

Landschapsplan Zilverackers

Robuust raamwerk voor een kleinschalig coulissenlandschap

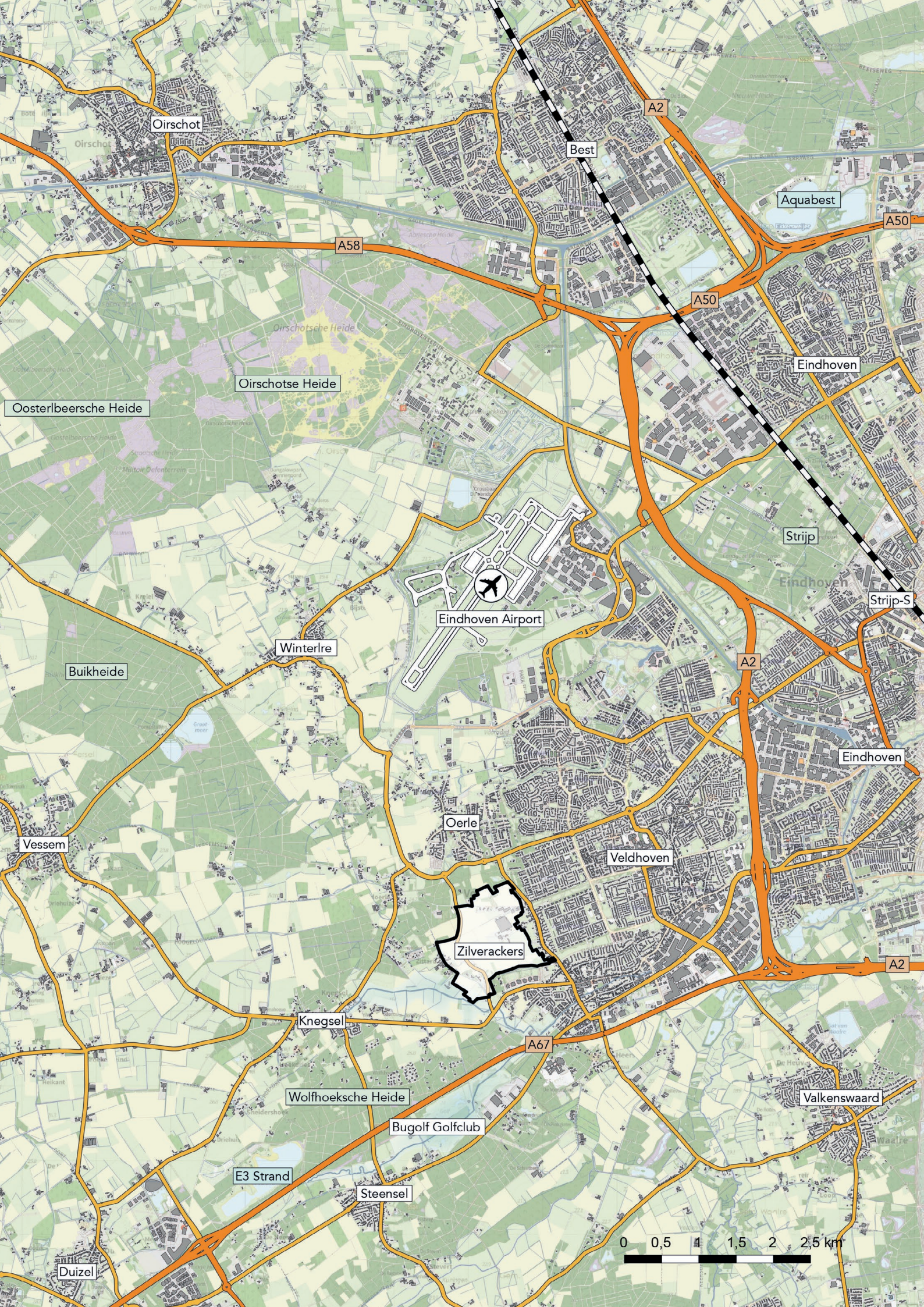




Kantoorgebouw De Enk
Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
www.land-id.nl
Mail: info@land-id.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding: hoe krijgen we een robuust en landelijk landschap rondom de ontwikkelgebieden?	5
2	Analyse van het landschap: inspiratie uit het verleden en kansen voor de toekomst	13
3	Visie op Zilverackers: robuust raamwerk voor een kleinschalig coulissenlandschap	27
4	Landschapsplan: van landschappelijke bouwstenen tot landschapsplan	33
5	Groen binnenwerk: inspiratie voor het groen in de gehuchten	53
6	Realisatiestrategie: van landschapsplan tot werkelijkheid	61
A	Bijlage: doorsnedes van het robuuste raamwerk	67



Oirschot

Best

Aquabest

A58

A50

A50

Eindhoven

Oirschotse Heide

Oosterlbeersche Heide

Strip

Strip-S

Eindhoven Airport

Winterre

A2

Buikheide

Eindhoven

Vessel

Oerle

Veldhoven

Zilverackers

A2

Knegsel

A67

Wolfhoeksche Heide

Bugolf Golfclub

Valkenswaard

E3 Strand

Steensel

0 0,5 1 1,5 2 2,5 km

Duizel

1

Inleiding

Hoe krijgen we een robuust en landelijk landschap rondom de ontwikkelgebieden?

Ten westen van Veldhoven is een nieuw woongebied in ontwikkeling, een landelijk gebied met ruimte voor initiatief en innovatieve woonmilieus. In dit gebied, Zilverackers genaamd, zal het dorp Huysackers met daaromheen een krans van gehuchten worden gebouwd. Tegelijkertijd zal het landschap hervormd worden, naar een robuust landschappelijk raamwerk dat de nieuwe bebouwing zal omsluiten en bestaande landschappelijke waarden zal versterken.

1.1 Context en plangebied

Het gebied Zilverackers ligt ten westen van Veldhoven, nabij Eindhoven en ligt op de overgang van stad naar landelijk gebied. Er liggen diverse natuurgebieden in de omgeving en in het plangebied, waaronder de Zandoerlese Bossen.

Voorliggend rapport beschrijft de visie op het robuuste raamwerk van Zilverackers en de uitwerking hiervan in het landschapsplan. Voor dit landschapsplan is het plangebied van Zilverackers aangehouden, zoals deze in de ontwikkelvisie voor Zilverackers (2018) is gehanteerd. Daarmee grenst het plangebied in het oosten tot aan de groene vingers van Veldhoven, gedeeltelijk tot aan de beek de Poelenloop in het zuidwesten, tot aan de Zandoerlese Bossen in het noorden en de campus in het zuiden.



Luchtfoto van Zilverackers, met onderin Veldhoven en in de verte het beekdal van de Poelenloop.



Topografische kaart van augustus 2020 van het plangebied (Opentopo).

Het plangebied is volop in ontwikkeling. Op de topografische kaart hierboven is de situatie omstreeks augustus 2020 in het plangebied te zien. Op het moment dat dit landschapsplan in ontwikkeling is, wordt het dorp Huysackers gebouwd. Op de kaart hierboven is het dorp dan ook nog maar gedeeltelijk ingetekend. In de volgende paragraaf worden de huidige plannen voor het gebied kort toegelicht.

1.2 Voorafgaand aan dit landschapsplan

De ideeën voor ontwikkeling van Zilverackers stammen uit het masterplan voor Veldhoven West uit 2007 en het groenstructuurprogramma Zilverackers uit 2009. In deze plannen werden drie Kempendorpen in het gebied van Zilverackers ontwikkeld, namelijk Schootackers, Huysackers en Bosackers. De groenstructuur bij deze drie Kempendorpen had de hoofdindeling bossen, dorpsweiden en natuurlijk beekdal. Vanwege de crisis zijn deze plannen jarenlang opgeschort.

Afgelopen jaar is met de ontwikkelvisie Zilverackers 'onthaast wonen in een Kransakkerdorp' (2018) de ambitie voor het ontwikkelen van Zilverackers weer opgepakt. In deze visie is het oorspronkelijke plan van de drie dorpen aangescherpt om aan te sluiten op de huidige tijd en richting voor de toekomst. De visie zet onder andere in op meer flexibiliteit om te kunnen reageren op veranderende regionale woningbehoeften en geeft meer ruimte voor initiatief en innovatieve woonmilieus. Als inspiratie is het typisch Brabantse Kransakkerdorp gekozen. Huysackers wordt hierin het centrale dorp en krijgt een krans van gehuchten/buurtschappen om zich heen in een sterk landschappelijk raamwerk. Deze visie is op 30 oktober 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. De ontwikkeling van Zilverackers speelt in op de afspraken tussen de gemeenten in het Stedelijke Gebied Eindhoven (SGE) over het woningbouwprogramma voor de regio in de toekomst. Door de nieuwe ontwikkelvisie op Zilverackers verandert zowel de stedenbouwkundige opzet als de groenstructuur. Dit vraagt om een herziening op de visie voor het landschap van Zilverackers.

1.3 Doel van het landschapsplan

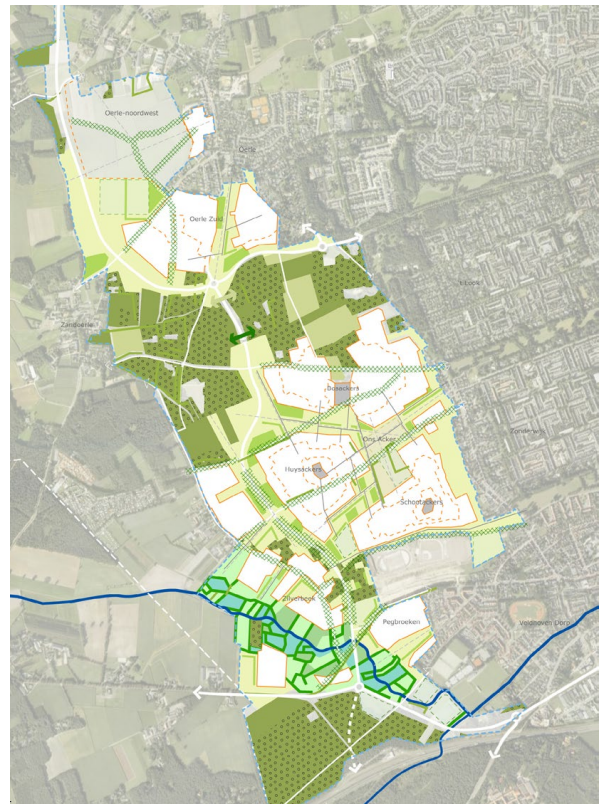
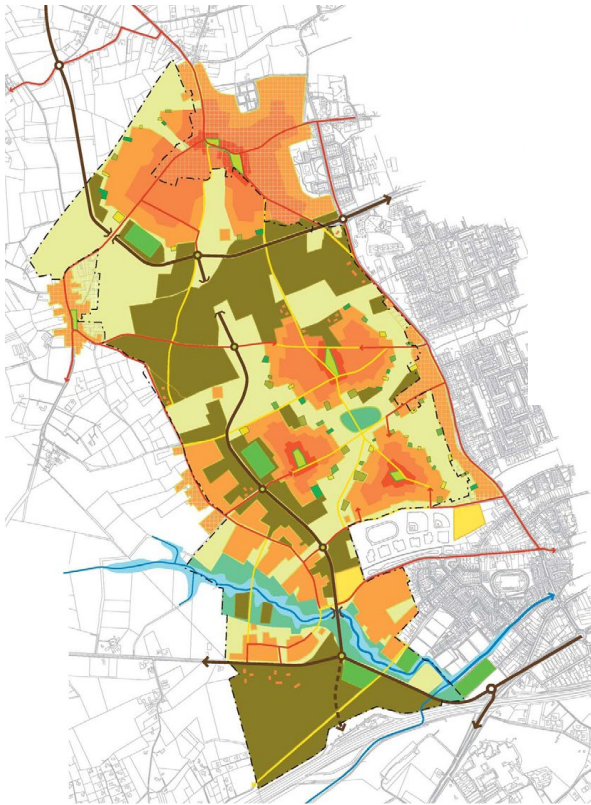
Er is behoefte aan flexibel ontwikkelen én een robuust en kwalitatief landschap. Beide vragen hierin om ruimte en richtlijnen. De gewenste flexibiliteit trekt veel initiatieven van ondernemers en bewoners, maar de huidige plannen geven nog onvoldoende handvatten om te bepalen hoe hiermee om te gaan. Daarnaast zorgt flexibiliteit voor het risico dat het landschap op den duur versnipperd en verdwijnt, wat ten koste gaat van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom is een kaderstellend en inspirerend landschapsplan nodig, waarin de ruimtelijke kwaliteiten en kernwaarden van het landschap worden geborgd en versterkt.

1.4 Werkwijze

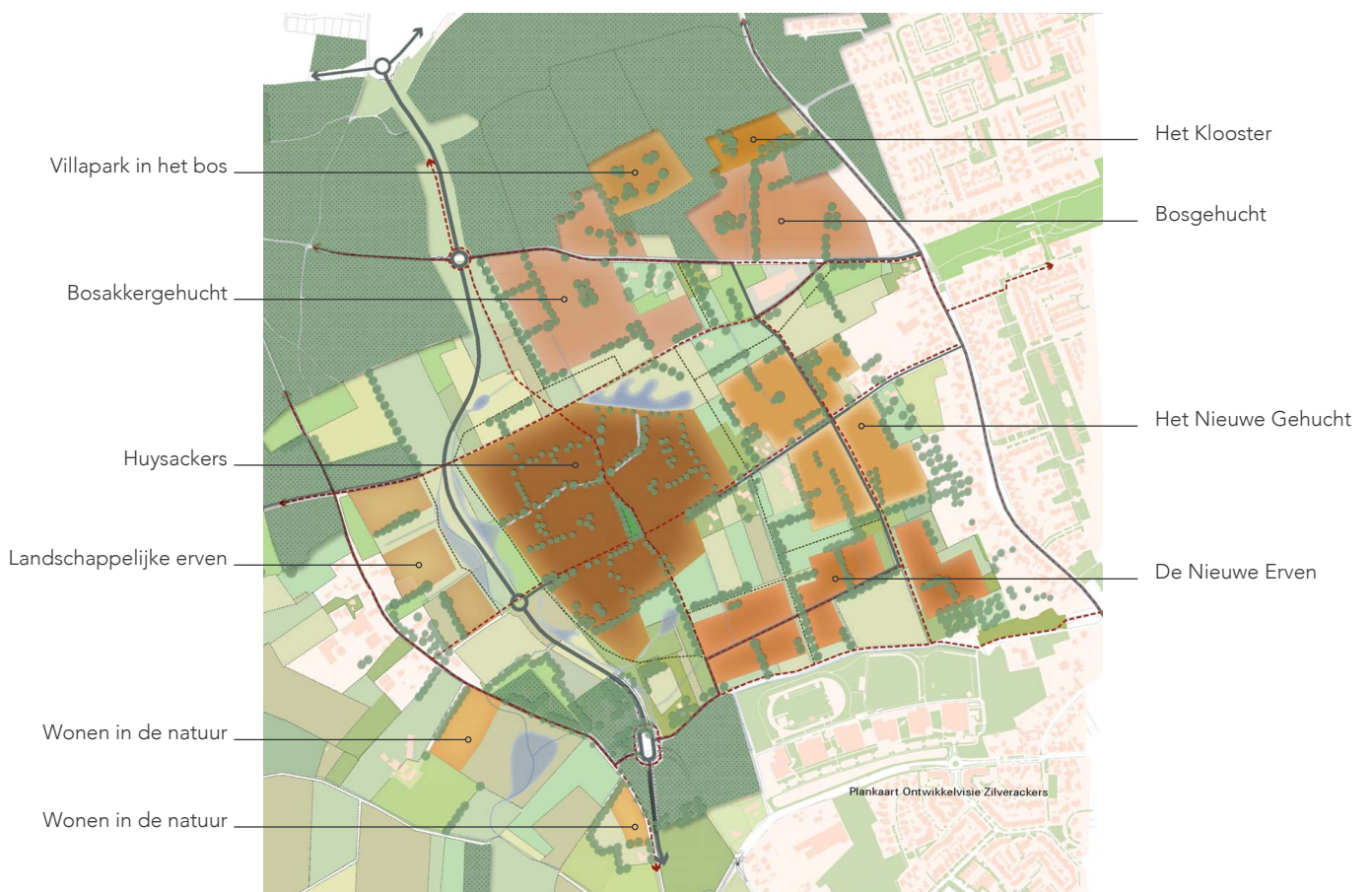
Voor het maken van dit landschapsplan is er gewerkt in vier stappen, deze zijn weergegeven in het schema op de volgende pagina. Er is in deze stappen gebruik gemaakt van bestaand beleid en onderzoek, zoals de ontwikkelvisie. Deze kennis is aangevuld door de gemeentelijke ambtenaren. Om kennis te delen maakten we gebruik van werksessies met de projectgroep, waarin een team van gemeentelijke ambtenaren zit. Tevens is de provincie meegenomen in de planvorming. Op deze manier heeft de provincie inzicht gekregen in hoe het robuuste raamwerk is opgebouwd. Daarnaast hebben wij hun zorgen over het behouden en het versterken van het landschap en hun visie op het gebied kunnen meenemen.

Stap 1: herijken uitgangspunten landschapsplan

In deze eerste stap is een bureaustudie gedaan om het programma van eisen voor het landschapsplan te formuleren. Belangrijke documenten hiervoor zijn aangeleverd door de gemeente, zoals de 'Resultaten



Links masterplankaart Veldhoven West (Gemeente Veldhoven, 2007) en rechts de groenstructuurkaart (Land-id, 2009).



Kaart van de ontwikkelvisie Zilverackers uit 2018 (SVP Architectuur en Stedenbouw, 2018).

