

1	ALGEMEEN.....	5
1.1	<i>Inleiding</i>	5
1.2	<i>Het plangebied</i>	6
1.3	<i>Aanleiding bestemmingsplan</i>	7
1.4	<i>Totstandkoming van het plan</i>	7
1.5	<i>Inhoud toelichting</i>	8
2	BELEIDSKADER	11
2.1	<i>Rijksbeleid</i>	11
2.2	<i>Provinciaal beleid</i>	15
2.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	25
3	UITWERKING GEMEENTELIJK BELEID.....	31
3.1	<i>Uitgangspunten</i>	31
3.2	<i>Noordwest</i>	33
3.3	<i>Oost.....</i>	39
3.4	<i>Zuid.....</i>	47
4	WATERBEHEER EN BESTEMMINGSPLAN	55
4.1	<i>Beschrijving huidige situatie.....</i>	55
4.2	<i>Waterrelevant beleid.....</i>	57
4.3	<i>Afstemming met het bestemmingsplan</i>	66
4.4	<i>Overleg met de waterbeheerders.....</i>	67
5	UITWERKING VAN HET BELEID	71
5.1	<i>Landbouw.....</i>	71
5.2	<i>Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.....</i>	76
5.3	<i>Wonen</i>	77
5.4	<i>Landgoed Wielewaal</i>	78
5.5	<i>Niet aan het buitengebied gebonden activiteiten</i>	79
5.6	<i>Recreatie</i>	82
5.7	<i>Cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle objecten.....</i>	84
5.8	<i>Bos, natuur en landschap.....</i>	88
5.9	<i>Milieuzoneringen</i>	90
5.10	<i>Externe veiligheid</i>	95
5.11	<i>Luchtkwaliteit</i>	100
5.12	<i>Aanlegvergunningen.....</i>	101
6	JURIDISCHE TOELICHTING	103
6.1	<i>Systematiek</i>	103
6.2	<i>Opbouw voorschriften.....</i>	103
6.3	<i>Wijze van toetsen</i>	104
6.4	<i>Artikelsgewijze toelichting van de bestemmingen</i>	105
7	HANDHAVING.....	117
8	INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....	119

Lijst van gebruikte afkortingen

AVP	-	Agenda Vitaal Platteland
AHS	-	Agrarische Hoofdstructuur
BP	-	Bestemmingsplan
Bro	-	Besluit op de Ruimtelijke Ordening
BvsX	-	Beek, met waterhuishoudkundige functie waternatuur/viswater
Cie AAB	-	Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen
dB(A)	-	Decibel A
EHS	-	Ecologische Hoofdstructuur
EVZ	—	Ecologische verbindingszone
GBP	-	Groenbeleidsplan
GDC	-	Goederendistributiecentrum
GHS	-	Groene Hoofdstructuur
GR	-	Groepsrisico
GS	-	Gedeputeerde Staten
IHCS	-	Inner Horizontal en Conical Surface
ILS	-	Instrument Landing System
Ke contour	-	Kosteneenheden contour
MINAS	-	Mineralenaangiftesysteem
MIP	-	Monumenten Inventarisatie Project
NMP4	-	Nationaal MilieuBeleidsplan 4
OmX	-	Oude rivier- en beekmeander
PKB	-	Planologische Kernbeslissing
PR	-	Plaatsgebonden Risico
RNLE	-	Regionale natuur- en landschapseenheid
SRKL	-	Structuurschema Regionale en Kleine Luchthavens
TOV	-	Teeltondersteunende voorzieningen
U.P.	-	Uitbreidingsplan
vX	-	Ven
WHH2	-	Provinciaal WaterhuishoudingsPlan 2
WRO	-	Wet op de Ruimtelijke Ordening

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Deze toelichting behoort bij het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Eindhoven. In deze toelichting wordt aangegeven op welke wijze de gemeente via het bestemmingsplan met het buitengebied wil omgaan. Belangrijke waarden moeten immers beschermd worden (landbouw, natuur, landschap en cultuurhistorie), terwijl tegelijkertijd bepaalde ontwikkelingen (denk aan bouwmogelijkheden, recreatie en natuurbeleving) mogelijk moeten zijn. Het beschermen van waardevolle zaken enerzijds en het toelaten van wenselijke ontwikkelingen anderzijds, is de basis van het bestemmingsplan buitengebied.

Het bestemmingsplan vormt een gehele of gedeeltelijke actualisering van een reeks verschillende, veelal verouderde bestemmingsplannen, te weten:

De Beemdkant A (1983);
Bokt Oost (1992);
Gennep (1988);
Gestelse ontginning (inclusief knooppunt de Hogt) (1993);
Grens Geldrop (1952);
XVIII 't Hofke (1989);
II Hondsheuvels (1962);
Kasteel Eckart (1984);
Koudenhoven A (1986);
Landelijk gebied Strijp (1998) ;
Luytelaer (1971);
Luytelaar II (1973);
Natuurgebieden (1973);
XIII Oude Gracht (1975);
Stratumse Heide (1980);
U.P. Karpendonk (1963);
U.P. Nuenen (1951);
U.P. Oude Gracht (1962);
U.P. Son en Breugel (1965);
U.P. Urkhoven (1963);
Vaartbroek (1967);
De Zeggen (1989).

Beschermd dorpsgezicht Riel (1998) (waarvoor goedkeuring is onthouden);
GDC Acht (1995/1996) (driehoek rondom de Rijtackers en knooppunt Batadorp);
Gemeente Waalre (1963) (noordelijke strook grenzend aan de Dommel en de Beemdkant);
Gijzenrooi (1987) (oostelijk (landelijk) gedeelte);
Stratum buiten de ringweg (1992) (zuidelijk (landelijk) gedeelte);
Bestemmingsplan Buitengebied (1999) gemeente Geldrop (betreft een aantal gronden ten oosten van de kern Eindhoven, behorend tot de gemeente Geldrop-Mierlo, die sedert 1 januari 2004 aan het grondgebied van de gemeente Eindhoven zijn toegevoegd en derhalve alsnog binnen dit bestemmingsplan ondergebracht).

Voor onderstaande gebieden in het buitengebied zijn andere bestemmingsplannen van kracht dan wel zal in een ander verband een bestemmingsplan ontwikkeld worden:

Beschermde dorpsgezichten Riel (1998) (voor de delen waaraan geen goedkeuring is onthouden);

High-Tech campus (wordt te zijner tijd apart bestemmingsplan voor ontwikkeld, nu BP gemeente Waalre '63 nog vigerend);

Klotputten (1998);

Meerhoven (1997);

Pirot/Strijpsche Kampen;

Tegenbosch (2003);

Gedeelte van de verspreide woonwagenlocaties (o.a. Heezerweg) (1990);

Welschap (apart bestemmingsplan voor luchthaven, inclusief kartbaan aan de Landsard en de daarachter gelegen afgraving);

Meare / herontwikkeling Eckartdal;

Tracébesluiten Randweg Eindhoven A2/A67 (2004 onherroepelijk geworden bij Raad van State).

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft een groot deel van de randen van de stad en kan in drie ruimtelijke gescheiden deelgebieden worden opgedeeld, namelijk noordwest, oost en zuid.

Het noordwestelijke deelgebied wordt aan de oostkant begrensd door de A2, de Oirschotse dijk, de Anthony Fokker weg en de spoorlijn Eindhoven-Best. Het gebied wordt aan de westkant begrensd door het Beatrixkanaal en aan de zuidkant door de bebouwingsgrens van Eindhoven. Dit gebied wordt ook aangeduid als Landelijk Strijp. Het gebied bestaat uit bossen en parken en landbouwgronden waarbij de verkaveling relatief grootschalig van karakter is.

Het oostelijk deelgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Dommel. De westkant wordt begrensd door de Eindhovense bebouwingsgrens, de zuidkant door de gemeentegrens met Geldrop en de noordkant door de gemeentegrens met Son en Breugel. Dit gebied wordt gekarakteriseerd door het beekdal van de Dommel met een relatief kleinschalig karakter. Nabij de beken is het agrarisch gebruik van een meer natuurlijk karakter vanwege de nattere gronden, die een 'normaal' agrarisch gebruik onmogelijk maken.

Het zuidelijke deelgebied wordt aan de zuid- en westkant begrensd door de A2. De oostkant wordt begrensd door de gemeentegrens van Geldrop en de noordkant door de zuidelijke bebouwingsgrens van Eindhoven en de Geldropseweg. In dit gebied bevindt zich in het oosten het natuurgebied de Stratumse heide, in het westen het natuurgebied de Klotputten en het meer recreatief ingerichte Genneperparken met de beekdalen van de Dommel en Tongelreep.

Vliegveld Welschap, de High-tech campus, Meerhoven, Tegenbosch, Pirot/Strijpsche Kampen, Meare / Eckartdal en enkele woonwagenlocaties liggen ook in het buitengebied, maar zijn niet in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Voor deze gebieden zijn andere

bestemmingsplannen van kracht of zal in een ander verband een bestemmingsplan ontwikkeld worden.

Ten behoeve van de verbreding van de randweg Eindhoven A2/A67 wordt een apart bestemmingsplan opgesteld, conform het in 2004 onherroepelijk geworden (tracébesluit), derhalve zijn deze betreffende wegen ook niet in het definitieve bestemmingsplan opgenomen. Voor de begrenzing is aangesloten bij het onherroepelijk geworden tracé-besluit.

1.3 Aanleiding bestemmingsplan

Reden van actualisering van het bestemmingsplan is de wens om ontwikkelingen in het gebied beter te kunnen controleren en de noodzaak het nieuwe provinciaal beleid te implementeren. De diverse vigerende bestemmingsplannen bieden onvoldoende basis voor het weren van ongewenste ontwikkelingen ten aanzien van het gebruik van de gronden en opstellen voor de versnipperde bestemmingsgebieden. Bovendien geven ze soms onvoldoende juridische basis voor de gewenste ontwikkelingen in het gebied. Door de leeftijd van veel plannen zijn veel recente ontwikkelingsmogelijkheden (zoals natuurontwikkeling en hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen) niet in bestaande plannen opgenomen.

Gewenste ontwikkelingen die daadwerkelijk binnen de plantermijn gerealiseerd kunnen worden, kunnen binnen het nieuwe bestemmingsplan aan een vrijstellings- of wijzigingsprocedure gekoppeld worden. Het doel is tot een integraal bestemmingsplan te komen voor het buitengebied van de gemeente Eindhoven. Tevens dient de gemeentelijke visie inzake groenbeleid vanuit het Groenbeleidsplan vertaald te worden en in dit bestemmingsplan te worden vastgelegd.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan ligt de nadruk dan ook met name op het vastleggen van bestaande waarden en belangen en het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen middels plankaarten en voorschriften. De ontwikkeling van beleid voor het buitengebied krijgt minder nadruk, aangezien dit op gemeentelijk en provinciaal niveau al is aangegeven.

1.4 Totstandkoming van het plan

Een ambtelijke projectgroep met vertegenwoordigers uit de verschillende sectoren van de Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer van de gemeente Eindhoven, is regelmatig betrokken geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. De verschillende fasen van het planproces zijn besproken in deze projectgroep buitengebied.

De basis voor de terreinbestemmingen wordt gevormd door alle beleid, maar met name door de nieuwe streekplankaart, het gemeentelijk

groenbeleidsplan en de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast hebben de zogenaamde gemeentelijke “eigendommenkaart” en de Inventarisatie Natuurwaarden Eindhoven een belangrijke rol gespeeld voor de begrenzing van de gebiedsbestemmingen.

Met betrekking tot de detailbestemmingen zijn de vigerende plannen als basis genomen en heeft een inventarisatie van functies in het veld plaatsgevonden op adresniveau. Daarnaast heeft met betrekking tot niet-agrarische activiteiten in het buitengebied uitgebreid archief onderzoek plaatsgevonden (bouwvergunningen, milieuvergunningen, ontstaansgeschiedenis).

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 november 2002 ter inzage gelegen tot en met 18 december 2002. Op 27 november 2002 is een inspraakavond gehouden in het TD-gebouw. Gedurende de ter inzage termijn hebben ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen kunnen inspreken. Daarnaast is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties, conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

De inspraakreacties en reacties uit het artikel 10 BRO overleg zijn beantwoord in de nota van aanpassingen, die als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

Vervolgens heeft het definitief ontwerpbestemmingsplan met ingang van 25 augustus 2005 tot en met 5 oktober 2005, gedurende 6 weken, voor een ieder ter visie gelegen.

De ingebrachte zienswijzen zijn beantwoord in de nota zienswijzen, die als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

1.5 Inhoud toelichting

Deze toelichting kent de volgende opzet:

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader van Rijk en provincie en van de gemeente zelf kort beschreven. Met dit beleid moet in het bestemmingsplan buitengebied uiteraard rekening gehouden worden. In hoofdstuk 3 wordt per deelgebied een korte karakteristiek van het gebied gegeven (waaronder de ruimtelijke karakteristiek, cultuurhistorie en natuurwaarden). Daarna worden per deelgebied de mede op basis van het vigerend beleid aan de gronden nieuw toebedeelde bestemmingen weergegeven.

In hoofdstuk 4 wordt de huidige situatie van het watersysteem in het plangebied besproken, samen met het waterrelevant beleid.

In hoofdstuk 5 is het provinciaal beleid voor een aantal specifieke thema's in het buitengebied nader uitgewerkt.

In hoofdstuk 6 is de juridische toelichting weergegeven. Hierin is aangegeven hoe een en ander in de voorschriften en op de plankkaart geregeld is.

In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe de gemeente in de planperiode om wil gaan met handhaving.

In hoofdstuk 8 is aangegeven hoe in het plan is omgegaan met de binnengekomen inspraak- en vooroverlegreacties.

2 BELEIDSKADER

Het beleid voor het buitengebied staat niet op zichzelf, maar beweegt zich binnen de kaders van het beleid van hogere overheden. Daarnaast dient ook rekening te worden gehouden met bestaand gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsnota's op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor wat betreft de ruimtelijk relevante aspecten nader belicht. Het beleid dat gericht is op het aspect water, wordt toegelicht in hoofdstuk 4, Waterbeheer en het bestemmingsplan.

2.1 Rijksbeleid

Vijfde nota over de ruimtelijke ordening 2000/2020; Ruimte maken, ruimte delen

(januari 2001), PKB deel 1, vastgesteld door de ministerraad op 15 december 2000; PKB deel 3: kabinetsstandpunt (23 april 2004)

De behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer heeft plaatsgevonden op 28 juni 2004, 17 januari 2005 en 21 februari 2005.

De Tweede Kamer heeft een groot aantal moties ingediend, waarvan er uiteindelijk 31 zijn aangenomen. Zowel de aangenomen moties, als de in het debat gedane toezeggingen, zijn in de nieuwe versie van de Nota Ruimte (deel 3A) verwerkt. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota (op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006). Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

1. Versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. Waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. Waarborging van de veiligheid.

De nota stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Het accent verschuift van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': Dit beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze

basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een wat concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

In de nota wordt verder onder meer aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied kunnen worden verruimd. Zo kan vrijkomende bebouwing worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Vrijkomende bebouwing die niet de vereiste kwaliteit heeft, dient indien mogelijk te worden gesloopt. In ruil voor een aanzienlijke amovering van bebouwing, bestaat de mogelijkheid om één of meerdere woningen terug te bouwen in het kader van de 'ruimte voor ruimte'-regeling. In dat geval moet er sprake zijn van een aanzienlijke reductie van bouwvolume en – oppervlak. Daarnaast kan woningbouw, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen, geld opbrengen voor de aanleg van recreatie- of natuurgebieden ('rood voor groen') of voor het scheppen van waterbergingsruimte ('rood voor blauw').

Van de provincies wordt verwacht dat zij in hun ruimtelijke plannen meer mogelijkheden scheppen voor een bredere bedrijfsvoering. Daarnaast ondersteunt het rijk de veranderingen in de landbouw onder andere door ruimtelijke ontwikkelingen in de richting van duurzame productie te vergemakkelijken.

Ter bescherming van het land tegen overstromingen en wateroverlast, ter veiligstelling van de zoetwatervoorraad en ter voorkoming van de vervuiling van grond- en oppervlaktewater is water één van de ordenende principes bij de bestemming, de inrichting en het beheer van de ruimte. Van alle ruimtelijke relevante besluiten van rijk, provincie, kaderwetgebieden en gemeenten in het hoofd-, het regionale- en het grondwater- systeem moeten de effecten op de waterhuishouding getoetst worden door het daartoe bevoegde gezag. Deze watertoets wordt toegepast op nieuwe vanuit waterhuishoudkundig oogpunt relevante- ruimtelijke plannen, die nog niet in ontwerp ter inzage zijn gelegd of in het kader van het besluit BRO aan medeoverheden voor overleg zijn aangeboden. Uitgangspunt bij het hanteren van de watertoets is het afzien van besluiten die leiden tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in de vorm van vermindering van de bescherming tegen overstromingen, toename van de wateroverlast, toename van de bodemdaling, afname van de waterkwaliteit, aantasting van de drinkwatervoorziening en toename van de verdroging van natuurgebieden.

Een aantal ruimtelijke structuren en netwerken dat in belangrijke mate ruimtelijk structurerend is voor Nederland als geheel (van nationaal belang), vormt samen de nationale Ruimtelijke HoofdStructuur. Het rijk zal zich intensief bemoeien met de uitwerking van het beleid voor deze

gebieden. Tot de RHS behoren onder andere de zes stedelijke netwerken, de mainports, natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische HoofdStructuur (EHS). Buiten deze RHS zal het rijk zich terughoudend en selectief opstellen en wordt een generieke basiskwaliteit nagestreefd.

Eindhoven behoort tot het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad, waarbinnen een daadkrachtige bestuurlijke samenwerking tot stand moet worden gebracht en de ontwikkeling van centra een van de belangrijkste opgaven is. Karakteristiek voor Brabantstad is de verwevenheid van de steden met de groene ruimte, onder meer door de aanwezigheid van het nationaal landschap Groene Woud. Om de positie van Brabantstad te behouden en te versterken is het van belang voldoende ruimte te bieden voor woningbouw, bedrijven en instellingen, de kennisinfrastructuur verder te ontwikkelen en een betrouwbare bereikbaarheid te waarborgen. Gezien de spilfunctie van Eindhoven als toptechnologieregio wordt de regio aangeduid als brainport en geldt het als een van de toonaangevende kennis- en innovatieregio's van Europa.

Nota Belvédère

In deze nota is het beleid van de Rijksoverheid geformuleerd over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De nota geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan, en geeft aan welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen.

Op basis van archeologische, historisch-(steden)bouwkundige en historisch-geografische kenmerken is een kansenkaart voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vervaardigd. Hierbij zijn 70 Belvédère-gebieden en 105 -steden geselecteerd, waarbij zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit selectiecriteria waren. Deze Belvédère-kaart heeft geen wettelijke status, maar vormt wel het startpunt voor een beleidsmatige aanpak.

De subsidieregeling Belvédère is een belangrijk instrument om het Belvédère-beleid te stimuleren, zodat cultuurhistorie in de toekomst mede richting geeft aan ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland. De subsidieregeling geldt voor projecten waarbij cultuurhistorische waarden worden gebruikt om de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting van Nederland te vergroten. Tegelijk moet deze inzet ertoe leiden dat de cultuurhistorische waarden worden versterkt of behouden.

In aanvulling op het algemeen ruimtelijk beleid worden provincies en gemeenten gevraagd om voor de Belvédère gebieden in het kader van streek- en bestemmingsplan een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid te formuleren. Dit beleid dient gericht te zijn op het herkenbaar houden en zo nodig versterken van de ruimtelijke en historische samenhang en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten.

In Eindhoven is het Dommeldal aangewezen als Belvédère-gebied. Vanwege de grote ruimtelijke druk wordt voor dit gebied een PKB-status overwogen om de ontwikkelingen beter te kunnen sturen.

Agenda Vitaal Platteland

De Agenda Vitaal Platteland (AVP) is een integrale rijksvisie op het platteland. De nota is tegelijkertijd met de Nota Ruimte aan de Tweede Kamer aangeboden. Daar waar de Nota Ruimte het ruimtelijk beleid beschrijft, gaat de AVP uit van een integraal perspectief en gaat in op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Aan de hand van de thema's verbreding van de landbouw, leefbaarheid, natuur en landschap en milieukwaliteit wordt de visie geformuleerd.

Daarnaast wordt in het bijbehorende meerjarenprogramma een overzicht gegeven van de rijksinzet van de ministeries VROM, LNV en V&W voor het platteland rond de thema's natuur, recreatie, landschap, landbouw, sociaal economische vitalisering, milieu, water en reconstructie zandgebieden.

In het algemeen wil het kabinet het beleid voor het landelijk gebied sturen op hoofdlijnen en niet meer regelen dan noodzakelijk is. Het rijk voert alleen specifiek beleid op bepaalde terreinen zoals de Ecologische Hoofdstructuur en de twintig nationale landschappen. Integratie en uitvoering van het beleid dienen op gebiedsniveau plaats te vinden. De overheid wil ruimte scheppen voor investeringen in groen en groene diensten door vermindering van regelgeving.

Ten aanzien van natuur en landschap wil het kabinet de mogelijkheden verruimen om het platteland te beleven. Hiertoe dient de toegankelijkheid en bereikbaarheid voor recreatie en toerisme in het agrarisch cultuurlandschap te worden verbeterd.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied dienen zodanig te worden begeleid dat kwaliteit ontstaat, gebaseerd op een goed evenwicht tussen ecologische, economische en esthetische aspecten van het landschap. Het blijft de taak van de rijksoverheid om de Ecologische Hoofdstructuur te versterken.

Delen van het buitengebied van Eindhoven zijn aangegeven als kern- of natuurontwikkelingsgebied, en behoren daarmee tot de ecologische hoofdstructuur.

Natuur, Bos en Landschap in de 21^e eeuw

In deze nota spreekt het kabinet de ambitie uit om voor 2020 een kwart van het landelijk gebied landschappelijk op te knappen door middel van een groen/blauwe dooraderingsimpuls. Investeringen moeten plaatsvinden in gebieden waar deze vanuit ecologisch, landschappelijk en recreatief oogpunt het meest renderen.

Daarnaast moeten robuuste verbindingen worden ontwikkeld, die grote eenheden natuur met elkaar verbinden en deze eenheden zelf vergroten. De robuuste verbindingen zijn – na de concrete begrenzing – onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), maar zij hebben meer dan alleen een ecologische functie; zij moeten ook bijdragen aan de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit, meer natuur bij de stad, een duurzaam waterbeheer en betere recreatiemogelijkheden. Een dergelijke verbinding is ook aangewezen in het stroomgebied van de Beerze en de Dommel, ter grootte van 1.000 tot 1.500 hectaren.

Integrale notitie mest- en ammoniakbeleid

In de Integrale Notitie mest- en ammoniakbeleid is het beleid voor mest en ammoniak voor 1995 - 2010 in hoofdlijnen weergegeven. Belangrijke zaken uit de Notitie zijn onder meer het mineralenaangiftesysteem (MINAS) met heffingen voor de intensieve veehouderij en beleid voor mestaanvoer en kunstmest voor niet-intensieve veehouderijbedrijven. Door de overheid wordt een stimulerings- en herstructureringsbeleid voorgestaan.

Wet ammoniak en veehouderij

In een zone van 250 m rond voor verzuring kwetsbare bos- natuurgebieden geldt een oprichtingsverbod voor (nieuwe) intensieve veehouderijen. Bovendien moet de ammoniakuitstoot binnen het zogeheten bedrijfsemissieplafond blijven. Door deze regeling blijven er mogelijkheden voor bestaande bedrijven om zowel in dierenaantal als bebouwingsomvang uit te breiden.

De provincie gaat hierin verder en stelt daarom grenzen aan de nieuwvestiging, omschakeling en uitbreiding van intensieve veehouderijen in de zone van 250 m van zeer kwetsbare bos- en natuurgebieden.

Wet Herstructurering Varkenshouderij

De normering van het aantal varkens door invoering van een systeem van varkensrechten dient ter verwezenlijking van de doelstellingen op het vlak van het milieu. Daarbij draagt het stelsel overigens bij aan een - versnelde - realisatie van aangescherpt beleid op het vlak van dierenwelzijn.

2.2 Provinciaal beleid

Streekplan Noord-Brabant 2002, 'Brabant in Balans' (vastgesteld 22-02-'02)

Het uitgangspunt voor het streekplan vormt het realiseren van een goed evenwicht tussen mens, economie en natuur. Met dit streekplan wordt aangegeven hoe de kernkwaliteiten behouden en versterkt moeten

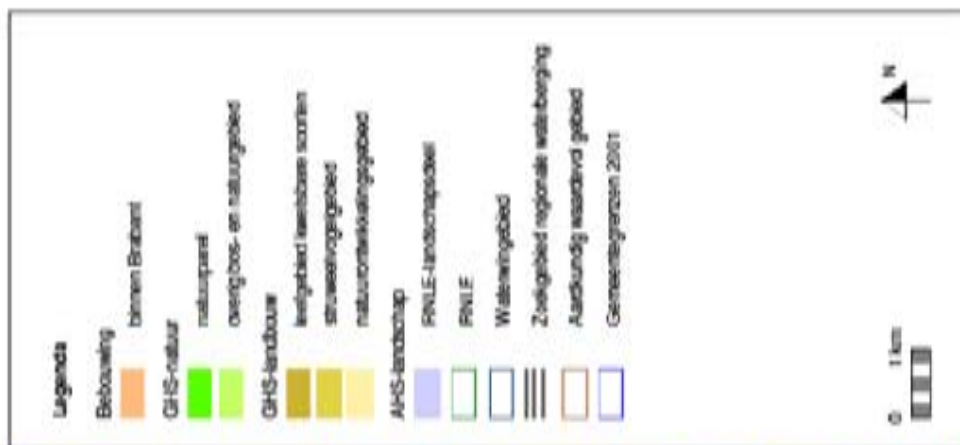
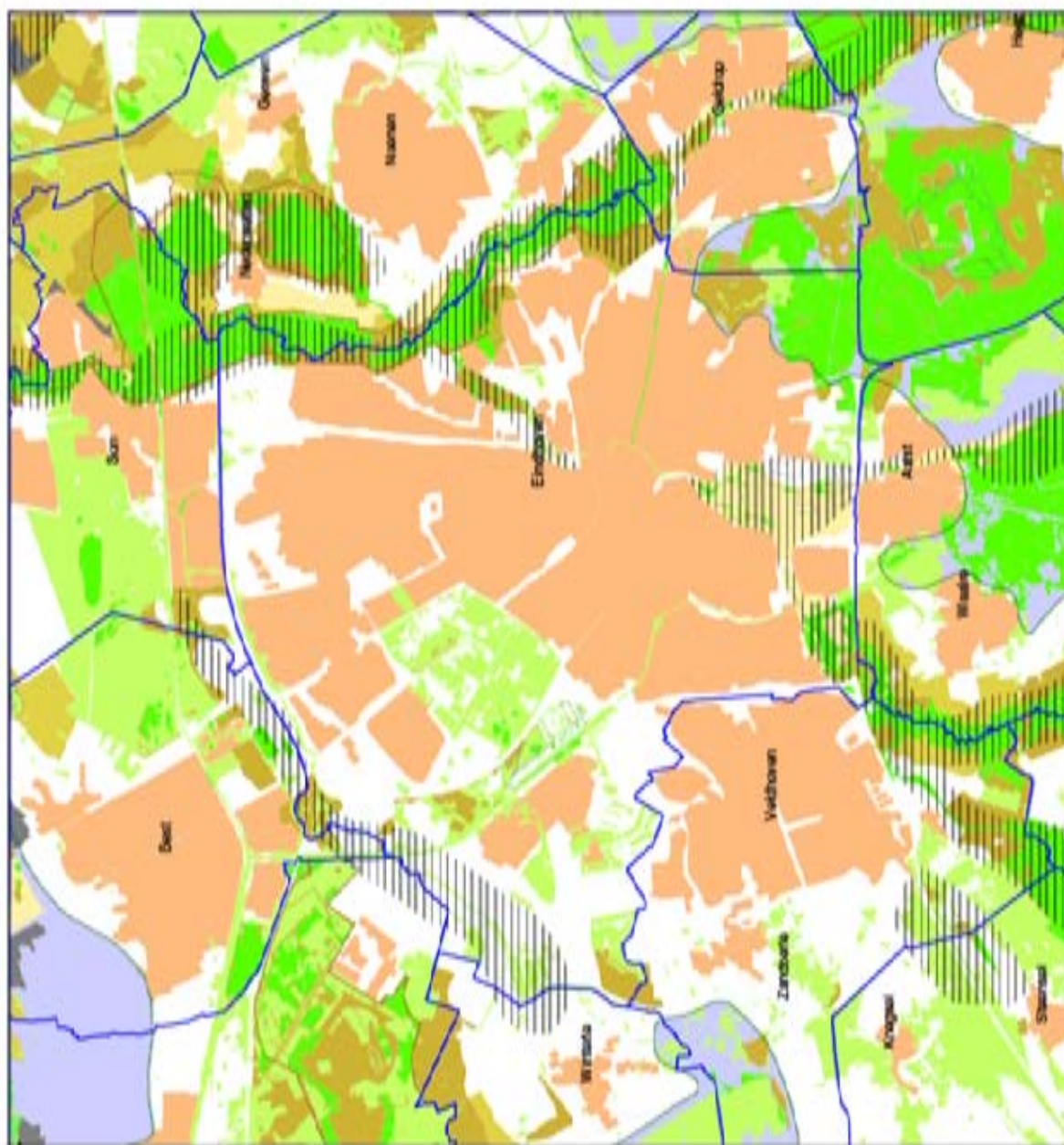
worden. Het is belangrijk dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Daarvoor wordt gekozen voor een visie waarin respect voor onze natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om dit toekomstbeeld te realiseren moet de Brabantse ruimte zorgvuldiger worden gebruikt.

Hierbij worden navolgende vijf leidende principes gehanteerd:

- aandacht voor de onderste lagen (het watersysteem en de bodemgesteldheid en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden respectievelijk de infrastructuur);
- zuinig ruimtegebruik (middels inbreiden, herstructureren en intensiveren);
- concentratie van verstedelijking (onderverdeling in 15 landelijke regio's en vijf stedelijke regio's waaronder de stedelijke regio Eindhoven-Helmond);
- zonering van het buitengebied (zonering in agrarische en groene hoofdstructuur);
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het buitengebied moet in hoofdzaak bestemd blijven voor landbouw, natuur en recreatie. De onderlinge verhouding tussen deze drie hoofdfuncties verandert echter. Om de drie hoofdfuncties maximaal tot hun recht te laten komen is het buitengebied gezoneerd in een groene hoofdstructuur (GHS) en een agrarische hoofdstructuur (AHS). In de GHS staat de natuurfunctie voorop. Hier is plaats voor de grondgebonden landbouw en recreatie met een groen karakter. In de AHS staat instandhouding en versterking van de landbouw voorop, waarbij ook volop mogelijkheden voor toerisme en recreatie worden geboden. De Dommel, Kleine Dommel en Tongelreep met aangrenzende gronden zijn grotendeels aangegeven als natuurparel (GHS-natuur). Voorzover de Dommel in het stedelijk gebied ligt is een aanduiding ecologische verbindingzone aangegeven. Daarnaast zijn het Beatrixkanaal en de waterloop Ekkersrijt als ecologische verbindingzone aangegeven. Bestaande bosgebieden zijn aangeduid als overig bos- en natuurgebied (GHS-natuur). Delen van het Dommeldal die nog in agrarisch gebruik zijn en verspreid in het gebied voorkomende enclaves binnen bos- en natuurgebied zijn aangeduid als GHS-landbouw kwetsbare soorten. Het gebied Gennep, aan de zuidzijde van de gemeente, is aangeduid als natuurontwikkelingsgebied. De gronden rond Riel zijn aangegeven als RNLE-gebied (Regionale Natuur- en Landschapseenheid) 'Kempische Beken'. Deze gebieden bestaan grotendeels uit bos- en natuur met daaromheen landbouwgronden en moeten groen en landelijk blijven. Slechts een gering gedeelte van het buitengebied valt binnen de AHS.

Streekplan



Tenslotte zijn de beekdalen aangeduid als zoekgebied voor regionale waterberging. Er is gekozen voor zoekgebieden, omdat nog onvoldoende informatie beschikbaar is om deze bergingsgebieden concreet te begrenzen. De definitieve aanwijzing van de regionale waterbergingsgebieden vindt plaats in een of meer uitwerkingsplannen '*regionale waterberging*'. De aanduiding 'zoekgebied regionale waterberging' houdt geen beperking in voor in het buitengebied gebruikelijk grondgebruik en gebruikelijke bebouwing. Alleen de ontwikkeling van grootschalige kapitaalintensieve functies kan op belemmeringen stuiten.

Daarnaast is in het streekplan onder meer extra aandacht voor:

- een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen
- verbrede toepassing van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' (ook voor kassen en leegstaande stallen van andere bedrijven)
- bevordering van energiebesparende maatregelen en opwekking van duurzame energie
- afname van het ruimtebeslag door militaire activiteiten

Voor de stedelijke regio's zullen integrale uitwerkingsplannen worden opgesteld, bestaand uit een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een programma.

Buitengebied in ontwikkeling

Middels de nota 'buitengebied in ontwikkeling' (Provincie Noord-Brabant, 2004) wordt het provinciale beleid mbt mogelijkheden voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocatie en vestiging van nieuwe economische dragers verruimd, met name voor bebouwingsconcentraties die als extensiveringsgebied zijn gezoneerd. Bovendien is een (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om dit verruimde beleid te mogen toepassen dient de gemeente echter een integrale visie voor het gebied met zijn omgeving op te stellen. De visie dient een gedegen ruimtelijk onderbouwing te bevatten en aan te geven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden gebruikt.

