



gemeente Eindhoven

Dienst Stadsontwikkeling

Afdeling Bestemmingsplanontwikkeling

TER INZAGE

Vastgesteld door de Raad

d.d. 1-2-1999

Raadsbijlage nr. 17 1999

Gemeenteraad nr. 19

Goedgekeurd door Ged. St. O. Rust dd. 11-12-2000

d.d. 21-9-1999

G. nr. 604954

dd: 21-9-'98 t/m 18-10-'98

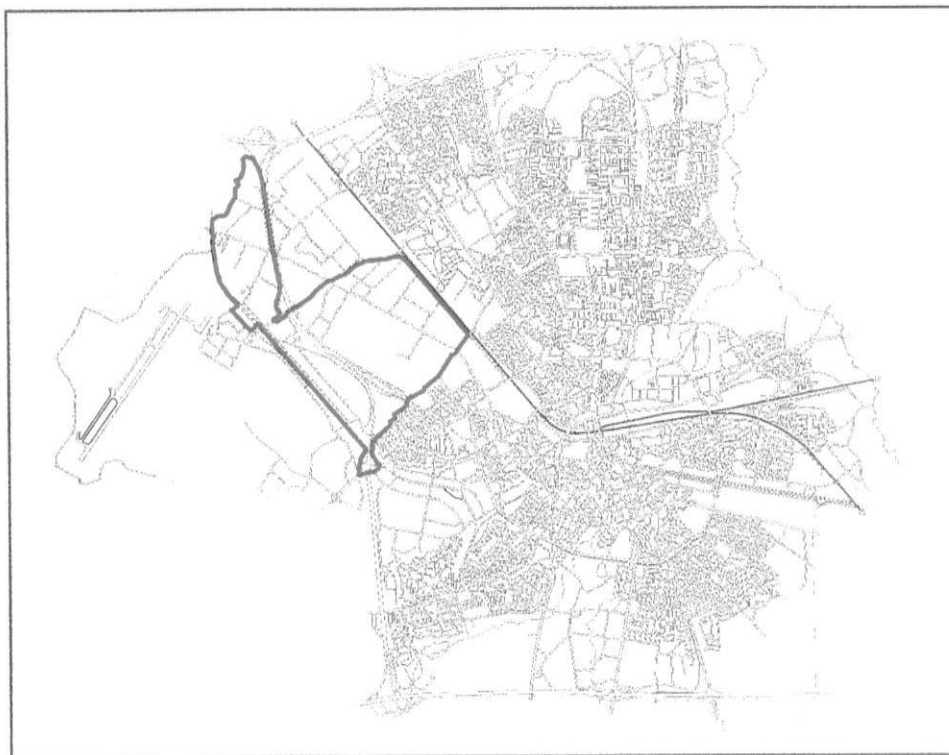
1-3-'99 t/m 28-3-'99

1-11-'99 t/m 12-12-'99

m.i.v. 28-2-2000

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Strijp 1998

Toelichting en voorschriften



27-08-1998

26-11-1998

DIENT STADSONTWIKKELING
Archief Bestemmingsplanontwikkeling

I N H O U D S O P G A V E

	Blz.:
<i>Toelichting</i>	3
I Algemeen	5
II Geldende bestemmingsplannen	6
III Uitgangspunten voor het plan	6
IV De huidige ruimtelijke opbouw	8
V Beschrijving van het plan	10
VI Verkeer	12
VII Geluidscontouren Welschap	12
VIII Waterhuishouding	13
IX Bebouwing	19
X Juridische vormgeving	19
XI Wet geluidhinder	21
XII Economische uitvoerbaarheid	21
XIII Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985	21
XIV Inspraak	32
 <i>Voorschriften</i>	 33
Art. 1 Begrippen en wijze van en meten	35
Art. 2 Beschrijvingen in hoofdlijnen	40
Art. 3 Agrarisch gebied met landschappelijke waarde	41
Art. 4 Multifunctioneel bosgebied	45
Art. 5 Natuurgebied	47
Art. 6 Landgoed	50
Art. 7 Groengebied met recreatieve betekenis, tevens gedeeltelijk ecologische vebindingszone	53
Art. 8 Sportpark	56
Art. 9 Groenvoorziening	56
Art. 10 Volkstuinen	57
Art. 11 Park I	58
Art. 12 Park II	58
Art. 13 Militaire doeleinden	59
Art. 14 Bijzondere doeleinden I (vm. camping)	60
Art. 15 Bijzondere doeleinden II (vm. Beatrixkamp)	61
Art. 16 Bijzondere doeleinden III (Lichtstraat)	61
Art. 17 Bijzondere doeleinden IV (werkplaats)	62

		Blz.:
Art. 18	Jachthaven	63
Art. 19	Industrie	63
Art. 20	Waterwingebied met landschappelijke en natuurlijke waarde	64
Art. 21	Waterwingebied, tevens golfbaan	66
Art. 22	Water, tevens ecologische verbindingzone	67
Art. 23	Wonen I	69
Art. 24	Wonen II	71
Art. 25	Horeca I (Novotel)	72
Art. 26	Horeca II (zalencentrum)	73
Art. 26a	Golfbaan	74
Art. 27	Openbare weg	74
Art. 28	Bebouwingsgrenzen	76
Art. 29	Dubbeltelbepaling	76
Art. 30	Algemene vrijstellingsbepaling	76
Art. 31	Strafbepaling	77
Art. 32	Overgangsbepaling	78
Art. 33	Slotbepaling	78

TOELICHTING OP HET BESTEMMINGSPLAN

LANDELIJK GEBIED STRIJP 1998

(tekening nr. 66457)

Bijlagen:

Ontwerpinrichtingsplan, tekening nr. 52387

I ALGEMEEN

Het landelijk gebied Strijp is gelegen aan de noordwestrand van Eindhoven. Het betreft een belangrijk structureel groengebied met een ecologische, recreatieve en beeldbepalende betekenis voor Eindhoven.

Voorop gesteld zij dat dit bestemmingsplan ontworpen is aan de hand van veelal verouderde gegevens. Op redelijk korte termijn komen nieuwe en geactualiseerde gegevens beschikbaar aan de hand waarvan een nieuw bestemmingsplan zal worden ontworpen. Omdat bepaalde onderdelen in dit gebied geen planologisch-juridische bescherming genieten, wordt dit plan toch in procedure gebracht.

Het bestemmingsplan voor dit gebied wordt globaal begrensd aan de oostzijde door de Poot van Metz, Anthony Fokkerweg en de spoorlijn Eindhoven-Boxtel, aan de zuidzijde door de woonbebouwing in Strijp, aan de westzijde door de gronden en bebouwing direct grenzend aan de westoever van het Beatrixkanaal en voor het overige aan de westzijde en de noordzijde door de gemeentegrens tot aan het gebied van het bestemmingsplan Goederendistributiecentrum Acht.

Bij de bepaling van de begrenzing is uitgangspunt geweest dat niet meegenomen worden de industriegebieden De Rijtacker en Goederendistributiecentrum Acht en de gebieden waar nog niet vaststaande ontwikkelingen te verwachten zijn zoals het overgangsgebied tussen Eindhoven en Veldhoven. Te gelegener tijd zullen die ontwikkelingen bij de herziening van de voor die gebieden geldende bestemmingsplannen worden vastgelegd. In een eerder ontwerp, dat in de inspraak is geweest en aan de Provinciale Planologische Commissie is voorgelegd, waren de Postkoetsweg (voor een deel) en de Tilburgseweg ten noorden van de Anthony Fokkerweg alsmede de gronden tussen de Oirschotsedijk, Anthony Fokkerweg en Tilburgseweg eveneens in het plan opgenomen. Deze zijn later in het bestemmingsplan Goederendistributiecentrum Acht opgenomen.

Omdat dit gebied aldus een op zichzelf staand gebied is, is er ook weinig reden om het gehele buitengebied - dat in Eindhoven overigens uit slechts enige fragmenten bestaat - in één plan te vervatten. Er is derhalve gekozen voor afzonderlijke bestemmingsplanherzieningen. Ook het thans geldende bestemmingsplan heeft slechts op dit gebied betrekking.

Overigens zijn wat dit gebied betreft enige ontwikkelingen te verwachten ten aanzien waarvan evenwel nog onvoldoende zekerheid bestaat om die mee te nemen. Te denken valt b.v. aan de uitbreiding van het aantal rijstroken van de Tilburgseweg (Tangentenstudie), het bouwen op "buitenplaatsen", de

mogelijkheden voor een bedrijventerrein en de mogelijkheden voor andere functies in het gebied. In dit kader valt te denken aan een andere functie voor de Constant Rebecque kazerne. Overwogen is nog om door middel van wijzigingsbevoegdheden bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken, maar de thans bekende randvoorwaarden zijn nog te onbepaald om ze als "objectief begrensd" te kunnen aanmerken; de jurisprudentie vereist dit echter.

