

bestemmingsplan
Oude Landen 2013
gemeente
Nuenen, Gerwen en Nederwetten

status: vastgesteld
datum: 19 december 2013
NL.IMRO.0820.BPNuenOudeLand2013-D001
projectnummer: 202440R.2003
adviseur: Rnu & Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



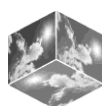
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Juridische planvorming	3
2	Beleidskaders	4
2.1	Planologische kaders	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Regionaal beleid	11
2.5	Lokaal beleid	12
3	Historie	18
3.1	Ondergrond/geomorfologie	18
3.2	De ontstaansgeschiedenis	18
3.3	Cultuurhistorie/archeologie	18
4	Ruimtelijke karakteristiek	20
4.1	Landschapsstructuur	20
4.2	Ruimtelijke structuur	20
5.	Functionele karakteristiek	22
5.1	Woongebied	22
5.2	Voorzieningen	24
5.3	Bedrijven	25
5.4	Kantoren	25
5.5	Bos en groen	26
5.6	Evenemententerreinen	26
6	Verkeersstructuur	27
6.1	Lokale ontsluitingsstructuur	27
6.2	Duurzaam Veilig	27
6.3	Langzaamverkeer	28
6.4	Openbaar vervoer	28
6.5	Parkeervoorzieningen	28
6.6	Gedenktekens	28



7	Milieuaspecten	29
7.1	Duurzaam bouwen	29
7.2	Bedrijven en milieuzonering	29
7.3	Geluidhinder	30
7.4	Bodem	30
7.5	Leidingen/energie	30
7.6	Externe veiligheid	31
7.7	Luchtkwaliteit	32
7.8	Geurhinder	33
8	Waterhuishouding	34
8.1	Beleid	34
8.2	Oppervlaktewater/grondwater	36
8.3	Riolering	37
9	Juridische aspecten	39
9.1	Vormgeving juridisch plan	39
9.2	Inhoud juridisch plan	39
9.3	Doelstellingen en planopzet	40
9.4	Functies algemeen	40
9.5	Bebouwing algemeen	40
9.6	Toelichting afzonderlijke bestemmingen	41
10	Handhaving	47
11	Economische uitvoerbaarheid	48
12	Inspraak en overleg	49
13	Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen	50

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Nota inspraak en vooroverleg





luchtfoto plangebied

1 Inleiding

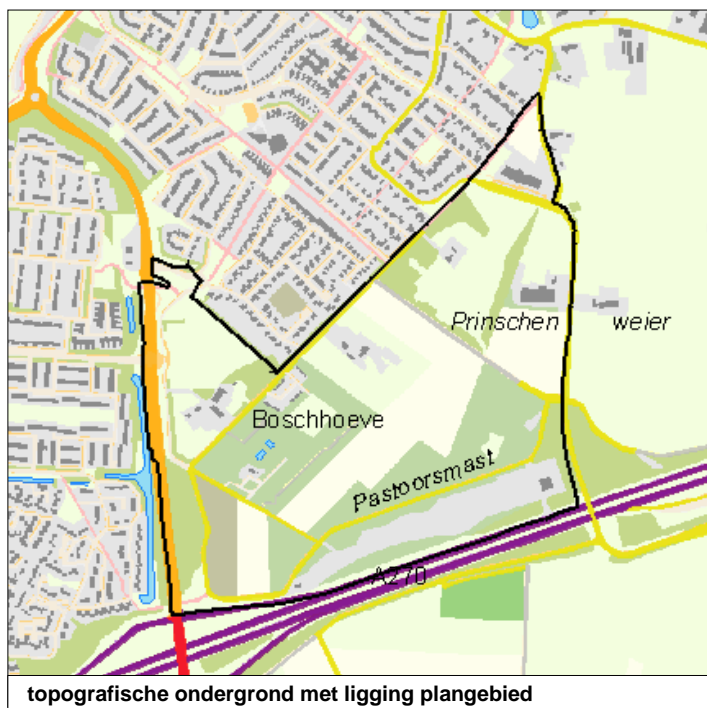
1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten heeft, om aan de wettelijke bepalingen voor herziening van bestemmingsplannen te voldoen, de afgelopen jaren nadrukkelijk werk gemaakt van de actualisering van verouderde bestemmingsplannen. Nog op het programma om geactualiseerd te worden staat het bestemmingsplan Oude Landen dat is vastgesteld op 17 oktober 2002. Daarnaast is door Gedeputeerde Staten (GS) gedeeltelijk goedkeuring onthouden waardoor twee nog oudere bestemmingsplannen vigerend zijn. Dit moet nog gerepareerd worden.

Daarnaast vigeert voor een gedeelte van het plangebied het bestemmingsplan Boschhoeve dat is vastgesteld op 12 februari 2009. Dit plan hoeft wettelijk nog niet herzien te worden. Het plangebied Boschhoeve vormt ruimtelijk een geheel met het plangebied Oude Landen. Daarnaast bevat het bestemmingsplan Boschhoeve planregels die afwijken van de Nuenense standaard. Derhalve is besloten dit gedeelte bij de actualisatie te betrekken.

Het te vervaardigen bestemmingsplan krijgt een beheersmatig karakter, maar zal voldoende flexibel zijn om in te kunnen spelen op te verwachten nieuwe ontwikkelingen. De recent geactualiseerde bestemmingsplannen vormen de basis en het uitgangspunt voor het te vervaardigen bestemmingsplan. De in deze bestemmingsplannen gehanteerde opbouw en systematiek dient daarbij nog wel vertaald te worden naar de sinds 1 juli 2008 wettelijk verplichte RO-standaarden, zoals de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) en PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP). Het bestemmingsplan wordt opgesteld conform de meest recente versie, de RO-standaarden 2012.





1.2 Plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013' omvat globaal het gebied ten oosten van de Smits van Oyenlaan tussen de snelweg Eindhoven-Helmond en de wijk Tomakker tot aan het buitengebied. Concreet bestaat het plangebied uit de nieuwbouwwijk Boschhoeve, het sportcomplex, brede school, begraafplaats, woonwagenlocatie, slijschool, gemeentewerf, landgoed vallend onder de Natuurschoonwet en nog wat overige solitaire bebouwing.

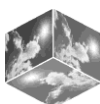
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied Oude Landen vigeert grotendeels het bestemmingsplan Oude Landen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17 oktober 2002 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 27 mei 2003. Overige bestemmingsplannen die ter plaatse van het plangebied gelden zijn:

- Bestemmingsplan 'Binnensportaccommodatie Oude Landen', vastgesteld 23 juni 2010;
- Bestemmingsplan 'Boschhoeve', vastgesteld 12 februari 2009;
- Bestemmingsplan 'Verbindingsweg Beekstraat' (gedeeltelijk), vastgesteld 26 maart 1987, goedgekeurd 22 oktober 1987;
- Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1974' (gedeeltelijk), vastgesteld 27 juni 1974, goedgekeurd 3 september 1975 en 17 mei 1977 onherroepelijk.

Daarnaast zijn procedures gevolgd voor:

- de realisatie van een begraafplaats aan de Beekstraat. Het projectbesluit 'begraafplaats Oude Landen' is vastgesteld op 1 oktober 2009;
- de realisatie van een scoutingpaviljoen. Het projectbesluit 'verenigingsterrein Oude Landen – Pastoorsmast' is vastgesteld op 4 februari 2010;



- de oprichting van een tweede rijhal manege Beekstraat 48. De vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders bij besluit van 21 december 2004 en GS van 26 juli 2005;
- het realiseren van een voetbalaccommodatie. De vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders bij besluit van 2 november 2006;
- het realiseren van lichtmasten en ballenvangers. De vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders bij besluit van 5 juni 2008;
- het oprichten van een brede school. De vrijstelling is verleend op 9 maart 2004.
- de realisatie van een privébegraafplaats op het adres Oude Landen 8. Het projectbesluit is vastgesteld op 1 oktober 2009;
- het gewijzigd situeren van een woning op kavel 33 in het plan Boschhoeve. De daarvoor benodigde omgevingsvergunning is verleend op 13 januari 2011.

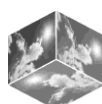
Strijdigheid in gebruik is geconstateerd voor:

- het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep in de vorm van een kapsalon op het adres Van Heysterlaan 31. Stedenbouwkundig is het gebruik echter niet onwenselijk. Door middel van dit bestemmingsplan wordt het gebruik gelegaliseerd.

1.4 Juridische planvorming

Dit bestemmingsplan is een gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter. De keuze voor “gedetailleerdheid” uit zich vooral in een op perceelsniveau goed uitgewerkte verbeelding. Op perceelsniveau is voor woningen en voorzieningen afzonderlijk aangegeven wat waar gebouwd mag worden en wel op een zodanige wijze dat het belang van de burens daarbij vooraf is meegewogen.

Door een uniforme regeling voor alle inwoners van de kern Nuenen ontstaat rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Het bestemmingsplan Oude Landen 2013 sluit daartoe qua regeling aan bij de eerder geactualiseerde bestemmingsplannen. Door de inmiddels van kracht zijnde SVBP en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is wel sprake van het gebruik van andere termen en formuleringen.



2 Beleidskaders

2.1 Planologische kaders

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. De belangrijkste kaders van rijk en de provincie Noord-Brabant worden in het kort weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede randvoorwaarden voor het lokale maatwerk in het bestemmingsplan zullen zijn.

2.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

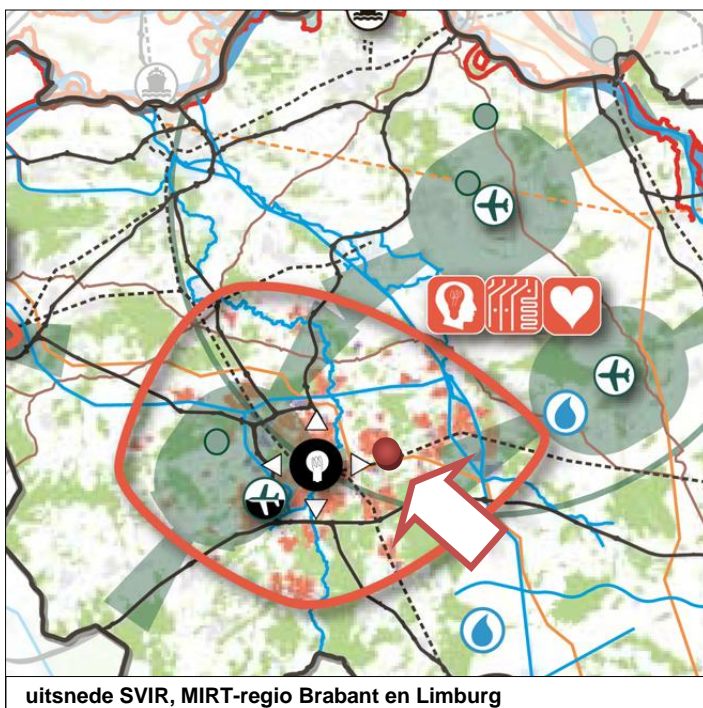
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruime;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
- Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte;
- Wet op de archeologische monumentenzorg.

2.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De landelijke Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 definitief vastgesteld. De SVIR vervangt verschillende bestaande Rijksnota's, zoals de 'Nota Ruimte' en de 'Nota Mobiliteit'. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit beschreven, zoals infrastructuurprojecten waar het kabinet de komende jaren in wil investeren. De SVIR geeft ook aan op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. De algemene thema's voor Nederland zijn concurrentie, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Het Rijk geeft daarbij ruimte voor regionaal maatwerk, zet de gebruiker voorop, prioriteert investeringen scherp en verbindt ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het plangebied is gelegen binnen de MIRT-regio Brabant en Limburg. Voor deze regio geldt een aantal specifieke opgaven van nationaal belang. Zo wordt bijvoorbeeld ingezet op het versterken van het vestigingsklimaat van voornamelijk de Brainport Zuidoost-Nederland (regio Eindhoven-Helmond). Het optimaal benutten en verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze regio's via weg, water, spoor en lucht is hierbij van groot belang. Daarnaast dienen de waterveiligheid, -kwaliteit en zoetwatervoorziening geborgd te worden op zowel korte als lange termijn. Verder zal de (herijkte) Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), inclusief Natura 2000-gebieden, verder tot stand gebracht en beschermd worden.





Een goed vestigingsklimaat kan bereikt worden door hoogwaardige stedelijke woonmilieus, stedelijke voorzieningen en variërende toegankelijke groengebieden rond het stedelijk gebied te realiseren. Op deze manier wordt de regio aantrekkelijker voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers om hier te komen werken en/of zich hier te vestigen. Dit geldt voornamelijk voor de regio Eindhoven.

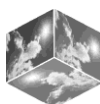
2.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is zo'n nationaal belang. Delen van het plangebied zijn gelegen binnen deze structuur. Hiervoor geldt tevens dat deze betrekking heeft op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. Door dit belang in het bestemmingsplan te borgen binnen de bestemming 'Bos', wordt de EHS reeds in een vroeg stadium vastgelegd wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

2.2.3 *Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte*

De monumentenzorg in Nederland is de laatste jaren gemoderniseerd. Hierdoor is onder andere de verankering van de zorg voor cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening een feit geworden. Op deze manier wordt een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed gewaarborgd bij de veelal snelle ontwikkelingen die zich voor doen bij de inrichting van de stad en het platteland. De verankering krijgt gestalte op een tweetal manieren.