Tbv vestiging van paardenhouderijen op voormalige agrarische bedrijfslocaties zijn nieuwe beleidsregels opgesteld, waarbij onder voorwaarden vestiging mogelijk wordt in de GHS-landbouw, AHS-landschap en AHS-landbouw. In de GHS-landbouw dienen grootschalige rijhallen te worden voorkomen, terwijl vestiging van paardenhouderijen met een publieks- en verkeersaantrekkende werking binnen bebouwingsconcentraties dient plaats te vinden en in de GHS niet wordt toegestaan.

Reconstructie aan zet, Koepelplan reconstructie concentratiegebieden

Deze nota vormt een richtinggevend kader voor de reconstructiecommissies en tevens een integrerend kader voor het provinciale beleid voor het landelijk gebied.

Doel van de reconstructie is het bevorderen van een goede ruimtelijke structuur voor landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur, de verbetering van het woon-, werk- en leefklimaat en de verbetering van de economische structuur.

Om dit te bewerkstelligen is gekozen voor een integrale zonering. De integrale zonering bestaat uit een gebiedsdekkende indeling van het reconstructiegebied in drie zones:

- *landbouwontwikkelingsgebieden*; accent op landbouw. De landschappelijke en natuurwaarden zijn in deze gebieden afgestemd op de landbouwkundige functie.
- *verweavingsgebieden*; verweving van landbouw en omgevingskwaliteiten als water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Er is perspectief voor de meeste vormen van landbouw, terwijl er ook ruimte is voor groene dooradering van het landschap.
- *extensiveringgebieden*; gebieden met grote landschappelijk, cultuurhistorische en natuurlijke en/of bodemkundige waarden. Deze waarden kunnen voorkomen naast of verweven zijn met grondgebonden landbouw, of met kleinschalige extensieve recreatie.

De zeven verschillende reconstructiecommissie werken deze zonering verder uit in streefbeelden, die worden vastgelegd in een gebiedsspecifiek reconstructieplan. Eindhoven valt binnen het reconstructiegebied Boven Dommel.

Reconstructieplan Boven-Dommel

Algemeen

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 april 2005 de reconstructieplannen voor de zeven reconstructiegebieden in Noord-Brabant vastgesteld. Onder regie van de Provincie Noord-Brabant heeft de Regionale Reconstructiecommissie Boven-Dommel, met ondersteuning van de Ambtelijke Werkgroep Reconstructie Boven-Dommel, het Reconstructieplan Boven-Dommel opgesteld. Gemeenten en organisatie met belangen bij een revitalisering van het landelijk gebied (land- en tuinbouw, waterschap, natuur- en milieu, recreatiesector, Platform Streekontwikkeling de Kempen) hebben zitting in de commissie en in de werkgroep. Rijk en provincie hebben een adviserende rol.

Integrale zonering intensieve veehouderij

In het plan staat de verbetering van de omgevingskwaliteit en versterking van de leefbaarheid en de sociaal-economische structuur centraal.

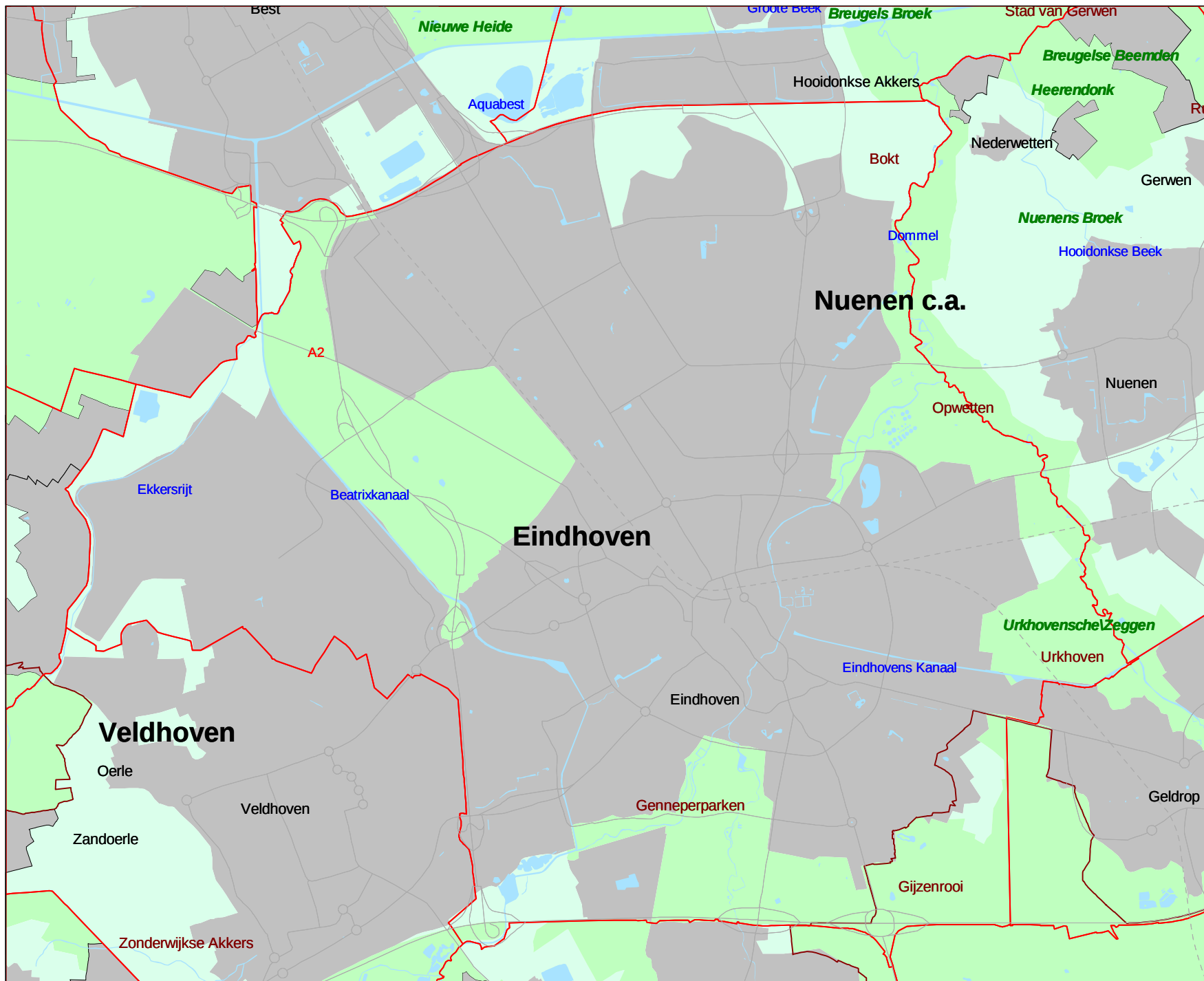
De bedoeling van de integrale zonering, zoals deze in dit reconstructieplan is opgenomen is het planologisch reguleren van de intensieve veehouderij. Dit betekent het terugdringen van deze bedrijfstak in kwetsbare gebieden maar ook het bieden van mogelijkheden voor de bedrijfstak in gebieden die ruimtelijk en milieutechnisch hiervoor geschikt zijn.

Alle bestaande en nieuwe natuur (reeds begrensde EHS), waterwingebieden, kernrandgebieden, GHS landbouw subzone kwetsbare soorten (minus weidevogels) en, conform het Streekplan, 250 meter zones rondom zeer kwetsbare natuurgebieden (A-gebieden) zijn begrensd als extensiveringsgebied. Daarnaast zijn gronden rondom steden en dorpen, niet-agrarische lintbebouwing, bebouwingsclusters en andere grote stankgevoelige objecten, (stank)zones gezoneerd als extensiveringsgebied.

Dientengevolge zijn alle gronden in het buitengebied van Eindhoven aangeduid als extensiveringsgebied. Deze gronden hebben hoofdzakelijk het primaat natuur, met uitzondering van de gronden in het noordoosten van de gemeente nabij Esp en de Bokt, de gronden nabij het trafo-station en de gronden nabij Riel. Deze gronden zijn namelijk aangeduid als overig extensiveringsgebied. Voor deze gronden zal het soepeler stankregime zoals neergelegd in het kader van de Wet Stankemissie Veehouderijen in landbouwontwikkelings- en verwevingsgebieden (2002) niet gelden, maar blijft de Richtlijn Stankhinder en Veehouderij (1996) van toepassing.

In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. Voor de overige extensiveringsgebieden blijft het huidige beschermingsniveau ten aanzien van stank gehandhaafd. In de extensiveringsgebieden met primaat natuur geldt, net als bij de verwevings- en de landbouwontwikkelingsgebieden een lager beschermingsniveau van stankgevoelige objecten.

A map of the Eindhoven region in the Netherlands. The map shows the A2 highway (red line) running through the center. To the north is the city of Eindhoven, with the area labeled 'Nieuwe Heide' and 'Aquabest'. To the west is the city of Veldhoven, with the area labeled 'Ekkersrijt'. To the south is the city of Veldhoven, with the area labeled 'Zonderwijkse Akkers'. The map also shows the 'Beatrixkanaal' and 'Zandoerle' areas. The map is color-coded: green for agricultural land, grey for urban areas, and blue for water bodies.



Legenda

Integrale zonering

Extensivering - natuur

Extensivering - Overig

■ Stedelijk gebied

☐ RNLE

 Gemeentegrenzen



Reserveringsgebieden waterberging

In het reconstructieplan zijn tevens zoekgebieden voor waterberging opgenomen. In deze zogenoemde voorlopige reserveringsgebieden 2050 gelden voor ontwikkeling van (grootschalige) kapitaalintensieve functies, zoals woonwijken, bedrijventerreinen, projectlocaties voor de intensieve veehouderij en grote recreatie-complexen de regels uit het Streekplan. Dit betekent dat deze functies alleen mogen ontwikkelen als uit een watertoets is gebleken dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat en de investering vanuit het oogpunt van veiligheid en schaderisico's verantwoord is.

De waterschappen zullen de definitieve omvang en locatie van alle waterbergingsgebieden, op termijn op perceelsniveau vast leggen.



Figuur reserveringsgebieden waterberging (Bron: Digitale Atlas provincie Noord-Brabant, 2004)

Daarnaast zijn in het reconstructieplan Boven-Dommel ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit een aantal te herstellen beek-trajecten opgenomen. In het plan is een prioritering aangebracht in de te herstellen beek(trajecten) op grond van bestaande kwaliteiten, een inventarisatie van de relatie met ecologische verbindingzones, de te verwerven EHS en de prioritaire stroomgebieden.

De volgende beektrajecten hebben de hoogste prioriteit in de aangegeven volgorde: Keersop, Tongelreep, Sterkselse Aa, Kleine Dommel, gedeelten van de Beekloop, de Dommel (zandvang de Klotputten wordt natuurlijk ingericht) en de Run.

Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen

Voor de gewenste toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in het reconstructiegebied is een afzonderlijke sectorale visie opgesteld, die in het reconstructieplan is meegenomen. Voor het grondgebied van de gemeente Eindhoven zijn hieruit een tweetal aanduidingen van belang.

Intensief recreatief gebied

Deze gebieden bestaan uit een clustering van intensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen of kunnen uitgroeien tot een dergelijk cluster. In deze gebieden is ruimte voor kwaliteitsverbetering, productvernieuwing en uitbreiding van de bestaande bedrijven (buiten de kwetsbare gebieden). De recreatieve routestructuren, de informatievoorziening, verbetering van landschappelijke kwaliteit en verbetering van het routenetwerk zijn belangrijke aandachtspunten.

Vestiging van nieuwe grootschalige voorzieningen is in deze gebieden niet gewenst. Voor het plangebied betreft dit:

- De Landsard als concentratiegebied voor lawaaisporten;
- Genneper Parken: deel Sportpark-intensieve recreatie, gericht op het versterken van het recreatiegebied voor intensieve recreatie, gericht op sport (overeenkomstig de Structuurvisie Genneper Parken 2004);

Stedelijk uitloopgebied

Stedelijke uitloopgebieden zijn multifunctionele gebruiksgebieden in de stadsrandzones van de grotere kernen. In deze gebieden is sprake van een gevarieerde ruimtelijke structuur en een eveneens gevarieerd (extensief en intensief) recreatief gebruik van de ruimte. Stedelijke uitloopgebieden kunnen bestaan uit parken, bos- en natuurgebieden, landbouwgebieden, gebieden met struinnatuur en openluchtrecreatiegebieden. In deze gebieden kunnen uiteenlopende voorzieningen komen, afgestemd op het karakter en de stedelijke druk van het gebied. Voor het plangebied betreft dit:

- De Wielewaal en omgeving als uitloopgebied en stedelijk bos voor Noordwest-Eindhoven, gericht op fietsen en wandelen;
- Het dal van de Kleine Dommel als uitloopgebied voor fietsen en wandelen met een extensief karakter. Geen intensivering van het huidige gebruik gewenst;
- Genneperparken, een landschappelijk stadspark waarin behoud en ontwikkeling van natuur en landschap voorop staan. Primair een rustgebied voor de Eindhovense bevolking: accent ligt op extensieve recreatie (overeenkomstig de Structuurvisie Genneper Parken 2004);
- Zesgehuchten, een stedelijk uitloopgebied voor Eindhoven en Geldrop met een accent op extensieve recreatieve routestructuren;



Figuur recreatiegebieden (Bron: Digitale Atlas provincie Noord-Brabant, 2004)

Provinciaal natuurgebiedsplan

De natuur- en landschapsdoelstellingen voor het plangebied 'Dommeldal-Zuidoost' bestaan uit:

- het behouden, versterken, herstellen en ontwikkelen van karakteristieke en/of zeldzame, bedreigde of moeilijk vervangbare natuur- en landschapswaarden. Voorbeelden hiervan zijn stuifzanden, heiden, natte soortenrijke schraalgraslanden (onder meer Blauwgrasland), broekbossen, kleinschalige beekdallandschappen en soorten zoals de Spaanse Ruiter, Eenbes, Kruidende Moerasweegbree, Roerdomp, Waterral en Das;
- het vormen van aaneengesloten natuurgebieden, om zodoende negatieve effecten te verkleinen, de beheerbaarheid te vergroten, en om zoveel mogelijk lokale grondwatersystemen, (landschaps)ecologische relaties en gradiënten te kunnen behouden dan wel te herstellen;
- het herstellen van droge en natte verbindingzones via onder meer beken, waterlopen, dekzandruggen, dijktafsluitingen en bossen, om hiermede de relaties tussen de gebieden te verstevigen en isolatie van populaties op te heffen. In bijzonder geldt dit voor de amfibieën, dagvlinders, zoogdieren (onder meer vleermuizen, de Das), bosvogels en vissen.

Om de doelstellingen te kunnen realiseren is voor de meeste natuurgebieden een afstemming noodzakelijk met de kwaliteit en/of kwantiteit van onder andere het oppervlakte- en grondwater, de landbouw, bosbouw en recreatie.

Provinciale Landschapsverordening

In januari 1999 is de Landschapsverordening Noord-Brabant van kracht geworden en in 2002 aangepast op een aantal punten. Deze verordening heeft tot doel de bescherming van het Brabantse landschapsschoon en reguleert de plaatsing van (reclame) borden in het buitengebied. In principe geldt een verbod voor het plaatsen van borden in het buitengebied. Het verbod geldt echter niet voor alle borden. In de verordening is opgenomen wat wel en niet is toegestaan.

Provinciaal milieubeleidsplan

De hoofddoelstelling van het "Milieu in uitvoering" luidt: het draagvermogen van het milieu in stand te houden of te herstellen om zodoende een duurzame ontwikkeling mogelijk te maken. Het provinciaal milieubeleidsplan werkt net als het NMP4 met thema's en doelgroepen. Op lange termijn dient een herstructurering van de landbouw in heel midden en Oost Brabant plaats te vinden. Op de korte termijn streeft de provincie naar het oplossen van urgente knelpunten waarbij het in gang gezette beleid en regelgeving consequent worden doorgevoerd. Er worden twee categorieën gebieden onderscheiden: gebieden ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening en milieu- stimuleringsgebieden. Een groot deel van het buitengebied van Eindhoven behoort tot een milieu-stimuleringsgebied met hoge prioriteit. Dat wil zeggen dat het opstellen van plannen van aanpak en de uitvoering van projecten in deze gebieden hoge prioriteit heeft.

Provinciale milieuverordening

De provinciale milieuverordening is een voortvloeisel uit de Wet milieubeheer. De verordening bevat regels die het algemeen provinciaal milieubeleid weergeven en gelden voor de gehele provincie en regels voor bijzondere gebieden. De bijzondere gebieden betreffen grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden. De verordening geeft aan wat wel en niet of met vergunning is toegestaan in deze gebieden.

2.3 Gemeentelijk beleid

Vigerende bestemmingsplannen

Het merendeel van de vigerende bestemmingsplannen van het buitengebied Eindhoven is sterk verouderd, dat wil zeggen ouder dan tien jaar. Opvallend is, dat de oudere bestemmingsplannen over het algemeen meer gericht zijn op conserveren, terwijl de nieuwere plannen een meer sturend karakter hebben.

De plannen die van toepassing zijn op het plangebied en nog niet verouderd zijn, zijn die voor Goederendistributiecentrum Acht (1995/1996) (met betrekking tot de relevante deelgebieden knooppunt

Batadorp en de driehoek rondom de Rijtrackers), Landelijk gebied Strijp (1998), Bokt Oost (1992), Gestelse Ontginning/ knooppunt de Hogt (1993).

Aangezien deze gebieden over het algemeen veel natuurwaarden bezitten is het beleid in deze gebieden er mede op gericht deze bestaande natuurwaarden te beschermen. De gebieden ten zuiden van Eindhoven zijn tevens op stedelijke functies gericht: hier zijn sportvelden en andere vormen van recreatie aanwezig en is plaatselijk stedelijke uitbreiding mogelijk.

Structuurvisie Genneperparken 2004

Met deze structuurvisie wordt beoogd de actuele bestuurlijke intentie betreffende de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van Genneperparken vast te leggen.

Genneperparken heeft zich ontwikkeld als een landschappelijk stadspark met hoge kwaliteiten op het gebied van natuur, landschap, cultuur, sport en recreatie. Er bestaat een toenemende spanning tussen de natuur- en landschapskwaliteiten van Genneperparken enerzijds en het gestaag toenemend gebruik vanwege uitbreiding en samensmelting van ontspanningsmogelijkheden anderzijds. Door de toenemende aantrekkingskracht dreigt een overbelasting te ontstaan.

De gebiedsdoelstelling voor het gebied luidt: het in stand houden en zo mogelijk verbeteren van de totaal kwaliteit van Genneperparken als landschappelijk stadspark, primair ten behoeve van een stedelijke betekenis. Om de kwaliteiten van de Genneperparken te waarborgen en nieuwe activiteiten te kunnen inpassen, zonder verder negatieve effecten voor Genneperparken als geheel, wordt in aansluiting op de in het groenbeleidsplan gehanteerde typologie de Genneperparken ingedeeld in vier zones te weten:

- 1) Natuur: dit betreft de zeer waardevolle beekdalen van de Dommel en de Tongelreep. In deze zone staat behoud en ontwikkeling van natuur en een zo veel mogelijk ongestoord verloop van ecologische processen voorop;
- 2) Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurwaarden, cultuur- en cultuurhistorische waarden, natuur-, milieu- en cultuureducatie en extensieve recreatie: deze zone omvat landschappelijke, natuur-, cultuur- en cultuurhistorische functies met elementen die typerend zijn voor landelijk gebied in de stadsrand. Beheersing van het recreatieve gebruik en de accentuering van de landschappelijke identiteitsverschillen staan hier voorop.
- 3) Sportpark – extensieve recreatie: dit betreft hoofdzakelijk sport- en recreatiefuncties, zoals sportvelden, de golfbaan en een volkstuinencomplex. Hier staat beheersing van het recreatieve

gebruik voorop met het oog op het tenminste in stand blijven van de landschappelijke kwaliteit van de Genneperparken.

- 4) Sportpark – intensieve recreatie: dit betreft hoofdzakelijk binnensportaccommodaties, tennisbanen en enkele sportvelden. Sport is de hoofdfunctie, maar groen is de plandragers. Hier staat beheersing van het recreatieve gebruik voorop met het oog op het tenminste in stand blijven van de landschappelijke kwaliteit van Genneperparken.



Uitsnede Structuurvisie Genneperparken 2004

Er wordt een beperking van nieuwe functies en gebouwen voorgestaan, middels het 'geen nieuwe activiteiten, tenzij..'- principe. Toevoegen van nieuwe of uitbreiding van bestaande activiteiten, voorzieningen of bebouwing krijgen alleen dan een plaats in Genneperparken als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, er geen alternatieve locaties beschikbaar zijn en indien de aantasting van natuur- en landschapswaarden wordt gecompenseerd.

Met uitzondering van activiteiten, voorzieningen of bebouwing in de zone Sportpark – Intensieve recreatie waar ruimte voor ontwikkelingen geboden wordt mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat er geen negatieve effecten zijn voor de kwaliteit van Genneperparken als geheel, een goede landschappelijke inpassing en zonodig compensatie voor verliezen aan natuur plaatsvindt.

Groenbeleidsplan

De bijzondere natuurwaarden van Eindhoven staan onder grote druk. De kernkwaliteit van Eindhoven (een heldere structuur van wiggen, groene zones en dooradering) dient onderkend, veiliggesteld en ontwikkeld te worden. Daarom is in een dergelijk dynamische stedelijk gebied een zwaardere planologische bescherming (stringente doorvertaling in structuur- en bestemmingsplannen) en een actief ontwikkelingsbeleid van een robuuste ecologische structuur noodzakelijk.

Als ordeningsprincipe wordt een scheiding van hoog- en laagdynamische functies gehanteerd om de ecologische structuur te waarborgen. Men streeft naar het beter beleefbaar maken van de heldere (groen)structuur van Eindhoven. Daarnaast is er meer aandacht voor het behoud van cultuurhistorische waarden.

Om de gewenste differentiaties in de groenstructuur te kunnen vastleggen is een indeling in zes strategieën ontwikkeld:

1. Stad; rood beeldbepalend; merendeel van het stedelijk gebied; het groen heeft hier een ondersteunende functie aan de stedelijke identiteit of een recreatieve functie voor de woonomgeving. Deze strategie komt niet voor in het buitengebied van Eindhoven.
2. Stad; groen bepalend; stedelijke gebieden met een uitgesproken groen karakter die aansluiten bij de groenstructuur en deze versterken. Beleid is gericht op behoud en ontwikkeling van het bijzondere groene imago.
3. Integrale ontwikkeling groen – rood; Hier wordt gestreefd naar een verweving van stad en natuur. De ontwikkeling van rode stedelijke functies heeft een hoogwaardige uitstraling en draagt de kosten van het behoud en de ontwikkeling van groene functies van bijzondere kwaliteit.
4. Structureel groen; grotere elementen van de binnenstedelijke groenstructuur. Versterking van deze gebieden en verhoging van de samenhang is nodig door areaalvergroting en onderlinge verbinding. Groene functies staan hier voorop. Toevoeging van andere voorzieningen is slechts mogelijk als van een zwaarwegend maatschappelijk belang sprake is, als er geen alternatieven voorhanden zijn, als door een 'groen-inclusief ontwerp' de groene kwaliteiten tenminste worden gehandhaafd en als compensatie plaatsvindt van de per saldo verloren gegane groenstructuur.
5. Multifunctioneel groen; groengebieden met uiteenlopende groenfuncties, gericht op relatief intensieve benutting van het landschap; Beleid is gericht op versterking van het contact tussen de stedelingen en het landschap. Functies die de rust verstoren dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Verlichting dient tot het functionele minimum beperkt te blijven. Anti-verdrogingsbeleid dient hier inhoud te krijgen door regelgeving in het bestemmingsplan. Aanwezige natuur- en landschapskwaliteiten dienen behouden te blijven; het beschermingsniveau van landschaps-elementen in

bestemmingsplannen is gelijk aan provinciale GHS gebieden, verspreid liggende bebouwing met andere functies blijft behouden en wordt conform de functie bestemd. Eventuele nieuwe gebouwen dienen ten dienste te staan van de groen en recreatie. In vrijkomende gebouwen kunnen andere functies worden ondergebracht mits zij in overeenstemming zijn met de belangen van de functies van de groenstructuur. Verdere verstedelijking is hier niet aan de orde, tenzij in geval van zwaarwegende maatschappelijke belangen waarvoor alternatieven ontbreken en met toepassing van compensatie.

6. **Natuur:** Beleid is gericht op het benutten van het contrast tussen stad en landschap door zoveel mogelijk scheiding van functies na te streven. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn in deze gebieden de primaire activiteiten, gecombineerd met extensief recreatief medegebruik. Andere bestaande voorzieningen of gebouwen worden gedoogd, maar zullen voor zover ze niet ten dienste staan van het behoud of de ontwikkeling van natuur en landschap worden verwijderd na functiebeëindiging. Verstedelijking of andere ingrepen zijn niet aan de orde, tenzij het een zwaarwegende maatschappelijk belang betreft waarvoor alternatieven ontbreken. In dat geval dient tevens compensatie plaats te vinden.

Het groenbeleid is gericht op het behoud van nachtelijke duisternis door beperking van verlichting tot het functionele minimum en behoud van stilte door functies die een geluidsstorend effect hebben volledig te weren, tenzij het om zwaarwegend maatschappelijk belang gaat en er geen alternatieve voorhanden zijn.

Opgemerkt dient te worden dat het Groenbeleidsplan niet is afgestemd op het nieuwe streekplan "Brabant in Balans". Bij de uitvoering van het Groenbeleidsplan mag geen strijd ontstaan met de begrenzing en de uitgangspunten van de GHS.

Monumentenbeleid

In 2001 heeft de gemeenteraad een nota monumentenbeleid onder de titel "Vitaal Verleden" vastgesteld, welke handelt over de cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ontwikkeling. In de nota wordt onderkend dat cultuurhistorische waarden belangrijk zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving. Het beleid is daarom gericht op het herkenbaar houden van de historische ontwikkeling. Daarbij gaat het niet alleen om objecten die als rijks- of gemeentelijk monument zijn aangewezen, maar ook op de context die bestaat uit landschappelijke structuren en patronen. In onderhavig bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden.

Archeologisch Beleidsplan

In 2003 is het archeologisch Beleidsplan vastgesteld, met de daarmee samenhangende kaart van archeologische verwachtingsgebieden. Deze hebben inmiddels hun vertaling gekregen in het bestemmingsplan Buitengebied en zijn in de plankaarten opgenomen.

Ruimtelijke Strategieën Groenbeleidsplan

gemeente Eindhoven

Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Sector Strategie



- Stad, rood beeldbepalend
- Stad, groen beeldbepalend
- Integrale ontwikkeling groen - rood
- Structureel stadsgroen
- Multifunctioneel groen
- Natuur
- Stad, groen beeldbepalend-ontwikkeling nader uit te werken
- Structureel stadsgroen-ontwikkeling nader uit te werken
- Multifunctioneel groen-ontwikkeling nader uit te werken
- Natuur-ontwikkeling nader uit te werken



3 UITWERKING GEMEENTELIJK BELEID

3.1 Uitgangspunten

Doel bestemmingsplan

Met het opstellen van het bestemmingsplan buitengebied formuleert de gemeente Eindhoven een integraal ruimtelijk beleid voor het buitengebied.

Het bestemmingsplan kent twee belangrijke doelen:

1. het beschermen van bestaande waarden en belangen: agrarische grondgebruiksmogelijkheden, landschaps- en natuurwaarden, cultuurhistorie etc.;
2. het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen.

Gezien het karakter van het buitengebied met uiteenlopende waarden op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie en de beleidslijnen van hogere overheden (Streekplan, Belvédère gebied etc), zal de nadruk in dit plan liggen op het vastleggen van bestaande waarden en belangen. Het 1e doel: bescherming agrarische grondgebruiksmogelijkheden, natuurwaarden, landschapselementen, maar ook wegen, waterlopen, etc., wordt geregeld in het beheersdeel. Dit deel komt overeen met de traditionele, op bescherming van het bestaande gerichte bestemmingsplannen.

Met betrekking tot het mogelijk maken van ontwikkelingen zal dit plan zich beperken tot gewenste ontwikkelingen die daadwerkelijk binnen de planperiode gerealiseerd kunnen worden en gekoppeld kunnen worden aan een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid.

Het betreft ontwikkelingsmogelijkheden als hergebruiksmogelijkheden vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, natuurontwikkeling, ontwikkeling ecologische verbindingzones, etc.

Het bestemmingsplan zelf heeft een beperkte reikwijdte: het kan ontwikkelingen mogelijk maken, het kan aangeven hoe die ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden, het kan zaken beschermen, en het kan fungeren als communicatiemiddel. Het kan evenwel geen ontwikkelingen afdwingen.

Uitgangspunten

Bij het bepalen van de bestemmingen hebben o.a. de volgende zaken een rol gespeeld.

- Streekplan Noord Brabant, Brabant in Balans 2002;
- Groenbeleidsplan;
- Vigerende bestemmingsplannen;
- Inventarisatie natuurwaarden Eindhoven;
- Cultuurhistorische waardenkaart (provincie Brabant);

- Natuurgebiedsplan Dommeldal-Zuidoost;
- Archeologische waardenkaart Eindhoven;
- Eigendommen en beheerkaart gemeente Eindhoven.

Het streekplan “Brabant in Balans”, met de daarin opgenomen zonering in AHS en GHS is het uitgangspunt geweest bij het bepalen van de bestemmingen. Hierbij is gebruik gemaakt van de gedetailleerde begrenzing van de GHS.

De GHS-natuur is in principe bestemd als bos- en natuurgebied. Enkele gebieden die zijn aangewezen als natuurplek zijn echter nog in landbouwkundig gebruik. Voor zover ze niet in eigendom zijn van de gemeente, hebben deze gronden een agrarische bestemming met meerwaarden gekregen, waarbij minimaal bescherming van de abiotiek van het gebied is opgenomen. De aanwezigheid van actuele natuurwaarden is in beeld gebracht in de Inventarisatie natuurwaarden Eindhoven. Op basis hiervan is een aparte differentiatie natuurwaarden toegekend aan gebieden waar actuele natuurwaarden zijn geconstateerd. De delen die zijn begrensd als reservaatgebied in het kader van de EHS en deels voor gebieden waarvoor in het GBP de strategie natuur geldt, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die omzetting naar natuur mogelijk maakt.

Gronden die deel uitmaken van de GHS-landbouw zijn bestemd als agrarisch gebied met meerwaarden. Daar waar gemeentelijke eigendommen aanwezig zijn en in het groenbeleidsplan de strategie natuur geldt, zijn deze gronden meteen bestemd als bos- en natuurgebied. Daar waar in het groenbeleidsplan de strategie multifunctioneel groen geldt, zijn de gronden aangeduid als multifunctioneel groen of is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die ontwikkeling naar multifunctioneel groen mogelijk maakt. De AHS-landbouw is bestemd als agrarisch gebied.

Het buitengebied van de gemeente Eindhoven is in het reconstructieplan Boven Dommel, conform de integrale zonering intensieve veehouderij aangeduid als extensiveringsgebied, veelal met het primaat natuur. Aangezien deze aanduiding op het gehele buitengebied van Eindhoven van toepassing is, is deze zonering niet als zodanig op de plankaart opgenomen.

In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. De uitbreidingsmogelijkheden voor de aanwezige intensieve veehouderij bedrijven zijn beperkt (binnen het bestemmingsplanplan betreft dit één intensieve veehouderij).

In de volgende paragrafen wordt per deelgebied een korte karakteristiek aangegeven, met daarbij de aanwezige waarden. Vervolgens wordt het beleid uit het streekplan, het groenbeleidsplan en de vigerende bestemmingsplannen (voor zover het recente plannen betreft)

beschreven. Vervolgens wordt aangegeven welke gebiedsbestemmingen worden toegekend.