De Constant Rebecquekazerne is tijdelijk in gebruik voor de opvang van asielzoekers maar omtrent de definitieve bestemming is nog geen besluit genomen en voorshands wordt de bestemming "militaire doeleinden" voor dit terrein dan ook gehandhaafd.

II GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor de in dit bestemmingsplan liggende gronden gelden thans in hoofdzaak de bestemmingsplannen Landelijk Gebied Strijp, Natuurgebieden en Welschap A. Voor een beperkt gedeelte (o.a. de oevers van het Beatrixkanaal) is thans geen bestemmingsplan van kracht omdat Gedeputeerde Staten daaraan goedkeuring onthielden. Voor het terrein ten noorden van de Elburglaan is nog nooit een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Recentelijk zijn voor dit gebied de volgende bestemmingsplannen van kracht geworden:

- VII Landelijk Gebied Strijp (lichtstraat Philips);
- reconstructie Poot van Metz/Noord Brabantlaan;
- X Landelijk Gebied Strijp (O.C. Beatrixoord + zalencentrum Valkenhorst).

Deze zijn onveranderd in dit plan opgenomen. Aan het door de raad vastgestelde bestemmingsplan VIII Landelijk Gebied Strijp (voor het golfterrein en het waterwingebied) hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden. De Kroon heeft inmiddels uitspraak gedaan. Deze uitspraak is eveneens in het plan verwerkt.

III UITGANGSPUNTEN VOOR HET PLAN

In het streekplan is ten aanzien van dit gebied opgenomen:

1. een ecologische verbindingszone langs het Beatrixkanaal en het water zelf;
2. een natuurkerngebied in de noordoost hoek van het plangebied nabij de rijksweg;
3. multifunctioneel bos tussen a) Tilburgseweg en spoorlijn, globaal ter hoogte van de Wielewaal;

- b) Tilburgseweg en Beatrixkanaal direct
ten noorden van de Anthony
Fokkerweg;

4. een waterwingebied nabij de Welschapsedijk.

De ecologische verbindingzone van het Beatrixkanaal en zijn oevers is zowel via de bestemmingsaanduiding als via voorschriften (artikelen 7 en 22) in het plan verwerkt. Gelet op de reeds aanwezige voet- en fietspaden is de regeling op dit punt aangepast.

Een deel van het natuurkerngebied heeft de bestemming "bos" omdat hier (compensatie)bos is aangelegd dat mede dient als buffer rond het sloofterrein aan de Nieuwe Achtse Heide.

Aangezien de aanwezige bossen alle binnen de terminologie van multifunctioneel bosgebied kunnen worden gerangschikt, is die bestemming ook aan alle bossen gegeven.

In relatie tot de directe omgeving kan het gebied gekarakteriseerd worden als een belangrijke schakel in de ecologische verbinding tussen het buitengebied en het stadsgebied. Voorts vormt het gebied een schakel in doorgaande recreatieve verbindingen tussen de stadsdelen Woensel en Strijp enerzijds en de kanalen (Beatrixkanaal en Wilhelminakanaal) en het stadsregionaal uitloopgebied Oirschotse Heide anderzijds. Het zuidelijk deel wordt bovendien gezien als een stadspark met verblijfswaarde (sportterreinen en kanaaloevers, fiets- en wandelgelegenheid, hengelsport en recreatievaren). Recreatief gezien zijn van groot belang het kanaal en de daarlangs gelegen routes, de Oirschotsedijk en de Mispelhoefstraat.

In het uitwerkingsplan Stadsregio Eindhoven/Helmond is het gebied, of delen daarvan, aangewezen als landelijk gebied, ontwikkeling samenhang landelijk gebied en regionaal natuurontwikkelingsgebied en voor zover het geen particuliere gronden betreft tevens voor recreatief medegebruik. Een en ander is mede ter uitwerking van de in het Structuurschema Groene Ruimte opgenomen ruimtelijke hoofddoelstelling ten aanzien van zowel de algemene natuurwaarden als de recreatief-toeristische basisstructuur.

Een en ander resulteert in twee stads(deel) parken, grenzend aan het landgoed de Wielewaal.

Er is een veelsoortigheid van recreatiemogelijkheden zoals fietspaden, hengelsportvoorzieningen, kanomogelijkheden, oeverrecreatie, vaarmogelijkheden, wandelparken en ruitersporen maar ook een jachthaven en een golfbaan. Voorts zijn volkstuinen opgenomen hoewel de behoefte daaraan tanende is.

Nadrukkelijk wordt nog eens gewezen op het grote belang van de recreatieve fietsverbindingen en met name op de hoofdroutes, aangegeven op kaart

nummer 52387 alsook op het grote recreatieve en landschappelijke belang van de Oirschotsedijk. De Oirschotsedijk is namelijk behalve een van de fraaiste wegen in Eindhoven tevens de uitvalsweg naar het stadsuitloopgebied Oirschotse Heide.

In dit gebied is - naar wordt aangenomen - niet of nauwelijks sprake van volwaardige agrarische bedrijven. Dit behoeft evenwel niet te betekenen, dat de bestaande agrarische bedrijvigheid niet zou kunnen worden voortgezet. Ook omschakeling van bedrijven behoeft niet te worden uitgesloten. Gelet op de belangen van landschap en ecologie is het echter overwegend bezwaarlijk deze omschakeling te laten plaatsvinden in de richting van intensieve veehouderijbedrijven, welke thans overigens ook niet voorkomen. Evenmin is het echter reëel bij omschakeling van bedrijven en eventuele daarvoor benodigde bouwactiviteiten het volwaardigheids criterium te hanteren. Gelet op het bovenstaande kan volstaan worden met bouwblokken van een beperkte omvang.

Voor de stad is een dergelijk gebied van onschatbare waarde zowel uit landschaps-ecologisch als uit recreatief oogpunt. Het behoud van deze waarden staat dan ook voorop. Gedetailleerde ecologische inventarisaties van recente datum zijn niet voorhanden voor het gehele gebied.

Het op tekening nr. 52387 opgenomen inrichtingsplan geldt als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het daarop aangegeven gebied. Die tekening is uitsluitend van toelichtende aard en heeft geen juridische betekenis. Zoals hiervoor reeds vermeld, is het plangebied beperkter. Op voorhand zijn evenwel onvoldoende financiële middelen voorhanden om het gewenste effect nu reeds te realiseren. Vandaar dat voor het leeuwendeel de bestaande situatie als bestemming is opgenomen. Veranderingen richting de gewenste bestemming kunnen binnen deze bestemming worden gerealiseerd dan wel na herziening of wijziging van het plan.

In ontwikkeling is thans een Groenbeleidsplan dat het beleidskader zal bevatten voor de groenstructuur van de gemeente.

IV DE HUIDIGE RUIMTELIJKE OPBOUW

Eeuwenlang heeft het gebied in hoofdzaak bestaan uit uitgestrekte heidevelden met vennen, kleine half natuurlijke bosjes en stuifduinen. Deze heide werd door de boeren van de aangrenzende dorpen benut voor hun agrarische bedrijfsvoering (schapen, plaggen, maaisel enz.).

Slechts nabij de dorpen en gehuchten, zoals Zeelst, Strijp, Den Hurk, Sliffert, Acht enz., en bij enkele in het gebied verspreid liggende oude hoeven Den Hurk, Mispelhoef, Tegenbosch en Welschap kwamen akkers voor.

Vanaf omstreeks 1800 is dit gebied geheel ontgonnen. Aanvankelijk door middel van heidebebossingen en veel kleine particuliere landbouwontginningen en na invoering van de kunstmest (rond 1900) op grotere schaal ten behoeve van de landbouw. Omstreeks 1920 was reeds veel van de heide ontgonnen en had het gebied een agrarisch landelijk karakter. In de laatste halve eeuw is het gebied vervolgens zeer sterk gewijzigd onder invloed van de stad. In de jaren '30 voerde onder andere de gemeente Eindhoven grotere ontginningen in het gebied uit en stichtte er een aantal gemeenteboerderijen, die werden verpacht. In de dertiger jaren werd ook het Beatrixkanaal gegraven, wat een zeer grote ingreep betekende in de landschappelijke structuur van het gebied. In de jaren '60 en '70 werden de rijkswegen in het gebied aangelegd. Dit versneed het oude landschapspatroon nog verder op grootschalige wijze.