Eenzijds is het van belang om cultureel erfgoed volwaardig mee te nemen in de ruimtelijke afwegingsprocessen ten behoeve van het goed functioneren van de ruimte. Anderzijds is het van belang om waardevol erfgoed te benoemen. Op die manier maken overheden namelijk duidelijk welke waarden zij van publiek belang vinden. De Rijksoverheid doet dit middels de Visie erfgoed en ruimte (Kiezen voor karakter), welke in 2011 is vastgesteld. Deze visie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en versterkt bovendien het sectorale instrumentarium van de monumentenzorg (Monumentenwet 1988).

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen van nationaal belang aanwezig waarvoor een bepaalde prioriteit geldt en het plan is conserverend van aard. Dit plan heeft dan ook geen consequenties voor het cultureel erfgoed van rijksbelang en past derhalve binnen het rijksbeleid ten aanzien van cultuurhistorie. In paragraaf 3.3 wordt, conform artikel 3.1.6, lid 4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dieper ingegaan op het thema cultuurhistorie.

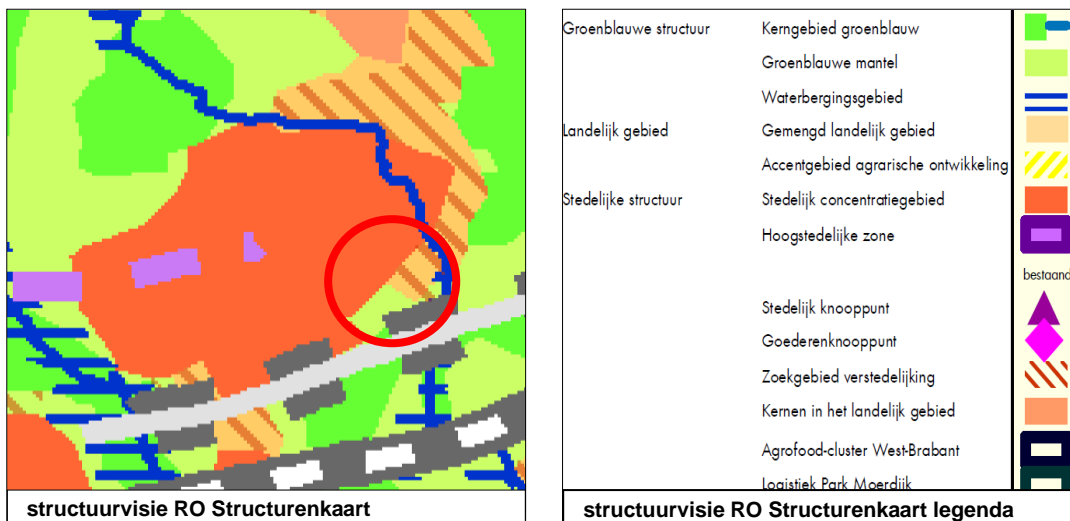
2.2.3 *Wet op de Archeologische monumentenzorg*

Het Verdrag van Malta is een verdrag dat in 1992 werd ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het Verdrag van Malta, ook wel de Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat om archeologische resten als nederzettingen, grafvelden en gebruiksvoorwerpen. Het verdrag is door Nederland vastgelegd in de wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ). Uitgangspunt van de regeling is dat het archeologische erfgoed integrale bescherming nodig heeft en krijgt. Dit is gevat in drie principes:

- streven naar behoud in situ van archeologische waarden. De bodem is de beste garantie voor een goede conservering van archeologische resten.
- tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met de mogelijkheid of aanwezigheid van archeologische waarden, zodat er nog ruimte is voor archeologievriendelijke alternatieven. Zo wordt voorgesteld om steeds vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken. Op deze manier kan daar bij de ontwikkeling van de plannen zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.
- de verstoorder betaalt voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarde, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Het plangebied betreft bestaand gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de bescherming van het archeologische erfgoed zijn geen veranderingen voorzien. Gezien het bovenstaande is thans het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bij toekomstige uitbreiding van bebouwing of het uitvoeren van werken of werkzaamheden, die ingrijpen in de bodem, kan dit wel het geval zijn.





2.3 Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant;
- Verordening Ruimte;
- Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant/Regionaal Structuurplan regio Eindhoven.

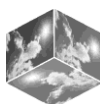
2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Structuurvisie RO)

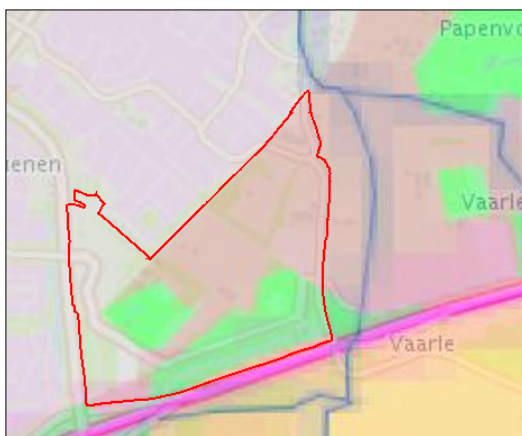
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (Structuurvisie RO, 2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en





**structuurvisie RO Gebiedspaspoorten
kenmerken**



**structuurvisie RO Gebiedspaspoorten
ambities**

ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

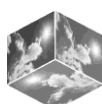
Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

2.3.2 Verordening Ruimte

De Verordening ruimte 2012 is de juridische vertaling van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. De verordening bevat algemene regels waaraan gemeenten zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Ook wordt in de Verordening ruimte geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

Naast deze direct bindende regels voor gemeenten kent de verordening ook een aantal bindende regels voor burgers. Onderhavig bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte opgesteld. Vanuit de Verordening ruimte zijn met name de navolgende aspecten van belang voor onderhavig bestemmingsplan:

- Stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3);
- Ecologische hoofdstructuur (hoofdstuk 4);
- Water (hoofdstuk 5);
- Groenblauwe mantel (hoofdstuk 6).



Stedelijke ontwikkeling

Reeds jaren is het provinciale beleid met betrekking tot stedelijke ontwikkeling gericht op het bundelen van deze verstedelijking. Dit betekent dat het grootste deel van de woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur dient plaats te vinden binnen de stedelijke concentratiegebieden. Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan enkel plaatsvinden wanneer inbreiding of herstructurering niet tot de mogelijkheden behoren. Bovendien zijn deze ontwikkelingen alleen maar mogelijk in de daarvoor aangewezen zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast is in de Verordening Ruimte geregeld dat de ontwikkeling van woningen en bedrijventerreinen onderdeel zal worden van bindende afspraken die gemaakt worden in een regionaal ruimtelijk overleg. Aan dit regionale overleg, waarvoor vier regio's zijn aangewezen binnen de provincie, nemen de gemeenten, waterschappen en provincie Noord-Brabant deel.

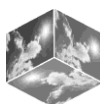
Het plangebied is gelegen op de grens van het bestaand stedelijk gebied. De wijk Boschhoeve maakt hier nog onderdeel van uit. Het noordoostelijke deel van het plangebied, gronden ten noorden van de Weiersedreef, is gelegen in het zoekgebied verstedelijking – stedelijk concentratiegebied, met uitzondering van het landgoed gelegen op het perceel aan Oude Landen 8.

Ecologische hoofdstructuur

Het kerngebied natuur en water bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzone en waterstructuren zoals beken en kreken. De ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang en bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden, zoals Natura 2000-gebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur (gronden die met subsidie op grond van het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere 'niet-natuurbestemming' is verdwenen);
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur (meestal agrarische gronden, die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming nog aanwezig is).

In de Verordening ruimte zijn deze gebieden begrensd. Voorts is bepaald dat binnen deze gebieden de karakteristieke eigenschappen en aanwezige ecologische waarden behouden, hersteld of duurzaam ontwikkeld dienen te worden. Binnen de EHS is de nieuwvestiging van 'niet-natuurbestemmingen' (een bestemming die niet primair is gericht op de verwezenlijking, het behoud en het beheer van natuur) niet toegestaan. Echter, indien een dergelijke bestemming reeds binnen de EHS aanwezig is en het feitelijk bestaand gebruik betreft van voor de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte, dienen deze bestemmingen, en de met het oog daarop gegeven regels omtrent het gebruik, gerespecteerd te worden. Dit is vooral aan de orde in gevallen waarin inrichting en beheer van de natuur nog niet zeker zijn. Wanneer de aanwezige waarden worden aangetast door activiteiten in of buiten de ecologische hoofdstructuur geldt een compensatieplicht.



De gronden die zijn aangeduid als EHS worden in dit bestemmingsplan van een passende bestemming voorzien, te weten de bestemming 'Bos'.

Water

De Verordening ruimte strekt ertoe dat een aantal wateronderwerpen in gemeentelijke bestemmingsplannen worden opgenomen. In het Provinciaal Waterplan (PWP) is een aantal wateronderwerpen genoemd dat in deze verordening wordt uitgewerkt. Het plangebied is voor het zuidoostelijk deel gelegen in een zone die is aangeduid als reserveringsgebied waterberging. Het doel hiervan is het behoud van het waterbergend vermogen, onder andere door beperkingen ten aanzien van bebouwing en ophoging gronden. Het reserveringsgebied wordt middels een aanduiding met vergunningenstelsel in onderhavig bestemmingsplan vastgelegd.

Groenblauwe mantel

Binnen de Verordening ruimte wordt onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en groenblauwe structuur. De groenblauwe mantel maakt, net als het kerngebied groenblauw (ecologische hoofdstructuur), deel uit van de groenblauwe structuur. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Binnen de groenblauwe mantel vallen de beheergebieden van de EHS en groene gebieden binnen en nabij stedelijk gebied. Voor het overige vallen de groenblauwe mantel en de EHS niet samen, maar sluiten veelal op elkaar aan. De agrarische sector is binnen de groenblauwe mantel een belangrijke grondgebruiker. Daarnaast zijn ook bedrijven gericht op toerisme en recreatie in de gebieden aanwezig.

Het behoud en de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen zijn enkel toegestaan indien deze bijdragen aan kwaliteitsverbetering van de functies of de bestaande functies respecteren.

De gronden gelegen binnen de groenblauwe mantel zijn bestemd overeenkomstig het huidige gebruik dan wel de huidige bestemming. Met een aanlegvergunningenstelsel wordt voorkomen dat houtgewas en houtopstanden zondermeer verwijderd kunnen worden.



2.4 Regionaal beleid

Op regionaal niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Woonvisie Regio Eindhoven;
- Regionale Agenda Wonen;
- Waterbeheerplan 2010-2015, Krachtig water.

2.4.1 Woonvisie Regio Eindhoven

De Woonvisie richt zich op drie uitdagingen die de regiogemeenten samen moeten oppakken:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Bij het uitwerken van deze uitdagingen staan twee randvoorwaarden centraal. Enerzijds heeft ieder gebied zijn eigen identiteit en kwaliteit en op basis daarvan zullen keuzes gemaakt moeten worden die passen bij de wens van de consument en de gezicht van het gebied. Anderzijds is door de gevolgen van de economische crisis sprake van een verandering in vraag op de woningmarkt waardoor een nieuwe manier van werken noodzakelijk is om dezelfde opgaven te vervullen.

2.4.2 Regionale Agenda Wonen

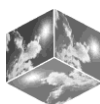
In de Stedelijke Regio Eindhoven (SRE-regio) zijn de regionale woningbouwafspraken vastgesteld in het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 dat in 2009 is vastgesteld. Op grond van de Verordening Ruimte moeten deze afspraken jaarlijks worden geactualiseerd. Deze afspraken worden vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen, welke elk jaar wordt geactualiseerd.

Voor Nuenen is in het portefeuillehoudersoverleg/Regionaal Ruimtelijk Overleg van november 2012 besloten dat de gemeente een te hoge harde plancapaciteit heeft voor de komende vijf jaar. Het schrappen van enige capaciteit was echter niet aan de orde omdat die is vastgelegd in de bestemmingsplan capaciteit voor Nuenen-West. Wel is geschoven in de fasering.

Het op het regionaal woningbouwprogramma gebaseerde gemeentelijke bouwprogramma laat geen grote nieuwe toevoegingen op het gebied van woningbouw meer toe. Ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties binnen het plangebied van Oude Landen is niet aan de orde.

2.4.3 Waterbeheerplan 2010-2015, Krachtig water

In 2009 heeft waterschap De Dommel een waterbeheerplan opgesteld teneinde de waterhuishouding binnen het gebied beter te reguleren. Het plan is afgestemd op de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Waterplan en de Stroomge-



biedsbeheerplan Maas. Tevens vervangt deze de Strategische Nota 2006-2009 'Waterwerk in uitvoering' en het voorgaande waterbeheerplan 2001-2004 'Door water gedreven'.

Het waterbeheerplan 2010-2015 is opgedeeld in zes thema's:

- a) Droge voeten: Gestuurde waterberging, tegengaan wateroverlast;
- b) Voldoende water: Tegengaan verdroging;
- c) Natuurlijk water: Natuurlijk inrichten en beheren watergangen;
- d) Schoon water: Zorgen voor schoon water;
- e) Schone waterbodems: Aanpakken vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel;
- f) Mooi water: Vergroten waarde van het water voor de mens bij inrichtingsprojecten.