3.2 Noordwest

3.2.1 Karakteristiek van het deelgebied

Begrenzing

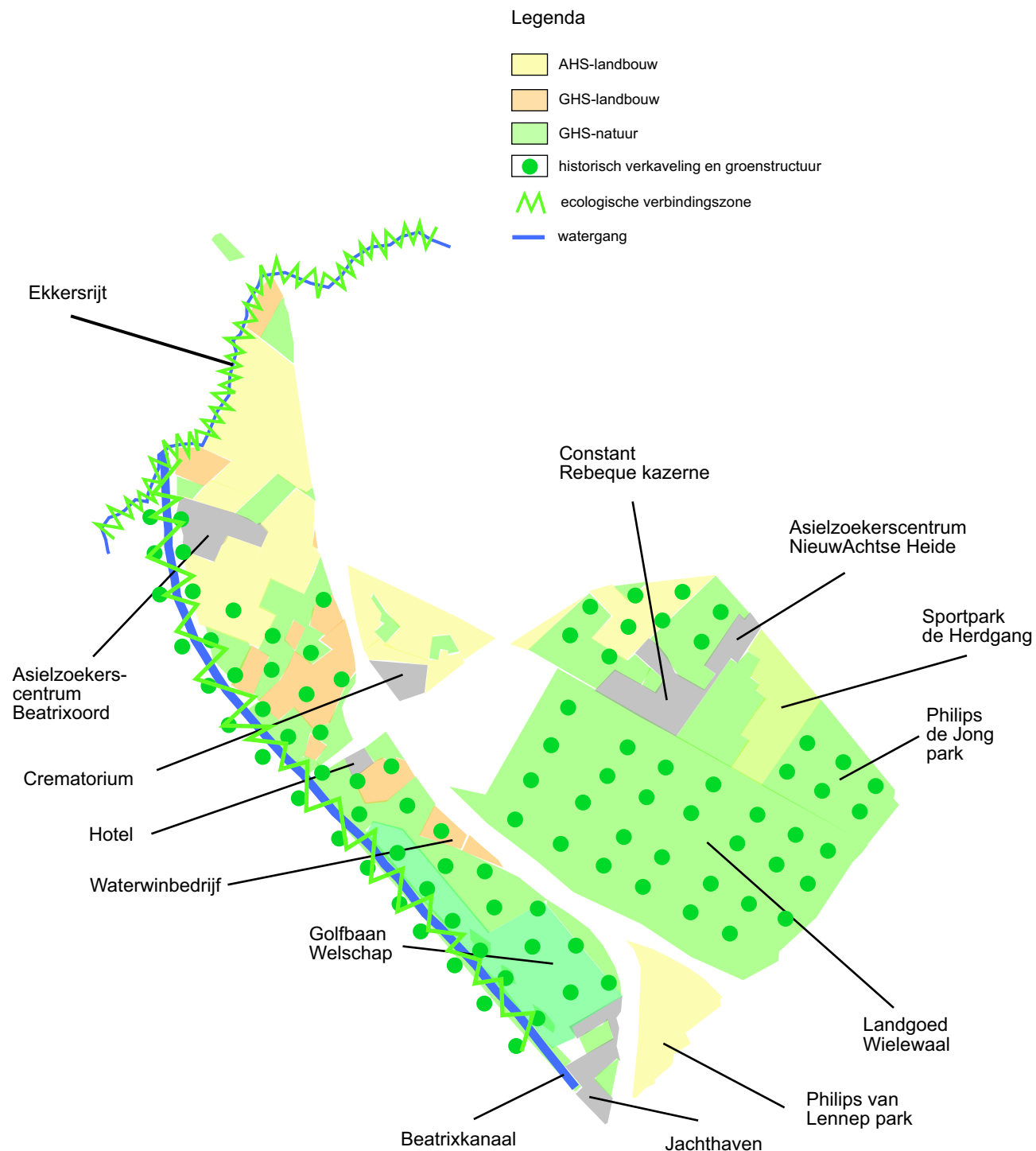
Dit deelgebied wordt aan de oostkant begrensd door de A2, de Oirschotse dijk, de Anthony Fokker weg en de spoorlijn Eindhoven-Best. Het gebied wordt aan de westkant begrensd door het Beatrixkanaal en de Ekkersrijt. Aan de noordkant bevindt zich het knooppunt Batadorp en aan de zuidkant wordt het gebied begrensd door de bebouwingsgrens van Eindhoven. Het gebied ligt nabij vliegveld Welschap en het nog te ontwikkelen goederendistributiecentrum Acht.

Ruimtelijke karakteristiek

Door alle infrastructuur heeft dit gebied een geïsoleerde ligging. Het karakter van het gebied wordt dan ook grotendeels bepaald door de A2 die het gebied doorkruist, het Beatrixkanaal en het landgoed Wielewaal. In het noordelijk gedeelte van dit deelgebied (de Nieuwachtse heide) bevinden zich nog agrarische gronden. Deze hebben een open en relatief grootschalig karakter. Er zijn twee agrarische bedrijven aanwezig binnen dit plangebied. Het betreft een glastuinbouwbedrijf en een fruitteeltbedrijf. Nabij het knooppunt Batadorp bevinden zich enkele kleinschalige bossen met enige natuurwaarden. De genormaliseerde beek Ekkersrijt doorkruist dit deelgebied ten zuiden van het knooppunt Batadorp en vormt iets zuidelijker deels de westgrens van het deelgebied.

Het zuidelijk gedeelte heeft een bosrijker karakter. Naast het landgoed en de golfbaan Welschap, waarvan delen tevens in gebruik zijn als waterwingebied, omvat dit gedeelte overige recreatieve en openbare functies, zoals sportpark de Herdgang, twee openbare parken, asielzoekerscentrum Beatrixoord, asielzoekerscentrum Nieuw Achtse Heide en een voormalig defensie-complex met de Contant Rebecque Kazerne. Met betrekking tot de Contant Rebecque Kazerne (voorheen asielzoekerscentrum) met een monumentaal poortgebouw, wordt nog gezocht naar een passende functie .

Het gebied vormt een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen het buitengebied en het stadsgebied. Voorts vormt het gebied een schakel in doorgaande recreatieve verbindingen van de stad met het Groene Woud.



Deelgebied Noord-West

Cultuurhistorie

Landgoed de Wielewaal is in particulier bezit in de vorm van een afgebakend terrein. De naald- en loofbossen op dit landgoed zijn aangeplant in de periode 1850-1919. De bossen worden doorsneden door een rationeel stelsel van lanen en wegen afgewisseld met slingerende paden, enkele vijvers, bosweiden en een beekje. Centraal staat min of meer een landhuis uit 1935 en de villa 'het zwarte huis' uit 1933 van waaruit een zichtas in zuidwestelijke richting voert. Op het eindpunt van deze zichtas is in het bestaande bos een stervormige structuur aangelegd.

Het nabij gelegen wandelpark Philips de Jongh is in 1920 door de familie Philips aan de gemeente Eindhoven geschonken. Het huidige park is in 1929 aangelegd en omvat slingerende paden, enkele statige lanen, een monument en een centraal gelegen openluchttheater.

Het landgoed en het park zijn op de cultuurhistorische waardenkaart dan ook aangeduid als gebieden met hoge waarde op historisch landschappelijk vlak en als historische groenstructuur. Dit geldt tevens voor de waardevolle beplanting op de oever van het Beatrixkanaal, die dateert van na 1904 tot ca 1940.

Natuurwaarden

In dit deelgebied komen met name naald- en gemengde bossen voor (landgoed Wielewaal). Deze bossen zijn van belang als leefgebied voor diverse vogelsoorten (onder meer Kleine bonte specht, Boomklever, Havik, Bosuil en Ransuil). Daarnaast bevindt zich in het gebied enig loofbos en jonge bosaanplant. Dankzij de vele voor de fauna aantrekkelijke biotopen en de in vele delen nog voorkomende betrekkelijke rust is dit gebied ook voor de fauna van grote betekenis. De soortenrijke vogelstand omvat veel broedvogels. In de beplanting langs het Beatrixkanaal broeden o.a. Kleine bonte en Groene specht en Wielewaal.

Speciale vermelding verdient de “Bomkrater” (paddenpoel) nabij het volkstuincomplex vanwege het voorkomen van diverse amfibieën (alpenwatersalamander, kleine watersalamander, groene en bruine kikker) en libellensoorten.

De kanaalzone van het Beatrixkanaal is het ecologisch meest waardevolle gebied vanwege de zeer bijzondere milieu-omstandigheden (steile hellingen, variatie in lemigheid en wisselende grondwatersituatie). Plaatselijk stroomt schoon kwelwater uit in de taluds, waardoor zeldzame vegetaties zijn ontstaan. Naast een aantal orchideesoorten (Rietorchis, Gevlekte Orchis, Grote Keverorchis en Welriekende Nachtorchis) waren of zijn de taluds en oevers een groeiplaats voor onder andere Blauwe Knoop, Geelhartje en Trilgras. Al is deze waarde de laatste tientallen jaren sterk verminderd door verruiging en verbossing. De opgaande

beplanting bestaat uit uiteenlopende soorten, zoals eik, wilg, berk, meidoorn, vlier, kamperfoelie.

Het kanaal is van groot belang voor een meer regionale ecologische samenhang t.b.v. migratie voor allerlei planten- en diersoorten (dagvlinders, libellen, moerasvogels, kleine zoogdieren).

Langs de Ekkersrijt, zijwaterloop van de Dommel, komen loofbosjes en ruigten voor.

Het gebied van de golfbaan Welschap omvat enkele ruigten, enige naald- en gemengde bosjes en enkele flinke poelen. Hoewel deze kunstmatige wateren relatief voedselrijk zijn, zijn ze van belang voor diverse plantensoorten, watervogels en amfibieën. Delen van de golfbaan zijn tevens in gebruik als waterwingebied.

3.2.2 Vigerend beleid

Streekplan

In het Streekplan is een groot deel van dit deelgebied aangeduid als GHS-natuur waaronder ook landgoed de Wielewaal, sportparkcomplex de Herdgang en de golfbaan) Het Philips van Lennep park en de Nieuwachtse heide maken deel uit van de AHS. Daarnaast is langs een tweetal waterlopen ontwikkeling van ecologische verbindingzones voorgesteld, te weten langs het Beatrix-kanaal en de Ekkersrijt. Het gebied rond Ekkersrijt is tevens aangeduid als zoekgebied regionale waterberging.

Daarnaast is een boringsvrije zone grondwaterwinning aangewezen nabij de grondwaterwinning van golfbaan Welschap.

Groenbeleidsplan

Het landgoed Wielewaal en de Beatrixkanaalzone zijn aangewezen als natuur, het sportpark als multifunctioneel groen en het Philips van Lennep park als structureel stadsgroen. Het noordelijk deel van het deelgebied (BeA2) is aangewezen voor de integrale ontwikkeling van groen – rood. Met deze aanduiding wordt voor het gebied BeA2 een combinatie beoogd van enerzijds natuurontwikkeling en recreatie en anderzijds de realisering van een bedrijventerrein. Hierbij wordt als uitgangspunt een verhouding van 60% (groen) en 40% (rood) voorgestaan. Te zijner tijd wordt een dienovereenkomstige planherziening niet uitgesloten geacht. Bovendien is langs de Oirschotse dijk een zone aangegeven voor multifunctionele groenontwikkeling en wordt getracht landgoed de Wielewaal met omliggende natuurterreinen (zoals het Groene Woud) te verbinden via een nader uit te werken zone voor natuurontwikkeling.

Voor een groot deel van het gebied wordt behoud van cultuurhistorische waarden voorgestaan.

Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het gebied is het bestemmingsplan Landelijk Striip (1998) vigerend. Dit 'tussenplan' is opgesteld met als doel direct ongewenste ontwikkelingen te kunnen weren en heeft hierdoor een conserverend karakter. Aan de westzijde van de A2 is natuur als belangrijkste bestemming aangegeven, naast de functie waterwingebied en golfbaan. Oostelijk van de A2 is het gebied grotendeels bestemd als landgoed, sportparken en voor militaire doeleinden. Daarnaast zijn enige gronden bestemd als agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Bestemmingsplan GDC Acht (1995/1996) omvat de relevante deelgebieden knooppunt Batadorp en de driehoek rondom de Rijtrackers. Het eerste gebied heeft bestemming openbare weg, het tweede gebied heeft meerdere bestemmingen: agrarisch gebied met landschappelijke waarde, multifunctioneel bos en bijzondere doeleinden.

3.2.3 Vertaling naar gebiedsbestemmingen

In aansluiting op het nieuwe vastgestelde Streekplan "Brabant in Balans" zijn de bestaande bosgebieden en natuurterreinen (aangeduid als overig bos- en natuurgebied en kleine delen natuurparel) bestemd als bos- en natuurgebied.

Het landgoed de Wielewaal valt ook binnen de GHS-natuur maar krijgt vanwege het niet openbaar toegankelijke karakter en bijzondere bebouwingsmogelijkheden een aparte bestemming "Landgoed".

Uiteraard geldt hier een beschermingsregime conform de GHS.

De gronden die zijn aangeduid als GHS-landbouw kwetsbare soorten en nog in agrarisch gebruik zijn, hebben de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke en abiotische waarden" gekregen.

De agrarische gebieden die in de AHS liggen (ten noorden van de Anthony Fokkerweg en Oirschotsedijk en ten oosten van de A2) hebben de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarden gekregen, overeenkomstig de vigerende bestemming.

De golfbaan heeft vanwege de combinatie van recreatieve doeleinden, landschaps- en natuurwaarden een aparte bestemming "golfbaan" gekregen, overeenkomstig de vigerende bestemming. De golfbaan is in het streekplan "Brabant in Balans" gedeeltelijk aangegeven als GHS-natuur. Het betreft bestaande houtopstanden op de Golfbaan. Via een aanlegvergunningstelsel zullen deze waarden worden beschermd.

Vanwege de waterwinning, die daar plaatsvindt, is er een dubbelbestemming opgenomen om deze activiteiten mogelijk te maken.

Het Philips-de Jongh park heeft een bestemming als "multifunctioneel groen" gekregen vanwege de ligging in de GHS en het meer natuurlijke karakter van dit park. Naast recreatief gebruik is hier bescherming van natuurwaarden van belang.

Uitsnede plankaart bestemmingen deelgebied Noordwest



Legenda

-  agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS)
-  agrarisch gebied met landschappelijke en abiotische waarden (GHS)
-  bos en natuur (GHS)
-  multifunctioneel groen (GHS)
-  park
-  sportvoorzieningen
-  recreatieve voorzieningen
-  bijzondere doeleinden
-  horeca doeleinden
-  woondoeleinden
-  landgoed (GHS)
-  golfbaan (GHS)
-  jachthaven
-  plangrens

Het Philips-van Lennep park maakt geen deel uit van de GHS en heeft een intensievere recreatieve betekenis door de aanwezigheid van een kinderboerderij, hertenkamp, rosarium en kiosk. Dit gebied is daarom bestemd als "park".

Verder bevinden zich in het gebied een aantal specifieke doeleinden zoals het sportcomplex de Herdgang, een crematorium, jachthaven, asielzoekerscentrum, voormalig defensie-complex, volkstuincomplex en enige horeca. Deze zullen ieder afzonderlijk een passende bestemming krijgen. Deze bestemmingen zijn veelal overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. In hoofdstuk 5 wordt nader op deze bestemmingen ingegaan.

Met betrekking tot de ecologische verbindingzones wordt opgemerkt dat het Beatrixkanaal met bijbehorende oevers in beheer zijn bij het Waterschap De Dommel. Het kanaal is bestemd als water met de aanduiding ecologische verbindingzone. De gronden aansluitend aan het kanaal zijn bestemd als bos- en natuur.

Dit betekent dat aanwezige waarden worden veiliggesteld en dat binnen de bestemming ruimte is voor versterking van de natuurwaarden. Het in het natuurgebiedsplan beoogde streefbeeld, namelijk behoud en ontwikkeling van droge tot vochtige graslandvegetaties, afgewisseld met struwelen, ruigte en moerasvegetaties kan binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

Een aparte ontwikkelingsmogelijkheid gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid is voor deze zone dan ook niet noodzakelijk.

Dit is wel het geval met betrekking tot de ecologische verbindingzone Ekkersrijt. Deze zone ligt voornamelijk in agrarisch gebied en gedeeltelijk in verkeersdoeleinden. Voor de Ekkersrijt bestaat het streefbeeld uit de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone, die naast een natuurvriendelijk ingerichte en beheerde waterloop bestaat uit loofbosjes en poelen. Om ontwikkeling van deze ecologische verbindingzone mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid naar bos en natuur opgenomen. Hierbij zal tevens aandacht worden besteed aan de mogelijkheid voor vergroten van de waterberging in combinatie met natuurontwikkeling.

3.3 Oost

3.3.1 Karakteristiek van het deelgebied

Begrenzing

Het oostelijk deelgebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Dommel. De westkant wordt begrensd door de John F. Kennedylaan, de Eindhovense bebouwingsgrens en de spoorlijn Eindhoven – Weert. De

zuidkant van het deelgebied wordt begrensd door de gemeentegrens met Geldrop en de noordkant door de gemeentegrens met Son en Breugel.

Ruimtelijke karakteristiek

Het karakter van het gebied wordt grotendeels bepaald door het natte beekdal van de Dommel. Dit beekdal kan worden onderscheiden naar het beekdal van de Dommel, wat noordelijk is gelegen tussen de Europalaan en Wilhelminakanaal en het zuidelijk daarvan gelegen beekdal van de Kleine Dommel, gelegen tussen het Eindhovensch Kanaal en de samenkost met het beekdal van de Dommel nabij de kern Eindhoven. Het beekdal van de Dommel is opgebouwd uit een laag gelegen, kleinschalig landschap met natte beemden, van elkaar gescheiden door ontwateringsloten of perceelsrandbegroeiing.

Parallel aan de beek liggen de iets hoger gelegen dekzandruggen. De meeste percelen worden ontsloten via soms eeuwenoude zandwegen eventueel voorzien van begeleidend beplanting.

Het beekdal van de Kleine Dommel is opgebouwd uit een gemêleerd geheel van beemden, elzen- en essenhakhoutbosjes, schraallandjes, bossen en in de natste delen ook broek- en moerasbossen (zoals bij de Zeggen). Aan de westzijde gaat dit nagenoeg onbegaanbare beekdal over in een kleinschalig landschap waarin vochtige tot natte hooilanden zijn gelegen.

In het noordwesten (Esp en de Bokt) en het zuidwesten van het deelgebied ('t Loo en Urkhoven) bevinden zich nog enige agrarisch gebieden. In deze gebieden bevinden zich nog enkele agrarische bedrijven. In het gebied de Bokt ligt een vrij groot glastuinbouwbedrijf met daarbij behorende teeltondersteunende voorzieningen. Meer naar het westen bevindt zich een kleinschalig cultuurlandschap.

't Loo is een bebouwingscluster gelegen in agrarisch gebied. Dit cluster bestaat voornamelijk uit woningen en een aantal agrarische bedrijven. Urkhoven bestaat uit een clustering van bebouwing met een menging van functies.

In dit deelgebied bevinden zich ook enige openbare functies een rioolwaterzuivering en een hoogspanningscomplex.

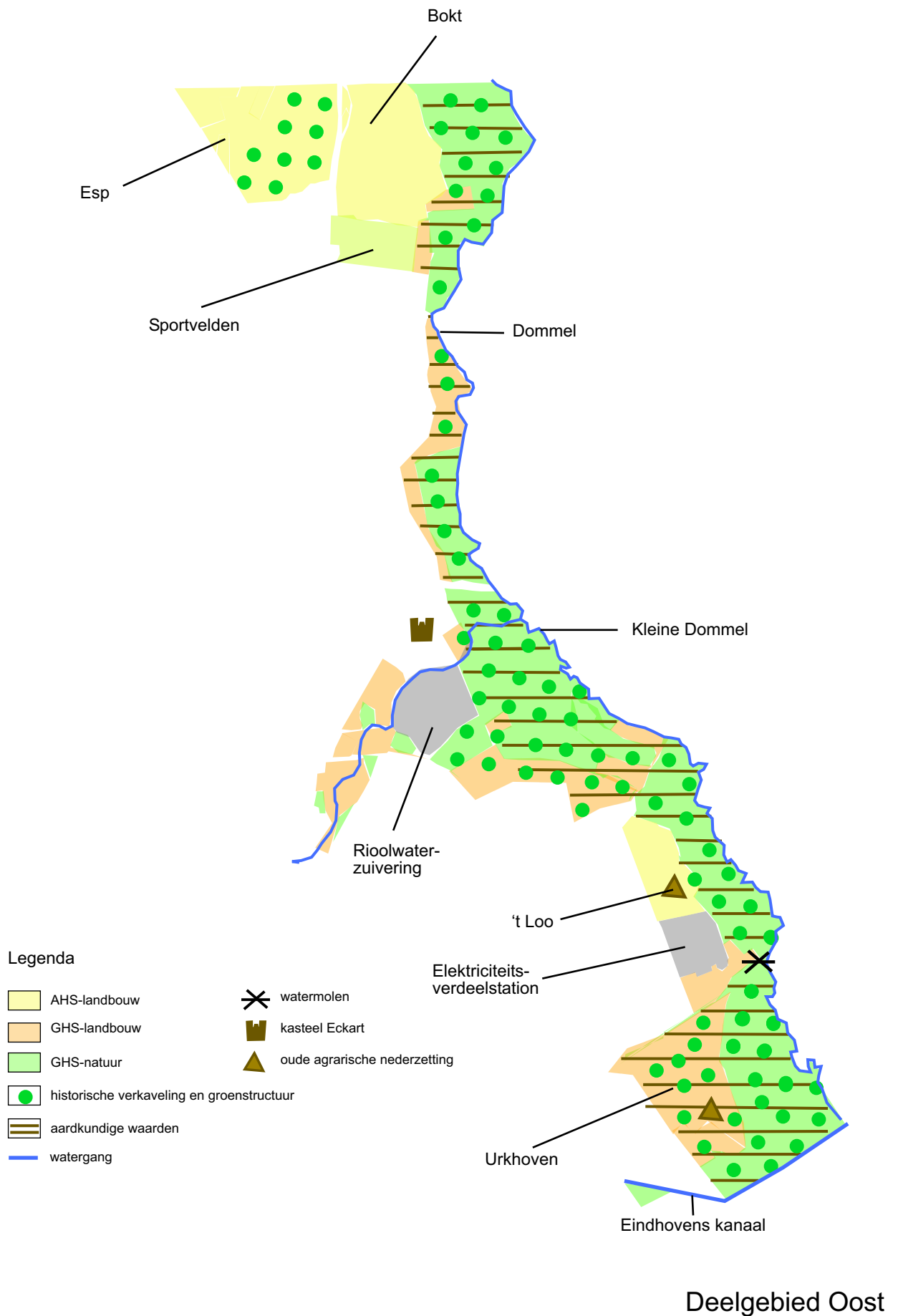
Het deelgebied wordt van west naar oost doorsneden door een aantal infrastructurele werken (onder andere A270, spoorlijn Eindhoven Helmond en het Eindhovens kanaal).

Cultuurhistorie

Het beekdal van de Dommel is sinds 1850 slechts beperkt gewijzigd en sinds 1928 vrijwel ongewijzigd. Delen van het agrarisch landschap gaan zelfs terug tot voor 1500.

Dit geldt ook voor grote delen van het beekdal van de Kleine Dommel waarvan het agrarisch gebruik dateert van voor 1840 of zelfs van voor 1500. In dit beekdal is de percelering sinds 1940 weinig veranderd. Plaatselijk bevinden zich hier veel restanten van perceelsrandbegroeiing.

Karakteristiek en beleid



Bijzonder zijn de twee rijksmonumenten de Collse watermolen en het molenaarshuis, die voor het eerst worden vermeld in 1335. De beekdalen van de Dommel en Kleine Dommel zijn op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart aangewezen als historisch landschappelijk vlak van zeer hoge respectievelijk hoge waarde.

In het deelgebied bevinden zich tevens gebieden die op basis van het Archeologisch beleidsplan gemeente Eindhoven als archeologisch waardevol zijn aangemerkt.

Bovendien bevinden zich in het deelgebied twee oude agrarische nederzettingen:

- Urkhoven: een hoeve-akkernederzetting, gelegen op een kruising van wegen en bestaand uit willekeurig verspreide agrarische bebouwing;
- Loostraat: een akkernederzetting, beekdalnederzetting. De bebouwing bestaat overwegend uit van de weg gelegen langgevelboerderijen (ca 1800-1930) en overige erfbebouwing. Bovendien is er een laanbeplanting van populieren gesitueerd langs de straat.

Beiden nederzettingen zijn aangeduid als nederzetting met een hoge historisch stedenbouwkundige structuur op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart.

Daarnaast zijn in het gebied een aantal historische groenstructuren aangewezen:

- Bokt: een beekdal met een kleinschalige percelering. In het beekdal bevinden zich graslanden, broekbossen, perceelsrandbegroeiing en solitaire bomen;
- Esp: kleinschalig beekdallandschap met houtwallen, akkercomplexen en grasland, daterend uit de periode 1850-1890;
- De Luytelaar: een geheel van broekbos, struweel en een tweetal lanen, ingeklemd tussen de Dommel en de nieuwbouwwijk de Luytelaar. Het gebied dateert deels van voor 1850, deels na 1904;
- Beekdal de Zeggen/Urkhoven: Dit beekdal vormt een zeldzaam en gaaf voorbeeld van het oorspronkelijke landschap langs de Dommel.

Natuurwaarden

In het beekdal van de Dommel komen tal van kenmerkende natuurtypen en soorten voor, waaronder enkele vochtige tot natte loofbosjes. In vochtige en natte bloemrijke graslanden treft men naast vele pinksterbloemen ook soorten aan als Gewone Dotterbloem, Moeraszegge en Lange Ereprijs. De graslanden zijn een relict van de vroeger alom aanwezige dotterbloemhooilanden en blauwgraslanden. Diverse van de genoemde soorten groeien ook in en langs sloten, waar ook kwelindicatoren voorkomen zoals Waterviolier, Holpijp en Bosbies.

Daarnaast is het beekdal is een leefgebied voor diverse vogelsoorten (bijvoorbeeld IJsvogel, Bosuil, Kleine Bonte Specht, Blauwborst, Nachtegaal), dagvlinders (Bont dikkopje) en amfibieën (Kleine watersalamander). Het beekdal van de Kleine Dommel bezit hoge natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden, met name bij de Urkhovensche of Collsche Zeggen.

Het zogenaamde 'vloweitje' kenmerkt zich door een uiterst zeldzame plantengroei met onder andere Spaanse Ruiter, Gevlekte Orchis, Vlozegge, Klokjesgentiaan en Heidekartelblad. Ook buiten de Urkhovensche Zeggen komen nog waardevolle loofbosjes en moerasjes in het beekdal voor, waarin soorten groeien als Grote keverorchis, Waterdrieblad en Slangenwortel. Nabij de samenkomst met de Dommel ligt een naald- en loofbos met plaatselijk Bosanemoon, Dalkruid en Gewone Salomonszegel.

In en langs de Kleine Dommel groeien en leven onder meer de Drijvende waterweegbree, IJsvogel en Weidebeekjuffer. De loofbosjes en moerassen zijn een leefgebied voor vogelsoorten als de Rietgors, Kleine Karekiet, Sprinkhaanzanger, Porseleinhoen en Waterral.

3.3.2 Vigerend beleid

Streekplan

Dit deelgebied valt met uitzondering van de Bokt en Esp grotendeels binnen de groene hoofdstructuur. Vanwege de aanwezigheid van de natuurwaarden in de beekdalen van de Dommel zijn de gebieden rondom de beek voornamelijk aangeduid als GHS-natuurparel. Aan de randen van het beekdal zijn ook gebieden aangeduid als GHS-landbouw (leefgebied kwetsbare soorten), zoals het Eckartdal, Urkhoven en 't Coll. Esp en de Bokt zijn de enige gebieden, die deel uitmaken van de agrarische hoofdstructuur (AHS).

Bijna het gehele beekdal is aanwezen als aardkundig waardevol gebied en als zoekgebied voor waterberging.

Groenbeleidsplan

Als gevolg van de ligging in en nabij de beekdalen van de Dommel is een groot deel van het gebied aangeduid als natuur. Het Eckartdal is deels aangeduid als natuur en deels als multifunctioneel groen. De Bokt is deels aangewezen als multifunctioneel groen (oostelijk) en deels ('Bokt-noord') als integrale ontwikkeling groen – rood (westelijk). Deze integrale ontwikkeling in Bokt-noord betreft een vanouds beoogd bedrijventerrein waarbinnen bij de uitwerking onder andere rekening gehouden zal worden met de realisering van een doorlopende oost-west verlopende groenstructuur. Bovendien is in de Bokt een nog nader uit te werken natuurontwikkeling geprojecteerd. In het gehele Dommeldal wordt getracht de cultuurhistorische waarde te behouden.

Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Bokt Oost is vigerend voor het noordelijk deel van het deelgebied. Hierin is het agrarisch gebied de belangrijkste bestemming, grotendeels aangeduid met landschappelijke of natuurwaarde. Verder is het zuidelijk deel tegen de stadsrand bestemd als (sport)park. Voor het beekdal van de Dommel is het Bestemmingsplan Natuurgebieden vigerend, waarin vele gronden reeds als natuurgebied zijn bestemd. Voor het Eckartdal is een afzonderlijk bestemmingsplan vigerend. Voor het agrarisch gebied nabij Urkhoven vigeert een sterk verouderd bestemmingsplan. De gronden waren hierin bestemd als agrarisch gebied.

3.3.3 Vertaling naar gebiedsbestemmingen

De gebieden die in vigerende bestemmingsplannen bestemd zijn als natuurgebied zijn als zodanig overgenomen. Daarnaast heeft de gemeente vrij veel gronden in dit gebied in eigendom en beheer. Deze eigendommen zijn voor zover het groenbeleidsplan de strategie natuur heeft bestemd als bos- en natuurgebied. Dit betreft bijvoorbeeld ook de gronden rond Urkhoven, die in het streekplan zijn aangeduid als GHS-landbouw.

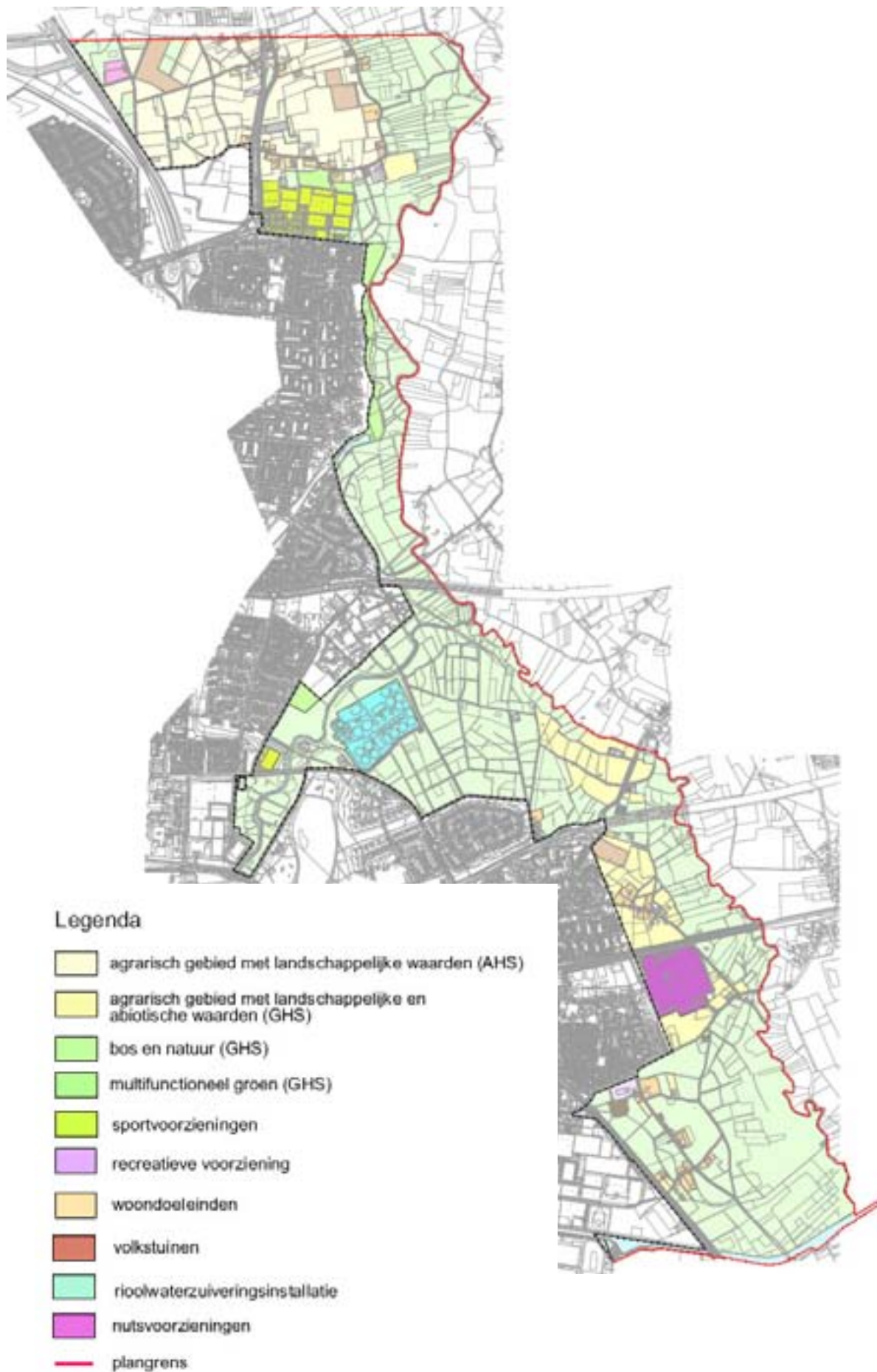
De gronden die in eigendom en beheer bij de gemeente zijn en in het groenbeleidsplan de strategie multifunctioneel groen hebben, zijn als zodanig bestemd. In het streekplan zijn deze gronden aangeduid als GHS-landbouw.

Die delen van het Dommeldal die nog landbouwkundig gebruikt worden hebben, zijn bestemd als agrarisch gebied met landschappelijk en abiotische waarden. Het betreft slechts kleine agrarische gebieden die omsloten worden door de bestemming bos en natuur. In het streekplan zijn deze gronden deels aangegeven als GHS-natuur (natuurparel) en deels als GHS-landbouw (kwetsbare soorten) (rond Urkhoven en 't Loo). Voor de delen die deel uitmaken van de GHS-natuur (tevens reservaatgebied EHS) en voor gebieden waar in het gemeentelijk Groenbeleidsplan de strategie natuur is opgenomen, is een wijzigingsbevoegdheid naar natuur opgenomen. Volgens de ecologische inventarisatie van de gemeente Eindhoven herbergen de agrarische gebieden geen specifieke natuurwaarden, die een aparte aanduiding op de kaart behoeven. Uiteraard voorziet het bestemmingsplan wel in een basisbescherming voor natuur, landschaps en abiotische waarden. Bescherming van de abiotische waarden is van belang omdat het gebied tevens is aangewezen als aardkundig waardevol gebied.

Om de cultuurhistorische waarden te beschermen zal een aparte aanduiding worden opgenomen die voorziet in een bescherming van de historische waarden.