Het grootste deel van het onderzoeksgebied ligt ingeklemd tussen de bovengenoemde nieuwe structuurlijnen. Het gebied is hierdoor enigszins van de omgeving geïsoleerd. Toch doet de invloed van de nabij gelegen stad zich steeds sterker in het gebied gelden. Dit komt tot uiting in de industrievestigingen direct buiten het gebied en het optreden van allerlei stadsrandverschijnselen in het gebied, waaronder een toenemend verkeer en een steeds groter wordende recreatieve druk vanuit de stad. De recreatiebehoefte manifesteert zich hoofdzakelijk in het zuidelijk gebiedsdeel dicht bij de stad, op en langs het kanaal (oostelijke oever) en in het middengebied nabij de Landsard.

Het gaat daarbij om varen, vissen, wandelen, fietsen, paardrijden en autorijden, maar ook om sportvelden en volkstuinten. Behalve het water en de waterkant zoeken vele recreanten de landschappelijk fraaiste delen op; deze delen zijn echter juist ook ecologisch het belangrijkste.

Oude landschapsstructuren of -elementen zijn vaak niet alleen fraai, maar verhogen meestal ook de ecologische waarden van een gebied, omdat ze bijzondere milieufactoren inhouden. Het gebied heeft een fraai gevarieerd landschap en een gevarieerde waardevolle begroeiing. Er komen onder meer een vochtige heide en een droge heide voor, vochtig grasland en bouwland, loofbos en naaldbos, een kanaal (met taluds en steile wanden) en een beek, een snavelzegge-vegetatie en enkele interessante vennetjes.

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 en in de trektijd wordt de Ekkersrijt door diverse vrij zeldzame soorten gevolgd. Speciale vermelding verdient voorts het vennetje (paddenpoel) vanwege het voorkomen van diverse amfibieën (alpenwatersalamander, kleine watersalamander, groene en bruine kikker) en libellensoorten.

Zonder twijfel is de kanaalzone het oecologisch meest waardevolle deel van het gebied. De beide lage oevers genieten bekendheid om hun botanische rijkdom en ook vanwege de fauna.

Als gevolg van

- 1) steile hellingen onder verschillende exposities ten opzichte van de zon;
- 2) de variatie in lemigheid van de bovengrond;
- 3) de wisselende grondwatersituatie (o.a. kwel)

is ter plaatse van de struwelen en open ruimten langs het kanaal wel een bijzondere flora ontstaan. Voor het overige zijn de oevers bebost met in hoofdzaak populieren.

Verrassend is, dat de oecologisch waardevolle begroeiing zich in de korte periode van ca. 40 jaar reeds zo heeft kunnen ontwikkelen. Dat dit relatief jonge oecosysteem reeds nu zo waardevol is, vindt zijn oorzaak in de hier voorkomende, wel zeer bijzondere milieu-omstandigheden.

Met name in de binnenbocht van het Beatrixkanaal, ongeveer in het centrum van het gebied, heeft dit een botanisch en faunistisch grote rijkdom tot gevolg gehad."

V BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Globaal genomen kan het gebied worden verdeeld in 2 delen, namelijk ten oosten en ten westen van de rijksweg A2. Ten aanzien van deze specifieke gebieden is het volgende op te merken.

A. Westzijde A2 (kanaalzone)

De recreatieve functie van het kanaal en zijn oevers kunnen een bedreiging vormen voor de aanwezige natuurwaarden aldaar. Het behoud van de natuurlijke betekenis is in de voorschriften echter vooropgesteld zodat bij de toepassing van de (bijv. aanleg) voorschriften van het bestemmingsplan deze als uitgangspunt wordt genomen.

De voormalige stadscamping is in verband met geluidoverlast vanwege Welschap naar elders verplaatst. In het voormalig Beatrixkamp (militaire doeleinden) is zoals gesteld, thans een onderzoek- en opvangcentrum voor asielzoekers gehuisvest.

In het zuidelijk gedeelte, direct tegen de Poot van Metz, ligt het pand Welschapsedijk 160 dat thans met omliggende grond voor agrarische doeleinden in gebruik is. Wanneer te zijner tijd de verbreding van de Poot van Metz aan de orde is, zal het pand als woning niet meer gebruikt mogen worden als gevolg van een te hoge geluidbelasting. Alsdan zal de pacht niet

meer verlengd worden en zal worden omgezien naar een andere gebruiker in de recreatieve sfeer. Gedacht kan worden bijv. aan een manege, midgetgolf en/of fietsenverhuur. Aangezien deze ontwikkeling zich binnen de planperiode zal voltrekken, is de bestemming daarmee reeds in overeenstemming gebracht.

Ook het golfterrein en het waterwingebied, zoals die waren opgenomen in het bestemmingsplan VIII Landelijk Gebied Strijp, zijn hier met een aangepaste juridische regeling opgenomen.

B. Oostzijde van de A2

Direct in het oog springend in dit gedeelte zijn het landgoed De Wielewaal en de 2 daaraan grenzende parken (Philips van Lenneppark en Philips de Jong Wandelpark). Voor het overige zijn de gronden in hoofdzaak bestemd voor agrarische doeleinden, bos, sportpark en voor militaire doeleinden. Daarenboven is het landgoed De Wielewaal bestemd als "Landgoed" omdat deze benaming bij het gebruik beter aansluit dan de bestemming "Natuurgebied". Aangezien het hier een particulier bezit betreft in de vorm van een afgebakend terrein zijn weinig gegevens bekend over de aanwezige natuurwaarden. Dat niet geringe natuurwaarden aanwezig zijn staat echter buiten kijf. Zo is hier sprake van een prachtig loofbos voornamelijk bestaande uit eik en beuk. Daarnaast zijn ook vele andere loof- en naaldboutsoorten aangeplant. Vanwege de bodemgesteldheid, de gevarieerde begroeiing en de geringe betreding is de grond zeer geschikt voor paddestoelen. Meer dan 150 soorten zijn van dit gebied bekend. Daarenboven is het landgoed een zeer waardevolle vogelbiotoop, vooral voor wat betreft zangvogels.

De bebouwingsmogelijkheden op het landgoed De Wielewaal zijn in overeenstemming met het thans geldende bestemmingsplan Natuurgebieden, zoals dit ter tegemoetkoming aan eerder met de heer ir. F.Philips gemaakte afspraken door de gemeenteraad is gewijzigd op 7 september 1981. Bij Koninklijk Besluit van 10 april 1986, no. 58 werd deze wijziging goedgekeurd. Behalve het landhuis De Wielewaal met dienstwoning zijn op dit moment reeds 7 andere woningen op het landgoed aanwezig. Ten opzichte van het bestemmingsplan Natuurgebieden is het landgoed aan de zuidzijde nabij de Elburglaan overeenkomstig de huidige eigendomssituatie uitgebreid met een voor agrarische doeleinden in gebruik zijnde perceel. Binnen deze toevoeging is eveneens ter tegemoetkoming aan eerder door burgemeester en wethouders gedane schriftelijke toezegging de mogelijkheid voor de bouw van twee woningen opgenomen.

VI VERKEER

Verkeerstechnisch zijn de A2 en de Anthony Fokkerweg de belangrijkste wegen nabij dit gebied (ze vallen juist buiten dit plan). Dat dit uit een oogpunt van ecologie en recreatie kwaliteitsverlies oplevert is evident. Vandaar dat in de rest van het gebied wordt gestreefd naar zoveel mogelijk rust zonder de recreatieve betekenis van het gebied geweld aan te doen. In dit verband wordt gedacht aan:

- de aanleg van meer fietspaden en te streven naar een vrijliggende fietspadenstructuur;
- de bouw van een eenvoudige brug over het Beatrixkanaal (voor fietsers en voetgangers) in de richting van de doorgaande fietsroute naar Veldhoven; deze brug is inmiddels gerealiseerd;
- de Oirschotsedijk niet te verzwaken, maar het autoverkeer daar te beperken;
- een deel van de Welschapsedijk te onttrekken aan het autoverkeer;
- zo mogelijk ook een deel van de Vensedijk te onttrekken aan het autoverkeer;
- afscherming van de visuele onrust door het aanbrengen van beplantingen en bevordering van kleinschaligheid.