Met name de thema's 'Droge voeten' en 'Schoon water' hebben concreet betrekking op het plangebied. Het voorkomen van wateroverlast heeft een hoge prioriteit bij het waterschap, met name in bebouwd gebied met veel verharde oppervlakten en kwetsbare natuurgebieden. Gestuurde waterbergingsgebieden moeten ervoor zorgen dat er geen wateroverlast ontstaat binnen deze gebieden. Het zuidoostelijk deel van het plangebied is aangewezen als reserveringsgebied voor waterberging.

Het andere doel, 'Schoon water', kan onder andere bewerkstelligd worden door rioleringen en rioolwaterzuiveringen aan te passen. Daarnaast is het van groot belang dat er bron- en effectgerichte maatregelen genomen worden teneinde het water schoon te houden.

2.5 Lokaal beleid

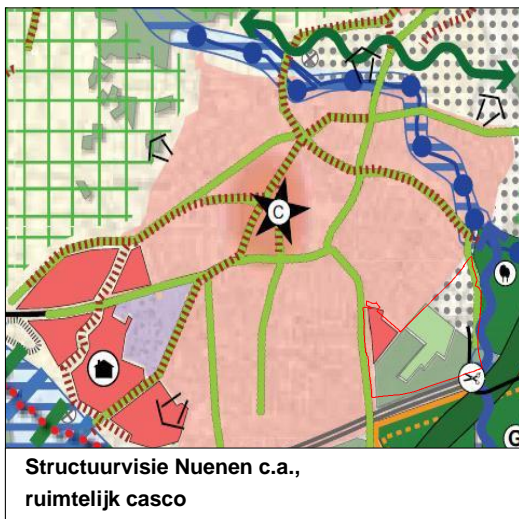
Op lokaal niveau zijn de volgende beleidsdocumenten van belang:

- Structuurvisie Nuenen;
- Woonvisie 2005+;
- Waterplan;
- Verkeersstructuurplan;
- Groenstructuurplan;
- Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Nuenen c.a..

2.5.1 *Structuurvisie Nuenen c.a.*

De gemeente Nuenen is een bruisende gemeente, waar burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen veel initiatieven ontplooiën. Om nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden werkt de gemeente Nuenen aan een groot aantal belangrijke ruimtelijke plannen met grote gevolgen voor de ruimtelijk-functionele structuur van de gemeente. Samenhangend met deze plannen heeft de gemeente een aantal beleidsstukken opgesteld, zoals de Toekomstvisie uit 2006. Daarnaast is Nuenen bezig met enkele thematische en gebiedsgerichte beleidsstukken, waarvan onder ander het Verkeersstructuurplan een resultaat is.





Om te voorkomen dat binnen de hoeveelheid aan plannen en beleid de samenhang verloren raakt, heeft de gemeente besloten het geheel samen te brengen in één kaderstellend beleidsdocument de Structuurvisie voor Nuenen. Daarmee wordt tevens voldaan aan de verplichting als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het document legt de uitgangspunten van de verschillende bestaande beleidsdocumenten op gemeentenniveau vast en vervult een rol als toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen.

In een Structuurvisie formuleert de overheid haar ruimtelijke beleidsdoelen en geeft inzicht in de wijze waarop deze tot uitvoering worden gebracht. De volgende stappen dienen hiervoor te worden doorlopen:

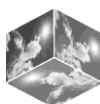
- opstellen van een ruimtelijk toetsingskader en een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (Ruimtelijk Casco);
- vaststellen van een ruimtelijk-functioneel programma voor de middellange en korte termijn;
- ontwerpen van een ontwikkelingsplan voor de korte termijn;
- beschrijven van een uitvoeringsplan voor de korte termijn.

Binnen het ruimtelijke casco worden voor het plangebied de volgende elementen aangehaald:

Het plangebied is binnen het ruimtelijke casco aangeduid als:

- voor transformatie afweegbaar gebied (provinciaal beleid);
- overige grootschalige uitbreidingen (woningbouw Boschhoeve);
- Oude Landen (sportpark);
- Bos.

Ten aanzien van het eerste te onderscheiden legenda-item is een nadere toelichting opgenomen. Voor dit onbebouwd gebied geldt dat transformatie afweegbaar is naar bebouwd gebied (wonen, werken, voorzieningen, ingericht groen, al dan niet in combinatie van meervoudig ruimtegebruik) om in de ruimtebehoefte voorzien. De aanduiding komt voort uit het provinciaal en regionaal beleid.



In het gebied hebben inmiddels een aantal ontwikkelingen plaatsgehad zoals de bouw van een brede school en een begraafplaats. Naar de toekomst gezien geldt op basis van de Verordening Ruimte voor deze zone dat stedelijke ontwikkelingen nog steeds onder voorwaarden mogelijk zijn.

2.5.2 Woonvisie 2005+

Nuenen heeft in de jaren voorafgaand aan het opstellen van de woonvisie weinig nieuwbouw kunnen realiseren. Mede daardoor lag er voor de daarop volgende jaren een grote bouwopgave. De bouwproductie moest fors opgevoerd worden. Uitdrukkelijk is daarbij gekozen voor het behoud van kwaliteit, het vergroten van keuzemogelijkheden en mede daardoor een evenwichtigere opbouw van de bevolking. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar huisvesting van jongeren en senioren. Naast de prioriteit voor deze doelgroepen is er ook behoefte aan vernieuwende woonvormen waarin wonen wordt gecombineerd met zorg.

Tot en met 2029 is de woningbehoefte ca. 3200 woningen. De woonvisie is voor de gemeente het uitgangspunt voor aantallen en woningtypen. Daarom is in de Woonvisie 2005+ ook een uitvoeringsprogramma opgenomen. De woonvisie is voor de gemeente het kader om prioriteiten te stellen met betrekking tot te ontwikkelen locaties en daarop te realiseren woningbouw. Het totaal van 3.200 woningen wordt voor een groot deel gebouwd voor de lokale behoefte. Het andere deel wordt ingezet als gemeentelijke bijdrage aan de regionale woningvraag. Deze regionale opvang wordt gerealiseerd in en bij de kern Nuenen. De verdeling van het aantal woningen voor de lokale behoefte is gebaseerd op de natuurlijk aanwas van de betreffende kern.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Oude Landen zijn geen woningbouwlocaties voorzien, die in de toekomst bij kunnen dragen aan de invulling van de geconstateerde woningbehoefte.

2.5.3 Waterplan

De visie van de gemeente Nuenen, zoals die is vastgelegd in het Waterplan (Roelofs, 2008), is gericht op het op regionaal niveau verbeteren van het watersysteem, door het treffen van lokale maatregelen. Daarmee neemt de gemeente Nuenen haar verantwoordelijkheid, gelet op de ligging tussen waardevolle beken en natuurgebieden. De visie is vertaald naar een aantal eenvoudige basisprincipes:

- zo weinig mogelijk waterverontreiniging;
- als er toch waterverontreiniging voorkomt, dit op natuurlijke wijze reinigen voordat het water de beken en rivieren instroomt;
- beken behoeden voor te grote toestroom van neerslag in korte tijd.

Dit betekent dat er in en bij de kernen regenwater wordt geïnfiltreerd en tijdelijk geborgen (vastgehouden), zonder dat dit leidt tot overlast of schade. Infiltratie in de bodem leidt tevens tot verbetering van het grondwaterregiem.



Dit draagt vervolgens weer bij aan het herstel van de van oudsher waardevolle kwelstromen, die de basis vormden voor het ontstaan van de natte natuurgebieden, zoals het Nuenens Broek, en de moeraszones langs de beeklopen. Door gelijktijdig de inrichting voor fauna en de mogelijkheden voor beleving en recreatie te verbeteren ontstaat een in meerdere opzichten duurzame situatie.

2.5.4 Verkeersstructuurplan

Het verkeersstructuurplan (VSP, 2009) van de gemeente Nuenen richt zich met name op de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern, te weten de Europalaan, Smits van Oyenlaan en A270. Met name de Europalaan kampt met een hoge verkeersintensiteit. Voor de weg is een maximale capaciteit gemeten van 25.000 motorvoertuigen per etmaal. Momenteel wordt deze grens ook bereikt. Met het oog op nieuwe ontwikkelingen zoals de realisatie van Nuenen-West is het dan ook belangrijk dat er maatregelen genomen worden om de intensiteit te verminderen of de capaciteit te vergroten.

In het VSP worden vervolgens enkele maatregelen voorgesteld, voor zowel de korte als de (middel)lange termijn. Voorbeelden hiervan zijn het doseren van het verkeer, het beter benutten van de beschikbare capaciteit en het realiseren van nieuwe infrastructuur, zoals een randweg. Daarnaast is het ontwikkelen van hoogwaardig openbaar vervoer één van de speerpunten.

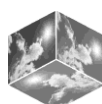
Het plangebied grenst aan de Smits van Oyenlaan en is daarmee ontsloten op de hoofd-ontsluitingsstructuur van Nuenen. De wegen binnen het plangebied worden alleen door bestemmingsverkeer gebruikt. Binnen het plangebied zijn geen maatregelen nodig om de bereikbaarheid en ontsluiting te verbeteren.

Het VSP is in 2011 op een aantal punten herzien (VSP2 – De Ontknoping). Dit VSP2 is vervolgens uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma VSP (2013). Zowel in het VSP-2 als het Uitvoeringsprogramma VSP zijn geen concrete projecten benoemd die van invloed zijn op het plangebied.

2.5.5 Groenstructuurplan Nuenen c.a.

De huidige groenstructuur is geanalyseerd in het Groenstructuurplan Nuenen c.a. (BTL, 2007). Deze bestaat voor Oude Landen uit het bosgebied, de sportvelden en de bomenrijen langs de Beekstraat. Langs de Smits van Oyenlaan, de westelijke grens van het plangebied, is eveneens sprake van een bomenrij.

Verbetering van de groenstructuur kan beperkt blijven tot het versterken van het onderscheid tussen de bomenrijen langs de hoofdontsluitingswegen (hoofdstructuur modern) en die langs de historische wegenstructuur (hoofdstructuur historisch). De bomenrijen langs de Beekstraat maken onderdeel uit van de historische hoofdstructuur en de bomenrij langs de Smits van Oyenlaan van de moderne hoofdstructuur. .



2.5.6 Bomenbeleidsplan gemeente Nuenen c.a.

Het beleidsplan bomen voor de gemeente Nuenen c.a. heeft als doel het duurzaam instandhouden van een gezond en gevarieerd bomenbestand en boomstructuren die belangrijk zijn voor het straatbeeld en de oriëntatie.

Binnen het bomenbeleidsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de historische hoofdstructuur, de moderne hoofdstructuur, de structuur langs wijkontsluitingswegen en de invulling in de verschillende onderscheiden blokken (woon- en eventueel werkgebieden). Hiermee worden verschillende niveaus onderscheiden. De ecologische structuren, parken en de waardevolle en gelegenheidsbomen komen in deze verschillende niveaus voor. Voor het verankeren van deze structuren voor een duurzame instandhouding is het belangrijk deze op te nemen in andere beleidsplannen. Het belangrijkste plan hiervoor is het bestemmingsplan dat wordt gebruikt om aanvragen voor vergunningen te toetsen. Door de structuren en de waardevolle en gelegenheidsbomen op te nemen in de verschillende bestemmingsplannen, worden deze wezenlijke onderdelen van de boomstructuur dus beter beschermd.

Binnen het plangebied Oude Landen zijn geen waardevolle of gelegenheidsbomen aanwezig. Derhalve is het opnemen van een regeling in deze niet aan de orde.

2.5.7 Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Nuenen c.a.

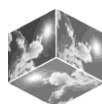
Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg (SRE Milieudienst 2010) is geheel in lijn met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) en de daaraan gekoppelde stelselherziening voor de archeologische monumentenzorg.

Nuenen heeft een rijk en gevarieerd bodemarchief. De hoge akkers ten oosten van de beken de Dommel en de Kleine Dommel, en de akkers langs de Hooionkse Beek hebben al vele archeologische vondsten opgeleverd. De meeste vindplaatsen dateren uit de IJzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen en verschaffen de nodige aanwijzingen voor politieke, religieuze en economische activiteiten die uitstijgen boven het niveau van “gewone” agrarische gemeenschappen. Ondanks de omvangrijke erosie als gevolg van de woningbouw en ontgroningen, is er nog veel in de bodem bewaard. Nuenen kent naast terreinen met een beschermde monumentenstatus ook een flink aantal terreinen met een vastgestelde archeologische waarde. Binnen het grondgebied van Nuenen worden op de waarden- en verwachtingenkaart daarnaast drie archeologische verwachtingszones onderscheiden op grond van de beredeneerde dichtheid aan archeologische sporen en vondsten. Het is het waard het resterende bestand aan archeologische vindplaatsen, op verantwoorde wijze te beheren, voor toekomstig onderzoek en generaties, maar wellicht kunnen de resten van het Nuenense verleden in de toekomst ook een belangrijke inspiratiebron gaan vormen voor het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de identiteit van de Nuenense gemeenschap.



Door de diverse recente ontwikkelingen die in Oude Landen hebben plaatsgehad is uit onderzoek gebleken dat voor het overgrote deel van het plangebied geen sprake is van archeologische verwachtingswaarden. Voor het overige is het plangebied aangeduid als categorie 3a: gebied met hoge verwachting, categorie 4a: gebied met middelhoge verwachting en categorie 5: gebied met lage verwachting. Voor de gebieden in categorie 3 en 4 dient een omgevingsvergunning voor bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 respectievelijk 2500 m² en dieper gaan dan 0,3 in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Voor gebieden met een lage archeologische verwachting geldt een onderzoekplicht bij m.e.r. plichtige en grootschalige inrichtingsprojecten vanaf 10.000 m² en projecten die vallen onder de tracéwet.