De aanduiding 'zoekgebied regionale waterberging' zoals opgenomen in het streekplan houdt geen beperking in voor in het buitengebied gebruikelijk grondgebruik en gebruikelijke bebouwing. Hiervoor wordt geen aparte aanduiding opgenomen.

Uitsnede plankaart bestemmingen deelgebied Oost



Daarnaast is voor enige gronden met de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke en abiotische waarden gelegen aan de stadsrand van Eindhoven ten noorden van de Loostraat, een wijzigingsbevoegdheid naar multifunctioneel groen opgenomen, om in de toekomst versterking van het stedelijk uitloopgebied mogelijk te kunnen maken.

Overeenkomstig hun vigerende bestemming hebben Esp en de Bokt, als onderdeel van de AHS-landbouw een agrarische bestemming met landschappelijke waarden gekregen.

Een gedeelte van het Eckartdal is gelegen binnen de GHS-landbouw en is als zodanig aangeduid.

Daarnaast bevinden zich in het gebied nog een aantal bijzondere bestemmingen, zoals het sportpark Bokt Oost, het trafostation(nutsvoorziening) en de rioolzuiveringsinstallatie. Deze zullen ieder afzonderlijk als zodanig bestemd worden, inclusief aanwezige dienstwoningen. Deze bestemmingen zijn veelal overgenomen uit de vigerende bestemmingsplannen. Voor het trafostation aan de Daalakkersweg is tevens de door de gemeente geaccordeerde uitbreiding opgenomen. De benodigde compensatie vindt niet op het grondgebied van de gemeente Eindhoven plaats, maar in de gemeente Roosendaal.

Rondom de rioolwaterzuiveringsinstallatie is een geurcontour opgenomen. Binnen deze contour mogen geen nieuwe stankgevoelige functies worden gevestigd danwel bestaande stankgevoelige functies, zoals het gildeterrein en de scouting, worden uitgebreid. Daarnaast is zowel rondom de rioolwaterzuiveringsinstallatie als het trafostation een 50 dB(A) contour gelegen, waarbinnen geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogen worden opgericht.

Met de bestemming bos en natuur biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid de opgestelde streefbeelden in het natuurgebiedsplan voor het beekdal te verwezenlijken. Het streefbeeld voor het beekdal van de Kleine Dommel is een beekdallandschap met een meanderende beek, dat naast moerassen, broekstruwelen en Elzenbroekbossen bestaat uit een kleinschalig landschap. Voor het beekdal van de Dommel wordt gestreefd naar het behouden en herstellen van de kenmerkende landschaps- en natuurwaarden. Naast een meanderende Dommel zal het beekdal bestaan uit een kleinschalig landschap waarin singels en knotbomenrijen de vochtige tot natte bloem- en soortenrijke graslanden begrenzen.

3.4 Zuid

3.4.1 Karakteristiek van het deelgebied

Begrenzing

Het zuidelijke deelgebied wordt aan de zuid- en westkant begrensd door de A2. De oostkant wordt begrensd door de gemeentegrens met Geldrop en de noordkant door de zuidelijke bebouwingsgrens van Eindhoven en de Geldropseweg.

Ruimtelijke karakteristiek

Het oostelijk gelegen beschermd dorpsgezicht Riel, wat zelf grotendeels buiten het plangebied valt, wordt omringd door een aantal oude enkeerdgronden met kleinschalige percelering. Ten zuiden hiervan bevindt zich de rand van het oude agrarisch landschap van Gijzenrooi. Dit gebied bestaat uit een buiten het plangebied gelegen moerasgebiedje, de Gijzenrooise Zegge, omringd door een krans van natte graslanden. Deze graslanden zijn omsloten door hoger gelegen akkergronden met een opvallend microreliëf en grote en kleinere bosjes, houtwallen en kleiputten, die nog wel deel uitmaken van het plangebied. Ten zuiden hiervan ligt het reliëfrijke natuurgebied de Stratumse heide. Deze gronden zijn veelal in eigendom van het Brabants Landschap. Op het punt waar de Dommel en Tongelreep samenvloeien bevindt zich een oud en kleinschalig beekdal, ingeklemd door stedelijke uitbreidingen van Gestel en Stratum. Het noordelijk deel van het agrarisch gebied heeft een ietwat kleinschalig karakter, terwijl zich in het zuiden nog een meer grootschalig agrarisch gebied bevindt. Het gebied wordt veelal gebruikt als recreatief uitloophet gebied, de Gennepersparks. Hierbij is onderscheid te maken naar de mate van verstedelijking. Een deel van het gebied wordt extensief gebruikt, maar binnen sommige delen van het gebied komt ook een mengeling met een aantal nadrukkelijk aanwezige verstedelijkingsselementen voor. In het noordelijk deel bevindt zich onder meer een milieueducatiecentrum, een historisch openluchtmuseum, een ecoboerderij en een verkeerseducatiecentrum. In het zuidelijk deel bevindt zich onder meer een ijsstadion, sportvelden, een golfbaan, volkstuincomplex en een manege.

De Gennepersparks zijn via de Dommel en het gebied de Beemdkaat verbonden met het meer westelijk gelegen natuurgebied de Klotputten, inclusief knooppunt de Hogt. Met de nieuwe fietsbrug over de Dommel wordt een verbinding tot stand gebracht tussen het gelegen Philips High Tech Campus terrein (ten zuiden van het plangebied) en de kern van Eindhoven (Locatellistraat).

Ten westen van de Stratumse Heide bevindt zich een bosachtig multifunctioneel bosgebied, waarin een aantal stedelijke voorzieningen zijn opgenomen, waaronder het terrein Eikenburg (met een aantal scholen en pensioenatgebouwen), een sportcomplex en een tweetal begraafplaatsen.

In dit deelgebied bevinden zich verder ten oosten van de Tongelreep een aantal traditionele sportterreinen en overige recreatiegebieden, een waterwinbedrijf, een school en een tweetal woonzorgcentra.

Cultuurhistorie

Het cultuurlandschap van de Gijzenrooische Zeggen is niet onderhevig geweest aan ruilverkavelingen en komt daarom sterk overeen met de periode voor 1940, de oudste delen van het gebied gaan zelfs terug tot voor 1500. Dit gebied is dan ook aangeduid als historisch landschappelijk vlak van hoge waarde. Opvallend zijn de vele oude zandwegen die doodlopen op de Gijzenrooische Zeggen.

Enkele verspreide boerderijen en het grotendeels buiten het plangebied gelegen beschermd dorpsgezicht van Riel zorgen voor een historisch bouwkundige bijdrage. Het beschermd dorpsgezicht Riel betreft een buurtschap met een rechthoekig, onverhard plein. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen dateert met name uit de periode 1850-1950. Het onverharde plein kent een beplanting met eik. Op het plein ligt nog een voormalige drenk- en brandkuil. De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is op de plankaart opgenomen.

Daarnaast is het kleinschalig beekdal van de Tongelreep aangewezen als historische groenstructuur; de begroeiing dateert deels van ongeveer 1850 en deels van 1930 en bestaat uit bos, geriefbosjes, houtwallen, laanbeplanting en perceelsrandbegroeiing,

Natuurwaarden

Langs de Dommel en Tongelreep in de bebouwde kom van Eindhoven komen enkele waardevolle natuurelementen voor, die zeldzaam tot matig zeldzaam en moeilijk vervangbaar of kwetsbaar zijn, zoals vochtige tot plaatselijk natte loofbosjes en waterplassen. Kenmerkende soorten zijn bijvoorbeeld Lange Ereprijs, Moerasstreekzaad, Vlottende Waterranonkel, IJsvogel en Weidebeekjuffer.

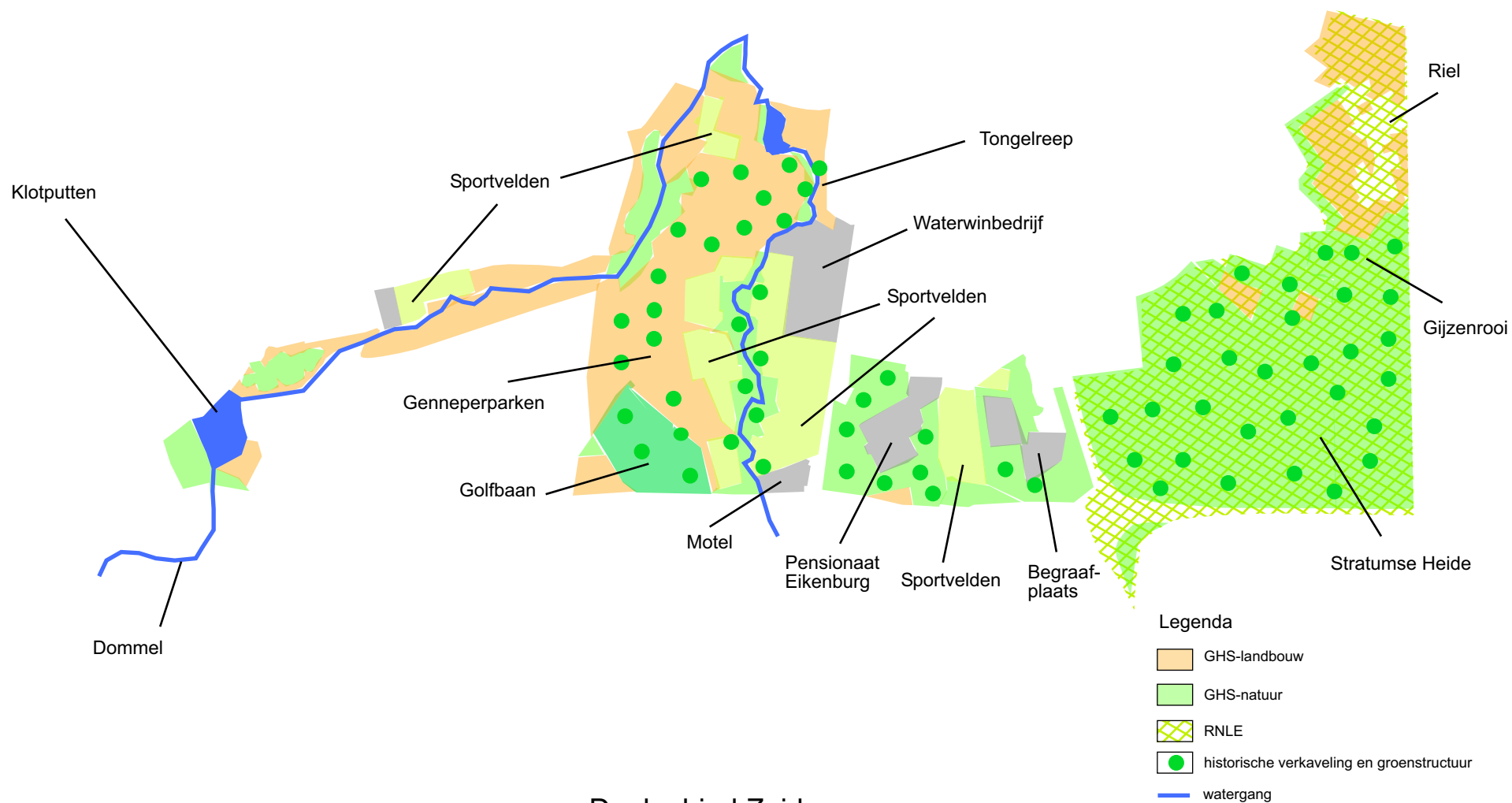
De Stratumse heide bestaat uit een in 1935 met naaldbossen aangeplant heideterrein met enkele vennetjes en heiderelicten. Een van dergelijke vennetjes is het Kanunnikesven. Dit ven heeft een zeer hoge floristische en vegetatiekundige waarde door de aanwezigheid van een hoogveenvegetatie met onder meer Kleine Veenbes, Eenarig Wollegras en de Slijkzegge. Het is de enige vindplaats van de Slijkzegge in Nederland. In de heiderestanten groeien en leven onder andere Klokjesgentiaan, Klein Warkruid, de Levendbarende hagedis, en de Heivlinder.

Op de bolle akkers rondom de laaggelegen Gijzenrooische Zegge worden granen verbouwd en groeien akkerkruiden zoals Korenbloem,

Dauwnetel en Kromhals. Het akkerlandschap is een leefgebied van de Grasmus, Steenuil en Roodborsttapuit.

Het gebied rondom de bebouwing van Riel functioneert als belangrijk leefgebied voor amfibieën. Verspreid in het gebied zijn enige poelen aanwezig, die kunnen worden beschouwd als voortplantingsbiotoop en foerageergebied. De omliggende (landbouw)gronden kunnen worden beschouwd als landbiotoop, belangrijk als foerageergebied, toevluchtsoord en overwinteringsgebied.

Karakteristiek en beleid



3.4.2 Vigerend beleid

Streekplan

De Stratumse heide en de Klotputten maken als natuurparels onderdeel uit van de GHS-natuur. De Stratumse Heide maakt bovendien deel uit van de Regionale Natuur- en Landschapseenheid (RNLE) 'Kempische Beken'. De Genneperparken en de Beemdkant zijn hoofdzakelijk aangeduid als GHS-landbouw, subzone natuurontwikkeling.

Nabij de Stratumse Heide zijn enkele gebieden, gelegen binnen het RNLE aangeduid als AHS-landschap.

Bovendien bevinden zich in dit gebied een tweetal waterwingebieden, aan de Aalsterweg en nabij Klotputten. Voor de waterwinning aan de Aalsterweg is een beschermingszone kwetsbare grondwaterwinning aangewezen. Bovendien ligt om beide waterwinningen een boringsvrije zone grondwaterwinning. De gronden rond de Dommel en Tongelreep zijn tevens aangeduid als zoekgebied regionale waterberging.

Groenbeleidsplan

De Stratumse Heide, de Klotputten en de beekdalen van de Dommel en de Tongelreep zijn aangewezen als natuur. Delen van de Genneperparken, het gebied rondom Riel en Eikenburg zijn aangewezen als multifunctioneel groen. De sportterreinen zijn aangeduid als stad, groen bepalend. In de Genneperparken, de Stratumse Heide en rondom Riel wordt behoud van cultuurhistorische waarde voorgestaan.

Vigerende bestemmingsplannen

Voor de Genneperparken is het bestemmingsplan Gennep 1988 vigerend. In het gebied zijn de bestemmingen landschappelijk park met milieu-educatieve waarde (het extensievere noordoostelijk deel van de Genneperparken), landschappelijk park met recreatieve waarde (zuidwestelijk deel van de Genneperparken), sportpark en waterwinning aangeduid.

De Stratumse Heide is in het gelijknamige vigerende bestemmingsplan reeds bestemd als natuurgebied of bos- en heidegebied. Het gebied rondom Eikenburg is reeds bestemd als groen met stedelijke voorzieningen.

3.4.3 Vertaling naar bestemmingen

Aansluitend op het nieuw vastgestelde Streekplan "Brabant in balans" zijn de bestaande bosgebieden en natuurterreinen bestemd als bos en natuur.

Voor zover gronden gelegen zijn binnen de GHS-natuur, maar nu nog in agrarisch gebruik zijn, zijn deze bestemd als "agrarisch gebied met landschappelijke en abiotische waarden". Dit geldt voor enige gronden in agrarisch gebruik, gelegen tussen de Stratumse Heide en Riel en nabij de ecoboerderij in de Genneperparken. De gronden rondom Riel, maken

deel uit van de GHS-landbouw (kwetsbare soorten). Deze gronden zijn bestemd als agrarisch gebied met landschappelijke en abiotische waarden.

Deze agrarische gronden hebben de extra aanduiding natuurwaarden meegekregen, vanwege hun nevenfunctie voor de natuur. Deze gronden vervullen onder meer een functie als landbiotoop voor amfibieën. Ter bescherming van het aanwezige karakteristieke reliëf is aan enige gronden rondom Riel tevens de aanduiding reliëfrijk gebied toegevoegd.

De gronden in de Gennepersparks zijn in het Streekplan aangeduid als GHS-landbouw (subzone natuurontwikkelingsgebied). Voor de zuidelijk gelegen agrarische gebieden is tevens, conform de structuurvisie Gennepersparks een wijzigingsbevoegdheid naar bos en natuur opgenomen.

Groengebieden met een meer cultureel, parkachtig karakter binnen de Groene Hoofdstructuur zijn bestemd als multifunctioneel groen. Zones direct grenzend aan de beken de Tongelreep en de Dommel zijn direct bestemd als bos en natuur. Dit geldt tevens voor een aantal graslanden nabij de ecoboerderij aan de westoever van de Tongelreep. Deze gronden hebben een ondersteunende functie voor de ecologische verbinding langs de Tongelreep.

De beken zelf krijgen een aparte aanduiding 'beek', om de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwetenschappelijke waarde van de beken te behouden.

Het in het streekplan aangegeven 'zoekgebied regionale waterberging' houdt geen beperking in voor in het buitengebied gebruikelijk grondgebruik en gebruikelijke bebouwing. Nieuwe kapitaalintensieve functies worden echter geweerd, tenzij aangetoond kan worden dat het toestaan van deze functies niet tot vermindering leidt van het waterbergend vermogen van het gebied.

Tenslotte komen in het gebied een aantal overige bijzondere doeleinden voor waaronder een aantal sportvoorzieningen, een golfbaan, waterwinbedrijf, motel, historisch openluchtmuseum, ecoboerderij, woonzorgcentrum en pensionaat die ieder afzonderlijk zijn bestemd. Binnen het complex van sportvoorzieningen wordt de mogelijkheid onderzocht van het vestigen van een topzwembad. Inmiddels is hiertoe een artikel 19- lid 1 besluit genomen en is hiervoor een bouwvergunning voor verleend. Dit initiatief past binnen de maatvoering en regeling van het voorliggende bestemmingsplan.

Met de bestemming bos en natuur biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid de opgestelde streefbeelden in het natuurgebiedsplan voor het Kanunnikesven en de Stratumse Heide te verwezenlijken. Gestreefd wordt naar behoud van de bijzondere natuurwaarden in en langs het Kanunnikesven, en ook van de kenmerkende waarden langs en in de nabijgelegen vennen. Voor het omringende bos wordt een

verhoging van de natuurwaarde voorgesteld. De deels vergraste heideveldjes worden met behulp van gerichte beheersmaatregelen weer hersteld in droge en natte heide.

Bovenstaande geldt ook voor het streefbeeld voor het Beekdal Dommel en Tongelreep.

Hierin wordt gestreefd naar de ontwikkeling van ecologische verbindingzones voor amfibieën, dagvlinders en kleine zoogdieren. Naast natuurvriendelijk ingerichte en beheerde beken bestaan de zones uit loofbosjes en soortenrijke waterplassen als stapstenen.

Uitsnede plankaart bestemmingen deelgebied Zuid

Legenda

- agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS)
- agrarisch gebied met landschappelijke en abiotische waarden (GHS)
- bos en natuur (GHS)
- multifunctioneel groen (GHS)
- sportvoorzieningen
- recreatieve voorzieningen
- bijzondere doeleinden
- bijzondere doeleinden en/of woondoeleinden
- horeca doeleinden
- woondoeleinden
- golftbaan (GHS)
- volkstuinten
- watersinbedrijf
- nutsvoorzieningen
- plangrens



4 WATERBEHEER EN BESTEMMINGSPLAN

4.1 Beschrijving huidige situatie

Grondwatersysteem

De regionale grondwaterstroming is naar het noorden gericht en treedt in de beekdalen als kwel aan de oppervlakte. Deze kwel is afkomstig van neerslag die op het Kempisch plateau en de dekzandruggen infiltreert en via de diepere ondergrond in de richting van de beekdalen stroomt.

Voor de gemeente Eindhoven betekent dit dat kwel optreedt in de beekdalen en de overige delen van het buitengebied zijn aan te merken als infiltratie of intermediair gebied. In sommige delen van het dal van de Dommel en Kleine Dommel komt nog kalkhoudend grondwater voor. De aanwezigheid van deze kalkgehalten in het grondwater indiceert de aanwezigheid van kwel afkomstig uit (matig) diepe grondlagen. Het kwelwater komt tegenwoordig vaak niet meer aan het maaiveld, maar wordt doorgaans direct afgevoerd via sloten, waterlopen en beken. Ook grondwaterwinning heeft invloed op de kweldruk in het gebied. Vanuit provinciaal beleid zijn de grondwateronttrekkingen de laatste jaren (gedeeltelijk) afgebouwd. Vermindering van de kweldruk heeft negatieve gevolgen voor natuurdoeltypen die afhankelijk zijn van kwelwater. In sommige gebieden waarin afname heeft plaatsgevonden van het kalkhoudend grondwater, heeft zich een regenwaterlens gevormd die 'drijft' op het kalkhoudende grondwater. Daarnaast worden natuurwaarden in het gebied bedreigd door verontreiniging van vooral het ondiepe grondwater, door o.a. landbouwkundige activiteiten als overbemesting.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied maakt deel uit van het stroomgebied van de Boven Dommel. Dit stroomgebied kenmerkt zich door een hoge verstedelijkingsgraad, een kwart van het oppervlak is bebouwd. Het watersysteem bestaat uit een aantal korte beken die op het Kempisch plateau ontspringen en bij Eindhoven in de Dommel uitmonden. Binnen het plangebied liggen de beken de Dommel, Kleine Dommel, de Tongelreep en Ekkersrijt. Daarnaast lopen ook het Eindhovens kanaal, en het Beatrixkanaal/ afwateringskanaal door de gemeente.

Ecosysteem

De natuur die gebonden is aan de natte beekdalen is doorgaans sterk achteruitgegaan en versnipperd, hoewel de natuurwaarden vaak hoog zijn. Tussen de gebieden ontbreken de noodzakelijke ecologische schakels. Door allerlei waterhuishoudkundige ingrepen is het oorspronkelijke beeksysteem sterk verstoord.

De oorspronkelijke gradiënt van een voedselarm naar een voedselrijk milieu, respectievelijk van 'brongebied' naar benedenloop, is geheel of grotendeels verdwenen. Momenteel is nagenoeg overal sprake van een voedselrijk milieu. En een gelijkmatige en natuurlijke afvoer van het regen- en kwelwater heeft plaats gemaakt voor een versnelde afvoer met in droge zomers meestal geheel droogvallende bovenlopen. Ook de waardevolle lokale systemen waarin hoger gelegen en voedselarme bossen en heidevelden geleidelijk overgaan naar voedselrijkere beekdalen komen nauwelijks meer voor.

Wateronttrekking

Op verschillende plaatsen in en rond Eindhoven wordt water onttrokken. Er bevinden zich in het plangebied drie winplaatsen voor de openbare drinkwatervoorziening: de Aalsterweg, de Klotputten en Welschap.

De grondwaterwinning Aalsterweg bestaat uit "ondiepe winning" zonder beschermende leemlaag. Ter bescherming van de grondwaterwinning is rond het wingebied een grondwaterbeschermingszone aangegeven. In de waterwingebieden Klotputten en Welschap vindt zogenaamde "diepe winning" plaats, waarbij er een beschermende leemlaag aanwezig is. In deze gebieden wordt volstaan met een boringsvrije zone rondom het waterwingebied.

Deze waterwingebieden zijn van invloed op de freatische (ondiepe) grondwaterstand. De ondiepe onttrekkingen zijn de laatste jaren flink afgenomen. Mogelijk is hier een verband met de grondwaterstijging in het zuiden en zuidoosten van Eindhoven. De hoeveelheid onttrokken grondwater bij diepe grondwateronttrekkingen is verdubbeld. Deze hebben echter een veel geringer effect op de omgeving.

Waterkwaliteit

De waterkwaliteit van de meeste beken en waterlopen voldoet momenteel, mede door de te hoge concentratie aan voedingsstoffen, niet aan de Algemene Milieu Kwaliteit. De voedingsstoffen worden voornamelijk aangevoerd door afvalwater van zuiveringsinstallaties en door uitspoeling van mest van landbouwgronden.

De ecologische waterkwaliteit van het bekenstelsel van de Dommel en Tongelreep is in het algemeen onvoldoende. Dit wordt veroorzaakt door ongezuiverde riooloverstorten en andere diffuse bronnen, zoals lozingen van huishoudelijk afvalwater, effluent van rioolwaterzuiveringen, aanvoer en uitspoeling van metalen vanuit België, uitspoeling van agrarische gronden en uitspoeling van de waterbodem. Er zijn grote investeringen noodzakelijk om de waterkwaliteit te verbeteren. Ten oosten van de kern Eindhoven in deelgebied oost bevindt zich een rioolwaterzuiveringsinstallatie. De waterkwaliteit van de meeste stilstaande wateren voldoet wel aan de milieukwaliteit, waarbij de voedselrijkdom varieert van zeer voedselarm tot matig voedselrijk.

Recreatief gebruik

Het waterschap De Dommel is belast met het nautisch beheer, gebaseerd op de scheepvaartwet. Dit heeft betrekking op het gebruik van water als vaarwater. Hieronder vallen vrijwel alle recreatieve activiteiten die op het water plaatsvinden zoals kanoën, roeien, varen met vloten en boten en het afmeren van (woon)boten. Het varen is alleen toegestaan als men in het bezit is van een geldige ontheffing van het waterschap. Voor gemotoriseerde vaartuigen wordt geen ontheffing verleend. Voor overig vaargebruik met een groep van maximaal 4 vaartuigen en maximaal 4 personen is geen toestemming van het waterschap nodig als gevaren wordt op de Dommel (met uitzondering van het traject de Wal – TU Eindhoven), op het afwateringskanaal en op de Kleine Dommel vanaf de Wettense Watermolen tot de samenkomst met de Dommel. Op de Tongelreep mag alleen met ontheffing worden gevaren in de winterperiode.

4.2 Waterrelevant beleid

Inleiding

In het buitengebied zijn vier instanties werkzaam die zaken regelen die voor de gebruiker van belang zijn, de gemeente, de provincie, het waterschap en de waterleiding maatschappij. Voor het bestemmingsplan is de verhouding tot het beleid en de regelgeving van de waterschappen van belang. Het is immers noodzakelijk dat het gemeentelijke beleid en dat van waterschappen elkaar ondersteunen. Daarnaast moet voorkomen worden dat het bestemmingsplan zaken juridisch regelt die al in de Keur zijn geregeld. Met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden is afstemming met de Milieuverordening noodzakelijk.

Het waterschap de Dommel draagt zorg voor de waterkwaliteit en de waterkwantiteit van de gemeente Eindhoven. Dit doet het waterschap onder meer door het onderhouden van waterlopen, het regelen van het waterpeil, het stellen van regels ten aanzien van beregening uit oppervlaktewater, het ecologisch inrichten van waterlopen en oevers etc. Het beleid van de waterschappen beweegt zich binnen de kaders die in het hoger (met name provinciaal) waterbeleid zijn aangegeven. Het waterbeleid is gericht op een zo goed mogelijke waterbeheersing voor de in het gebied aanwezige waterfuncties.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De landelijke basis voor het waterbeheer is de notitie "Waterbeleid voor de 21^e eeuw; geef water de ruimte en de aandacht die het verdient". Deze notitie is door de Commissie Waterbeleid van de 21^e eeuw mede opgesteld naar aanleiding van de wateroverlast en bijna-overstromingen waarmee ons land het afgelopen decennium in ernstige mate is geconfronteerd. Het betreft een advies over de toekomstige inrichting van het watersysteem in Nederland, inclusief de relatie met de ruimtelijke

inrichting. De Commissie is bij de formulering van haar advies voor het waterbeleid voor de 21^e eeuw uitgegaan van drie principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik'. Op basis hiervan heeft de commissie een aantal aanbevelingen gedaan. De belangrijkste zijn:

- de drietrapsstrategie: overtollig water dient primair te worden opgevangen in het watersysteem waar de wateroverlast optreedt, vervolgens moet voldoende berging worden gezocht en ten slotte kan water worden afgevoerd.
- watertoets: bij besluitvorming over grootschalige of ingrijpende locatiekeuzen wordt de watertoets verplicht (uitgangspunt vormt het afzien van besluiten, die leiden tot negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in de vorm van vermindering van de bescherming tegen overstromingen, toename van de wateroverlast, toename van de bodemdaling, afname van de waterkwaliteit, aantasting van de drinkwatervoorziening en toename van de verdroging van natuurgebieden).
- stroomgebiedsbenadering: het waterbeleid wordt conform de Europese Kaderrichtlijn per stroomgebied aangestuurd. De 4 nationale stroomgebieden zijn opgedeeld in 17 regionale deelstroomgebieden. Voor elk stroomgebied moet worden vastgesteld aan welke eisen het watersysteem op de lange termijn moet voldoen, middels een stroomgebiedsvisie.

Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling luidt als volgt: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd.' Centraal staat het gebiedsgerichte beleid, waarbij problemen in een gebied ook op dat niveau aangepakt moeten worden. De landelijke doelstellingen en normen moeten lokaal en regionaal ruimte bieden aan gebiedsgericht beleid. Er worden bovendien vier thema's geformuleerd waaraan extra aandacht zal moeten worden geboden: thema verdroging, thema emissie, thema waterbodems en thema veiligheid.

Streekplan Brabant in Balans

Een van de uitgangspunten voor het waterbeleid in het Streekplan vormt het streven naar een robuust water- en bodemsysteem.

Voor het grondwater betekent dit dat aansluiting wordt gezocht bij het systeem van kwel en infiltratie. Dit systeem vereist dat op de hogere gronden zoveel mogelijk water wordt vastgehouden voor infiltratie, dat in de intermediaire gebieden zo min mogelijk wateronttrekking plaatsvindt en dat er in laaggelegen (kwel)gebieden – zeker in de winter en het voorjaar – hoge (grond)waterpeilen zijn, waardoor het water kansen biedt voor natte natuurontwikkeling.

Voor het oppervlaktewater wordt uitgegaan van stroom- en afwateringsgebieden. In geval van een robuust watersysteem zijn afvoerpieken afgevlakt, daartoe wordt zoveel mogelijk water vastgehouden in de 'haarvaten' van de stroomgebieden. Daarnaast is ruimte nodig voor waterberging in laaggelegen delen als oude vennen, polders en laagten, voor het laten meanderen van beken en voor het overstromen van beken in de beekdalen.

Bestaande en nieuwe ruimtelijke functies kunnen bijdragen aan herstel en behoud van een dergelijk robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten daarom zowel ten aanzien van locatiekeuze en inrichting, als beheer zoveel mogelijk aansluiten op dit natuurlijke systeem.

Waterhuishoudingsplan 2 “Samen werken aan water” (1998 – 2002)

Het waterhuishoudkundig beleid van de provincie Noord-Brabant is gericht op het bereiken en in stand houden van watersystemen, die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

Doel is dat de waterhuishoudkundige situaties zodanig zijn dat de grond- en oppervlaktewatersystemen – in kwalitatief en kwantitatief opzicht – een geschikte basis vormen voor menselijk gebruik en voor natuurlijke ontwikkelingen.

Er worden vijf kernthema's beschreven:

- kernthema 1: Het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- kernthema 2: Verbetering van de waterhuishoudkundige voorwaarden voor de functies;
- kernthema 3: Het verbeteren van de waterkwaliteit;
- kernthema 4: De inrichting van waterlopen in het buitengebied;
- kernthema 5: Omgaan met water in bebouwd gebied.

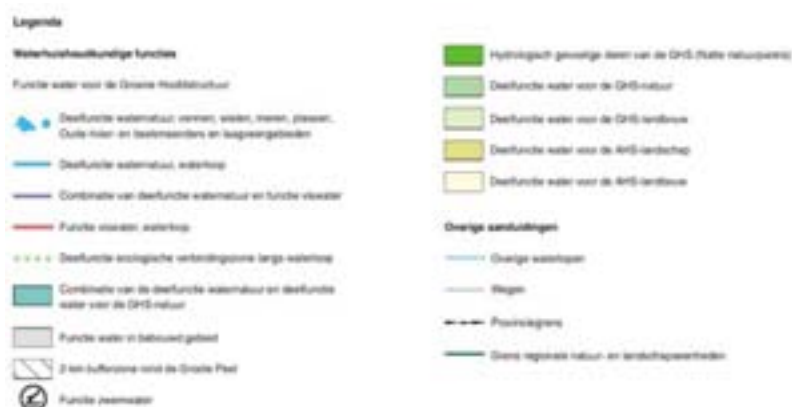
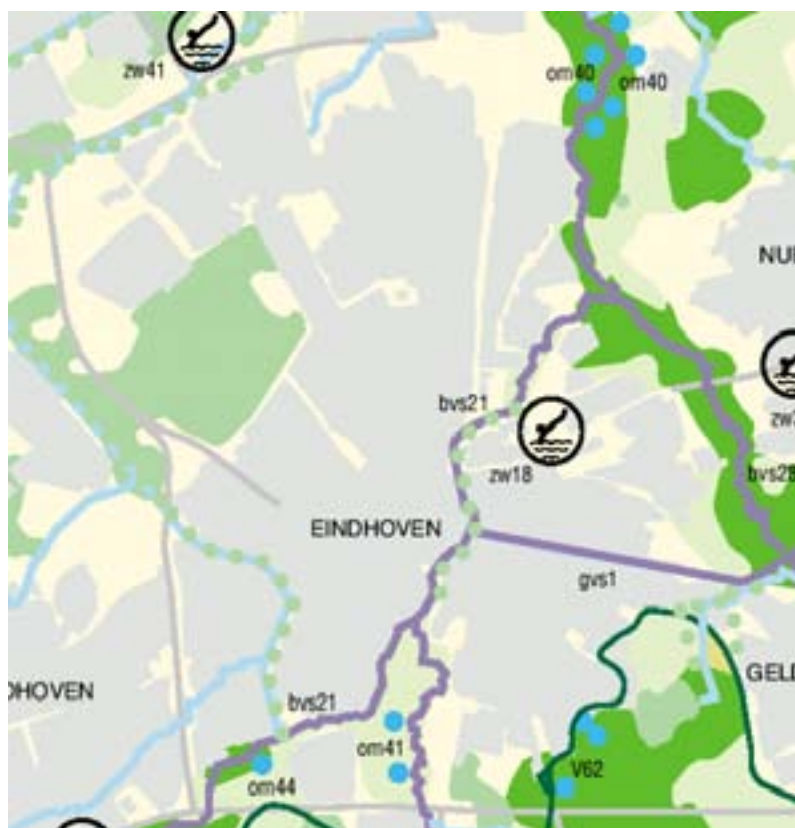
Partiële herziening Waterhuishoudingsplan, 2003- 2006

Op de nieuwe plankaart worden conform de systematiek van het nieuwe vastgestelde streekplan de navolgende functies onderscheiden:

- water voor de GHS-natuur (Wielewaal, golfbaan Welschap) met daarbinnen nog een bijzondere aanduiding hydrologische gevoelige delen van de GHS (natte natuurparel) (beekdal van de Kleine Dommel, nabij de Klotputten en de Stratumse Heide);
- water voor de GHS-landbouw (Gennep, beekdal Dommel en Tongelreep, onder Klotputten, Riel, onder Riel);
- water voor de AHS-landschap (niet aanwezig in het plangebied);
- water voor de AHS-landbouw (Bokt, Nieuwe Achtse Heide).