De Poot van Metz/Tilburgseweg (A2) vormt de meest doelmatige verbinding tussen het noorden, het westen en het zuiden van Eindhoven. Om het verkeer op deze weg op een goede wijze te kunnen verwerken acht het Rijk voorshands een verbreding van deze weg tot 2 x 3 rijstroken noodzakelijk. De westelijk van Eindhoven in het kader van het Sleutelproject Westcorridor voorziene ontwikkelingen, met name de ontwikkeling van een nieuw woongebied met ca. 6.000 woningen en ca. 80 ha bedrijfsterrein nabij Eindhoven Airport in gebied Meerhoven en de ontwikkeling van het Goederendistributiecentrum Acht, maken extra infrastructuur ter ontsluiting noodzakelijk. In dit verband wordt in de Eindrapportage Sleutelproject Westcorridor een verdubbeling van het aantal rijstroken van de Anthony Fokkerweg noodzakelijk geacht. In het kader van Rail 21 zal de in het plan gelegen spoorlijn moeten worden verbreed. Daarvoor is inmiddels het bestemmingsplan Reconstructie spoorbaan Anthony Fokkerweg-Centraal Station vastgesteld. De begrenzing van dit plan is daarop aangepast.

VII GELUIDSCONTOUREN WELSCHAP

In het kader van de Luchtvaartwet wordt de zonering van de luchtbasis Welschap vastgesteld. Die zonering wordt uitgedrukt in gebieden waarbinnen

de geluidbelasting maximaal een bepaald aantal "kosteneenheden" (KE) bedraagt. Die geluidbelasting kan variëren van 35 tot 65 KE. Op de kaart zijn de gebiedscontouren aangegeven hoewel de zonering formeel nog niet is vastgesteld.

Woningen mogen slechts gebouwd worden op gronden met een belasting van ten hoogste 35 KE en daarboven slechts met instemming van de Minister van VROM. Op gronden met een geluidbelasting van meer dan 65 KE is wonen verboden. Bestaand gebruik mag worden voortgezet. Vooruitlopend op de formele zonering is een en ander al door het ministerie van Defensie met betrokkenen geregeld. Met het leggen van de bestemmingen is daarmee eveneens rekening gehouden.

VIII WATERHUISHOUDING

A. Algemeen

In de loop der eeuwen zijn in het plangebied een aantal bodemtypen ontstaan. Binnen deze typen kunnen plaatselijke bodemverschillen aanwezig zijn. Deze verschillen hangen samen met verschillen in moedermateriaal (zand, leem), de hydrologie (grondwatertrappen V, VI en VII) en grondgebruik. In hoofdzaak kunnen een drietal bodemsoorten worden onderscheiden, te weten leemgronden (Brabantse leem), dikke eerdgronden en podzolgronden.

Ongeveer 75 à 80% van het Landelijk gebied Strijp bestaat uit een lemige eerdgrond, welke zich kenmerkt als een leek-woudeerdgrond met zandige leem; ca. 5 à 10% een vaaggrond; een poldervaaggrond met zandige leem. In het algemeen is het leemgehalte van deze bodems 50 tot 60%. Dit gehalte neemt op een diepte van ca. 70-100 cm beneden maaiveld af en gaat dan vaak over in sterk lemig of zwak lemig fijn zand.

Voorts bestaat ca. 5 à 10% van het gebied uit podzolgrond (voormalige oude heidegronden), welke voorkomt nabij het Beatrixkanaal ter hoogte van het drinkwaterwinbedrijf. Deze grond kenmerkt zich als een veldpodzol met leemarm tot zwak lemig fijn zand, waar zich tussen de 40-120 cm beneden maaiveld oude kleilagen bevinden.

B. De geohydrologische opbouw

In de diepere ondergrond (50-300 meter onder maaiveld) van de Centrale Slenk bevinden zich een groot aantal door water afgezette lagen. Deze lagen uit de Midden en Vroeg Pleistocene, Pliocene en Miocene tijd zijn belangrijk voor de daarin aanwezige waterpakketten. Ze vormen binnen de

Centrale Slenk de waterscheidende en watervoerende pakketten onder de deklaag.

Deze hoofdlagen zijn afwisselend opgebouwd uit lagen van grind, klei, grove en fijne zanden en mariene lagen (schelpen, door de zee afgezet).

Het zal duidelijk zijn dat binnen deze pakketten goed en slecht doorlatende lagen aanwezig zijn.

Door het waterwinbedrijf in Eindhoven wordt uit deze watervoerende pakketten water gewonnen voor de drinkwatervoorziening (concessies).

Ook de industrie en de landbouw onttrekken grondwater.

Het eerste watervoerende pakket (Formatie van Sterksel en Veghel, lage kalkgehaltes) en de maaiveld-bodemlaag (deklaag van 0-28 meter diep, Nuenengroep) zijn van belang voor de biotische ontwikkeling van het gebied. Deze deklaag is echter slecht waterdoorlatend.

C. Grondwatersystemen

Het grondwater is afhankelijk van vooral de aanvoer vanuit de lucht (hemelwater). Per jaar valt er in onze regio gemiddeld zo'n 760 millimeter. In het Landelijk Gebied Strijp vinden we drie Grondwatertrappen, namelijk V, VI en VII. De gemiddeld hoogste grondwaterstanden (GHG) in centimeters beneden maaiveld zijn achtereenvolgens minder dan 40 cm, 40-80 cm en meer dan 80 cm. De gemiddeld laagste grondwaterstanden (GLG) in centimeters beneden maaiveld zijn minder dan 120 cm tot meer dan 160 cm. Een gemiddeld verschil van winter en zomerstand van ongeveer 73 cm. De regionale natuurlijke grondwaterstroming stroomt in het Midden-Brabantse dekzandruggen-systeem hoofdzakelijk af in noordelijke en oostelijke richting.

Afhankelijk van de diepte tot waar het grondwater doordringt kunnen een viertal systemen worden onderscheiden: het supra-regionale, het regionale, het subregionale en het lokale systeem.

In dit kader zijn relevant het subregionale en het lokale systeem.

Dit zijn systemen van lagere orde en voeden voornamelijk het eerste en tweede watervoerende pakket (tot ca. 150 meter diep).

Twee subregionale systemen worden onderscheiden: het Best-systeem en het Schijndel/Mierlo-systeem. Het Best-systeem is een belangrijk inzijsgebied. Hierin liggen de inzijsgebieden de Oirschotse Heide en de Nieuwe Heide. Kleinere inzijsgebieden zijn er nabij het ziekenhuis De Grote Beek, het landgoed De Wielewaal, het noordoostelijk deel van Veldhoven met het zuidelijk deel van het Beatrixkanaal.

Kwel uit diepere lagen treedt op in het Dommeldal, het Veldersbos, de Mortelen en de Scheeken, ook in het 'dal' van de Ekkersrijt en de Groote Beek

in Aanshot. Dit kwelwater is soms zacht, soms hard (kalkarm, kalkrijk). De regionale systemen hebben veel invloed in de deklaag en het eerste watervoerende pakket. Het gaat hier vaak om geïsoleerde infiltratiegebieden. Aan de randen van deze inrijgebieden, vaak overgangen naar het beekdal, komt de kwel weer aan de oppervlakte maar is dan meestal slecht van samenstelling door allerlei menselijke invloeden (landbouw, bewoning). Deze overgangen (gradiënten) zijn voor biotische ontwikkeling erg interessant.

Er zijn vele factoren van invloed op de grondwaterstromingen. Genoemd worden: de geohydrologische opbouw, de topografie van het gebied, het oppervlaktewater, het jaargetijde, de grondwateronttrekkingen, kunstwerken en bebouwing.

Volgens het Waterhuishoudingsplan (provincie Noord-Brabant 1991-1995) werd er in 1987 totaal 372 miljoen m³ grondwater onttrokken. Volgens dit plan veroorzaakt dat op regionale schaal een verlaging van 5 tot 30 cm. Verder kunnen in de zandgebieden verlagingen optreden van wel 35 cm (onttrekking landbouw, waterwinbedrijven, bronbemalingen en industrie). Het waterwinbedrijf Welschap heeft een concessie voor 5 miljoen m³ grondwater per jaar, afkomstig uit 10 pompputten. Er wordt water gewonnen uit het 2e, 3e, 4e en 5e pakket. Als gevolg van alle wateronttrekkingen ontstaat het verschijnsel verdroging. Tevens worden de kwelsituaties sterk gewijzigd, waardoor de oppervlakkige kwel het meest verandert. Dit is een landelijk probleem. Door de provincie worden maatregelen genomen om deze verdroging tegen te gaan (overlegplatform verdroging). Verder wordt de kwaliteit van het grondwater enorm beïnvloed door de uitspoeling (landbouw) en de aanvoer van verzuurd hemelwater. Als gevolg hierop veranderen de biotische systemen, o.a. de heide vergrast, de voedselarme wateren worden voedselrijk en vele wateren verzuren.

D. Huidige waterhuishouding

Vanwege de aanwezigheid van vele ondoorlatende lagen (Brabantse leem) in de ondergrond en aan de oppervlakte is het Landelijk gebied Strijp vroeger een vochtig en plaatselijk zeer nat gebied geweest (natte heidegebieden en moerasbossen).

Toen het Beatrixkanaal in de jaren dertig werd gegraven, ongeveer 6 à 7 meter beneden maaiveld, veranderde het hydrologisch systeem in de omgeving grondig.

Het blijkt uit gegevens van IWACO, dat het Beatrixkanaal een drainerende invloed heeft op de omgeving. Voorts is het vliegveld Welschap gedraineerd.

Het grondwater is ook hierdoor dieper komen te liggen. Ook de latere wateronttrekkingen van de waterwinbedrijven en de beregening in de landbouw zijn van invloed op de grondwaterspiegel. Als gevolg van de diepe insnijding in het gebied wordt aan beide zijden van het Beatrixkanaal in de taluds uitstromend kwelwater aangetroffen. Dit heeft weer gevolgen voor het natuurlijk milieu. De kanalen in Noord-Brabant bezitten een eigen oppervlaktewaterstelsel, dat min of meer op peil wordt gehouden via waterinlaat van de Amer en de Maas.

Onlangs hebben de provincies Noord-Brabant en Limburg besloten om meer water via de Maas naar de Brabantse en Limburgse kanalen te laten stromen (uitbreiding tot 1996 van 4,5 m³ tot 16,5 m³ per seconde).

Dit zijn al enkele duidelijke maatregelen om de verdroging enigszins tegen te gaan.

De beken Ekkersrijt, Groote Beek, Strijpse Loop en Uilsche Heilooop zorgen ervoor dat het gebied verder wordt afgewaterd.

Deze beken stromen af in noordoostelijke richting. De Ekkersrijt en de Groote Beek hebben weinig natuurlijke morfologie en stroming. De basisafvoer is laag. De zijtakken vertonen weinig natuurlijke kenmerken en vallen in de zomer droog (Uit: Ontwerp Waterbeheersplan, Waterschap De Dommel).

Ter ontlasting van de Dommel in de stad, kan een deel van het af te voeren water via het Afwateringskanaal en het Beatrixkanaal naar het Wilhelminakanaal worden geleid.

Er liggen in het gebied veel sloten. Opvallend is dat ze diep in de bodem zijn uitgegraven, tot ca. 1.80 m beneden het maaiveld.

De grondwaterstromen welke min of meer aan de oppervlakte stromen lopen af in meer noordwestelijke en zuidoostelijke richting. In deze stromingen bevinden zich de uitspoelingsstoffen van het oppervlaktewater (hemelwater, bestrijdingsmiddelen, meststoffen en zware metalen).

De leemlaag dicht aan de oppervlakte bevindt zich ongeveer op een diepte van twee meter (schijngrondwaterspiegel); deze stagneert het water in de bovenste bodemlagen, waardoor de grond 'dicht slaat' of er water blijft staan. Daarom komen we in het gebied vanouds een aantal lage plekken en zelfs vennen (oude heidevennen) voor (deels regenwatervennen, deels gevoed door afstroming op eerste leemlaag), o.a. de Philips de Jongh Wandelparkpoel, enkele vennen op het landgoed De Wielewaal en de 'Campingpoel' in Landelijk gebied Strijp.

Verder vinden we in het gebied en in de omgeving daarvan een aantal in de loop der tijden gegraven plassen en poelen (plassen aan de Ploegstraat, recreatieplas Aquabest, een aantal ondiepere wateren op de golfbaan Welschap). In de toekomst komt er een waterpartij in het plan Meerhoven bij. Vooral de grote en diepe ontgroningen (zandwinplassen) hebben

ongetwijfeld ook invloed op de plaatselijke waterhuishouding.

Invloeden op de waterkwaliteit worden bepaald door de droge depositie (het bezinken van stofdeeltjes in de waterdruppel) en de natte depositie (invloeden van stoffen in het hemelwater). Vooral emissies van stoffen uit het Ruhrgebied en ammoniak uit de gebieden in Oost-Brabant (de intensieve veehouderij, vermesting, industrie, stedelijke gebieden) hebben zeker grote invloed.

Als gevolg van al deze verontreinigingen worden bodem en water steeds zuurder (nitrificatie van ammonium in de bodem).

Kortom, het pakket van 0-10 meter beneden maaiveld is het antropogeen beïnvloede grondwatergebied dat een grote invloed heeft op het biologische milieu en zijn ecosystemen.

Uit diverse gegevens van het Waterschap De Dommel blijkt dat de kwaliteit van het water in het Beatrixkanaal niet zo goed is, het bevat nogal wat verontreinigende stoffen. Vooral het gehalte aan zware metalen zink en cadmium is vrij hoog. Het gehalte aan sulfaten (uitspoeling) is eveneens te hoog. De zuurgraad is ongeveer 7.8, dus vrij basisch. Een gehalte van 4.5 is al behoorlijk zuur.

De Milieudienst onderzoekt jaarlijks de kwaliteit van vele wateren rondom de stad. Een tweetal poelen in het Landelijk Gebied Strijp, de 'bomkrater' (pH 6.6) en 'poel 7' (pH 7.8; meting maart 1994) worden op de waterkwaliteit gecontroleerd met het oog op het beheer van amfibieën.

Het water in de Ekkersrijt en De Groote Beek zijn voedselrijk en matig kalkrijk. De zuurgraad is daar neutraal.

Het Beatrixkanaal voldoet aan de Algehele Milieukwaliteit (AMK). De Ekkersrijt voldoet niet aan de AMK.

In het kader van de spoorwegverbreding van het traject Best-Eindhoven is een onderzoek gedaan naar de hydrologische gevolgen hiervan. Het Adviesbureau voor Geotechniek en Bovenbouwconstructie komt tot de voorlopige conclusie dat er geen blijvende nadelige gevolgen zijn te verwachten op de bovenregionale, regionale en lokale (eco-)hydrologische situaties (bron: NS Landschapsonderzoek 1991). Wel zijn lokale effecten tijdens uitvoeringswerkzaamheden te verwachten.

E. Infiltratiegebieden

Het infiltratiegebied wordt gevormd door de grovere zandgronden, de dekzandrug, met landduinen en uitgestoven laagten. Deze infiltratiegebieden zijn: de Oirschotse Heide, de Nieuwe Heide en de binnen het plangebied gelegen delen tussen de Anthony Fokkerweg, de Boschdijk, het Beatrixkanaal en de stadsrand van Eindhoven.

In het Landelijk Gebied Strijp zijn deze voormalige heidegebieden vooral bebost met naalddhout en eiken- en berkenbos; daar waar het Brabantse leem dichter aan de oppervlakte komt, bevinden zich eiken- en beukenbossen. Plaatselijk stagneert het oppervlaktewater en zijn vochtige berkenbroekbossen ontstaan.

In het hart van het gebied ligt het landgoed De Wielewaal. Dit stiltegebied fungeert als een uitstralingsgebied (dispersie) voor flora en fauna (bosvogelgemeenschappen, amfibieën) naar de omliggende bosgebieden. In het gebied liggen verspreid nog enkele kleine heide-restanten en vennen. Deze levensgemeenschappen zijn te klein en enorm in kwaliteit achteruit gegaan.

Het Landelijk Gebied Strijp bezit zeer goede kwaliteiten met betrekking tot de herpetologie (amfibieën en reptielen).

F. Kwelgebieden

De gebieden met kwel zijn gelegen tussen de inzig- of infiltratiegebieden. Het betreft hier een intermediair gebied. Als gevolg van de ondiepe ligging van de leemlagen hebben we binnen het Landelijk Gebied Strijp alleen te maken met lokale (oppervlakkige) kwel. Kwel (ondiepe) uit iets diepere lagen komt nabij de Groote Beek in Aanshot aan de oppervlakte en in het zuiden nabij de Hogt.

Binnen het gebied worden weinig vochtige gebieden aangetroffen. Rond de eeuwwisseling waren er veel meer natte gebiedsdelen, nu nog enkele restanten berkenbroekbossen (op rabatten geplant), in de omgeving van de 'bomkrater'. In de slootkanten, langs de Ekkersrijt, in de taluds (kwel) en achter de houten damwandoever van het Beatrixkanaal worden voor wat de flora betreft een aantal aandachtsoorten gevonden die kenmerkend zijn voor matig voedselrijke graslanden, ruigten en zeggemoerassen. Enkele kwelindicerende soorten die zijn aangetroffen nabij het Beatrixkanaal zijn o.a. waterviolier, snavelzegge, moeraszegge en pluimzegge.

Watervogels worden in het Landelijk gebied Strijp als broedvogel bijna niet aangetroffen. Het gaat dan voornamelijk om cultuurvolgers als meerkoet en waterhoen en wel langs het Beatrixkanaal en in enkele poelen op de golfbaan Welschap.

G. Overige gebieden

1. Het Beatrixkanaal

De bijzonderheid doet zich voor dat er plaatselijk schoon kwelwater uitstroomt in de taluds, waardoor er zeldzame vegetaties worden

aangetroffen.

Het kanaal is van groot belang voor de Ecologische Infrastructuur (provinciale ecologische verbindingszone).

2. Golfbaan Welschap

Water is ter plaatse niet alleen aanwezig voor de golfers maar ook voor de vestiging van planten en diersoorten zijn deze kunstmatige wateren van belang (watervogels, amfibieën). In tijden van te weinig water kan er vanuit de waterleiding zogenaamd 'ruw' water ingebracht worden. De kunstmatige poelen bevatten voedselrijk water, gezien de aanwezigheid van de grote lisdodde (*Typha latifolia*).

Voor amfibieën kunnen de poelen op de golfbaan van groot belang worden. De nog jonge poelen en wateren zijn reeds in beslag genomen door de gewone pad en de alpenwatersalamander.

IX BEBOUWING

Bebouwing in dit gebied moet tot het meest noodzakelijke worden beperkt, in hoofdzaak omwille van het behoud van de ecologische, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Ook de recreatie is hierbij van belang. In elk geval mag niet worden gebouwd:

- a. in het bos;
- b. in delen met bijzondere natuurwaarden;
- c. in kleinschalig landschap met natuurwaarden;
- d. in delen met landschapswaarden;
- e. langs de Oirschotsedijk.

Rekening houdend met deze criteria is onlangs bebouwing toegestaan ten behoeve van de waterwinning. Voor het overige levert het plan amper bebouwingsmogelijkheden op.

X JURIDISCHE VORMGEVING

Het betreft hier een zeer gemêleerd gebied met uiteenlopend gebruik. De bestemmingsregeling is daaraan aangepast. Het plan telt vele bestemmingen terwijl binnen sommige bestemmingen ook nog differentiatie is aangebracht (bijv. bijzondere doeleinden I, II, III en IV).

Omdat momenteel de financiële middelen ontbreken om gewenste ontwikkelingen op korte termijn te realiseren, is in hoofdzaak het bestaand gebruik bestemd. Binnen deze bestemmingen zijn aanpassingen niet

uitgesloten. Voorts is voor een deel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voor het overige zal, wanneer zich gewenste ontwikkelingen aandienen, tot planherziening worden overgegaan.

Ten aanzien van de bestemmingen wordt voor zover van belang nog het volgende opgemerkt.

Agrarisch gebied

Het plan kent 1 agrarische bestemming namelijk de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarde". Aan het gebruik van deze gronden zijn beperkingen gesteld. Voor de met een arcering aangegeven gronden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met het oog op ontwikkelingen die binnen 10 jaar te verwachten zijn. Het gaat dan met name om het realiseren van ecologische zones langs de Ekkersrijt en de A2.

Militaire doeleinden

Deze bestemming is gegeven aan gronden die eigendom zijn van het Ministerie van Defensie en in gebruik zijn voor defensiedoeleinden of waarvoor een ander definitief gebruik niet vaststaat.

De bestemming **Bijzondere doeleinden** is gelegd op de gronden van de voormalige camping, voor het onderzoek- en opvangcentrum voor asielzoekers, voor de lichtstraat van Philips en voor een werkplaats voor jongeren.

Voor het in het ontwerp-streekplan opgenomen natuurkernrandgebied in de noordwesthoek van het plan is de bestemming **Natuurgebied** opgenomen.

Industrie

Aan de Oirschotsedijk ligt een terrein waar voorheen het onderdeel USFA van de N.V. Philips was gevestigd en waarop, omringd door bossen, (licht) industriële activiteiten plaatsvinden.

De gronden met de bestemming **Groenvoorziening** hebben vooral een afschermdende functie, bijv. ten aanzien van Novotel en de jachthaven.

Waterwingebied

Om ook voor de toekomst te kunnen blijven voldoen aan de behoefte aan drinkwater is een derde waterwingebied gerealiseerd. Aangezien hier sprake is van diepe waterwinning is verdere regelgeving in het bestemmingsplan overbodig.

Kwekerij

Toen de Ergonkwekerij haar terrein aan de Oirschotsedijk verliet, is dat perceel verkocht met de bepaling dat de gronden uitsluitend als kwekerij mogen worden gebruikt. Omdat hier altijd al een kwekerij was gevestigd, is hier de bouw van kassen (in beperkte mate) toegestaan.

De bestemming **Horeca** (I en II) is gegeven aan de gronden waarop respectievelijk Novotel en een café met zalencentrum (aan de Oirschotsedijk) zijn gelegen.

XI WET GELUIDHINDER

Het bestemmingsplan in deze omvang voorziet niet in situaties waarop de Wet geluidhinder van toepassing is.

XII ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Zoals gesteld is in principe de bestaande toestand juridisch als uitgangspunt genomen en zullen - wanneer financiële middelen daarvoor vrijkomen - aanpassingen plaatsvinden. In die zin is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Alleen in situaties waar gemeente-eigendom in het geding is en gebruiksverandering zonder financiële consequenties mogelijk is, is daarin nu reeds voorzien.

XIII OVERLEG EX ARTIKEL 10 VAN HET BESLUIT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING 1985

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ingekomen van:

1. Provinciale Planologische Commissie
2. Ministerie van Defensie
3. Dorpsraad Acht
4. Hoofdingenieur-Directeur van Rijkswaterstaat
5. Monumentencommissie
6. Landgoed "De Wielewaal" B.V.

Ad 1. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

De Provinciale Planologische Commissie, in het vervolg als PPC aangeduid, heeft op 10 mei 1995 het ontwerp-plan behandeld. Nadien heeft hierover

nader overleg plaatsgevonden en is het plan qua omvang gewijzigd onder andere in verband met de vaststelling van het bestemmingsplan Goederendistributiecentrum Acht. Hieronder wordt een samenvatting van het advies gegeven waarna per onderdeel een reactie van de gemeente wordt opgenomen.

Opmerkingen ten aanzien van onderdelen die geen deel meer uitmaken van het plan, zoals het crematorium, worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

a. Planologische uitgangspunten

In het plan wordt verwezen naar het verouderde Structuurschema Openluchtrecreatie. De commissie acht een beschrijving van het actuele rijksbeleid gewenst. (Structuurschema Groene Ruimte), met name voor het aspect landschap en de recreatieve ruimtelijke structuur. Een toevoeging is nodig voor het in 1995 vastgestelde Uitwerkingsplan voor de stadsregio Eindhoven-Helmond.

Reactie

De toelichting is op dit punt aangepast.

De suggesties voor de ontwikkeling van het regionaal natuurontwikkelingsgebied worden slechts bestemmingsplantechnisch mogelijk gemaakt zonder inzicht in de instrumenten of middelen. De commissie acht de opname van een duidelijke ontwikkelingsvisie nodig volgens de doelstellingen van het stadsregionale uitwerkingsplan voor natuur en landschap in samenhang met de stedelijke functie. De mogelijke inpassing van intensieve recreatieve voorzieningen en ontwikkeling van de recreatieve uitloofunctie in de stadsrand vormen daarbij onderdelen.

Reactie

In de toelichting is aangegeven dat de financiële middelen ontberen om actief tot effectuering van de gewenste eindontwikkeling te geraken. In het plan is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Ook via herziening is wijziging mogelijk. Hierbij wordt tevens aangetekend dat voor dit gebied een nieuw bestemmingsplan zal worden ontworpen aan de hand van geactualiseerde gegevens en gewijzigde beleidsuitgangspunten. Omdat het gebied voor een deel niet planologisch-juridisch is beschermd, wordt dit ontwerp toch in procedure gebracht.

b. Ruimtelijke inrichting

De status van de kaart "ontwerp-inrichtingsplan" is niet duidelijk. De commissie acht een nadere toelichting nodig.

Reactie

In te toelichting is de status van de tekening verklaard.

De commissie adviseert om een geactualiseerde beschrijving van het onderzoek naar natuurwaarden (1977) op te nemen. Lokale verschillen in de functies van de huidige bossen met accent op houtteelt of accent op natuur of multi-functioneel karakter kunnen daarbij leiden tot een andere bestemmingstoedeling in het plan. Daarnaast is een beschrijving van de landschappelijke opbouw van het gebied nodig voor de bepaling van de landschappelijke waarde in het agrarisch gebied.

Reactie

Zoals gesteld is nog geen actuele beschrijving voorhanden maar wordt daar wel aan gewerkt.

De commissie acht onderzoek gewenst naar de toeristisch-recreatieve mogelijkheden; een beschrijving van de draagkracht van het gebied voor grote bezoekersaantallen wordt zinvol geacht.

Reactie

Voor dit gebied wordt niet aan intensieve recreatie gedacht.

Het resultaat van het landbouwkundig onderzoek ontbreekt. Een omschrijving van de omvang en toekomstverwachting van de agrarische bedrijven is nodig voor de toekenning en omvang van de agrarische bouwblokken. Eveneens ontbreekt een goede regeling voor het agrarisch vestigings- en ontwikkelingsbeleid in relatie tot de aanwezige waarden. Ook voor het weren van de omschakeling naar intensieve veehouderij is een meer adequate motivering nodig.

Reactie

Aangezien het streven erop gericht is ook in dit gebied het beleid ten aanzien van de ammoniakreductie gestalte te geven, is het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij hier niet toegestaan. Mede gelet op de eigendomssituatie (de gemeente heeft veel gronden in eigendom) worden verdere voorschriften overbodig geacht.

De voormalige ERGON-kwekerij moet volgens de toelichting kwekerij blijven maar heeft wel een agrarische bestemming. Een onderbouwing en mogelijk positieve bestemming is nodig.

Reactie

Thans is hier een particuliere kwekerij gevestigd. Een kwekerij valt binnen de beschrijving "Agrarisch bedrijf" van artikel 1. Wanneer de bestemming zou worden teruggebracht tot "Kwekerij" zou dat voor de toekomst mogelijk een beperking van het meest doelmatig gebruik kunnen betekenen die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

De commissie wenst inzicht in de geluidaspecten als gevolg van een aantal verkeersmaatregelen. Vervolgens wil de commissie meer informatie omtrent de realisering en effectiviteit van de aanleg van fietspaden, een brug over het Beatrixkanaal, beperking van het autoverkeer op de Oirschotsedijk en de onttrekking van autoverkeer op een deel van de Welschapsedijk. Tevens is inzicht gewenst in de uitvoering van Rail 21 en de consequenties voor dit plan.

Reactie

Een aantal van de in het oorspronkelijke plan opgenomen verkeersmaatregelen zijn inmiddels in andere bestemmingsplannen opgenomen en aldaar akoestisch verantwoord. De meeste van die werken zijn ook al uitgevoerd. Beperking van het autoverkeer e.d zijn niet via bestemmingsplannen te regelen zodat dat via andere middelen (verkeerswetgeving) tot stand moet worden gebracht. Niet valt in te zien op welke wijze dat in dit bestemmingsplan of in de toelichting meer kan worden gestructureerd.

In het kader van Rail 21 wordt het baanvak Boxtel-Eindhoven verbreed met twee sporen. Daartoe is het bestemmingsplan Reconstructie spoorbaan Anthony Fokkerweg-Centraal Station vastgesteld. Dit plan is inmiddels onherroepelijk. De begrenzing van het voorliggende plan is daarop eveneens aangepast. Verdere consequenties heeft dit niet voor het Landelijk Gebied Strijp.

De commissie acht de in het plan opgenomen bebouwingsmogelijkheden voor woningen op het landgoed de Wielewaal niet aanvaardbaar.

Reactie

Op het landgoed de Wielewaal zijn momenteel 12 woningen aanwezig, namelijk het landhuis de Wielewaal met dienstwoning en 7 andere panden

verspreid over het landgoed. De meeste van deze 7 panden staan hier al decennia als dienstwoning of als woning voor een van de leden van de familie Philips. Op de twee percelen waarop volgens het Koninklijk Besluit van 10.4.1986, no 58, nog 4 woningen mogen worden gebouwd, zijn inmiddels ook 3 panden gerealiseerd zodat nog 1 woning kan worden gebouwd.

Voor het onderzoek- en opvangcentrum voor asielzoekers wordt een positieve bestemming in het voormalige Beatrixkamp niet aanvaardbaar geacht.

Reactie

Het voor dit doel inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan X Landelijk Gebied Strijp is integraal in het plan opgenomen.

Aan de Nieuwe Achtse Heide ligt een sloofterrein waarvan bekend is dat er woonwagens staan. Dit terrein past niet in het provinciaal auto-wrakkenplan en heeft ook geen milieuvergunning, overigens ontbreken op het terrein alle milieuvorzieningen. Ook uit ruimtelijke optiek voldoet het terrein niet; de ontsluiting is onvoldoende en de bedrijvigheid hoort in principe op een bedrijventerrein thuis. Het ligt bovendien binnen de 35/40 KE-lijn van Welschap en binnen de geluidscontour van de Rijksweg A2. Een positieve bestemming acht de commissie niet aanvaardbaar; het gemeentelijk beleid dient met maatregelen gericht te zijn op verwijdering van het sloofterrein en een bestemming in overeenstemming met de omgeving.

Reactie

Het plan is aangepast.

In het plan is slechts een deel van het waterwingebied opgenomen. Een aanvulling op de toelichting en voorschriften met positieve bestemming is nodig. Het golfterrein en het waterwingebied dienen in het plan te worden opgenomen.

Reactie

Een aangepaste versie van het bestemmingsplan VIII Landelijk Gebied Strijp is in het plan verwerkt.

De ruimtelijke mogelijkheden of beperkingen (met name voor natuurontwikkeling en landbouw) als gevolg van het watersysteem ontbreken in de toelichting. Daarbij past een regeling voor het aanlegvergunningstelsel dat is afgestemd op de keur van de waterbeheerder. Het resultaat

van het overleg met de waterbeheerder vormt onderdeel van het bestemmingsplan.

Reactie

In de toelichting is uitgebreid aandacht besteed aan de waterhuishouding in het gebied. De waterbeheerder, het waterschap de Dommel, heeft bij brief van 9 februari 1994 ingestemd met het ontwerp-bestemmingsplan.

De commissie adviseert de mogelijkheid te benutten van gemeentelijk beleid dat gericht is op ammoniakreductie (gemeentelijk ammoniak-reductieplan) ter ondersteuning van de ruimtelijke kwaliteit.

Reactie

Op 20 mei 1996 heeft de raad van de gemeente Eindhoven het Ammoniak-reductieplan voor Centraal- en Oost-Brabant als gemeentelijk beleid vastgesteld.

c. Financieel-economische aspecten

De commissie vraagt de uitvoerbaarheid van het plan in beeld te brengen. Met name welke aanpassingen uitvoerbaar zijn in de planperiode. De vermelding dat aanpassingen plaatsvinden wanneer de financiële middelen daarvoor vrijkomen geeft onvoldoende inzicht.

Reactie

De ontwikkelingen die in de planperiode zijn voorzien en geen financiële consequenties hebben voor de gemeente, zijn in het plan verwerkt. De overige ontwikkelingen, die overigens beperkt van aard en omvang zijn, en waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen zullen slechts worden gerealiseerd indien en voor zover daarvoor geld beschikbaar is. Het betreft dan ook meer een intentieverklaring dan dat concrete realisering in het vooruitzicht wordt gesteld.

d. Juridische aspecten

Plankaart

De plankaart is niet in overeenstemming met het aangewezen waterwingebied.

Reactie

Het plan is hierop aangepast.

De zone van artikel 3, sub 6, is met arcering aangegeven en verklaard in de legenda terwijl dat bij andere bestemmingen niet gedaan is.

Reactie

De legenda is aangepast.

Een afzonderlijke aanduiding van de ecologische verbindingzone als bedoeld in artikel 7 is gewenst.

Reactie

In artikel 7, lid 7.1, onder d, is aangegeven waar de ecologische verbindingzone zich bevindt. De regeling is daarmee sluitend. Het op de kaart aanbrengen van een raster zou in dit geval de duidelijkheid niet ten goede komen omdat het grootste gedeelte tot de ecologische verbindingzone behoort.

Bij de jachthaven is de bestemming "groengebied met recreatieve betekenis tevens..... "gedeeltelijk gearceerd. De betekenis van de arcering is niet aangegeven.

Reactie

Ter plaatse van de arcering mag een toegang tot de jachthaven worden gemaakt; zie artikel 7, lid 7.1. onder c.

In het bestemmingsvlak WII ontbreekt een aanduiding van het aantal woonwagens en het bebouwingspercentage per standplaats.

Reactie

De voorschriften zijn aangepast.

Het profiel van de Tilburgseweg(A2) en de Postkoetsweg stemmen niet overeen met de wensen van Rijkswaterstaat respectievelijk met de realiteit.

Reactie

Deze wegen komen niet meer in het plan voor. Los daarvan zal in de toekomst wellicht toch herziening nodig zijn in verband met verkeersmaatregelen aan de Westzijde van Eindhoven.

Voorschriften.

Artikel 1. De commissie acht een omschrijving van het begrip "volwaardig agrarisch bedrijf" nodig.

Reactie

In de voorschriften komt het begrip "volwaardig bedrijf" niet voor zodat het definiëren ervan overbodig is.

Artikel 2.1. De landschapsecologische waarde is niet gedefinieerd; kennelijk zijn hier bedoeld de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Reactie

Artikel 2.1. is aangepast.

In artikel 3.3.2. dient de Kampeerwet te worden vervangen door de Wet op de openluchtrecreatie.

Reactie

De tekst is aangepast.

Aan de aanlegverboden in artikel 3.5.1. dient te worden toegevoegd: Het bebossen en beplanten.

Reactie

Het gaat te ver om het bebossen en met name het beplanten aan een vergunningplicht te onderwerpen. De vrijheid wordt daardoor onnodig aangetast. Mede gelet op de categorie-aanduiding (cat. II, d.w.z. dat er een deugdelijke motivering moet komen) is dit advies niet gevolgd.

In artikel 6.2.1. onder a en c dient een regeling voor bijgebouwen te worden opgenomen.

Reactie

Hieraan is voldaan.

Artikel 9 verwijst naar een arcering die op de kaart niet is aangegeven.

Reactie

De tekst van artikel 9 is aangepast.

Voor de voormalige camping is de bestemming bijzondere doeleinden I gedacht met een bebouwingspercentage van 15, dit is circa 4500 m². Aanpassing van het percentage is nodig op basis van een onderbouwing van de noodzaak ervan.

Reactie

Een bebouwingspercentage van 15 is zeer beperkt. Het is nog niet bekend voor welk gebruik dit terrein in de toekomst kan worden aangewend. Het nu vastleggen van een ander bebouwingspercentage is dan ook prematuur.

Voor de bestemming Jachthaven dient een bebouwingspercentage te worden aangegeven.

Reactie

Hier zijn uitsluitend op een **beperkt** bestemmingsgedeelte slechts toegelaten gebouwen **passende in de bestemming** tot een goothoogte van 8 m. Het daaraan toevoegen van een bebouwingspercentage is overbodig.

In de bestemming Industrie dient de term categorie A-inrichting in overeenstemming gebracht te worden met de terminologie van de Wet Milieubeheer.

Reactie

De tekst is aangepast.

Behalve als zalencentrum wordt het in artikel 28 bedoelde pand ook als café gebruikt; een aanpassing is gewenst.

Reactie

De caféfunctie is toegevoegd.

In de voorschriften gericht op vestiging en aanlegvergunning is aandacht nodig voor de beperkingen (milieuzonering) langs buisleidingen.

Reactie

Gelet op de infrastructuur van het gebied zijn dergelijke beperkingen niet relevant.

Ad 2. Ministerie van Defensie

De Constant Rebecquekazerne staat op de nominatie om in 1997 te worden gesloten. Tot dan is een adequate bescherming nodig. Ook de sportvelden behoren bij de kazerne en zouden dus ook voor militaire doeleinden moeten worden bestemd.

Reactie

Het oorspronkelijke plan voorzag nog in een beperkte uitbreiding van de kazerne maar gezien de toekomstplannen is die uit het plan genomen. De sportvelden zijn ook voor militaire doeleinden bestemd. In het "nieuwe" ontwerpbestemmingsplan zal voor dit terrein een andere definitieve bestemming worden opgenomen.

In verband met munitie-opslag zou een zonering met beperkingen in het plan kunnen worden opgenomen.

Reactie

Bij het leggen van bestemmingen is reeds met de zonering rekening gehouden. De zoneringsregeling kent namelijk in hoofdzaak verboden bestemmingen; die bestemmingen zijn hier achterwege gelaten.

Op de plankaart ontbreekt de invliegfunnel van de vliegbasis Eindhoven. In de voorschriften wordt een bescherming gevraagd d.m.v. hoogtebeperking. Daarnaast wordt het wenselijk geacht dat werkzaamheden die voorkómen dat bomen in de funnel groeien, niet aanlegvergunningplichtig worden gesteld.

Reactie

Nergens in het gebied mogen gebouwen worden opgericht tot een hoogte zoals voor de invliegfunnel is aangegeven. Hiermede is dus al voldaan aan dit aspect. Het opnemen van de invliegfunnel heeft dan geen effect meer. Wat betreft de benodigde aanlegvergunning voor het vellen van bomen wordt opgemerkt dat die regeling geldt voor alle bosgebieden in het plan dus ook voor de particuliere bossen. Uitzonderingen daarop zijn niet gewenst. Wel zal duidelijk zijn dat de vergunning om te rooien of te snoeien zonder meer verleend zal worden wanneer de veiligheid van het vliegverkeer in het geding is.

De Kosteneenheden(KE)-zonering van de vliegbasis dient wat bebouwingsmogelijkheden betreft in de voorschriften te worden verwerkt.

Reactie

Bouwen is alleen mogelijk in de aangegeven bouwstroken. Die stroken zijn gelegd op plaatsen waar al bestaande bebouwing aanwezig is zodat nieuwbouwlocaties niet aan de orde zijn. Verdergaande regels dan in de voorschriften zijn opgenomen, zijn derhalve overbodig.

Een deel van het plangebied in het uiterste westen wordt in een ander bestemmingsplan meegenomen.

Reactie

Dit is correct; het plan is aangepast.

In de artikelen 3 (nu 4) en 4 (nu 5) is verboden het gebruik als "terrein voor militaire doeleinden"; Defensie vraagt dit -eventueel via een vrijstelling- te wijzigen.

Reactie

Waar het niet specifiek militaire terreinen betreft is een dergelijk verbod bij de bestemmingen "Bos" en "Natuurgebieden" standaard. Wanneer in incidentele gevallen deze gronden toch voor militaire doeleinden moeten worden gebruikt, kan dat via de vrijstellingsbepaling in de "toverformule" waarbij duidelijk moge zijn dat die vrijstelling voor wat betreft het natuurgebied zelden gegeven zal kunnen worden vanwege de bijzondere waarden die deze gronden vertegenwoordigen.

Ad 3. Dorpsraad Acht

De raad stemt in met het ontwerp maar adviseert om het in het bos ten oosten van de Oirschotsedijk gelegen scoutinggebouw als zodanig te bestemmen.

Reactie

Het expliciet bestemmen van gebouwen geeft die gebouwen soms een definitief karakter. Veeleer verdient het aanbeveling de bouw van bepaalde bouwwerken slechts met vrijstelling mogelijk te maken waardoor aan die vrijstelling voorwaarden kunnen worden gebonden ten behoeve van de specifieke bestemming. Aldus is in artikel 4, lid 4.2.2. een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen o.a. ten behoeve van de extensieve recreatie.

Ad 4. Hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat.

De HID heeft geen voor het huidige plangebied relevante opmerkingen gemaakt.

Ad 5. Monumentencommissie.

Ook de panden Oirschotsedijk 5a en 5b (op de Wielewaal) en 7 zijn als (in dit geval gemeentelijk) monument aangewezen. Het pand Oirschotsedijk 14b (Constant Rebecque-kazerne) is voorgedragen als rijksmonument.

Reactie

Voor de aangewezen panden is het plan aangepast. Wanneer de kazerne eveneens wordt aangewezen, zal het plan daarop worden afgestemd.

Ad 6. Landgoed "de Wielewaal" b.v.

Een tweetal percelen grond hebben ten onrechte de bestemming bos gekregen; de bestaande bebouwing en de uitbreidingsmogelijkheden op het landgoed "De Wielewaal" zijn niet goed aangegeven.

Reactie

De kaart is in overeenstemming gebracht met de bestaande toestand en/of eerder vastgelegde uitbreidingsmogelijkheden.

XIV INSPRAAK

In het kader van de inspraak zijn geen reacties ontvangen.