Daarnaast is een beperkt deel aangeduid als categorie 2: gebied van archeologische waarde. Voor deze gebieden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m beneden maaiveld.



3 Historie

3.1 Ondergrond/geomorfologie

De regio Eindhoven, waarvan Nuenen deel uitmaakt, ligt voor het merendeel binnen een relatief laag gelegen gebied, de zogenaamde Centrale Slenk. De enigszins golvende bodem is grotendeels gevormd tijdens het Pleistoceen en bestaat uit zand met plaatselijk dunne leemlagen, voornamelijk gesitueerd onder dekzanden. In de beekdalen is tijdens het Holoceen klei en leem afgezet en ontwikkelde zich verspreid in de dalen veen. Plaatselijk komen nog kleinschalige veen- en heiderelicten voor. De regio Eindhoven is in haar huidige verschijningsvorm globaal te dateren uit de periode 1300-1940, waarbij de oude ontginningen dateren uit de periode 1850-1940. De opvallend sterke verstedelijking in en rond Eindhoven en Helmond dateert voornamelijk uit de periode 1875-1965. Tot omstreeks 1850 heeft het gebied een grote continuïteit gekend. Vandaag de dag is de landschappelijke verscheidenheid, hoewel gefragmenteerd, herkenbaar gebleven, maar de explosieve groei van Eindhoven en Helmond heeft de regio in sterke mate versteend en domineert in ruimtelijk opzicht het gehele gebied.

3.2 De ontstaansgeschiedenis

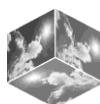
De nederzetting Nuenen stamt waarschijnlijk uit de Frankische tijd - 8^e - 10^e eeuw. Het historisch deel van Nuenen is ontstaan uit verschillende kernen – zoals Berg, Beekstraat en Refeling – die tezamen een tiendakkerdorp vormden met een gemeenschappelijke kerk. Het dorp Nuenen kreeg in de 14^e eeuw een eigen schepenbank. Oorspronkelijk had Nuenen een agrarisch karakter, hoewel er sinds de late middeleeuwen ook enige industrie was in verband met de watermolens in de omgeving. Als gevolg van verdere industriële ontwikkeling in de 19^e eeuw groeide de kern uit tot een intensief bebouwde nederzetting met bedrijvigheid, en centrale functies. De bebouwing bestond uit bedrijfjes, kleine fabrieken, (arbeiders)dorpswoningen en luxe villawoningen voor de fabrikanten. Grote delen van de historische kern worden beschermd middels aanwijzing tot gemeentelijk dorpsgezicht.

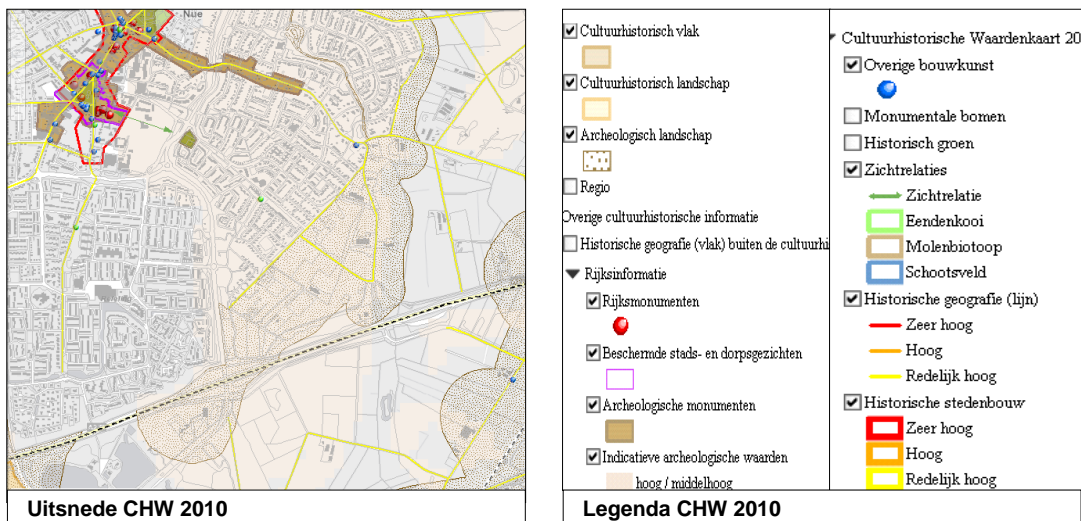
3.3 Cultuurhistorie/archeologie

3.3.1 Cultuurhistorische waardenkaart

De Cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant (CHW 2010) is een instrument voor het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Voor de regio Eindhoven is een aantal aanbevelingen geformuleerd. Op basis van deze aanbevelingen, opgesteld vanuit cultuurhistorisch perspectief, worden kansen en risico's onderscheiden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling:

- doordacht gebruik van het landschappelijk frame van waterlopen, wegen, ontginningslijnen en verkavelingrichting;
- herkenbaar houden van de afzonderlijke landschappelijke eenheden;
- zoveel mogelijk intact houden van het archeologische bodemarchief;
- zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet op een monumentenlijst staan;
- behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren.





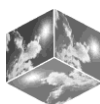
De ontstaansgeschiedenis heeft in het landschap een lint van aan elkaar geschakelde lijnen achtergelaten, bestaande uit infrastructuur, waterstaatkundige werken, verkavelingsstructuren en nederzettingenpatronen. Deze structuren ontleen hun waarde niet aan de zeldzaamheid van die elementen als zodanig. De waarde ligt eerder in de herkenbaarheid, de gaafheid en de eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken.

De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied blijven beperkt tot de aanwezigheid van een aantal straten, waarvan het tracé een redelijke hoge historische waarde heeft. Het gebied is daarbij nader aangeduid als dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa, in de regio Meierij. Het plangebied is gelegen op de overgang van de esakker en heide. De weg Oude Landen is hierin nog duidelijk herkenbaar. De Helmondseweg heeft het gebied afgescheiden van het heidegebied (nu Gulbergen). De oorspronkelijke esakker wordt doorsneden door de Smits van Oyenlaan.

Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- en gemeentelijke monumenten.

3.3.2 Beleidskaart Archeologie

De bij het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg behorende Beleidskaart Archeologie laat geen beschermde archeologische monumenten binnen het plangebied zien. Wel is sprake van een beperkt gebied met archeologische waarde. De verwachtingswaarde is voor het hele plangebied hoog of middelhoog, op de bij recente bouwprojecten verstoorte locaties na. Ter hoogte van de A270 heeft het meest oostelijke deel een lage verwachtingswaarde.





impressie Oude Landen



Impressie Boschhoeve

4 Ruimtelijke karakteristiek

4.1 Landschapsstructuur

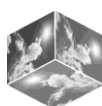
Binnen het plangebied is de relatie tussen ondergrond, landschap en bebouwing voor een deel nog herkenbaar aanwezig. Oude Landen onderscheidt zich van zijn omgeving als een halfopen gebied met een kleinschalig karakter dat bestaat uit boselementen, wegbeplantingen en graslandjes. De heidevegetatie die van oudsher aanwezig was, is door de diverse ontwikkelingen die in het gebied hebben plaatsgevonden verdwenen. Door de huidige akkers en weide is het halfopen karakter van het gebied nog in voldoende mate gehandhaafd.

Het gebied Boschhoeve is een restant van het oorspronkelijke buurtschap Refeling, die voor het overige met de bouw van Nuenen-Zuid volledig is verdwenen. Door de recent gerealiseerde nieuwbouwwijk is ook hier de laatste bebouwing van Refeling verdwenen. Met de wijk Boschhoeve is Nuenen-Oost nu wel duurzaam afgerond.

4.2 Ruimtelijke structuur

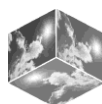
De ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeente Nuenen toont een duidelijke geleiding van landelijk gebied en bebouwd gebied, waarbij het water een intermediaire factor is. De bewoningskernen met elk een eigen geschiedenis zijn Gerwen, Nuenen, Nederwetten en Eeneind. Op het niveau van de kernen wordt de hoofdstructuur bepaald door de ligging van functies ten opzichte van elkaar en van de infrastructuur. Nog altijd is het spinvormige wegenpatroon duidelijk herkenbaar.

Het gebied Oude Landen fungeert als schakel tussen het woongebied van Nuenen en het recreatieve gebied Gulbergen. Het heeft de potentie van recreatief uitloopgebied. Derhalve zijn de laatste jaren een aantal gebruiksfuncties vanuit de kern naar dit gebied verplaatst (brede school, sportpark en begraafplaats).



De ambitie voor het gebied Oude Landen is de ontwikkeling van een recreatiebos. Hiermee wordt vorm gegeven aan de ecologische, landschappelijke en recreatieve relatie tussen de grotere bosgebieden Geeneindse heide en Molenheide. In het bos ligt een stelsel van lanen met daarbinnen open ruimtes, de kamers. Binnen deze kamers is ruimte voor functies, zowel georganiseerd (concreet gebruik vastgelegd) als ongeorganiseerd (gebruik wordt aan het toeval overgelaten). Hierdoor is sprake van bosgebied met een aantrekkelijk samenspel van open en gesloten gebieden.

Het gehele gebied wordt ontsloten via een slingerende weg die de verschillende functies met elkaar verbindt en aansluit op de Smits van Oyenlaan (hoofdontsluitingsstructuur).





gemeentewerf



manege

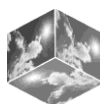
5. Functionele karakteristiek

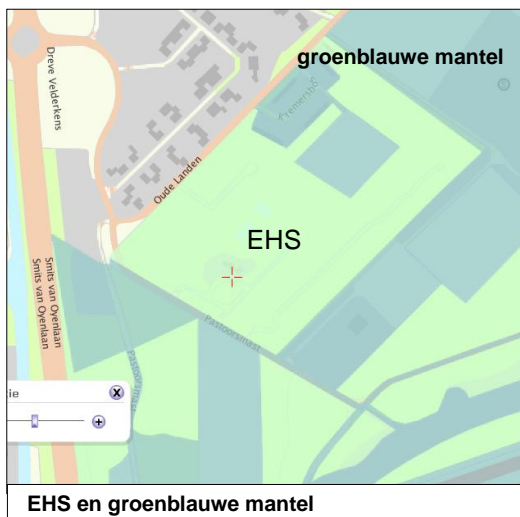
5.1 Woongebied

Het plangebied kent deels een woonfunctie. Het betreft de woonwijk Boschhoeve die recent ontwikkeld is. De wijk bestaat uit 57 grondgebonden woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. De woningen markeren de grens tussen het landelijke en stedelijke gebied. Bij één woning is sprake van aan huis verbonden beroep in de vorm van een kapsalon. De omvang van de praktijk- en bedrijfsruimten is daarbij zodanig beperkt, dat deze ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

Daarnaast zijn verspreid over het plangebied twee solitaire woningen gelegen. De eerste woning maakt onderdeel uit van een landgoed en is gevestigd op het adres Oude Landen 8. Tevens is ten zuidwesten van deze woning een vrijstelling verleend voor het realiseren van een privébegraafplaats bestaande uit maximaal twee graven en een oppervlakte van maximaal 10 m².

De andere woning is gelegen aan de Pastoorsmast 18. Volgens het voor het perceel van deze woning nog vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 1974 heeft de woning de bestemming Bosgebied A. Bij opstelling van dit bestemmingsplan was ter plaatse reeds een vakantiewoning aanwezig. Deze aanwezigheid leidde echter niet tot een positieve bestemmingsregeling. De vakantiewoning werd door brand verwoest, maar op grond van het overgangsrecht is een nieuwe bouwvergunning afgegeven. Nadat de vakantiewoning was herbouwd bleek dat dit op basis van een onjuist verleende bouwvergunning was gebeurd. In 1992 is vervolgens een bouwvergunning verleend, waarmee permanente bewoning mogelijk werd gemaakt. Deze verkreeg echter niet de goedkeuring van Gedeputeerde Staten, wat uiteindelijk resulteerde in onthouding van goedkeuring aan de woonbestemming voor de woning, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Oude Landen uit 2002. De provincie achtte toevoeging van een burgerwoning niet aanvaardbaar, gezien de ligging in het buitengebied en de ecologische hoofdstructuur (EHS).

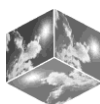




Gelet op de reeds lang bestaande situatie aan de Pastoorsmast 18 wil de gemeente Nuenen thans toch de woning als recreatiewoning bestemmen. Zoals hiervoor reeds geschetst is sprake van een reeds gedurende zeer lange tijd bestaande situatie, waarbij in het verleden reeds meerdere malen de verwachting is gewekt (verleende vergunningen, opname in bestemmingsplan) dat recreatieve bewoning mogelijk zou zijn. Daar komt bij dat in het gebied Oude Landen inmiddels diverse nieuwe functies zijn ontstaan, waardoor het gebied meer het karakter van een kernrandzone heeft gekregen dan van een ongerept bosgebied. Zo herbergt het gebied thans een sportpark, manege, begraafplaats, scoutingterrein, gildeterrein, evenemententerrein, gemeentewerf, rijvaardigheidscentrum en woonwagencentrum. Deze zijn inmiddels grotendeels uit de EHS gehaald en onder de groenblauwe mantel gebracht. De aanwezigheid van een enkele recreatiewoning in hetzelfde gebied doet aan het karakter van het gebied geen verdere afbreuk en betekent nauwelijks nog een beperking voor de realisering van de EHS.