Daarnaast:

- combinatie van deelfunctie waternatuur en functie viswater (Dommel, Kleine Dommel, Tongelreep en Eindhovens Kanaal) (bvs21);
- deelfunctie ecologische verbingszone langs waterloop (Stadsdommel, Beatrixkanaal/afwateringskanaal en Ekkersrijt);
- deelfunctie waternatuur, vennen, wielen, meren, plassen, oude rivier- en beekmeanders en laagveengebieden. (noordelijk beekdal (om40), Stratumse Heide (v62), gennep (om41), klotputten (om44).



Uitsnede plankaart partiele herziening waterhuishoudingsplan 2003 – 2006.

Per deelfunctie kiest de provincie voor een eigen waterhuishoudkundige instrumenten-mix van beschermingsbeleid en ontwikkelingsbeleid. Beschermingsbeleid heeft tot doel de bestaande situatie in de provincie

te beschermen tegen ontwikkelingen die afbreuk doen aan de doelstellingen. Er worden 3 typen van waterhuishoudkundig beschermingsbeleid onderscheiden:

- strikt beschermingsbeleid (in de GHS-natuur): er mogen geen waterhuishoudkundige ingrepen plaatsvinden, tenzij deze expliciet zijn gericht op het verbeteren van de condities voor natuur. Voor gebieden die zijn aangeduid als 'hydrologische gevoelige gebieden' geldt een toetsing op ingrepen in een zone van 500 m rondom deze gebieden;
- aangepast beschermingsbeleid (in de GHS-landbouw en AHS-landschap): er mogen in beginsel geen waterhuishoudkundige ingrepen plaatsvinden, tenzij deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities na afweging in het kader van de reconstructieplannen. (in het algemeen geldt dat geen ingrepen zijn toegestaan met onomkeerbare gevolgen voor de waterhuishouding, zoals blijvende of langdurige grondwaterstandsverlaging en grondverzet);
- geen specifiek beschermingsbeleid (in de AHS-landbouw en bebouwd gebied): geen bijzondere beperkingen. Wel geldt als uitgangspunt dat bij de uitvoering van werken zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de mogelijkheden voor waterconservering en tijdelijke berging in de bodem ter voorkoming van wateroverlast.

Tevens worden er 3 typen ontwikkelingsbeleid onderscheiden. De eerste twee verplichtingen gelden hierbij als harde afspraken die in het kader van de reconstructie worden gemaakt. Voor het stimuleringsbeleid geldt een ontwikkelingsrichting, waarbij het behalen van de doelstelling mede afhankelijk is van andere doelstellingen in het gebied.

- resultaatverplichting (GHS natuurparel, hydrologisch gevoelig): scheppen van waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor de doelstellingen uit het provinciaal natuurbeleid;
- inspanningsverplichting (GHS natuur, ecologische verbindingszone) : scheppen van waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor doelstellingen uit het provinciaal natuurbeleid, voor zover deze randvoorwaarden realiseerbaar zijn zonder aanmerkelijke overlast voor omringende functies (voor een ecologische verbindingszone heeft dit alleen betrekking op de inrichting);
- stimulering:
 - voor natuur (GHS-landbouw en AHS-landschap): waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor natuur in gebieden die landbouwkundig in gebruik zijn en blijven;
 - voor landbouw (AHS-landbouw en landschap): waterhuishoudkundige randvoorwaarden voor landbouw in de AHS; water-

conservering, tijdelijke berging in de bodem ter voorkoming van wateroverlast;¹

- voor bebouwd gebied (stedelijk waterbeheer); waterconservering, tijdelijke berging in de bodem ter voorkoming van wateroverlast¹.

Verordening Waterhuishouding Noord- Brabant 2005

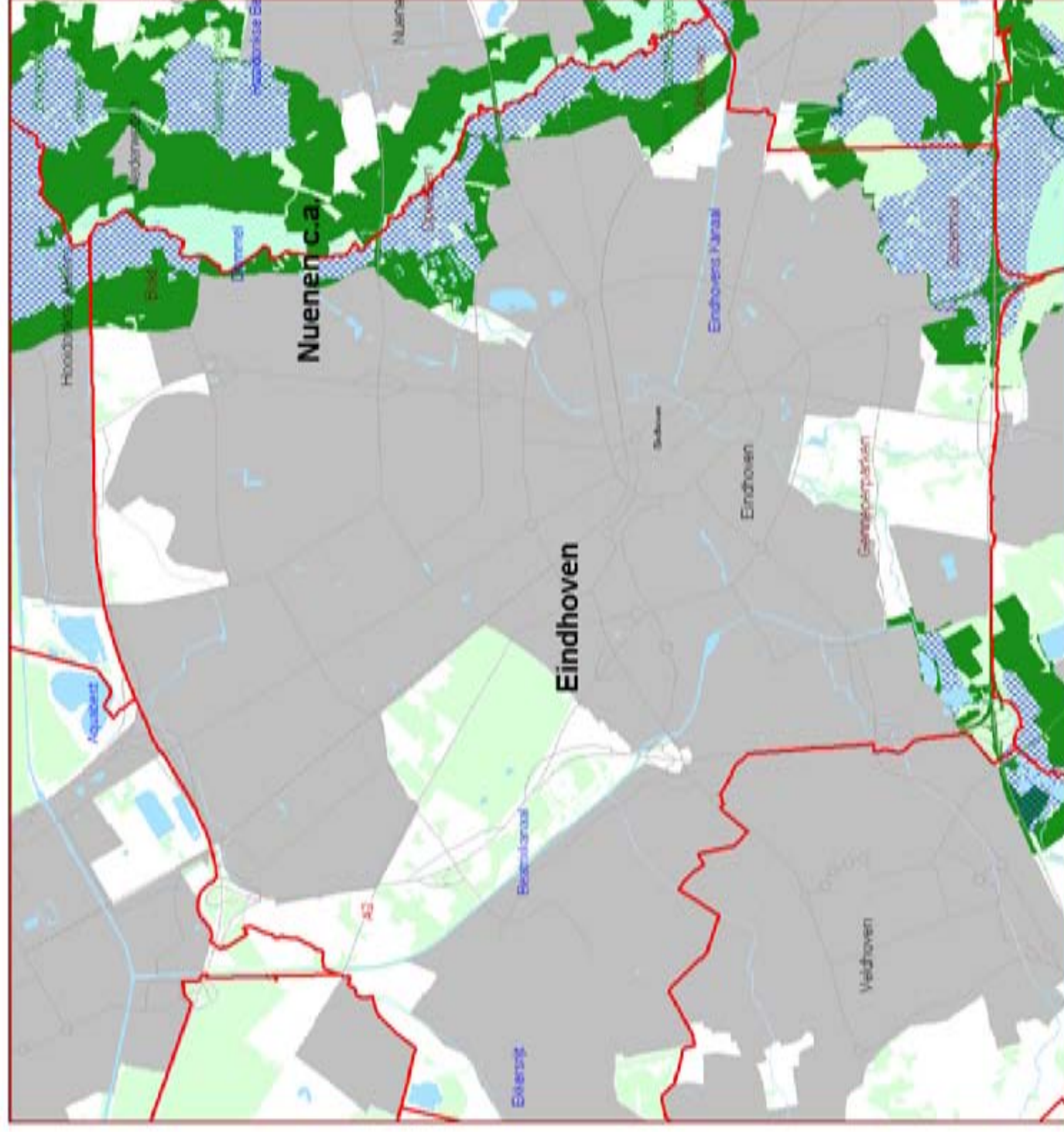
Om het provinciaal beleid uit de partiële herziening van het waterhuishoudingsplan (2003- 2006) juridisch te verankeren en om aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen op het gebied van het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water is de huidige verordening uit 1997 gewijzigd. De wijzigingen betreffen:

- beschermde gebieden waterhuishouding: voor deze gebieden geldt het interne beschermingsbeleid, voor de gronden binnen deze gebieden geldt een vergunningplicht voor elke grondwateronttrekking op basis van de provinciale milieuverordening. Dit beleid had voorheen alleen betrekking op de natte GHS en wordt nu uitgebreid tot de gehele GHS-natuur.
- attentiegebieden: dit zijn de gebieden met een gemiddelde breedte van 500 meter rondom de in het Waterhuishoudingsplan aangegeven 'natte natuurparels', waarvoor het externe beschermingsbeleid geldt. Dit beleid had voorheen betrekking op de 500m zone rond de gehele natte GHS, maar dit wordt nu ingeperkt tot een 500 m zone rond de natte natuurparels. In Eindhoven betreft dit met name de gronden in het Dommeldal in het oostelijk deelgebied.

Voor beide gebieden geldt een beschermingsbeleid, dat is gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur en externe bescherming voor ingrepen die een ongewenste beïnvloeding van natuurwaarden kunnen hebben. Er is een hydrologisch standstill van toepassing. Er mogen in het gebied of in de omgeving geen activiteiten plaatsvinden die een verslechtering van de situatie in de natte natuurparel tot gevolg hebben. Nieuwe grondwateronttrekkingen worden niet toegelaten en het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. De bescherming wordt geregeld via de provinciale Verordening waterhuishouding en de Keur van het waterschap. Daarnaast is, conform het vastgestelde Reconstructieplan, voor betreffende gebieden ter bescherming een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor ingrepen die een effect hebben op de waterhuishouding. Deze gebieden zijn middels de dubbelbestemming 'beschermingszone natte natuurparel' op de plankaart opgenomen.

¹ In de AHS-landbouw en in bebouwd gebied moet in beginsel aansluiting worden gezocht bij het systeem van kwel en infiltratie. Dit houdt in dat op de hogere gronden zoveel mogelijk water wordt vastgehouden, in intermediaire gebieden zo min mogelijk wateronttrekking plaatsvindt en in laaggelegen gebieden zoveel mogelijk water wordt vastgehouden.

Beschermde gebieden en attentiegebieden waterhuishouding



Legenda

- attentiegebieden
- beschermde gebieden
- Widendebeelen, natte natuurparels
- gereed voor 2015
- Gemeentegrenzen

0 1 km



R.L.G. Atlas



Het tweede Waterbeheerplan van waterschap de Dommel, 'Door water gedreven'

De waternota's van hogere overheden vormen het fundament voor dit plan. De vijf kernthema's die omschreven zijn in het tweede Waterhuishoudingsplan van de provincie Noord-Brabant vormen de leidraad voor het integraal waterbeleid en de inspanningen van Waterschap De Dommel in de planperiode 2001 tot en met 2004. De visie is gebaseerd op de ontwikkeling en inrichting van duurzame watersystemen, zoals verwoord in de Strategische Visie (1999). Voor het gehele beheersgebied van Waterschap De Dommel wordt gestreefd naar de realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie. De concrete uitvoering van het tweede Waterbeheerplan zal vooral gebiedsgericht plaatsvinden door het onderscheiden van verschillende stroomgebieden.

Eindhoven is gelegen in het stroomgebied Boven Dommel. Voor dit stroomgebied zijn per kernthema gebiedsgerichte doelstellingen en concrete acties geformuleerd.

In het streefbeeld is ten noordoosten van de kern van Eindhoven een zoekgebied voor waterberging aangegeven. Ter bescherming van bebouwde gebieden worden in combinatie met de EHS waterbergingsvoorzieningen ingericht. Water zal worden geconserveerd middels aanpassing van het maaibeheer en het bieden van ruimte voor gestuurde overstroming. Om schade in het gebied laag te houden en schade buiten het gebied te beperken vanwege overlast zal verandering van functie worden nagestreefd. Door waterconserverende maatregelen bovenstrooms zullen de piekafvoeren afnemen, maar zullen de periodes met hoog water wel langer worden.

Kaderdocument Waterplan Eindhoven

De waterpartners (gemeente Eindhoven, Waterschap de Dommel, Waterleiding-maatschappij Brabant Water en de provincie Noord-Brabant) hebben samen gewerkt aan een gezamenlijke visie en aanpak om te komen tot realisatie van duurzaam (stedelijk) waterbeheer in de gemeente Eindhoven.

Het streefbeeld voor het watersysteem van Eindhoven is een helder waternetwerk, waarin wordt uitgegaan van :

- een groen/blauw waternetwerk; het netwerk grijpt terug op de historische loop van watergangen en beken en vormt de leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Voor nieuw stedelijk gebied wordt uitgegaan van duurzaam en waterneutraal bouwen;
- een beheersbaar (grond)watersysteem; het waternetwerk geeft meer ruimte voor water, om overlast van grondwater te voorkomen en afkoppeling van afvoerend verhard oppervlak mogelijk te maken;

- differentiatie naar oppervlaktewater-functie; inrichting en waterkwaliteit worden afgestemd op de functie;
- beheer naar oppervlaktewater-functie. Per waterfunctie wordt een richtlijn voor inrichting, beheer en onderhoud opgesteld.

Doelstelling van de gemeente is om het schone water te infiltreren en/of vertraagd af te voeren naar het oppervlaktewater. Met het afkoppelen van verhard oppervlak wordt getracht huidige solitaire wateren te verbinden met een afvoerend oppervlaktewatersysteem.

Andere uitgangspunten van het kaderplan zijn:

- afvoer Gender terugbrengen en aansluiten met de Dommel;
- waterberging in dal Kleine Dommel;
- waterberging benedenstrooms van de Dommel toepassen;
- minimaliseren afvoer Dommel naar Afwateringskanaal;
- herstellen Ekkersrijt en Wielewaal;
- hemelwaterafvoer zoveel mogelijk richting Eindhovens Kanaal;
- knelpunten (onder andere kruisingen met A2) oplossen.

De Dommel, Ekkersrijt en het Eindhovens Kanaal zijn alle aangewezen als ecologische verbindingszone. Voor de inrichting van deze zones zijn een aantal knelpunten gesignaleerd.

De Dommel heeft zowel de functie viswater (verbetering waterkwaliteit en passeerbaarheid stuw) als de deelfunctie ecologische verbindingszone (ontwikkeling van de oever). Vanwege de beperkte ruimte in de stad kan natuurontwikkeling in het kader van de deelfunctie waternatuur middels hermeandering niet worden gerealiseerd. Voor de overige functies zijn navolgende knelpunten gesignaleerd:

- onvoldoende waterdoorzicht;
- onvoldoende waterkwaliteit; (door optimalisatie van het afvalwatersysteem kan wellicht effluentlozing op de Dommel worden verminderd);
- ontbreken van poelen;
- moeilijk passeerbare constructies en oeeververdedigingen;
- te smalle of niet doorlopende oevers;
- vegetatiesamenstelling en –structuur is niet goed;
- onvoldoende variatie in stroomsnelheid en structuur.

In het stroomgebied van de Ekkersrijt vinden in de komende jaren stedelijke uitbreidingen plaats, welke invloed zullen hebben op de afvoer en de ecologie in deze zijwaterloop van de Dommel. Voor de ecologische verbindingszone, bedoeld voor het verbinden van verschillende natuurgebieden voor amfibieën en reptielen, zijn de navolgende knelpunten gesignaleerd:

- kruisingen met wegen;
- kruisingen met kanalen;
- beperking van de beschikbare ruimte;

- door lage grondwaterstand is het niet overal mogelijk grondwater gevoede poelen te realiseren.

Keur

De **Keur oppervlaktewateren**² van Waterschap de Dommel is in 1998 vastgesteld. In de Keur is naast een aantal verbodsbepalingen onder meer de beleidsregels inzake vergunnings- en ontheffingsaanvragen³ opgenomen voor de gebieden met de functies “waternatuur” en “water voor de landnatuur”. Deze gebieden zijn vastgelegd op een basiskaart behorende bij de Keur.

In deze gebieden geldt een actief beschermings- en herstelbeleid gericht op hydrologie en morfologie. De doelstellingen zijn gericht op standstill van negatieve effecten en uiteindelijk herstel van het waterhuishoudkundig systeem.

Onder negatieve effecten wordt verstaan:

- een verlaging van de grondwaterstand;
- een (ecologisch) te dynamisch afvoerregime;
- een aantasting van de natuurlijke morfologie van de watergangen;
- het creëren van nieuwe barrières voor de water- en landnatuur.

Drainage, bemaling en het (ver)graven van oppervlaktewater beïnvloeden de waterhuishouding. In de natte GHS moeten nadelige effecten op de waterhuishouding worden voorkomen en zijn deze zaken als vergunningplichtig opgenomen. Voor de overige gebieden geldt voor lozen een vergunningplichtige grens van 100 m3/uur, waarbij geldt dat de vergunning wordt verleend, tenzij er een onevenredige aantasting plaatsvindt van het waterhuishoudkundige systeem die niet kan worden gecompenseerd.

Het onttrekken van water is zowel voor de natte GHS als voor de overige gebieden vergunningplichtig. Daarnaast is het aan- en afvoeren van oppervlaktewater naar of van andere oppervlaktewateren vergunningplichtig.

In tijden van langdurige droogte kunnen voor het gehele beheersgebied vergunningen voor het onttrekken van oppervlaktewater t.b.v. beregeningsdoeleinden worden ingetrokken.

4.3 Afstemming met het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor in de Keur genoemde vergunnings- en ontheffingsplichtige zaken (zoals bv. de attentiegebieden rondom natuurplek) geen aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit zou immers resulteren in dubbele regelgeving.

² De keur is een nadere uitwerking van de Verordening waterhuishouding Noord-Brabant.

³ Bepalingen opgenomen inzake het lozen in, onttrekken aan, aanvoeren van en afvoeren naar oppervlaktewater, alsmede bepalingen die met de richtlijn beheer en onderhoud te maken hebben.

Ook werkzaamheden die tot het normale onderhoud van watergangen behoren zijn vrij van een aanlegvergunning.

Het bestemmingsplan laat bovendien die ruimte die het waterschap nodig heeft om haar beleid te kunnen uitvoeren. Het realiseren van ecologische verbindingen door het waterschap wordt, binnen randvoorwaarden van het bestaande (met name agrarische) gebruik, mogelijk gemaakt. De waterlopen zelf zijn beschermd middels de aanduiding hoofdwatgang en mogen enkel in overeenstemming met hun functie gebruikt worden. Daarnaast zijn gronden gelegen tot 4 meter van de insteek van de hoofdwatgang mede bestemd voor waterstaatkundige doeleinden. Het is verboden om binnen 4 meter van de insteek te graven, bomen te planten en bouwconcentraties op te richten.

Landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden worden niet in de Keur beschermd. Hiervoor is het bestemmingsplan dus het primaire instrument. De aanwezige beken, zoals de Dommel, Kleine Dommel en Tongelreep zijn dermate bepalend voor het landschapsbeeld, dat deze in het bestemmingsplan een aparte aanduiding hebben meegekregen. Indien waterhuishoudkundige ingrepen plaatsvinden zal rekening moeten worden gehouden met aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden. Gezien de gemeenschappelijke visie van het waterschap en gemeente op met name deze beken, is een apart aanlegvergunningstelsel overbodig.

Met betrekking tot het beekdal worden ingrepen en activiteiten wel getoetst aan mogelijke aantasting van de landschappelijke waarden. Waterbeheerder stelt regels ter bescherming van het waterhuishoudkundig systeem en de direct betrokken belangen.

4.4 Overleg met de waterbeheerders

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is vooralsnog alleen telefonisch contact geweest met het waterschap. Afsproken is dat het in dit geval efficiënter is het bestemmingsplan ten tijde van het wettelijk vooroverleg kritisch te bekijken.

In het plangebied doen zich vooralsnog geen grote ontwikkelingen voor die van invloed zijn op de waterhuishouding.

Regeling bestemmingsplan

In het kader van het vooroverleg is door het waterschap De Dommel gevraagd het bestemmingsplan integraal te laten aansluiten op het Integraal Hydrologisch Streefbeeld. Hiertoe zijn op de plankaart een aantal concreet begrensde waterbergingsgebieden als 'concrete overstromingsgebieden' op de plankaart opgenomen, waaronder ook de bestaande inundatiegebieden. In deze gebieden mogen enkel ontwikkelingen en bebouwingsuitbreidingen plaatsvinden die neutraal of dienstbaar zijn aan het doel van de waterberging en worden

ontwikkelingen die daarmee in strijd zijn geweerd met uitzondering van bebouwingsuitbreiding binnen het agrarische bouwblok.

Daarnaast zijn ook de overige zoekgebieden voor waterberging als 'reserveringsgebieden waterberging' op de plankaart opgenomen. Dit betreft onder andere de Urkhovense Zeggen. Deze gronden kunnen via een wijzigingsbevoegdheid in de toekomst omgezet worden naar waterbergingsgebied. Hiertoe is in de voorschriften een zorgvuldig afwegingskader opgenomen omtrent de toepasbaarheid.

Binnen het plangebied van Eindhoven bevinden zich ook een tweetal beken, die zijn aangeduid tbv beekhersteltrajecten. Herstelmaatregelen hebben betrekking op zowel de waterkwaliteit, de kwantiteit en de ecologie. Herstelmaatregelen in de beek zijn bijvoorbeeld hermeandering, inrichting oevers, aanleg vispassages en herstel van brongebieden.

Om het beekherstel te realiseren zal de betreffende ruimte (een strook van in totaal 25 meter breedte vanuit het hart gemeten bij de bovenloop en in totaal 50 meter breedte vanuit het hart gemeten bij de middenloop) moeten worden ingericht voor de beek. Deze gronden zullen verworven moeten worden en dienen daarna als natuur aangemerkt te worden. Een groot gedeelte van deze gronden kan tevens benut worden voor regionale waterberging. De benodigde ruimte voor het beekherstel is middels een verbale juridische regeling in dit bestemmingsplan verankerd.

Beekherstel heeft betrekking op maatregelen zoals hermeandering, Om beekherstel te realiseren zal een groot deel van de gronden moeten worden verworven en als natuur worden aangemerkt. Overigens zal een groot deel van deze gronden samenvallen met de begrensde EHS en wordt een groot deel van deze ruimte tevens benut voor waterberging. Waterberging vindt voor een deel immers plaats in de natuurlijke overstromingsgebieden van de beek.

Voor de te verwerven gronden aaneensluitend aan de aanduiding 'beek' zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, die beekherstel en natuurontwikkeling mogelijk maken. Voorts zullen nieuwe (kapitaalintensieve) functies worden geweerd.

Daarnaast is ten behoeve van de werklocatie voor sanering en onderhoud van de slibvang een specifieke aanduiding opgenomen ter hoogte van de Klotputten. De gronden op onderhavige locatie zullen eenmaal in de vijf jaar gebruikt worden voor de oprichting van een tijdelijke mobiele scheidingsinstallatie, voor sanering en onderhoud van slibvang de Klotputten.

Tenslotte is de 'beschermingszone natte natuurparel', conform het Reconstructieplan, als dubbelbestemming op de plankaart opgenomen. Binnen de natte natuurparels, inclusief een 500 m beschermingszone,

worden geen nieuwe grondwateronttrekkingen toegelaten en is het niet toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Hiertoe is in de planvoorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen met betrekking tot ingrepen die mogelijk effect hebben op de waterhuishouding.

5 UITWERKING VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk wordt het ontwikkelingsperspectief en de regeling voor de verschillende functies in het buitengebied verder uitgewerkt.

5.1 Landbouw

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied is sprake van 13 agrarische bedrijven, waarvan twee bedrijven momenteel vrij grote glasopstanden hebben. Beide bedrijven zijn aangeduid als glastuinbouwbedrijf en liggen in agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS).

In het plangebied ligt één agrarisch bedrijf dat in de reconstructie aangemerkt wordt als intensieve veehouderij en derhalve als zodanig op de plankaart is opgenomen met de aanduiding “iv”. Dit (scharrel)-varkensbedrijf ligt in agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS). Blijkens het reconstructieplan is deze intensieve veehouderij gelegen in extensiveringsgebied overig. Dit betekent dat de uitbreidingsmogelijkheden voor dit bedrijf beperkt zijn.

Ook de in het plangebied gelegen paardenhouderijen zijn specifiek op de plankaart aangeduid met de aanduiding “Ph”. Alleen ter plaatse van deze aanduiding is een paardenhouderij toegestaan. Hoewel een paardenhouderij kan worden beschouwd als een grondgebonden agrarische bedrijfstak (de nadruk ligt immers op het houden van en africhten van paarden) is, gelet op de ruimtelijk uitstraling van bijbehorende rijhallen en de betrekkelijk geringe behoefte aan grond, toch een aparte aanduiding en regeling opgenomen in dit bestemmingsplan. Gezien de ligging binnen de Groene Hoofdstructuur mag de gezamenlijke oppervlakte van eventueel nog op te richten africhtingshallen maximaal 1000 m² bedragen.

Bestaande agrarische bedrijven met een reële bedrijfsomvang gericht op een bedrijfsmatige agrarische productie zijn positief bestemd en hebben een bouwblok gekregen. In hoeverre sprake is van bedrijfsmatige activiteiten is bepaald aan de hand van vigerende plannen, gemeentelijke kennis, milieuvergunningen, luchtfoto's en een inventarisatie in het veld.

Het agrarisch bouwblok omvat de bestaande bebouwing (woonhuis, stallen, schuren, kassen). In beginsel heeft elk agrarisch bedrijf een bouwblok op maat gekregen. De grootte is onder meer afhankelijk van de aard en de omvang van het bedrijf en de aanwezige hoeveelheid bebouwing.

Uitgangspunten bij de begrenzing van de agrarische bouwblokken zijn geweest:

- indien al een bouwblok bestond, is het vigerende bouwblok zoveel mogelijk overgenomen;

- alle bestaande bebouwing incl. sleufsilos en erfverhardingen dienen op het bouwblok aanwezig te zijn;
- gezien de ligging van bedrijven in of nabij de GHS, is slechts een rekening gehouden met een geringe uitbreidingsmogelijkheid;
- indien zich wijzigingen in de omstandigheden op het bedrijf voordoen, bestaat de mogelijkheid om via wijziging het bouwblok aan te passen.

Vormverandering/uitbreiding van het agrarisch bouwblok

In de GHS-natuur mogen agrarische bouwblokken niet worden uitgebreid. In de GHS-landbouw en de AHS mogen grondgebonden agrarische bedrijven hun bouwblok uitbreiden met 15%, of tot een omvang van 1,5 hectare als het bouwblok na toepassing van dit uitbreidingspercentage kleiner zou zijn.

Het gemeentelijk beleid sluit hier grotendeels op aan. Echter voor wat betreft uitbreiding in de GHS-natuur, voorziet het plan in een regeling die uitbreiding van agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid natuur uitsluit.

Vestiging van agrarische bedrijven

In de GHS-natuur, de GHS-landbouw en de AHS-landschap is nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf uitgesloten. In de AHS-landbouw zijn nieuwe agrarische bouwblokken in beginsel ook uitgesloten. In de behoefte aan locaties voor nieuwe of te verplaatsen bedrijven kan veelal worden voorzien door gebruik te maken van (voormalige) agrarische bouwblokken. Vestiging van nieuwe agrarische bedrijven dient beperkt te blijven tot vrijkomende agrarische bedrijven. Daardoor blijft de agrarische functie van vrijkomende agrarische bedrijven behouden en wordt dus indirect gestreefd naar een beperking van de omzetting naar niet-agrarische functies in primaire agrarische gebieden.

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen voor vestiging van agrarische bedrijven op een nieuwe locatie.

Glastuinbouw

In het plangebied liggen twee glastuinbouwbedrijven. Beide bedrijven liggen in de AHS.

Verdere toename van glastuinbouw binnen de gemeente is niet gewenst.

In het gehele buitengebied wordt omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf derhalve niet toegestaan. Eindhoven is immers geen locatie voor projectvestiging of locatie met doorgroeimogelijkheden.

Uitbreiding van bouwblokken voor glastuinbouwbedrijven is in de AHS in beginsel toegestaan tot 3,5 hectare, met een maximale netto glasopstand van 3 hectare. Hierbij geldt het uitgangspunt dat zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard mogen voordoen.

Omschakeling

De landbouw in Eindhoven heeft in grote meerderheid een grondgebonden karakter. Om versterking van het buitengebied en toename van de druk op het milieu (onder meer ammoniakemissie) te voorkomen is toename van het aantal niet-grondgebonden agrarische bedrijven ongewenst. Daarom wordt in het gehele buitengebied geen omschakeling toegestaan van een grondgebonden naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf.

Teeltondersteunende voorzieningen

Met betrekking tot teeltondersteunende voorzieningen is recent door de provincie aanvullend beleid geformuleerd in de Beleidsnota teelt ondersteunende voorzieningen (TOV) in de land- en tuinbouw.

In deze notitie wordt onderscheid gemaakt in tijdelijkheid en hoogte van de ondersteunende voorzieningen. De onderstaande tabel geeft de richtlijnen weer voor toepassing van nieuwe en/ of uitbreiding van bestaande TOV.

	GHS natuur	GHS landbouw	AHS landschap	AHS overig
<i>lage tijdelijke voorzieningen</i>	- niet toegestaan	- niet toegestaan in leefgebied kwetsbare soorten - niet toegestaan tenzij in leefgebied struweelvogels (b)	- toegestaan onder voorwaarden	- toegestaan
<i>lage permanente voorzieningen</i>	- niet toegestaan	- niet toegestaan - niet toegestaan tenzij in leefgebied struweelvogels (b)	- toegestaan onder voorwaarden (c of f)	- toegestaan onder voorwaarden (f)
<i>hoge tijdelijke voorzieningen</i>	- niet toegestaan	- niet toegestaan - niet toegestaan tenzij in leefgebied struweelvogels (b)	- toegestaan onder voorwaarden (d of g)	- toegestaan onder voorwaarden (g)
<i>hoge permanente voorzieningen</i>	- niet toegestaan	- niet toegestaan - niet toegestaan tenzij in leefgebied struweelvogels (b)	- toegestaan onder voorwaarden (e of h)	- toegestaan onder voorwaarden (h)
<i>overige voorzieningen</i>	- niet toegestaan	- niet toegestaan in leefgebied kwetsbare soorten - niet toegestaan tenzij in leefgebied	- toegestaan (a)	- toegestaan (a)

		struweelvogels (b)		
--	--	-----------------------	--	--

- a Voor wat betreft boomteelthekken zal de provincie geen algemene regeling treffen, maar gemeenten vragen in betreffende regio's in overleg met ondernemers en natuur- en milieuorganisaties tot een passende oplossing komen
- b Gebruik TOV in struweelvogelgebieden is niet toegestaan, tenzij de betreffende agrariër van een bestaand bedrijf kan aantonen dat bij verwachte nadelige effecten door het nemen van specifieke mitigerende c.q. compenserende maatregelen het foerageergebied van de struweelvogels voldoende in stand blijft. Gebruik TOV aansluitend aan bouwblok, overeenkomstig noten f,g,h, behoort onder voornoemde conditie tot de mogelijkheden. In een af te sluiten convenant tussen agrariërs, belangenorganisatie en gemeente dienen nadere afspraken gemaakt te worden over de voorwaarden waaronder gebruik van TOV wel is toegestaan. Overigens betekent het afsluiten van een convenant niet dat het aanlegvergunningstelsel van tafel is, maar deze wordt in een sluimertoestand gehouden. Toetsing van deze convenanten zal plaatsvinden door de reconstructie- resp. gebiedscommissies van betreffende regio
- c Containervelden op verharde ondergrond op het bouwblok
Containervelden via onomkeerbare voorzieningen ook toegestaan aansluitend aan bouwblok tot een maximum van 2 ha.
- d Wandelkappen op het bouwblok; alleen bij teelt in de grond ook aansluitend aan bouwblok mogelijk vanwege vruchtwisselingseis tot een maximum van 1 ha.
- e Teeltondersteunende kassen buiten de glastuinbouwvestigingsgebieden alleen op het bouwblok; bij vrijstelling tot 1000 m² en via vrijstelling onder goedkeuring GS uitbreiding tot 2500 m². Omschakeling c.q. doorgroei naar glastuinbouwbedrijf is uitgesloten; de cie. AAB zal hierop toetsen. Stellingenteelt via omkeerbare voorzieningen is toegestaan aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 1 ha.
- f Containervelden op verharde ondergrond op het bouwblok
Containervelden via onomkeerbare voorzieningen ook toegestaan aansluitend aan bouwblok tot een maximum van 4 ha.
- g Wandelkappen op het bouwblok; alleen bij teelt in de grond ook aansluitend aan bouwblok mogelijk vanwege vruchtwisselingseis tot een maximum van 2 ha.
- h Teeltondersteunende kassen buiten de glastuinbouwvestigingsgebieden alleen op het bouwblok; bij vrijstelling tot 2000 m² en via vrijstelling onder goedkeuring GS uitbreiding tot 5000 m². Omschakeling c.q. doorgroei naar glastuinbouwbedrijf is uitgesloten; de cie. AAB zal hierop toetsen. Stellingenteelt via omkeerbare voorzieningen is toegestaan aansluitend aan het bouwblok tot een maximum van 2 ha.