Flora en Fauna monitoring Zilverackers', 'Water en riolering in Veldhoven-west' en 'Inventarisatie Landschapselementen'. In een werksessie met het projectteam zijn ambities en droombeelden over het gebied verzameld en zijn de grootste risico's en belangrijkste waarden benoemd. Ook vond een eerste gesprek met de provincie plaats, om ze te informeren over de start van dit project.

Stap 2: ontwikkelen visie op het landschap

Met de tweede stap zijn de belangrijkste structuren benoemd en vastgelegd in uitgangspunten. Deze zijn benoemd op basis van de voorgaande analyse en wensbeelden. Hierin werd geredeneerd vanuit een abstract schaalniveau en ingespeeld op landschapstypen, structuurdragers, sfeer en karakter. Deze werden ondersteund door referentiebeelden. In een tweede werksessie met het projectteam werd deze visie verder aangescherpt.

Stap 3: verdiepen van de visie

De derde stap bestond uit het uitwerken van de visie tot het concept landschapsplan van Zilverackers. Aan de hand van bouwstenen, staalkaarten, doorsnedes en visualisaties is een robuust landschappelijk raamwerk geschetst en inspiratie geboden voor het groene binnenwerk. Dit is voorgesteld aan het projectteam in de derde werksessie, welke aandachtspunten heeft meegegeven. Ook de provincie is bijgepraat over de visie en ideeën voor uitwerking. Deze stap is geëindigd met de oplevering van het concept landschapsplan aan het projectteam.

Stap 4: afmaken in definitief landschapsplan

In de laatste stap is het concept landschapsplan besproken met het projectteam. De laatste punten zijn verwerkt om tot een definitief landschapsplan te komen. Deze stap is afgerond met een gesprek met de provincie.

Processtappen



Tegelijkertijd met dit project lopen er nog andere sporen voor de ontwikkeling van Zilverackers. Zo is er een nieuw bestemmingsplan in ontwikkeling, is er een project voor de herinrichting en vernatting van het beekdal en is er voor de ontwikkeling van de gehuchten gestart met de branding en gebiedsmarketing. Tussen stap 3 en 4 heeft een integrale werksessie (W+) plaatsgevonden met parallel lopende projecten in het gebied. Na stap 4 zijn nog een aantal kleine aanpassingen aan het landschapsplan gedaan vanwege de resultaten van gesprekken tussen de gemeente en stakeholders en initiatiefnemers.

1.5 Resultaat: robuust raamwerk voor een kleinschalig coulissenlandschap

Voorliggend rapport is het resultaat van de vier stappen en schetst een landschapsplan waarmee:

- In het robuust landschappelijk raamwerk waardevolle structuren en ruimtes worden vastgelegd en kwaliteiten van het landschap verder worden ontwikkeld;

- Vanuit het robuuste raamwerk en het groene binnenwerk van de gehuchten richting wordt geven aan de flexibiliteit van de ontwikkelvisie;
- Er inspiratie en handvatten worden geboden voor initiatieven, zowel binnen als buiten de gehuchten.

1.5 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op de analyse van het landschap, de geschiedenis hiervan, de ecologische structuren, het watersysteem en de recreatie. Voor de verschillende thema's zijn kwaliteiten, kansen en bedreigingen benoemd. Het hoofdstuk sluit af met een programma van eisen voor het toekomstig landschap en een overzicht van de huidige ontwikkelingen in de groenstructuur.

In hoofdstuk 3 is de visie op het landschap van Zilverackers beschreven. Deze visie bestaat uit een droombeeld voor de toekomst en drie hoofduitgangspunten die belangrijk zijn voor de realisatie van dit droombeeld.

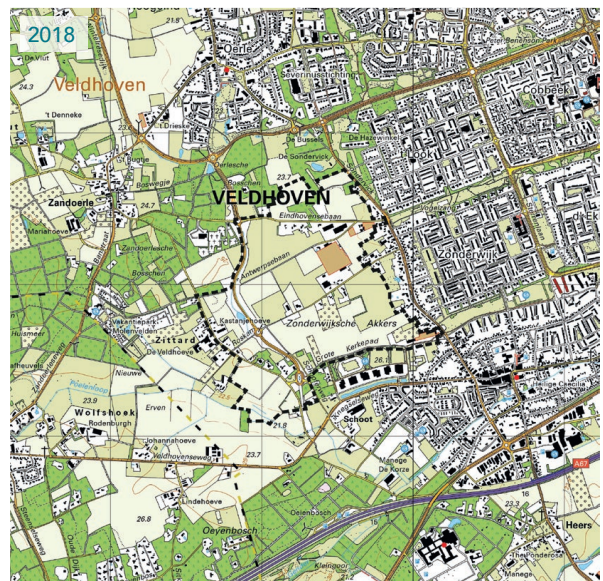
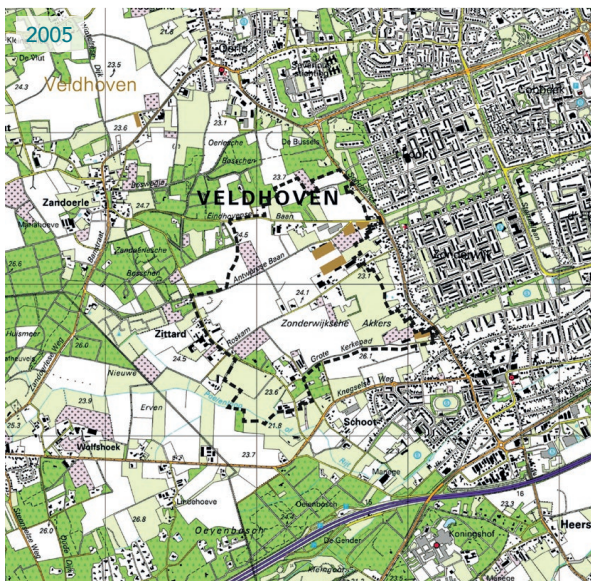
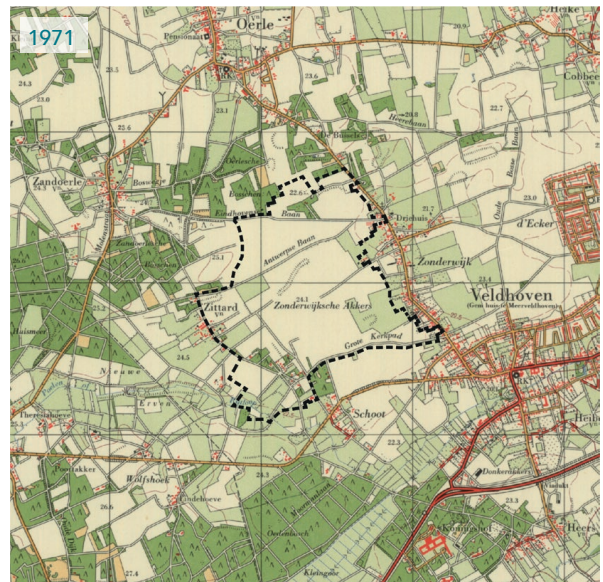
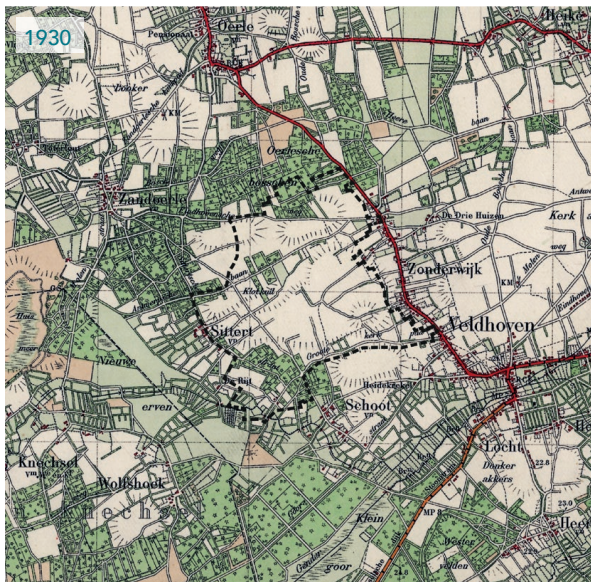
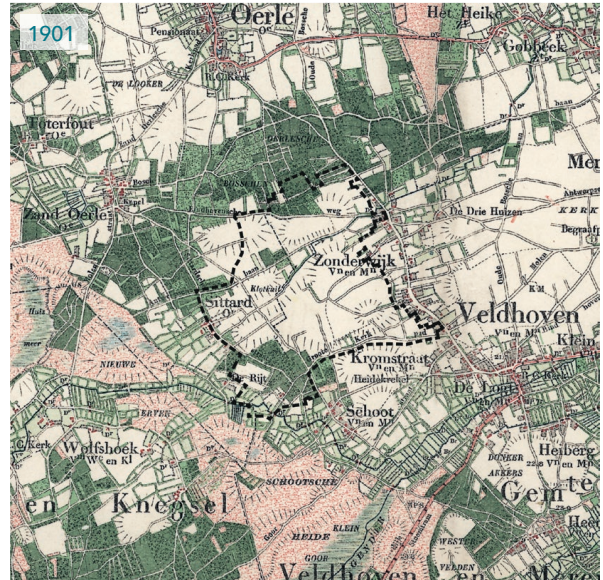
In hoofdstuk 4 is deze visie uitgewerkt in het landschapsplan voor Zilverackers. In het hoofdstuk zijn de bouwstenen benoemd die gebruikt kunnen worden om het droombeeld van het landschap op te bouwen. Met deze bouwstenen is het landschappelijk raamwerk opgebouwd in drie lagen: (1) groene kamers, (2) water in het raamwerk en (3) paden en wegen in het raamwerk. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk aandacht gegeven aan de randen tussen de verschillende kamers in het landschappelijk raamwerk, de flexibiliteit van sommige groene kamers en de beleving van het landschappelijk raamwerk.

Hoofdstuk 5 gaat over het groene binnenwerk. Dit is het groen binnen het nieuwe dorp en de nieuwe gehuchten. Hiervoor wordt inspiratie gegeven en een aantal randvoorwaarden gesteld. Voor Huysackers is al een stedenbouwkundige visie gemaakt, daarom wordt in dit hoofdstuk alleen het groene binnenwerk van de nieuwe gehuchten behandeld.

In hoofdstuk 6 wordt de realisatie van dit landschapsplan behandeld. Hierbij wordt aandacht besteed aan de juridische borging, de (gefaseerde) ontwikkeling van het plan en het beheer van het toekomstige groen.

[De Poelenloop >](#)





Historische kaartenreeks (Topotijdreis).

2

Analyse van het landschap

Inspiratie uit het verleden en kansen voor de toekomst

Het gebied is een oud dekzandlandschap met akker-complexen, doorsneden door het beekdal van de Poelenloop. Er zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden met karakteristieke cultuurhistorische inrichtingselementen. Deze kunnen als inspiratie dienen voor het landschapsplan. Naast het overzicht van de landschapstypen geeft dit hoofdstuk een overzicht van kansen en bedreigingen vanuit landschap en cultuurhistorie, natuur, water en recreatie. Het hoofdstuk eindigt met een programma van eisen voor het landschapsplan.

2.1 Landschap en cultuurhistorie

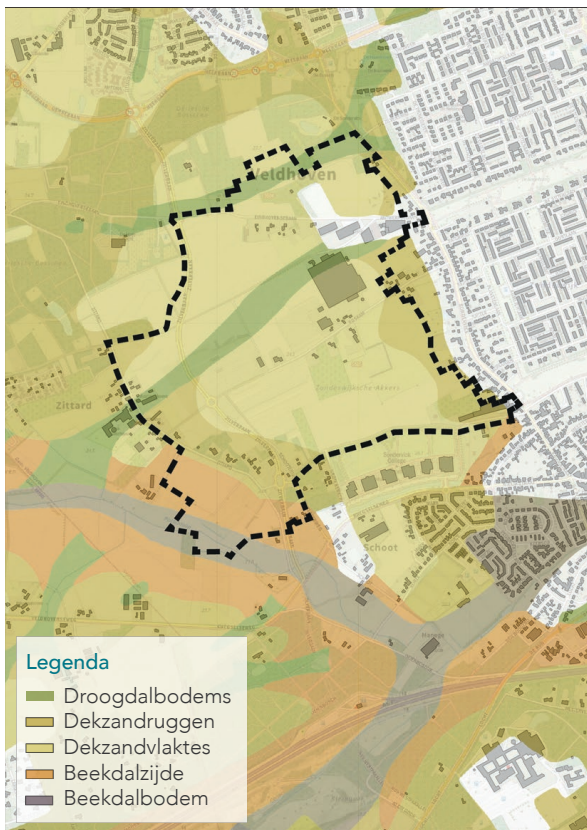
Geomorfologie en archeologie

Landschappelijk gezien ligt Zilverackers op de overgang van het Roerdalslenk (oost) en het Kempisch zandgebied (west). De grens hiertussen is gevormd door de Breuk van Veldhoven en zichtbaar door een helling van het lagere Roerdalslenk naar het hogere Kempisch Zandgebied. Het kenmerkt zich door de dekzandvlakten- en ruggen, beekdalen en droogdalen en veenvlakten, waarvan in het plangebied alleen de veenvlakten niet voorkomen (RCE, 2016).

Het landschap is gevormd tijdens het Vroeg- en Midden Pleistoceen en het Weichselien door wind, water in beeksystemen en tektonische processen. Op de geomorfologische kaart is te zien dat Zilverackers vooral een dekzandvlakte is, met daardoorheen een tweetal droogdalbodems. Droogdalbodems zijn laagtes in het landschap, ontstaan door erosie van water, die alleen water vervoeren bij bijvoorbeeld harde regenval. Deze droogdalen komen uit in het beekdal van de Poelenloop. Landschappen gevormd in het Pleistoceen en Weichselien kenmerken zich door hun archeologische rijkdom. Vooral de dekzandplateaus en -ruggen bergen talrijke sporen van bewoning en begraving. Op de archeologische kaart is ook te zien dat het hele gebied bestaat uit archeologische waardevolle grond. Er liggen ook archeologische monumenten in de omgeving, echter liggen deze niet in het plangebied.

Cultuurhistorische ontwikkeling

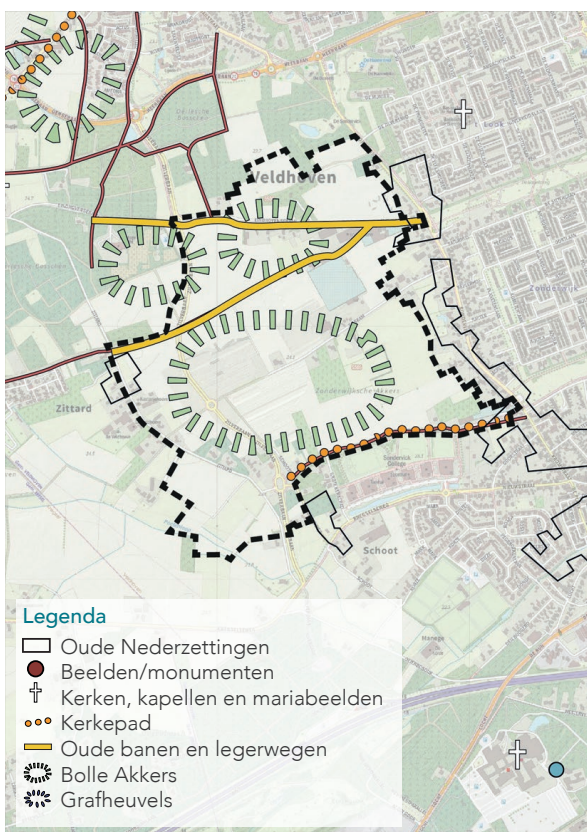
In de reeks van cultuurhistorische kaarten is te zien dat het plangebied een potstalsysteem had met woeste gronden (heide) en bolle akkers. Op de overgangen van hoog naar laag lagen de akkers en in het beekdal lagen de gras- en hooilanden. Op de kaart van 1900 is goed te zien hoe de gras- en hooilanden in het beekdal liggen met de vele houtsingels. Deze dienden als veekering. Op de hogere gronden waren bossen en heidevelden, zoals waar nu ook nog de Zandoerlese Bossen liggen. De heidevelden werden beweid door de gemeenschappelijke schaapskuddes en hier werden plaggen gestoken voor de potstal. De potstalmest werd vervolgens op de akkers gebracht, waardoor de akkers steeds hoger kwamen te liggen. Hierdoor worden dit ook wel de 'bolle akkers' genoemd. Deze zijn goed herkenbaar op de historische kaart van 1900. Bekend is dat het landschap in deze tijd zeer gesloten was, door de eikenbomen langs de zandwegen, hakhoutwallen rond de akkers, eikenbosjes rond de erven



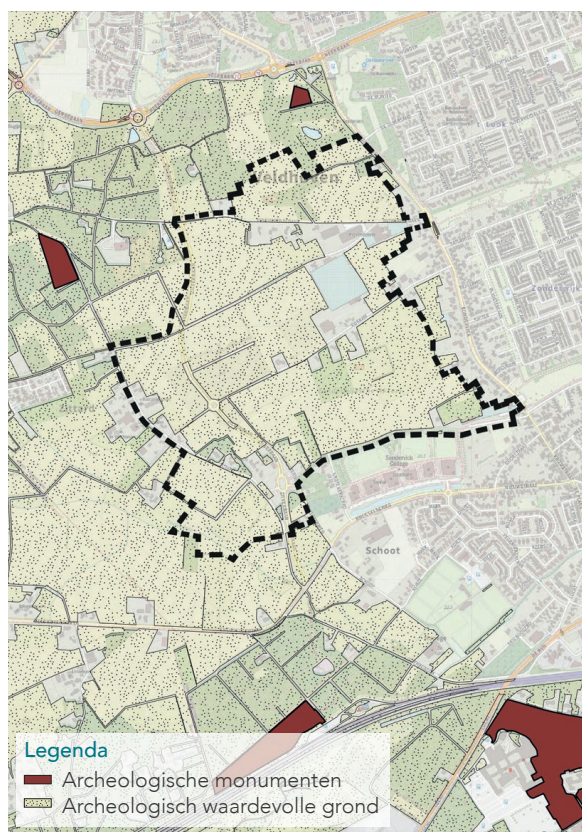
Geomorfologie



Hoogtekaart



Cultuurhistorie

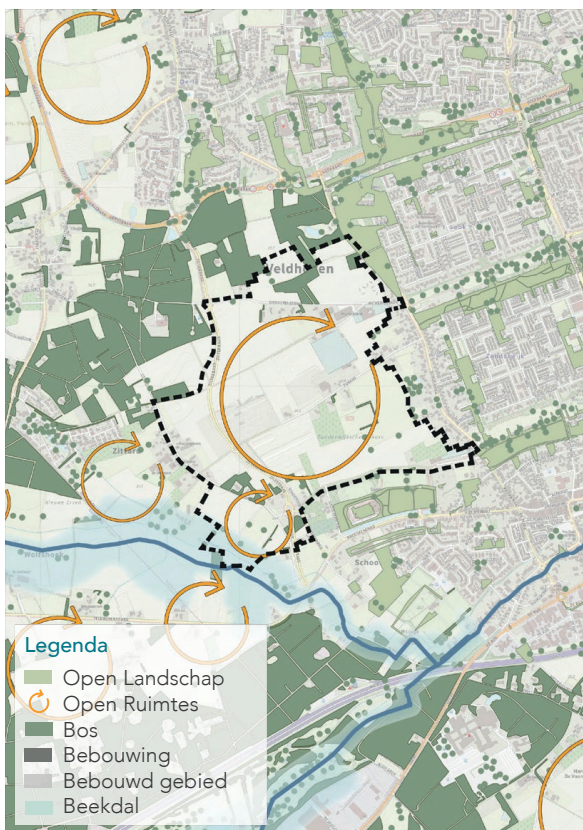


Archeologie

en elzenbosjes in het beekdal (Elings Landschapsarchitecten, 1998). Vanaf 1930 werd met behulp van kunstmest en ontwatering veel bos en heide ontgonnen en productief gemaakt als weiland. Sinds 1950 is er sterke stedelijke ontwikkeling gaande. Ook heeft ruilverkaveling het zuidelijke deel van het landschap van een kleinschalig/besloten beekdallandschap veranderd in een grootschalig/open landschap. Op de kaart van 2005 is te zien hoe Veldhoven enorm groeit. Door Zilverackers loopt een lint, de Zonderwijsche Akkers op. Ook zijn er een aantal kassen en boomkwekerijen te zien. Recentelijk zijn de sportvelden in het zuiden ontwikkeld.

Kansen en bedreigingen

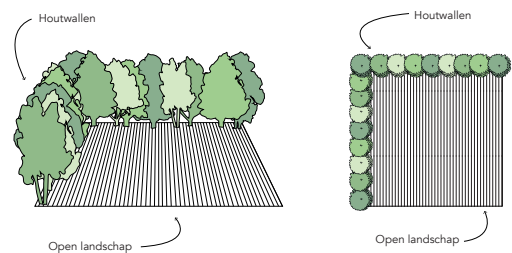
Voor de ontwikkeling van het landschap in Zilverackers kan gebruik gemaakt worden van de historische landschappelijke inrichtingselementen, die hier vroeger aanwezig waren en er soms nu nog zijn. Er kan bijvoorbeeld worden teruggerepen op het contrast tussen de open bolle akker en het besloten landschap, en de gesloten houtwallen (ook wel Knegselse wallen genoemd) en bossen hieromheen. Een andere kans ligt bij het benutten van oude paden en wegen. De Antwerpse Baan en Eindhovense Baan zijn oude handelsroutes. Het is belangrijk om deze te behouden en goed beleefbaar te maken (Provincie Noord Brabant, 2019a). Vroeger liepen er zandpaden over of tussen de bolle akkers door, al dan niet met bomenlanen. De Antwerpse Baan en het Grote Kerkepad zijn bewaard gebleven als zandweg en bepalen onder andere de karakteristiek van het Brabantse landschap (Elings Landschapsarchitecten, 1998). Vanaf het lint 'Zittard' is het beekdal van de Poelenloop zichtbaar en beleefbaar door het hoogteverschil. In het dal kunnen de wei- en hooilanden worden versterkt met houtsingels. Ook de woeste gronden met moerassige laagtes in het beekdal kunnen een inspiratiebron vormen.



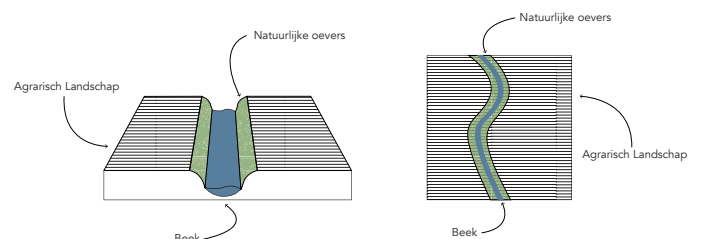
Landschappelijke karakteristiek

Landschappelijke karakteristiek

open agrarisch landschap /
halfopen coulissenlandschap



beekdal



De laatste tientallen jaren is het onderscheid tussen de dekzandvlakten en het beekdal steeds minder sterk geworden, door het verdwijnen van karakteristieke hooilanden en houtsingels. Een bedreiging kan zijn dat dit onderscheid nog verder verdwijnt. Ook het verdwijnen van landschappelijke structuren zoals zandwegen, bomenlanen en houtwallen is een bedreiging. De houtsingels en houtwallen in het gebied zijn niet meer in hoge dichtheid aanwezig en zijn vaak onderbroken. De laatste jaren is al wel aandacht besteed aan samenhang en het tegengaan van versnippering door nieuwe aanvullingen op oude laanbeplanting (Gemeente Veldhoven, 2007).

Bronnen:

- Provincie Noord-Brabant, 2019, Oud zandlandschap Oerle-Knegsel.
- Provincie Noord-Brabant, 2019, Akkercomplex Zandoerle.
- Land-id, 2009, Groenstructuurprogramma Zilverackers.
- Gemeente Veldhoven, 2007, Inventaris landschapselementen Veldhoven.
- Elings Landschapsarchitecten, 1998, Landschapsbeleidsplan Veldhoven 1998-2018 'leven en beleven'.
- Topotijdreis
- Antwerpsebaan: <https://www.brabantserfgoed.nl/page/4092/oude-handelsroutes>
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2016, Archeologische Landschappenkaart van Nederland.



Het Grote Kerkepad, een oude zandweg.



De Eindhovensebaan, een historische handelsweg.



Grafheuvel nabij Veldhoven.



Voorbeeld van een houtwal.

2.2 Natuur

Op de kaart van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) zijn de verschillende natuurgebieden in de omgeving te zien. Dit zijn vooral droge bossen met productiebos, zoals het Zandoerlese Bos. In het beekdal is ook nog een vochtig productiebos.

Kansen en bedreigingen

Voor het natuurnetwerk is het een kans om verbindingen in het gebied te versterken. Dit kan onder andere door laanbeplanting, het toevoegen van randbeplanting of het laten ontwikkelen van nieuwe bossen. De weides naast de bossen kunnen geëxtensiveerd worden voor het stimuleren van meer biodiversiteit. De ecologische waarde van het beekdal kan versterkt worden door vernatting en extensivering. Voor de nieuwbouw in het gebied is de kans om de gebouwen, tuinen en de openbare ruimte natuurinclusief te ontwikkelen.

Mogelijke bedreigingen van de natuurwaarden moeten vermeden worden, zoals verstoring van de bestaande bosgebieden in het NNB en in het beekdal. Daarnaast kunnen sommige erfvogels en vleermuizen hun verblijfplaats verliezen wanneer oude bebouwing gesloopt wordt. Dit kan worden opgevangen door bij nieuwbouw rekening te houden met nieuwe vestigingsmogelijkheden voor deze dieren (Provincie Brabant, 2018; Land-id, 2009; Gemeente Veldhoven, 2010). Ontheffing voor aantasting leefgebied moet worden aangevraagd voor bunzing en steenuil (Onderzoek natuur Zilverackers, 2020).

Bronnen:

- Provincie Brabant, Georegister Brabant, Natuurbeheerplan Natuur Netwerk Brabant 2018
- Land-id, 2009, Groenstructuurprogramma Zilverackers.
- Gemeente Veldhoven, 2010, Resultaten flora en fauna monitoring.
- Gemeente Veldhoven, Onderzoek natuur Zilverackers, 2020.



Legenda

- Droog bos met productie
- Vochtig bos met productie
- Nat Schraalland
- ~ Water
- Natuur zonder status

Natuurnetwerk Brabant

2.3 Water

Door de hoge ligging en zandige bodem is Zilverackers grotendeels een droog gebied met maar enkele greppels, die nooit het hele jaar watervoerend zijn. Het beekdal in de Poelenloop is lagergelegen, maar ook nog een vrij droog gebied. De beek overstroomd nauwelijks. Door de ontwikkeling van de woongebieden zal het hemelwatersysteem flink veranderen. Het water zal niet overal gelijk kunnen infiltreren door verschillen in verharding en bodemtype (leemlagen houden de infiltratie tegen). De gemeente heeft de ambitie om een duurzaam, robuust hemelwatersysteem te ontwikkelen in Zilverackers met bovengrondse verbindingen, waterconservering en een geleidelijk vernatting van de Poelenloop.

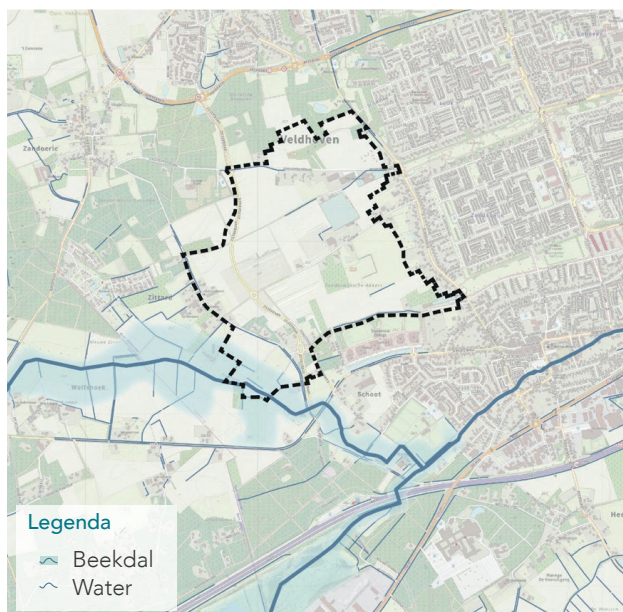
Kansen en bedreigingen

Een grote kans voor het watersysteem is, zoals in de vorige alinea al benoemd, het vernatting van het beekdal van de Poelenloop. Hiervoor heeft de gemeente Veldhoven het project 'Vernatting Poelenloop' gestart. Dit gebied kan dan dienen voor waterberging bij piekbuien. Ook de oude droogdalen kunnen benut worden voor waterafvoer en tijdelijke berging. Andere kansen liggen in de nieuwe openbare ruimtes en bij de nieuwe huizen en tuinen. Een kans is om een klimaatbestendige ontwikkeling hiervan te stimuleren, met aandacht voor het vasthouden en infiltreren van regenwater.

Een bedreiging is het extremere klimaat, waardoor meer wateroverlast kan ontstaan bij piekbuien, maar ook meer droogte en hittestress. Water langer vasthouden is gunstig om deze bedreigingen tegen te gaan. Let in het noorden van het gebied er ook op dat door de lemige bodems het water slecht infiltreert. Er is een robuust watersysteem nodig waarin altijd mogelijkheden zijn om het water af te voeren. Dat kan in Zilverackers door zoveel mogelijk aan te sluiten bij het natuurlijk systeem: enerzijds door bovengrondse verbindingen (in laagtes) te maken en af te wateren naar de Poelenloop. Anderzijds door het water te laten infiltreren waardoor het via kwel ondergronds naar het beekdal en het grondwater trekt (Gemeente Veldhoven, 2018).

Bronnen:

- Gemeente Veldhoven, 2018, Projectplan Robuust watersysteem Zilverackers en vernatting Poelenloop.



Water



Poelenloop

2.4 Recreatie

Door de ligging van het plangebied aan de rand van de stad, dient het als uitloopgebied. Mensen gebruiken het gebied om te wandelen, te fietsen en de hond uit te laten. Door de toekomstige ontwikkelingen zal dit gaan toenemen. Daarnaast trekken de sportvelden ook veel mensen en is er een camping en een scoutingvereniging in het plangebied. Het tuincentrum in het zuidoosten wordt verplaatst naar het zuidwesten van het plangebied.

Kansen en bedreigingen

Belangrijk is dat er in de toekomst een goede verbinding komt met de groenstructuur van Veldhoven, zodat bewoners via aantrekkelijke routes het landschap van Zilverackers in kunnen. Langs deze routes kan ook duurzaam straatmeubilair en kunst worden geplaatst. Ook de omliggende bossen en het beekdal kunnen ontsloten worden voor extensieve recreatie. Het is belangrijk dat hierbij goed op zonering gelet wordt en dat het extensief blijft, zodat recreatie niet ten koste gaat van belangrijke natuurwaarden.

Legenda

 Bos	 Gebouw met cultuur-historische waarde	 Sportvereniging	 Kerk
 Akkerbouw	 Restaurant	 Golfbaan	 School
 Grasland	 Volkstuinencomplex	 Theater	 Zorginstelling
 Boomkwekerij	 Kinderboerderij	 Scouting	 Uitvaartcentrum
 Beekdal	 Dierentuin	 Camping	 Winkel
 Fietsknooppunten	 Manage	 Verblifsrecreatie	 Tuincentrum
 Fietsroutes		 Vliegveld	 Kassen



Recreatie



Functies

2.5 Programma van eisen

Voortbouwen op het groenstructuurprogramma

De hoofdingeling van het landschap in het groenstructuurprogramma zijn de bossen, dorpsweiden en het natuurlijk beekdal. In het programma worden deze onderdelen verder ontwikkeld:

- De bossen worden versterkt, met recreatief drukkere delen dicht bij de dorpen en recreatief rustigere delen verder weg.
- De natuurlijke en recreatieve potentie van het beekdal wordt optimaal benut door het weer herkenbaar en beleefbaar te maken. Dit kan door het te vernatten (plas-draszones, moerasvegetatie) en de kleinschalige coulissestructuur van houtwallen en brede hagen weer terug te brengen.
- De open dorpsweiden met lange zichten over de diagonalen met richtpunten zoals kerktoren en molens, worden versterkt met karakteristieke elementen van het Kempische landschap. Dit zijn bijvoorbeeld houtwallen en weiden, bloemrijk grasland en bossages en gemaaid gras en bomen. Door de inrichting van de padenstructuur komt hier ook een verdeling van rustigere en intensiever recreatieve gebieden.

Deze hoofdingeling is nog steeds van toepassing op Zilverackers en ook de ontwikkelingen van de onderdelen sluiten nog goed aan op de huidige kwaliteiten en ambities.

Nieuwe basis in de ontwikkelvisie

De nieuwe basis van het landschapsplan ligt in de ontwikkelvisie. Deze ontwikkelvisie geeft een visie op waar nieuwe rode ontwikkelingen komen en waar ruimte moet komen voor groene ontwikkelingen. De visie heeft als motto 'vastleggen wat nodig is, loslaten wat kan en ruimte bieden aan initiatief'. Dit past in de uitnodigingsplanologie van de nieuwe omgevingswet. Met deze visie zal Zilverackers organisch gaan groeien en heeft het de mogelijkheid om zich aan te passen aan een veranderende situatie. De visie heeft vijf kernwaarden:

- DNA van de plek
- groen tot aan de voordeur
- gemeenschapszin en verbinden
- anders omgaan met mobiliteit
- duurzaamheid en circulair ontwikkelen

Deze kernwaarden zijn uitgangspunt voor de spelregels waarmee de ontwikkelgebieden mogen groeien.

Daarnaast doet de ontwikkelvisie al een aantal uitspraken over het landschap:

- ervaring van de continuïteit en openheid van het landschap
- een gevarieerd landschap met bosrijke zones en agrarische gebieden
- de ontwikkelingen spelen in op de lokale landschappelijke kwaliteiten
- ruimte voor natuur en water en het verbinden van natuur en water
- de groenstructuur sluit met robuuste oost-west verbindingen aan op het stedelijk groen
- groene randen van de landschapskamers
- toevoegen van informele routes

Bestemmingsplan voor 'De Drie Dorpen' en provinciale verordening Ruimte

Het masterplan uit 2007 voor Veldhoven-West en de structuurvisie Zilverackers uit 2009 bevatten een integrale opgave voor 'De Drie Dorpen'. Dit is in 2009 vertaald naar een globaal bestemmingsplan. Daarna is vervolg gegeven door het opstellen van een stedenbouwkundig plan en grondexploitatie.



DNA van de plek



groen tot aan de voordeur



gemeenschapszin en verbinden



anders omgaan met mobiliteit



duurzaamheid en circulair ontwikkelen

Kernwaarden van de ontwikkelvisie.



Gloobaal bestemmingsplan De Drie Dorpen

In 2016 is op basis van regionale woningbouwafspraken het ambitiedocument voor De Drie Dorpen vastgesteld, met 1250 woningen. Dit is voor Huysackers uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan. Er komen maximaal 430 woningen in Huysackers. In 2018 zijn de eerste woningen in voorbereiding en is gestart met de uitvoering. De nieuwe ontwikkelvisie gaat uit van een aangepast woningbouwprogramma, met 785 woningen verspreid over de gehuchten in plaats van de twee dorpen. De geplande hoeveelheid te bouwen woningen wordt aan de hand van de actuele ontwikkelingen in de woningmarkt steeds geactualiseerd. Voor het landschap en de gehuchten wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Hierin zal ook de groenstructuur van dit landschapsplan worden vastgelegd.

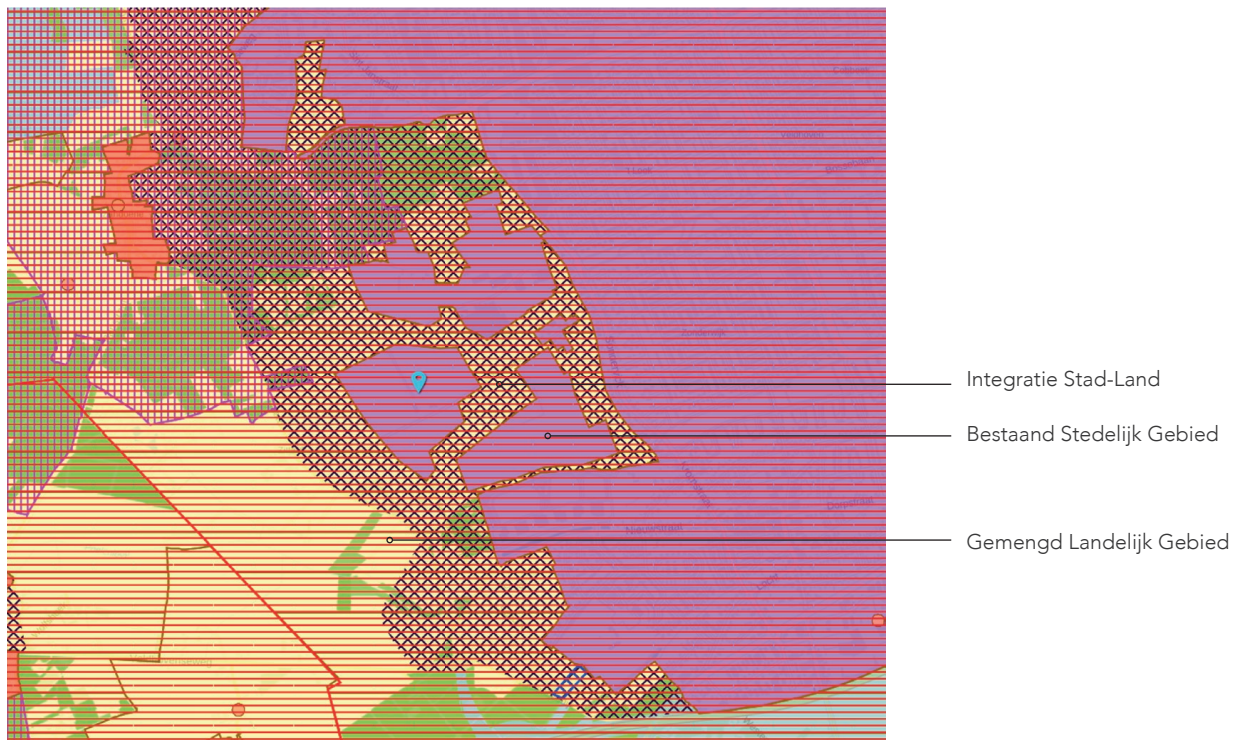
Vastleggen ruimtelijke structuur en voortbouwen op kernwaarden

Landschap en cultuurhistorie

- Versterk het contrast tussen dichte bossen, open weides en akkers en natuurlijk beekdal;
- Creëer zichtlijnen over de weides tussen het dorp en de gehuchten voor een gevoel van diepte en openheid;
- Behoud en versterk de oude handelsbanen en zandwegen;
- Maak archeologische waarden zichtbaar;
- Maak voldoende groen rondom het dorp en de gehuchten om het landschappelijk gevoel te behouden;
- Maak voldoende groen en water in het dorp en de gehuchten ter voorkoming van hittestress.

Natuur:

- Ontwikkel lijnvormige beplanting of randbeplanting als routes voor fauna;
- Extensiveer agrarisch gebruik van weides en akkers naast de bossen en in het beekdal voor meer biodiversiteit.



Provinciale verordening

Water:

- Maak ruimte voor waterberging, onder andere voor wateropvang tijdens piekbuien;
- Vernat het beekdal van de Poelenloop voor waterberging en biodiversiteit;
- Conserveren van water om verdroging tegen te gaan;
- Maak water zichtbaar voor de nieuwe bewoners van het gebied.

Recreatie:

- Leg de verbinding met het stedelijk groen van Veldhoven voor een goede recreatieve ontsluiting;
- Ontsluit het beekdal voor recreanten;
- Maak de paden en routes uitnodigend en aantrekkelijk en plaats hier straatmeubilair (zoals bankjes) langs en eventueel kunst, zodat er een gezonde leefomgeving komt waarin mensen met plezier bewegen. Geef hierbij ook aandacht aan duurzaamheid.

Maat en schaal van het landschappelijk raamwerk

Het landschap van Zilverackers sluit via de kruising Antwerpsebaan en Sondervick aan op het openbaar stedelijk groen van Veldhoven. De weg vervolgd over de Eindhovensebaan en hier wordt de groene ruimte een stuk ingeperkt in de toekomst. In het zuiden zit een andere verbinding met het openbaar stedelijk groen van Veldhoven, deze sluit aan vanaf de Sondervick op het Grote Kerkepad. De ruimte die langs het Grote Kerkepad over blijft voor robuust landschap is maar beperkt. Zorg dat de verbindingen tussen het landschappelijke groen in Zilverackers en het openbaar stedelijke groen van Veldhoven versterkt worden.



De groene ruimte tussen het toekomstige Nieuwe Gehucht en de Sondervinck heeft een landelijke uitstraling, zorg dat dit zo blijft!



Krappe groene ruimten tussen Huysackers, de gehuchten en Veldhoven.

De ruimte die Huysackers en de gehuchten omsluit heeft voldoende ruimte en stevigheid nodig om aan te voelen als landschap. Wanneer deze ruimte te klein is zullen Veldhoven, de gehuchten en Huysackers niet meer als afzonderlijke plekken voelen. Bij een open plek is meer ruimte nodig om dit landschappelijke gevoel te creëren dan bij een bos. In de ontwikkelvisie is de ruimte tussen het dorp en de gehuchten aangegeven. Deze varieert van circa 200 meter breed tot 60 meter breed. De ruimte tussen Veldhoven en de gehuchten is op sommige plekken nog minder. De Nieuwe Erven en het Nieuwe Gehucht liggen dichtbij de achtertuinen van Veldhoven, op sommige plekken blijft hier zo'n 20 meter over. Op de knelpuntenkaart is aangegeven waar de maat van het robuuste raamwerk klein is. Op deze plekken zal strategisch om moeten worden gegaan met het groen in het robuuste raamwerk, maar ook met het groene binnenwerk van de gehuchten, zoals de randen. Ook de rand met Veldhoven, zoals met de sportvelden in het zuiden en met de diepe achtertuinen van de woningen aan de Sondervick, moet bijdragen aan de landschappelijke kwaliteit. Borg bij deze randen de kwaliteiten en bescherm ze tegen nieuwbouw buiten de aangewezen ontwikkelgebieden.

Huidige ontwikkelingen in de groenstructuur

De afgelopen jaren is er al aan de groenstructuur gewerkt of zijn er projecten opgestart die het landschap zullen verbeteren. Deze ontwikkelingen zijn:

- bosontwikkeling in aansluiting op de Zandoerlese Bossen (natuurcompensatie)
- start van project vernatten Poelenloop
- onderhandelingen met grondeigenaren over (gedeeltelijke) verplaatsing/sanering

Een aantal ondernemers heeft ook al plannen voor hun verplaatsing. De rozenkweker gaat verder langs de Zilverbaan, waarbij ze ook gericht zullen zijn op bezoekers. De komkommerkweker verhuist naar het naar het meest westelijke deel van 'De Nieuwe Erven' in het zuiden van het plangebied. Hier zal de kweker niet meer verder gaan met de kwekerij, maar starten met de Zilverkas, een combinatie worden van wonen, werken, horeca en recreatief kweken voor 'eigen gebruik'. Het tuincentrum gaat verder ten westen van de campus. Op de oude locatie zullen mogelijk een aantal woningen worden ontwikkeld.



Legenda

- bosontwikkeling
- Ⓥ project vernatten Poelenloop
- (gedeeltelijk) te verplaatsen/saneren locaties
- 1 ① huidige/nieuwe locatie rozenkweker
- 2 ② huidige/nieuwe locatie komkommerkweker/Zilverkas
- 3 ③ huidige/nieuwe locatie tuincentrum

Huidige ontwikkelingen in de groenstructuur



Deze kassen zullen in de toekomst ruimte maken voor groen.



Dit tuincentrum verplaatst in de toekomst.



3

Visie op Zilverackers

Robuust raamwerk voor een kleinschalig coulissenlandschap

Zilverackers wordt getransformeerd naar een landelijk woonlandschap.

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

In dit droombeeld verandert het gebied van een agrarisch productielandschap naar een plek voor wonen, terwijl het landelijk karakter behouden blijft. Dit vraagt dus om een robuust raamwerk waarin de karakteristieke elementen van het landschap bewaard blijven en worden versterkt. De veranderingen van de samenleving vragen om een bepaalde flexibiliteit van het landschap. Het landschap zal in dienst staan van de huidige en toekomstige bewoners, die hun eigen innovatieve woonplek mogen maken. Het nieuwe landschap is de ruimte waar mensen buiten zijn in het groen, waarin mensen elkaar ontmoeten, waar mensen worden verleid om te bewegen, en waar het altijd veilig voelt.

De visie bestaat uit drie uitgangspunten om dit droombeeld te realiseren:

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

3.1 Leg het robuuste raamwerk vast en creëer een maximaal landschappelijk karakter

Door de toename van bebouwing in Zilverackers neemt de noodzaak voor een vast robuust landschap toe. Om de landelijke en ruimtelijke sfeer te behouden vormen de belangrijkste landschappelijke structuren de basis van het landschappelijk raamwerk. Belangrijke landschappelijke structuren zijn de historische handelsbanen en zandwegen, de (historische) groenstructuren en de benodigde structuren voor een goede waterafvoer. Binnen dit raamwerk is ruimte voor groene, blauwe en rode kamers. De rode kamers worden gevuld door Huysackers en de gehuchten. De groene kamers zijn de bossen en weides en de blauwe kamers zijn voor waterberging.

Bij de ontwikkeling van dit robuuste raamwerk wordt ingezet op een maximaal landschappelijk karakter. Hierom is het contrast tussen open en dicht belangrijk. Hoe groter het contrast tussen een dichte plek en een open plek, hoe sterker de beleving van beslotenheid en openheid. Wanneer een wandelaar vanuit een dicht bos een open weide inloopt, zal dit een extra opvallende ervaring van zicht op de openheid opleveren. Het landschappelijk raamwerk bestaat daarom uit een groot contrast tussen

besloten opgaande groene structuren op strategische plekken en open kamers daartussen. Tussen de open groene kamers zijn aantrekkelijke doorzichten. De vorm van het water en beplanting dient passend te zijn bij het landelijk karakter. Beplanting en water is van oorsprong in het landelijke gebied onderdeel van het agrarisch bedrijf. De plek en vorm van bosjes, weides, akkers, hagen en sloten zijn vaak ontstaan en gegroeid vanwege hun functie. Op een overgebleven hoekje werd bijvoorbeeld vaak een klein bos geplant, hier haalde de boer vervolgens zijn brandhout vandaan. Zorg daarom dat de vorm van groen functioneel en sober is.

3.2 Versterk de drie landschappelijke deelgebieden door het inzetten en uitvergroten van karakteristieke landschappelijke ingrediënten

et landschap van Zilverackers bestaat uit drie landschapstypen: het boslandschap, het coulisselandschap en het natuurlijk beekdal. Elk van deze landschapstypen heeft zijn eigen bouwstenen en kwaliteiten. Samen vormen ze een goed functionerend en aantrekkelijk landschap. Bij ontwikkeling van het robuuste raamwerk staat versterking van de drie landschapstypen voorop.



Boslandschap

In het meest noordelijke deel van Zilverackers wordt het boslandschap versterkt, met dichte boskamers. Dit sluit aan op de Zandoerlese Bossen, wat van hoge ecologische waarde is. De bestaande bossen kunnen worden uitgebreid. In deze bossen liggen oude houtwallen. Van oorsprong waren dit met houtwallen omringde weitjes, de houtwallen zijn nog steeds goed zichtbaar en vormen een bijzonder element dat we ook weer terug willen laten komen in het bos- en coulissenlandschap. Het boslandschap is besloten, met bebouwing 'verstopt' tussen de bomen. Zuidelijk van het boslandschap, richting de weides, ligt een overgangsgebied, bestaand uit extensief grasland en struweel.



Natuurlijk bos, met dood hout, is van hoge ecologische waarde.



Naast het bos extensief grasland met struweel.



Bebouwing verstopt tussen de bomen.

Coulissenlandschap

Het centrale gebied rondom Huysackers ontwikkelt zich tot coulissenlandschap. De halfopen kamerstructuur is versterkt met open weides en akkers en randen van opgaand groen, variërend tussen open bosjes en bomen-/houtsingels. Met hier en daar openingen in deze dichte randen, ontstaan doorzichten naar de achterliggende kamers. Bebouwing schuilt achter het opgaande groen. Deze groene randen zijn van wezenlijk belang voor de beleving en het landelijke karakter. Sporadisch kan een gebouw net iets vooruitgeschoven zijn vanuit een rode kamer een groene kamer in, waardoor er contact is tussen het open landschap en de bebouwing. Deze gebouwen en kavelranden moeten met voldoende aandacht voor de omgeving worden ontworpen zodat ze het landschappelijk beeld niet verstoren maar juist versterken.



Een coulissenlandschap van bovenaf, met groene opgaande randen en open kamers.



Een doorkijk in het coulissenlandschap.

Beekdal

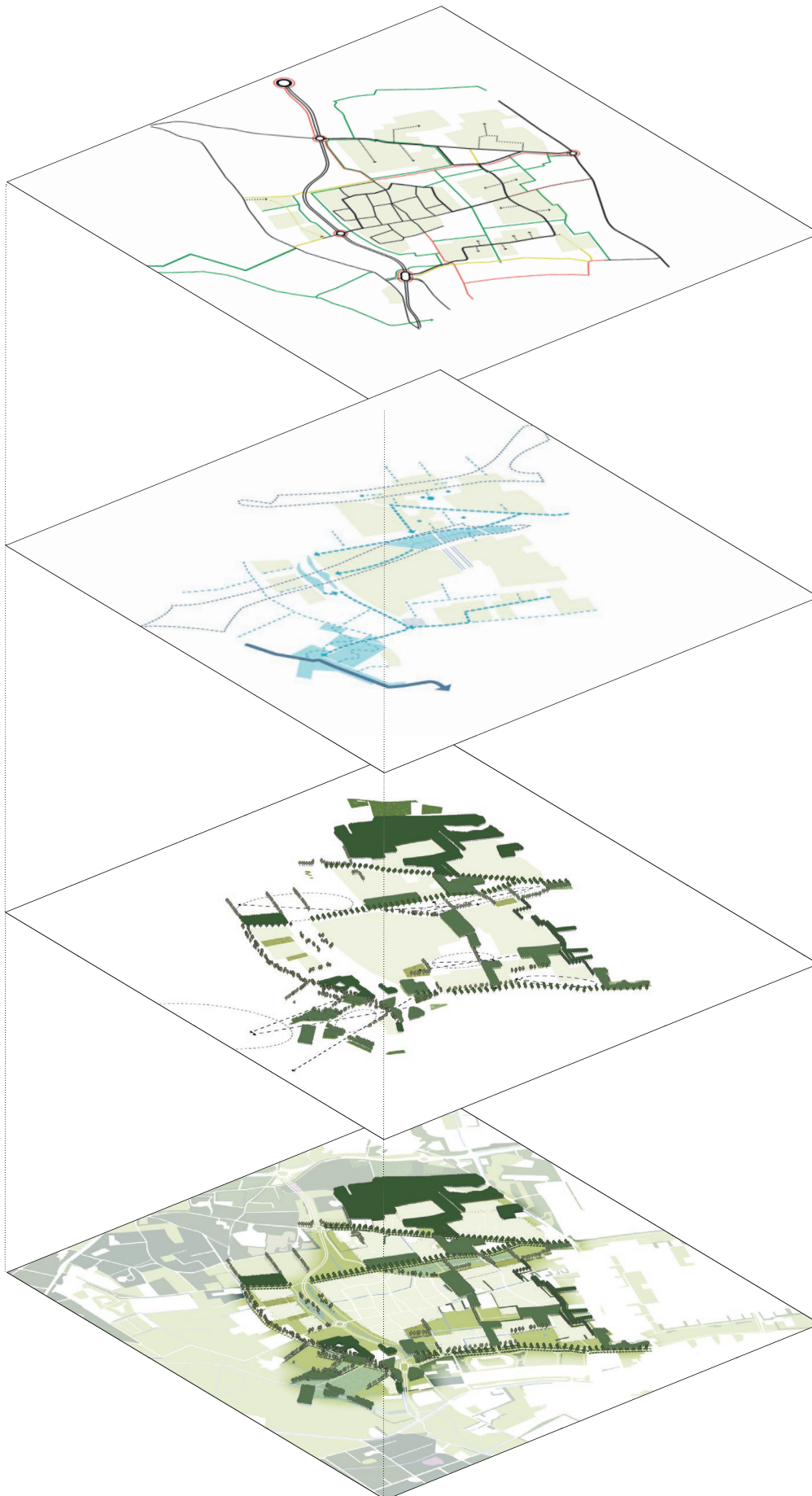
Rondom de Poelenloop is het landschapstype van het beekdal versterkt. Het gebied heeft een open beekdal karakter, met natte extensieve graslanden, houtsingels die loodrecht op de beek staan, een beek met afwisselend steilere en flauwe oevers en open zichtlijnen over het beekdal. Dit versterkt de beleving van het beekdal en geeft het gebied hogere ecologische waarde. De rand van het beekdal is gemarkeerd met opgaande beplanting, om zo het contrast met het open beekdal te accentueren. Vanuit deze rand is de openheid van het beekdal opvallend. In het beekdal zijn grote kamers van belang om het gevoel van ruimte te behouden. De bomensingels, die de randen van de kamers vormen, zijn transparant, zodat veel doorkijk mogelijk is. Bebouwing staat aan de rand van het beekdal, in het lint van Zittard. Hier gaat de bebouwing op in het landschap en de dichte bossige rand. Meer naar de beek toe wordt het groen luchtiger, met op enkele plaatsen vochtig bos en beplanting evenwijdig aan de beek.



Vb. van beek de Keersop. De beek is hier breed en de gronden eromheen zijn nat en extensief. Langs de beek zelf staat af en toe een boom, zoals een els of wilg. Aan de rand van het beekdal is het opgaande groen dichter.

3.3 Laat het landschap doorlopen in het groene binnenwerk van het dorp en de gehuchten door spelregels en richtlijnen voor de inrichting.

Het landschap stopt niet bij de rand van de bebouwing. Door de landschapsstructuren op te nemen in de gehuchten en kernen en hiermee aan te sluiten op het karakter van het landschapstype, ontstaat een robuuster raamwerk. Spelregels of richtlijnen voor de inrichting van de gehuchten, waarmee bijvoorbeeld de aanplant van karakteristieke bomen en hagen wordt gestimuleerd, kunnen hier mede aan bijdragen..



wegen- en padennetwerk

- Zilverbaan
- Hoofdontsluitingswegen
- Wegen in het gehucht
- Mogelijke wegen in de gehuchten
- Fietspaden
- Fiets- en wandelpaden (gemengd)
- Mogelijke fiets- en wandelpaden
- Wandelpaden

watersysteem

- Rabatten
- Droogdal
- Vloeveld
- Hoofdafvoer
- Greppels
- Beek
- Poelen

groene massa

- Natuurlijk bos
- Open bos
- Houtwallen/singels
- Eiken bomenlaan
- Gemengde bomenlaan
- Weide of akker
- Flexibel groen
- Open kamers
- Zichtlijnen

robuust raamwerk

- Natuurlijk bos
- Open bos
- Houtwallen/singels
- Eiken bomenlaan
- Gemengde bomenlaan
- Weide of akker
- Flexibel groen
- Waterstructuur

4

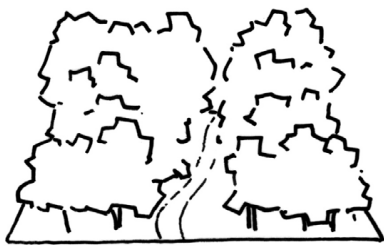
Landschapsplan

Van landschappelijke bouwstenen tot landschapsplan

In het vorige hoofdstuk, de visie, is vooral de beleving en de karakteristiek van het landschap beschreven. Om dit verder handen en voeten te geven hebben we in dit hoofdstuk een overzicht van bouwstenen ontwikkeld. Deze bouwstenen geven vorm aan de groene kamers, het water, de wegen en paden en randen van het raamwerk.

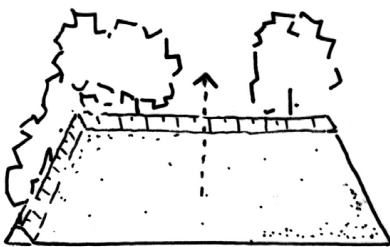
4.1 Groene kamers in het raamwerk

Voor de groene kamers kan worden gekozen uit drie types: bos, weide of akker en flexibel groen. Binnen deze types zijn de volgende bouwstenen:



1. Bos

- Natuurlijk bos, dit is bos met een variatie aan inheemse bomen en struiken. De rand van dit bos bestaat uit een zoom en mantel voor natuurlijke gradiënten en een grote biodiversiteit. Het bos wordt ecologisch beheert aansluitend op het beheer van de bossen in het NNB. Dit is een bouwsteen voor het boslandschap.
- Open bos, dit is natuurlijk bos zonder (of alleen zeer lage) struiken en heeft een variatie aan inheemse bomen, maar door het verwijderen van de ondergroei heeft het een meer open karakter en is het sociaal veiliger. Hierdoor is geschikt om tussen de woongebieden te plaatsen en draagt het bij aan ecologische verbindingen en de biodiversiteit. Dit is een bouwsteen voor het coulissenlandschap. Kan eventueel gecombineerd worden met waterberging, mits er boomsoorten zijn gekozen die tegen inundatie kunnen.
- Rabattenbos, dit is een cultuurhistorische vorm van bos gecombineerd met waterberging. Passend in het boslandschap, beekdal en in het coulissenlandschap.
- Broekbos, dit is een natuurlijk nat bos. Dit is een bouwsteen voor het beekdal. Ook dit bos kan worden gecombineerd met waterberging.



2. Weide of akker

- Extensief grasland, met randen van hakhout in singels, wallen of bosjes en doorzichten naar de achterliggende kamers. Dit is een bouwsteen voor het coulisselandschap.
- Akkers, met randen van hakhout in singel, wallen of bosjes

en doorzichten naar de achterliggende kamers. Dit is een bouwsteen voor het coulisselandschap.

- Extensieve natte graslanden met houtsingels loodrecht op de beek en met randen van transparante bomensingels. Dit is een bouwsteen voor het beekdal.



3. Flexibel groen

Voorbeelden van dit type zijn voedselbossen, tiny forests, boomgaarden, bloementuinen en moestuinen. Deze bouwstenen zijn afhankelijk van de behoeften van de toekomstige bewoners. Ze horen in kleine kamers in het coulisselandschap nabij het nieuwe dorp of de gehuchten.



Staalkaart groene kamers (onder) en groene massa (boven).



Staalkaart groene kamers en structuren

Groene kamers en structuren

- bestaand naaldbos
- bestaand gemengd bos
- bestaand loofbos
- ontwikkelen natuurlijk bos
- ontwikkelen open bos
- ontwikkelen broekbos
- ontwikkelen (flexibel) gemeenschappelijk groen
- ontwikkelen/bestaande weide
- aanplanten houtsingel

Rode kamers

- bestaande woningbouw/bedrijvigheid
- huidige initiatieven voor woningbouw/bedrijvigheid
- ontwikkellocaties dorp en gehuchten met groene rand



Lopend door het gebied ervaart de wandelaar een afwisseling van open en dichte kamers. Vooral richting het westen, waar het raamwerk overgaat in het omliggende landschap zijn lange doorzichten over de open kamers. Dit is goed te zien in onderstaande visualisaties.



Locatie A: zicht op de bosrand.



Locatie B: zicht op het beekdal van de Poelenloop.

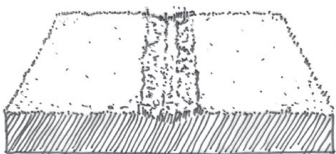
4.2 Water in het raamwerk

De waterbouwstenen zijn zowel voor waterberging als afvoer. Er zijn vijf bouwstenen voor water.



1. Sloot

Voor afvoer en berging van water, met (eenzijdig) flauwe oever of plas-drasberm voor de verhoging van natuurwaarde en belevingswaarde. Dit is een bouwsteen voor het coulisselandschap en beekdal.



2. Greppel

Voor afvoer en tijdelijke berging van water, na vijf droge dagen weer helemaal droog. De greppel is smaller en ondieper dan een sloot. Dit is een bouwsteen voor het boslandschap en coulisselandschap.

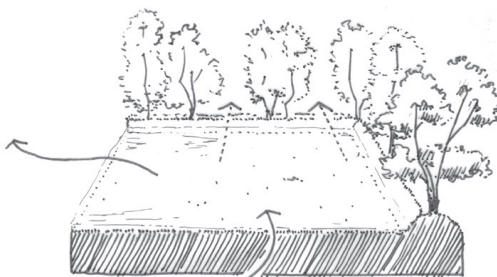


3. Poel of ven

Voor waterberging, maar kan droogvallen. Een poel of ven heeft een organische vorm en een natuurlijk karakter. Verder heeft het een flauwe oever of plas-drasberm voor de verhoging van natuurwaarden. Dit is een bouwsteen voor alle drie de landschapstypen.

4. Rabatbos

Voor waterberging met laagtes met daartussen wallen voor de groei van bomen. Dit is een bouwsteen voor het boslandschap en coulissenlandschap, richting vloeiveides.



5. Vloeiveide

Voor waterberging en kan in verschillende vormen: als laagte in het landschap nabij de beek met natuurlijke reliëf om het water te keren of met lage wallen, maar kan ook als laagte met vele greppels die het water verspreiden. Dit is een bouwsteen voor het coulisselandschap en het beekdal.



6. Poelenloop

Voor afvoer en berging van water en kan inunderen op de omliggende kamers. Zorg dat de beek breder is dan de nabijgelegen sloten en natuurlijke oevers heeft. Dit is een bouwsteen voor het beekdal.



Staalkaart water (onder) en het watersysteem (boven).



Staalkaart water.

Groene kamers en structuren

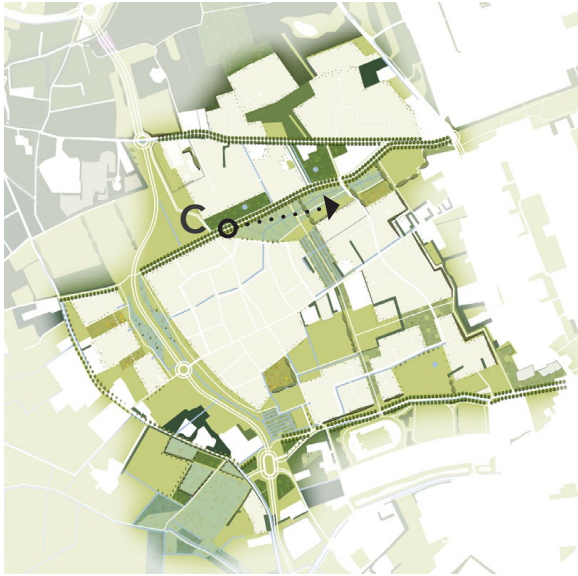
- bestaand naaldbos
- bestaand gemengd bos
- bestaand loofbos
- ontwikkelen natuurlijk bos
- ontwikkelen open bos
- ontwikkelen broekbos
- ontwikkelen (flexibel) gemeenschappelijk groen
- ontwikkelen/bestaande weide
- aanplanten houtsingel

Blauwe kamers en structuren

- bestaande wadi
- aanleggen vloeiweide
- aanleggen rabatbos
- aanleggen/behoud sloot
- aanleggen poel

Rode kamers

- bestaande woningbouw/bedrijvigheid
- huidige initiatieven voor woningbouw/bedrijvigheid
- ontwikkellocaties dorp en gehuchten met groene rand



De groene kamers ten noorden van het Nieuwe Gehucht en Huysackers zijn bij piekbuien ook bruikbaar voor waterberging. Met een systeem van vloeiveiden kan het water zich hier verspreiden wanneer dat nodig is. Bij natte periodes zal het watersysteem hier goed beleefbaar zijn. Onderstaande visualisatie laat een natte periode zien.

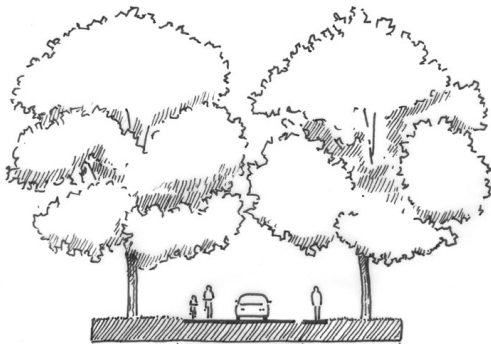


Locatie C: zicht op het vloeiveldensysteem langs de Antwerpsebaan in een natte periode.

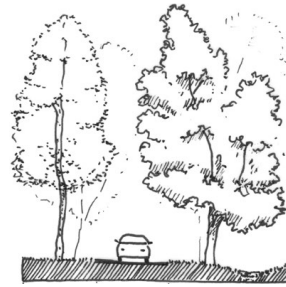
4.3 Wegen en paden in het raamwerk

De Eindhovensebaan, de Antwerpsebaan en het Grote Kerkepad zijn historische wegen. Deze mogen een ander karakter hebben dan de nieuw toegevoegde wegen. Dit kan door de historische wegen te beplanten met eikenlanen. Van oudsher waren belangrijke wegen beplant met eiken. De nieuwere wegen kunnen beplant worden met andere type bomen en met een lossere opstelling, zoals nu ook bij de Zittard het geval is. Dit geeft een mooi contrast tussen oud en nieuw.

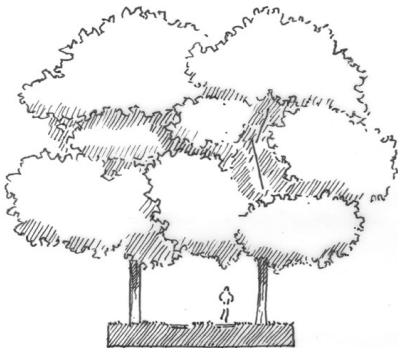
De nadruk komt te liggen op fietsen en wandelen. De wegen worden daarom voor de fietser, de auto is hier medegebruiker. Voor fietsers zijn er diverse snelle verbindingen naar Veldhoven en naar de campus. De fietspaden kunnen ingebed worden in de nieuwe woongebieden of langs de randen van de kamers worden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



1. Verharde weg (ca. 6 m) met voetpad (ca. 1 m) en eikenlaan (berm per zijde ca. 4 m)



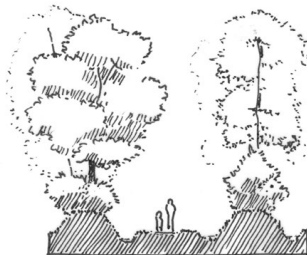
2. Verharde weg (ca. 6 m) met losse, gemengde bomenlaan (berm per zijde ca. 4 m)



3. Landschappelijke weg (ca. 3 m) met eikenlaan (berm per zijde ca. 4m)



4. Open fietspad (ca. 2,5 - 3 m) of wandelpad (ca. 1 - 3 m) of gemengd pad voor wandelaars en fietsers (ca. 3,5 - 4 m)



5. Wandelpad (ca. 4 m) tussen houtwallen (ca. 4 meter per stuk)



6. Wandelpad (ca. 3 m) tussen hagen (ca. 0,5 m)



Staalkaart wegen en paden (onder) en routenetwerken (boven).

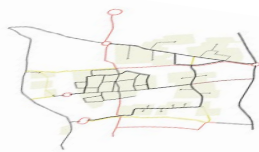
fijnmazig
netwerk



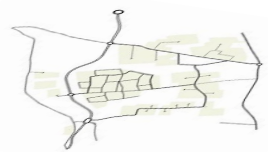
beperkt tot
hoofdwegen



wandel



fiets



auto



Staalkaart wegen en paden.

Groene kamers en structuren

- bestaand naaldbos
- bestaand gemengd bos
- bestaand loofbos
- ontwikkelen natuurlijk bos
- ontwikkelen open bos
- ontwikkelen broekbos
- ontwikkelen (flexibel) gemeenschappelijk groen
- ontwikkelen/bestaande weide
- aanplanten statige bomenlaan
- aanplanten losse gemengde bomenlaan
- aanplanten houtsingel
- aanleggen houtwal
- aanplanten haag

Blauwe kamers en structuren

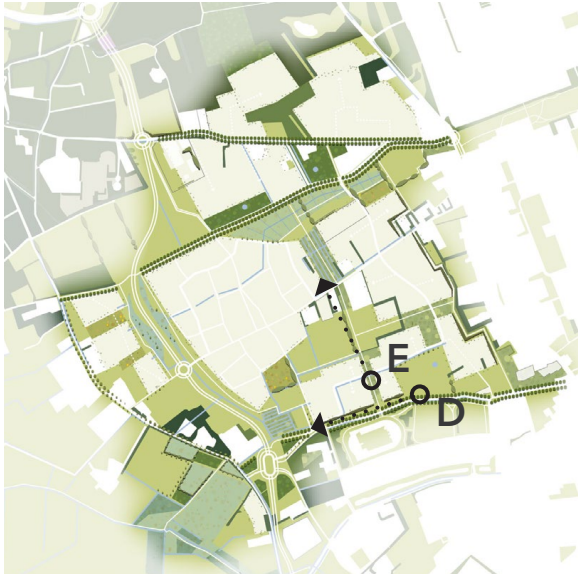
- bestaande wadi
- aanleggen vloeiweide
- aanleggen rabatbos
- aanleggen/behoud sloot
- aanleggen poel

Rode kamers

- bestaande woningbouw/bedrijvigheid
- huidige initiatieven voor woningbouw/bedrijvigheid
- ontwikkellocaties dorp en gehuchten met groene rand

Wegen en paden

- Zilverbaan
- hoofdwegen
- straten/indicatieve straten
- fietspaden
- fiets- en wandelpaden
- wandelpaden



Het wandelnetwerk door Zilverackers is fijnmazig en gaat veel door het landschap. Het Grote Kerkepad wordt behouden als karakteristieke landschappelijke weg en wordt versterkt met een statige laan. Tussen de Nieuwe Erven door komt een doorsteekje. Hier loopt de wandelaar even in een besloten wereld, waarna de aankomst in een open groene kamer een aantrekkelijk contrast zal opleveren.



Locatie D: over het Grote Kerkepad.



Locatie E: tussen de Nieuwe Erven door.

4.4 Randen van het raamwerk

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

Randen van groene kamers

- Houtwal, bouwsteen voor het boslandschap, coulissenlandschap en beekdal
- Struweel, bouwsteen voor het boslandschap
- Houtsingel (of -kant), bouwsteen voor het coulissenlandschap en de rand van het beekdal
- Bomensingel, bouwsteen voor het coulissenlandschap en beekdal

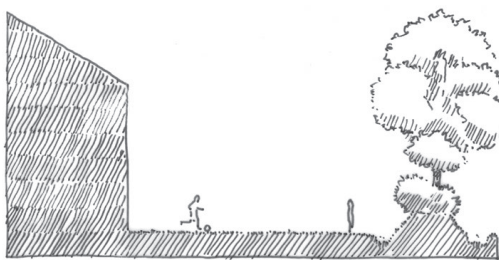
Randen van blauwe kamers

- Houtwal, bouwsteen voor het boslandschap, coulissenlandschap en beekdal
- Sloop, bouwsteen voor het coulissenlandschap en beekdal

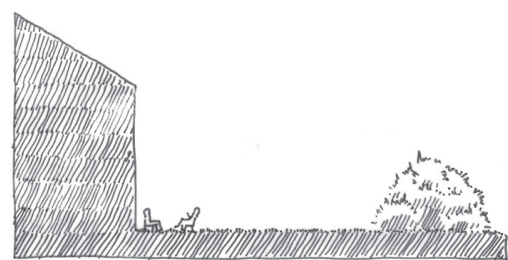
Randen van rode kamers

- Achter- en zijkanten woningen met houtwal
- Achter- en zijkanten met gemengde, losse heg of struweel
- Achter- en zijkant met houtsingel/bomensingel (evt. op wal) (mix els, berk, haagbeuk) (of langs sloot)
- Voorkant met nette haag (beuk (droge zandgrond) of meidoorn (vruchtbare zandgrond))
- Voorkant met sloot/greppel en (knot)wilgen
- Voor-, zij- en achterkanten met schapenhek of hek met natuurlijke uitstraling en losse haag

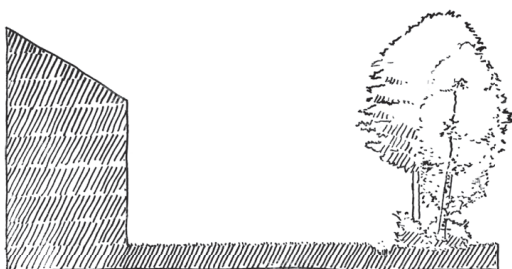
Op de staalkaart groene randen is te zien waar welke bouwsteen past.



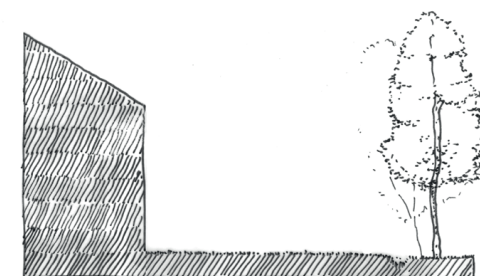
Rand met een houtwal.



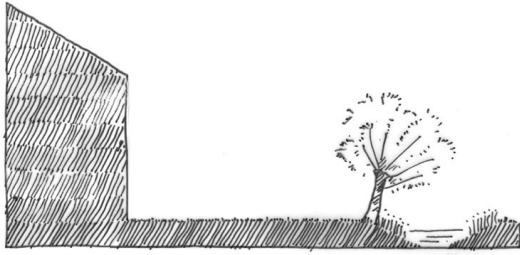
Rand met struweel.



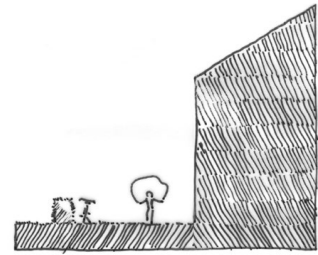
Rand met een houtsingel/houtkant.



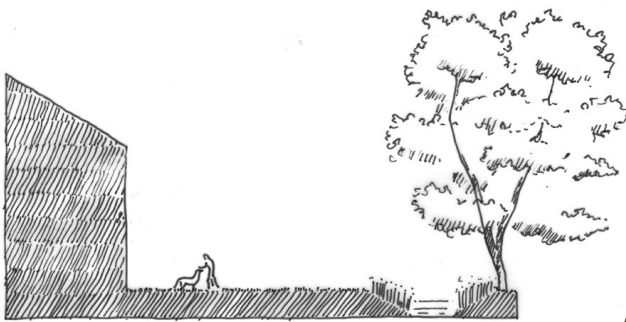
Rand met een bomensingel.



Rand met een sloot en wilgen.



Rand met een haag.



Rand met een sloot en een elzensingel.



Staalkaart groene randen (onder) en groene randen van de gehuchten uitgelicht.



randen naar NNB helemaal dicht met opgaand groen, voor bescherming natuurwaarden

Staalkaart groene randen.

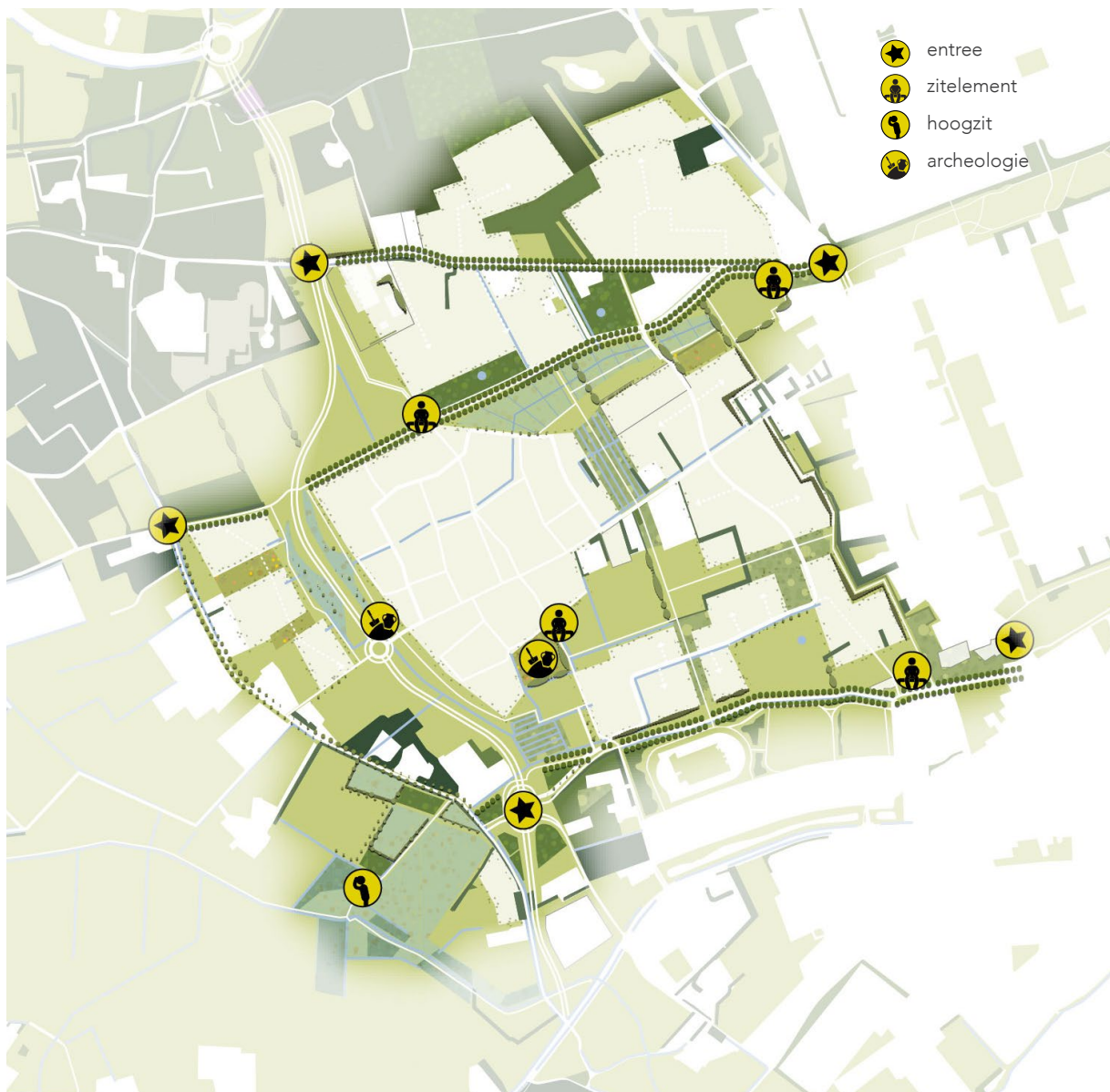
- A gemengde, losse haag
- B gemengde bomensingel
- C houtwal
- D heg of struweel
- E sloot met wilgen
- F sloot met elzensingel

4.5 Robuust raamwerk met flexibele groene kamers

Door alle staalkaarten te stapelen ontstaat er een beeld van het robuuste raamwerk. De plekken voor boomgaarden en tuinen bieden ruimte voor initiatief van bewoners. Zorg dat hierbij de landelijke sfeer behouden blijft. Houdt daarom de vormgeving functioneel en sober. Maak geen bouwwerken, maar gebruik groen. Een enkel klein dierenverblijf of een folly is bij uitzondering mogelijk.

4.6 Beleving van het raamwerk

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



Plekken voor kunst en meubilair in het landschap.

Kaart robuust raamwerk

Groene kamers en structuren

- bestaand naaldbos
- bestaand gemengd bos
- bestaand loofbos
- ontwikkelen natuurlijk bos
- ontwikkelen open bos
- ontwikkelen broekbos
- ontwikkelen (flexibel) gemeenschappelijk groen
- ontwikkelen/bestaande weide
- aanplanten statige bomenlaan
- aanplanten losse gemengde bomenlaan
- aanplanten houtsingel
- aanleggen houtwal
- aanplanten haag

Blauwe kamers en structuren

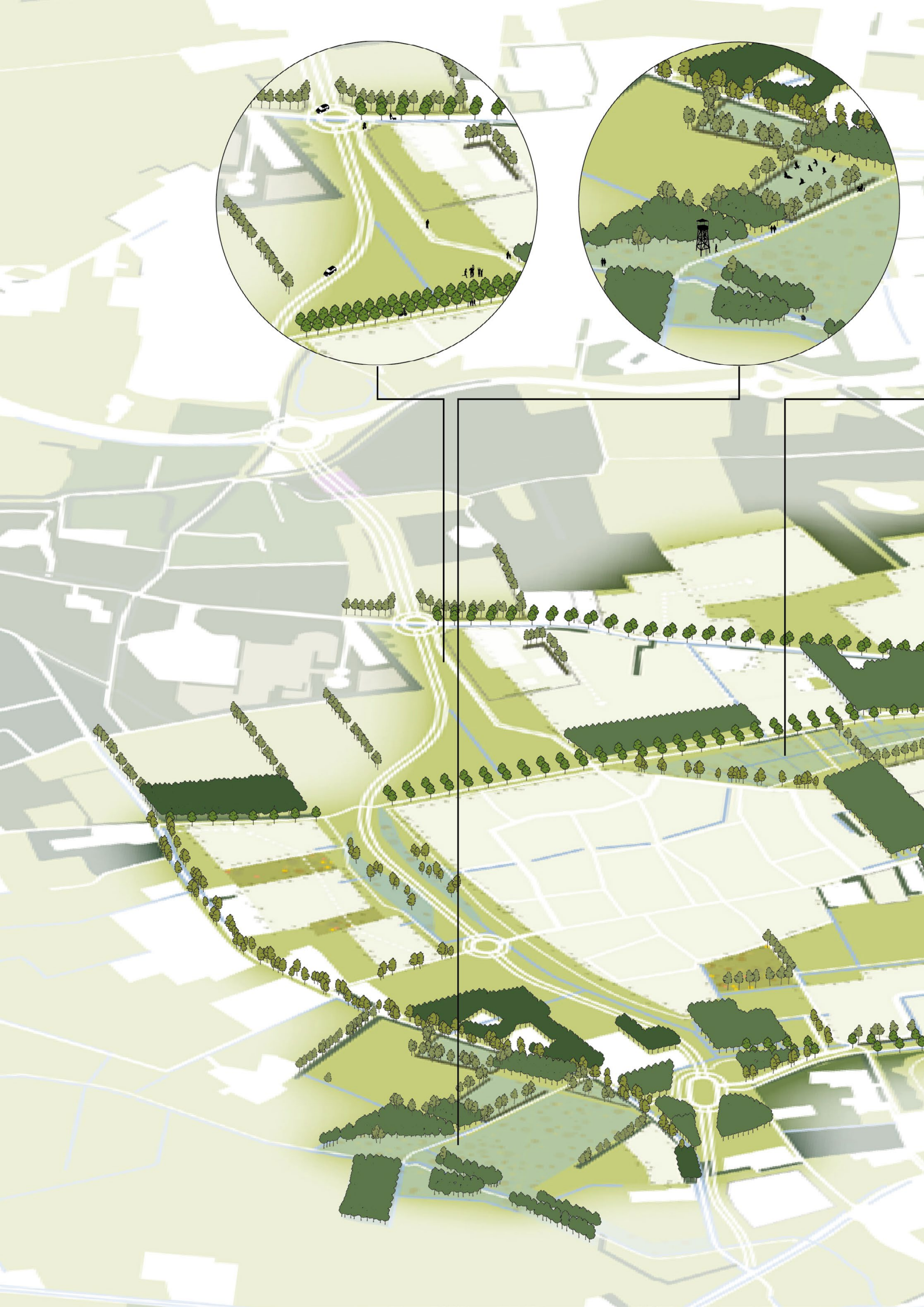
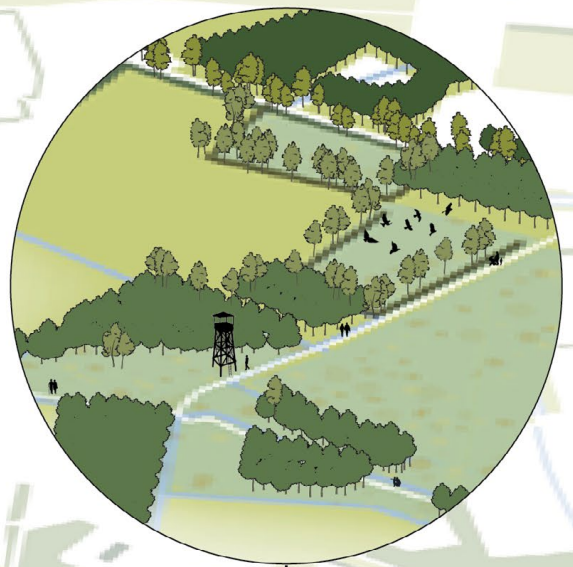
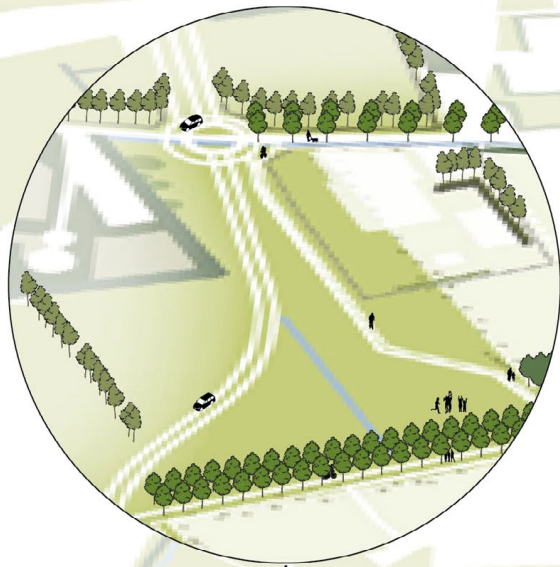
- bestaande wadi
- aanleggen vloeiweide
- aanleggen rabatbos
- aanleggen/behoud sloot
- aanleggen pool

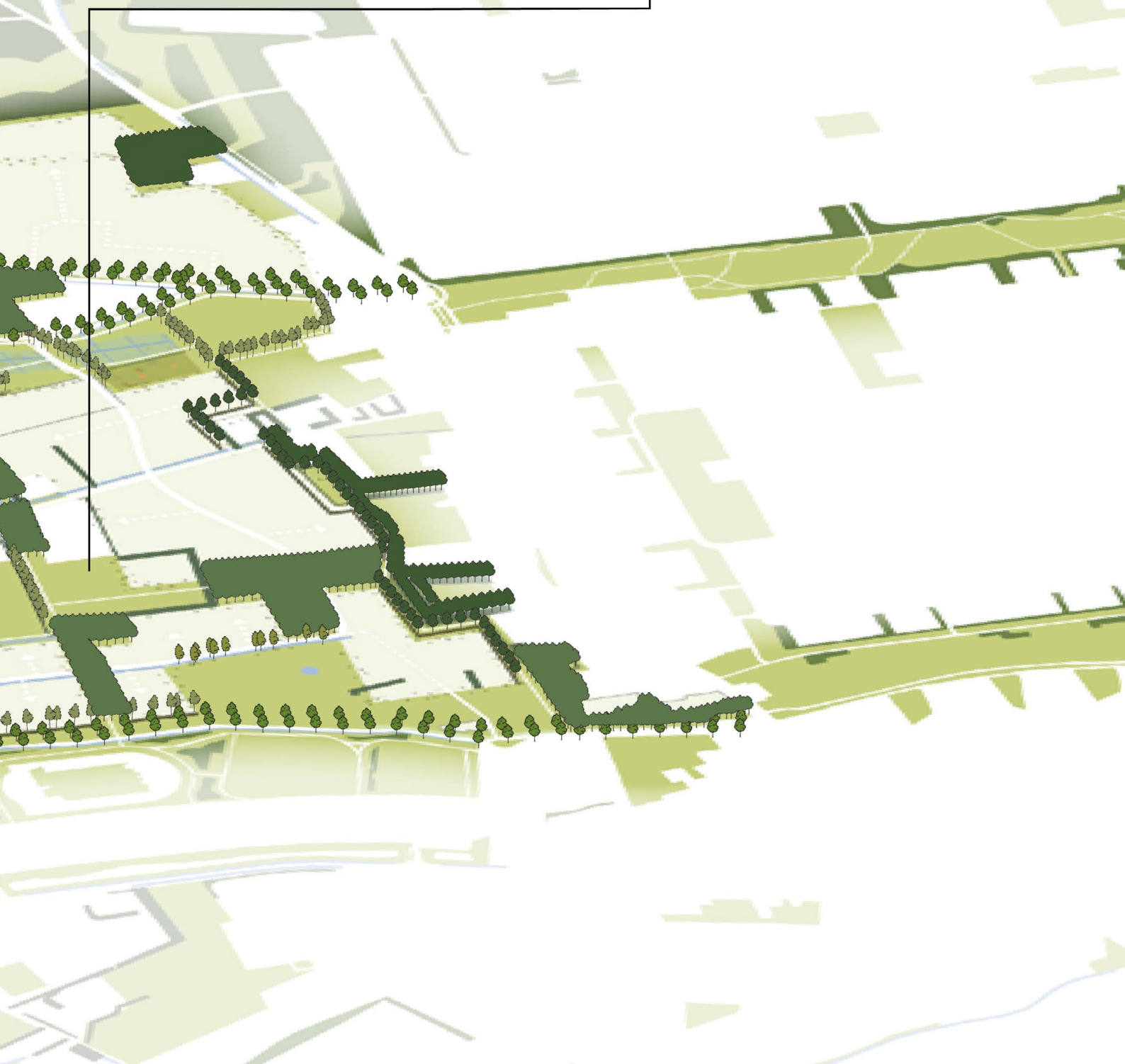
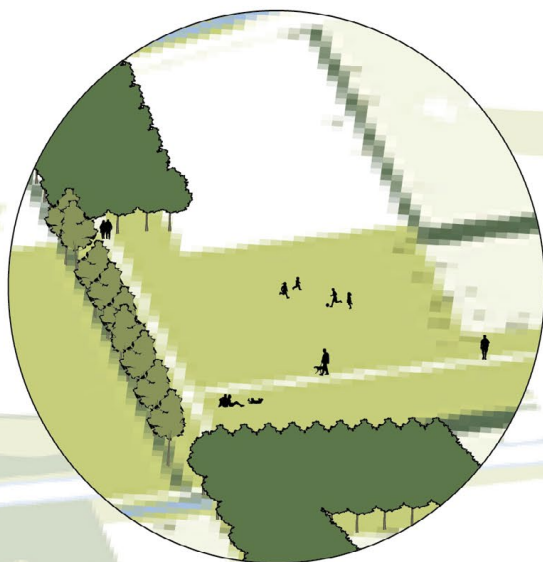
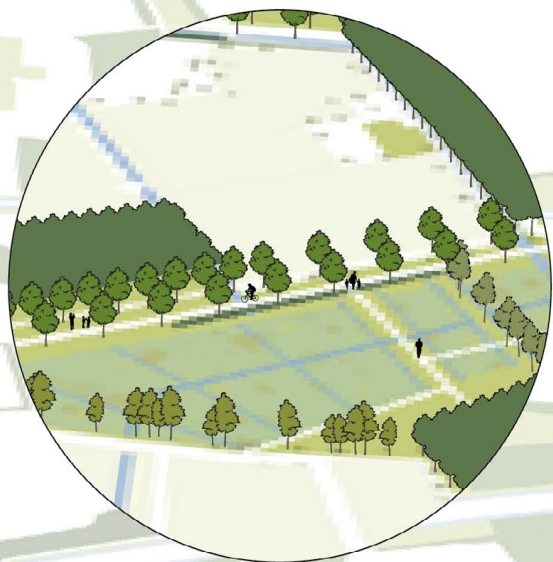
Rode kamers

- bestaande woningbouw/bedrijvigheid
- huidige initiatieven voor woningbouw/bedrijvigheid
- ontwikkellocaties dorp en gehuchten met groene rand

Wegen en paden

- wegen en paden/indicatieve wegen en paden







5

Groen binnenwerk

Inspiratie voor het groen in de gehuchten

Het landschap stopt niet bij de randen van de gehuchten, maar loopt door tot aan de voordeur van de toekomstige bewoners. Het groen in de gehuchten noemen we het groene binnenwerk. Elk groen binnenwerk heeft een sterke relatie met landschapstype waarin het gehucht ligt. Ook het karakter van het gehucht zelf is bepalend voor de vorm van het groene binnenwerk. Ook het groene binnenwerk kan bijdragen aan het verhogen van de biodiversiteit en klimaatadaptief worden ingericht.

5.1 De Nieuwe Erven

De Nieuwe Erven hebben een landelijke sfeer met een praktische inrichting, zoals te vinden is op een Brabants boerenerf. De verschillende erven hebben een duidelijke relatie met het omliggende landschap.

Erf

- gezamenlijk erf met gedeelde oprit naar plein waaraan meerdere kavels liggen
- achter- of zijuitgang naar het landschap
- poel voor waterberging en rechte greppel/sloot voor afwatering
- rand rondom het erf van hagen, bomensingels of houtwallen met af en toe een doorzicht
- fruitbomen verspreid over het erf of in boomgaard

Kavel

- lage haag of geen rand rondom kavel
- boom aan de voorkant kavel (bv. linde)
- boom aan de achterkant kavel (bv. notenboom)
- bebouwing in maat en uitstraling passend bij boerenerf



Voorbeeld van groen in een erf.

< Zonderwijsche Akkers

5.2 Het Nieuwe Gehucht

Het Nieuwe Gehucht heeft een toegankelijk, informeel en groen karakter met een losse overgang naar het landschap.

Gehucht

- smalle wegen met grasberm en wandelpad
- centrale brink met gras en bomen (bv. eik)
- kavels georiënteerd op kern
- door verspringen van kavels een rafelige rand van hagen, hout-/bomensingels of houtwallen
- greppels voor afwatering

Kavel

- losse bomen aan voorkant kavel (bv. linde)
- losse boom aan de achterkant kavel (bv. notenboom)
- rand van lage haag of hek aan de voorkant
- randen achterkant of zijkant met hagen, hout-/bomensingel, soms helemaal open



Voorbeelden van groen in een gehucht.

5.3 Villapark in het bos

Hier is het bos duidelijk zichtbaar en beleefbaar. Het omliggende bos wordt het groene binnenwerk in getrokken en gaat zo over in de tuinen en het openbaar groen.

Park

- kavels verspreid langs slingerende bosweg, met oriëntatie op de kern van het park, achterkanten naar het bos

- kern met bomen, paden en waterberging in de vorm van ven/poel of rabatbos, greppels leiden hier het water naartoe
- randen van het park met struweel, houtwal of houtsingel
- zorg voor een dichte groene rand van een stevig formaat naar het bos (NNB) om verstoring van de natuur tegen te gaan.

Kavel

- meerdere bomen op de kavel verspreid
- rand aan de voorkant en zijkant open, lage (halfopen hout)wal, lage heg of half open houtsingel



Voorbeelden van woningbouw in een boslandschap.

5.4 Bosgehucht en ondernemerslint

Net als bij het Villapark is het bos hier duidelijk zichtbaar en beleefbaar. Het openbaar groen draagt bij aan de saamhorigheid en toegankelijkheid.

Lint

- historische handelsweg met kavels georiënteerd op de weg
- bomenlaan, daarachter rand open houden of haag, her en der een losse boom aan de voorkant van de kavel

Gehucht

- buurtjes met smalle wegen en smalle bermen van kruiden/struiken
- tussen de buurtjes plukken bos voor behoud bossig karakter
- centrale open plek met losse bomen

Kavels van gehucht

- rand aan de voorkant van de kavel met haag
- aan de zijkant van de kavel met haag, houtwal of houtsingel
- rand naar het bos met houtwal, hout- of bomensingel of struweel
- op de kavel losse bomen verspreid

5.5 Bosakkergehucht

Dit gehucht heeft een mix van open en besloten groen met het karakter van een kleinschalig mozaïeklandschap.

Gehucht

- buurtjes met smalle wegen met bermen met gras
- centraal bos, tuin of weide met poel voor waterberging
- door verspringen van kavels een rafelige rand van hagen, hout-/bomensingels of houtwallen
- greppels voor afwatering

Kavel

- rand aan de voorkant van de kavel met haag
- aan de zijkant van de kavel met haag, houtwal of houtsingel
- rand naar het bos met houtwal, hout- of bomensingel of struweel
- op de kavel losse bomen verspreid



Voorbeelden van woningbouw in een afwisselend bos en weide gebied.

5.6 Het Klooster

Het Klooster heeft een besloten sfeer waarin het groen een open en ontworpen karakter heeft aan de binnenzijde waarmee een contrast wordt gecreëerd met het natuurlijk groen aan de buitenzijde.

Klooster

- gedeelde oprit met bomen en binnenplaats waaromheen het kloostercomplex ligt
- woningen georiënteerd op binnenplaats
- solitair op de binnenplaats (bv. beuk of kastanje)
- rondom kloostercomplex open groene ruimte met paden en gezamenlijke tuin
- zorg voor een dichte groene rand (struweel, houtwal of houtsingel) van een stevig formaat of muur naar het bos (NNB) om verstoring van de natuur tegen te gaan
- greppel/sloot voor afwatering rondom het ontwikkelgebied



Voorbeelden van groen in een kloostersetting.

5.7 Landschappelijke Erven

Vergelijkbare sfeer als bij de Nieuwe Erven, maar nog rustiger en ruimer opgezet.

Erf

- gezamenlijk erf met gedeelde oprit naar plein waaraan meerdere kavels liggen
- achter- of zij-uitgang naar het landschap
- poel voor waterberging en rechte greppel/sloot voor afwatering
- rand rondom het erf van hagen of transparante bomensingels met veel ruimte voor doorzichten
- fruitbomen verspreid over het erf of in boomgaard

Kavel

- lage haag of geen rand rondom kavel
- boom aan de voorkant kavel (bv. linde)
- boom aan de achterkant kavel (bv. notenboom)
- bebouwing in maat en uitstraling passend bij boerenerf



Voorbeeld van groen in een erf.

5.8 Wonen in de natuur

De woningen gaan op in het landschap en de ingrediënten van het landschap wordt doorgetrokken tot aan de voordeur.

Erf

- cluster van enkele woningen
- rand naar vloeuweide met lage wal, overige randen met sloot, en daarlangs bomensingels of knotwilgen
- zorg dat de bebouwing vanuit de wandelroute in het beekdal niet opvalt, door strategisch geplaatst opgaand groen of architectuur, om zo de natuurbeleving in het beekdal niet te verstoren
- benut contrast open/dicht

Kavel

- minimale verharding
- randen zoveel mogelijk open houden



Voorbeelden van wonen in de natuur.





Realisatiestrategie

Van landschapsplan tot werkelijkheid

Het landschapsplan is gericht op het ontwikkelen en borgen van een robuuste landschappelijke structuur. Deze robuuste structuur is geïnspireerd en bouwt voort op de huidige kwaliteiten van het gebied en de omgeving.

Het landschapsplan met daarin de robuuste structuur voor het landschap laat zien dat ingezet wordt op een kwaliteitsimpuls voor het landschap die in verhouding staat met de stedelijke ontwikkelingen in het gebied.

6.1 Juridische borging van het groen

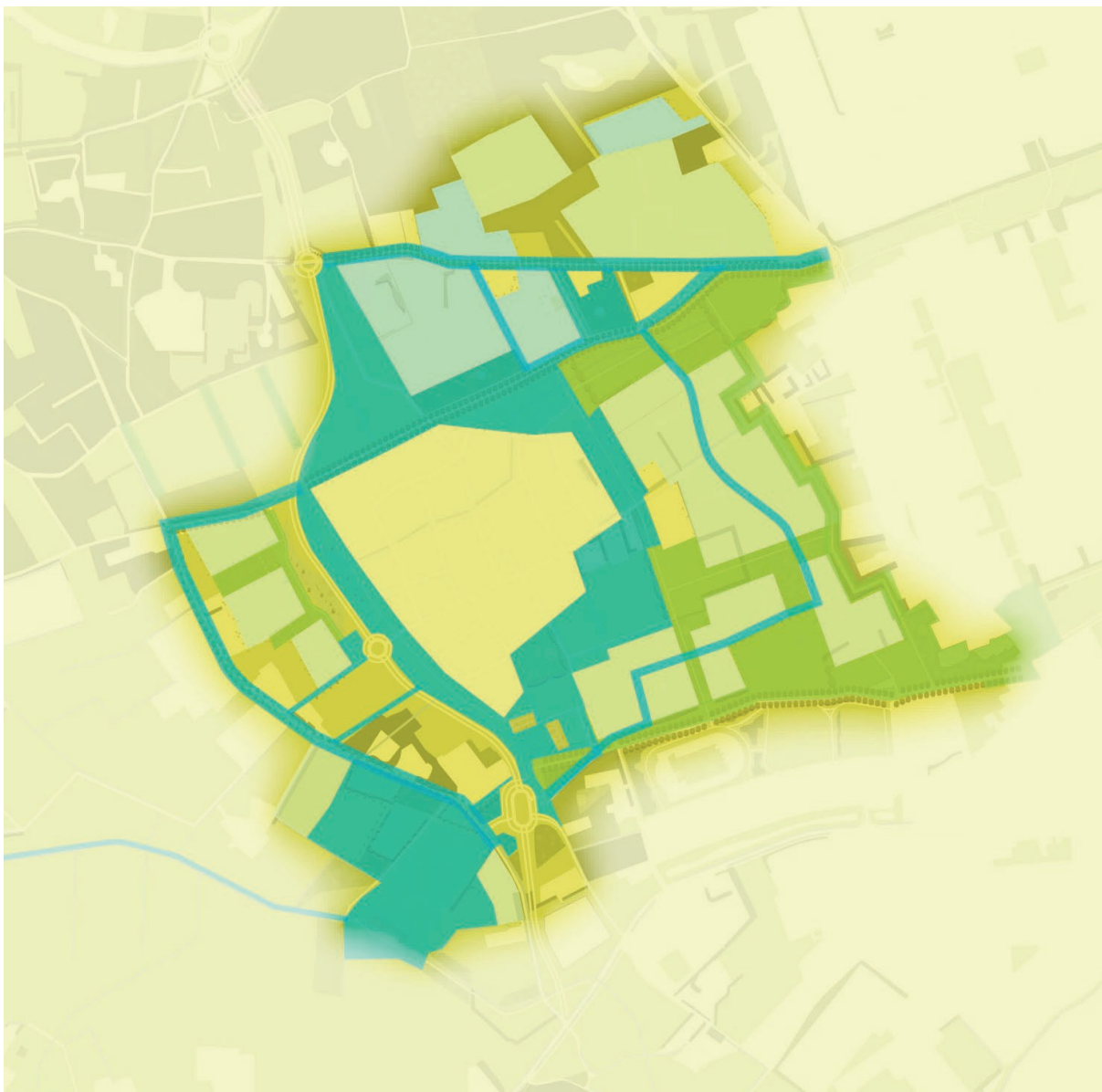
Het landschapsplan krijgt door middel van een nieuw bestemmingsplan voor Zilverackers juridische borging. In het bestemmingsplan wordt naast de stedelijke (rode) ontwikkeling, ook de landschappelijke (groene) ontwikkeling geregeld. Zo zijn de gronden die in het landschapsplan zijn aangewezen als onderdeel van de robuuste structuur in het bestemmingsplan een 'groene' bestemming krijgen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een bestemming voor het open groene landschap ('groenlandschappelijk') en een 'Bos'-bestemming. In de bijbehorende regels van deze bestemmingen wordt het behoud en de ontwikkeling van de robuuste landschappelijke structuur mogelijk gemaakt. Daarnaast mag op deze gronden slechts kleinschalige bebouwing worden opgericht.

De robuuste structuur van het landschapsplan wordt bovendien geborgd doordat (veel van) de gronden in eigendom zijn van de gemeenten. Zo kunnen zij de realisatie en het beheer beïnvloeden. Om echter ook nog een juridische borging in het bestemmingsplan op te nemen wordt voor de robuuste structuur een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij de insteek is dat voor de toevoeging van elke woning een stukje robuuste structuur eveneens wordt ingericht. De robuuste structuur loopt door in de ontwikkelvlekken. In de openbare ruimte wordt de structuur door de gemeente gerealiseerd.

Daarnaast stimuleert de gemeente de realisatie en het behoud van het groene binnenwerk van de stedelijke ontwikkelingen met inspiratie en harde randvoorwaarden. Ter inspiratie wordt gebruik gemaakt van bijvoorbeeld marketing. Voor de realisering van de groene randen worden in het bestemmingsplan harde randvoorwaarden gesteld. Zo wordt voor de realisering van deze groene randen ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Aan de hand van een inrichtingsplan voor deze randen, die ter beoordeling naar de gemeente wordt gestuurd, wordt afgedwongen dat deze randen goed worden ingepast en gerealiseerd en in stand worden gehouden.

6.2 Gefaseerde uitvoering van het landschapsplan

De gemeente draagt zorg voor de realisatie van de robuuste structuur. De strategie voor realisatie is om de robuuste structuur, waar mogelijk, voorrang te geven op de ontwikkeling van de nieuwe gehuchten. Op deze manier kunnen de bossen en lanen groeien en al vormgeven aan de robuustheid en sfeer van het landschap. Voor het functioneren van het gebied zijn voorafgaand aan de ontwikkeling



Kaart met de gefaseerde ontwikkeling van het landschapsplan.

- robuust landschappelijk raamwerk, al gerealiseerd landschap of landschap in uitvoering
- Huysackers, in uitvoering
- robuust landschappelijk raamwerk te ontwikkelen in fase 1
- groen binnenwerk te ontwikkelen in fase 1
- robuust landschappelijk raamwerk te ontwikkelen in fase 2
- groen binnenwerk te ontwikkelen in fase 2

van de gehuchten ook ontsluitingswegen, bouwwegen, fiets- en wandelpaden, sloten, greppels en waterbergingslocaties nodig. Waar mogelijk wordt de realisatie van het robuuste groen gekoppeld aan deze elementen en structuren.

Gelijktijdig met de ontwikkeling van de gehuchten volgen de onderdelen van het landschap en groen. Dit zogenaamde groene binnenwerk is afhankelijk van uitwerking van de gehuchten en biedt ook ruimte aan initiatieven van de toekomstige bewoners. Het gaat daarbij om het groen langs straten, fiets- en wandelpaden in de ontwikkelvlekken, de invulling van de flexibele groene vlekken, de groene randen en het groene binnenwerk.

De ontwikkeling van Huysackers is al gestart. Voor de bereikbaarheid van Huysackers is de hoofdontsluiting al aangelegd, de Zilverbaan. Verder zijn er laagtes voor waterberging gegraven. In hoofdlijn onderscheiden we twee fases, zodat de realisatie van de robuuste groenstructuur in het begin van het bouwproces gegarandeerd is. Voor Huysackers is de fasering als volgt:

Fase 1:

- Ontsluitingswegen, fiets- en wandelpaden aanleggen
- Lanen aanplanten
- Randen van de groene en blauwe kamers aanplanten
- Bossen ontwikkelen
- Waterberging aanleggen
- Poelenloop en beekdal ontwikkelen
- Woonrijp maken Huysackers en omgeving

Fase 2:

- Resterende straten, fiets- en wandelpaden aanleggen
- Resterende onderdelen robuuste structuur (afhankelijk van verwerving gronden)
- Groen binnenwerk
- Randen van de rode kamers aanplanten
- Flexibel groen ontwikkelen

Voor de overige ontwikkelvlekken houden we een soortgelijke fasering aan. Op de kaart op de vorige pagina is globaal aangegeven welk deel van het landschapsplan in welke fase wordt gerealiseerd.

6.3 Beheer van het toekomstige landschap

De uitnodigingsplanologie voor het ontwikkelen van Zilverackers houdt niet op bij de aanleg van de gehuchten. De gemeente wil ook het beheer van het groen en de (semi-)openbare ruimte samen met de toekomstige gebruikers oppakken. Er zijn diverse beheer onderdelen van het landschap:

Beheer van het robuuste landschappelijk raamwerk:

- Bossen, houtwallen, singels, lanen, wegen, bermen, paden, weide, sloten, vloeivelden, poelen, Poelenloop, straatmeubilair, kunstobjecten.
- Om kwaliteit te waarborgen ligt de regie hoofdzakelijk bij de gemeente. De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor een goede basis van het beheer.

Beheer van het flexibele groen

- Boomgaarden, pluktuinen, voetbalveld, speeltuin
- Hiervoor ligt de regie hoofdzakelijk bij de gemeente en de uitvoering voornamelijk bij bewoners/gebruikers. Daarnaast zal de gemeente een basis inrichting aanleggen, waarbij de bewoners worden gestimuleerd om ermee aan de slag te gaan. De bewoners zijn binnen de gegeven kaders vrij om te kiezen wat er op dit stuk groen wordt ontwikkeld en mogen daarnaast de verantwoordelijkheid op zich nemen om dit te onderhouden. De gemeente behoudt de regie over de rand naar het robuuste raamwerk.

Beheer van het groene binnenwerk

- Lanen, bermen, straten, paden, brink, gezamenlijk erven grasvelden, greppels
- Voor het beheer van het groene binnenwerk kunnen gemeente en bewoners samenwerken. De openbare ruimte in de gehuchten kan bijvoorbeeld door de gemeente worden onderhouden, terwijl de meer semi-openbare ruimten, zoals de gezamenlijk erven, door bewoners kan worden opgepakt.

Beheer van randen

- Tussen het landschappelijk raamwerk en de ontwikkelgebieden: hagen, singels, houtwallen, sloten
- Deze liggen op de grens van openbaar en privé. De gemeente heeft daarbij regie op de kwaliteit van de randen en het beheer van de openbare zijde. De bewoners zijn verantwoordelijk voor de zijde van de groene rand op hun eigen kavel. De exacte verdeling en beheervorm kan worden vastgelegd in het inrichtingsplan.

Gezamenlijk beheer

Bij gezamenlijk beheer kan gedacht worden aan de toekomstige bewoners, maar ook aan woningbouwcorporaties, ontwikkelaars, natuurorganisaties en agrariërs. Voordelen van het betrekken van de toekomstige gebruikers is dat het beheer beter aansluit op de wensen van de gebruikers, de betrokkenheid van de gebruikers met het landschap toeneemt en de gemeente niet meer alles zelf hoeft te doen. Het voordeel van het specifiek betrekken van bewoners bij het beheer van het landschap, is dat dit ook de sociale cohesie van het gebied stimuleert. Hier zijn verschillende goede voorbeelden van te vinden, zoals in EVA Lanxmeer (Culemborg), Nobelhorst (Almere) en Nieuw Leyden (Leiden). Bewoners kunnen in verschillende vormen meedoen aan het beheer: individueel, in een Vereniging van Eigenaren of in collectieven. Een collectief kan een thematische werkgroep zijn, bijvoorbeeld een werkgroep die focust op duurzaamheid of biodiversiteit, of een locatie gebonden erf- of gehuchtcoöperatie.

Voorbeelden van gezamenlijk beheer

Er zijn al diverse voorbeelden van plekken waar het beheer, gedeeltelijk, door bewoners wordt opgepakt. Dit varieert tussen gebieden waar bewoners de gezamenlijk erven beheren, zoals bij Veghels Buiten (Veghel), tot verantwoordelijkheid voor beheer van het totale gebied, zoals bij Nobelhorst (Almere). In dit laatste geval worden de gemeentelijke taken én budgetten overgedragen aan de buurtcoöperatie. Het beheer kan ook samen door de gemeente en bewoners worden opgepakt, zoals bij Eva Lanxmeer (Culemborg). Hier wordt ongeveer een derde van het totale beheer door de bewoners zelf uitgevoerd. De gemeente Culemborg en de werkgroep van de bewoners maken jaarlijks samen een beheerplan waarin staat wie welk deel van het openbaar groen beheerd met normbedragen voor het beheerbudget. De besparing die de bewoners hierop hebben door zelf hun handen uit de mouwen te steken wordt

opnieuw in de inrichting van de buitenruimte geïnvesteerd.

Er zijn ook voorbeelden van andere partijen dan bewoners en de gemeente die het beheer op zich kunnen nemen. Bij Villapark de Rundgraaf wordt het beheer bijvoorbeeld door de ontwikkelaar, Brabants Wonen, gedaan. Hier is voor gekozen om de parkachtige uitstraling op lange termijn te garanderen. De individuele eigenaren mogen dit parkgebied gebruiken en betalen mee in het onderhoud en beheer. In Kerckebosch (Zeist) wordt het beheer bijvoorbeeld gedaan door Het Utrechts Landschap. Bewoners worden hier wel bij betrokken, door ze één jaar gratis lid te maken van Het Utrechts Landschap en door natuurwerkdagen te organiseren waarbij bewoners helpen met het beheer. In verschillende steden, zoals in Groningen, wordt het beheer van het openbaar groen tegenwoordig onder andere met een schaapskudde gedaan. Hier lopen de schapen van april tot november de velden en bermen van de stad af onder begeleiding van een herder.

Voorwaarde voor het uitnodigen van de toekomstige gebruikers bij het beheer is dat de gemeente toezicht houdt, om een goede kwaliteit van het beheer en landschap te borgen.

Biodiversiteit

Let bij het beheer op een goed maaibeheer en een goede verdeling van maaisel en zaden, voor behoud van een goede insectenpopulatie en een optimale biodiversiteit. Dit kan door gefaseerd te maaien met maaimachines, waardoor insecten kunnen schuilen in gras dat niet gemaaid wordt, en bewust om te gaan met maaisel en eventueel bloemenmengsels in te zaaien. Een andere manier is met de inzet van begrazing. Schapen hebben bijvoorbeeld een positief effect op de structuur van de bodem en ze dragen zaden mee in hun vacht. Door ze rond te laten lopen verspreiden ze allerlei planten- en bloemensoorten door het gebied en kunnen de zaden ook nog eens beter kiemen.

Middelen

Er zijn diverse middelen om afspraken te maken over gezamenlijk beheer en om gezamenlijk beheer te stimuleren. Een aantal mogelijkheden:

- Verenigingen
- Beheerplan
- Beheersovereenkomsten/ -afspraken/ -contract (In Nieuw Leyden hebben de bewoners een beheercontract waarmee zij zelf het beheer regelen)
- Pachtovereenkomsten
- Natuurwerkdagen
- Slimme systemen (apps)

Bronnen:

- Terra Incognita, 2016, Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl 10x in de praktijk.





Bijlage

Doorsnedes van het robuust raamwerk



Er zijn doorsnedes van van vijf locaties gemaakt:

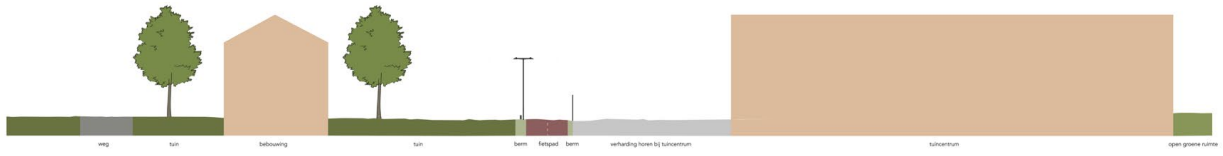
A Entree Zilverackers bij Cees Slegerspad/Grote Kerkepad

B Tussen Huysackers en Het Nieuwe Gehucht

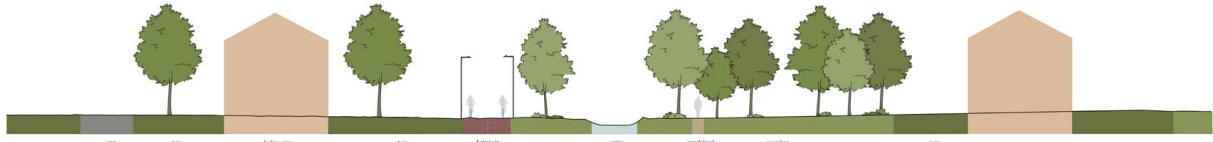
C Antwerpsebaan en omgeving

D Eindhovensebaan

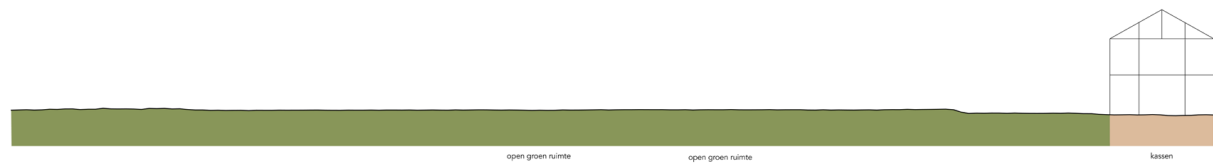
E Grote Kerkepad



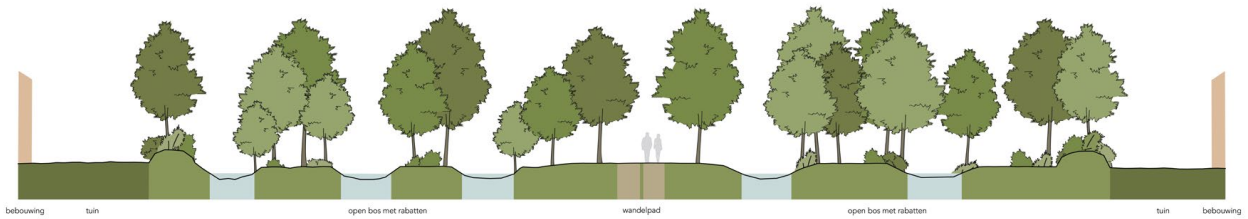
Doorsnede A: van de zuidelijk entree vanaf de Sondervick met een tuincentrum in de huidige situatie.



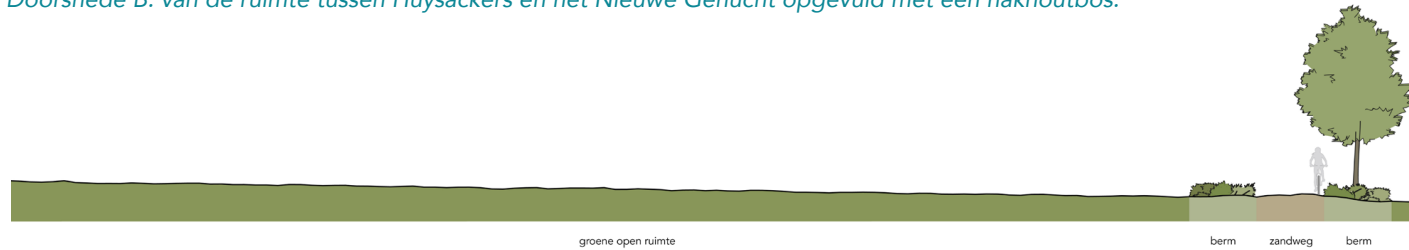
Doorsnede A: van de zuidelijk entree vanaf de Sondervick met een hakhoutbos en nieuwbouw.



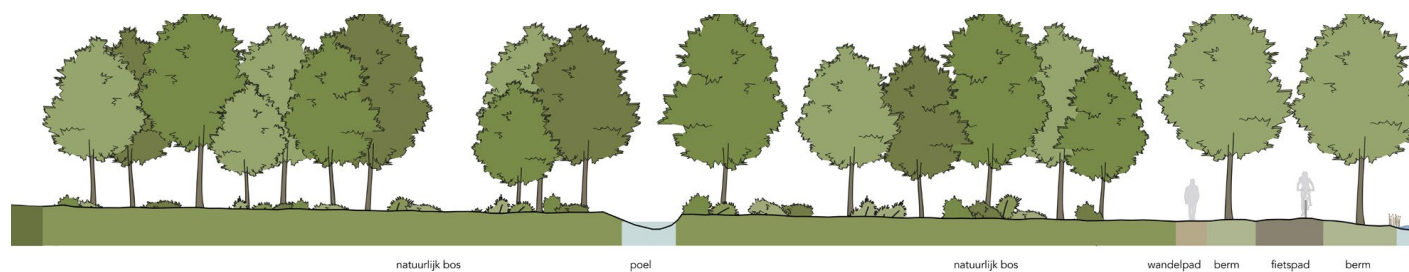
Doorsnede B: van de ruimte tussen Huysackers en het Nieuwe Gehucht in de huidige situatie.



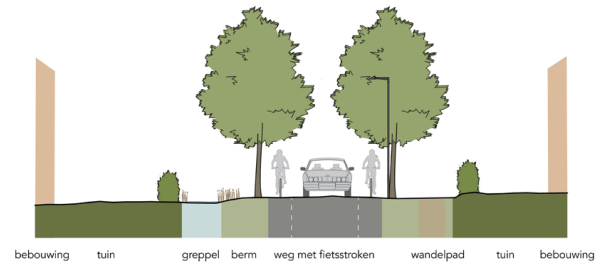
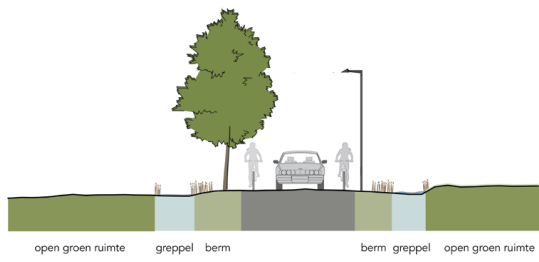
Doorsnede B: van de ruimte tussen Huysackers en het Nieuwe Gehucht opgevuld met een hakhoutbos.



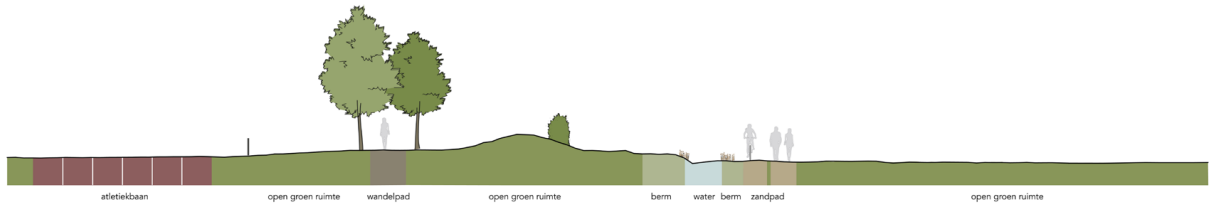
Doorsnede C: van de Antwerpsebaan en omgeving in de huidige situatie.



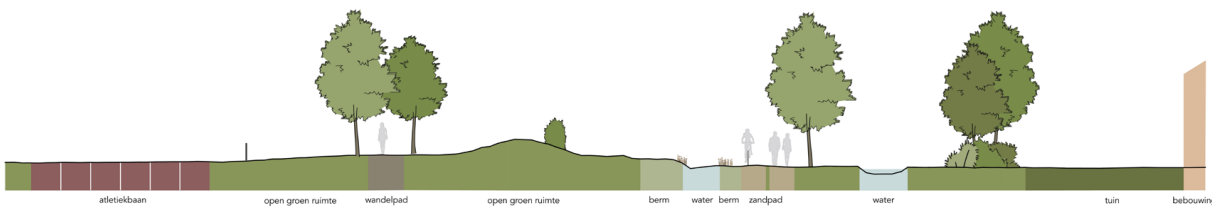
Doorsnede C: van de Antwerpsebaan en omgeving met aan de ene zijde een natuurlijke bos en aan de andere zijde ruimte voor waterberging. (doorsnedes gaan door op de volgende pagina)



Doorsnede D: van de Eindhovensebaan, huidige situatie (links) en met eikenlaan (rechts).



Doorsnede E: van het Grote Kerkepad in de huidige situatie.



groene open ruimte