Voor de EHS geldt dat deze conform het huidige provinciale beleid strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Zolang de ecologische hoofdstructuur niet is gerealiseerd geldt dat de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten. Naar het oordeel van de gemeente Nuenen valt daar ook de reeds lang bestaande recreatieve bewoning aan de Pastoorsmast 18 onder. Gelet op de lange tijd dat de woning ter plekke reeds bestaat, wordt sanering hier niet meer als optie gezien.

Aan de woning wordt in dit bestemmingsplan dan ook de status van recreatiewoning toegerekend. Binnen de bestemming Bos, zoals die ter plaatse geldt, wordt daartoe de aanduiding 'recreatiewoning' opgenomen. Ter plaatse van die aanduiding wordt de aanwezigheid van de recreatiewoning met een maximale inhoud van 400 m³ toegestaan. Verdere uitbreiding van de bebouwing wordt niet toegestaan.



Voor het overige is binnen het plangebied aan het Kremersbos een woonwagenstandplaats gevestigd, bestaande uit maximaal 15 standplaatsen inclusief bijbehorende voorzieningen. Dit aantal blijft gehandhaafd.

5.2 Voorzieningen

Oude Landen ligt aan de rand van Nuenen. De afgelopen jaren zijn naar dit gebied een aantal voorzieningen verplaatst met name vanuit het oogpunt van ruimtegebrek dan wel om plaats te maken voor woningbouw. Het betreft een aantal maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen.

Het plangebied herbergt de volgende maatschappelijke voorzieningen:

- Brede School (openbare basisschool en kinderopvang), Ouwlandsedijk 27;
- Begraafplaats Oude Landen, Beekstraat 48a;
- Scouting Pantha Rhei, Pastoorsmast 12;
- Gildeterrein van het Sint Annagilde Nuenen-dorp, Pastoorsmast.

Het Sint Annagilde is in de tweede helft van de jaren negentig verplaatst naar de huidige locatie in het gebied Oude Landen. Op het terrein is een onderkomen aanwezig. Dit onderkomen is destijds (bouwvergunning verleend op 18 april 1995) onder grote tijdsdruk gerealiseerd met een (door financiële en procedurele mogelijkheden bepaalde) oppervlakte van circa 100 m². Mede door een toename van het aantal actieve leden is de huidige accommodatie volstrekt ontoereikend en zijn gildebrede activiteiten slechts in de open lucht mogelijk. Ook heeft het van aanvang af aan opslagruimte ontbroken. Een gedeelte van de materialen moet bij individuele leden thuis worden bewaard.

Om aan de actuele eisen tegemoet te komen is een groter gildehuis vereist met adequate opslagruimte. Op grond van het huidige aantal actieve leden is een gildehuis noodzakelijk met een oppervlakte van circa 200 m² en een opslagruimte met een oppervlakte van circa 40 m², inclusief een kluis voor geweren en munitie. Alhoewel op dit moment geen concrete plannen voor uitbreiding voorliggen, is het gewenst het Sint Annagilde ter plaatse voldoende ruimte te bieden voor een qua omvang adequate accommodatie. In verband hiermee wordt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan gebouwen vastgelegd op 250 m².

Het bestemmingsplan herbergt daarnaast de volgende sportvoorzieningen:

- Sportpark Oude Landen voetbalvereniging RKSV Nuenen, Pastoorsmast 14;
- Manege ruitersportcentrum Caham, Beekstraat 48.

In 2008 is voetbalvereniging RKSV Nuenen vanuit het centrum van Nuenen (locatie De Luistruik) verplaatst naar Oude Landen. Ter plaatse beschikt vereniging over een zestal voetbalvelden. Het betreft een drietal grasvelden, twee kunstgrasvelden en een trainingsveld (gras). Daarnaast wordt een gedeelte nog gebruikt voor het geven van keeperstrainingen.



Tevens is een clubgebouw aanwezig met een zestiental kleedlokalen, kantine en tribune. Daarbij is het de wens om het clubgebouw tevens als buitenschoolse opvang te gebruiken en het parkeerterrein als evenemententerrein (zie ook paragraaf 9.6.6). Voor een gedeelte van het sportterrein biedt het bestemmingsplan Binnensportaccommodatie Oude Landen de mogelijkheid om een sporthal te realiseren. De aan deze mogelijkheid gekoppelde bouw- en gebruiksmogelijkheden worden in het bestemmingsplan gecontinueerd.

Aan de Beekstraat 48 is een manege gevestigd. Deze manege bestaat uit een tweetal binnenrijhallen, buitenrijbaan, longeerbaan, stalling, wasplaats, foyer/kantine, meerdere paddocks en poetsplaatsen. Ten behoeve van bij de manege werkzame stagiaires, grooms e.d. is bij tijd en wijle ook de mogelijkheid tot logies wenselijk.

5.3 Bedrijven

Van oudsher is aan de rand van het plangebied, grenzend aan de A270, nog een enkel bedrijf gelegen. Het betreft:

- een rijvaardigheidscentrum, Pastoorsmast 5;
- de gemeentewerf, Pastoorsmast 1.

Deze bedrijven blijven gehandhaafd met dien verstande dat de bestemming ter plaatse van het rijvaardigheidscentrum afgestemd wordt op het huidige ruimtebeslag. In het vigerende bestemmingsplan is de gehanteerde begrenzing onjuist, te krap, weergegeven. In verband hiermee wordt de bestemmingsgrens nu gecorrigeerd. Deze correctie heeft vooral consequenties voor de breedte van de – deels ten onrechte – tot bos bestemde strook grond tussen het verkeerscentrum en de A270.

5.4 Kantoren

In het gebied tussen de Smits van Oyenlaan en de wijk Boschhoeve bestaat de mogelijkheid om drie solitaire kantoren in een parkachtige omgeving te ontwikkelen. In eerste instantie was de bedoeling om de kantoren zonder dan wel met een beperkte baliefunctie toe te staan. Met het oog op de ligging nabij Nuenen-Oost wordt middels vrijstelling de mogelijkheid geboden om wijkgebonden maatschappelijke voorzieningen te vestigen. De kantoorvilla's mogen twee lagen hoog worden en een accent in de hoogte van 3 lagen.

Tot op heden heeft geen enkel bedrijf het initiatief genomen om zich ter plaatse te vestigen. Hieraan ligt mede de veranderende vraag van de markt ten grondslag. Derhalve is verruiming van de gebruiksmogelijkheden wenselijk. Deze verruiming wordt met name gezocht in een beperkte aanpassing door verbreding van de publieksfunctie en het schrappen van de wijkgerichtheid. Door de verruiming wordt ook de vestiging van praktijkruimtes en lichte horecavoorzieningen als een cafetaria of lunchroom mogelijk.



5.5 Bos en groen

Alle bestaande boskavels en –stroken inclusief open plekken worden bestemd als ‘Bos’. Daarnaast bevinden zich ter hoogte van de Smits van Oyenlaan structurele groenvoorzieningen. Het betreft een matig golvend terrein dat verwijst naar het microreliëf van de onontgonnen situaties. De hiervoor genoemde kantoren worden in dit golvende terrein ingepast.

Binnen de bestemming ‘Groen’ is een functie als jongerenontmoetingsplaats (JOP) en speelvoorziening (ook) toegestaan en mogen ook fiets- en wandelpaden worden aangelegd.

5.6 Evenemententerreinen

Binnen het plangebied zijn 2 evenemententerreinen gelegen. Dit betreft het parkeerterrein bij het sportpark en het braakliggende terrein aan de Pastoorsmast, tegenover genoemd parkeerterrein. De terreinen hebben een wisselwerking qua evenementen. In het ene geval vindt het evenement plaats op het parkeerterrein en het bijbehorende parkeren op het braakliggende terrein, in het andere geval vice versa. Evenementen die jaarlijks op de beide terreinen plaatsvinden zijn vlooiën- en rommelmarkten, antiek-, huishoud- en computerbeurzen, theater- en circusvoorstellingen, festivals en tentoonstellingen en vergelijkbare culturele en sociaal-maatschappelijke activiteiten. Het betreft evenementen die te klein zijn voor Landgoed Gulbergen en ook weer niet geschikt zijn om in het centrum van Nuene te organiseren. Bij de evenementen is in een aantal gevallen ook sprake van overnachtingen (circusexploitanten, kermisexploitanten tijdens Nuene kermis, uitwijkmogelijkheid bij te weinig slaapaccommodatie in het nabij gelegen scoutinggebouw).

Op basis van een gerechtelijke uitspraak dient bij de afweging en beoordeling van het toestaan van evenementen binnen een bestemming het maximum bezoekersaantal meegenomen te worden. Dit is van belang om te bepalen of een evenement ruimtelijke aanvaardbaar is op een locatie. Voor de evenemententerreinen in het plangebied mag het aantal bezoekers op enig moment niet meer bedragen dan 1500. Dit betreft ongeveer de capaciteit van een grote circustent. Echter dient bij het bepalen van het maximum bezoekersaantal van een evenement ook rekening gehouden te worden met de beschikbare parkeergelegenheid. Bij lokale evenementen is de verwachting dat weinig mensen met de auto komen en zijn minder parkeerplaatsen nodig. Op enig moment zijn dan de hiervoor genoemde 1500 bezoekers toegestaan. Betreft het een bovenlokaal evenement waar bij meer mensen met de auto komen, dan is het maximum aantal bezoekers mede afhankelijk van het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Voor een evenement zijn maximaal circa 260 parkeerplaatsen beschikbaar.

Naast beide genoemde evenemententerreinen bestaat ook de mogelijkheid om op het sportpark, binnen de daar in de nabije toekomst te realiseren sporthal, evenementen te organiseren.



6 Verkeersstructuur

6.1 Lokale ontsluitingsstructuur

De lokale ontsluitingsstructuur in de gemeente Nuenen wordt in hoofdzaak bepaald door de Europalaan, Smits van Oyenlaan en de A270, die elke een bovenlokale functie vervullen. De Europalaan fungeert als belangrijkste verbindingsas met Eindhoven en in de richting van Tilburg en 's-Hertogenbosch. De A270 verbindt Nuenen met zowel Eindhoven als Helmond.

Oude Landen sluit direct aan op de Smits van Oyenlaan en is daarmee goed ontsloten op de lokale hoofdontsluitingsstructuur. De aansluiting is uitgevoerd als een rotonde. Tevens is Oude Landen bereikbaar via de Beekstraat en de Ouwlandsedijk. Deze wegen sluiten aan op de ontsluitingsstructuur van Nuenen-Oost.

6.2 Duurzaam Veilig

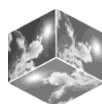
In het kader van het Duurzaam Veilig concept zijn alle wegen in Nederland opnieuw gecategoriseerd:

- stroomwegen zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid, de autosnelwegen en de autowegen;
- gebiedsontsluitingswegen hebben als functie enerzijds stromen en anderzijds uitwisselen, voorbeeld zijn de wegen tussen plaatsen onderling;
- erftoegangswegen hebben als functie het toegankelijk maken van erven.

Vanuit duurzaam veilig zijn de Europalaan, Smits van Oyenlaan en de Geldropsedijk aan te merken als gebiedsontsluitingswegen. De wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen. Bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen dienen nieuwe situaties of toekomstige verkeerssituaties op de juiste wijze in het bestemmingsplan te worden opgenomen c.q. mogelijk gemaakt. Binnen het bestemmingsplan wordt gekozen voor één bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming is een gedifferentieerde weginrichting mogelijk, aansluitend bij de categorie van de weg.

Tevens wordt in het kader van Duurzaam Veilig geleidelijk door het hele land een aantal maatregelen ingevoerd. Het eerste traject aan maatregelen houdt het volgende in:

- instellen van voorrang op stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen;
- uitbreiding van 30 km/uur gebieden en introductie van 60 km/uur gebieden;
- uniformering rotondes;
- voorrang fietser van rechts;
- bromfietser op de rijbaan.



6.3 Langzaamverkeer

De kern Nuenen heeft een fijnmazig stelsel van langzaamverkeerroutes. Oude Landen vormt daarop geen uitzondering. Voor het langzaamverkeer is sprake van een aaneengesloten en doorgaande structuur. Vanuit de (aangrenzende) wijken lopen langzaamverkeerroutes richting het centrum van Nuenen en de sportparken. Een groot deel van de langzaamverkeerverbindingen ligt vrij van het overige verkeer.

De weg Oude Landen is alleen bestemd voor fiets- en bestemmingsverkeer. De Weierseedreef is uitsluitend bestemd voor fietsers. De Weiersedreef en de Oude Landen sluiten aan op de doorgaande fietsstructuren door Nuenen-Oost en via de Beekstraat naar Mierlo.

6.4 Openbaar vervoer

Over de Smits van Oyenlaan loopt een busverbinding naar Eindhoven. Door Nuenen-Oost loopt een busverbinding over de Laan van Nuenhem en de Nuenderbeekselaan).

6.5 Parkeervoorzieningen

Ten aanzien van parkeren is in de gemeente Nuenen geen specifiek beleid voorhanden. Het grootste probleem rondom parkeren in woongebieden is het parkeren op eigen terrein:

- door privégebruik van garages verschuift de druk die parkeren geeft steeds meer naar de openbare ruimte. Deze druk wordt nog vergroot door het nog steeds toenemende autobezit;
- het uitgangspunt dient te blijven 'parkeren op eigen terrein'. Daar waar mogelijk verdere vermindering daarvan tegengaan. Daarnaast reserveren van ruimte in bijvoorbeeld de groenvoorzieningen, waar later parkeerplaatsen aangelegd zouden kunnen worden.