In verband met de verspreiding van gewasbeschermingsmiddelen dient tussen kassen en woningen van derden een afstand te worden aangehouden van tenminste 50 meter.

Voor Eindhoven betekent dit dat in agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS) het aanbrengen van lage tijdelijke voorzieningen is toegestaan en alle overige voorzieningen zijn gekoppeld aan een aanlegvergunning.

Het agrarisch gebied met landschappelijke en abiotische waarden bestaat grotendeels uit GHS-landbouw kwetsbare soorten en GHS-natuur. Dit betekent dat het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwblok in dit gebied niet is toegestaan.

Agrarische bedrijfswoning

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om een toename van burgerwoningen in het gehele buitengebied zoveel mogelijk te voorkomen. Bij ieder reëel agrarisch bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan. In praktijk komt dit er op neer dat in Eindhoven geen nieuwe bedrijfswoningen worden gebouwd.

In de praktijk heeft het overgrote deel van de tweede agrarische bedrijfswoningen een tijdelijk karakter (periode waarin ouder en kind samen het bedrijf leiden), waarna één van de woningen een burgerwoning wordt. Dergelijke nieuwe burgerwoning kan vervolgens een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf (en andere agrarische bedrijven in de omgeving).

De gemeente vindt deze ontwikkeling niet wenselijk. In het bestemmingsplan wordt derhalve geen mogelijkheid opgenomen voor het oprichten van een tweede agrarische bedrijfswoning.

Nevenactiviteiten

Verkoop aan huis en ver- of bewerking van ter plaatse geteelde producten als ondergeschikte nevenactiviteit is in het gehele buitengebied op elk agrarisch bedrijf toegestaan, mits dit plaatsvindt in de bestaande bebouwing (beperkte omvang, geen hoofdkomen).

Ook is het toegestaan om bestaande niet meer functionele bebouwing te gebruiken voor stalling van caravans en boten. Uiteraard is het niet de bedoeling dat er dan nog extra gebouwen worden bijgebouwd.

Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om op het agrarisch bedrijf binnen bestaande bebouwing recreatieve nevenactiviteiten te ontplooien, zoals verhuur van huifkarren en/ of fietsen, theeschenkerij, pension, logies en ontbijt etc. Op het agrarisch bedrijf ter plekke van de aanduiding 'pr' wordt een pannekoekenrestaurant als nevenactiviteit toegestaan.

Ook worden mogelijkheden geboden voor nevenactiviteiten die betrekking hebben op agrarisch verwante activiteiten en voor nevenactiviteiten in sfeer van zorg en maatschappelijke ondersteuning, zoals de zogenaamde zorgboerderij. Het gaat ook hierbij nadrukkelijk om het organiseren van activiteiten op een bestaand agrarisch bedrijf.

Mantelzorg

Om in de aanwezige zorgbehoefte te voorzien is in aansluiting op het provinciaal beleid een vrijstellingsregeling opgenomen voor de realisering van een tijdelijke zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg. Deze regeling maakt het mogelijk om een bijgebouw, zoals garage of schuur, te gebruiken als tijdelijke woonruimte. Deze zogenaamde 'afhankelijke woonruimte' moet dienen voor de opvang van iemand met een aantoonbare vraag naar verzorging. Verder worden voorwaarden gesteld aan de omvang en ligging van het bijgebouw. Het is niet de bedoeling dat extra bouwmogelijkheden worden geboden. De bebouwing dient te voldoen aan de voorwaarden in het bestemmingsplan en het bouwbesluit. Bovendien dient een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden (omgeving, veiligheid en milieu).

Deze vrijstellingsregeling voor de oprichting van een tijdelijke zelfstandige woonruimte geldt overigens niet alleen voor een agrarisch bedrijf, maar is ook voor een burgerwoning toepasbaar.

5.2 Hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Naar verwachting zal de trend van het aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen zich de komende jaren voortzetten

Hieronder wordt het provinciaal beleid met betrekking tot vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen verwoord.

De provincie streeft naar handhaving van de agrarische bestemming van locaties in de agrarische hoofdstructuur die daarvoor in aanmerking komen. Centraal staat het agrarisch hergebruik van vrijkomende bouwblokken, voor zover dat past binnen de reconstructieplannen. Met betrekking tot de voor agrarisch hergebruik ongeschikte locaties geldt als uitgangspunt dat niet aan het buitengebied gebonden activiteiten en daarmee gepaard gaande bebouwing worden geweerd. Ter tegemoetkoming aan de behoefte om deze locaties te benutten:

- is op ongeschikte locaties hergebruik van voormalige agrarische bedrijfswoningen voor burgerbewoning aanvaardbaar, mits het geen belemmering oplevert voor omliggende agrarische bedrijven. Hierbij moeten overvloedige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen zoveel als mogelijk is, gesloopt worden;
- is buiten de GHS vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch aanverwante bedrijven toegestaan;
- is het in bebouwingsconcentraties buiten de groene hoofdstructuur onder voorwaarden toegestaan dat voormalige agrarische bedrijfslocaties benut worden voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid, bijvoorbeeld voor startende bedrijven.

Het buitengebied van Eindhoven bevat slechts een gering aantal agrarische bedrijven. Voor zover agrarisch hergebruik niet tot de mogelijkheden behoort, zijn mogelijkheden opgenomen voor omzetting

naar woondoeleinden. Daarnaast is in agrarisch gebied met landschappelijke waarden en agrarisch gebied met landschappelijke en abiotische waarden de mogelijkheid opgenomen voor hergebruik ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatieve activiteiten.

Hergebruik ten behoeve agrarisch verwante bedrijven acht de gemeente niet wenselijk en wordt derhalve niet mogelijk gemaakt.

Aangezien in Eindhoven geen sprake is van bebouwingsconcentraties (buiten de GHS) is de mogelijkheid voor het hergebruik ten behoeve van kleinschalige niet-agrarische bedrijven niet in het bestemmingsplan opgenomen.

5.3 Wonen

Spreiding van de woonbebouwing wordt zoveel mogelijk tegengegaan om verdere verstening van het buitengebied te voorkomen.

Voor bestaande burgerwoningen in het buitengebied wordt de volgende ontwikkelingsruimte geboden:

- alle op de plankaart aangeduide woningen mogen worden vergroot met maximaal 10% tot een maximum van 600 m³, conform het provinciaal beleid;
- aan- en bijgebouwen mogen maximaal 75 m² bedragen;
- bij vergroting van karakteristieke woningen, zoals dijkhuizen en voormalige landarbeiderswoningen, moet worden aangesloten bij de karakteristieke kenmerken;
- woningen van ondermaatse omvang en kwaliteit (noodwoningen en dergelijke) moeten gesaneerd of positief bestemd worden. Positief bestemmen is alleen toegestaan als zicht bestaat op een verhoging van de beeldkwaliteit van woning en woonomgeving. Vergroting tot 600 m³ is in dat geval toegestaan.
- Tevens wordt een sloopregeling opgenomen, die de sloop van overvloedige bebouwing moet stimuleren en waarbij de maximale oppervlakte aan bijgebouwen mag worden vergroot.

Het provinciaal beleid biedt de mogelijkheid voor een extra vergroting (groter dan 600 m³) mits, die leidt tot verhoging van bestaande beeldbepalende kwaliteiten in de omgeving, van landschappelijke en stedenbouwkundige aard. Deze mogelijkheid is niet in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

Vervangende nieuwbouw van een burgerwoning in het buitengebied is toegestaan. Behoudens bijzondere omstandigheden moet deze plaatsvinden op de bestaande fundamenteën. Terugbouw van burgerwoningen die moeten worden gesloopt voor de uitvoering van infrastructurele werken elders in het buitengebied, is in beperkte, door Gedeputeerde Staten nader te bepalen mate, toegestaan.

Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw of woningsplitsing is niet toegestaan.

Voor een aantal panden, die deel uit maken van de buurtschappen 'Loostraat' danwel 'Urkhoven' is op de plankaart een speciale aanduiding 'zone hoofdgebouwen' opgenomen ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische beeldkwaliteit van deze buurtschappen.

Middels de aanduiding worden nadere eisen gesteld aan de situering van hoofd- en bijgebouwen. De situering van bijgebouwen wordt uitsluitend toegestaan achter en in het verlengde van de achtergevel van de woning.

Conform de notitie Cultuurbeleid Gennep Parken en het Programma Gennep Parken is voor het drietal gemeentelijke panden gelegen aan de Gennepweg tbv specifieke hergebruiksmogelijkheden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiertoe is voor onderhavige panden in eerste instantie het bestuurlijk uitgangspunt van kracht "Geen nieuwe activiteiten, tenzij..", zoals is beschreven in het Structuurschema Gennep Parken. Nieuwe initiatieven dienen in ieder geval te voldoen aan de drie tenzij-voorwaarden (zwaarwegend maatschappelijk belang, geen alternatieve locatie en groencompensatie). Indien dit het geval is kunnen na zorgvuldige afweging navolgende functies, geordend naar meest gewenste categorie, eventueel in aanmerking komen voor hergebruik van de panden:

- Categorie I: aan natuur en landschap gerelateerde functies;
- Categorie II: aan cultuur(historie) van Gennep Parken gerelateerde functies, mits de totaalkwaliteit van Gennep Parken aantoonbaar in stand blijft;
- Categorie III: andere 'kleinschalige en/of sympathieke ' functies.

In het plangebied zijn diverse woonwagenlocaties aanwezig. Een aantal daarvan wordt meegenomen in het bestemmingsplan buitengebied. Deze terreinen krijgen een specifieke bestemming met bijbehorende regeling.

5.4 Landgoed Wielewaal

Landgoed Wielewaal is apart bestemd. Het landgoed bestaat grotendeels uit bos met cultuurhistorische elementen, zoals het landhuis, vijverpartijen, lanen, zichtas met stervormige structuur. Daarnaast maakt het landgoed deel uit van de GHS. De bestemming landgoed voorziet in bescherming van de bovenstaande waarden.

De bebouwingsmogelijkheden zijn in overeenstemming met het thans geldende plan Landelijk Strijp 1998. Behalve het landhuis Wielewaal zijn op dit moment acht andere woningen aanwezig. Daarnaast is de op basis van de vigerende regeling en een schriftelijke toezegging van Burgemeester en Wethouders een mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 9 en 10 op de plankaart woningen te bouwen. De kwetsbare natuurwaarden gelegen binnen het landgoed, zijn middels de aanduiding '(natuurparel (GHS))' voorzien van een specifieke beschermingsregeling.

5.5 Niet aan het buitengebied gebonden activiteiten

Niet-agrarische bedrijven

Uitgangspunt van de provincie is dat niet aan het buitengebied gebonden bedrijven thuis horen op een bedrijventerrein of in een kern.

Nieuwvestiging van deze bedrijven in het buitengebied is daarom niet toegestaan, ook niet als het gaat om de gedwongen verplaatsing van een reeds in het buitengebied gevestigd bedrijf, bijvoorbeeld voor de aanleg van infrastructuur.

Ten aanzien van de in het plangebied aanwezige niet-agrarische bedrijven heeft de gemeente onderzoek verricht naar de geschiedenis van deze bedrijven. Onderzocht is of er bouwvergunningen zijn afgegeven, of er een milieuvergunning is (indien noodzakelijk), of er een procedure is gevolgd of dat de activiteit past binnen het vigerend bestemmingsplan. Uitgangspunt hierbij is handhaven daar waar het kan. Bedrijven die in strijd zijn met het op dat moment vigerende bestemmingsplan zijn in principe niet positief bestemd. Een aantal bedrijven is echter al dusdanig lang aanwezig, terwijl er nooit is gehandhaafd, dat toch een positieve bestemming is gegeven. Hierbij zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De bestaande bebouwing is vastgelegd.

In het plangebied zijn de volgende niet-agrarische bedrijven positief bestemd:

- antiekhandel;
- dierenasiel/-fokkerij;
- hondenkennel;
- houtverwerking;
- keuken- en badkamerhandel;
- kantoor;
- montage en vuurwerkhandel;
- tuincentrum;
- verkeersinstructie;
- vleesverwerking, stalling en opslag.

Per bedrijf is de aanwezige bebouwing vastgelegd. Via vrijstelling bestaat de mogelijkheid voor vergroting van de oppervlakte van de bebouwing met maximaal 15 %.

Deze uitbreidingsmogelijkheid geldt niet voor een drietal bedrijven gelegen aan de Wolvendijk: het houtverwerkingbedrijf, de keuken/badkamerhandel en de montage en vuurwerkhandel. Deze bedrijven zijn ontstaan in strijd met het vigerend bestemmingsplan, maar handhaving is niet meer mogelijk. Deze bedrijven zijn gelegen in kwetsbaar gebied, midden in de EHS/GHS. Voor de omliggende gronden is een wijzigingsbevoegdheid naar natuur opgenomen. Verdere ontwikkeling

van deze niet-agrarische bedrijven conflicteert met de wijziging naar natuur en is derhalve op deze locatie niet gewenst.

Het vleesverwerkingsbedrijf met stalling en opslag is in onderling overleg met de gemeente toegestaan ter vervanging van een intensieve veehouderij gelegen in de in concept voorgestelde varkensvrije zone (reconstructie) en gelegen op de rand van het Dommeldal. De bestaande milieuvergunning is ingetrokken en de stallen zijn ongeschikt gemaakt voor het houden van dieren. Deze ontwikkelingen spelen vanaf 1999. De vleesverwerking was reeds aanwezig ten tijde van de agrarische bedrijfsvoering. Deze activiteiten mogen worden gehandhaafd. Daarnaast mogen de bestaande stallen worden gebruikt voor opslag van land- en tuinbouwproducten en stalling van caravans. Tenslotte worden op het bedrijf ook nog ondergeschikte grondgebonden agrarische activiteiten toegestaan, waaronder het houden van paarden, schapen en vleesstieren.

Instellingen/ bijzondere doeleinden

In het buitengebied van Eindhoven komen relatief veel bijzondere doeleinden voor.

Onderscheid is gemaakt in:

- maatschappelijke instellingen (asielzoekerscentra, pensionaat Eikenburg, opleidingscentrum, politiebureau, rouwcentrum, gemeente werkplaats, klooster);
- verenigingsleven (scouting, gildenterreinen, dahliacub);
- educatief recreatieve instellingen (historisch openluchtmuseum, milieueducatie centrum);
- cultuurhistorisch waardevolle objecten (bakhuisje, kapel, watermolen).

In principe is uitgegaan van de vigerende regeling. Omdat met name voor deze functies veelal oudere bestemmingsplannen gelden of er geen duidelijke bebouwingsregeling uit de vigerende bestemmingsplannen is te destilleren, heeft voor deze functies ook onderzoek plaatsgevonden in de gemeentelijke archieven.

Aan de hand hiervan is een bebouwingsregeling bepaald. Per specifieke aanduiding/bestemming is de bestaande bebouwing vastgelegd. Via vrijstelling is een uitbreidingsmogelijkheid van 10%.

Met name met betrekking tot de doeleinden die tot de categorie verenigingsleven behoren, is in de loop der jaren een en ander ontstaan in het buitengebied. Het betreft echter wel min of meer aan het buitengebied gebonden activiteiten, zoals scouting, gildenterreinen en het kweken van bloemen voor het bloemencorso. Daarnaast betreft het meestal gebouwen van beperkte omvang. Voor deze categorie is gekozen voor een positieve bestemming, waarbij de bestaande bebouwing is vastgelegd.

Ter hoogte van het scoutinggebouw aan het Heihoefpad wordt, parallel aan de A67 ter plekke van de specifiek op de plankaart opgenomen aanduiding 'wal', de aanleg en instandhouding van een wal tot 4 meter hoogte toegestaan, teneinde mogelijke overlast mede als gevolg van de verbreding van de A-67 hier zoveel mogelijk te kunnen voorkomen.

Het gebouw aan de Oude Muschberg 1c ten behoeve van de scouting wordt tevens deels benut als opvoedkundig centrum. Deze nevenactiviteit is derhalve als zodanig ook op de plankaart opgenomen. Uitbreiding van de bebouwing ter plaatse blijft uitgesloten.

Met betrekking tot de zorgcomplexen Kortonjo en de Weerde is een aparte bestemming opgenomen, afgestemd op de vigerende regeling, Bestemmingsplan III Gennep 1988. Destijds is het complex gemoderniseerd en heeft uitbreiding plaatsgevonden. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe uitbreidingsmogelijkheden.

De Constant Rebeque Kazerne staat momenteel leeg. Hiervoor was deze in gebruik ten behoeve van de opvang van asielzoekers. Gezocht wordt naar een passende bestemming, die tevens voorziet in een bescherming van het hoofdgebouw, dat is aangewezen als Rijksmonument. Vooralsnog is het terrein bestemd voor 'Bijzondere doeleinden' met de aanduiding 'militaire kazerne (mk)' en is de juridische regeling afgestemd op de vigerende regeling, bestemmingsplan Landelijk Gebied Strijp 1998. Met het oog op een mogelijke toekomstige functie-wijziging van het terrein is tevens voor dit terrein een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een eventuele functiewijziging naar "extensieve sport en recreatie" en "onderwijsdoeleinden". Vanwege de ligging in de groene hoofdstructuur worden meer intensieve en/of verkeersaantrekkende vormen van sport en recreatie hier niet wenselijk geacht.

Horeca

In het plangebied liggen diverse horecagelegenheden. Uiteenlopend van een café tot een zalencentrum of motel.

De verschillende type horeca zijn specifiek aangeduid. Ook hier geldt als uitgangspunt dat de vigerende regeling is overgenomen.

Aan motel Van der Valk, gelegen langs de A67, is onlangs een bouwvergunning verleend met vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO, voor het realiseren van een toren van maximaal 45 meter hoogte. Dit initiatief is in onderhavig bestemmingsplan opgenomen. Voor het motel geldt dat geen verdere uitbreidingsmogelijkheid in dit plan is meegenomen. Eventuele verdere ontwikkelingen zullen via een aparte procedure moeten worden afgewogen.

Met het oog op het tegengaan van aantasting van de monumentale en landschappelijke waarden geldt voor het horeca-bedrijf (café/restaurant/zalencentrum) aan de Oirschotsedijk de aangegeven

maximale oppervlakte aan bebouwing als maximale maat, conform eerder gemaakte afspraken.

Voor de overige horecagelegenheden geldt een uitbreidingsmogelijkheid van 10% van de aangegeven bebouwingsoppervlakte.

5.6 Recreatie

Recreatief gebruik van het gebied

De gemeente Eindhoven voert een gedifferentieerd recreatiebeleid. Sommige gebieden worden al tot hun maximale draagkracht benut (Gennep). Andere gebieden daar en tegen dienen beter benut te worden. Het gaat hierbij om maatwerk gegeven de beperkte ruimte en de aanwezigheid van diverse waarden. Gedacht kan worden aan o.a. het vergroten van de mogelijkheden voor extensieve openluchtrecreatie in gebieden die zich daarvoor lenen door bijvoorbeeld investeringen in de aanleg van volwaardige recreatieve routestructuren naar en door het groen. Het zwaartepunt voor de extensieve recreatie ligt in de Groen Beleidsplan-aanduiding “multifunctioneel groen”, terwijl dit voor intensieve recreatie is gelegen in “structureel stadsgroen” en “integrale ontwikkeling groen/ rood”. In natuurgebied is alleen sprake van recreatief medegebruik.

Kleinschalig en groepskamperen wordt via een vrijstellingsmogelijkheid mogelijk gemaakt voor agrarische bedrijven in agrarisch gebied met landschappelijke waarden, waarvoor tevens enkele voorzieningen opgericht mogen worden.

In het gehele buitengebied bestaat de mogelijkheid om bouwwerken van geringe omvang ten behoeve van het recreatief medegebruik op te richten, zoals bijv. picknicktafels en schuilgelegenheden, informatieborden en bewegwijzering. Indien deze bouwwerken worden opgericht in bos- en natuurgebieden zal de aanwezige natuurwaarde niet mogen worden aangetast.

Recreatieve voorzieningen

Met betrekking tot de jachthaven, golfbanen, volkstuinten is een bestemming opgenomen overeenkomstig de huidige situatie en afgestemd op de vigerende regeling.

De in het gebied gelegen golfbanen maken deel uit van de GHS. Met name golfbaan Welschap bevat waardevolle houtopstanden en paddenpoelen die zijn aangeduid als natuurparel. Dit betekent dat tevens een aanlegvergunningstelsel is opgenomen die voorziet in een bescherming van de aanwezige en potentiële waarden.

Overige recreatieve voorzieningen

Daarnaast liggen in het gebied: twee maneges, sauna, kinderboerderij, twee terreinen voor hondentraining, roeivereniging en een midgetgolfbaan. Deze voorzieningen zijn samengenomen in de bestemming recreatieve voorzieningen met daarbij een specifieke aanduiding en een daarop afgestemde bebouwingsregeling.

In de door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Genneper Parken 2004 wordt het gewenst geacht ten behoeve van het recreatief medegebruik van natuur en landschap in het gebied Genneper Parken een kleinschalige, gemakkelijk toegankelijke en naar buiten gerichte horeca met een rustpunt karakter te realiseren (zogenaamd landelijk rustpunt). Situering van een dergelijke voorziening bij de bestaande midgetgolfbaan wordt vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar geacht.

Met de roeivereniging Thêta zijn specifieke afspraken gemaakt met betrekking tot de locatie aan de Kanaaldijk Zuid. Hierbij is de mogelijkheid opgenomen om een loods cq clubhuis te bouwen, die inmiddels reeds zijn gerealiseerd. Het omliggende terrein dient een ecologische invulling te krijgen en met betrekking tot de vlonder is afgesproken dat deze flexibel dient te zijn en meebeweegt met de fluctuerende waterstand.

Sportterreinen

In het plangebied liggen diverse sportterreinen en sportcomplexen. Deze zijn opgenomen in de bestemming sportvoorzieningen.

De meer intensieve sportcomplexen zoals het zwembad, het voetbalstadion, ijssportcentrum en de indoorsporthal, zijn apart aangeduid met een specifieke bebouwingsregeling. Deze complexen zijn allemaal gelegen in het gebied Genneperparken.

De oppervlakte van de bebouwing is vastgelegd en daarbij is tevens een bebouwingsvlak opgenomen om de bebouwing geconcentreerd te houden. In het indoorsportcentrum en het ijssportcentrum zijn naast sport en aan sport gerelateerde activiteiten op beperkte schaal ook andere vormen van gebruik mogelijk. Hier is voor wat betreft het indoorsportcentrum op jaarbasis wel een maximum aan gesteld van in totaal 15 activiteiten. Voor het ijssportcentrum geldt dat dergelijke activiteiten alleen gehouden mogen worden gedurende de periode dat de accommodatie niet als zodanig in gebruik is. Het aantal muziekuitvoeringen wordt op jaarbasis beperkt tot maximaal 5 in het indoorsportcentrum en 7 in het ijssportcentrum.

Op de sportterreinen, zoals voetbalvelden, tennisbanen etc. is relatief weinig bebouwing aanwezig. Meestal is dit beperkt tot een kantine, kleedruimte en berging. Deze bebouwing is opgenomen in een bebouwingsvlak. Binnen dit bebouwingsvlak kan zeer beperkte uitbreiding

plaatsvinden. Gezien de verspreide ligging van de bebouwing is voor het bebouwingsvlak van het sportterrein de Bokt een specifiek bebouwingspercentage opgenomen van 10%. Uitbreiding van bebouwing binnen dit bebouwingsvlak is slechts mogelijk tot maximaal 10% bebouwing.

De sportvoorzieningen liggen gedeeltelijk in de GHS. Er is echter geen specifiek onderscheid gemaakt voor terreinen die wel en niet in de GHS liggen. De terreinen zelf zijn dusdanig op de schop genomen dat geen sprake is van specifieke landschappelijke of natuurwaarden, waarvoor een aanlegvergunningstelsel geldt. Daar waar (afschermende) beplanting en/of houtopstanden aanwezig zijn, gaat het bestemmingsplan uit van behoud van deze waarden.

Daarnaast is het zo dat vrijwel alle terreinen grenzen aan bestaande bos- en natuurgebieden. Of zelfs helemaal omsloten worden door deze bestemming.

Uitbreiding van deze terreinen, of wel van het bestemmingsvlak is derhalve niet mogelijk. De uitbreidingsmogelijkheden met betrekking tot de bebouwing is beperkt gehouden en voor de grote complexen gekoppeld aan een vrijstelling, waarbij de aanwezige natuurwaarden niet mogen worden aangetast.

Ecoboerderij

In het gebied Gennep is een zogenaamde ecoboerderij aanwezig. Op deze boerderij staat de biologische teelt centraal. Daarnaast heeft deze boerderij tevens een educatieve functie en zijn nevenactiviteiten toegestaan zoals kaasmakerij en verkoop van bijvoorbeeld zelf geproduceerde producten.

5.7 Cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle objecten

Indicatieve archeologische waarden

Deze waarden geven aan of de kans op het aantreffen van archeologisch belangrijke bodemvondsten respectievelijk gemiddeld of groot is. De indicatieve waarden hebben betrekking op de bovenste 1,20 meter van de ondergrond. De bodemkaart is hierbij als basis gehanteerd, waarbij de begrenzing ook niet exact is vast te leggen.

Met name onder oude enkeerdgronden ofwel de zogenaamde esdekken is een hoge kans aanwezig dat er archeologische sporen aanwezig zijn. Door de eeuwenlange ophoging van de bodem met plaggen is een dik cultuurdek ontstaan. Een voordeel van dit type landschap voor de archeologie is dat de archeologische sporen uitstekend bewaard zijn gebleven onder het dikke pakket akkergrond. Een nadeel is dat de es de archeologische monumenten geheel onzichtbaar maakt.

Gebieden met een lage, dus niet als zodanig aangegeven kans op vondsten, hoeven echter niet leeg te zijn. Het is zeer wel mogelijk dat

juist daar verschijnselen als grafvelden, heiligdommen of depotvondsten aangetroffen kunnen worden, die op grond van een analyse van de bodem moeilijk of zelfs niet voorspelbaar zijn.

Alle grondwerkzaamheden die dieper gaan dan circa 0,5 tot 0,6 meter zijn in principe schadelijk voor dit bodemarchief.

Enkele verspreid gelegen gebieden in het zuiden en oosten (Klotputten, Gennep en Riel) en in het oostelijk gelegen Dommeldal hebben een middelhoge danwel hoge indicatieve archeologische waarde, aangewezen door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek.

Het uitgangspunt in het streekplan is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. In geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden moeten de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht. In de nabije toekomst geldt er een bijzondere vergunningplicht voor de initiatiefnemer van een bodemverstoring in gebieden die zijn aangegeven op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

Gezien het relatief conserverend karakter van dit bestemmingsplan, waarin in principe geen ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, worden deze indicatieve waarden niet op de plankaart aangegeven. Het plan voorziet niet in een directe planologische bescherming.

Archeologische monumenten en waardevolle terreinen

Op de Archeologische Monumenten Kaart Noord-Brabant is een tweetal gebieden aangeduid als archeologisch monument. Het betreft hier terreinen waarvoor een planologische bescherming in voorbereiding is en die vooralsnog niet als monument zijn beschermd.

Daarnaast zijn op basis van het Archeologisch beleidsplan van de gemeente Eindhoven alle terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde op de plankaart opgenomen met een bijbehorend aanlegvergunningstelsel. Op basis hiervan kan bij een mogelijk bodemverstorende activiteit in dergelijke gebieden een extra belangenafweging plaatsvinden ter bescherming van het archeologisch erfgoed.

Cultuurhistorische (landschaps)waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal, maar ook met dergelijke waarden van lokaal belang rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder in de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde.

In het gehele beekdal van de Dommel is sprake van zeer hoge tot hoge historische structuren. Ook het gebied ten zuiden van Riel is cultuurhistorisch landschappelijk van belang.

Het streekplan geeft aan dat in deze gebieden in beginsel alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar zijn die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

In het bestemmingsplan is op basis van het gemeentelijk archeologisch beleidsplan een aanduiding "historische verkaveling" opgenomen ter bescherming van deze waarden. Dit betekent dat een aanlegvergunningstelsel geldt voor werkzaamheden zoals het dempen of juist graven of vergraven van sloten, greppels en dergelijke die bepalend zijn voor de verkavelingstructuur. Ook het verwijderen van perceelsrandbeplantingen of vergraven en egaliseren van de bodem is aanlegvergunningplichtig.

Daarnaast is een aanduiding op de plankaart opgenomen voor de gronden, die deel uitmaken van het 'Beschermd Dorpsgezicht Riel'. Voor aanlegvergunningplichtige werken/werkzaamheden ter plekke dient advies van de Monumentencommissie te worden gevraagd.

De historische groenstructuren worden niet apart aangeduid. Voor deze gebieden geldt de grotendeels de bestemming bos en natuur of multifunctioneel groen. Voor zover sprake is van agrarisch gebied worden landschappelijk waardevolle beplantingen beschermd middels de aanduiding landschapselement.

Panden

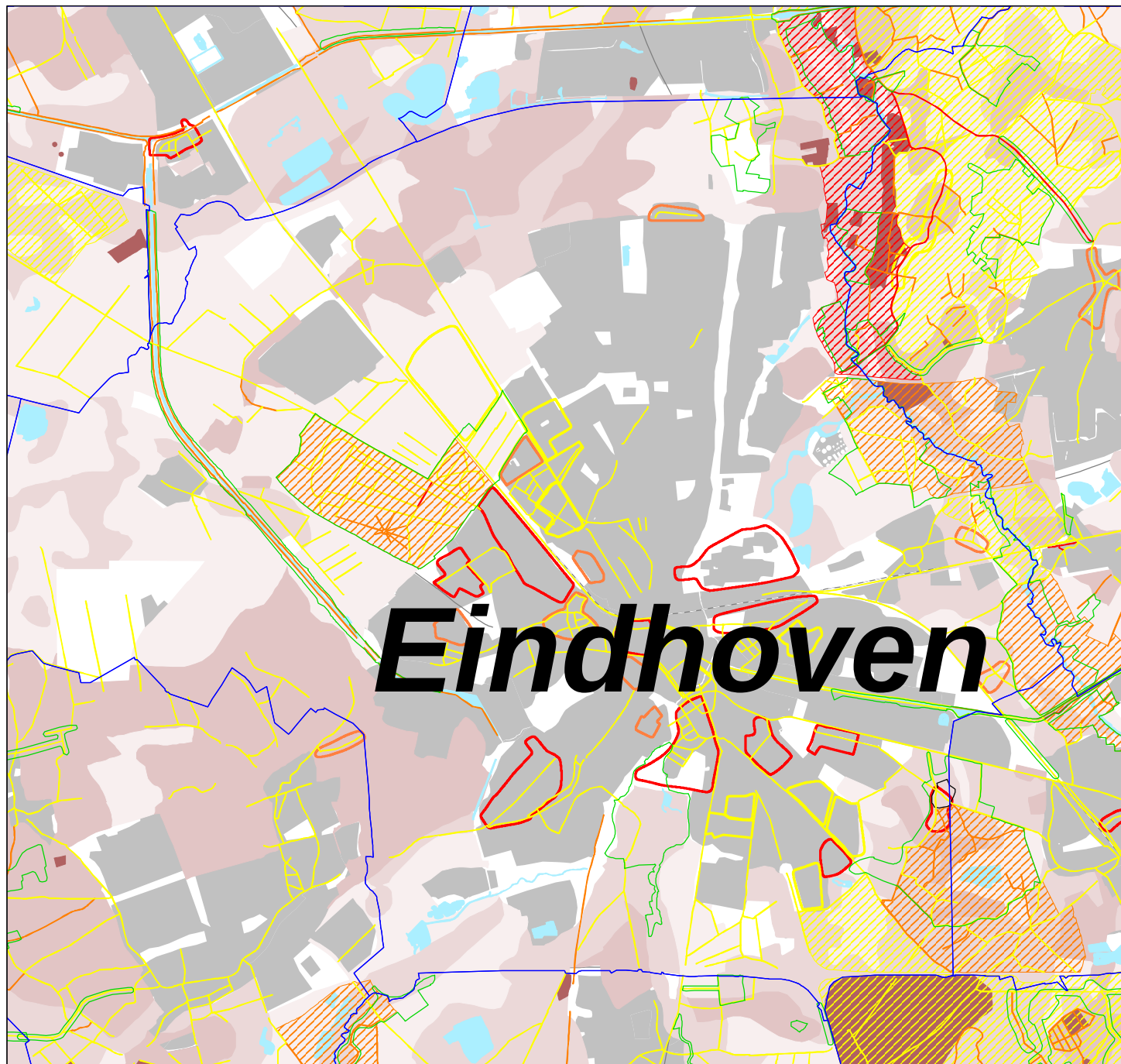
Alle monumenten en cultuurhistorisch waardevolle of beeldbepalende panden zijn in een gemeentelijke monumentenlijst vastgelegd. Deze panden zijn op de plankaart terug te vinden als gemeentelijk monument en/of beeldbepalend pand.

Rijksmonumenten zijn apart aangeduid op de plankaart.

Objecten

Daarnaast komt in het plangebied nog een aantal specifieke cultuurhistorische objecten voor, zoals een bakhuisje, kapelletjes en twee cultuurhistorisch waardevolle watermolens.

Deze zijn opgenomen in de bestemming bijzondere doeleinden.



Legenda

-  Bebouwing
-  Spoorwegen
-  Wegen
- Indicatieve archeologische waarde**
 -  indicatieve waarde hoog
 -  indicatieve waarde middelhoog
 -  indicatieve waarde laag
 -  Water
 -  Archeologische monumenten
- Historisch stedenbouwkundige structuur**
 -  zeer hoog
 -  hoog
 -  redelijk hoog
 -  rijksbeschermd stads-/dorpsgezicht
- Historisch landschappelijke vlakken**
 -  zeer hoog - lijn
 -  zeer hoog - vlak
 -  hoog - lijn
 -  hoog - vlak
 -  redelijk hoog - lijn
 -  redelijk hoog - vlak
 -  Historische groenstructuren

0 1 km



5.8 Bos, natuur en landschap

Bos en natuur

Bestaande bos- en natuurgebieden worden planologisch beschermd. Tot de bestaande bos- en natuurgebieden worden ook reservaat- en natuurontwikkelingsgebieden gerekend, die reeds door een terreinbeherende natuurbeschermingsorganisatie of de gemeente (pachtvrij) verworven zijn en waar het beheer primair is gericht op behoud en verhoging van de ecologische en landschappelijke waarden. Daarnaast is een aantal gronden bestemd als multifunctioneel groen. Dit betreft gebieden tegen de stadsrand aan. Deze gebieden hebben een functie als uitloopgebied vanuit de stad. Ook de inrichting en het beheer is afgestemd op dit meer multifunctionele karakter. Uiteraard is ook hier aandacht voor behoud van natuur en landschapswaarden.

Bouwen is in deze gebieden uitgesloten behoudens kleinschalige voorzieningen voor het recreatief medegebruik (bijv. schuilhutten). De planologische bescherming is gericht op het behoud, herstel en mogelijke ontwikkeling van de bestaande ecologische en landschappelijke waarden.

Dit leidt voor een groot aantal werkzaamheden tot specifieke gebruiksverboden en aanlegvergunningen. Het aanlegvergunningstelsel mag geen belemmering vormen voor het normale bos- en natuurbeheer. De terreinen dienen daarnaast extensief gebruikt te kunnen worden door recreanten en de verspreid aanwezige panden dienen voldoende ontsloten te (kunnen) worden. In dit kader is een aanlegvergunning opgenomen voor het aanbrengen van oppervlakte verhardingen, bijvoorbeeld ten behoeve van de uitbreiding van fietspaden.

Aangezien middels de gebiedsbestemmingen de waarden voor betreffende gronden afdoende beschermd worden, is de specifieke RNLE begrenzing van het gebied ten zuidoosten van de kern Eindhoven niet meer expliciet op plankaart opgenomen.

Kleine landschapselementen

De waardevolle kleine landschapselementen, die als zodanig zijn aangeduid op de plankaart worden planologisch beschermd. Dit geldt eveneens voor de aangeduide paddenpoelen (onder andere ter hoogte van de golfbaan Welschap, de golfbaan Eindhoven-zuid, links van het fietspad Anconalaan-Bokt en de visvijver in de Vaartbroek) in het buitengebied.

Bovendien zijn natuurwaarden, die aanwezig zijn binnen de bestemming 'bijzondere doeleinden' specifiek op de plankaart opgenomen, middels de aanduiding 'natuurparel (GHS)', waarmee deze natuurwaarden ook een bescherming genieten.

Overigens zijn landschapselementen die niet planologisch beschermd zijn, niet vogelvrij. De waarde is echter niet gebonden aan hun locatie.

Het kan bijv. worden toegestaan dergelijke landschapselementen te verwijderen indien elders in de omgeving een gelijkwaardige herplant plaatsvindt. Deze elementen worden beschermd d.m.v. de gemeentelijke kapverordening.

Overige natuur- en landschapswaarden in agrarisch gebied

Met name in het agrarisch gebied met landschaps- en abiotische waarden is het gemeentelijk beleid gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande landschappelijke - en abiotische waarden. Gebieden met specifieke natuurwaarden voor kwetsbare soorten zijn middels de aanduiding 'natuurwaarden' op de kaart aangeduid. De aanwezige paddenpoelen in het gebied zijn specifiek op de plankaart aangeduid en in de voorschriften opgenomen.

In deze gebieden dienen de biotopen van de kwetsbare soorten zo min mogelijk aangetast te worden. Het betreft hier onder andere het behoud van kleinschalige landschapselementen en poelen en het behoud van een onverstoorde bodem.

Voor de kwetsbare soorten gelden in zijn algemeenheid navolgend gewenste biotooptypen:

- amfibieën: aanwezigheid van poelen, verspreide bomen;
- planten: goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem;
- dagvlinders: kleinschalig landschap, kruidenrijke perceelsranden en ruigten;
- vogels: bosjes, houtwallen en hagen, kruidenrijke bermen en perceelsranden.

In het agrarisch gebied met landschappelijke waarden dienen de lokaal aanwezige landschapswaarden behouden te blijven.

Per gebiedstype worden gebruiksregels en een aanlegvergunningstelsel opgenomen, gericht op het behoud van de specifieke waarden.

Ecologische verbindingzones

Realisatie van verbindingzones langs waterlopen geschiedt door het waterschap, uiteraard in samenwerking met de gemeente.

Bij de nadere uitwerking van de verbindingzones is flexibiliteit vereist: enerzijds in verband met de specifieke eisen die de doelsoorten stellen, anderzijds om in te kunnen spelen op de bereidheid van agrariërs om mee te werken.

Met betrekking tot de zone langs de Ekkersrijt streeft het waterschap naar een inrichting gericht op in totaal 25 meter natuurvriendelijk oever, gemeten vanuit het hart.

Om dit mogelijk te maken zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen die omzetting mogelijk maakt van agrarisch gebied naar bos- en natuur.

De Oirschotsedijk is in het Groenbeleidsplan (GBP) aangeduid als belangrijke groene as; ontwikkeling multifunctioneel groen. Omdat de

invulling nog onduidelijk is wordt hiervoor geen aparte wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit plan.

5.9 Milieuzoneringen

5.9.1 Akoestisch onderzoek

De Wet geluidhinder heeft als doel het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder meer bepaald dat de geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de in de wet bepaalde norm van 50 dB(A).

De geluidbelasting wordt bepaald over de periode van een etmaal, en uitgedrukt in decibel A, afgekort dB(A). Dit is een maat voor de sterkte van het geluid zoals het wordt waargenomen, waarbij rekening wordt gehouden met de gevoeligheid van het menselijk oor.

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg. Voor Eindhoven gelden de volgende zones.

Tabel 1: Overzicht zonebreedtes

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350	600
3 of 4	350	400
1 of 2	200	250

Voor de spitsstroken, waarvoor een artikel 19 WRO-procedure is gevolgd, is in dit kader een geluidsonderzoek verricht.

Railverkeerslawaaai

Binnen dan wel nabij het bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven lopen de volgende spoorlijnen:

- Tilburg / 's-Hertogenbosch - Eindhoven (zonebreedte 400 meter, trajectnummer 771 en 772);
- Venlo - Eindhoven (zonebreedte 400 meter, trajectnummer 790) en

- Roermond - Eindhoven (zonebreedte 300 meter, trajectnummer 800).

Industrielawaai

In verband met industrielawaai zijn op de plankaart tevens 50 dB(A) contouren aangegeven, (onder meer bij het trafostation en de rioolwaterzuivering). Binnen deze contouren mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden opgericht.

Nieuwe woningen

Indien sprake is van nieuwbouw, behalve vervangende nieuwbouw, dan geldt een voorkeurswaarde van 50 dB(A). Het bestemmingsplan laat geen nieuwe woningen toe in het buitengebied (geen woningsplitsing danwel oprichting van een 2^e bedrijfswoning). Er is derhalve geen uitgebreid akoestisch onderzoek verricht.

5.9.2 Grondwaterbeschermingsgebied

In het plangebied komen drie waterwinningen voor nabij de golfbaan Welschap, nabij Klotputten en in Gennep, allen voorzien van een boringsvrije zone. De waterwinning nabij Gennep wordt als kwetsbaar beschouwd omdat de watervoorraden veel hoger liggen dan in de overige gebieden. Om die reden wordt deze extra beschermd middels een bijbehorende beschermingszone. Deze gebieden zullen op de plankaart worden aangegeven.

In **boringsvrije zones** moet fysieke aantasting van de bodem worden vermeden, met name om afdekkende kleilagen heel te houden. Hiervoor zijn enige verbodsbepalingen in de provinciale milieuverordening opgesteld. In het nog op te stellen provinciale uitwerkingsplan “grondwaterbeschermingsgebieden” worden nadere criteria opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen in beschermingsgebieden. In waterwingebieden zelf zijn alleen activiteiten toegestaan die in verband staan met de openbare drinkwatervoorziening.

In **beschermingszones** van 25-jaar rondom kwetsbare waterwingebieden (definitieve vaststelling volgt na herziening provinciale milieuverordening) geldt dat bij (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van bestaande bebouwing de risico's voor de grondwaterkwaliteit zo klein mogelijk moeten blijven en indien nodig aanvullende maatregelen worden getroffen. In beschermingszones is nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitgesloten en zijn nieuwe locaties voor dag- of verblijfsrecreatie alleen toegestaan na een positieve watertoets. Nieuwe infrastructuur wordt in principe niet aangelegd in de beschermingszones, bij absolute noodzaak worden er aanvullende regels opgesteld.

Straalpad

Een straalpad is een optisch vrij pad t.b.v. overdracht (o.a. van radiogolven) door de ether, waarbinnen geen obstakels boven de aangegeven hoogte mogen worden geplaatst.

5.9.3 Zonering vliegveld Eindhoven

Geluidszonering vliegveld Eindhoven

Binnen geluidbelaste gebieden gelden beperkingen inzake bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van op te richten en reeds aanwezige gebouwen, overeenkomstig de luchtvaartwet. De geluidbelaste gebieden worden uitgedrukt in Kosten-eenheden, of wel Ke-zones. De meeste lawaaisoorten worden uitgedrukt in dB(A), maar voor de hinder van vliegtuigen wordt een andere maat gebruikt; de zogenaamde Kosten-eenheid. Deze is genoemd naar de voorzitter van de commissie die de eenheid heeft ontwikkeld. Het getal komt overeen met het percentage ernstig gehinderden. Binnen de 35 Kosteneenheidslijn, zoals aangeduid op de plankaart, geldt een verbod tot het realiseren van geluidgevoelige objecten. Tussen de 35 en 40 Ke-lijn kunnen dienstwoningen worden toegestaan.

Obstakelvrije zone vliegveld Eindhoven

De obstakelvrije zone rondom het vliegveld van Eindhoven is opgebouwd uit drie componenten.

Het betreft allereerst de zogenaamde invliegfunnels. Dit zijn de start- en landingsvlakken met zijkanalen, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels (van 20 tot 170 meter boven NAP). Daarnaast bestaat de zone uit de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit is een obstakelvrije zone van 66 meter boven NAP rondom de gehele luchthaven (horizontaal vlak met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 166 meter over een afstand van 2 km).

De invliegfunnel is samen met het Inner Horizontal en Conical Surface als 'obstakelvrije zone' op de plankaart opgenomen, (zie ook figuur op navolgende pagina).

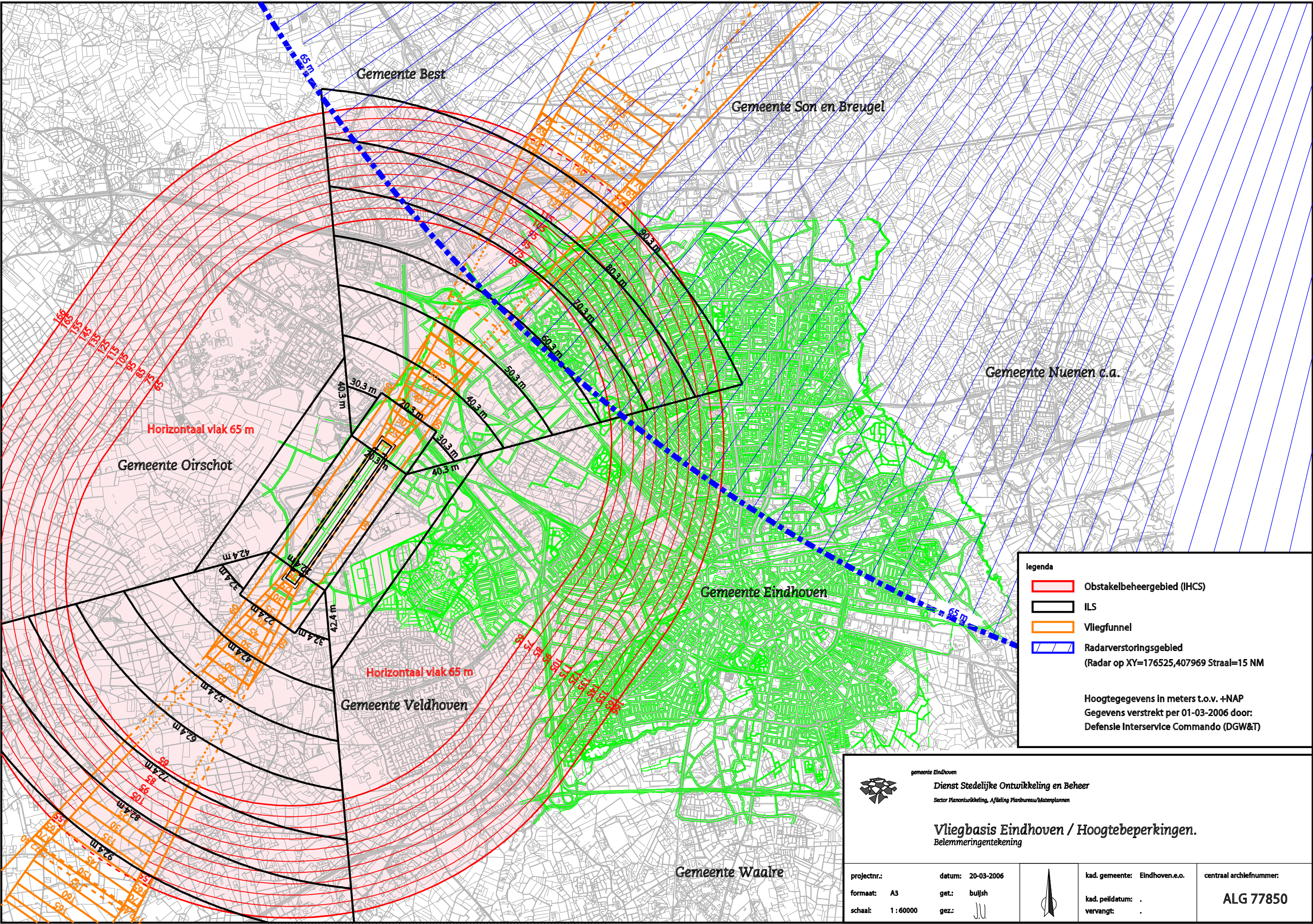
Tenslotte dient een obstakelvrije zone opgenomen te worden ter voorkoming dat de werking van de Instrument Landing System apparatuur (ILS) gestoord wordt. Deze zone bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend, waarin een maximale bouwhoogte van toepassing is, (zie ook figuur op navolgende pagina). Afwijking van deze maximum bouwhoogte is via vrijstelling toegestaan na ontvangst van een positief van het Ministerie van Defensie, mits de werking van de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt

beïnvloed. De obstakelvrije zone van het Instrument Landing System is specifiek als ' ILS - zone' op de plankaart opgenomen, vanwege de hieraan gekoppelde vrijstelling in de voorschriften.

Gelet op de hoogte van de aangeduide obstakelvrije zones hebben deze zones veelal slechts een signaleringsfunctie op de plankaart, aangezien in het bestemmingsplan muv windmolens en zendmasten oprichting van andere bebouwing die de obstakelhoogte mogelijk overschrijdt uberhaupt niet is toegestaan.

Radarverstoringsgebied

Het oostelijk deel van het plangebied (zoals opgenomen op blad 3 en 4 van de plankaart) is gelegen in het zogenaamd radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel, (zie ook figuur op navolgende pagina). Dit gebied dient om het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op het militaire luchtvaartterrein Volkel te waarborgen. Binnen een straal van 27,8 km, gemeten vanaf de positie van de radar (X-/Y-coördinaten 176525/407969) dient voor elk obstakel dat hoger is dan 65 meter boven NAP (door het Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen te Tilburg) berekend te worden of er verstoring van de radar optreedt. Derhalve is het radarverstoringsgebied op de plankaart opgenomen. Binnen dit gebied mag de bebouwingshoogte maximaal 65 meter boven NAP bedragen. Afwijking van deze maximum bouwhoogte is via vrijstelling toegestaan na ontvangst van een positief van het Ministerie van Defensie.





gemeente Eindhoven
Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer
Sector Planontwikkeling, Afdeling Planbureau/Matenplannen

Vliegbasis Eindhoven / Hoogtebeperkingen.
Belemmeringentekening

projectnr.:	datum: 20-03-2006		kad. gemeente: Eindhoven.e.o.	centraal archiefnummer: ALG 77850
formaat: A3	get: buljsh		kad. pelldatum: .	
schaal: 1 : 60000	gez: JJ		vervangt: .	

5.10 Externe veiligheid

Algemeen

Bij het aspect externe veiligheid is aan de orde het gevaarsaspect. In het kader van de externe veiligheid wordt nagegaan in hoeverre bepaalde vormen van milieubelasting een risico voor de volksgezondheid kunnen betekenen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan zaken als ontplofingsgevaar en de uitstoot van giftige en kankerverwekkende stoffen. Treffende voorbeelden waar dit speelt zijn overslaginrichtingen zoals havens en spoorwegemplacementen, bedrijven waar met giftige en brandbare stoffen wordt gewerkt, gastanks, vuurwerk- en verfopslagen. Er is een duidelijk onderscheid in de regelgeving in situaties waarin een risiconormering met een zekere glijdende schaal wordt gehanteerd en gevallen waarin harde afstandsmaten worden genoemd.

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eindhoven zijn de volgende aspecten aan de orde:

- hoge druk aardgastransportleidingen;
- risicovolle bedrijven;
- hoogspanningsleidingen;
- spoor- en vaarwegen en wegen
- en een regionale luchthaven.

Hoge druk gasleiding

In het plangebied zijn zes gasleidingen gelegen, te weten:

- leiding 1: A-521-07 met een diameter van 12 inch, een wanddikte van 9,52 mm, een ontwerpdruk van 66,2 bar en een diepteligging van 1,4 meter;
- leiding 2: A-525-02 met een diameter van 12 inch, een wanddikte van 9,52 mm, een ontwerpdruk van 66,2 bar en een diepteligging van 1,2 meter;
- leiding 3: Z-506-01 met een diameter van 12 inch, een wanddikte van 7,14 mm, een ontwerpdruk van 40 bar en een diepteligging van 1,2 meter;
- leiding 4: Z-519-01 met een diameter van 12 inch, een wanddikte van 6,35 mm, een ontwerpdruk van 40 bar en een diepteligging van 0,8 meter;
- leiding 5: Z-514-06 (toegepaste staalsoort: Grade B) met een diameter van 12 inch, een wanddikte van 7,14 mm, een ontwerpdruk van 40 bar en een diepteligging van 1,0 meter;
- leiding 6: Z-514-01 met een diameter van 12 inch, een wanddikte van 7,14 mm, een ontwerpdruk van 40 bar en een diepteligging van 1,1 meter.

Ten aanzien van de risiconormering voor buisleidingen gelden de uitgangspunten van het externe veiligheidsbeleid. Deze uitgangspunten liggen onder meer vast in het Vierde Nationaal Milieubeleidsplan en voorzien in het bieden van een basisveiligheidsniveau door het stellen van een grenswaarde aan het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Het beleid gaat daarbij uit van het op termijn opheffen van het onderscheid tussen bestaande en nieuwe situatie, maar houdt daarbij wel rekening met de haalbaarheid, uitvoerbaarheid en betaalbaarheid van maatregelen. Deze beleidslijn is voor inrichtingen inmiddels wettelijk vastgelegd. In de richtlijn van 1984 is de zonering langs hogedruk transportleidingen aangegeven met als doel zowel voor de landeigenaar als de ruimtelijke ordenaar de risicoruimte vast te stellen. Om recht te doen aan de afstanden van 1984 en de daarop afgestemde huidige en toekomstige bouwplannen zal de landeigenaar zich moeten inspannen maatregelen te treffen om de risicoafstanden te reduceren tot binnen de afstanden van de uit 1984 daterende richtlijn.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bestaande gastransportleidingen is de richtlijn 'Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen' van het Ministerie van VROM van 26 november 1984 van toepassing. Uit operationele en veiligheidsoverwegingen is het van belang dat aan weerszijden van de leiding een strook vrij blijft. Tevens is het van belang een afstand aan te houden tot gebouwen of plaatsen waar frequent en/of langdurig personen verblijven. Uitgangspunt van deze regeling is de zogenoemde toetsingsafstand. Deze afstand is in principe zodanig dat daarbuiten de invloed van de leiding op de omgeving verwaarloosbaar mag worden geacht. Het streven van de regeling is erop gericht deze toetsingsafstand aan te houden. Omdat dit in de praktijk niet altijd mogelijk zal zijn vanwege planologische, technische of economische belangen, is in de richtlijn tevens vermeld welke minimumafstanden (de zogenoemde bebouwingsafstanden) gelden indien de toetsingsafstand niet gerealiseerd kan worden.

Op basis van de richtlijn dient voor de leidingen 1 en 2 een toetsingsafstand van 40 meter uit het hart van de leiding te worden aangehouden en voor de leidingen 3 t/m 6 30 meter. Zoals hiervoor reeds vermeld kunnen planologische, technische en economische belangen tot een kleinere afstand dan de toetsingsafstand leiden. In de richtlijnen zijn daarvoor minimale veiligheidsafstanden opgenomen. In het buitengebied gaat het hooguit om incidentele bebouwing, bijzonder objecten categorie II en overige gebouwen (niet zijnde woonwijken, flats en bijzonder objecten categorie I). In die gevallen dient voor de leidingen 1 en 2 een minimale veiligheidsafstand van 5 meter en voor de overige leidingen een afstand van 4 meter vanuit het hart van de leiding

opgenomen te worden. Inmiddels wordt gewerkt aan een nieuwe circulaire voor aardgastransportleidingen, met mogelijk zeer afwijkende afstanden.

Risicovolle bedrijven

Ten aanzien van het gebruik, op- en overslaan van gevaarlijke stoffen in inrichtingen wordt (afhankelijk van de datum waarop het bestemmingsplan wordt vastgesteld) de Algemene maatregel van bestuur 'Externe Veiligheid Wet milieubeheer' van toepassing. Daarin zijn ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen binnen bedrijven of in de omgeving daarvan de volgende normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR) bij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten.

Object	PR-norm	Status norm	Betekent
Kwetsbaar	10^{-6} /jaar	Grenswaarde	In acht te nemen
Beperkt kwetsbaar	10^{-6} /jaar	Richtwaarde	Zo veel mogelijk
	10^{-5} /jaar	Grenswaarde	In acht te nemen

Overzicht van risicovolle bedrijven in het plangebied met in acht te nemen afstanden

Naam	Adres	Afstand (m) tot kwetsbaar object	Afstand (m) tav beperkt kwetsbaar object	Afstand tov
V.D. Meijden	Vensedijk	40	20	Propaantank
Gulf Tankstation	Eindhovense weg 37	110	35	Vulpunt LPG
Volkstuin- vereniging Blixembosch	Esp 9	40	20	Propaantank
Kunstijsbaan	Antoon Coolenlaan	30	0	Koelinstallatie
PSV Honkbal	Roostenlaan 307c	40	20	Propaantank
Begraafplaats	Achterbeekse weg	40	20	Propaantank

Overzicht van risicovolle bedrijven net buiten het plangebied met in acht te nemen afstanden die mogelijk tot over het plangebied reiken

Naam	Adres	Afstand (m) tot Kwetsbaar object	Afstand (m) tav Beperkt kwetsbaar object	Afstand tov
Vialle	Leemkuilen 7	40	20	Propaantank
Philips Enabling Technologies	Zwaanstraat 1	173	67	Opslag gassen
BP Nederland BV	Eisenhowerlaan 11	110	35	Vulpunt LPG
Texaco	Boutenslaan	110	35	Vulpunt LPG

Naast het plaatsgebonden risico dienen nieuwe ontwikkelingen in het invloedsgebied van risicovolle bedrijven, transportwegen, e.d. ook te worden getoetst aan het Groepsrisico (GR). Voor de omvang van het invloedsgebied moet de minister van VROM nog een uitwerking maken. Indien in de nabijheid van transportassen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaan spelen is onderzoek naar het groepsrisico noodzakelijk.

Groepsrisico	Norm	Maximaal aantal doden	Status
	10^{-5}	10	Oriënterende waarde waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken
	10^{-7}	100	
	10^{-9}	1000	

Hoogspanningsleidingen

De in het plangebied aanwezige hoogspanningsleidingen zijn als zodanig op de plankaart opgenomen. Het betreft hier zowel bovengrondse als ondergrondse leidingen.

In het bestemmingsplan zijn voor de veiligheid en voor de aanleg en instandhouding van deze leidingen tevens normen opgenomen ten aanzien van de afstand van gebouwen en werkzaamheden tot een hoogspanningsleiding.

Deze norm is mede gebaseerd op zaken als draadbreuk, elektrische ontlading en ijzelafzetting. Het betreft voor de bovengrondse hoogspanningsleidingen de volgende normen:

- 150 kV 2 x 25 m vanuit het hart van de leiding;
- 380kV 2 x 36 m vanuit het hart van de leiding.

Voor de ondergrondse hoogspanningsleidingen geldt de volgende norm:

- 150 kV 2 x 2.5 m vanuit het hart van de leiding.

Spoor- en vaarwegen en wegen

Het rijk heeft in begin 2003 nieuwe risico atlassen uitgebracht voor rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven, gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. De Provincie Noord-Brabant heeft medio 2003 een Brabantse risicoatlas uitgebracht. Daarmee wordt de informatie uit de landelijke risicoatlassen bevestigd en wordt inzicht gegeven in (bijna) knelpunten voor provinciale wegen.

Ten aanzien van risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is in opdracht van de gemeente in 2003 onderzoek verricht door Save.

Feitelijke situatie in relatie tot het plangebied:

Wegen

Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen zijn in het plangebied met name de rijkswegen van belang. Uit de rapportage blijkt dat er voor het Groepsrisico bijna knelpunten bestaan aan de A2 tussen Batadorp en De Hocht, ter hoogte van Batadorp en ter hoogte van de aansluiting Veldhoven Noord.

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico bestaan geen knelpunten. Het inzicht in het vervoer van gevaarlijke stoffen is bekend.

In opdracht van Rijkswaterstaat heeft DHV in september 2001 onderzoek laten uitvoeren naar de gevolgen voor externe veiligheid ten gevolge van de verbreding van de A2. Daaruit blijkt dat er zowel ten aanzien van het Plaatsgebonden risico als het Groepsrisico geen knelpunten bestaan noch zullen ontstaan.

In relatie tot het plangebied en de beoogde bestemmingen bestaan er geen knelpunten of belemmeringen.

Spoorwegen

Uit de provinciale rapportage blijkt dat er ten aanzien van het plaatsgebonden risico bijna knelpunten bestaan op de baanvakken Boxtel-Eindhoven station en Eindhoven station – Venlo. In het centrumgebied van Eindhoven is sprake van overschrijding van het groepsrisico.

Uit het door Save verrichte onderzoek blijkt dat de PR 10^{-6} /jaar – contour op 25 meter uit het hart van de spoorlijn ligt en dat de overschrijding van het groepsrisico in het centrumgebied een factor 2,22 bedraagt.

In relatie tot het plangebied en de beoogde bestemmingen bestaan er geen knelpunten of belemmeringen.

Vaarwegen

Uit de provinciale rapportage blijkt dat er geen knelpunten of belemmeringen bestaan ten gevolge van vervoer van gevaarlijke stoffen over de in het plangebied gelegen vaarwegen. In relatie tot het

plangebied en de beoogde bestemmingen bestaan er geen belemmeringen.

Vliegveld Eindhoven

Het vliegveld in Eindhoven betreft een militaire luchthaven, waarvan een gedeelte voor burgerluchtvaart wordt gebruikt.

Voor de regionale en kleine luchthavens is in 1999 begonnen met de voorbereiding van Structuurschema Regionale en Kleine Luchthavens (SRKL). Eind 1999 is een hoofdlijnennotitie voor het SRKL aangeboden aan de Tweede Kamer. De nieuwe normen voor Schiphol voor externe veiligheid zijn richtinggevend voor de nieuwe normstelling voor de externe veiligheid voor regionale en kleine luchthavens.

5.11 Luchtkwaliteit

Algemeen

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit (19 juli 2001) is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Het besluit is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daarnaast zijn er voor zwaveldioxide en stikstofoxiden ook normen opgenomen ter bescherming van ecosystemen.

Het Besluit luchtkwaliteit gaat over normstelling voor de buitenluchtkwaliteit en regelt tevens diverse aspecten die daarmee samenhangen. Het gaat daarbij om het bewaken van en rapporteren over de luchtkwaliteit, maar eveneens om de samenhang met ander beleid en het informeren van de bevolking over de luchtkwaliteit.

Voor gemeenten en provincies zijn vooral de volgende zaken van belang:

- het controleren van en rapporteren over de luchtkwaliteit;
- het opstellen van bestrijdingsplannen en het treffen van maatregelen;
- het informeren van het publiek en
- overleg over de luchtkwaliteit.

In het Besluit luchtkwaliteit staan normen voor de kwaliteit van de buitenlucht. Deze normen zijn gedefinieerd als:

1. grenswaarden;
2. plandrempels en
3. alarmdrempels.

Ruimtelijke plannen

In het geval van overschrijding of een dreigende overschrijding van de grenswaarden (per onmiddellijk of op uiterste datum voor het realiseren van de grenswaarden in 2005/2010) moet de gemeente (ruimtelijke) plannen zodanig aanpassen dat de overschrijding wordt voorkomen.

Voordat in het algemeen aanpassing van een plan aan de orde is, dienen de volgende punten te worden nagelopen:

- eerst nagaan of er een knelpunt voor de luchtkwaliteit kan ontstaan;
- vervolgens kijken of er op de uiterste datum van de grenswaarde nog steeds een knelpunt wordt verwacht;
- verder nagaan wat de oorzaak van de overschrijding is: woningen te dicht bij de weg gepland, of een hoge achtergrondconcentratie in de regio, of hoge (vrachtwagen) intensiteiten over de (geplande) weg, etc;
- afhankelijk van de resultaten van de vorige punten een pragmatische afweging maken van de mogelijkheden voor een oplossing, bijvoorbeeld weg in een tunnelbak plaatsen, etc en
- als er geen oplossing is, dient het plan te worden aangepast.

Gemeenten en provincies zijn verplicht om luchtkwaliteitsrapporten te controleren en op te stellen.

Het bestemmingsplan Buitengebied is een conserverend plan, waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de aanleg van nieuwe wegen en nieuwe woningbouwlocaties worden meegenomen. Op basis van de rapportage luchtkwaliteit 2002 worden in het plangebied de luchtkwaliteitsgrenswaarden NO₂ en PM₁₀ (fijn stof) overschreden en wel uitsluitend ten gevolge van de Rijksweg (gedeelte knooppunt Batadorp – Anthony Fokkerweg en gedeelte knooppunt Leenderheide – Philips High Tech Campus). Het betreft hier echter geen overschrijding van de plandrempel. Te verwachten is dat met de ontwikkeling van schonere motoren de grenswaarden in 2010 niet worden overschreden.

5.12 Aanlegvergunningen

De op de plankaart aangegeven bestemmingen en differentiaties zijn afgestemd op de aanwezige waarden en kwaliteiten in het plangebied. Aangezien het beleid gericht is op behoud en ontwikkeling van deze specifieke waarden, zullen regels nodig zijn om dit beleid te realiseren. Een voor het bestemmingsplan essentieel onderdeel is het aanlegvergunningstelsel. Het doel van dit stelsel is het voorkomen dat bepaalde specifieke waarden die het gebied herbergt als gevolg van bepaalde activiteiten op onevenredige wijze worden geschaad. Dit speelt met name in die gebieden waar sprake is van verweving van functies, zoals in het agrarisch gebied met landschappelijke waarden en in het agrarisch gebied met landschaps- en abiotische waarden. Voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden moet een vergunning worden afgegeven door Burgemeester en Wethouders, voordat met die werken of werkzaamheden kan worden begonnen. Bij het afgeven wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria. Hierbij kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Afweging van belangen

Veel werken en werkzaamheden hebben tot doel een verbetering van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting van agrarische gronden. De diverse landbouwsectoren stellen aan de basisinrichting deels verschillende eisen. Het landbouwkundig belang van deze werken en werkzaamheden is daarmee afhankelijk van het belang van verbetering van deze inrichtingsfactoren voor de specifieke landbouwsector. De volgende factoren spelen daarbij een rol:

- de grondgebondenheid van de productie (akkerbouw, tuinbouw, melkveehouderij);
- de gevoeligheid / hoogwaardigheid van de teelt (tuinbouw);
- de intensiteit van het grondgebruik door grondbewerking;
- de afstand tot bedrijfsgebouwen (voor akkerbouw is exploitatie van gronden op afstand veelal goed in te passen in een doelmatige bedrijfsvoering; melkveehouderij, vollegrondstuinbouw en fruitteelt vragen een directere relatie met de bedrijfsgebouwen).

In hoeverre de werken en werkzaamheden schadelijk zijn voor de aanwezige waarden is afhankelijk van:

- de precieze locatie van de uit te voeren werken en werkzaamheden;
- de omvang, (diepte, oppervlakte);
- het tijdstip van de uitvoering;
- de wijze van uitvoering.

Afstemming met de Keur

Waar mogelijk wordt dubbele regelgeving vermeden. Daar waar de Keur bepaalde werken en werkzaamheden aan voorwaarden heeft verbonden, gebeurt dit niet nog eens in het bestemmingsplan buitengebied. Zie ook hoofdstuk 4 bestemmingsplan en waterbeheer. In het gebied dat is aangeduid als “gebied met historische verkaveling” is het dempen en graven van sloten en greppels aanlegvergunningplichtig, omdat getoetst wordt op cultuurhistorische aspecten, terwijl het waterschap alleen toetst op waterhuishoudkundige aspecten.

6 JURIDISCHE TOELICHTING

Het beleid, zoals verwoord in het voorgaande, is vertaald in de voorschriften en op de bijbehorende plankaart. Teneinde voldoende inzicht te krijgen in de juridische opzet van het plan worden hierna de systematiek, de opbouw van de voorschriften en de inhoudelijke bepalingen nader toegelicht.

6.1 Systematiek

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de voorschriften en de kaart (deze kaart bestaat uit 6 kaartbladen). Zij moeten altijd in onderlinge samenhang worden gezien.

Toetsing aan het bestemmingsplan kan op twee manieren plaatsvinden: rechtstreeks of indirect.

- Bij rechtstreekse toetsing is geen nadere afweging meer mogelijk. Het bestemmingsplan geeft direct de norm aan, waaraan moet worden voldaan. Er is dan ook geen sprake van een aanvullende procedure. Het rechtstreekse toetsingskader binnen het bestemmingsplan is per bestemming bepaald in een nadere detaillering van de doeleinden, bebouwings- en gebruiksbepalingen.
- Bij indirecte toetsing is wel sprake van een nadere afweging via een aanvullende procedure. Dit betreft de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Hierbij moet op een later tijdstip door burgemeester en wethouders worden getoetst aan in het bestemmingsplan opgenomen criteria.

6.2 Opbouw voorschriften

De voorschriften zijn opgedeeld in een drietal paragrafen. Deze paragrafen omvatten op hun beurt één of meer artikelen.

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs gegeven en dienen als referentiekader voor de overige voorschriften.
- Paragraaf II bevat de bestemmingen. De artikelen 3 t/m 31, die betrekking hebben op de bestemmingen, hebben een min of meer vaste opbouw. Elk van deze artikelen begint met de bestemmingsbenaming die overeenkomt met de benaming op de plankaart. Vervolgens wordt in de doeleindenomschrijving aangegeven welke functies binnen de bestemming zijn voorzien. Enkele artikelen bevatten bovendien een zogenaamde "nadere detaillering van de doeleinden", waarin de doeleinden worden gespecificeerd.

Daarna volgt de bebouwingsregeling, waarin is opgenomen welke bebouwing en voorzieningen rechtstreeks zijn toegestaan, waar deze gesitueerd mogen worden en aan welke maatvoeringseisen voor de verschillende gebouwen en overige bouwwerken moet worden voldaan.

Daarnaast kunnen er nog vrijstellingsregelingen en wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen die mogelijkheden bieden welke niet rechtstreeks in het plan zijn toegelaten. Voorts bevatten de voorschriften indien noodzakelijk een aanlegvergunningstelsel en gebruiksbepalingen.

- Paragraaf III bevat de Aanvullende bepalingen.

6.3 Wijze van toetsen

De voorschriften en kaart zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze met het bestemmingsplan in de hand worden afgedaan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient in eerste instantie op de plankaart te worden gekeken waar de betreffende locatie gesitueerd is. Hierbij zijn dus van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen, die op het deze gronden van toepassing zijn.

Vanzelfsprekend is het noodzakelijk om de bestaande situatie en waarden op het moment van aanvraag te onderzoeken (b.v. door een terreinbezoek).

Ook dienen de gevolgen voor de omliggende bedrijven onderzocht te worden, met name bij niet-agrarische ontwikkelingen in de nabijheid van agrarische bedrijven. Extra belemmeringen in de bedrijfsontwikkeling voortvloeiend uit de milieuregeling dienen vermeden te worden.

Vervolgens dient in de voorschriften onder de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met deze doeleindenomschrijving.

Indien dit het geval is, dan moet vervolgens met betrekking tot:

- bebouwing worden gekeken naar de bebouwingsregels;
- werken en werkzaamheden worden gekeken naar de aanlegvoorschriften;
- gebruik worden gekeken naar de gebruiksbepalingen.

Indien strijdigheid aanwezig is, kan vervolgens in de respectievelijke vrijstellingsbevoegdheden dan wel in de wijzigingsbevoegdheden, binnen de diverse bestemmingen worden nagegaan, of in een uitzondering is voorzien.

In een aantal vrijstellingsbepalingen, wijzigingsbevoegdheden en aanlegvergunningenstelsels is als voorwaarde opgenomen dat tevoren een onafhankelijke "ter zake deskundige" dient te worden geraadpleegd. Deze algemene term wordt gehanteerd om de problematiek te ondervangen, die veelal ontstaat indien deskundige instanties worden genoemd, die na enige tijd bijv. bij een andere organisatie worden ondergebracht c.q. een andere naam krijgen. Onder "ter zake deskundige" wordt in dit geval begrepen een officieel erkende persoon of instantie op het betreffende kennisgebied dan wel een persoon die op basis van zijn opleiding en ervaring over een goede deskundigheid op het betreffende kennissterrein beschikt en dit ook in de praktijk heeft doen blijken. Tenslotte geldt als voorwaarde dat de persoon of instantie de mogelijkheid heeft om over de relevante gegevens te beschikken. Particuliere bureaus of gespecialiseerde onderzoeksinstituten kunnen daartoe worden ingeschakeld.

6.4 Artikelsgewijze toelichting van de bestemmingen

Artikel 3. Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS)

De bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS)" betreft de agrarische gronden, die gelegen zijn binnen de in het Streekplan aangewezen agrarische hoofdstructuur.

Binnen deze bestemming komen geen specifieke te beschermen natuurwaarden voor. Wel zijn waardevolle landschapselementen aanwezig in de vorm van houtsingels en kwetsbare houtopstanden, die op de kaart zijn aangeduid en als zodanig beschermd dienen te worden. Bescherming vindt met name plaats via een aanlegvergunningenstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden en via gebruiksverboden. De bestemming omvat naast de agrarische onbebouwde gronden (bouw- en graslanden) ook de agrarische bouwblokken, die op de kaart zijn aangeduid en waar agrarische bedrijven zijn toegestaan. Bij het bepalen van de vorm van de bouwblokken is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden. De grootte van de bouwblokken is afhankelijk van het soort bedrijf en de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen.

Tevens zijn de gronden bestemd voor een aantal andere doeleinden, zoals extensief recreatief medegebruik, het behoud en herstel van de cultuurhistorische en archeologische waarden.

Als bijbehorende voorziening mogen perceelsontsluitingen en poelen en houtwallen worden aangelegd.

Ten aanzien van agrarische bedrijven is in de nadere detaillering van de doeleinden bepaald, dat uitsluitend het bestaande glastuinbouwbedrijf en de bestaande intensieve veehouderij zijn toegestaan. Deze zijn specifiek aangeduid. Voor het overige zijn niet-grondgebonden agrarische

bedrijven niet toegestaan. Omschakeling van een grondgebonden naar een niet-grondgebonden bedrijf is derhalve niet toegestaan. Omschakeling naar een grondgebonden bedrijf is wel mogelijk. Om vergroting van het agrarisch bouwblok van een grondgebonden bedrijf via vrijstelling ook mogelijk te maken voor de intensieve veehouderij, indien deze is omgezet in een grondgebonden bedrijf, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de veehouderij "definitief" om te zetten, en de aanduiding van de kaart te verwijderen. Ook de bestaande paardenhouderij ter plaatse van Esp 4 is specifiek aangeduid. Een paardenhouderij betreft in het algemeen weliswaar een grondgebonden agrarisch bedrijf, maar wegens het speciale karakter en de uitstraling is een paardenhouderij niet zonder meer op andere agrarische bouwblokken toegestaan. Bovendien zijn binnen een paardenhouderij diverse activiteiten mogelijk, die een meer of minder grondgebonden agrarisch karakter hebben. De activiteiten dienen in hoofdzaak een productiegericht karakter te hebben. Het mag in ieder geval niet gaan om een manege, in welk geval het om een recreatief bedrijf gaat; wel toegestaan is instructie aan paard en ruiter als nevenactiviteit. Verkoop aan huis en ver- of bewerking van ter plaatse geteelde producten als ondergeschikte nevenactiviteit is op elk agrarisch bedrijf toegestaan, mits de bebouwing die hiervoor gebruikt wordt beperkt van omvang blijft (binnen bestaande oppervlakte bebouwing, geen hoofdinkomen). Ook is het in het gehele buitengebied toegestaan om bestaande, voor het bedrijf niet meer functionele bebouwing te gebruiken voor statische opslag, bijv. caravanstalling. Dit dient binnen de bestaande bebouwing plaats te vinden. Overige niet-agrarische bedrijfsmatige (neven)activiteiten op het agrarisch bouwblok zijn niet toegestaan. Recreatieve nevenactiviteiten op het agrarisch bouwblok zijn via vrijstelling geregeld. Op het agrarisch bouwblok is één bedrijfswoning toegestaan.

In artikel 3.3. zijn regels opgenomen met betrekking tot de omvang en afmetingen van bebouwing. De bepalingen richten zich allereerst op bebouwing gelegen binnen een agrarisch bouwblok. In de tabellen zijn de algemene maatvoeringsvereisten opgenomen. Ook zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken buiten het agrarisch bouwblok. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Vrijstelling kan worden verleend voor het oprichten van geringe bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf (dus geen paardenstallen in de hobbymatige sfeer) zoals schuilhutten voor vee buiten het agrarisch bouwblok.

Artikel 3.4 bevat vrijstellingsbevoegdheden voor onder meer het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten. Ook is een vrijstellingsbepaling opgenomen overeenkomstig de voorbeeldregeling van de provincie, om een (vrijstaand) bijgebouw bij de

woning te kunnen gebruiken als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg. De vrijstellingsbepaling is ook in andere bestemmingen opgenomen, waar (bedrijfs)woningen zijn toegestaan.

Voorts gelden voor deze bestemming enkele wijzigingsbevoegdheden. De wijzigingsbevoegdheden (ex. art. 11 WRO) hebben als functie een – niet binnen de desbetreffende bestemming opgenomen – activiteit toe te kunnen staan, en nader te kunnen reguleren. Anders dan bij een vrijstelling, wordt het plan/ de bestemming aangepast/veranderd. Doorgaans is een verandering van het kaartbeeld noodzakelijk. Vanzelfsprekend kan uitsluitend gewijzigd worden in die gevallen, waarvoor het plan zelf de mogelijkheid en de voorwaarden heeft geformuleerd.

Vergroting van het agrarisch bouwblok kan via een wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan (niet toegestaan bij intensieve veehouderij). Ook zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen naar “Bos en natuur” (onder meer ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingszone) en ten behoeve van hergebruik voor recreatieve activiteiten.

Het aanlegvergunningstelsel heeft tot doel de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden te beschermen. Van de landschappelijke waarden worden in beginsel alleen de (grote) landschapselementen, die als zodanig op de kaart zijn aangeduid, door het aanlegvergunningstelsel beschermd. Het instrument “aanlegvergunning” ziet erop toe, dat de in de bestemming voorkomende waarden niet onevenredig zullen worden aangetast door werken en werkzaamheden, die plaatsvinden in het kader van de bestemming. De genoemde werken en werkzaamheden zijn op zich niet strijdig met de bestemming (anders zijn ze in ieder geval niet toegestaan).

Belangrijke uitzondering zijn de werken en werkzaamheden die plaatsvinden op het agrarisch bouwblok. Voor deze werken en werkzaamheden hoeft geen aanlegvergunning te worden gevraagd. De waarden binnen de bestemming zijn opgenomen in 3.1. en 3.2. De opgenomen aanlegvergunningvereisten vloeien voort uit de bescherming van deze waarden en de aanvraag van een aanlegvergunning dient aan deze waarden te worden getoetst.

De gebruiksbepaling verbiedt voorts gebruik van de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming. In deze bepaling zijn gebruiksvormen opgesomd die in ieder geval als strijdig met de bestemming worden aangemerkt.

Voor het gebruik van teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarisch bouwblok is aangesloten bij de provinciale beleidsnota. Teeltondersteunende voorzieningen zijn binnen deze bestemming

beperkt toegestaan en deels gekoppeld aan een aanlegvergunning. Teeltondersteunende kassen zijn op een agrarisch bouwblok uitsluitend toegestaan, voorzover bestaand op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. Vergroting van de oppervlakte van teeltondersteunende kassen kan eventueel worden toegestaan via vrijstelling. Dit mag niet leiden tot omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf.

Artikel 4. Agrarisch gebied met landschappelijke en abiotische waarden (GHS)

Binnen deze bestemming is het agrarisch gebruik meer nevengevoegd aan de functie natuur en landschap. De bestemming betreft de agrarische gronden, die in het Streekplan zijn aangeduid voor groene hoofdstructuur. Behalve landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, dienen ook abiotische en natuurwaarden te worden beschermd.

Opnieuw worden deze waarden met name beschermd middels een aanlegvergunningstelsel en gebruiksverboden. Voor deze bestemming gelden meer gebruiksverboden, zoals voor alle teeltondersteunende voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Op het agrarisch bouwblok aan Riel 8 is een paardenhouderij toegestaan. Net als in artikel 3 is deze specifiek aangeduid. Het agrarisch bouwblok van Riel 8 is voorts bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht Riel. In verband hiermee gelden voor dit agrarisch bouwblok specifieke bebouwingsregels.

De bebouwingsregeling, vrijstellingsbepaling en wijzigingsbevoegdheden zijn verder vergelijkbaar met de in artikel 3 opgenomen regelingen. Bij vrijstelling en wijziging mogen de aanwezige waarden, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en de nadere detaillering van de doeleinden, niet onevenredig worden aangetast. Om bebouwing in de GHS te beperken is geen vrijstelling opgenomen ten behoeve van het oprichten van kleine gebouwen buiten het agrarisch bouwblok, behoudens daar waar op de plankaart de aanduiding “veldschuur” is opgenomen.

Ook in deze bestemming zijn aanlegvergunningen en gebruiksverboden opgenomen, om respectievelijk de bestaande landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden te beschermen en gebruik in strijd met de bestemming uit te sluiten.

Artikel 5. Bos en natuur (GHS)

Deze bestemming omvat de bestaande bos- en natuurgebieden (onderdeel GHS). De regeling is primair gericht op bescherming van de

bestaande natuurwaarden en het bieden van ruimte voor natuurontwikkeling. Agrarisch gebruik is hier slechts toegestaan voor zover dit past bij het behoud van de aanwezige natuurwaarden. In beginsel mogen binnen deze bestemming enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met een beperkte hoogte. Het aanlegvergunningstelsel heeft betrekking op activiteiten die schade zouden kunnen toebrengen aan de bestaande natuurwaarden dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuur in de weg zouden kunnen staan.

Binnen de bestemming zijn bestaande perceelsontsluitingen (verhard) toegestaan. Ook zijn op de kaart verharde fietsroutes aangeduid. Overige, nieuwe verhardingen zijn gekoppeld aan een aanlegvergunning. Binnen de bestemming passende onverharde en halfverharde wegen en paden zijn zonder meer toegestaan.

Artikel 6. Multifunctioneel groen (GHS)

De bestemming betreft groengebied met een meer parkachtig karakter. Ook dit gebied valt binnen de GHS. In dit gebied dient onder meer te worden beschermd de landschappelijke waarde van het gebied als overgangszone tussen stad en natuur. Ook dienen natuurwaarden te worden beschermd.

Voor bebouwing geldt een vergelijkbare regeling als voor “Bos en natuur”, met dien verstande dat tevens de bestaande kiosk is toegestaan en vrijstelling kan worden verleend voor de bouw van gebouwen ten behoeve van het beheer, onderhoud en de exploitatie van de gronden. Ten aanzien van oppervlakteverhardingen geldt hetzelfde als binnen de bestemming Bos en natuur.

Artikel 7. Park

Binnen deze bestemming ligt de nadruk op de recreatieve doeleinden van het park. Beperkte gebouwen zijn toegestaan ten dienste van de bestaande kiosk.

Artikel 8. Sportvoorzieningen

De bestemming betreft sportterreinen en sportcentra. Delen zijn gelegen binnen de groene hoofdstructuur. Bebouwingsmogelijkheden zijn daarom begrensd tot op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voorts dienen nog aanwezige houtopstanden en afschermende erfbeplanting te worden behouden.

In de Staat van sportvoorzieningen is voor de overdekte sportcomplexen en het voetbalstadion een maximale bebouwde oppervlakte aangegeven. Dit betreft de bestaande oppervlakte. Via vrijstelling is uitbreiding mogelijk met maximaal 10%.

Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan indien aangeduid op de kaart.

Artikel 9. Recreatieve voorzieningen

De diverse binnen het plangebied voorkomende recreatieve doeleinden zijn gedifferentieerd opgenomen binnen de bestemming. Per recreatieve voorziening is een bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de kaart is aangeduid dat geen bedrijfswoning is toegestaan.

In de "Staat van recreatieve voorzieningen" is naast de specifiek genoemde voorziening ook de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte opgenomen. Verder is een algemene maatvoeringsregeling voor bebouwing opgenomen. Alleen voor de roeivereniging is een lagere hoogte opgenomen in verband met recent gemaakte afspraken en de aangrenzende te ontwikkelen ecologische verbindingzone.

De maximale bebouwde oppervlakte betreft de bestaande oppervlakte. Via vrijstelling kan een uitbreiding met maximaal 10 % worden toegestaan.

Artikel 10. Niet-agrarische bedrijven

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied voorkomende niet-agrarische bedrijven. Gekozen is voor het afzonderlijk aanduiden van de diverse bedrijven en het specifiek vastleggen van de maximale toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing.

Deze maximale toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing betreft de bestaande oppervlakte. Overeenkomstig in het nieuwe Streekplan neergelegde beleid kan via vrijstelling uitbreiding van de bedrijfsbebouwing worden toegestaan met maximaal 15%. Een aantal bedrijven is van deze vrijstellingsmogelijkheid uitgesloten.

Het benoemen van de specifieke bedrijfsvormen betekent dat de bedrijven niet kunnen omschakelen naar een andere bedrijfsactiviteit. Gezien de invloed van niet-agrarische bedrijvigheid op de omgeving en gezien het feit dat het buitengebied waar mogelijk gevrijwaard dient te worden van andere dan agrarische ontwikkelingen, is een verdere bedrijfsomschakeling niet mogelijk binnen dit plan. Mochten er dringende redenen bestaan waardoor omschakeling naar een ander niet-agrarisch bedrijf zou kunnen worden toegestaan, dan dient dit via een partiële herziening te gebeuren.

Per recreatieve voorziening is een bedrijfswoning toegestaan, tenzij op de kaart is aangeduid dat geen bedrijfswoning is toegestaan.

Artikel 11. Bijzondere doeleinden

De bestemming betreft in het plangebied aanwezige maatschappelijke instellingen, zoals onderwijsinstellingen, verenigingen, zoals scoutings en gildeterreinen, het historisch openluchtmuseum en milieu-educatiecentrum, alsmede een bakhuisje en twee kapellen.

Bedrijfswoningen zijn alleen toegestaan bij het openluchtmuseum en milieu-educatiecentrum. Binnen de maatschappelijke instellingen is wel de woonfunctie toegestaan als onderdeel van de betreffende doeleinden, zoals bij het tijdelijk opvangcentrum, pensionaat Eikenburg en het klooster.

In de Staat van bijzondere doeleinden is de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte opgenomen. De maximale bebouwde oppervlakte betreft de bestaande oppervlakte. Via vrijstelling kan een uitbreiding met maximaal 10 % worden toegestaan.

Verder is een algemene maatvoeringsregeling voor bebouwing opgenomen.

Een aantal delen van de gronden die zijn bestemd voor pensioonaat Eikenburg, zijn in het streekplan aangewezen als “natuurparel” (GHS). Deze zijn in het bestemmingsplan specifiek als “natuurparel (GHS)” aangeduid. Ter bescherming van de natuurwaarden zijn binnen deze aanduiding bepaalde werken en werkzaamheden aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Artikel 12. Bijzondere doeleinden en/of woondoeleinden

Binnen deze bestemming zijn zowel bijzondere doeleinden als woningen toegestaan. Bebouwing binnen het op de kaart aangegeven bouwvlakdeel 3 is over de weg heen gebouwd. Daarom zijn op die plek ook verkeersdoeleinden toegestaan.

Artikel 13. Horecadoeleinden

De bestemming betreft de horecavoorzieningen binnen het plangebied. Omdat de bestaande horecavorm, bebouwde oppervlakte en hoogte verschillen, is hiervoor per horecabedrijf een specifieke regeling opgenomen.

Bij elk horecabedrijf is een bedrijfswoning toegestaan. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met maximaal 10% kan via vrijstelling worden toegestaan.

Artikel 14. Woondoeleinden

Deze bestemming omvat de bestaande burgerwoningen in het plangebied. In de regeling worden overeenkomstig het nieuwe Streekplanbeleid twee categorieën onderscheiden:

1. woningen met een inhoud kleiner dan 600 m³, die (rechtstreeks) mogen worden uitgebreid tot 600 m³;
2. woningen met een inhoud van meer dan 600 m³, die niet meer mogen worden uitgebreid.

Tot de inhoud van de woning worden aan- en uitbouwen, zoals erkers, meegerekend (functioneel onderdeel van het hoofdgebouw, ruimtelijk ondergeschikt). Niet meegerekend worden aangebouwde bijgebouwen, zoals garages (zowel functioneel als ruimtelijk ondergeschikt).

Binnen de bestemming is een regeling voor aan huis gebonden beroepen (“praktijkruimten”) toegestaan, die aansluit bij de in Eindhoven gebruikelijke regeling.

Artikel 15. Landgoed (GHS)

Het landgoed is gelegen binnen de GHS. In verband daarmee zijn de gronden onder meer bestemd voor het behoud en de ontwikkeling van

landschappelijke en natuurwaarden. Een aantal delen zijn in het streekplan aangewezen als “natuurparel” (GHS). Deze zijn in het bestemmingsplan specifiek als “natuurparel (GHS)” aangeduid. Voorts zijn gebieden specifiek aangeduid als “gebied met historische verkaveling”. Ter bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. De bebouwing is zoveel mogelijk vastgelegd binnen bouwvlakken. Aangesloten is bij de vigerende regeling.

Artikel 16. Golfbaan (GHS)

Ook de golfbanen zijn gelegen binnen de GHS. Ook binnen deze bestemming zijn de gronden mede bestemd voor behoud en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. Dit houdt in ieder geval in dat de op de golfbaan Welschap (kaart, blad 2) aanwezige waardevolle beplanting behouden dient te worden. Ter bescherming van de aanwezige waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 17. Jachthaven

Bij de jachthaven zijn horecavoorzieningen en detailhandel toegestaan, uitsluitend in ondergeschikte vorm en dienstbaar aan de recreatieve doeleinden. Ter beperking van de bebouwing is op de kaart een bouwvlak aangegeven.

Artikel 18. Volkstuinen

De regeling voor volkstuinen sluit aan bij de vigerende regelingen. Gebouwtjes ten dienste van de bestemming zijn in beperkte mate toegestaan.

Artikel 19. Woonwagenterrein

Ook de regeling voor woonwagenterreinen sluit aan bij de regeling in vigerende plannen. Op de kaart is het binnen een bestemmingsvlak maximaal toegestane aantal woonwagens aangegeven.

Artikel 20. Eco-boerderij

De bestemming betreft de eco-boerderij. Hier is extensief agrarische bedrijfsvoering toegestaan passend bij de biologische landbouw. Ook zijn de gronden bestemd voor educatieve doeleinden, die een relatie hebben met de landbouw. Als ondergeschikte nevenactiviteit is detailhandel toegestaan, zoals ijsverkoop.

Artikel 21. Begraafplaats/ crematorium

Dit artikel betreft de begraafplaatsen/ crematoria. Hoofdbebouwing is toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak. Daarbuiten zijn kleine ondersteunende gebouwen toegestaan.

Artikel 22. Opslag

De bestemming betreft een locatie voor slibopslag. De bedoeling is dat deze op termijn verdwijnt. In verband hiermee is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in "Bos en natuur".

Artikel 23. Waterwinbedrijf

Het betreft gronden binnen het grondwaterbeschermingsgebied, waar het bedrijf voor drinkwaterwinning is gevestigd. Het oprichten tot bedrijfsgebouwen is beperkt tot het op de kaart aangegeven bouwvlak.

Artikel 24. Rioolwaterzuiveringsinstallatie

In verband met de bescherming van de ecologische waarden van de Dommel, mogen bij de langs de Dommel gelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie binnen een afstand van 25 m tot die beek geen bouwwerken worden opgericht.

Artikel 25. Water

Binnen de bestemming vallen de grotere oppervlaktewateren, zoals het Beatrixkanaal en het Eindhovensch Kanaal, de Dommel en de Kleine Dommel. Het Beatrixkanaal en het Eindhovensch Kanaal zijn aangeduid als ecologische verbindingszone en als zodanig bestemd voor vaarwater voor scheep- en recreatievaart, alsmede voor behoud en ontwikkeling van de ecologische verbindingen. De Dommel en Kleine Dommel zijn aangeduid als beek en als zodanig mede bestemd voor behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden.

Artikel 26. Nutsvoorzieningen

Grotere nutsvoorzieningen zijn als zodanig bestemd. Het verdeelstation en gemaal zijn specifiek aangeduid, inclusief bestaande bedrijfswoningen.

Artikel 27. Verkeersdoeleinden

De bestemming betreft de wegen en bijbehorende bermen e.d. De bestemming is, in aansluiting op Duurzaam Veilig, onderverdeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen (GOW), erftoegangswegen 1 (ETW-1), erftoegangswegen 2 (ETW-2) en onverharde/ halfverharde wegen.

Artikel 28. Spoorwegdoeleinden

De bestemming betreft de binnen het plangebied voorkomende spoorwegen.

Artikel 29. Leidingen (dubbelbestemming)

Het betreft een dubbelbestemming voor de in het plangebied voorkomende stamriool-, water-, hoogspannings-, en hoge druk gasleidingen. Binnen de aangegeven zones is het oprichten van

bouwwerken ten behoeve van andere voor de gronden geldende bestemmingen gekoppeld aan een vrijstelling. Ook geldt een aanlegvergunningstelsel.

Artikel 30. Grondwaterbeschermingsgebied (dubbelbestemming)

Het betreft een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van de openbare drinkwatervoorziening.

Binnen de op de kaart aangegeven “beschermingszone” en “waterwingebied” is het oprichten van bebouwing ten behoeve van andere geldende bestemmingen aan een vrijstelling gekoppeld.

Artikel 31. Concreet overstromingsgebied (dubbelbestemming)

De bestaande inundatiegebieden zijn in deze bestemming direct mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water.

Artikel 32. Beschermingszone natte natuurparel (dubbelbestemming)

Dit betreft een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van de waterhuishouding in de zogenaamde natte natuurparels. Binnen de op kaart aangegeven “beschermingszone natte natuurparel”, dit betreft alle gronden gelegen binnen een afstand van 500 meter tot een natte natuurparel, is voor ingrepen die een effect hebben op de waterhuishouding een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Hoofdwatergangen

Verspreid door het gebied komen hoofdwatergangen voor. De gronden binnen een afstand van 4 meter uit de op de kaart aangegeven hoofdwatergangen zijn in de ter plaatse geldende bestemmingen bestemd voor het onderhoud van die watergang.

Archeologische en cultuurhistorische waarden

Verspreid door het plangebied zijn op de kaart archeologisch waardevolle gebieden en beeldbepalende panden en gemeentelijke en rijksmonumenten aangegeven. Deze aanduidingen komen binnen verschillende bestemmingen voor. In verband met deze aanduidingen zijn beschermende regelingen opgenomen, zoals een aanlegvergunningstelsel voor archeologische waarden. Ter bescherming van de monumenten is veelal de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om nadere eisen te stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing, in verband met de aanwezige monumenten.

Aanvullende bepalingen

In paragraaf III is een aantal aanvullende bepalingen opgenomen. Voor de binnen diverse bestemmingen voorkomende en als zodanig op de kaart aangegeven “beeldbepalende panden” is een sloopregeling opgenomen. Dit houdt in dat de gebouwen of delen hiervan niet gesloopt mogen worden zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Bij

de vergunningverlening wordt getoetst of de cultuurhistorische waarden van de panden niet onevenredig worden geschaad.

Ten behoeve van beekherstel en zoekgebieden voor waterberging zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Ten behoeve van beekherstel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de gronden die grenzen aan de bestemming “water”, nader aangeduid voor “beek”. De bestemming kan worden gewijzigd in “bos en natuur”.

Ten behoeve van zoekgebieden voor waterberging zijn de gronden die in het reconstructieplan zijn aangeduid als “voorlopig reserveringsgebied 2050”, op de kaart aangeduid voor “reserveringsgebied waterberging”. Dat wil zeggen dat op de kaart een begrenzing is aangegeven die deze gronden omvat. Voor de betreffende gronden geldt een wijzigingsbevoegdheid om de gronden mede te kunnen bestemmen voor waterberging.

Op basis van beleid van Rijkswaterstaat geldt een aantal bebouwingsvrije zones langs wegen.

Voorts is op de kaart in verband met industrielawaai een aantal 50 dB(A) contouren aangegeven. Binnen deze contouren mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden opgericht.

Ook geldt een aantal in artikel 38 geregelde belemmeringszones:

- veiligheidszone LPG:

In verband met het bij het benzinestation aanwezige vulpunt LPG geldt een veiligheidszone, waarbinnen niet zonder meer nieuwe woningen mogen worden opgericht.

- straalpad:

Op de kaart is een aantal straalpaden aangegeven. Een straalpad betreft een optisch vrij pad t.b.v. overdracht (o.a. van radiogolven) door de ether, waarbinnen geen obstakels boven de aangegeven hoogte mogen worden geplaatst.

- geluidszonering vliegveld Eindhoven:

In verband met het vliegveld Eindhoven zijn op de kaart zones aangegeven (KE contour), waarbinnen niet zonder meer nieuwe woningen en andere geluidgevoelige gebouwen mogen worden gebouwd.

- obstakelvrije zone (invliegfunnel en Inner Horizontal Conical Surface):

Deze bepaling geeft in verband met vliegverkeer bij vliegveld Eindhoven aan dat de op de kaart aangegeven hoogtes niet door bebouwing mogen worden overschreden.

- Instrument Landing System (ILS):

Deze bepaling geeft in verband met het landingssysteem van het vliegveld Eindhoven aan dat de op de kaart aangegeven hoogtes niet

door bebouwing mogen worden overschreden. Middels een vrijstellingsbepaling kan hier, na advies van het ministerie van Defensie van worden afgeweken.

- radarverstoringsgebied:

Deze bepaling geeft in verband met mogelijke verstoring van de radar van de vliegbasis Volkel aan dat de op de kaart aangegeven hoogtes niet door bebouwing mogen worden overschreden. Middels een vrijstellingsbepaling kan hier, na advies van het ministerie van Defensie van worden afgeweken.

7 HANDHAVING

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Met name de afgelopen jaren is te weinig aandacht uitgegaan naar handhaving van met het bestemmingsplan strijdige situaties. Gebrek aan menskracht en afstemming bij de uitoefening van toezichthoudende taken en verouderde bestemmingsplannen zijn als de voornaamste oorzaken hiervoor aan te wijzen.

Handhavingsbeleid

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop is onder meer door een voorlichtingsbijeenkomst bekendheid gegeven aan het plan. Daarnaast heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften behoren dan ook niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De gemeente heeft getracht om in haar buitengebied de regelgeving beperkt en eenvoudig te houden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie etc. Handhaving van gebruiks- en aanlegvoorschriften wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen

worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de plankaart weergegeven

4. Actief handhavingsbeleid.

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het buitengebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De gemeente heeft op de sector BWT menskracht ter beschikking die gestructureerd de gebieden controleren. Bij overtreding wordt handhavend opgetreden. Hierbij kan het handhavingsplan van de politie een ondersteunende rol spelen.

De gemeente Eindhoven heeft met betrekking tot niet aan het buitengebied gebonden functies, zoals niet-agrarische bedrijven, bijzondere doeleinden en recreatieve doeleinden onderzocht wat de aanwezige bebouwing is en hoe bepaalde activiteiten zijn ontstaan. Dit onderzoek biedt een goede basis voor een handhavingsnota en voor de handhaving van deze activiteiten.

8 INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 november 2002 ter inzage gelegen tot en met 18 december 2002. Op 27 november 2002 is een inspraakavond gehouden in het TD-gebouw. Gedurende de ter inzage termijn hebben ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen kunnen inspreken. Daarnaast is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse overleginstanties, conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

De inspraakreacties en reacties uit het artikel 10 BRO overleg zijn beantwoord in de nota van aanpassingen, die als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.

Vervolgens heeft het definitief ontwerpbestemmingsplan met ingang van 25 augustus 2005 tot en met 5 oktober 2005, gedurende 6 weken, voor een ieder ter visie gelegen.

De ingebrachte zienswijzen zijn beantwoord in de nota zienswijzen, die als afzonderlijke bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd.