

aan: Provincie Noord-Brabant  
t.a.v. mw. N. Monnee  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch

betreft: Bestemmingsplan Brabant Water Aalsterweg  
Eindhoven – kwaliteitsverbetering van het land-  
schap

steller: Ruud Broekman  
tel: +31 6 – 5756 6269  
email: ruud@ditisdeessentie.nl

kenmerk: BWPA/2020/RBmkvl/01-C1

datum: 16 september 2020

## Inleiding

Brabant Water is voornemens om de drinkwaterproductielocatie Aalsterweg te Eindhoven te vernieuwen. De huidige drinkwaterzuiveringsinstallaties zijn verouderd en dienen vervangen te worden. Tevens hebben de huidige installaties onvoldoende capaciteit om in de toekomst te kunnen voldoen aan de drinkwatervraag in de regio; naar verwachting zal de vraag vanaf 2025 de beschikbare capaciteit overstijgen.

Om het zuiveringsproces te vernieuwen, dient een nieuwe zuiveringsinstallatie gerealiseerd te worden. Tevens dient er een nieuw pompgebouw gerealiseerd te worden. Omdat de huidige installaties dienen te blijven functioneren totdat de nieuwe installaties gereed zijn, is het geen optie om sloop en vervangende nieuwbouw te plegen. Daarom gaat Brabant Water op haar terrein de nieuwe installaties realiseren en als deze gerealiseerd zijn worden de overtollige gebouwen en installaties gesloopt.

De nieuwe installaties en gebouwen zijn niet inpasbaar binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat er op de geplande nieuwbouwlocaties geen bouwmogelijkheden (bouwvlakken) aanwezig zijn. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien. In de onderstaande afbeelding is het terrein weergegeven in het huidige bestemmingsplan en is tevens de opzet van de verbeelding voor het nieuwe bestemmingsplan weergegeven. Ter plekke van de onderste ster in het gebied is het nieuwe zuiveringsgebouw gepland, ter plekke van de bovenste ster is het nieuwe pompgebouw gepland.



figuur 1. Vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2006 (links) en concept nieuw bestemmingsplan voor het terrein (rechts). Met stippellijn is de terreingrens aangegeven, met zwarte lijn de (huidige en nieuwe) bouwvlakken. De gele sterren geven de geplande nieuwbouwplekken aan. In de inzet rechts de ligging van het terrein in Eindhoven.



Het terrein ligt formeel in het buitengebied en heeft (onder meer) de aanduiding Groenblauwe Mantel in de Interim Omgevingsverordening. Dit betekent dat in het nieuwe bestemmingsplan onder andere een positieve bijdrage aan ecologische en landschappelijke waarden aangetoond moet worden. In deze notitie wordt hier nader op ingegaan, waarbij de navolgende tekst in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen ter verantwoording van deze 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

## Opzet kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteitsverbetering van het landschap hangt deels samen met de vraag of er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. In onderhavig geval is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling. De bestemming en functie van het gebied (bedoeld voor drinkwaterbedrijf) blijft gehandhaafd en verandert niet maar de ontwikkeling valt wel onder de basisvereiste van landschappelijke inpassing.

Er sprake van een verandering van de bouw mogelijkheden, met name doordat de bouwvlakken binnen de bestemming worden aangepast. Het totale mogelijke bebouwde oppervlak verkleint echter met dit nieuwe bestemmingsplan: in het oude bestemmingsplan heeft het bouwvlak een oppervlakte van in totaal 2,74 ha. In het nieuwe bestemmingsplan gedraagt het oppervlak van de bouwvlakken in totaal 2,23 ha. Daarnaast is in de regels vastgelegd dat bebouwing binnen de bouwvlakken in totaal maximaal 7.500 m<sup>2</sup> mag bedragen, daar waar het oude bestemmingsplan geen maximum binnen de bouwvlakken oplegde. De (bovengrondse) bouw mogelijkheden worden dan ook aanzienlijk beperkt. Vanuit dit aspect is er geen noodzaak tot een landschapsinvestering op basis van kwaliteitsverbetering. De ontwikkeling valt onder de basisvereiste van landschappelijke inpassing.

Dit wil echter niet zeggen dat er geen investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gedaan. Brabant Water grijpt de vernieuwing van de drinkwaterproductielocatie aan om de locatie ook te etaleren als 'green flagship', waarbij inzichtelijk wordt dat drinkwater op een duurzame wijze wordt geproduceerd. Dit komt tot uiting in de waterzuiveringstechnieken, in de nieuwbouw maar ook in de inrichting van het terrein; zie figuur 2 voor een overzicht van de toekomstige terreininrichting. In het ontwerp is te zien dat, naast de te handhaven gebouwen in het midden en noorden van het terrein (ook de ondergrondse reinwaterkelders) en de geplande nieuwbouw, de terreininrichting ook deels wordt vernieuwd en verbeterd. Niet alle veranderingen zijn landschappelijk relevant; met name de nieuwe inrichtingen in de zuidwestelijke hoek en langs de noordelijke rand is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit en beleefbaarheid hiervan.

Concreet worden de volgende inrichtingsmaatregelen genomen ten behoeve van een betere landschappelijke kwaliteit:

- In het zuidwestelijke deel van het terrein staat momenteel de huidige zuiveringsinstallatie met bijbehorende functies en bouwwerken. Als de nieuwbouw gereed is, wordt deze bebouwing gesloopt en worden bijbehorende terreinverhardingen verwijderd.
- Op deze locatie (zuidwestelijke hoek) wordt een grote waterpartij gerealiseerd. Deze is mede bedoeld om de afvoer van hemelwater van gebouwen en terreinverhardingen op te vangen; nu wordt dit water direct afgevoerd op het vuilwaterriool. Door deze afkoppeling kan het hemelwater op het terrein deels infiltreren, geborgen worden en vertraagd worden afgevoerd naar de Tongelreep. Dit heeft een positief effect op de hydrologische waarden van het terrein en de waterpartij levert een landschappelijke verbetering van de zuidwestelijke hoek op. Doordat de waterpartij flauwe taluds zal krijgen en de waterstand fluctueert, ontstaat hier ook een ecologisch interessant plas-dras gebied.
- Het gebied rondom de nieuwe waterpartij (nu grotendeels bebouwd en verhard) wordt ingeplant met bomen, struiken en gras- en kruidenmengsels. Samen met de waterpartij leidt dit tot een landschappelijk aantrekkelijk gebied.
- Het terrein is nu omzoomd met een hoog hekwerk (powerfence) ter beveiliging van de drinkwaterproductie. In de zuidwestelijke hoek wordt dit hekwerk terug gelegd tot in het bestaande bos. De zuidwestelijke hoek wordt hiermee visueel aantrekkelijk en deels (langs de buitenkant van de waterpartij) ook betreedbaar: in plaats van een afgesloten en anoniem gebied verandert deze hoek in een aantrekkelijk groen verblijfsgebied. Ter versterking van de verblijfsfunctie worden ook enkele bankjes geplaatst en worden voetpaden gerealiseerd.
- Langs de Antoon Coolenlaan aan de noordzijde ligt de powerfence reeds op afstand van de openbare weg. Direct langs de wegberm staat momenteel een laag wit hekwerk, wat het terrein visueel afzondert van de omgeving. Door dit hekwerk te verwijderen en de zone tussen weg en powerfence meer



natuurlijk in te richten (gras/kruidentmengsel met nieuwe bomen) verbetert de landschappelijke kwaliteit van dit gebied.



figuur 2. Terreinontwerp toekomstige inrichting van het terrein van Brabant Water.



De totale investering in de noordelijke zone en de zuidwesthoek is geraamd op €710.000. In bijlage 1 is dit uitgewerkt in een kostenraming met overzichtstekeningen v De overige herinrichting van het terrein, dat meer binnen op het terrein plaats vindt en niet openbaar toegankelijk is, is hiermee dus niet meegerekend.

Al met al kan dus gesteld worden dat er een aanzienlijke landschappelijke kwaliteitsinvestering plaats vindt, ondanks het feit dat er geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.