De gemeente wil dit zoveel mogelijk stimuleren of zelfs afdwingen om op deze wijze een einde te maken aan het parkeerprobleem dat onder andere leidt tot onbereikbaarheid voor hulpdiensten. Bij de verdere ontwikkeling van bestaande functies (uitbreiding rechtstreeks mogelijk of via binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) in het plangebied dienen tenminste te voldoen aan de huidige parkeernormen.

6.6 Gedenktekens

Wegbeheerders worden meer en meer geconfronteerd met verzoeken van burgers om een gedenkteken langs een weg te plaatsen, zo ook de gemeente Nuenen. De gemeente heeft een beleidskader geformuleerd voor het plaatsen van gedenktekens in de berm van wegen op locaties waar een dodelijk ongeval heeft plaatsgevonden. De gemeente wil het plaatsen van gedenktekens langs de weg onder bepaalde voorwaarden toestaan. De gemeente houdt hierbij rekening met de veiligheid van de weggebruiker. De voorkeur gaat uit naar een gedenktegel. Gedenktekens worden gezien als 'straatmeubilair', waarvoor in beginsel geen vergunning noodzakelijk is.



7 Milieuaspecten

7.1 Duurzaam bouwen

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten besteedt bijzondere aandacht aan duurzaam bouwen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten moet structureel een afweging omtrent duurzaamheid plaatsvinden. Hiertoe heeft de gemeente een plan van aanpak duurzaam bouwen opgesteld. Centraal uitgangspunt van het plan van aanpak is de ondertekening van het convenant Duurzaam Bouwen van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

Het plan van aanpak is gericht op de integratie van duurzaam bouwen in de gemeentelijke organisatie (organisatorische randvoorwaarden) en het concreet invulling geven aan duurzaam bouwen (realisatie door effectieve inzet van het gemeentelijke instrumentarium). Implementatie van duurzaam bouwen dient in de ontwerp-, bouw- en beheerfase plaats te vinden.

In geval van nieuwe ontwikkelingen zal aandacht worden besteed aan de eisen met betrekking tot duurzaam bouwen. In beheersgebieden kunnen zaken als afkoppeling van hemelwater en zonnecollectoren een rol spelen. Het structureel groen in het plangebied zal mede bestemd worden tot waterinfiltratie en/of –berging.

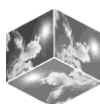
7.2 Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) staat voor diverse typen bedrijven indicatief vermeld welke afstand tot hindergevoelige bestemmingen aangehouden moet worden. Binnen het plangebied is alleen sprake van de aanwezigheid van een rijvaardigheidscentrum en een gemeentewerf. Een rijvaardigheidscentrum betreft een categorie 5.1 bedrijf met een indicatieve afstand van 500 m (geluid). Een gemeentewerf betreft een categorie 3.1-bedrijf met een indicatieve afstand van 50 m (geluid).

Ook voor de voorzieningen in het plangebied geldt dat een bepaalde afstand aangehouden moet worden tot gevoelige bestemmingen. Het betreft:

- het sportpark, categorie 3.1 met een indicatieve grootste afstand van 50 m (geluid);
- begraafplaats, categorie 1 met een indicatieve grootste afstand van 10 m (geluid);
- schutterij/gildeterrein, categorie 5.1 met een indicatieve grootste afstand van 500 m (gevaar);
- sporthal, categorie 3.1 met een indicatieve grootste afstand van 50 m (geluid);
- scouting, categorie 3.1 met een indicatieve grootste afstand van 50 m (geluid);
- manege, categorie 3.1 met een indicatieve grootste afstand van 50 m (geur);
- basisschool/kinderopvang, categorie 2 met een indicatieve grootste afstand van 30 m (geluid).

De bestaande situatie geeft geen aanleiding tot overlast vanwege de bedrijfsactiviteiten. Dit geldt evenzo voor de diverse voorzieningen en aanwezige bedrijven aan huis, die verspreid over het plangebied aanwezig zijn.



Daarnaast is aan de Smits van Oyenlaan een brandstofverkooppunt aanwezig. Dit betreft een categorie 3.1-bedrijf met een grootste indicatieve afstand van 50 meter (gevaar).

7.3 Geluidhinder

Overlast van geluid op geluidgevoelige functies dient te worden voorkomen. In het kader van een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter zijn de mogelijkheden om geluidsoverlast te kunnen sturen beperkt.

In het geval dat nieuwe woningen worden toegestaan is geluid een belangrijke factor en zal aan de geldende normen moeten worden voldaan. In dit plan worden echter geen nieuwe woningen toegestaan. Indien in de toekomst toch aanvullende woningbouw aan de orde komt, zal deze via een planherziening mogelijk gemaakt moeten worden, waarbij dan het aspect geluidhinder afgewogen dient te worden.

7.4 Bodem

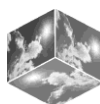
Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang te weten of de bodem al dan niet verontreinigd is. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Nieuwe functies (bestemmingen) worden niet toegestaan.

Binnen het plangebied zijn geen locaties bekend, waar sprake is van een bodemverontreiniging.

7.5 Leidingen/energie

Door het plangebied lopen de gebruikelijke nutsleidingen, zoals water, gas, elektriciteit en kabeltelevisie. Daarbij zijn verspreid over het plangebied of de directe omgeving de nodige bijbehorende gebouwen, zoals transformatorstations en trafokasten, aanwezig. Voor het overige zijn er binnen het plangebied geen leidingen gelegen die door middel van het bestemmingsplan beschermd moeten worden.

Door het Ministerie van Defensie is aangegeven dat het plangebied zich binnen het radarverstoringgebied, behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Volkel, bevindt. Objecten hoger dan 65 m boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van dit radarstation kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Hiervoor dient een radarverstoringsonderzoek te worden uitgevoerd. Binnen het plangebied zijn dergelijke hoge bouwwerken niet toegestaan. Het radarverstoringgebied heeft geen consequenties voor het bestemmingsplan.



7.6 Externe veiligheid

7.6.1 Algemeen

In opdracht van de gemeente Nuenen is door de Milieudienst Regio Eindhoven voor de gemeente een onderzoek Externe Veiligheid uitgevoerd. Deze rapportage beschrijft de veiligheidsaspecten aangaande bedrijven, ondergrondse(hoofd)gasleidingen, hoogspanningsleidingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor) voor zover in Nuenen aan de orde.

De externe veiligheid kent twee doelstellingen die ten aanzien van de ruimtelijke ordening consequenties met zich mee kunnen brengen. Het betreft:

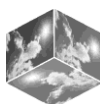
- Het plaatsgebonden risico (PR); de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen.
- Het groepsrisico (GR); de bescherming van (groepen in) de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Het plaatsgebonden risico geeft de kans per jaar weer dat een persoon (die daar permanent aanwezig is en niet is beschermd) op een plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Rond inrichtingen mag, in bestaande situaties, de kans op overlijden niet groter zijn dan één op honderdduizend per jaar (PR=10-5/jaar). Voor nieuwe situaties geldt een norm van één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt voor nieuwe situaties een grenswaarde voor het PR van 10-6/jaar. Voor bestaande situaties is dat een streefwaarde. Het PR kan worden weergegeven als een contour op een kaart, die punten van gelijk risico met elkaar verbindt. Het PR leent zich daarmee goed voor het vaststellen van een veiligheidszone tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare plandelen, zoals woonwijken.

Het groepsrisico geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde bron. Het aantal personen dat in de omgeving van de bron verblijft bepaalt daardoor mede de hoogte van het groepsrisico. Het GR wordt gebruikt om na te gaan of de woningdichtheid in een bepaald gebied kan worden vergroot. Voor het GR geldt geen norm maar een oriënterende waarde. Als deze waarde wordt overschreden dient dat te worden verantwoord. Hiermee wordt in beeld gebracht of en in welke mate het bevoegde gezag (de gemeente) het berekende groepsrisico wel of niet aanvaardbaar vindt.

7.6.2 LPG-verkooppunten

In het plangebied bevinden zich geen brandstofverkooppunten waar LPG wordt geleverd. In de directe omgeving is dit wel het geval aan de Smits van Oyenlaan. De bij het PR behorende contouren van dit brandstofverkooppunt reiken niet tot over het plangebied. De GR-contour bedraagt 150 meter. Deze is wel over het plangebied gelegen. Echter wordt oriëntatiewaarde niet overschreden.



7.6.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het transport van gevaarlijke stoffen over het water, de wegen en het spoor is beoordeeld. De intensiteiten van het vervoer over water en de weg zijn dermate laag dat als gevolg hiervan geen ruimtelijke belemmeringen gelden. De afstand van het spoortracé Eindhoven-Venlo tot het plangebied bedraagt circa 1 km. Gelet daarop gelden er geen ruimtelijke beperkingen voor het plangebied.

7.6.4 Leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een beschermingszone.

7.7 Luchtkwaliteit

Op basis van de Wet luchtkwaliteit, welke onderdeel uitmaakt (hoofdstuk 5) van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingcomponenten stikstofdioxide (NO_2), zwevende deeltjes (PM_{10} of fijnstof), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb), benzeen (C_6H_6) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO_2 met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

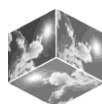
In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

Het voorliggende plan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen die in betekende mate bij kunnen dragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen zijn niet voorzien.



7.8 Geurhinder

Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang te weten of al dan niet sprake is van geurhinder veroorzaakt door veehouderijen in de omgeving. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een plan met een beheersmatig karakter. Nieuwe ontwikkelingen worden niet voorzien. Indien in de toekomst toch de ontwikkeling van een geurgevoelige ontwikkeling aan de orde komt, zal deze via een planherziening mogelijk gemaakt moeten worden, waarbij dan het aspect geurhinder afgewogen dient te worden. Overigens is het aantal bedrijven dat geurhinder veroorzaakt in en in de omgeving van het plangebied beperkt. Binnen het plangebied is aan de Beekstaat 48 een manege aanwezig, die van invloed zou kunnen zijn op een nieuwe ontwikkeling.



8 Waterhuishouding

8.1 Beleid

8.1.1 Kadernota stedelijk water

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap De Dommel de koepel, waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden.

Een van de kernpunten van het waterschap betreft 'hydrologisch neutraal bouwen'. Hiermee wordt het principe bedoeld dat ondanks stedelijke uitbreiding de afvoer van hemelwater uit het gebied niet versneld mag toenemen. De kwantiteitsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' (WB21 trits) is hierbij het uitgangspunt. Voor stedelijke gebieden en bedrijventerreinen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, betekent dit dat voorkomen moet worden dat met het realiseren van plannen regenwater sneller uit een gebied wordt afgevoerd dan dat dit momenteel het geval is.

Door Waterschap De Dommel wordt deze afvoerbeperring tot nu toe doorgaans vertaald in een waterbergingsopgave (te realiseren hemelwaterberging). Indien er relevante informatie van het transformatiegebied (gebied voor stedelijke uitbreiding) voor handen is wordt de oorspronkelijke landelijke afvoer bepaald. Bij het ontbreken daarvan wordt de landelijke afvoer aangenomen. Voor inbreidingslocaties ontbreken vaak gegevens of is de oorspronkelijke afvoer niet te bepalen. Voor kleine plannetjes wordt om beheertechnische redenen dikwijls geen berging gerealiseerd. In dat geval dient de planinitiator elders te compenseren. De naastliggende Brabantse waterschappen hanteren een bergingseis van circa 40 mm.

