aan de oostkant, aan de Heemweg, is sprake van een rand met woonbebouwing, waarbij nimmer de indruk wordt gegeven dat het centrum zich daar direct achter bevindt en dat er toeritten zijn tot parkeerterreinen ten behoeve van het centrum. Ook aan de zuidzijde is dat het geval, waar zich nota bene een belangrijke entree bevindt, maar die is onherkenbaar door een onzorgvuldige inrichting en opzet van dit deel van het centrum. Daarnaast omvat Lijnen en Pleinen een westelijke uitbreiding met vooral woningen en zal een uitbreiding van de City Passage plaatsvinden. Aandacht wordt gevraagd voor de presentatie aan de buitenkant van het centrum. In het verlengde daarvan vindt onderzoek plaats naar de status en toekomst van het zwembad.



Buitenkant (Heemweg)

Zuidelijke entree

Sobere architectuur  
(Meiveld)

## Opgave 8.3

De voorzieningenstructuur van Veldhoven is gebaat bij een sterker, gevarieerder, aantrekkelijker en levendiger City Centrum. Ambities met betrekking tot het City Centrum zijn:

- het versterken van de positie en uitstraling van het City Centrum, als kloppend hart van Veldhoven;
- het profileren van het City Centrum als gemakscentrum en daarbij benadrukken dat het zich als gemakscentrum onderscheidt van andere winkelcentra in de regio, inclusief het behoud van huidige parkeer- en bereikbaarheidssituatie (voldoende en comfortabele parkeerplaatsen);
- het verbeteren van de herkenbaarheid van het City Centrum van buitenaf;
- het versterken van de woonfunctie in het centrum, in een compacte setting en met de nadruk op de doelgroepen starters en ouderen.

## Uitwerking 8.4

De navolgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst te worden gerespecteerd.

### Inrichting openbare ruimte

- Aantrekkelijk maken van het openbaar gebied, door toepassing van hoogwaardige materialen (met accenten in natuursteen), door zorgvuldig ontworpen reclame-uitingen en terughoudendheid met uitstallingen op straat, door een opknappbeurt van de onoverdekte passage en door toepassing van kunst in de openbare ruimte.
- Verlevendiging van het Meiveld en het opwaarderen van de zuidelijke entree: aantrekkelijke, uitnodigende pleinen met ondersteunende horeca.

### Stedenbouwkundige kenmerken

- Nieuwe invullingen dienen zich te voegen in het patroon van compacte bebouwing, met overwegend stenige binnenterreinen. Extra ruimte wordt in de hoogte geboden, niet in de breedte of diepte van de bebouwing.
- Meer aandacht voor de architectuur aan de onoverdekte passage en aan het Meiveld, gericht op meer allure en meer variatie en uitstraling.
- Het meer naar buiten richten van het City Centrum door het versterken van de openheid naar buiten op de noordelijke en zuidelijke entrees van het City Centrum.
- De herkenbaarheid voorts vergroten door de westelijke toegang vanuit Cobbeek en de oostelijke toegangen tot de parkeerterreinen Braak en Lei vanaf de Heemweg te accentueren.







# Bedrijventerreinen



## Beschrijving <sup>9.1</sup>

In Veldhoven is een aantal bedrijventerreinen aanwezig, dan wel in uitvoering of gepland.

De Run is veruit de grootste bedrijvenlocatie van Veldhoven, gelegen nabij de A2 en A67. Grote trekkers als ASML en Máxima Medisch Centrum (MMC) hebben zich hier gevestigd, met een netwerk van daaraan verbonden activiteiten. Daarnaast is sprake van een grote diversiteit aan bedrijven, zowel qua aard als omvang. De ontsluiting van het terrein is momenteel niet toereikend, doordat slechts één aansluiting op het rijkswegennet (op de A2) aanwezig is.

Habraken aan de Oersebaan in het noorden van Veldhoven is een terrein in ontwikkeling, in de nabijheid van Eindhoven Airport en de werklocaties Flight Forum en Park Forum van Eindhoven. Het biedt vooral ruimte aan (middel)grote bedrijven met een lage arbeidsdichtheid.

Zandven is een kleinschalig terrein dat aan de noordrand van Veldhoven wordt ontwikkeld met ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Wonen en werken zullen hier worden gecombineerd.

Op bedrijventerrein De Heibloem, aan de Locht ten zuiden van de A67, bevinden zich twee grootschalige bedrijven, Hurks Beton en Baetsen, omgeven door het bosrijke buitengebied van Veldhoven.



ASML en MMC



Heibloem (Baetsen)



Ontwikkeling Habraken

## Ontwikkeling <sup>9.2</sup>

Veldhoven vormt de derde stad in de regio Zuidoost-Brabant, binnen het economisch knooppunt Brainport. De Run is bij uitstek geschikt om Veldhoven te profileren en om een high tech- en high med-uitstraling te realiseren. Vermeden moet worden dat een eenzijdige, kwetsbare situatie ontstaat. Naast high tech en high Med zal er op De Run ook ruimte moeten blijven voor andersoortige bedrijvigheid, om de diversiteit op het bedrijventerrein De Run te behouden. Daarnaast zal meer aandacht komen voor ketenbenadering op De Run, waardoor het terrein economisch beter zal functioneren. Daarnaast is een zorgvuldige afstemming vereist op de andere bedrijventerreinen in Veldhoven en in de regio. Een helder eenduidig profiel en vasthoudendheid bij de toelating van bedrijven zijn daarbij nodig. Het kan zelfs gepaard gaan met het gericht verplaatsen van bedrijven van De Run naar bijvoorbeeld Habraken.

In toenemende mate wordt belang gehecht aan aantrekkelijke vestigingslocatie. Het gaat daarbij om een kwalitatief hoogwaardige inrichting met een heldere wegen-, groen- en waterstructuur en een moderne fy-

sieke en virtuele infrastructuur. Zoals beschreven in het hoofdstuk over de verkeersstructuur wordt reeds uitvoering gegeven aan de verbetering van de externe ontsluiting op de A2 en zijn er plannen in voorbereiding voor een aansluiting op de A67 waardoor een betere verkeersafwikkeling zal plaatsvinden. Op dat moment kunnen de hoofdwegen op De Run worden aangepast op die nieuwe situatie. Onderdeel hiervan is de herinrichting van de Kempenbaan, zoals genoemd bij de verkeersstructuur. Tevens vindt een revitalisering van De Run plaats door onder andere De Run 1000, ten noorden van de Kempenbaan, uit te breiden. De Run 2000, net ten zuiden van de Kempenbaan, zal worden heringericht waarbij de huidige kleine bedrijven en woningen in veelal verouderde panden zullen worden verplaatst. Hiervoor in de plaats zouden vergelijkbare hightech bedrijven als op De Run 1000 moeten terugkomen. Dat zal gebeuren in samenhang met het versterken van de groen- en waterstructuur, met een leidende rol voor de Gender. Het imago en de uitstraling van het terrein kunnen voorts worden verbeterd door het geven van een kwaliteitsimpuls aan delen van De Run die zijn verouderd, bijvoorbeeld als gevolg van braakligging en leegstand. Daarbij gaat het om het bieden van veilige en aantrekkelijke uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden door de aanwezige ruimte beter, efficiënter en waar mogelijk intensiever te gebruiken.

Tevens is de presentatie van bedrijven van belang. Dat betreft de wijze waarop deze zich aan het openbare gebied presenteren, de aansluiting op het openbare gebied en de wijze waarop met name het parkeren is opgelost. In dat verband biedt de ligging aan de A2 en A67 extra aanknopingspunten. Hier kan een stedelijke uitstraling aan Veldhoven worden gegeven, waarbij het zicht op Veldhoven zorgvuldig moet worden geregiseerd. Gedacht kan worden aan zorgvuldig ontworpen gebouwen met een goede aansluiting op het maai-veld en aan het toepassen van ruimtelijke accenten in de vorm van (clustergewijze) hoogbouw. Hierbij is het van belang dat die stedelijke uitstraling zich aan de A2 en deels aan de A67 voordoet. Bewust wordt ervoor gekozen om niet de hele zone aan de A67 hiervoor aan te wijzen; in een meer compacte opzet is het meer kansrijk. Bovendien kan dan ook recht worden gedaan aan de ligging op de overgang naar de Kempen door juist een groene uitstraling te verzorgen, met begroeide geluidswallen en zorgvuldig ingerichte randen. Op de plankaart is de zone aangegeven waar deze stedelijke uitstraling het meest wenselijk is. Letterlijk aan de andere kant van De Run, waar deze geleidelijk overgaat in Meerveldhoven, is sprake van een menging van bedrijven en woningen, als overgang naar de kleinschalige dorpsstructuur.

Onder de vlag van Brainport wordt gewerkt aan de uitwerking van een routeplan voor de ontwikkeling van een High Med Campus op en nabij het terrein van het Máxima Medisch Centrum. Het gaat om een campus die zich moet ontwikkelen tot een uniek werklandschap waar ruimte wordt geboden voor huisvesting en faciliteiten voor klinische kennis, technische wetenschap, toegepast onderzoek en medisch-technische bedrijvigheid.

Tevens doet zich een proces voor waarbij meer aandacht komt voor een verbreding van activiteiten op met name De Run. Om tevens bij te dragen aan de levendigheid en sociale cohesie op De Run zou een combinatie van voorzieningen, zoals kinderopvang, horeca en gezamenlijke faciliteiten, wenselijk kunnen zijn. Deze faciliteiten zijn thans nauwelijks aanwezig op De Run.

Bedrijventerrein De Heibloem bevindt zich in een kwetsbare bosrijke omgeving. Ruimte voor veranderingen en intensiveringen zullen moeten worden gezocht binnen de op de kaart aangegeven begrenzing, waarbij conform het bestemmingsplan enige uitbreidingsruimte naar het noordoosten is toegestaan. Hoewel de bedrijven landschappelijk goed zijn ingepast, verdient dat blijvend aandacht.

Habraken en Zandven worden ontwikkeld, waarbij de hoofdpzets nagenoeg vaststaat. Vastgehouden moet worden aan de beoogde doelgroepen, zodat een herkenbare differentiatie van de Veldhovense bedrijventerreinen ontstaat en van meet af aan dient aandacht te zijn voor de ruimtelijke uitstraling. Daarbij dient met name te worden gedacht aan de beeldkwaliteit, waarmee de profilering van het terrein wordt ondersteund. Tevens zijn goede oplossingen vereist voor het parkeren en buitenopslag. Dat moet op het eigen perceel plaatsvinden, maar dient daar goed te worden ingepast of uit het zicht te worden geplaatst. Verder dient extra aandacht te zijn voor de overgangen van privé naar openbaar. Daarnaast gaat het ook om de ruimtelijke uitstraling van de bedrijventerreinen als geheel. In beide gevallen wordt voorzien in een groene rand, waarbij bij Habraken bospercelen aan de noordkant worden toegevoegd en er aan de zuid- en westzijde extra ruimte is voor waterberging.

Externe veiligheid is een belangrijk onderwerp bij besluiten over het gebruik en de inrichting van de ruimte. Zoals al eerder genoemd, liggen om Eindhoven Airport milieuhindercontouren. Zo ligt het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Habraken deels binnen de risicocontouren, waardoor vanwege het groepsrisico de vestiging van bedrijven met een groot aantal werknemers per hectare is uitgesloten. Hiervoor gelden ook beperkingen voor de bouwhoogtes. Tevens gelden de beperkingen met betrekking tot externe veiligheid ook voor De Run in relatie tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de wegen A2 en A67. Tijdig dient rekening te worden gehouden met dit aspect.

## **O p g a v e** 9.3

De economie en werkgelegenheidsfunctie van Veldhoven moet in de toekomst worden versterkt. Ambities met betrekking tot de bedrijventerreinen zijn:

- Vasthouden aan en versterken van de segmentering van de diverse bedrijventerreinen. Op De Run gaat het primair om het versterken van de high tech- en high med-identiteit en -uitstraling, op Habraken staan (middel)grote bedrijven met een lage arbeidsdichtheid centraal, terwijl Zandven zich moet richten op kleinschalige bedrijven en het combineren van wonen en werken. De Heibloem tot slot is bedoeld voor de bestaande grootschalige bedrijvigheid in een groene setting.
- Slim en efficiënt ruimtegebruik.
- Verbeteren van de ruimtelijke structuur en de ontsluiting van De Run.
- Verbeteren van de kwaliteiten van de openbare ruimte, met een belangrijke rol voor het verminderen van de parkeerdruk op het openbare gebied.
- Verbeteren van de uitstraling van de bebouwing om ook op termijn over een aantrekkelijk vestigingsklimaat te beschikken, met bijzondere aandacht voor de beeldkwaliteit in de richting van de A2 en de A67.

## **U i t w e r k i n g** 9.4

De navolgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst te worden gerespecteerd.

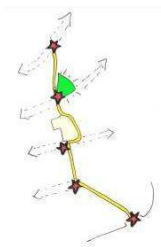
*Inrichting openbare ruimte*

- Terugdringen van de ruimtelijke impact van het parkeren, ten gunste van de betekenis van groen en water.

- Een duidelijke groenstructuur met een herkenbare inrichting en een eenduidige inrichting van de zone aan de Gender en aan de oorspronkelijke wegenstructuur.
- Groene randen behouden en versterken van De Heibloem, Habraken en Zandven.
- Eenduidige opzet van de overgangen van privé naar openbaar, passend bij de identiteit van het bedrijventerrein.
- Ruime wegprofielen met een degelijke inrichting.

#### Stedenbouwkundige kenmerken

- Nieuwe bedrijven moeten zich voegen in de profilering van de verschillende bedrijventerreinen, terwijl ook de bestaande bedrijven daarin moeten passen. Kan dit niet, dan moeten de mogelijkheden tot verplaatsing worden gezien.
- Op De Run en Habraken: grootschalige bebouwing op enige afstand tot de weg, op Zandven: kleinschalige bebouwing (bedrijfswoningen en bedrijfspanden) aan de weg en op De Heibloem; grootschalige bebouwing in een landschappelijke setting.
- Slim en efficiënt ruimtegebruik in de vorm van dubbel grondgebruik of gezamenlijke voorzieningen zoals een 'facility point' en gemeenschappelijke voorzieningen.
- Functionele indeling van de percelen met op eigen terrein parkeren (landschappelijk) ingepast en buitenopslag uit het zicht.
- Georganiseerde hoogbouw in enkele clusters in de zone aan de A2 en de A67 (accenten), waarbij extra aandacht moet worden gegeven aan de beeldkwaliteit en aan de wijze waarop die hoogbouw aansluit op het maaiveld.
- Westelijk deel van De Run aan de A67 landschappelijk ingepast, als herkenbare overgang naar de Kempen.
- Menging van kleinschalige bedrijvigheid en wonen in de zone aan de Dorpsstraat en de Provincialeweg.



# Stedelijke As

## Beschrijving <sup>10.1</sup>

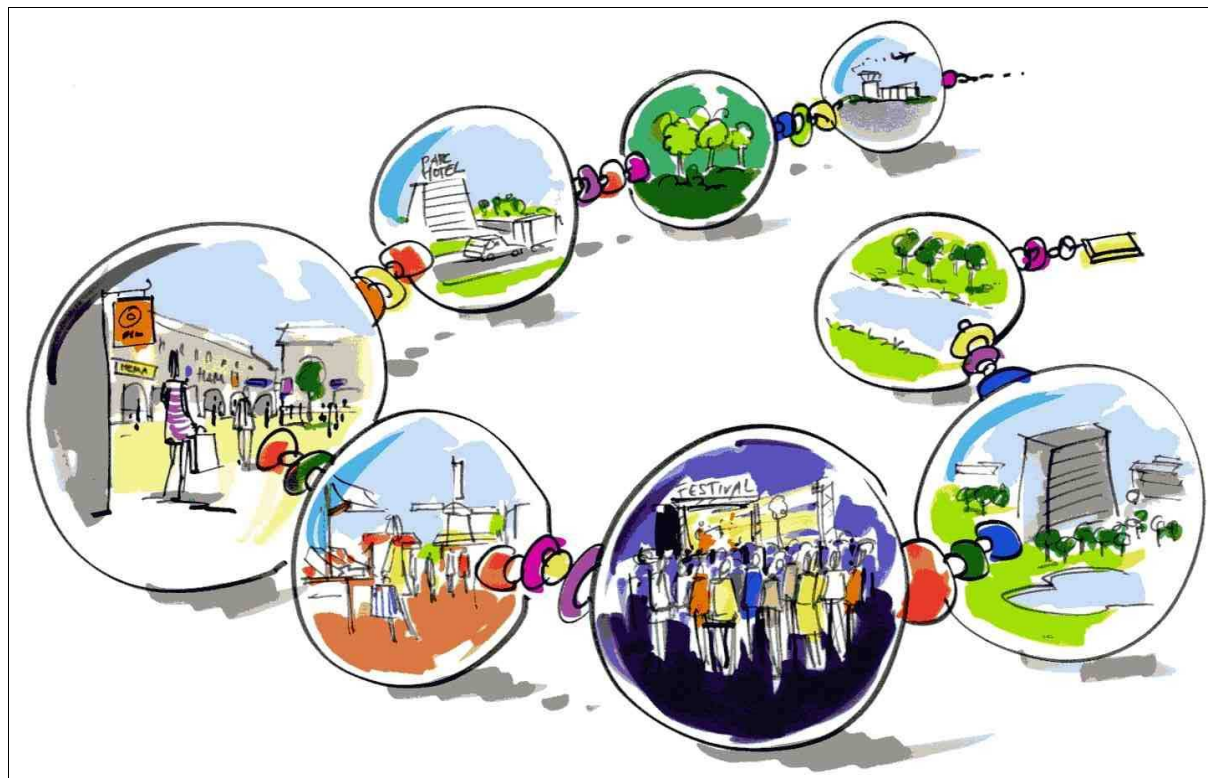
Veldhoven heeft een herkenbare opbouw, van een schil van oorspronkelijke en nieuwe dorpen met een grootschalig bedrijventerrein aan de zuidrand, waarbinnen de naoorlogse woningbouw en het centrumgebied tot stand zijn gebracht. Daarmee past Veldhoven zowel binnen de traditie van de Brabantse dorpen als binnen de traditie van de 'new towns'. Veldhoven heeft daarmee 'best of both worlds', zoals de ondertitel van de Stadsvisie uit 2005 luidt. Nu bevindt Veldhoven zich in het stadium dat het die twee werelden tot één geheel gaat smeden, tot één Veldhoven, maar met respect voor de kenmerkende ontstaansgeschiedenis en als een kwalitatieve toevoeging op het bestaande patroon. De verbindingslijn tussen Meerhoven en De Run, via de Traverse-Smelen-Heemweg-Burgemeester Van Hoofflaan-De Run, biedt daartoe uitgelezen kansen. Die lijn, de Stedelijke As, verbindt verschillende kwaliteiten van Veldhoven.

Op dit moment heeft deze lijn een sterk wisselend karakter. Op De Run wordt de weg De Run 5300 feitelijk nagenoeg geheel genegeerd door de aanliggende bedrijven. Bedrijven zijn met gesloten achter- of zijkanten naar die weg gekeerd of met anonieme functies en parkeerterreinen. Aan de Burgemeester Van Hoofflaan is sprake van een tamelijk ongestructureerde afwisseling van markante punten (met name kerken en de windmolen), wat verwaarloosd aandoende winkelstrips met bovenwoningen, eenvoudige woonbebouwing en een nieuwe invulling tussen de Lange Kruisstraat en de Zoestraat. De Heemweg vervolgens is een verkeerskundig bepaalde weg, met een HOV-route, maar met weinig relatie met de omliggende bebouwing. Dat betreft ook de onduidelijke relatie met het City Centrum, zoals dat reeds in het vorige hoofdstuk is aangegeven. Het noordelijke deel van de Heemweg is aan de oostzijde op een hoogwaardige manier begeleid met bebouwing, maar dat is (nog) niet het geval aan de westkant. Traverse-Smelen is een functionele verbinding binnen Veldhoven, waar de bus een eigen baan heeft (HOV). Het betreft een royaal wegprofiel, waarbij de schaal van de aanliggende woonbebouwing eigenlijk wat achter blijft. Nabij de kruising met de Heerbaan zijn enkele groene functies gevestigd, al wordt het zicht daarop deels weggenomen door tamelijk eenvoudige gestapelde woonbebouwing op die hoek.

## Ontwikkeling <sup>10.2</sup>

Op enkele delen wordt de Stedelijke As al begeleid door hoogwaardige bebouwing en niet-woonfuncties op de begane grond, maar dat geldt lang niet overal. Een eenduidige oriëntatie op deze as moet ervoor zorgen dat de bestaande aanliggende functies een positieve bijdrage leveren aan de as, terwijl dat op andere plekken juist door nieuwe invullingen en toevoegingen moet gebeuren. Door dat te stimuleren, ontstaat een meerwaarde voor het City Centrum, dat in sterkere mate kan profiteren van het bezoekerspotentieel vanuit het bedrijventerrein De Run en vice versa, maar ook de koppeling met Meerhoven en Eindhoven Airport leidt tot een meerwaarde voor heel Veldhoven. Daarbij biedt deze zone mogelijkheden voor het versterken van het stedelijke karakter, door de toevoeging van hoogwaardige functies met een stedelijke opzet en uitstraling. Het stedelijke karakter moet worden ondersteund met een hoogwaardige inrichting van het openbare gebied, met daarop georiënteerde functies die bijdragen aan de levendigheid van de Stedelijke As, waarbij in het bijzonder ook kan worden gedacht aan het versterken van de cultuurbeleving. Stedelijkheid staat in dit verband voor compact, meervoudig ruimtegebruik, flexibiliteit en innovatie. Daarbij zorgt dat stedelijke karak-

ter ervoor dat de druk om dat stedelijke aspect binnen de overige wijken van Veldhoven te realiseren, wordt weggenomen. Dat stelt de overige wijken in staat het ruime, groene karakter en het dorps karakter te bewaren. Dat is dus 'best of both worlds'. Hierbij ontstaat een 'parelketting' van bijzondere plekken die de diversiteit van de kwaliteiten van Veldhoven tonen. Op navolgende afbeelding is dit principe verbeeld.



Stedelijke As 'parelketting'

Het is belangrijk dat de Stedelijke As een herkenbaar begin- en eindpunt krijgt. Aan de zuidzijde zijn hiertoe mogelijkheden aan de weg De Run, waarbij dat punt tevens voor herkenbaarheid vanuit de A67 zorgt en op die manier bijdraagt aan de ruimtelijke uitstraling van bedrijventerrein De Run. Aan de noordkant kan een vergelijkbaar punt komen ter hoogte van de Meerhovendreef of Strijpsebaan. Gedacht kan worden aan gebouwde accenten, met een herkenbaar karakter, maar een dergelijke 'landmark' kan ook zeer wel worden uitgevoerd in de vorm van een markant object.

Tevens verdient de inrichting van de Stedelijke As zelf aandacht. Een continu wegprofiel moet bijdragen aan de herkenbaarheid binnen Veldhoven, zodat je altijd weet waar je bent. HOV krijgt een duidelijke plek binnen de Stedelijke As, zoals dat op het noordelijke deel reeds het geval is. Hoewel de bereikbaarheid per auto moet worden gegarandeerd, dient de ruimtelijke impact ervan te worden teruggedrongen. Dat schept naast de benodigde ruimte voor HOV ook extra ruimte voor het langzame verkeer. Daarmee ontstaan de condities voor een aantrekkelijke route, wat moet worden ondersteund met een eenduidige, hoogwaardige, stedelijke inrichting.

Verder is sprake van tamelijk anonieme gebieden aan de Stedelijke As, zoals het gebied rondom het tuincentrum aan de Polderstraat/Djept, de aansluiting van de Burgemeester Van Hoofflaan op de Heemweg, het Jongelingsveld (sportvelden van Marvilde) en de kruising met de Gender, terwijl deze alle vier onderdeel uitmaken van de groene vingers, zoals beschreven in hoofdstuk 4. Een gedeeltelijke transformatie ligt op deze

plekken voor de hand, waarmee ook deze gebieden bijdragen aan de Stedelijke As. Het nagenoeg onbebouwde gebied van Polderstraat/Djept biedt uitstekende kansen voor de realisering van een aantrekkelijk stadspark met een functie voor heel Veldhoven. Hier worden manifestaties gehouden die de hele gemeente aangaan en bijdragen aan de levendigheid en sociale binding binnen Veldhoven, in aanvulling op het meer wijkgerichte evenemententerrein in Zilverackers en groenzones in de rest van Veldhoven. Op dat stadspark is dan ook ruimte voor bebouwing die ondersteunend is aan die functie. De zichtbaarheid van dit terrein vanaf de Heerbaan en Smelen is goed, maar dat geldt niet voor het cruciale punt nabij de kruising van deze wegen. Herontwikkeling van die hoek, als onderdeel van de nadere uitwerking van het stadspark, moet worden overwogen.



Tuincentrum (Djept)

Kruising met Heemweg

Jongelingsveld

De aansluiting van de Burgemeester Van Hoofflaan op de Heemweg is een onoverzichtelijk en verwarrend deel van Veldhoven, terwijl het een cruciale plek is als raakpunt met de op te waarderen zuidelijke entree van het City Centrum (zie hoofdstuk 8). Het feit dat het tevens een onderdeel is van de recreatieve zone tussen Eindhoven en de Kempen zorgt voor unieke kansen. Gedacht kan worden aan een hoogwaardige functie, wellicht ter vervanging van de bebouwing aan De Schimmerik, met een horecafunctie of sociaal-culturele functie.

Verder dient ook het Jongelingsveld meer bij de Stedelijke As te worden betrokken, aangezien het momenteel erg in zichzelf is gekeerd. Entrees en (nieuwe) publiekgerichte onderdelen van dat sportterrein zullen een positieve bijdrage leveren aan dit deel van de Stedelijke As, in combinatie met het opwaarderen van het gebied nabij de windmolen. Daarmee wordt ook de betekenis van deze korte 'groene vinger' verder vormgegeven.

Reeds in hoofdstuk 9 Bedrijventerreinen is opgemerkt dat de groenzone aan de Gender wat meer mag worden geprofileerd. In het bijzonder geldt dat voor de plek waar deze de Stedelijke As kruist. Extra inspanningen, met aandacht voor de betreedbaarheid en een publiekgerichte invulling, zijn hier vereist. Dat dient te worden ondersteund door entrees van de aanliggende functies, waaronder ook het MMC. De laatstgenoemde voorziening, waar dagelijks heel veel mensen bijeenkomen; patiënten, personeel en bezoekers, zal een prachtig bronpunt van de Stedelijke As zijn, maar dan dient het MMC zich wel meer op die as te richten zonder een ruimtelijke barrière van geparkeerde auto's.

Voorst is het van belang dat de bestaande en nieuwe aanliggende functies in sterkere mate gaan bijdragen aan de attractiviteit van de Stedelijke As. Dat begint (of eindigt) op De Run waar de entrees naar de gelijknamige weg moeten worden gericht, waaronder ook het hiervoor genoemde MMC. Verder zou de Burgemeester Van Hoofflaan, waaraan al niet-woonfuncties zijn geconcentreerd, in sterkere mate als een aanloopstraat naar het City Centrum kunnen dienen, zoals ook bedoeld in de detailhandelsstructuurvisie. Nieuwe functies met een frisse uitstraling kunnen de bestaande diskwaliteiten opheffen. Aan het deel Traverse-Smelen zijn de

ruimtelijke mogelijkheden voor een opwaardering van de aanliggende bebouwing gering, aangezien die bebouwing pas recent is gerealiseerd, maar als zich de kans voordoet, door herontwikkeling, dan dient de kans te worden gegrepen om een hoogwaardiger, meer stedelijke uitstraling te bereiken. Dat kan gepaard gaan met wat hogere bebouwing, naar gelang de mogelijkheden van de plek. Dat is bijvoorbeeld het geval op het te realiseren stadspark, waar ook ruimte is voor ondersteunende bebouwing.



Vrijstaande panden

De Run 5300

Tuincentrum Veldhoven

## Opgave 10.3

De ruimtelijke structuur van Veldhoven dient te worden versterkt. De ambities met betrekking tot de Stedelijke As zijn:

- het verschaffen van een stedelijke identiteit aan de verbindinglijn tussen De Run en Meerhoven, met (hoog)stedelijke voorzieningen en bebouwing;
- accentueren van de begin- en eindpunten van de Stedelijke As;
- verbijzonderingen ter plaatse van de kruisingen met de 'groene vingers';
- terugdringen van de dominante rol van het autoverkeer en extra ruimte voor openbaar vervoer (HOV) en langzaam verkeer;
- het realiseren van een stadspark.

## Uitwerking 10.4

De navolgende aspecten van de inrichting van de openbare ruimte en de stedenbouwkundige kenmerken dienen ook in de toekomst te worden gerespecteerd.

### Inrichting openbare ruimte

- Een herkenbare eenduidige, hoogwaardige, stedelijke inrichting van het stedelijke openbare gebied met het gebruik van hoogwaardige materialen.
- Herkenbaar vormgegeven entrees van de aanliggende functies, bijvoorbeeld met een eigen stoepje.
- Goed en veilig bereikbare HOV-haltes.
- Comfortabele ruimtes voor het langzaam verkeer, met zo min mogelijk obstakels en zonder onderbrekingen.

### Stedenbouwkundige kenmerken

- Zorgvuldig vormgegeven bebouwing met een aantrekkelijke plint (begane grondlaag) met functies die een bijdrage leveren aan de levendigheid van de as en met extra aandacht voor cultuurbeleving.



- Optimaliseren van de oriëntatie van de bestaande en nieuwe aanliggende functies op de Stedelijke As.
- Verbijzondering van de kruisingen tussen de groene structuren en de Stedelijke As, met bijzondere publiekgerichte functies die bijdragen aan de levendigheid van de Stedelijke As. Daarbij gaat het om de toevoeging van hoogwaardige ruimten: een stadspark ter hoogte van de Polderstraat/Djept, versterking van de recreatieve zone ter hoogte van de Bossebaan met ruimte voor horeca en sociaal-culturele voorzieningen, publiekgerichte voorzieningen bij het Jongelingsveld (Marvildeterrein) en publiekgerichte invulling van de kruising met de Gender.
- Opzet van de Burgemeester Van Hoofflaan als een aanloopstraat naar het City Centrum met ruimte voor kleinschalige detailhandel, (zakelijke) dienstverlening en doelgerichte winkels.



## **Inleiding** 11.1

In de voorgaande hoofdstukken is een groot aantal ruimtelijke opgaven geformuleerd waarmee Veldhoven in de toekomst kan worden versterkt. Deze opgaven vragen nog om een verdere ruimtelijke uitwerking, waarna ze dan ook echt kunnen worden gerealiseerd. Hiervoor is het nodig inzicht te krijgen of de plannen ook financieel uitvoerbaar zijn. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) vraagt speciale aandacht voor die financiële uitvoerbaarheid, conform artikel 6.13, lid 7. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de manier waarop de gemeente Veldhoven hieraan invulling wil geven.

Na een korte introductie van de context wordt in dit hoofdstuk ingegaan op het fenomeen bovenwijkse voorzieningen. Vervolgens is een overzicht opgenomen van de projectlocaties, dan wel projecttypen van de gemeente Veldhoven zoals die anno 2008 zijn voorzien. Daarna wordt ingegaan op het verhalen van kosten die door de gemeente worden gemaakt bij de uitvoering van de structuurvisie. Dat betreft een overzicht van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen, inclusief de bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

## **Context** 11.2

De gemeente Veldhoven wenst de kosten van bovenwijkse voorzieningen geheel of gedeeltelijk te verhalen uit de grondexploitaties van de voorgenomen projecten. Bovenwijkse kosten kunnen in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een onderdeel van de gronduitgifte of als fondsbijdrage op basis van een exploitatieplan. Voor het laatstgenoemde geldt de voorwaarde dat een structuurvisie is vastgesteld die als basis dient voor het exploitatieplan bij een bestemmingsplan. In een dergelijk exploitatieplan zijn de aanwijzingen opgenomen over de fondsbijdrage en bestedingen uit dit fonds. Anders gesteld: om een fondsbijdrage te mogen verlangen voor bovenwijkse voorzieningen moet in de structuurvisie worden aangegeven van welke projectlocaties een bijdrage wordt verlangd.

Bovenwijkse kosten kunnen (gedeeltelijk) worden verhaald middels een (verhaal)overeenkomst waarin opgenomen een fondsbijdrage in een exploitatieplan. Om deze kosten in de exploitatieopzet van een exploitatieplan te kunnen opnemen, is een structuurvisie van belang waarin de relatie met de projecten en aanwijzingen voor de bestedingen van het fonds zijn opgenomen. De voorliggende structuurvisie voorziet daarin, op hoofdlijnen, passend bij het niveau van een structuurvisie. Slechts wanneer aan dit vereiste ex artikel 6.13, lid 7 Wro is voldaan, kan publiekrechtelijk de fondsbijdrage via vergunningsvoorschriften worden afgedwongen. Dit instrument is de bestuursrechtelijke 'stok achter de deur' om free-riding, het opzettelijk ontwijken van kostenverhaal, tegen te gaan. Daarnaast kan een anterieure overeenkomst worden aangegaan, waarbij het exploitatieplan in acht dient te worden genomen.

Als de gemeente (een deel van) de gronden niet kan aankopen om zelf te ontwikkelen, omdat de eigenaren het willen ontwikkelen, zal de gemeente de door haar te maken kosten verhalen op deze partijen. De gemeente is op basis van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling Grondexploitatie, verplicht kosten te verhalen indien particulieren zelf gronden willen ontwikkelen. Voor de volledigheid moet worden vermeld dat in het geval van gronduitgifte door de gemeente (100% anderszins verzekerd) of het sluiten van een 100% kosten-

dekkende anterieure overeenkomst<sup>1</sup> met een particuliere ontwikkelaar, het belang van de structuurvisie gering is. Slechts in die gevallen dat een gemeente overgaat tot het vaststellen van een exploitatieplan, en daarmee het 'stok achter de deur-principe' laat ontstaan, dient de structuurvisie samen met de Nota Bovenwijkse Voorzieningen als grondslag voor het verhaal van bovenplanse kosten. In die nota wordt de bijdrage per projectlocatie gegeven. Dankzij een periodieke actualisering van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen kan nauwgezet worden ingesprongen op de actuele ontwikkelingen.

## **Bovenwijkse voorziening** 11.3

Een bovenwijkse voorziening is een voorziening die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer exploitatiegebieden. Het gaat hierbij om investeringen die het belang van een plangebied geheel of gedeeltelijk overstijgen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kosten voor bovenwijkse voorzieningen en een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen. De bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen is lastig middels een exploitatieplan te onderbouwen, omdat de investeringen in dit kader moeilijk zijn aan te duiden. De kosten voor bovenwijkse voorzieningen zijn wel makkelijk te onderbouwen en toe te rekenen aan de diverse exploitatieplannen. Voorbeelden van bovenwijkse kostenposten zijn:

- aanlegkosten van ontsluitingswegen, civiel- of cultuurtechnische kunstwerken of inpassingsmaatregelen, parkeervoorzieningen et cetera;
- kosten voor het verplaatsen c.q. aanleggen van groen, Ecologische Hoofdstructuur, inpassen c.q. verplaatsen van monumenten of archeologische vondsten, waterbuffering et cetera;
- kosten voor negatief externe effecten, zoals planschade en procedurekosten, kosten als gevolg van het aanscherpen van milieuvergunningsvoorschriften of het verleggen of afkopen van hindercirkels.

Om te bepalen in welke mate bovenwijkse kosten aan het project kunnen worden toegeschreven, zijn de volgende criteria van toepassing<sup>2</sup>:

1. Profijt: de grondexploitatie moet nut ondervinden van de te treffen voorzieningen en maatregelen. Veelal betreft het fysiek nut voor het exploitatiegebied. Bij maatregelen zoals het opheffen van stankcirkels en bij compensatie buiten het gebied schuilt het profijt in het feit dat dankzij deze ingrepen een groter gebied kan worden ontwikkeld.
2. Toerekenbaarheid: er bestaat een causaal verband (de kosten zouden niet worden gemaakt zonder het plan), of de kosten worden mede gemaakt ten behoeve van het plan. Kosten die op een andere grondslag worden gefinancierd, zijn niet toerekenbaar. Dergelijke kosten doen zich onder andere voor bij nutsvoorzieningen voor gas, water en elektra en bij gebouwde parkeervoorzieningen.
3. Proportionaliteit: als meerdere locaties profijt hebben van een voorziening worden de kosten naar rato verdeeld; naarmate een locatie er meer profijt van heeft, draagt deze meer bij aan de kosten.

Hoe directer de kosten van de voorziening geldt voor het plangebied, des te groter de dekking uit de betreffende grondexploitatie kan zijn. Hoe groter het algemene belang, des te groter de dekking uit de andere 'fondsen' kan zijn. De nadere uitwerking en toerekening hiervan is te vinden in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen. Aan de hand van de hiervoor gegeven criteria zal de hoogte van de fondsbijdrage per project in een matrix worden bepaald. Deze matrix zal worden opgenomen in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen.

<sup>1</sup> Overeenkomst tussen gemeente en particuliere eigenaar over grondexploitatie, gesloten vóór de vaststelling van een planologische maatregel.

<sup>2</sup> Tweede Kamer der Staten-Generaal, vergaderjaar 2004-2005, kamerstuk 30218 nummer 3, pagina 23.

## Projecten overzicht <sup>11.4</sup>

Voor de toerekening van de kosten zal in de bedoelde matrix een overzicht van de projecten, zoals die eind 2008 bekend zijn, worden opgenomen.

Tabel 1. Projecten (stand van zaken eind 2008)

	Project
1	City Centrum, lijnen en pleinen
2	Winkelcentrum Mira en Winkelcentrum Heikant
3	Inbreidingslocaties woningbouw: Slot-oost, terrein Vale-de Noo (Peter Zuidlaan) en PWA-locatie
4	Woningbouwlocaties Zilverackers
5	Brede scholen
6	Ontwikkelingslocatie sportveld Jongelingsveld (Marvilde) en Djept in kader Stedelijke As
7	Ontwikkeling bedrijventerrein De Run 1000, 2000, rand 4000, 7000 en MMC
8	Ontwikkeling verlengde Plank (kantoren, woongerelateerde bedrijven)
9	Ontwikkeling Oerle Noord West (groengerelateerde bedrijven)
10	Uitbreiding Papegaaienpark
11	Diverse locaties bedrijvigheid in woonomgeving en kleinschalige woonontwikkelingen
12	Natuurontwikkeling Veldhoven-Zuid (Dommeldal en andere)

## Kosten voor bovenwijkse voorzieningen <sup>11.5</sup>

In de voorliggende Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven zijn ambities uitgesproken die op enig moment kunnen worden gerealiseerd. Zoals reeds vermeld, zal in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen een matrix van projecten en kosten nader worden uitgewerkt.

De kosten voor deze bovenwijkse voorzieningen zullen op basis van het artikel 6.13, lid 1 tot en met lid 6 Wro naar evenredigheid worden verhaald. Ook bij bovenwijkse kosten die (nog) niet in de Nota Bovenwijkse Voorzieningen zijn opgenomen, zijn de criteria van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit van toepassing, in geval een exploitatieplan wordt vastgesteld. Bij een te ruime toedeling loopt het exploitatieplan gevaar en daarmee ook het bijbehorende bestemmingsplan. Er zal dan ook onderscheid worden gemaakt tussen de bovenwijkse voorzieningen en de bijdrage aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Navolgende opsomming is een lijst waarbij dit onderscheid nog niet is gemaakt.

### Buitengebied

- Uitvoering natuurprojecten (waaronder de Natte natuurparel)
- Versterken Boszones
- Optimalisering agrarische betekenis in de landbouwzone
- Kleinschalige recreatieve voorzieningen in de recreatiezone
- Verbeteren van het netwerk van recreatieve routes
- Optimaliseren informatievoorzieningen en verwijzingen
- Opwaarderen bestaande infrastructuur inclusief onverharde paden voorzover noodzakelijk voor het functioneren van bestaande functies in het buitengebied
- Uitkopen van hindercirkels om ontwikkelingen mogelijk te maken
- Compensatie van natuurwaarden

### Groenstructuur

- Opwaarderen groene hoofdstructuur ('groene vingers'), waaronder de inrichting van de recreatieve zone
- Versterken ruimtelijke verbindingen tussen de groene vingers
- Beheermaatregelen groengebieden, gericht op een eenduidiger opzet en inrichting
- Beheermaatregelen laanstructuren
- Realisering stadspark
- Realisering evenemententerrein in Zilverackers
- De kosten voor een groene inpassing van de stedelijke uitingen

### Verkeersstructuur

- Afronding hoofdwegenstructuur (met name de Zilverbaan), inclusief aansluiting op de A67
- Inpassingsmaatregelen bij de Zilverbaan
- Realisering transferium
- Aanvullen langzaamverkeersstructuur binnen de bebouwde kom en tussen de bebouwde kom en het buitengebied
- Dorpse inrichting van de oorspronkelijke dorpswegen (historische structuren) met natuurlijke materialen
- Gebiedseigen verkeersoplossingen van de overige wegen
- Maatregelen om de ruimtelijke verbindingen aan weerszijden van hoofdwegen, zoals de Heerbaan, te verbeteren
- Overige in het uitvoeringsplan Verkeerscirculatieplan genoemde investeringsprojecten

### Dorpsstructuur

- Dorpse inrichting openbare ruimte, met natuurlijke materialen
- De kosten van het verplaatsen van (milieu)hinderlijke bedrijven
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van Zilverackers en het terrein voor de groengerelateerde activiteiten

### Planmatige uitbreidingen

- Kleinschalige aanpassingen van de stedenbouwkundige structuur ter verbetering van de leefbaarheid
- De kosten van het opwaarderen van voorzieningencentra en scholenlocaties

### City Centrum

- Stedenbouwkundige afrondingen van het City Centrum
- Versterken entrees (noord en zuid) en toegangen (oost en west)
- Kosten voor een hoogwaardige inrichting van het openbare gebied en voor een opwaardering van de onoverdekte passage
- Opwaardering bovenwoningen Meiveld

### Bedrijventerreinen

- De kosten van het verplaatsen van bedrijven, in verband met de beoogde segmentering/profilering
- Realisering gezamenlijke voorzieningen
- Georganiseerde hoogbouw, met hoge kwaliteit
- Beeldkwaliteit naar rijkswegen A2 en A67

- Groene aankleding en erfafscheidingen

#### Stedelijke As

- Hoogwaardige inrichting openbare ruimte
- Versterken van entrees en oriëntatie van aanliggende functies
- Realisering stadspark, met mogelijkheden voor Veldhovense evenementen
- Activiteiten (horeca, cultuur) bij de kruising met de Bossebaan
- Ontwikkeling (deel van de) locatie Jongelingsveld/Marvilde

Daarnaast zijn er meer algemene bovenwijkse voorzieningen die (nog) niet in Nota Bovenwijkse Voorzieningen zijn opgenomen, zoals:

- de kosten voor het opstellen van plannen;
- de kosten voor het (laten) uitvoeren van onderzoeken;
- de kosten om vervuilde gronden te saneren;
- schadevergoedingen die als gevolg van de visie kunnen ontstaan;
- afdrachten aan het gemeentelijke fonds Bovenwijkse Voorzieningen en aan het regionale fonds;
- de rentekosten over gedane investeringen;
- kostenposten die bij het opstellen van de visie nog niet bekend waren.





# B i j l a g e n



## Bijlage 1. Kenmerken dorps en stedelijk

	<b>Dorps</b>	<b>Stedelijk</b>
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"><li>- Kleinschalig</li><li>- Verspringende rooilijn</li><li>- Diversiteit bebouwing</li><li>- Organisch gegroeid</li><li>- Geleidelijke overgangen</li><li>- Gebouwen georiënteerd op punt (kerk, muziektent)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grootschalig</li><li>- Aaneengesloten rooilijnen</li><li>- Grotere massa's, minder detailniveau</li><li>- Ontworpen</li><li>- Harde overgang centrum – wijk</li><li>- Gebouwen georiënteerd op straat</li></ul>
Functies	<ul style="list-style-type: none"><li>- Menging functies (wonen, werken, detailhandel)</li><li>- Kleinschalige voorzieningen (detailhandel/bedrijvigheid)</li><li>- Eigen ondernemerschap, buurtsuper</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Functies gescheiden (homogene gebieden)</li><li>- Bovenwijkse voorzieningen</li><li>- Veel winkelketens</li></ul>
Verkeer	<ul style="list-style-type: none"><li>- Menging verkeersoorten</li><li>- Veel verkeer door centrum</li><li>- Centrum is centraal gelegen</li><li>- Smalle, kronkelende straten</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Scheiding van verkeersoorten</li><li>- Voetgangers in centrum, fiets/auto aan de rand</li><li>- Centrum ligt aan randweg</li><li>- Brede hoofdwegen</li></ul>
Sfeer	<ul style="list-style-type: none"><li>- 'Ons kent ons'</li><li>- Rommelig maar knus</li><li>- Stenige openbare ruimte</li><li>- Zorgvuldige inrichting openbare ruimte</li><li>- Klinkerbestrating</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Culturele ontmoetingsplaats</li><li>- Strak en geordend</li><li>- Groene (speel)veldjes</li><li>- Profileren ten opzichte van omgeving</li><li>- Asfalt</li></ul>



## **Bijlage 2. Water**

Water vormt een aandachtspunt in de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven. Veldhoven is ontstaan op de vlakte tussen de beekdalen. Water is dan ook een belangrijk onderdeel bij planvorming en invulling van projecten. Water is hierbij veelal richtinggevend.

### **Huidig watersysteem**

#### **O p p e r v l a k t e w a t e r**

Veldhoven heeft binnen het bebouwde gebied relatief weinig oppervlaktewater. Naast de gemeentelijke bermsloten (ten behoeve van de afwatering van diverse wegen) zijn de Gender en de Rundgraaf aanwezig. Beide watergangen bevinden zich zowel binnen als buiten het bebouwde gebied.

De Gender is een ruimtelijk onderdeel van onder andere de wijk De Pegbroeken, waar de watergang gedeeltelijk is te zien. De watergang de Rundgraaf staat gedurende een groot gedeelte van het jaar droog. Beide watergangen hebben voor het waterschap geen natuurfunctie, maar wel een afvoerfunctie.

Buiten het bebouwd gebied zijn in de gemeente Veldhoven meerdere oppervlaktewateren te vinden. Het betreft de Dommel, de Run, de Vlasroot, de Poelenloop of Rijt, de Bruggenrijt, het Strandbad 't Witven, visvijvers De Kempense Plassen en de vijvers bij Kindertehuis De Sprankel.

#### **G r o n d w a t e r**

De gemeente Veldhoven kent relatief weinig problemen met het grondwatersysteem. De gemeente Veldhoven kent een wisselend grondbeeld. Door het overwegend voorkomen van redelijk doorlatende zandgronden kan regenwater goed worden aangevuld aan het grondwater. Op veel plaatsen vormen leemlagen een belemmering voor infiltratie van regenwater, hiermee moet altijd rekening worden gehouden. De gemeente is bezig met het implementeren van een peilbuizenmeetnet. Dit meetnet kan worden gebruikt bij het toekomstige bouwrijp maken van industrieterreinen of woongebieden. De gemeten grondwaterstanden geven een goed beeld van de fluctuaties van de grondwaterstand binnen een plangebied. Daarnaast kunnen gemeenten grondwaterstanden gebruiken bij het beoordelen van eventuele grondwateroverlastsituaties.

### **Toekomstig watersysteem**

In de toekomst wordt gestreefd naar 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, ecologische en economische benaderingen en met inbegrip van ruimtelijke ordeningsvraagstukken, waarbij het watersysteem centraal staat. Uitgangspunt is steeds dat het watersysteem duurzaam dient te zijn. Daarnaast dient te worden gestreefd naar een multifunctioneel watersysteem. Water geldt hierbij als ordenend principe en risico's ten aanzien van het watersysteem worden beperkt. De economische en ecologische ontwikkelingen zijn met elkaar in evenwicht.

De gemeente hanteert de volgende acht streefbeelden:

1. water vasthouden;
2. water als (mede)ordenend principe;
3. waterkwaliteit;
4. waterketen;

5. landschap, natuur, ecologie en recreatie;
6. beperken van wateroverlast;
7. betrokkenheid inwoners en belevingswaarde van water;
8. waarborgen kwaliteit watersysteem; beheer en onderhoud.

Tevens zullen vanuit de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven de nodige aanpassingen plaatsvinden aan de Rundgraaf en de Gender, aangezien deze momenteel alleen een afvoerfunctie vervullen. Het doel is het meer beleefbaar maken van de beken voor de inwoners van Veldhoven, overeenkomstig met het hiervoor genoemde zevende streefbeeld.

#### Natte natuurparels

Het Dommeldal inclusief de Vlasroot en het gebied bij Klein/Groot Goor bij De Run zijn voor een groot deel aangewezen als 'natte natuurparel' door de provincie. Rond deze kwetsbare gebieden van bovenregionaal belang is een beschermingszone van circa 500 m gelegd. In de natte natuurparels geldt dat de ontwikkeling van natuurwaarden voorop staat. Om deze reden is hier een 'nee, tenzij'-principe van kracht. In deze beschermingszones zijn activiteiten die een nadelig effect hebben op het grondwatersysteem in de natte natuurparels niet toegestaan. Hierbij moeten intensieve, wateronttrekkende landbouwfuncties worden geweerd en extensieve landbouwfuncties moeten worden gestimuleerd. Tevens is uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag uitgesloten, afgezien van de aanleg van (fysieke) aanpassingen.

# Colofon

## **Opdrachtgever**

Gemeente Veldhoven

Contactpersoon:

De heer ir. M.F.M. Bovens

b&a consulting

Contactpersoon:

De heer drs. H. de Gucht

## **Rapport**

BügelHajema Adviseurs

## **Fotografie**

BügelHajema Adviseurs

## **Projectleiding**

De heer ing. H.J.M. van Arendonk

BügelHajema Adviseurs

## **Supervisie**

De heer J.B.M.J. Verbruggen

BügelHajema Adviseurs

## **Projectnummer**

273.00.01.10.00

BügelHajema Adviseurs bv

Bureau voor Ruimtelijke

Ordering en Milieu BNSP

Utrechtseweg 7

Postbus 2153

3800 CD Amersfoort

Telefoon: (033) 465 65 45

Telefax: (033) 461 14 11

E-mail:

amersfoort@bugelhajema.nl

www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort