

# GEBIEDSVISIE HOOGACKERS



**Gemeente Veldhoven**  
**15 november, versie 6**

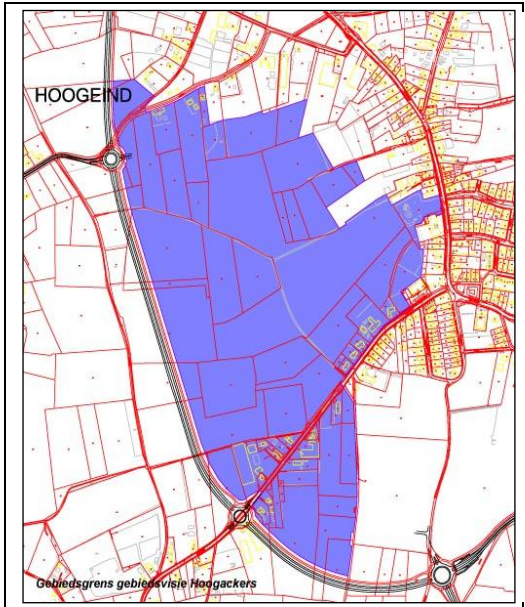
# Inhoudsopgave Gebiedsvisie Hoogackers

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1. Aanleiding. ....	3
1.2. Context .....	3
<b>2. Beleidskader</b> .....	<b>4</b>
2.1. Nationaal ruimtelijk beleid .....	4
2.2. Provinciaal ruimtelijk beleid .....	4
2.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .....	4
2.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 .....	5
2.3. Gemeentelijk ruimtelijk beleid .....	6
2.3.1. Structuurvisie Zilverackers.....	6
2.3.2. Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven (2009).....	7
2.3.3. Gebiedsvisie landschap Zilverackers (2009) .....	9
2.3.4. Vigerend bestemmingsplan .....	10
2.3.5. Belemmeringen omgeving .....	10
<b>3. Beschrijving bestaande situatie</b> .....	<b>11</b>
3.1 Landschap en natuur.....	11
3.2 Bebouwingsstructuur .....	12
3.3 Functionele structuur (agrarisch, bedrijven, recreatie, detailhandel, wonen).....	13
3.4 Verkeer en ontsluiting .....	14
<b>4. Programma van eisen</b> .....	<b>15</b>
4.1 Landschap en natuur.....	10
4.2 Bebouwingsstructuur .....	10
4.3 Functionele structuur .....	10
<b>5. Ontwikkelingen</b> .....	<b>16</b>
5.1 Functie en status .....	16
5.2 Ruimtelijk casco .....	16
5.3 Programma .....	18
5.4 Beeldkwaliteit en duurzaamheid .....	19
5.4.1 Bebouwing.....	19
5.4.2 Openbare ruimte .....	20
5.4.3 Overgang privé-openbaar .....	21
<b>6. Vervolgstappen</b> .....	<b>23</b>
6.1. Financiën.....	23
6.2. Communicatie naar betrokkenen .....	23
6.3. Juridische regeling .....	23

# 1. Inleiding

## Aanleiding

De voorliggende gebiedsvisie beschrijft de mogelijke ontwikkeling van het gebied Hoogackers. Dit gebied ligt ten westen van de kern Oerle en ten oosten van de toekomstige Verlengde Oersebaan.



*Gebiedsgrens gebiedsvisie Hoogackers*

De gebiedsvisie geeft richting aan de gewenste ontwikkelingen en vormt de basis voor de gemeentelijke visie. Met de ontwerp gebiedsvisie zijn betrokkenen geconsulteerd over haalbaarheid, kansen en knelpunten. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in deze definitieve gebiedsvisie en zullen verder worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan. De juridische verankering vindt daarna plaats in een nieuw bestemmingsplan en een exploitatieplan.

Veldhoven heeft de ambitie om elke nieuwe gebiedsontwikkeling duurzaam en bij voorkeur volgens 'cradle to cradle' principes uit te werken. Dit betekent niet alleen ambities voor de nieuwe bedrijfsgebouwen in Hoogackers, maar ook ambities om de natuur en de biodiversiteit te versterken en de nieuwe ontwikkelingen hierin op een natuurlijke wijze in te passen.

## Context

Rondom Hoogackers vinden de volgende ontwikkelingen plaats:

- a. Langs de westelijke grens van Hoogackers wordt de Verlengde Oersebaan aangelegd. Naar verwachting wordt medio 2012 gestart.
- b. Oerle- Zuid: grote nieuwbouwlocatie. Hiervoor is het bestemmingsplan op 17 mei 2011 door de gemeenteraad van Veldhoven vastgesteld. Dit betreft de realisatie van ongeveer 300 woningen en appartementen.
- c. Daarnaast is het zo dat Hoogackers onderdeel uitmaakt van de uitbreidingslocatie Zilverackers, ten westen van Veldhoven.

In verband met de vele ontwikkelingen rond Oerle, wordt er een Integraal DorpsOntwikkelingsPlan opgesteld. De opgave voor de toekomst is om alle (huidige en toekomstige) buurten en mensen die er wonen te blijven binden aan Oerle. Deze hoofdoopgave bestaat uit drie hieraan gelieerde hoofddoelen:

- Behoud van de historie en het authentieke centrum;
- Stimuleren van de saamhorigheid;
- Streven naar een mooi en toegankelijk buitengebied.

Bij het ontwikkelen van het iDOP zijn een groot aantal partijen betrokken waaronder Provincie Noord-Brabant, Boven-Dommel, SRE, Rabobank Oerle-Wintelre, Ondernemers, Wijkplatform maar vooral de bewoners uit Oerle.

## **2. Beleidskader**

### **2.1. Nationaal ruimtelijk beleid**

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

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
4. veiligheid (voorkoming van rampen).

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

'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgen creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Het voornemen waarin voorliggende gebiedsvisie op gericht is, past binnen de doelstellingen van de nota Ruimte.

### **2.2. Provinciaal ruimtelijk beleid**

#### **2.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Provinciale Staten van provincie Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld, waarin het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) wordt beschreven. De structuurvisie is zelfbindend en geeft voor de opgenomen beleidsonderdelen het provinciale belang aan. De wijze waarop de provincie deze belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen (o.a. via de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011) en stimuleren. De SVRO is een strategisch plan voor de fysieke leefomgeving.

Een van de principes van de Structuurvisie is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel van het principe zorgvuldig ruimtegebruik is zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Als desondanks toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan moeten ruimtelijke ontwikkelingen de natuurlijke basis van het landschap respecteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen, gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

De provincie onderscheidt in de SVRO vier robuuste structuren:

- De groenblauwe structuur, waarin de natuurterreinen, landbouwgebieden met natuur- en landschapswaarden en waterbergingsgebieden in één samenhangende aangesloten structuur zijn ondergebracht.
- De agrarische structuur: die bestaat uit de agrarische productieruimte zoals landbouwontwikkelingsgebieden, glastuinbouwvestigingsgebieden en boomteeltgebieden en die delen van het buitengebied waar de landbouw leidend is. Binnen de agrarische structuur onderscheidt de provincie twee ontwikkelingsperspectieven: gemengd agrarisch gebied en zoekruimte primair agrarisch gebied.
- De stedelijke structuur: die bestaat uit samenhangende stedelijke concentraties voor wonen, werken en voorzieningen.
- De infrastructuur: die bestaat uit onder meer het hoofdwegennet, het spoornetwerk, vaarwegennetwerk, vliegveld Eindhoven en vooral de (multimodale) knopen in die netwerken.

Samen vormen deze robuuste structuren de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gebied



van Hoogackers is gelegen in de stedelijke structuur, met de nadere aanduidingen 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'.  
De kaartelementen uit deze structuurkaart zijn bewust grootschalig (abstract) weergegeven.

### *Samenvattend*

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is toegepast in de ontwikkeling van de plannen voor Zilverackers, waaronder deze uitbreiding in Hoogackers. In het Masterplan Veldhoven-West, de Structuurvisie Zilverackers en de gebiedsvisie landschap Zilverackers is aangegeven hoe de ontwikkeling van woningen, nieuwe infrastructuur en voorzieningen gepaard gaat met het geven van een impuls aan het landschap in en rondom het plangebied (zie ook het gestelde in paragraaf 2.3).

In onder andere de MER Veldhoven-West, de regionale plannen (Regionaal Structuurplan, Uitwerkingsplan streekplan) en de MER gekoppeld aan de locatiekeuze voor woningbouw en bedrijventerreinen in het westelijk deel van de stadsregio Eindhoven-Helmond (MER WEST), is beschreven waarom nieuw ruimtebeslag nodig is en hoe is gekomen tot deze locatiekeuze, rekening houdend met de kwaliteiten en waarden in het buitengebied. De ontwikkeling van Hoogackers past binnen de structuren zoals weergegeven in de SVRO.

### **2.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011**

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie.

Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening.

Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De Verordening ruimte Noord-Brabant is op 1 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening spelen de volgende thema's een rol:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit
- Stedelijke ontwikkeling
- Cultuurhistorie
- Ontwikkeling intensieve veehouderij
- Water
- Natuur en landschap
- Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines

De eerste drie thema's zijn van toepassing op het plangebied. Uit de themakaart Stedelijke ontwikkeling blijkt dat het plangebied is aangeduid als zoekgebied stedelijke ontwikkeling met de nadere aanduiding 'gebied integratie stad-land'. Binnen deze aanduiding is volgens het bepaalde van de Verordening een stedelijke ontwikkeling mogelijk mits dit in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groen en blauwe landschapsontwikkeling en het geen betrekking heeft op een te ontwikkelen bedrijventerrein. Verder wordt als eis gesteld dat bij de stedelijke ontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving, waaronder de ontwikkeling van een groene geleiding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. De kwaliteitsverbetering zal in het verdere traject vastgelegd moeten worden.

Verder is het plangebied volgens de themakaart 'cultuurhistorie' aangewezen als 'cultuurhistorische vlakken'. Volgens het bepaalde in de Verordening betekent dit dat het nog op te stellen bestemmingsplan regels dient te stellen ten aanzien van de bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. In dit gebied gaat het om de aanwezige "bolle akker" en de daaraan liggende zandpaden, de zogenaamde "kerkepaden" met een grote cultuurhistorische betekenis.

### *Samenvattend*

Volgens het gestelde in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 behoort een ontwikkeling binnen Hoogackers tot de mogelijkheden. Voorliggende gebiedsvisie biedt immers de basis om ook aan de gestelde voorwaarden invulling te geven en in lijn met het gestelde in het provinciaal ruimtelijk beleid het gebied te ontwikkelen. Zo wordt in hoofdstuk 5 van voorliggende gebiedsvisie uitgebreid ingegaan op de stedelijke uitbreiding in combinatie met een landschappelijke verbetering van het te ontwikkelen gebied. Juist door in te zetten op het behouden én versterken van de landschappelijke waarden in Hoogackers, het behouden van de openheid en in te zetten op een verdere recreatieve ontwikkeling in het gebied, wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit.

Doordat de totale ontwikkeling zoals beschreven in voorliggende gebiedsvisie gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1, sub 73 van de Verordening ruimte en uit voorliggende gebiedsvisie volgt dat aan de gestelde voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.4 van de Verordening ruimte wordt voldaan, kan geoordeeld worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met de Verordening.

## **2.3. Gemeentelijk ruimtelijk beleid**

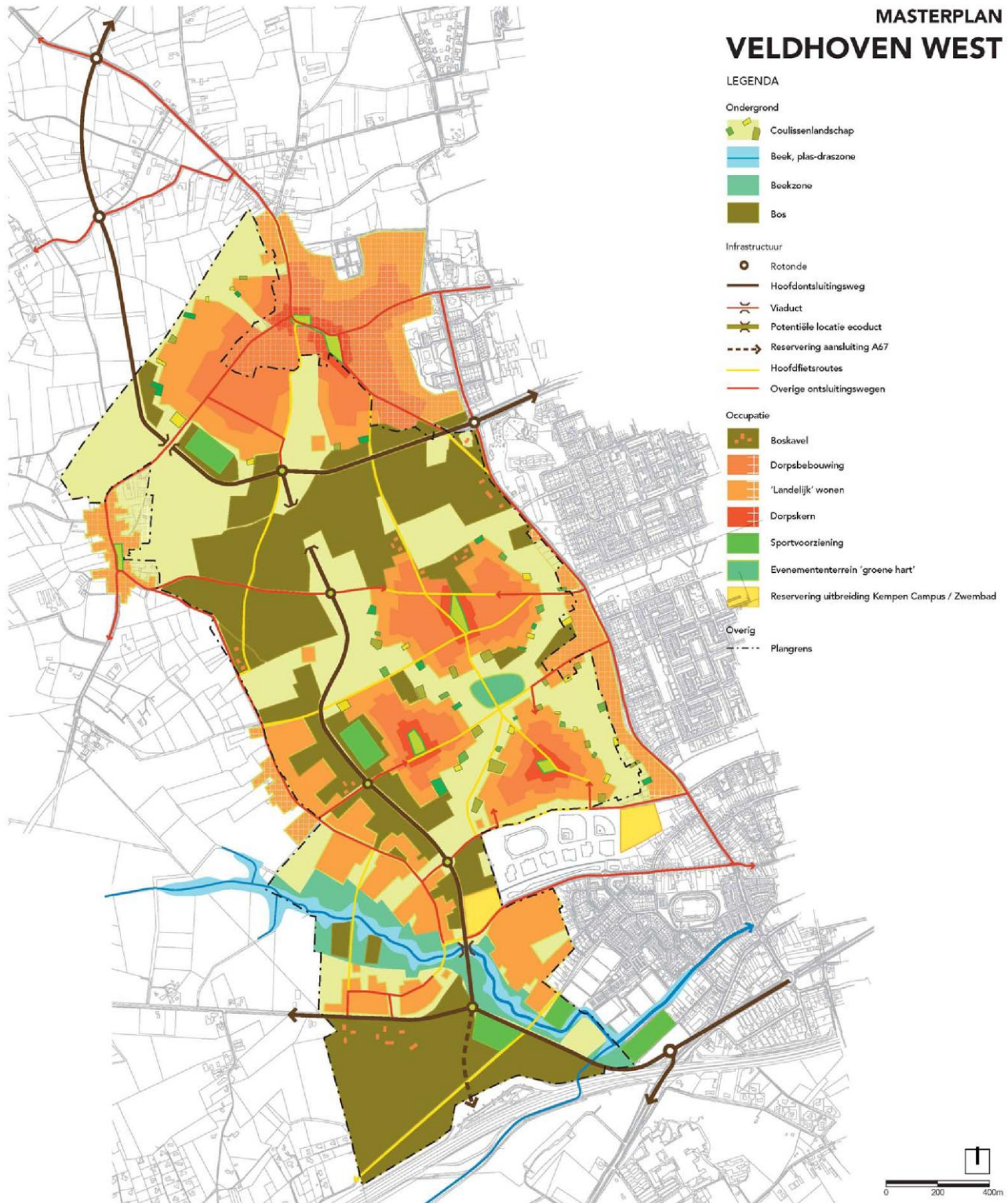
### **2.3.1. MER Ontwikkeling Veldhoven- West en Masterplan Veldhoven-West**

Als derde gemeente (na Eindhoven en Helmond) in de regio Zuidoost Brabant heeft de gemeente Veldhoven een substantiële woningbouwtaak gekregen. In het Regionaal Structuurplan (RSP) Regio Eindhoven (2005) is een verstedelijkingsprogramma geformuleerd. Hierin wordt aangegeven dat de gemeente Veldhoven in de periode 2005-2030 in totaal 5.610 woningen moet bouwen. Om dit programma te kunnen realiseren is de gemeente in het verleden op zoek gegaan naar een nieuwe (grootschalige) woningbouwlocatie. Hiertoe is de MER Veldhoven-West opgesteld. In deze MER is een volwaardig alternatievenonderzoek uitgevoerd. Uit de alternatievenafweging volgde de locatie Veldhoven-West met bijbehorende ontsluitingsweg. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om het alternatief 'verspreid wonen' verder uit te werken. Door dit alternatief te kiezen kon de wens om een groenstedelijk, dorps en onderscheidend woonmilieu te maken, gerealiseerd worden. Daarnaast zou realisering van de Westelijke Ontsluitingsroute een oplossing bieden voor de huidige en toekomstige verkeersknelpunten in Veldhoven.

Deze keuze is door de gemeenteraad vastgelegd in het Masterplan Veldhoven-West waarin de hoofdlijnen van het gebied met betrekking tot onder andere de stedenbouwkundige uitgangspunten, de functionele invulling en de beeldkwaliteit zijn vastgelegd.

In het Masterplan Veldhoven-West en de MER Ontwikkeling Veldhoven-West is het plangebied van Hoogackers gedeeltelijk, voor zover gelegen ten zuiden van de 35 Ke-contour, meegenomen. Hierin is het betreffende gebied aangeduid als gebied waar 'dorpsbebouwing' en 'Landelijk wonen' plaats kan vinden.

## MASTERPLAN VELDHOVEN WEST



### 2.3.2. Structuurvisie Zilverackers

Op 7 april 2009 is door de gemeenteraad van Veldhoven de Structuurvisie Zilverackers vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de veranderde inzichten in de hoofdopzet van Zilverackers - zoals opgenomen in het Masterplan Veldhoven-West vastgelegd. Ten opzichte van het Masterplan Veldhoven-West is in de Structuurvisie Zilverackers een goot areaal opgenomen voor (te verplaatsen) agrarische- en agrarisch technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen. Deze locatie is geprojecteerd op het gebied Hoogackers. In verband met de gebleken behoefte worden ook buiten de 35 Ke-lijn

(dus buiten het plangebied van de Structuurvisie Zilverackers) ontwikkelingen ten behoeve van Hoogackers voorgesteld. Het gebied Hoogackers maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling Zilverackers.



*Open agrarisch landschap met de kerk op de achtergrond*



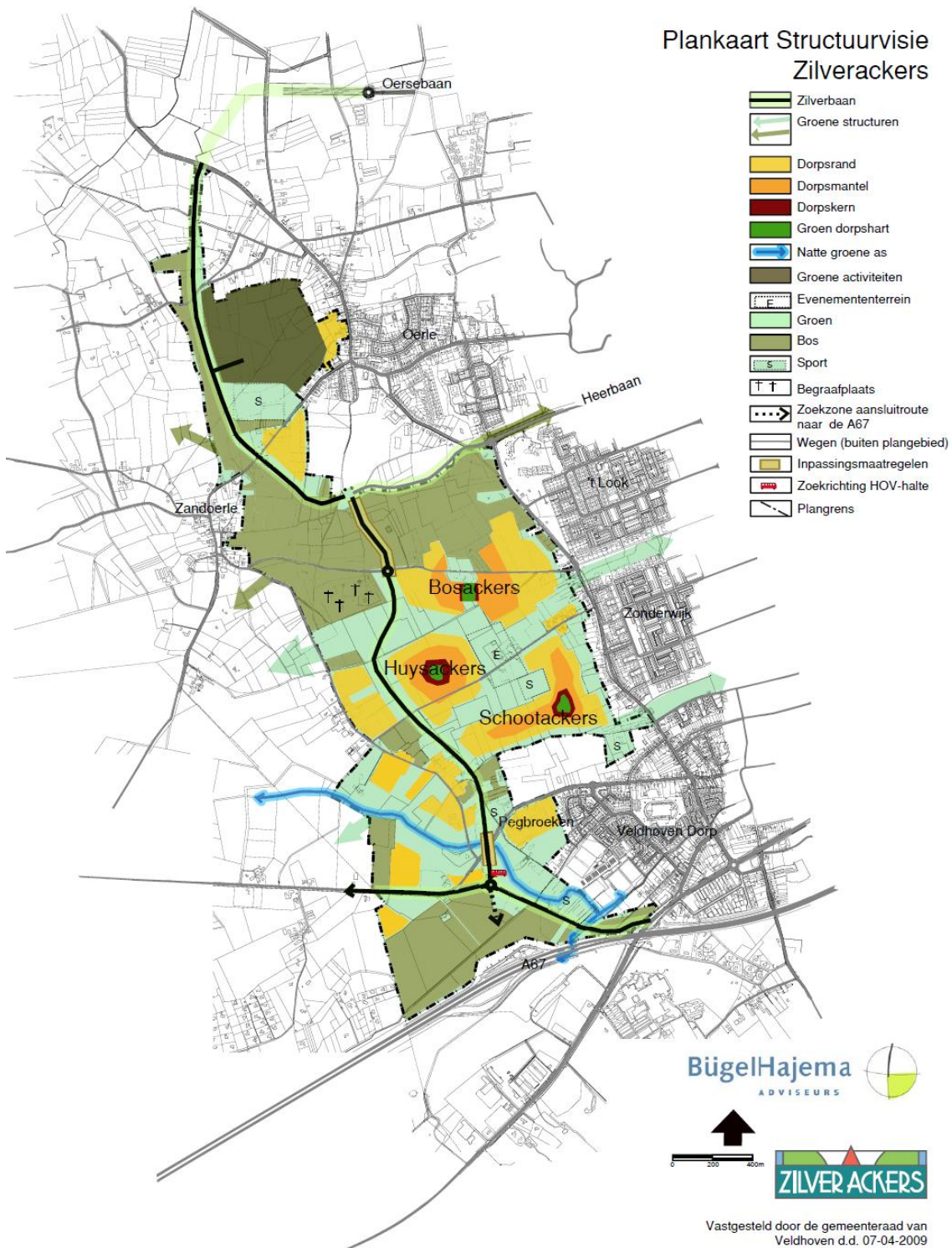
*Wintelresedijk*

In de Structuurvisie Zilverackers is voor Hoogackers een ontwikkeling voorzien ten behoeve van 'groene' bedrijvigheid, sport en bescheiden woningbouw ter afronding van de kern van Oerle. Voor de ontwikkeling worden de volgende elementen benoemd:

- gebied waar tuincentra en dergelijke een plek kunnen krijgen;
- (her)huisvesting van o.a. agrarische en agrarisch technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, kwekerijen en bloemisterijen;
- met name ten behoeve van bedrijfsverplaatsingen in het kader van de ontwikkeling van Zilverackers;
- landschap mag niet op onaanvaardbare wijze worden aangetast (respecteren en versterken van bestaande structuren);
- behouden en uitbreiden recreatieve/langzaam verkeer verbindingen vanuit stedelijk gebied richting buitengebied;
- overgangszone tussen dorpsgebied Oerle en buitengebied;
- ontsluiting via Zilverbaan (parkway).

Voorliggende gebiedsvisie wijkt af van het gestelde in de Structuurvisie Zilverackers doordat op de locatie waar in de Structuurvisie ruimte was gereserveerd voor 'Sport' en een gedeelte van het gebied rondom de Zandoerleseweg met de aanduiding 'dorpsrand' in voorliggende gebiedsvisie bedoeld is voor de huisvesting van agrarische bedrijvigheid.





### 2.3.3. Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven (2009)

Op 3 juni 2009 is door de gemeenteraad van Veldhoven de Ruimtelijke Structuurvisie vastgesteld. Deze visie vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Hierbij is het koersbepalend in het zoeken naar 'oplossingen', waarbij het bestaande beleid in belangrijke mate wordt gerespecteerd en in een context geplaatst, zoals het Verkeerscirculatieplan, de Detailhandelsstructuurvisie, Lijnen en Pleinen, het Masterplan De Run, Brainport en de Structuurvisie Zilverackers. De ontwikkeling voor Hoogackers zoals voorzien in de Structuurvisie Zilverackers zijn in de Ruimtelijke Structuurvisie ongewijzigd overgenomen.

### 2.3.4. Gebiedsvisie landschap Zilverackers (2009)

In opdracht van de gemeente Veldhoven is een gebiedsvisie voor het landschap van Zilverackers opgesteld. Deze gebiedsvisie is op 15 december 2009 door de gemeenteraad van Veldhoven vastgesteld. Dit rapport geeft een nadere toelichting op de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het gebied en hoe deze worden behouden en waar mogelijk versterkt.

### 2.3.5. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied van Hoogackers is vrijwel geheel gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988'. Hierin heeft het plangebied met name de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde A1'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsvoering, behoud en herstel van de landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik. Om voorliggende gebiedsvisie mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden aangepast.

### 2.3.6. Belemmeringen omgeving

Voor de toekomstige groene kwekerijen geldt een indicatieve cirkel van 30 meter op basis van geluid. Dit geldt tevens voor uitgaanscentrum De Kers. Overigens zijn er vanuit de bestaande bedrijven geen belemmeringen op de ontwikkeling van het gebied. De Molenbiotoop kan eventuele gevolgen hebben voor de bouwhoogte.



*Aspergevelden met silo*



*Kweker op huidige locatie*

### 3. Beschrijving bestaande situatie

#### 3.1 Landschap en natuur

De noordwest rand van de kern Oerle heeft een kenmerkende openheid met een gedeeltelijke agrarische functie. Het gebied wordt gevormd door de rafelige rand van het dorp met een Kempische structuur die op één van de hoge zandruggen tot ontwikkeling is gekomen. In het westen van het gebied liggen de laatste restanten van het coulisselandschap in de vorm van grotere bosvakken. Het gebied is zowel ruimtelijk als functioneel de overgang tussen het wonen / werken en landschappelijk waardevolle gebied.

Cultuurhistorie.

Aan de rand van het dorp komen nog enkele overblijfselen in de vorm van monumentale bomen van het voormalige 'klooster van Oerle' voor. Hier ook loopt het landschap door tot in de dorpsrand en laat de bezoeker het landschap beleven. In het middengebied, met een zeer open en weids karakter is als gevolg van de jarenlange manier van landbouw een zogenaamde "bolle akker" ontstaan. Zoals vaker gebruikelijk liggen hier zandpaden welke in het verleden de 'kerkepaden' naar Zandoerle en Wintelre waren. Het is niet een toevalligheid dat de 'bolle akker' en de 'kerkepaden' op die plek liggen. Naast de cultuurhistorische kwaliteiten vormen de resten van het coulisselandschap en het groen aan de rand van het dorp het robuust ruimtelijk kader voor het gebied.



#### Natuur

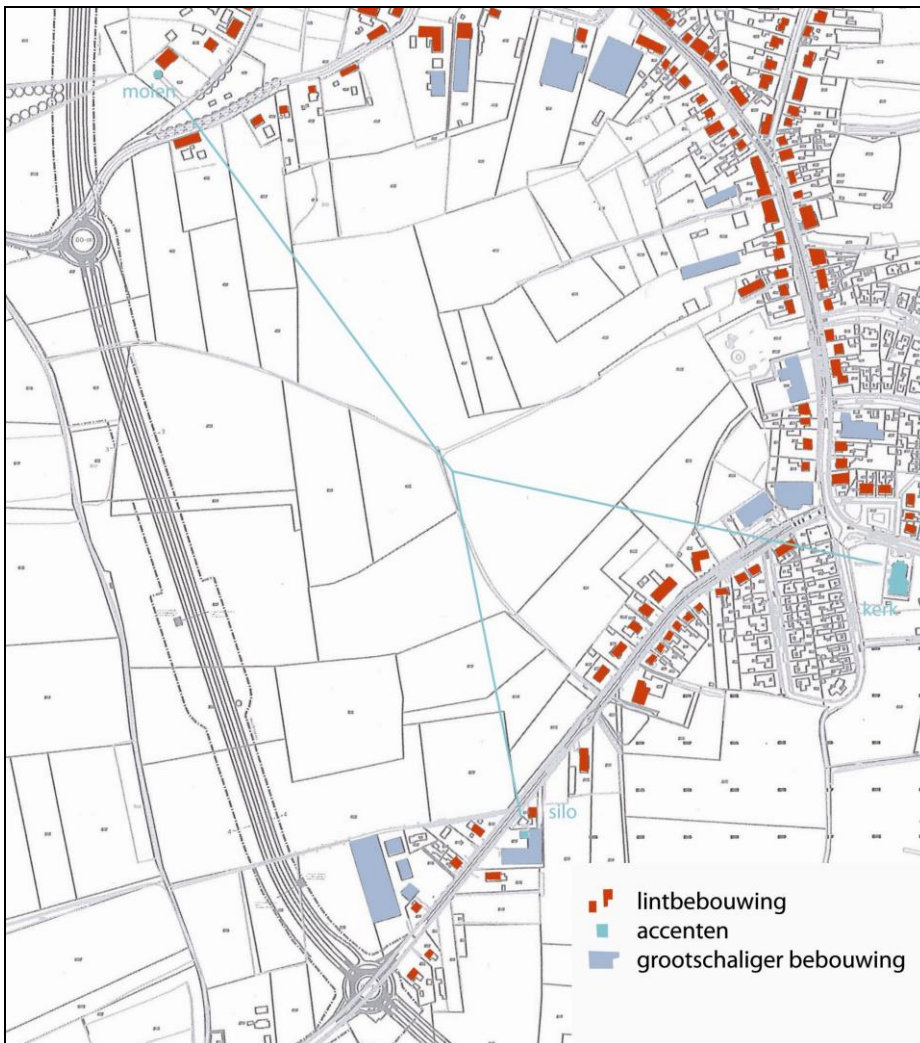
De natuurwaarden in het gebied bevinden zich in de randen van het dorp. De gefragmenteerde bebouwing in de vorm van schuurtjes en hokken welke een wat rommelig beeld geven, zijn zeer aantrekkelijk voor o.a. steenuilen. De openheid van het gebied waar gedeeltelijk agrarische activiteiten plaats vinden is tevens de vindplaats voor het voedsel van zowel de steen- als de kerkuil. De begroeiing aan de randen van het dorp in de vorm van hagen en losse boomgroepen zijn voor veel diersoorten belangrijk. Naast vleermuizen profiteren de verschillende vogelsoorten van deze structuur.

De bosvlakken van het coulisselandschap in het westen bieden de verschillende diersoorten bescherming. Bij ontwikkeling binnen het plangebied is een aanvullend flora- en fauna onderzoek noodzakelijk.



### 3.2 Bebouwingsstructuur

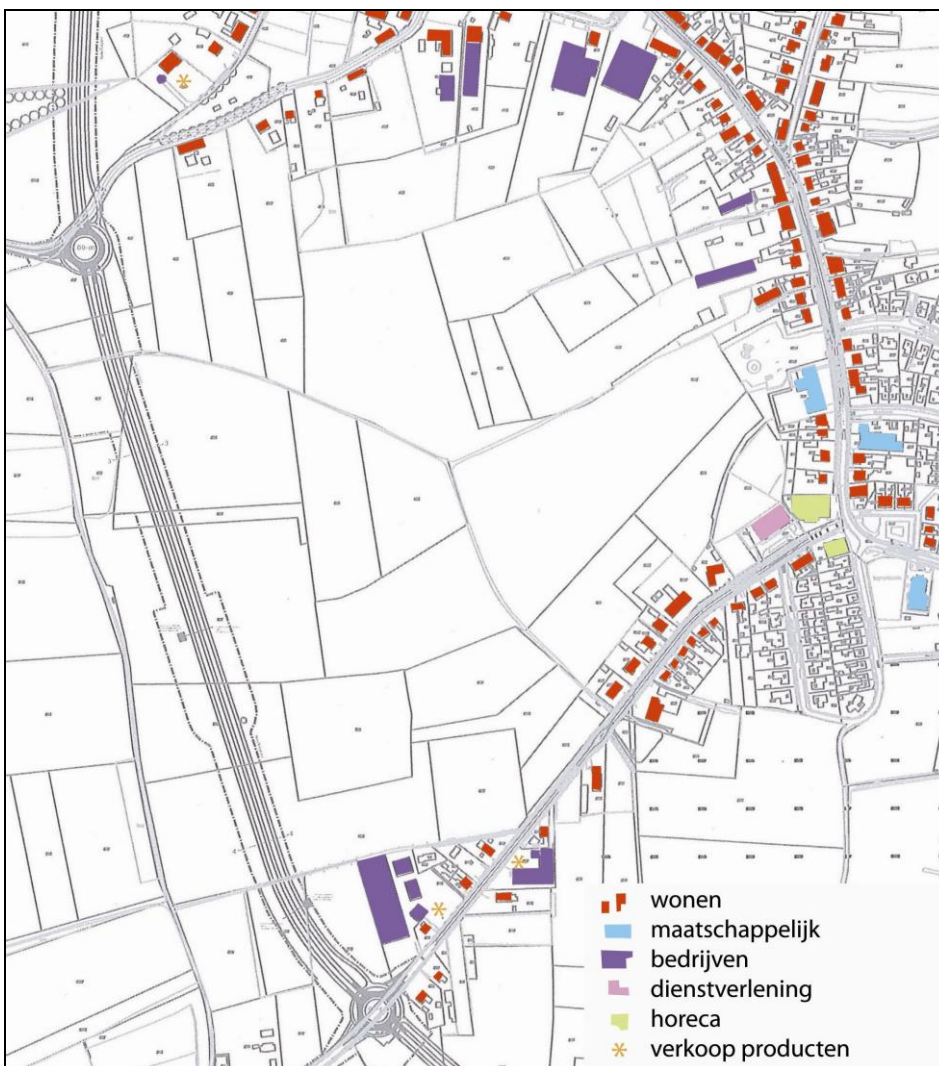
De randen van het gebied worden gevormd door de bebouwing van de dorpskern Oerle. De wegen rond het gebied, Zandoerleseweg, Oude Kerkstraat en Hoogeind, kunnen worden gezien als de lintbebouwde structuur. Deze structuur bestaat uit losse gebouwen met functies zoals wonen met een (voormalige) agrarische functie en/of werken (in vele vormen). Aan de Oude Kerkstraat bevindt zich het schoolgebouw dat een belangrijke plek inneemt in het hart van Oerle. De tuin en het groen rond de school zijn de laatste resten van de voormalige kloostertuin. Aan de Oude Kerkstraat en het Hoogeind bevindt zich een aantal grotere bedrijven, met name het loonbedrijf en de metaalfabriek zijn erg bepalend voor de schaal. De achterzijde van de bebouwde linten van de Zandoerleseweg en het zuidelijk deel van de Oude Kerkstraat zijn kleinschalig van karakter. In de bosranden in het westen, net buiten het gebied komen geen gebouwen voor. Vanuit het landschap is de bebouwing van de kern Oerle opgespannen tussen een drietal 'landmarks' t.w. de Oerlese molen, de kerk van Sint Jan Baptist en de silo van de voormalige boerenbond.





### 3.3 Functionele structuur

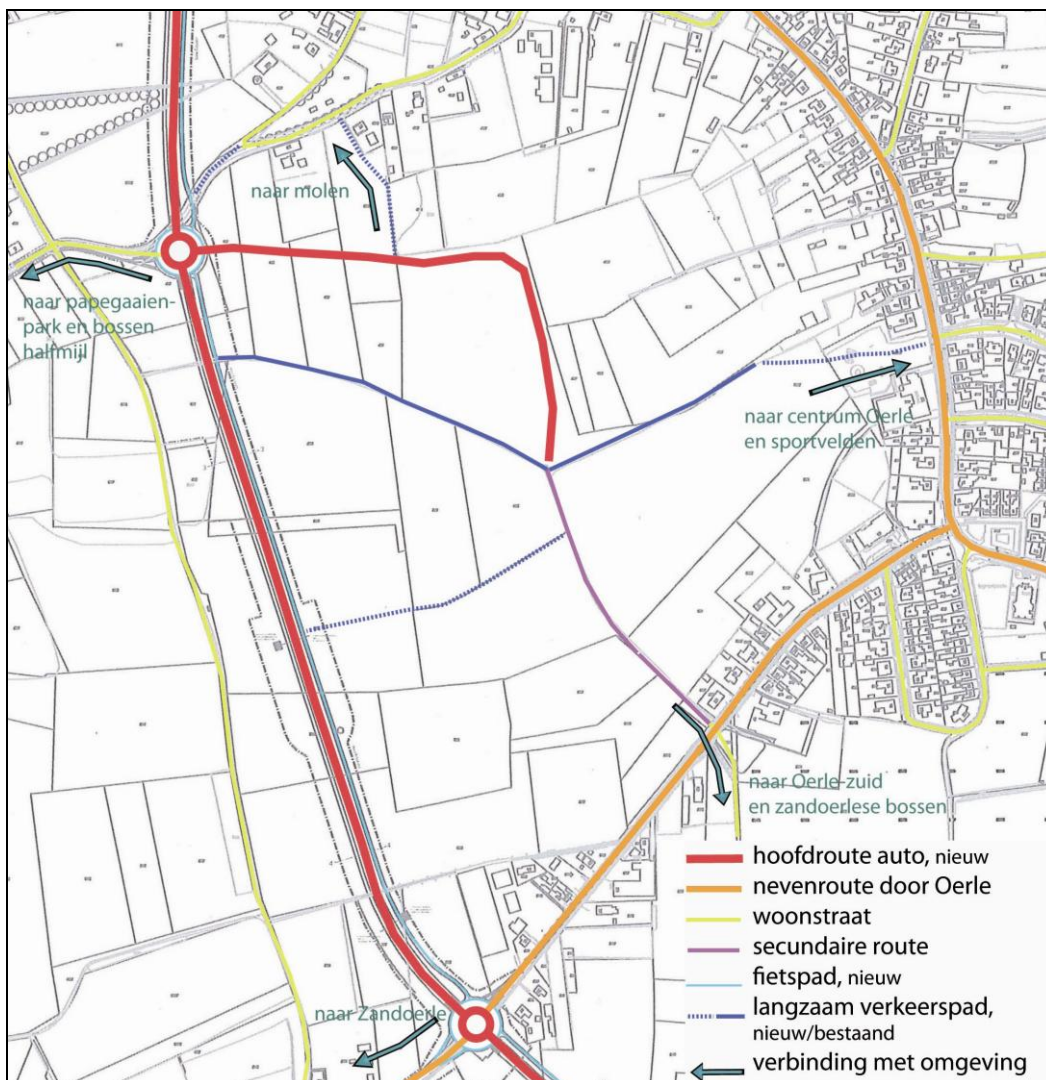
Zoals aangegeven wordt in de zuidelijke dorpsrand vooral gewoond met verspreid een aantal bedrijven. Op de plaats waar de Verlengde Oersebaan de Zandoerleseweg zal doorsnijden bevindt zich een agrarisch bedrijf waar asperges worden geteeld. Verder ligt de nadruk aan de Zandoerleseweg op wonen. In de richting van het centrum Oerle liggen er wat meer uitgaansgelegenheden in het lint. Detailhandel in de vorm van winkels komt niet voor in de bebouwde linten, met uitzondering van de silo, waar agrarisch gerelateerde artikelen worden verkocht. De bebouwing van de Oude Kerkstraat wordt vooral gekenmerkt door het schoolgebouw, het gemeenschapshuis en de losse woningen. Kenmerkend is wel dat veel gebouwen een agrarische uitstraling hebben. Veel woningen bestaan uit voormalige boerderijen of zijn nieuwbouwwoningen. De woningen verspringen in de rij waardoor het losse karakter nog sprekender is. Dit wordt nog versterkt door de noklijnen die evenzo verspringen. Het Hoogeind wordt gekenmerkt door een aantal grotere industriële gebouwen en een losse afwisseling van voornamelijk voormalige agrarische gebouwen die nu een woonfunctie hebben. Deze bebouwing versterkt het kleinschalige karakter van het gebied dat onderdeel is van het oude zandontginningsgebied (cultuurhistorisch / landschappelijk waardevol).



### 3.4 Verkeer en ontsluiting

Het bestaande wegenpatroon van Zandoerleseweg, Oude Kerkstraat en Hoogeind vormt met de lintbebouwing de zuidoostelijke en noordelijke begrenzing van het gebied. Aan de westzijde van het gebied, juist de rand van de 'bolle akker', zal de Verlengde Oersebaan worden gerealiseerd. Deze weg is één van de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer en vormt een ontlasting van het bestaande wegennetwerk; het biedt met name een alternatief voor de doorgaande functie van de route door Oerle.

De mogelijke ontwikkelingen in het gebied leggen verbindingen naar andere gebieden. Er zijn relaties met natuurgebieden, de bebouwing van Oerle, het Papegaaiencentrum, sportvoorzieningen, de nieuw aan te leggen Verlengde Oersebaan, et cetera. Naast landschappelijke samenhang zullen er ook aantrekkelijke verbindingen gerealiseerd moeten worden tussen deze elementen. Voorts zal de lokale agrarische functie ontsloten moeten zijn voor (vracht)verkeer, waarbij extra aandacht gegeven zal worden aan het ontlasten van het centrum van Oerle.



## **4. Programma van eisen**

### **4.1 Landschap en natuur**

De landschappelijke kwaliteit van het gebied behouden en versterken, zoals de openheid en de boscomplexen (coulissen) op de achtergrond, die kenmerkend zijn voor het gebied. Behoud en versterking van landschappelijke en natuurwaarden, behoud van cultuurhistorische elementen en lijnen: de kenmerkende bolle akker en het cultuurhistorische padenstelsel door de akkers dienen behouden te blijven. De ligging van de 'bolle akker' en de 'kerkepaden' zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De grote monumentale bomen in de rand van het dorp zijn relictten van het vroegere klooster van Oerle en dienen behouden te worden.

### **4.2 Bebouwingsstructuur**

Behoud en versterking van de kleinschalige, landelijke verschijningsvorm vanuit de kern van Oerle. Contrast tussen de volledig kleinschalige bebouwing aan het lint en bebouwing met wat grotere schaal aan de randen van het middegebied.

### **4.3 Functionele structuur**

Vergroten van de recreatieve structuur van het gebied, aansluitend op regionale routenetwerk door gebruik te maken van de historische lijnenpatroon. In stand houden en versterken van diverse agrarische functies in het gebied en aanvullen met een nieuw agrarisch georiënteerd werklandschap. Faciliteren van kleinschalige verkoop van streekeigen producten. Versterken van de koppeling tussen de kern van Oerle en het buitengebied, door van de achterkanten van de linten een aantrekkelijke voorkant naar het groene middegebied te maken.

### **4.4 Verkeer en ontsluiting**

Verminderen verkeersbelasting in de kern van Oerle en het maken van een achterontsluiting voor voertuigen van de verschillende bedrijven aan de Oude Kerkstraat en Hoogeind op de Verlengde Oersebaan. De route door Oerle kan daardoor een passend dorps karakter krijgen. Zorgen voor een dicht recreatief en functioneel langzaam verkeersnetwerk.

### **4.5 Financieel**

De inzet van de gemeente is om te komen tot een sluitende grondexploitatie.

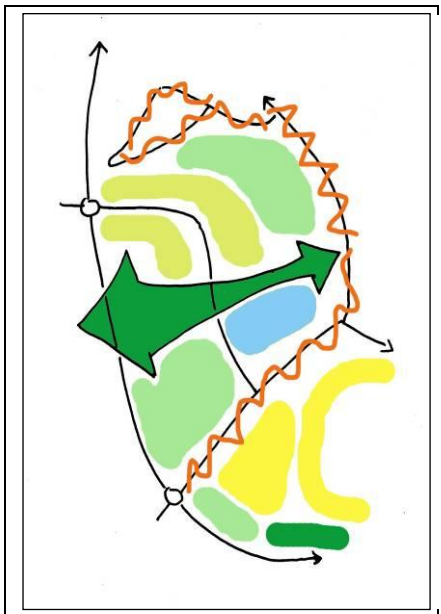
## 5. Ontwikkelingen

### 5.1 Functie en status

Hoogackers vormt het overgangsgebied van de bestaande kern van Oerle, waar nu nog het waardevolle landschap tot de bebouwing door loopt, naar het buitengebied. Het karakter van het gebied verandert door de aanleg van de Verlengde Oersebaan en de bouw van Oerle-zuid van een agrarisch buitengebied naar een meer dorps/stedelijk overgangsgebied. Er ontstaan door de veranderde omgevingsinvloeden nieuwe krachten in het gebied, die in deze gebiedsvisie gestuurd kunnen worden zodat er een goede integratie van dorpse/stedelijke voorzieningen in het bestaande coulisselandschap kan ontstaan. Er kan zo een kwaliteitsimpuls plaatsvinden voor het dorpse karakter van Oerle, voor het voortbestaan van agrarisch gerelateerde bedrijven in deze kern, voor de recreatieve verbindingen, voor de toegankelijkheid van het gebied en voor het behoud en het versterken van de kansen voor ecologie en natuur.

### 5.2 Ruimtelijk casco

Het landschap vormt de ruggengraat van de visie. Centraal in het gebied ligt een open groene ruimte in de vorm van een "bolle akker", die gedeeltelijk openbaar toegankelijk wordt en gedeeltelijk agrarisch wordt gebruikt. In deze groene ruimte worden enkele oude cultuurhistorische paden gerespecteerd, opgewaarderd en toegankelijk gemaakt als langzaam verkeersroute, die aansluit op het regionale fietsnetwerk. De landschappelijke open ruimte verbindt de kern van Oerle (nabij de school) visueel met het buitengebied. Hierdoor ontstaat een duurzame en toegankelijke verbinding die een kwalitatieve toevoeging gaat vormen aan de openbare ruimte van Oerle. De monumentale bomen op deze plek zijn de laatste relictten van het klooster van Oerle. Op een aantal prominente plekken in de open ruimte (zoals op het centrale kruispunt van de kerkepaden) is zicht op de "landmarks" (accenten/herkenningspunten) in de omgeving, zoals de molen, de silo en de kerk. Rondom het open gebied kunnen ontwikkelingen plaatsvinden, die goed passen bij het open middengebied en het landelijke karakter van Oerle.



#### *Ruimtelijk casco:*

*Het gebied wordt grotendeels omsloten door lintbebouwing (oranje zigzag). Tegen de lintbebouwing liggen diverse agrarische functies (lichtgroen) en is er ruimte voor nieuwe, agrarisch gerelateerde bedrijven (geelgroen). Het hart van het gebied wordt gevormd door een open, groene ruimte (groene pijl). Aan de zuid-oostzijde liggen nieuwe mogelijkheden voor maatschappelijke functies (blauw) en op termijn woonfuncties (geel).*





Aan de noordzijde van het gebied ligt een aantal bedrijven en kan er ruimte ontstaan voor bedrijven die een relatie hebben met de land- en tuinbouw. Hierbij wordt gedacht aan agrarische, agrarisch-technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, bloemisterijen en kwekerijen. Hierdoor kan er een goede ruimtelijke, ecologische en landschappelijke overgang worden gemaakt tussen de lintbebouwing en het meer open middengebied. De bestaande en nieuwe bedrijven worden ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg door Hoogackers, die aansluit op de Verlengde Oersebaan. Hier kunnen ook bedrijven op ontsluiten die in de huidige situatie nog hun uitrit hebben op de Oude Kerkstraat, waardoor de kern van Oerle juist verder ontlast kan worden van zwaar verkeer. Dit biedt tevens mogelijkheden om een kwaliteitsslag te maken bij de ruimtelijke herinrichting van de kern van Oerle door deze meer af te stemmen op het lokaal dorpse karakter. De intern georiënteerde routing mag zich, gelet op de ontsluitingsfunctie voor bedrijven, ietwat formeel tonen. Daar waar de ontsluitingsweg door de centrale groenzone en verder richting de Zandoerleseweg loopt, moet deze weg weer een meer kleinschalig en landelijk karakter krijgen, passend bij de groene, recreatieve uitstraling van het gebied. Dit gedeelte van de weg is niet meer primair bedoeld voor gebruik door het vrachtverkeer. De toeristisch-recreatieve verbindingen liggen dwars door het gebied (fiets- en wandelpaden) en leggen juist informele verbindingen 'naar buiten'. Beide modaliteiten mogen elkaar ontmoeten, maar zeker niet hinderen.

Aan de zuidzijde van het centrale groen, aansluitend aan de oude kern, is een locatie voor maatschappelijke voorzieningen in het groen voorzien, die aansluit op de Zandoerleseweg. De combinatie van maatschappelijke voorzieningen met een openbaar groengebied kan een grote meerwaarde en een duurzame synergie opleveren in beheer en functionaliteit van de bruikbaarheid van beide functies. Verderop langs de Zandoerleseweg ligt lintbebouwing met burgerwoningen afgewisseld met agrarische bedrijven (aspergekweker en groentekweker). Dit patroon wordt aan de zuidzijde van de Zandoerleseweg doorgezet. Hier wisselen burgerwoningen, een rozenkwekerij en kleinschalige agrarische detailhandel elkaar af. Deze agrarische functies passen prima in het relatief open karakter van het gebied en zorgen voor een versterking van de openheid in het centrale, openbaar toegankelijke gedeelte. Ten zuidoosten van de Zandoerleseweg is de nieuwbouw van Oerle-zuid gesitueerd.

Binnen het hele gebied komen kleinschalige, agrarisch gerelateerde winkels voor, die ter plaatse geproduceerde goederen verkopen. Dergelijke initiatieven passen goed in deze omgeving. Ze leveren een bijdrage aan de koppeling tussen het landelijke en het dorpsstedelijke karakter, aan de levendigheid van de buurt en aan de recreatieve waarde van het gebied. Het is tevens een manier om op een duurzame wijze het landelijke karakter van het gebied te borgen.

De randen van het dorp hebben een bijzondere waarde voor de natuurlijke kwaliteit van het gebied. De kleinschalige bouwwerken in de rand met vaak wat achterstallig onderhoud vormen een prima leefgebied voor vleermuizen en uilen. Ook is deze rand vaak voorzien van wat oudere beplanting of beukenhagen, deze versterken de kwaliteit van het leefgebied. Bij de ontwikkeling van de nieuwe groene bedrijven aan de noordzijde van het plangebied en de ontwikkeling van de maatschappelijke voorziening is het creëren van een dergelijke rafelige rand tussen het lint een uitgangspunt voor het behalen van ecologische meerwaarde. Om de natuurterreinen met elkaar te verbinden zal in het noordelijk deel van het plangebied een "hop-over" (groene verbinding) worden aangelegd, waarlangs de dieren zich kunnen verplaatsen.

### **5.3 Programma**

Het programma voor Hoogackers bestaat uit bedrijven die agrarisch zijn of daaraan zijn gerelateerd. Daarnaast is er ruimte voor structureel nieuw groen en maatschappelijke functies. Het betreft bedrijven die een relatie hebben met de land- en tuinbouw. Hierbij wordt gedacht aan agrarische, agrarisch-technische hulpbedrijven, toeleverings- en afzetbedrijven, bloemisterijen, hoveniersbedrijf en kwekerijen. Verkoop van streekeigen producten aan huis behoort tot de mogelijkheden voor de kwekers en land- en tuinbouwbedrijven.

Het nieuwe en structurele groen op Hoogackers is aantrekkelijk zijn voor omwonenden en recreatieve passanten. Het is een uitloophet gebied voor bewoners van Oerle over diverse historische paden.

De maatschappelijke functie dicht bij de kern van Oerle, is nog niet nader gedefinieerd. Het zou een thema kunnen zijn, gebaseerd op een combinatie van wonen, zorg, leren en recreatie.

In vierkante meters ziet het programma er als volgt uit:

Bedrijven, waaronder één verplaatser	circa	100.000m <sup>2</sup>
Kwekers, waaronder twee verplaatser	circa	100.000m <sup>2</sup>
Maatschappelijke functie	circa	40.000m <sup>2</sup>
Reservering sport	circa	30.000m <sup>2</sup>
Structureel groen	circa	50.000m <sup>2</sup>
Ontsluitingsweg	circa	20.000m <sup>2</sup>

**In totaal** **circa 340.000m<sup>2</sup>**

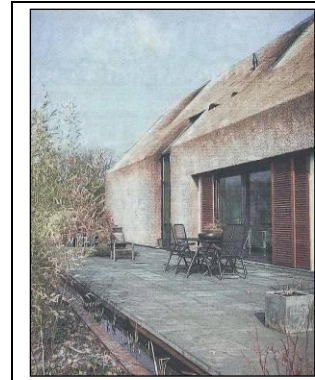
## 5.4 Beeldkwaliteit en duurzaamheid

### 5.4.1 Bebouwing

Gelet op de functie (bedrijfsbebouwing) zal de nieuwe bebouwing in het binnengebied wat groter van schaal zijn dan de omliggende bebouwing. Echter de aard en verschijningsvorm van de gebouwen zal juist meer kleinschaligheid en natuurlijkheid moeten uitstralen om te passen bij het dorpse en landschappelijke karakter van het gebied. Door te regisseren op beeldkwaliteit gaan de gebouwen meer een eenheid vormen en neemt de ruimtelijke uitstraling van het gebied in kwaliteit toe. Toepassing van metselwerk met hout, groene daken of gevels, natuurlijke en herbruikbare ('cradle to cradle') materialen en terughoudend kleurgebruik zorgen voor een goede inpassing met de natuur in de omgeving. Voor de bedrijfsgebouwen vormt de boerenschuur een goede referentie. Voor de verwarming en stroomvoorziening van de bebouwing en de kassen wordt ingezet op de toepassing van duurzame energiebronnen. Bijvoorbeeld warmte-koude-opslag is kansrijk in Veldhoven, maar ook aan de toepassing van zonne-energie wordt gedacht. In deze opzet past geen schreeuwerige reclame, maar een ingetogen en dorpse functieaanduiding van de bedrijven. Vervuilende bedrijven en bedrijven met een grote milieubelasting naar de omgeving worden geweerd.



*Groen dak en gebruik van natuurlijke materialen*



*moderne toepassing van natuurlijke materialen*



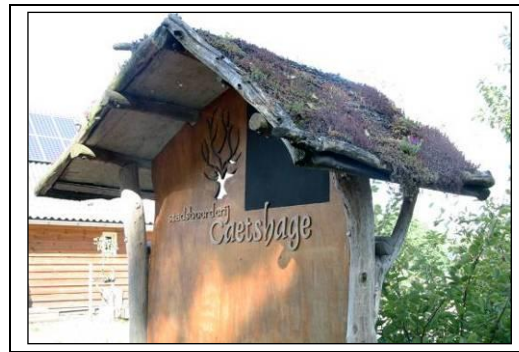
*Vormgeving passend in het landelijk gebied*







*Moderne uitstraling maar wel landelijk*



*Ingetogen naamaanduiding*



*Toepassing natuurlijke materialen, benutten zonne-energie*



*Bebouwing in contact met het landschap*



*Groene daken/gevel*



*Bebouwing dmv vlonder in contact met landschap*



*Combinatie landwinkel en recreatie*

### **5.4.2 Openbare ruimte**

De openbare ruimte krijgt een natuurlijke, landelijke uitstraling, die aansluit bij het cultuurhistorisch open karakter van het gebied. Het versterken van het groene casco zal voor de biodiversiteit en de flora en fauna een uitgangspunt vormen. Het is juist niet de bedoeling om een gecultiveerd park aan te leggen maar om de aanwezige landschappelijke kwaliteiten te versterken en waar kan deze uit te breiden. Bijvoorbeeld door het aanplanten van bomen langs de 'kerkepaden' wordt de belangrijkheid van de paden versterkt en dragen ze bij aan de natuurwaarden in het gebied. Door het begrenzen van gebieden met hagenstructuren worden nieuwe kansen geboden voor insecten, kleine (knaag)dieren en vogels die op hun beurt weer



belangrijk zijn voor het ecosysteem van de uilen en vleermuizen. Specifieke maatregelen worden genomen voor de verschillende inpassingmaatregelen tbv fauna, in de vorm van een hop-over (bosje, bomen) onder andere voor vleermuizen.

### **Cradle to cradle**

In het gebied zal het principe van 'cradle to cradle' worden nagestreefd in alle toepassingen zoals bebouwing en inrichting van de openbare ruimte.

### **Recreatie**

Het bijzondere karakter van het gebied kan veel recreatieve waarden opleveren als uitloopegebied voor de ontwikkelingen in Oerle Zuid en Oerle Zuid West. Met name wandelaars en fietsers kunnen zich in de toekomst prima door het gebied bewegen. De aanwezige paden door het gebied zijn goed bruikbaar voor wandelaars en fietsers en sluiten aan op het regionale fietsroutenetwerk. Echter de paden hoeven niet te voldoen aan de eisen voor een hoofdroute, dat past immers ook niet bij het landelijke karakter van het gebied. Mogelijk is het gebruik van een natuurlijke halfverharding voldoende om aan de minimale gebruikseisen te voldoen. Tevens zijn er recreatieve aanknopingspunten denkbaar in de vorm van verkooppunten van streek-eigen producten, eventueel gecombineerd met een recreatief info/rust-punt of kleine horecavoorziening.

In het noorden van Hoogackers kan de recreatie plaats vinden rondom de molen Sint Jan. In het midden van Hoogackers is het groene gebied de plek voor de recreatie en in het zuiden zijn de verkooppunten voor de streek-eigen producten de zone voor de recreatie.

Op een hoger schaalniveau komt de recreatie aan de orde in de visie op het westelijk buitengebied. Deze zone ligt ten westen van de Verlengde Oersebaan; Hoogackers valt daar dus buiten.

Straatmeubilair is gemaakt van herbruikbare materialen.



*Recreatieve (rust)elementen uit natuurlijke materialen*



*Historische padenstructuur*



*halfverharding als natuurlijk (fiets)pad*



*robuust informatiepunt*

### **5.4.3 Overgang privé-openbaar**

De overgangen tussen privé gebied en openbare ruimte zijn cruciaal voor een goede inpassing; zij vormen de schakel tussen de meer stedelijke functies en het landelijke gebied. Toepassing van natuurlijke robuuste materialen en hagen (evt. in combinatie met gaashekwerk) vormen een goede referentie. Hiermee is niet alleen een kwaliteitsslag te behalen in het ruimtelijk

beeld, ook voor de ecologie worden de kansen vergroot.



*Robuust natuurlijk hekwerk*



*Hagen als afscherming van agrarisch gebied*



*Natuurlijk landelijk beeld door zorgvuldig gekozen erfafscheiding*

## **6. Vervolgstappen**

### **6.1. Financiën**

Het opstellen van een sluitende bouwgrondexploitatie voor Hoogackers is een lastige zaak. De Ruimtelijke Structuurvisie voor Veldhoven en de nieuwe provinciale eisen aan de inrichting van het gebied, maken het niet mogelijk hier een gemengd bedrijventerrein te realiseren. De inrichting van het gebied in drie componenten (werken, groen en maatschappelijke functies) houdt in dat de ontwikkelingslocaties binnen Hoogackers de groene inrichting van het gebied moeten financieren.

Voor de gemeente is het de vraag of een dergelijke ontwikkeling alleen en uitsluitend door de gemeente ter hand genomen moet worden. Eerst zal daarom worden onderzocht op welke manier met partners binnen het gebied kan worden samengewerkt. De uitkomst kan zijn dat er gekozen wordt voor een vorm van publiek private samenwerking.

In de aanloop naar de ontwikkeling van de gebiedsvisie heeft de gemeente tijdelijk een pas op de plaats gemaakt wat betreft aankopen en ruilen van gronden. De uitkomsten van de consultatie over de gebiedsvisie en het onderzoek naar het samenwerken met externe partners, kunnen leiden tot nieuwe grondverwerving of grondruil tussen de partners.

### **6.2. Communicatie naar betrokkenen**

De gebiedsvisie wordt door het college vastgesteld en vrij gegeven voor consultatie met betrokkenen. Er wordt gesproken met de volgende betrokkenen:

- a. betrokkenen die grond bezitten in Hoogackers  
Alle grondeigenaren worden door de gemeente benaderd voor een individueel gesprek over de gebiedsvisie. Daarbij gaat het om hun directe (bedrijfs)belangen en de mogelijkheid tot samenwerking met de gemeente om het gebied te ontwikkelen.
- b. platforms van betrokkenen in en rond Oerle  
Binnen Oerle bestaat het wijkplatform Oerle en sinds kort ook het Ondernemers platform Oerle. Met beide groepen zal worden gesproken over hun ideeën over de gebiedsvisie. Hierbij komen ook de ideeën aan de orde die in het kader van het IDOP (Integraal Dorps Ontwikkelingsplan) zijn ontwikkeld.
- c. overige partijen  
De gemeente wil graag met de provincie spreken over het concept van de gebiedsvisie om na te gaan of deze past in de visie van de provincie op Hoogackers. Ook wil de gemeente in gesprek met de plaatselijke afdeling van IVN en de Vogelwerkgroep.

De gesprekken worden samengevat en mede op basis daarvan zal de gebiedsvisie worden aangepast. Aan de betrokkenen zal worden gevraagd of de gespreksresultaten openbaar gemaakt mogen worden in een eindverslag van de consultatieronde.

### **6.3. Juridische regeling**

De gebiedsvisie is de onderlegger voor het op te stellen bestemmingsplan. De consultaties over de gebiedsvisie zullen materiaal opleveren om tot een definitieve versie te komen. Indien het college de gebiedsvisie vaststelt, zal deze daarna worden verwerkt in een bestemmingsplan voor Hoogackers.