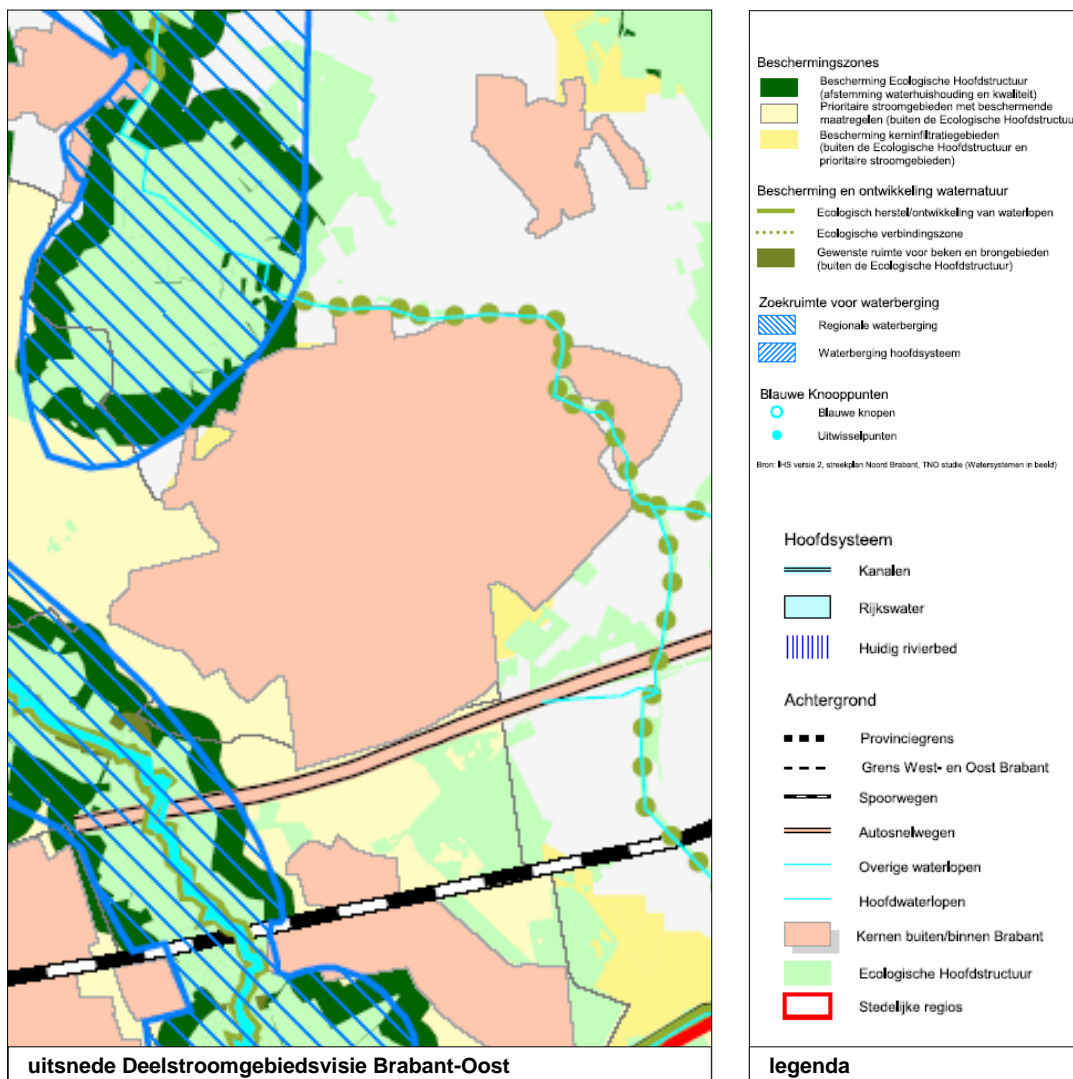
Ter ondersteuning van het watertoetsproces is een instrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld waarmee in een vroeg stadium en op een snelle manier de waterbergingsopgave van een ruimtelijk plan getoetst kan worden. Daarnaast biedt de tool de mogelijkheid om op basis van de waterbergingsopgave een aantal in de praktijk veel toegepaste voorzieningen te dimensioneren. Waterschap De Dommel past de HNO-tool (www.dommel.nl/hno) toe om er voor te zorgen dat een ontwikkeling hydrologisch neutraal is.

8.1.2 Watertoets

Sinds 14 februari 2004 moet de watertoets worden toegepast op alle ruimtelijke plannen en besluiten. Daarmee is invulling gegeven aan de aanbeveling van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw om een instrument te ontwikkelen dat het waterbelang veilig stelt bij alle ruimtelijke ingrepen.

Het doel van de watertoets is dat waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig worden meegenomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen of besluiten, Het gaat daarbij niet alleen om beperking van wateroverlast maar ook om watertekort en waterkwaliteit.



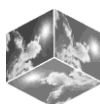


De essentie van de watertoets is vooral een vroegtijdig contact tussen initiatiefnemers en waterbeheerders bij planvorming. De watertoets biedt veel ruimte voor maatwerk. Zo vroeg mogelijk in de planvorming bepalen de initiatiefnemer en waterbeheerder gezamenlijk de inhoudelijke criteria waaraan een plan zal worden getoetst. De waterbeheerder denkt vervolgens mee bij de planontwikkeling, toetst het conceptplan aan de criteria en stelt een wateradvies op.

In het definitieve plan geeft de initiatiefnemer aan welke keuzes ten aanzien van water zijn gemaakt en waarom. Bij de formele beoordeling van een plan door de provincie wordt zowel de inhoud als het proces van de watertoets betrokken.

8.1.3 Waterplan Nuenen

Samen met het waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant-Water heeft de gemeente Nuenen een waterplan opgesteld. In het waterplan is aangegeven hoe omgegaan wordt met de riolering, het oppervlaktewatersysteem, het grondwater, de inrichting etc.



De uitgangspunten in het waterplan zijn:

- alle nieuwe ontwikkelingen worden voorzien van een gescheiden rioleringsstelsel;
- het regenwater afkomstig van verharding wordt geïnfiltreerd in de bodem zodat de grondwateraanvulling toeneemt, zonder dat dit leidt tot grondwateroverlast;
- aanwezig oppervlaktewater (vijvers, grachten) wordt ingezet voor waterberging waardoor de afvoerpiek naar de rivieren en beken wordt verkleind;
- waterberging wordt zoveel mogelijk gecombineerd met de inrichting van zones voor flora en fauna met recreatief medegebruik;
- voordat oppervlaktewater Nuene of een van de kernen verlaat, wordt het zo mogelijk nagezuiverd door het door helofytenfilters te leiden;
- bij de inrichting van waterpartijen nadrukkelijker rekening wordt gehouden met flora, fauna en recreatief medegebruik;
- door twee nieuwe waterverbindingen tussen de kern Nuene en de Kleine Dommel worden stad en land verbonden. Dit biedt kansen voor recreatie, flora en fauna.

Een onderdeel van het Waterplan is het uitvoeringsprogramma. Hierin staan concrete maatregelen en projecten opgenomen ter realisering van de visie. Het realiseren van deze maatregelen en projecten kost tijd. De gemeente streeft ernaar alle maatregelen en projecten voor 2020 te realiseren. De meeste maatregelen lopen vrijwel gelijk op met realisatie van de Ruimtebalans projecten.

Bij de verdere ontwikkeling van bestaande functies (uitbreiding rechtstreeks mogelijk of via binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) binnen het plangebied zal aan de uitgangspunten uit het Waterplan worden getoetst. Dit betekent dus dat bij nieuwbouw een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd moet worden en in eerste instantie infiltratie van regenwater op eigen terrein plaatsvindt.

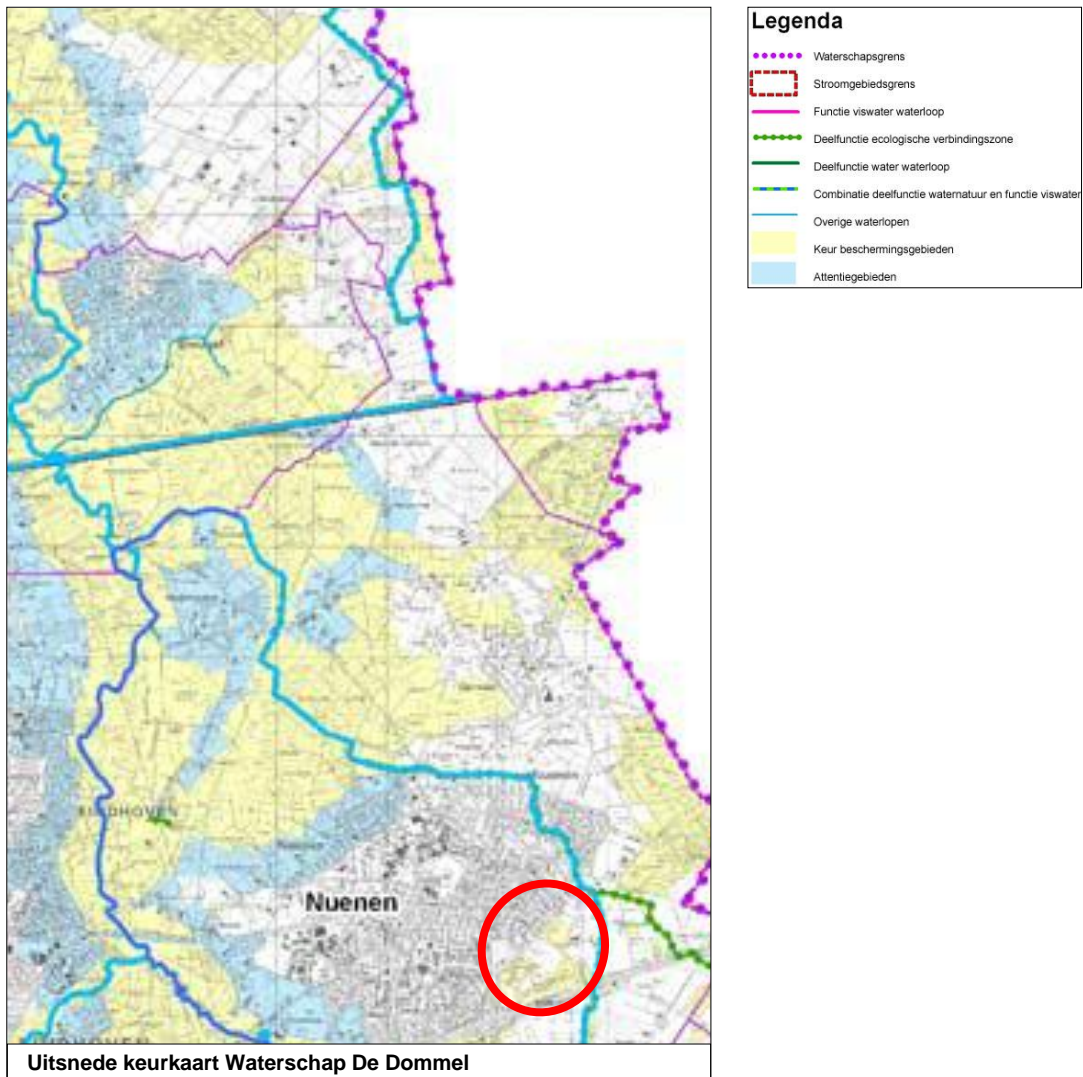
8.2 Oppervlaktewater/grondwater

Hoofdwatervanngen dienen planologisch beschermd te worden. In het plangebied komen geen te beschermen hoofdwatervanngen voor. Wel is het zo dat aan de oostzijde van het plangebied de Hoidonkse beek stroomt. Deze beek maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur.

De doorwerking naar waterschapsbeleid resulteert in 'keurgebieden' waarvoor een strikt beschermingsbeleid gevoerd wordt. De keur oppervlaktewateren maakt daartoe onderscheid in:

- Keurbeschermingsgebieden
- Attentiegebieden
- Overige gebieden





In keurbeschermingsgebied (geel) mogen geen ingrepen gedaan worden die een negatief effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie, bijvoorbeeld het aanleggen van drainage. Voor de beschermingsgebieden geldt een anti-verdrogingsbeleid gericht op behoud en/of herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Voor attentiegebieden (blauw) geldt dat er geen ingrepen gedaan mogen worden die een negatief effect hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het keurbeschermingsgebied. In mei 2009 is een gemeentelijk waterplan vastgesteld. In dit waterplan is zoveel mogelijk geanticipeerd op de kaderrichtlijn water.

8.3 Riolering

In 2005 is het Gemeentelijk Rioleringsplan vastgesteld. De planverplichting voor een Gemeentelijk Rioleringsplan komt voort uit de Wet milieubeheer. Ten opzichte van het voorgaande plan heeft zich een verschuiving in inzichten voorgedaan. In het voorgaande plan werd nog voornamelijk uitgegaan van gemengde stelsels, tegenwoordig wordt gestreefd naar gescheiden stelsels. Bij het gescheiden stelsel wordt (relatief schoon) hemelwater niet geloosd op de rioolwaterzuivering.



Dit heeft een aantal voordelen. Bij een gemengd stelsel zal bij grote neerslag overstort plaatsvinden van vervuild water op oppervlaktewater, bij een gescheiden stelsel zal dit minder vaak voorkomen. Ook kan het schone hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem. Bij de verdere ontwikkeling van bestaande functies (uitbreiding rechtstreeks mogelijk of via binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) zullen de mogelijkheden voor een gescheiden stelsel onderzocht worden. Daartoe worden de groenzones in het gebied mede bestemd voor waterberging.



9 Juridische aspecten

9.1 Vormgeving juridisch plan

Het bestemmingsplan Oude Landen betreft een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Teneinde een breed draagvlak te creëren voor met name de inhoud en vormgeving van het juridisch plan, zijn, alvorens het bestemmingsplan te ontwikkelen, door verschillende gemeentelijke afdelingen, uitgangspunten geformuleerd. De belangrijkste uitgangspunten voor de vormgeving van het juridisch plan luiden als volgt:

- de verbeelding wordt in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- Wonen) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de SVBP2012;
- de schaal van de kaarten zijn bij voorkeur 1: 1000;
- het aantal afwijkmogelijkheden wordt beperkt en de opgenomen afwijkmogelijkheden bevatten concrete criteria;
- complete bestemmingen: per bestemming worden de afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en gebruiksbepalingen opgenomen in plaats van in de algemene bepalingen;
- gebruikte termen in overeenstemming met SVBP en Wabo: in de regels wordt niet langer gesproken over een ontheffing, maar over een 'omgevingsvergunning om af te wijken'. Zo ook is niet langer sprake van een aanlegvergunning, maar van een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

9.2 Inhoud juridisch plan

Ook over de inhoud van het juridisch plan zijn afspraken gemaakt. Als een belangrijk inhoudelijk uitgangspunt geldt de gedachte, dat het vigerend bestemmingsplan de basis vormt van de regeling. De inhoud van de vigerende bestemmingsplannen worden uitsluitend aangepast opgenomen in het beheerplan indien, of uit oogpunt van de harmonisatiegedachte of uit oogpunt van gedateerdheid/afwijking bestaande functie, een aanpassing noodzakelijk is.

Over de inhoud van het bestemmingsplan zijn voorts de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- de begripsbepalingen en wijze van meten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan en in het standaardbestemmingsplan, vormen de standaard voor alle nieuw te ontwikkelen beheerplannen. De gemeente heeft zorg gedragen voor het opstellen van een standaardbegrippenlijst, die bij elk nieuw bestemmingsplan kan worden aangevuld met nieuwe begrippen;
- bij de bestemmingtoekenning is gezocht naar waar mogelijk verzamelbestemmingen. Op deze wijze kunnen functionele wisselingen, voor zover gewenst, op een eenvoudige wijze plaatsvinden.



9.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels (voorheen: voorschriften) en de verbeelding (voorheen: plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met de GBKN (Grootschalige Basiskaart Nederland).

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het hele plan;
- Hoofdstuk 4 bevat de Overgangs- en slotregels.

9.4 Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel van Oude landen heeft een onbebouwde openbare functie. Deze gronden zijn bestemd als 'Bos', 'Groen' en 'Verkeer'. Voor het overige komen bebouwde functies voor die bestemd zijn als 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Bedrijf', 'Sport' en 'Kantoor'. Elke bestemming heeft zijn eigen bestemmingsregeling gekregen.

9.5 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken. Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

- *Bouwwijze*
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat woonwijken in hun karakter gehandhaafd blijven. De bestaande bebouwing is dan ook de basis geweest voor het vastleggen van bouwvlakken en aanduidingen 'bijgebouwen'. De bouwvlakken zijn daarbij om de bestaande woningen heen gelegd, met zo mogelijk uitbreidingsruimte aan de achterzijde.
- *Goot- en bebouwingshoogte*
De maximale goot- en bebouwingshoogte zijn aangegeven op de verbeelding, daar waar deze afwijken van de algemene regel vastgelegd in de bestemmingsplanregels. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.



- *Dakhelling*
In het plan zijn een minimale en maximale dakhelling voorgeschreven. In zijn algemeenheid is sprake van een kap met een dakhelling tussen de 20 en 55 graden.
- *Situering gebouwen*
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in tuin (onbebouwd), bouwvlak en een aanduiding ‘bijgebouwen’. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Voor uitbreidingsmogelijkheden van of aan het hoofdgebouw zijn minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen.

Voor de regulering van de andere functies zijn bouwvlakken op de verbeelding aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Omdat het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen bij bedrijven of andere niet-woondoeleinden niet relevant is, is er slechts één bouwvlak opgenomen.

- *Maximaal bebouwd oppervlak*
Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwde oppervlak, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat daar waar op de verbeelding een maximaal bebouwd oppervlak is aangegeven, deze oppervlak doorgaans geldt voor het gehele bestemmingsvlak (zie formulering in betreffende bestemming), dus niet voor uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwvlak.

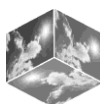
9.6 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voor zover noodzakelijk – afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

9.6.1 Bos

Omdat de instandhouding c.q. ontwikkeling van bos de ambitie is voor het gebied Oude Landen bestemd als ‘Bos’. Hiermee wordt de ecologische, landschappelijke en recreatieve relatie tussen de grotere bosgebieden Geeneindse heide en Molenheide gelegd. In het bos zijn plekken open gelaten voor recreatieve functies, zoals picknicken.

Binnen de bosbestemming is een enkele functie middels een nadere aanduiding toegestaan, te weten een privébegraafplaats nabij het landgoed Oude Landen 8 en een recreatief bewoonde woning aan Pastoorsmast 18. Voor deze functies zijn enkele specifieke bouwregels opgenomen.



9.6.2 *Bedrijf*

De bestemming 'Bedrijf' is toegekend aan zowel het rijvaardigheidscentrum als de gemeentewerf. Beide bedrijfsbestemmingen zijn voorzien van een nadere aanduiding waarmee bepaald is dat het uitoefenen van het bestaande bedrijf is toegestaan.

Omzetting naar een andere bedrijfsbestemming is gezien de ligging in het buitengebied alleen met een buitenplanse procedure mogelijk.

9.6.3 *Groen*

De bestemming 'Groen' betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de bestemming 'Verkeer' is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden.

9.6.4 *Kantoor*

De mogelijkheid om kantoren te realiseren ter hoogte van de Smits van Oyenlaan wordt gehandhaafd. Gezien de moeilijke huidige markt worden de gebruiksmogelijkheden verruimd in die zin dat publieksfuncties zijn toegestaan en binnen de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning maatschappelijke voorzieningen toe te staan deze niet meer relateren aan wijkgerichtheid.

9.6.5 *Maatschappelijk*

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige voorzieningen als een brede school, begraafplaats, scouting en gildeterrein.

9.6.6 *Sport*

Centraal binnen het plangebied is het sportpark 'Oude Landen' gelegen. Hier is voetbalvereniging RKSV Nuenen gevestigd en is het de bedoeling dat binnen niet al te lange termijn een sporthal gerealiseerd wordt. De gronden van het sportpark zijn bestemd als 'Sport'. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht. Buiten het bouwvlak mag maximaal 75 m² aan (bij)gebouwen en overkappingen worden gerealiseerd.

Tevens is de mogelijkheid geboden om in het clubgebouw van de voetbalvereniging een buitenschoolse opvang te realiseren. Voor de sporthal bestaat direct de mogelijkheid om deze te gebruiken voor evenementen zoals rommelmarkten, antiek-, huishoud- en computerbeurzen, theater, (klein) circus, festivals en tentoonstellingen en culturele en sociaal-maatschappelijke doeleinden.



9.6.7 Sport – Manege

Op grond van de RO standaarden dient een manege bestemd te worden als Sport. Omdat deze functie van een geheel andere orde is dan een sportpark is hiervoor een specifieke bestemming opgenomen. Voor de manege geldt dat binnen het bouwvlak maximaal 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing en 225 m² aan woonbebouwing mag worden opgericht.

9.6.8 Verkeer

Deze bestemming ligt met name op die gronden die onderdeel uitmaken van de ontsluitingsstructuur van Oude Landen. De bestemming is breder getrokken dan het bestaande wegprofiel. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen, waaronder het aanleggen van snelheidsbeperkende voorzieningen, kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept. Het uitgangspunt is echter niet dat alle binnen deze bestemming vallende groenstroken c.q. bermen worden verhard.

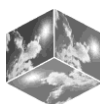
Onder deze bestemming valt ook het centraal bij het sportpark en de scouting gelegen parkeerterrein. De wens bestaat om het parkeerterrein als evenemententerrein te kunnen gebruiken. Hiervoor is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen.

9.6.9 Wonen

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 9.5. Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang: Voor de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen de aanduiding bijgebouwen, waar ook de vrijstaande bijgebouwen mogen worden gebouwd. De al bestaande legale uitbreidingen in de tuin mogen worden gehandhaafd. Daarnaast kunnen nieuwe kleine aanbouwen wel via afwijking met een omgevingsvergunning worden toegestaan.

Uitbreidingen of veranderingen aan de voorgevel zijn niet rechtstreeks mogelijk, maar wel via afwijking middels een omgevingsvergunning. Door de verspringingen in de gevel kan een uitbreiding een onwenselijke situatie voor het naastgelegen perceel opleveren. Daarom wordt bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid een nauwkeurige beoordeling gemaakt of in de betreffende situatie de uitbreiding kan worden toegestaan.

In de regels is voor bijgebouwen naast de zijgevel door middel van de aanduiding 'bijgebouwen' een minimale afstand tot de voorgevel aangegeven. Hiervan kan via een omgevingsvergunning onder voorwaarden (belangen naburige erven, stedenbouwkundige kwaliteit) worden afgeweken.



Voor aangebouwde, schakelende en vrijstaande bijgebouwen is een maximale bebouwde oppervlakte opgenomen, die geldt voor alle bijgebouwen in het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' op het bouwperceel tezamen. Met deze beperking van de oppervlakte voor de bijgebouwen worden de volgende doelen nagestreefd. Een ruim bouwvlak is primair bedoeld voor enige flexibiliteit in de situering van het hoofdgebouw en niet om het vol te bouwen met bijgebouwen. Daarnaast wordt met deze bebouwingsregeling een duidelijk onderscheid tussen de (dominante) hoofdbouwmassa en de (ondergeschikte) bijgebouwen bevorderd, doordat zoveel mogelijk functies in het hoofdgebouw zullen worden opgenomen. Tot slot wordt de hoeveelheid bijgebouwen in zij- en achtertuinen beperkt tot wat bij een woning redelijkerwijs nodig is. Hiermee wordt voorkomen dat tuinen onnodig dichtsluiten. Voor grote bouwpercelen geldt dat de maximale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen toe mag nemen, naarmate het perceel groter is.

De toegestane bebouwde oppervlakte van bijgebouwen kan per bouwperceel verschillen: naarmate de grootte van het bouwperceel toeneemt (vanaf 200 m²), mag de maximale bebouwde oppervlakte oplopen tot een maximum van 90 m². Voor woningen in de bouwwijze vrijstaand geschakeld geldt een afzonderlijke regeling voor het bepalen welke gebouwen worden meegerekend bij het bepalen van de bebouwde oppervlakte. Deze bouwwijze houdt in dat vrijstaande woningen geschakeld worden door een bijgebouw. Door de voorgeschreven bouwwijze bestaat niet de mogelijkheid om de schakelende laagbouw te verhogen tot de hoogte van het hoofdgebouw. Voor deze bouwwijze is nu de regeling opgenomen dat deze schakelende laagbouw niet meetelt bij de berekening van de bebouwde oppervlakte voor zover dit is gesitueerd tussen het verlengde van de voor- en achtergevel.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarde nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een omgevingsvergunning mogelijk. Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers. Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.



De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid. Daarnaast blijkt behoefte te bestaan aan de aanleg van een zwembad of tennisbaan in de achtertuin bij de woning. In het bestemmingsplan is derhalve een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om hieraan tegemoet te komen. Met recreatieve voorzieningen worden o.a. zwembaden, tennisbanen en golfafslagplaatsen bedoeld.

9.6.10 Mantelzorg

In de bestemmingen waarbinnen woondoeleinden zijn toegelaten is een regeling opgenomen voor mantelzorg, aansluitend op het provinciale beleid terzake. Mantelzorg is onzelfstandige bewoning van een bijgebouw, waarbij een afhankelijke relatie bestaat tussen de bewoning van het bijgebouw en het hoofdgebouw, namelijk een zorgrelatie. De bewoners van het bijgebouw en het hoofdgebouw vormen samen één huishouden (niet noodzakelijkerwijs familie van elkaar). Deze woonvorm is via een afwijking met een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Als de zorgbehoevende in het hoofdgebouw woont, dan is sprake van inwoning. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.

9.6.11 Archeologie

Gebaseerd op de archeologische beleidskaart van de gemeente Nuenen en de daarin aangegeven (te verwachten) archeologische waarden, is over grote delen van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelegd. Naar gelang de waarden is een uitsplitsing gemaakt naar Archeologisch waardevol, Archeologie hoog en Archeologie middelhoog.

Onderdeel van de bestemmingsregeling is dat voor het oprichten van bouwwerken of het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die een bepaalde oppervlakte te boven gaan of tot een bepaalde diepte de bodem verstoren, vooraf onderzoek moet worden verricht naar eventuele archeologische waarden.

9.6.12 Ecologie

Binnen het plangebied zijn gronden gelegen die onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ter behoud, versterking en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden zijn deze beschermd in dit bestemmingsplan. Voor deze gronden geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Daarmee worden werken en werkzaamheden, zoals het kappen van de bomen, het aanbrengen van verhardingen of het vergraven van de bodem, door middel van een omgevingsvergunning afhankelijk gesteld van het oordeel van burgemeester en wethouders. De beschermende regeling voor de EHS is opgenomen binnen de bestemming 'Bos', aangezien deze geheel samenvalt met de EHS.



Naast de ecologische hoofdstructuur zijn op basis van het provinciaal beleid delen van het plangebied aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Op grond van de verordening geldt dat deze gronden bestemd zijn voor het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de te onderscheiden gebieden. Voor deze gronden geldt eveneens een vergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Met een aanduiding binnen de diverse bestemmingen en daaraan gekoppeld een vergunningstelsel wordt dit in de planregels opgenomen.



10 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

a. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

b. 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 worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De gemeente voert een actief handhavingsbeleid.



11 Economische uitvoerbaarheid

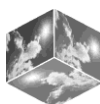
Onderhavig bestemmingsplan betreft een actualiseringsplan, waarmee geen nieuwe ontwikkelingen worden voorgestaan. Hiermee zal dit plan dus geen financiële gevolgen hebben voor de gemeente.



12 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemming 'Oude Landen 2013' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 28 juni tot en met 8 augustus 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging en vooroverleg is 1 inspraakreactie en 2 vooroverlegreacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de Nota inspraak en vooroverleg. Deze Nota is als bijlage 1 bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Na inspraak en vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.



13 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Oude Landen 2013 heeft vanaf 13 september 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode bestond de mogelijkheid zienswijzen tegen dit plan in te dienen.

De behandeling van de zienswijzen en de daaruit voortkomende aanpassingen van het plan zijn beschreven in een afzonderlijke nota. Hierin zijn ook nog enkele ambtshalve wijzigingen beschreven. Genoemde nota is als losse bijlage beschikbaar.



Bijlagen bij toelichting





**Bijlage 1 bij toelichting:
Nota inspraak en vooroverleg**



