

## **Binnensportaccommodatie Oude Landen**

### **Gemeente Nuenen c.a.**

Vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad van de gemeente Nuenen c.a.  
van 23 juni 2010.

# Inhoudsopgave

|   |          |
|---|----------|
| <b>Toelichting</b>                        | <b>3</b> |
| Hoofdstuk 1 Inleiding                     | 4        |
| 1.1 Aanleiding                            | 4        |
| 1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan | 5        |
| 1.3 Plangebied                            | 5        |
| 1.4 Vigerende bestemmingsplannen          | 6        |
| 1.5 Bij het plan behorende stukken        | 7        |
| 1.6 Leeswijzer                            | 7        |
| Hoofdstuk 2 Beleidskader                  | 8        |
| 2.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen   | 8        |
| 2.2 Provinciaal en regionaal beleid       | 9        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid                   | 14       |
| Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse                | 15       |
| 3.1 Verkeer en parkeren                   | 15       |
| 3.2 Bodem                                 | 16       |
| 3.3 Water                                 | 17       |
| 3.4 Archeologie                           | 18       |
| 3.5 Kabels en leidingen                   | 19       |
| 3.6 Flora en fauna                        | 19       |
| 3.7 Externe veiligheid                    | 21       |
| 3.8 Geluid                                | 21       |
| 3.9 Luchtkwaliteit                        | 21       |
| 3.10 Sociale veiligheid                   | 22       |
| Hoofdstuk 4 Planbeschrijving              | 23       |
| Hoofdstuk 5 Juridische planopzet          | 24       |
| 5.1 Algemeen                              | 24       |
| 5.2 Planregels                            | 24       |
| 5.3 Verbeelding                           | 26       |
| Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid               | 27       |
| 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid      | 27       |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid           | 27       |
| 6.3 Handhaving                            | 27       |
| Hoofdstuk 7 Procedure                     | 28       |
| 7.1 Inspraak en vooroverleg               | 28       |
| 7.2 Vaststelling                          | 31       |
| 7.3 Beroep                                | 31       |
| Bijlagen                                  | 32       |

# Toelichting

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Nuenen c.a. heeft de wens om een binnensportaccommodatie te realiseren in het gebied Oude Landen. Oude Landen is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Nuenen. Met het huidige bestemmingsplan is de realisatie van een binnensportaccommodatie binnen het plangebied juridisch niet mogelijk. Om de ontwikkeling van een binnensportaccommodatie op de daarvoor aangewezen locatie mogelijk te maken, dient het ter plaatse geldende bestemmingsplan te worden herzien.

De ontwikkeling van een binnensportaccommodatie maakte in het verleden deel uit van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oude Landen, herziening 2006'. Dit bestemmingsplan is in 2006 overeenkomstig artikel 30 van de (voormalige) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in procedure gebracht. Het was een herziening van een bestemmingsplan uit 2002. Gedeputeerde staten van Noord-Brabant hadden aan een aantal onderdelen van dit plan uit 2002 goedkeuring onthouden.

Doel van de herziening van 2006 was om deze onderdelen te repareren, met een actualisering ervan.

Het oorspronkelijke plan uit 2002 voorzag overigens al in de mogelijkheid van gebruik en bebouwing ten behoeve van de bestemming 'Sportieve recreatie, veld en zaalsporten – Rs(vz)'.

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oude Landen, herziening 2006' is in september 2006 om advies voorgelegd aan de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving en de Provinciale Planologische Commissie. De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant heeft op 26 juni 2007 een positief advies uitgebracht over het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oude Landen, herziening 2006'. De ontwikkeling van een binnensportaccommodatie was ook in dat plan opgenomen. In het advies van de Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen van 22 augustus 2007 worden met betrekking tot deze ontwikkeling geen opmerkingen gemaakt.

In afwachting van duidelijkheid over de toekomstige functie van delen van het gebied, is het plan uit 2006 niet verder in procedure gebracht. Om niettemin ontwikkelingen in het gebied Oude Landen mogelijk te maken, is de accommodatie voor veldsporten inmiddels deels gerealiseerd. De realisering hiervan is mogelijk gemaakt via een drietal vrijstellingsprocedures overeenkomstig artikel 19 WRO.

De binnensportaccommodatie op de locatie Oude Landen vormt een vervanging voor het bestaande sportcomplex 'De Hongerman' aan de Hoge Brake te Nuenen. Het is gewenst om op korte termijn ter plaatse nieuwbouw te starten, te weten de nieuwbouw van een verpleeghuis, brede school, wijkcentrum en woningen. In verband hiermee is het noodzakelijk de vervangende sportaccommodatie planologisch te regelen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin, door de realisatie van een binnensportaccommodatie op de locatie Oude Landen mogelijk te maken. Zodoende wordt er blijvend in de behoefte aan een binnensportaccommodatie voorzien.

Voor wat betreft de in het bestemmingsplan opgenomen regeling wordt aangesloten bij de regeling zoals die al was opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan van 2006. Ook de destijds uitgevoerde onderzoeken, voor zover deze nog actueel zijn, worden opnieuw als onderbouwing voor de ontwikkeling van de nieuwe binnensportaccommodatie gebruikt. Door ontwikkelingen en voortschrijdend inzicht zijn wel een aantal wijzigingen doorgevoerd. Waar nodig, zijn de onderzoeken geactualiseerd.

## 1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding (vroeger ook wel de 'plankaart' genoemd).

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. Dit onderdeel heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, en voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan worden ingezien op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

## 1.3 Plangebied

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Oude Landen in gemeente Nuenen c.a..

Dit gebied bevindt zich ten zuidoosten van de kern Nuenen.

In onderstaand kaartbeeld is weergegeven waar de locatie zich bevindt ten opzichte van de kern Nuenen.

Figuur 1.1 Locatie plangebied op topografische kaart



 Globale ligging plangebied binnensportaccommodatie

De binnensportaccommodatie wordt gerealiseerd als onderdeel van het nieuwe sportpark.

De aanleg van de voetbalvelden en de daarbij behorende accommodatie is door middel van drie vrijstellingsprocedures overeenkomstig artikel 19 WRO (oud) mogelijk gemaakt.

Daarnaast is nog een procedure voor een projectbesluit gestart (artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening). Dit projectbesluit voorziet in de aanleg van een verenigingsterrein ten zuidwesten van de locatie waar de binnensportaccommodatie wordt gerealiseerd.

In figuur 1.2 is de deels reeds gerealiseerde inrichting van het sportpark met het verenigingsterrein en de parkeervoorziening weergegeven.

Figuur 1.2 Inrichting sportpark



  Globale ligging plangebied binnensportaccommodatie

#### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Doordat in 2003 aan het bestemmingsplan 'Oude Landen' goedkeuring werd onthouden voor wat betreft de bestemming 'Sportieve recreatie, veld en zaalsporten – Rs(vz)', geldt op die locatie nu nog het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' (1974). Hierin is de locatie bestemd als 'Landschappelijke waardevol agrarisch gebied A'.

Voor een deel valt het plangebied in het bestemmingsplan 'Oude Landen', en heeft daarin de bestemming 'Landschappelijke doeleinden, bos + recreatie L(br)' en de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Aan deze bestemmingen is destijds geen goedkeuring onthouden. Voor die onderdelen is daardoor het bestemmingsplan 'Oude Landen' wel het vigerende bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan alle gronden de bestemming 'Sport'. Deze bestemming is overeenkomstig de tegenwoordig wettelijk voorgeschreven standaard SVBP 2008 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen).

### 1.5 Bij het plan behorende stukken

Voor de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Binnensportaccommodatie Oude Landen' zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd.

De volgende stukken (onderzoeken en brieven) horen bij dit plan:

1. Archeologisch onderzoek Oude Landen te Nuenen (Grontmij Nederland B.V., januari 2004);
2. Flora- en Faunaonderzoek (Grontmij Nederland B.V., januari 2010);
3. Kaartbijlagen inzake natuurcompensatie EHS (3 x A3-formaat; Projectbureau gemeente Nuenen, juni 2010);
4. Verkennend bodemonderzoek Oude Landen (Grontmij Nederland B.V., december 2007);
5. Toetsing verkennend bodemonderzoek (SRE Milieudienst, januari 2010);
6. Uitbreiding sporthal Oude Landen met sporthal en clubgebouw (Roelofs Advies en ontwerp, 14 januari 2010) (Waterparagraaf);
7. Uitbreiding sporthal Oude Landen met sporthal en clubgebouw (Roelofs Advies en ontwerp, 9 februari 2010) (Waterparagraaf);
8. Brief Waterschap De Dommel (5 februari 2010);
9. Brief Waterschap De Dommel (12 februari 2010);
10. Nota Ontsluiting sportcomplex Oude Landen (Grontmij Nederland B.V., februari 2010);
11. Memo parkeren sportpark Oude Landen (Gemeente Nuenen c.a., december 2009);
12. Consequenties van het landschappelijk raamwerk (Grontmij Nederland B.V., maart 2007);
13. Brief van 26 juni 2007 van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant inzake het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oude Landen, herziening 2006';
14. Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Nuenen (SRE Milieudienst Regio Eindhoven, 18 mei 2006);
15. Nota van zienswijzen (Gemeente Nuenen c.a., vastgesteld 11 mei 2010), met bijlagen:
  - a. verslag overleg met gebruikers sporthal De Hongerman (Gemeente Nuenen c.a., 18 maart 2010) (wordt in verband met persoonsgegevens niet digitaal ter beschikking gesteld);
  - b. verslagen hoorzittingen van 14 en 16 april 2010 (worden in verband met persoonsgegevens niet digitaal ter beschikking gesteld):
    - verslag hoorzitting 14 april 2010;
    - verslag hoorzitting 16 april 2010;
  - c. ingekomen zienswijzen (worden in verband met persoonsgegevens niet digitaal ter beschikking gesteld):
    - brief sportverenigingen die gebruik maken van De Hongerman (28 februari 2010);
    - zienswijze Squashvereniging Nuenen (26 februari 2010);
    - zienswijze Badmintonclub BC Nuenen (29 maart 2010);
    - zienswijze Korfbalvereniging NKV (26 maart 2010);
    - zienswijze [...] (26 februari 2010);
    - zienswijze [...] (5 maart 2010);
16. Zienswijze Gedeputeerde Staten Noord-Brabant (31 maart 2010).

### 1.6 Leeswijzer

In deze toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en gedachten vermeld.

Na hoofdstuk 1, de algemene aspecten, wordt in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in het op het plangebied van toepassing zijnde beleidskader.

In hoofdstuk 3 wordt een toelichting op de eigenschappen van het plangebied gegeven en wordt aandacht besteed aan de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken.

De planbeschrijving is in hoofdstuk 4 opgenomen.

In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven, waarbij wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Onder meer de wijze waarop de regels in het bestemmingsplan ingevuld zijn wordt nader aangegeven. Dit heeft een directe relatie met de uitvoerbaarheid, met name het beleid ter handhaving van de inrichting van het plangebied (hoofdstuk 6).

De beschrijving van de bestemmingsplanprocedure komt aan bod in hoofdstuk 7.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

#### 2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die in april 2004 is verschenen, zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de Nota Ruimte zijn het beleid uit de Structuurvisie Groene Ruimte 2 en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uit de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening meegenomen. Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in de stedelijke regio's. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid, omdat de in Oude Landen te vestigen voorzieningen in de kern ruimte vrijmaken voor inbreidingsplannen. Daarnaast sluit de voorgestane ontwikkeling direct aan op het bestaande bebouwde gebied in Nuenen en is er sprake van een clustering van functies en bebouwing.

#### 2.1.2 (Concept) AMvB Ruimte

Het (concept) Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: AMvB Ruimte) heeft als doel vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB Ruimte bevat rechtstreeks bindende bepalingen waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Deze bepalingen kunnen betrekking hebben op specifieke gebieden, zoals de rijksbufferzones en de Waddenzee, als algemene regels voor recreatiewoningen en militaire objecten. Daarnaast bevat het besluit veelal een delegatieopdracht aan de provincies om een aantal zaken nader te regelen in de provinciale verordening.

Ten aanzien van het plangebied bevat het besluit geen rechtstreeks bindende bepalingen.

#### 2.1.3 Vogel- en habitatrictlijn (1979, 1992)

De Europese 'richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna' (Habitatrictlijn) uit 1992 biedt bescherming aan gebieden die van belang zijn voor het voortbestaan van bepaalde leefomstandigheden (habitats) of voor de bescherming van bepaalde soorten. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Natuurbeschermingswet, op 1 oktober 2005, is deze richtlijn verankerd in nationale wetgeving.

De 'Europese richtlijn voor het behoud van de vogelstand' (Vogelrichtlijn) biedt bescherming aan gebieden die een bijzondere status hebben voor de instandhouding van bepaalde vogels of groepen vogels. Met de inwerkingtreding van de Natuurbeschermingswet is deze richtlijn verankerd in nationale wetgeving.

De Europese Unie heeft het initiatief genomen voor 'Natura 2000', een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de EU. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en/of Habitatrictlijn zijn ook aangegeven als Natura 2000-gebied. Het is niet toegestaan om zonder vooraf toegekende vergunning nieuwe activiteiten in deze gebieden uit te voeren. Nederland heeft onlangs haar Natura 2000-gebieden officieel aangemeld.



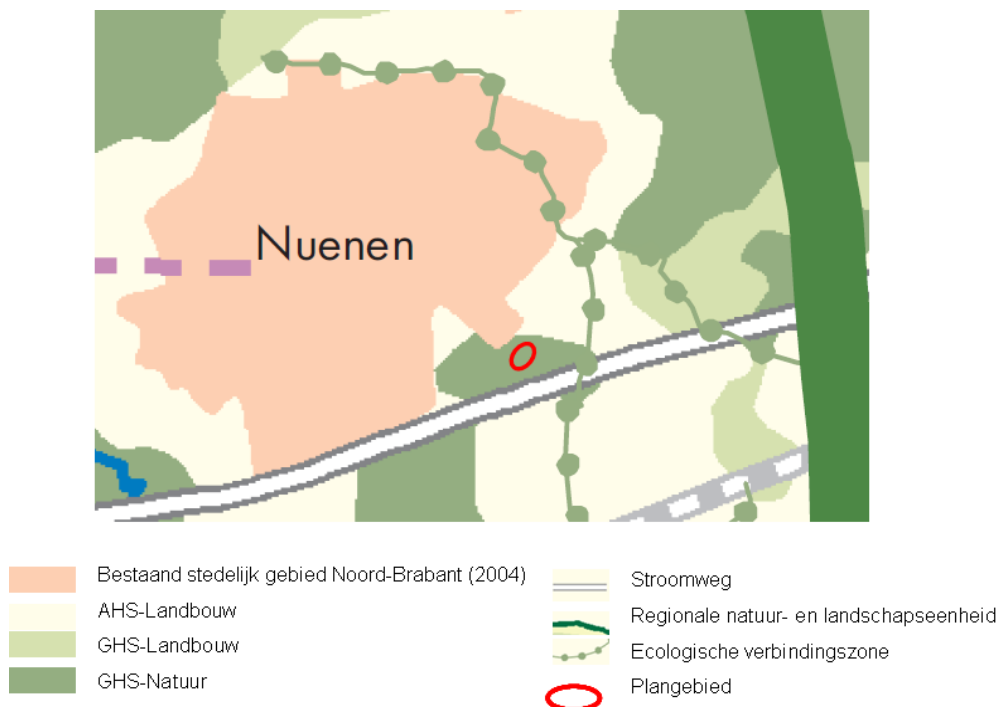
Het plangebied van de binnensportaccommodatie is niet voorzien van een van de hierboven genoemde gebiedsaanduidingen. Zodoende bestaan er op grond van de Vogel- en habitatrichtlijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van de binnensportaccommodatie.

## 2.2 Provinciaal en regionaal beleid

### 2.2.1 Interimstructuurvisie

Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Interimstructuurvisie 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze bouwt qua inhoud grotendeels voort op het vroegere Streekplan Noord-Brabant 2002. Anders dan het vroegere Streekplan, bindt de provinciale structuurvisie niet de gemeente, maar alleen de provincie zelf. Omdat de structuurvisie echter ook wordt doorvertaald naar de provinciale Verordening Ruimte, die de gemeente wél bindt, is het echter ook van belang het plan te toetsen aan het in de Interimstructuurvisie neergelegde beleidskader.

Figuur 2.1 Uitsnede plankaart Interimstructuurvisie



Uit de Interimstructuurvisie blijkt dat de provincie het wonen zoveel mogelijk in kernen wil blijven concentreren. Spreiding van de woonbebouwing wordt tegengegaan om verdere verstedelijking van het buitengebied te voorkomen en ruimten die niet meer functioneel zijn, te herontwikkelen. Zuinig ruimtegebruik staat voor het optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om de bestaande ruimte (opnieuw en) beter te benutten.

In de Interimstructuurvisie zijn als leidende principes geformuleerd: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. In de uitwerkingsplannen van de stedelijke en landelijke regio's vindt verdere concretisering van deze principes plaats.

Het hele buitengebied van Noord-Brabant is onderverdeeld in twee typen structuren: de groene hoofdstructuur (GHS) en de agrarische hoofdstructuur (AHS). De GHS is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden, die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Voor deze gebieden is een planologische basisbescherming geformuleerd. De AHS omvat het overige gebied. In de AHS staan de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop.

Het plangebied ligt binnen de GHS-natuur. Binnen de GHS geldt het 'nee, tenzij'-principe voor het toevoegen van (stedelijke) bebouwing. Ook een binnensportaccommodatie moet worden beschouwd als stedelijke bebouwing. Daar waar bebouwing wordt toegevoegd, dient compensatie van groen te worden toegepast (compensatiebeginsel). Op het aspect 'natuurcompensatie' wordt hieronder nader ingegaan.

Met de bouw van een binnensportaccommodatie op het sportpark is sprake van een optimaal gebruik van de ruimte en concentratie van functies. Tevens is er sprake van de verplaatsing van binnensportactiviteiten van het stedelijk gebied naar een gebied buiten het stedelijk gebied, waar sportvoorzieningen worden geconcentreerd. Deze verplaatsing maakt in het stedelijk gebied ruimte vrij voor de verschillende functies zoals een verpleeghuis, brede school, wijkcentrum en woningen.

Gelet op het samenspel van vervangende nieuwbouw en concentratie van voorzieningen, en omdat wordt voorzien in natuurcompensatie (zie hierna), is het voorliggende bestemmingsplan in overeenstemming met het provinciaal beleid voorzover neergelegd in de Interimstructuurvisie.

### **2.2.3 Voorontwerp Structuurvisie Noord-Brabant**

In de Structuurvisie geeft de provincie aan hoe ruimtelijke ontwikkelingen een plek kunnen krijgen die aansluit bij de kwaliteiten van Brabant. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De ontwerp Structuurvisie komt volgens planning april 2010 ter besluitvorming in Gedeputeerde Staten. Januari 2010 behandelt de commissie Ruimte & Milieu het ontwerp met bijbehorend Plan-MER, met de vraag of ze deze vrij willen geven voor inspraak. Het ontwerp en bijbehorend Plan-MER liggen waarschijnlijk in het voorjaar van 2010 ter inzage.

De Structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De Interimstructuurvisie was een eerste stap in de richting. Het voorontwerp van de Structuurvisie is een volgende stap. De Structuurvisie bindt formeel alleen de provincie zelf, niet de gemeente. De provinciale Verordening Ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant, die ook formeel beleidskader voor de gemeenten vormt.

De provincie streeft naar een concentratie van verstelijking, robuuste en aaneengesloten natuurgebieden, concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen en voldoende ruimte voor waterberging nu en in de toekomst. De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten. Bij de vaststelling van deze Structuurvisie vervallen de uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002.

De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze Structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. Zoals gezegd, is een Structuurvisie voor gemeenten juridisch niet bindend. De Verordening Ruimte is dit wel.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het voorontwerp van de Structuurvisie Noord-Brabant.

### **2.2.4 (Concept) Verordening Ruimte**

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten. De Verordening Ruimte is nog niet in werking getreden, maar het beleid is thans in die mate 'vast', dat in deze paragraaf reeds een toetsing van het plan/project aan de Verordening is opgenomen.

Voor zover relevant ligt het plangebied in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en deels in de EHS (Ecologische Hoofdstructuur).

Binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn stedelijke ontwikkelingen toegestaan mits:

1. er blijkt onderzoek dan wel blijkt de gemeentelijke structuurvisie reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, en;
2. tevens blijkt dat inbreiden, herstructureren, intensiveren of meervoudig ruimtegebruik niet tot de reële mogelijkheden behoren.

In de gemeentelijke structuurvisie is aangegeven dat woningbouw zich zal concentreren in inbreidingslocaties in de kern. Doordat deze inbreidingslocaties beperkt zijn, biedt het verplaatsen van de binnensportaccommodatie naar het buitengebied nieuwe mogelijkheden voor de verschillende stedelijke functies op deze locatie. Daarnaast is met het verplaatsen van de binnensportaccommodatie op het bestaand sportpark sprake van een optimaal gebruik van de ruimte en concentratie van sportfuncties.

Voor stedelijke ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'Nee, tenzij regime'. Dit betekent, dat stedelijke ontwikkelingen hier alleen toelaatbaar zijn, als daar grote maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen en nadat onderzoek heeft aangetoond, dat er geen reële alternatieve locaties voorhanden zijn.

Met de realisering van het voorliggende bestemmingsplan zijn grote maatschappelijke belangen gemoeid voor de gemeente Nuenen. De gemeente is namelijk in regionaal verband belangrijke verplichtingen tot woningbouw aangegaan. Dit is gedaan het kader van de regionale zogenoemde 'BOR-afspraken'. Op grond van deze BOR-afspraken heeft de gemeente Nuenen in het kader van het project 'Ruimtebalans' tal van inbreidings- en uitbreidingslocaties in ontwikkeling gebracht. De realisatie van de plannen in het gebied Oude Landen maakt op andere locaties binnen de gemeente een herontwikkeling van vrijkomende locaties mogelijk, bijvoorbeeld de bebouwing van de locaties 'Luistruik' en 'Hongerman'. Op deze wijze hangt de realisering van dit plan rechtstreeks samen met de verplichtingen die via de 'BOR-afspraken' zijn aangegaan.

Op grond van de Verordening Ruimte zal formeel het vereiste gaan gelden van een herbegrenzingsprocedure. Omdat de Verordening nog niet van kracht is, is nu het uitwerken van het compensatiebeginsel nog voldoende.

*Figuur 2.3 Uitsnede plankaart (concept) Verordening Ruimte*



### 2.3 Natuurcompensatie

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan betekent dat op twee manieren natuurcompensatie moet plaatsvinden:

- in het kader van de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie (november 2005), als de EHS of GHS wordt aangetast;
- in het kader van de 'Rood-met-groen'-koppeling, waar stedelijke ontwikkelingen in het buitengebied plaatsvinden.

#### *Provinciale Beleidsregel natuurcompensatie*

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een aantasting van een bosperceel tot gevolg. Ten behoeve van de bouw van de binnensportaccommodatie moet een oppervlakte van 697 m<sup>2</sup> bos worden geveld.

In de concept-verordening Ruimte van de provincie is dit bos aangeduid als EHS/GHS. Dit oppervlak moet worden gecompenseerd op grond van de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie.

Compensatie kan geschieden door middel van herplant van de vierkante meters, vermeerderd met tweederde, of door het storten in een Groenfonds van de financiële waarde hiervan, vermeerderd met tweederde. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar aanplant elders binnen de gemeente. De vereiste compensatie zal plaatsvinden in combinatie met de compensatie voor andere ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied.

Natuurcompensatie gaat uit van een (her)plantplicht van een bosareaal op basis van het areaalverlies x 1,66 (factor afhankelijke specifieke waarde van het bos). Dit werkt in dit geval uit op 697 m<sup>2</sup> x 1,66 = 1.157 m<sup>2</sup>. Wordt gekozen voor een storting in een Groenfonds, dan betekent dit dat een bedrag van (1.157 x 2,50 =) € 2.892,55 in het Groenfonds moet worden gestort. Dit bedrag wordt dan weer gebruikt voor de aanplant van nieuwe bomen of andere vormen van versterking van de Groene hoofdstructuur. De voorkeur gaat uit naar herplant zo veel mogelijk in de omgeving van het plangebied.

De gemeente heeft besloten tot compensatie in natura, en heeft hiertoe een perceel verworven als compensatieperceel. Dit perceel ligt nabij het 'Nuenens Broek'. Op dit perceel is ruimte om 1157 m<sup>2</sup> bos aan te leggen als compensatie voor de 697 m<sup>2</sup> te verwijderen bos. Hierbij gaat het om het aanleggen van een nat bostype. Dit ter versterking van de natte natuurparel 'Nuenens Broek'.

#### *Rood-met-groen-koppeling*

Ook de 'rood-met-groen'-koppeling gaat uit van een financiële bijdrage op basis van de oppervlakte van betreffende stedelijke functie à € 2,50 per m<sup>2</sup>. In dit geval werkt dit uit op 4.025 m<sup>2</sup> à € 2,50 is € 10.062,50.

In het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan uit 2006 is al voor het toenmalige plangebied gekeken naar mogelijkheden van feitelijke compensatie. Deze compensatie zal nader worden bezien in het kader van de verdere ontwikkelingen die thans binnen en in de omgeving van het plangebied plaatsvinden.

Vooruitlopend op een eventuele feitelijke compensatie past de gemeente financiële compensatie toe in de vorm van een financiële bijdrage van € 2,50 euro per m<sup>2</sup> aan het Fonds Stimuleringskader Groene Blauwe Diensten. Het gaat dan om de bijdrage van € 10.062,50 in verband met de rood-met-groenkoppeling. Het deel natuurcompensatie wordt fysiek ingericht, zoals hierboven beschreven.

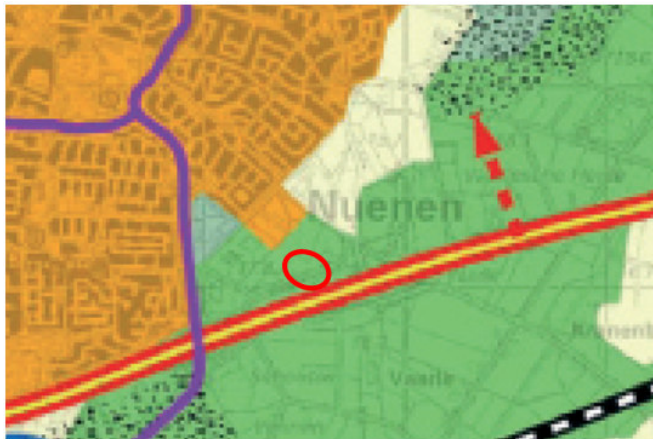
Het Fonds Stimuleringskader Groene Blauwe Diensten is bestemd voor alle grondeigenaren die dienen bij te dragen aan natuur- of landschapsbehoud. Als een grondeigenaar maatregelen op zijn grond treft, die bijdragen aan natuur- of landschapsbehoud, dan kan hij daarvoor een passende vergoeding krijgen uit dit fonds.

#### **2.2.2 Regionaal Structuurplan Eindhoven en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant**

Voor de stedelijke en landelijke regio's zijn uitwerkingsplannen opgesteld, waarin de ruimteclaims voor de verschillende functies, met name wonen en werken, worden afgewogen. De gemeente Nuenen c.a. valt onder het Regionaal Structuurplan Eindhoven/Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant.

In het uitwerkingsplan behoort het plangebied tot het 'landschappelijk raamwerk (landschapsontwikkeling)'. Dit zijn gebieden waar in beginsel ontwikkeling van nieuwe of versterking van bestaande groene functies en kwaliteiten nodig is. Gelet op de samenhang met de mogelijke stedelijke ontwikkelingen die daar aan grenzen, is landschapsontwikkeling nodig, om tot een goede kwaliteit en een duurzaam functioneren van het landschappelijk raamwerk te komen. Het beleid is gericht op kwalitatieve verbetering van de inrichting van het landschap. Met bestaande stedelijke functies mag geschoven worden, indien daarmee de kwaliteit van het landschap verbetert. De ontwikkeling van deze gebieden sluit recreatieve functies niet uit. Gezien het thematische karakter van de Uitwerkingsplannen voor de landelijke regio is deze legenda-eenheid alleen van toepassing in de stedelijke regio.

*Figuur 2.2 Uitsnede plankaart uitwerkingsplan*



-  Beheer en intensivering
-  Landschapsbeheer
-  Bos en heide
-  Transformatie afweegbaar
-  (inter)nationale wegverbinding
-  Stedelijke hoofdweg
-  Globale ligging plangebied

Het beleid voor het landschappelijk raamwerk-landschapsbeheer is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Voor stedelijke ontwikkelingen in het landschappelijk raamwerk geldt het 'nee, tenzij regime'. Dit betekent dat stedelijke ontwikkelingen hier alleen toelaatbaar zijn, als daar grote maatschappelijke belangen aan ten grondslag liggen, en nadat onderzoek heeft aangetoond, dat er geen reële alternatieve locaties voorhanden zijn. Alternatieven worden afgewogen binnen de stedelijke regio en in de landelijke regio binnen de gemeente, als het een ruimteclaim voor wonen betreft. De regionale afstemming kan plaatsvinden in het regionale planningsoverleg. Het verlies aan waarden moet zo veel mogelijk worden beperkt. Onder stedelijke ontwikkelingen worden ontwikkelingen verstaan die samenhangen met wonen, werken en voorzieningen. Sportvoorzieningen, met uitzondering van golfbanen, worden gelet op de vormgeving en functie ervan, ook als een stedelijke ontwikkeling gezien.

De afwegingen met betrekking tot het maatschappelijk belang en het onderzoek naar alternatieven heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de besluitvorming omtrent en de locatiekeuze inzake de ontwikkeling van de locatie Oude Landen als geheel. Zoals hiervoor reeds werd aangegeven, zijn hiermee grote maatschappelijke belangen gemoeid voor de gemeente Nuene, onder andere in het kader van de regionale zogenoemde 'BOR-afspraken'.

Op grond van deze BOR-afspraken heeft de gemeente Nuenen in het kader van het project 'Ruimtebalans' tal van inbreidings- en uitbreidingslocaties in ontwikkeling gebracht. De realisatie van de plannen in het gebied Oude Landen maakt op andere locaties binnen de gemeente een herontwikkeling van vrijkomende locaties mogelijk, bijvoorbeeld de bebouwing van de locaties 'Luistruik' en 'Hongerman'.

Bij het ontwikkelen van de ruimtelijke plannen voor dit gebied is het uitgangspunt geweest, zo zorgvuldig mogelijk met de ruimte om te gaan. In het geval van de ontwikkeling van een binnensportaccommodatie op de aangegeven locatie, wordt er duurzaam omgegaan met de ruimte. De sportvoorzieningen zijn en worden in de bestaande structuur ingepast. De binnensportaccommodatie wordt toegevoegd aan het reeds gerealiseerde deel van het sportcomplex Oude Landen. Er vindt op deze locatie een bundeling van functies plaats. De bebouwing is geconcentreerd, waardoor deze als eenheid in de omgeving staat en niet als twee losse gebouwen op afstand. Bovendien is het hierdoor mogelijk om synergie te behalen. Bij de parkeerbehoefte is rekening gehouden met alle functies binnen het sportpark. Ook hierbij is gekozen voor een gebundelde aanleg van alle benodigde parkeerplaatsen. Hiermee worden onnodige verkeersbewegingen op het complex voorkomen en is ook op dit aspect synergie mogelijk.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente is bezig met het opstellen van een gemeentelijke Structuurvisie. Hierin formuleert de gemeente haar ruimtelijke beleidsdoelen en geeft ze inzicht in de wijze waarop deze tot uitvoering worden gebracht.

De volgende stappen dienen hiervoor te worden gezet:

1. opstellen van een ruimtelijk toetsingskader en een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (Ruimtelijk Casco);
2. vaststellen van een ruimtelijk-functioneel programma voor de middellange en korte termijn;
3. ontwerpen van een ontwikkelingsplan voor de korte termijn (waar plaatsen we het programma?);
4. beschrijven van een uitvoeringsplan voor de korte termijn (hoe gaan we dit realiseren?).

De gemeente heeft een ruimtelijk toetsingskader en een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (Ruimtelijk Casco) opgesteld. De raad van de gemeente Nuenen c.a., heeft in haar vergadering van 5 november de Structuurvisie deel A 'Ruimtelijk Casco' vastgesteld. Het concept van de Structuurvisie deel B 'Projectenplan' is op dezelfde dag in ontwerp in procedure gebracht.

In het Ruimtelijke Casco is de opgave voor de gemeente Nuenen bevestigd om tot het jaar 2030 te voorzien in de bouw van 3.245 woningen. Mede door de groei van de gemeente, wordt aandacht besteed aan het moderniseren en op peil brengen van de maatschappelijke voorzieningen, waarvan ook sportvoorzieningen deel uit maken. De gemeente streeft bij de ontwikkelingen naar 'zuinig ruimtegebruik'.

De voorliggende binnensportaccommodatie is een van de projecten die in het nieuwe sportpark 'Oude Landen' een plaats krijgen. Het project 'Oude Landen' is een voorbeeld van het winnen van ruimte in de kern. Hierbij worden sportvoorzieningen vanuit de kern naar het gebied Oude Landen verplaatst. Op de vrijgekomen locaties kunnen vervolgens bijvoorbeeld woningen worden gebouwd.

## Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse

In dit hoofdstuk staat de huidige/bestaande situatie van het plangebied centraal. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de aan het plan ten grondslag liggende onderzoeken beschreven.

### 3.1 Verkeer en parkeren

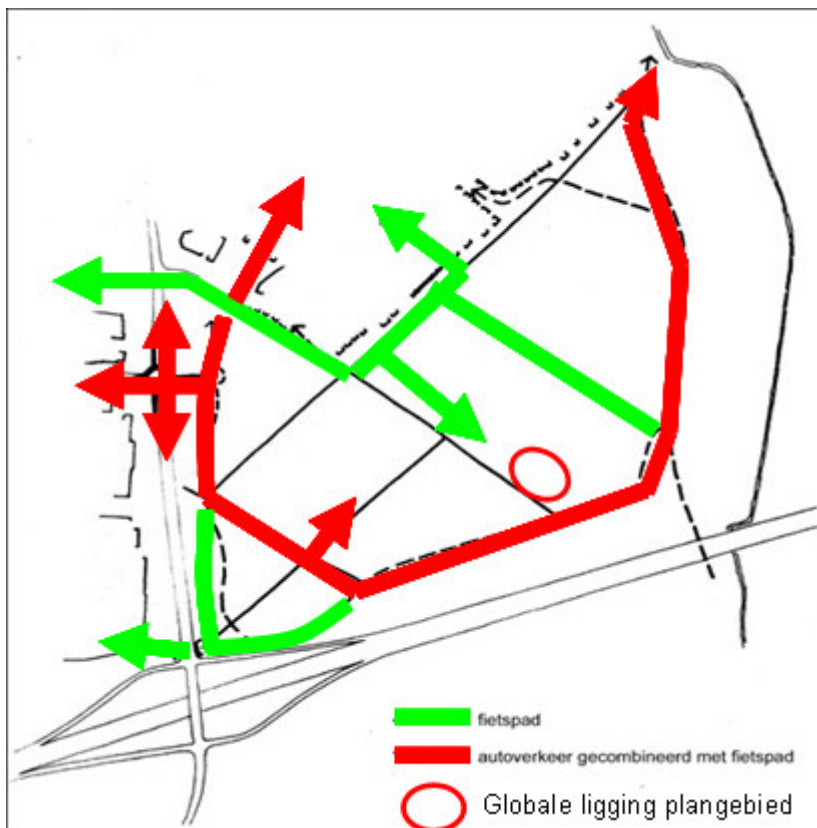
#### 3.1.1 Verkeer

Doordat er in het recente verleden al diverse ontwikkelingen binnen Oude Landen hebben plaatsgevonden, zijn er infrastructuurueel geen aanpassingen of ontwikkelingen meer benodigd om verkeer van en naar de binnensportaccommodatie te regelen of realiseren.

De gemeente heeft er in een eerder stadium al voor gekozen de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te scheiden van de ontsluiting voor langzaam verkeer. Het gemotoriseerd verkeer van en naar het sportpark waar de binnensportaccommodatie deel van uitmaakt, wordt ontsloten via de rotonde Klamperlaan en de Pastoorsmast. Vanaf deze weg is een aftakking gemaakt naar de wijk Nuenen-Oost, die de voormalige aansluiting van de Tomakker op de Smits van Oyenlaan heeft vervangen.

In onderstaande figuur is de verkeersstructuur van Oude Landen weergegeven.

*Figuur 3.1: Verkeersstructuur Oude Landen*





Het langzaam verkeer wordt ontsloten via de wijk. Er is gekozen voor een zowel sociaal veilige als verkeersveilige route. Vanaf de weg Oude Landen is een langzaam verkeersroute naar de accommodatie op het sportpark aangelegd, waardoor het sportpark vanaf het Opetersepad, de Oosterklamp en deze route voor langzaam verkeer toegankelijk is. Fietsverkeer hoeft daarmee niet door de bossen (sociale veiligheid) en dit verkeer is gescheiden van het autoverkeer (verkeersveiligheid).

Met diverse omwonenden is verschillende malen gesproken over de planontwikkeling en de keuze die de gemeente heeft gemaakt. Vanuit de vrees van omwonenden voor mogelijke verkeersoverlast zijn in overleg met hen de volgende maatregelen getroffen;

1. afsluiten van de Oosterklamp voor gemotoriseerd verkeer;
2. afsluiten van de Weiersedreef voor gemotoriseerd verkeer;
3. de Oude Landen wordt doodlopend vanaf perceel nr. 8;
4. de Oude Landen is deels ingericht als fietsstraat;
5. snel brommer- en scooterverkeer over de Oosterklamp wordt tegengehouden door de 'knik' in de langzaamverkeersroute bij de aansluiting Oosterklamp – Oude Landen – fietspad sportcomplex en door het plaatsen van een toegangspoort aan het begin van het fietspad (ingang complex);
6. er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De loopafstand vanaf het parkeerterrein tot aan de accommodatie is kleiner dan vanaf de Oude Landen.

Met deze maatregelen wordt tevens het sluipverkeer ontmoedigd.

### 3.1.2 Parkeren

Bij de aanleg van de parkeervoorziening van het sportpark is al rekening gehouden met toekomstige functies. Er zijn meer parkeerplaatsen aangelegd dan voor de voetbalclub nodig zijn. Er ligt een parkeerterrein, waar 188 auto's kunnen parkeren. Verder is op de toegangsweg nog een aantal onverharde parkeerplaatsen aangelegd, waar op piekmomenten ook gebruik van kan worden gemaakt. Hier kunnen ook nog eens zo 40 à 50 auto's parkeren. In totaal kunnen dus ruim 230 auto parkeren bij het sportpark.

Door de realisatie van een binnensportaccommodatie en het verenigingsgebouw zal de parkeerdruk op het terrein toenemen. In de huidige situatie is echter nog meer dan voldoende restcapaciteit om dit op te vangen.

Op basis van de parkeernormering (op basis van parkeerkencijfers) bedraagt de parkeerbehoefte bij gelijktijdig gebruik van alle voorzieningen  $80 + 80 + 35 = 195$  parkeerplaatsen.

Op het terrein zijn 230 parkeerplaatsen beschikbaar, waarmee een eventuele extra piekbelasting kan worden opgevangen.

Uit enkele opnamemomenten is tevens gebleken dat er nog voldoende restcapaciteit is.

In oktober 2009 zijn door de cluster Verkeer van de gemeente Nuenen c.a. op enkele zaterdag en trainingdagen parkeerdrukmetingen uitgevoerd om de parkeerdruk inzichtelijk te krijgen. Dat heeft de volgende resultaten opgeleverd:

|  | Gemiddelde bezetting |
|--|----------------------|
| Wedstrijddagen (geteld op zaterdag rond 13.00u)            | 90 (48%)             |
| Trainingsdagen (geteld op dinsdag en donderdag rond 19.30) | 37 (20%)             |

De parkeerdrukmeting laat zien er op beide dagen nog voldoende restcapaciteit aanwezig is. Voor parkeerdrukmetingen zijn met name de gemiddelde wedstrijddagen maatgevend. Bij toernooien kan de parkeerdruk hoger zijn.

## 3.2 Bodem

### 3.2.1 Verkennend bodemonderzoek

In het kader van de ontwikkeling van het sportpark is in 2007 reeds een verkennend bodemonderzoek, volgens de NEN-5740, uitgevoerd.

Doel van het onderzoek was het verschaffen van inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit (= grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van



het bodemonderzoek is aangegeven of er in milieuhygiënisch opzicht bezwaren bestonden tegen het sportpark.

De onderzoekslocatie was tot voorheen in gebruik als agrarisch gebied. Ten tijde van het onderzoek lag het terrein braak. De directe omgeving van de onderzoekslocatie is recentelijk ontwikkeld als sportterrein; er zijn momenteel zowel velden van gras als van kunstgras aanwezig.

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat in het verleden geen potentieel verdachte activiteiten op of in de nabijheid van de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden die mogelijk de bodem hebben verontreinigd.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is voldoende inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

In de bovengrond zijn plaatselijk verhoogde gehalten aan zink en PAK aangetroffen. Deze verhoogde gehalten zijn vermoedelijk veroorzaakt door de bij mengingen in de grond aan puin, slakken en/of kolen.

In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetroffen.

Hierbij wordt opgemerkt dat in eerste instantie in mengmonster 3 van de ondergrond een matig verhoogd gehalte aan koper was aangetroffen. Uit de individuele analyses van dit mengmonster zijn geen verhoogde gehalten aan koper aangetroffen. De individuele analyses worden representatief gehouden voor het gehalte aan koper ter plaatse van de onderzochte trajecten van mengmonster 3.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en zink aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat de hypothese 'onverdacht' voor de onderzoekslocatie formeel gezien dient te worden verworpen.

De aangetroffen verontreinigingen vormen echter, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen voor de realisatie van het sportcomplex. Een deel van het sportcomplex, te weten de voetbalvelden met daarbij behorende accommodatie, is inmiddels gerealiseerd.

### **3.2.2 Evaluatie verkennend bodemonderzoek**

Omdat het verkennend bodemonderzoek al weer uit 2007 dateerde, is dit in januari 2010 ter toetsing voorgelegd aan SRE Milieudienst.

Op basis hiervan hebben zij geconcludeerd dat de gesteldheid van de bodem van het desbetreffende terrein geen belemmering vormt voor verlening van een bouwvergunning ten behoeve van de bouw van een sporthal op de locatie sportpark Oude Landen te Nuenen.

### **3.3 Water**

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om een zogenoemde watertoets uit te voeren. Door middel van de watertoets dient inzicht te worden verkregen in de waterhuishoudkundige gevolgen van ruimtelijke plannen en besluiten (zowel kwantitatief als kwalitatief). Als onderdeel hiervan dienen eventuele mitigerende en compenserende maatregelen schetsmatig te worden uitgewerkt. Bovendien wordt een ruimteclaim bepaald van eventuele waterhuishoudkundige maatregelen. De resultaten van de watertoets worden gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en voor de invulling van de waterparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan. De geohydrologische situatie, de grondwatersituatie en de situatie met betrekking tot het grondwater worden in deze paragraaf beschreven.

Uitgaande van 2700 m<sup>2</sup> verharding en 40 mm te bergen water, dient er een berging met een inhoud van 108 m<sup>3</sup> te worden gerealiseerd. De binnensportaccommodatie grenst niet direct aan oppervlaktewater.

De waterberging kan gezocht worden:

- in het verflauwen van taluds van watergangen in het sportpark;
- het realiseren van berging onder of bovengronds in de directe nabijheid van de binnensportaccommodatie;
- in de bestaande watergang langs de Weiersdreef.

De grondwaterstanden in het gebied zijn afgeleid uit het grondwatermeetnet van de gemeente. Ook al liggen er op de locatie geen grondwaterstandbuizen, uit de omgeving van het meetnet kan worden afgeleid dat de hogere grondwaterstanden waarschijnlijk ten minste 1,2 meter beneden maaiveld liggen. Dit maakt infiltratie van neerslag in principe mogelijk.

Op basis van voorgaande wordt voorgesteld een IT-leiding te leggen rondom de binnensportaccommodatie afvoerende richting de Weiersedreef. De IT-leiding volgt daarmee de afscheiding tussen het bosgebied en de sportvelden. De IT-leiding wordt aangelegd met een dekking van 0,80 m. De leiding is bij de uitstroming bij de Weijersedreef gestuwd tot bovenkant buis. Gezien de hoogte van de hogere grondwaterstanden wordt voorgesteld maximaal een rond 400 mm toe te passen. De watergang langs de Weiersedreef heeft als voeding het aanliggende fietspad. Voorgesteld wordt de watergang als bergende voorziening in te zetten voor meer extreme situaties.

In de bijlage (Uitbreiding sporthal Oude Landen met sporthal en clubgebouw, Roelofs Advies en ontwerp, januari 2010) zijn de regenduurlijnenberekeningen opgenomen. De berekening voor een T=10 (bui die eens in de 10 jaar valt) laat zien dat een IT-leiding (infiltratieleiding) rond 400 mm in combinatie met de berging in oppervlaktewater voldoet. De peilstijging bedraagt 12 cm. Bij een T=100 jaar situatie ontstaat er een vergelijkbare situatie met dat verschil, dat de peilstijging nu 0,33 m bedraagt.

### 3.4 Archeologie

In opdracht van de gemeente Nuenen c.a. heeft Grontmij Advies & Techniek BV in juni en juli 2003 een Inventariserend Archeologisch Onderzoek (IAO) uitgevoerd in verband met wijziging van het bestemmingsplan Oude Landen in de kern Nuenen in de gemeente Nuenen c.a.. Het IAO diende te worden uitgevoerd omdat realisatie van de plannen zou kunnen leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische resten. Doel van onderhavig onderzoek is het opsporen van mogelijk aanwezige archeologische resten en (indien mogelijk) een eerste indruk geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Voor de locatie waartoe de binnensportaccommodatie behoort heeft het booronderzoek uitgewezen dat het bodemprofiel bestaat uit een circa 35 cm dikke bouwvoor (Ap horizont) met daaronder een circa 10 cm dikke donkerbruine geel gevlekte laag. Onder deze verstoorde laag werd de lichtgele ongestoorde C horizont aangetroffen. Bij een aantal boringen werden resten van een verstoorde B en E horizont waargenomen een zogenaamde gebroken podzol. In het plangebied is waarschijnlijk sprake van een veldpodzol-, dan wel laarpodzol grond. Door bemesting is een dikkere bovenlaag ontstaan (circa 45 cm dik). Ten behoeve van de ontginning van het gebied is het bodemprofiel verstoord, waarschijnlijk door middel van een diepwoeler. Vervolgens is de bouwvoor (tot circa 35 cm -mv) ontstaan met daaronder de oorspronkelijke verstoorde laag bestaand uit de A horizont vermengd met de al dan niet aanwezige E, B en C horizont. Dit verklaart het vlekkerige profiel dat onder de bouwvoor (Ap horizont) wordt aangetroffen.

Plaatselijk werden diepere bodemverstoringen aangetroffen die zich kenmerken door afval uit de moderne tijd (puin). Dit zijn waarschijnlijk recente afvalkuilen. Ter hoogte van een tweetal boringen lijkt de bodem opgehoogd. De boringen zijn uitgevoerd op een hoger deel van het terrein langs de rand van een bos. Zeer waarschijnlijk is deze ophoging ontstaan door het storten van afval. Het verstoorde profiel kenmerkt zich door puinhoudend materiaal met o.a. fragmenten porselein.

In het gebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Wel werd plaatselijk in het bodemprofiel recent materiaal aangetroffen zoals porselein, puin, en steenkool.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten worden ten aanzien van het plangebied geen aanbevelingen voor behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek gedaan.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 lid 1 van de Monumentenwet 1988.

Het archeologisch onderzoek is in het kader van de vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 1 WRO voor de voetbalvelden en de daarbij behorende accommodatie uitgevoerd en goedgekeurd door de provincie. De provincie was destijds het bevoegd gezag.

### 3.5 Kabels en leidingen

In of in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen kabels en leidingen die een gevaar kunnen vormen voor de (ontwikkelingen in de) omgeving van het plangebied.

### 3.6 Flora en fauna

In het kader van de realisatie van een binnensportaccommodatie in het plangebied Oude Landen heeft een aanvullend ecologisch onderzoek plaats gevonden. In de huidige situatie wordt het plangebied aan de zuidwest- en zuidoostzijde begrensd door een bosrand van naaldbos dat grotendeels bestaat uit Grove dennen met een opstand van Ruwe berken en Zomereiken. De locatie van de nieuwe binnensportaccommodatie wordt omheind door een 2 meter hoog hekwerk en is niet vrij toegankelijk. Alvorens de ontwikkelingen in gang worden gezet is er voor het plangebied gekeken naar de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en heeft er een veldbezoek plaatsgevonden.

#### *Relevantie wet- en regelgeving*

De Natuurbeschermingswet is niet van toepassing op de ontwikkellocatie. Invloeden vanuit de ruimtelijke ingreep op gebieden die beschermd worden vanuit de Natuurbeschermingswet zijn uit te sluiten. Tevens valt de locatie globaal beschouwd buiten de EHS, zoals te zien in figuur 3.2 en zullen de ruimtelijke ingrepen binnen de uitbreiding ook geen invloed hebben op de bestaande EHS. Echter, het plangebied van de binnensportaccommodatie is aangewezen binnen de GHS-Natuur, als 'Overig bos- en natuurgebied', zoals aangegeven in figuur 3.3. Voor ruimtelijke ingrepen binnen de GHS geldt het 'nee, tenzij' principe en dient een compensatieplan te worden opgesteld.

*Figuur 3.2: Ligging van de uitbreiding (rood omlijnd) buiten de EHS (lichtgroen)*



Figuur 3.3: Ligging van de uitbreiding (rood omlijnd) binnen de GHS-Natuur (lichtgroen)



- GHS-natuur
- Globale ligging plangebied

#### Resultaten en advies

Binnen de locatie bevindt zich geen beschermde flora. Het plangebied kenmerkt zich door een vernatte omgeving die wordt gedomineerd door pioniersvegetatie zoals Pitrus en Gewone brandnetel in een verruigt grasland. Dit duidt op een zeer voedselrijke omgeving, waarbinnen biodiversiteit zeer gering is. Ondanks de verhoogde waterstand zullen binnen de zeer geringe oppervlakte van de planlocatie geen beschermde soorten te verwachten zijn. Tevens, zijn er geen bomen aanwezig waar zich mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen of vogels kunnen bevinden die beschermd worden vanuit de Flora- en faunawet. Uit de scan natuurwaarden voor plangebied Oude Landen uit 2002 is reeds aangetoond dat zich op en rondom de locatie van de toekomstige binnensportaccommodatie geen migratieroutes van vleermuizen bevinden. Ook uit bestaande gegevens afkomstig van de provincie Noord-Brabant blijkt dat er geen beschermde soorten uit de Flora- en faunawet op locatie voorkomen.

Het plangebied bevindt zich buiten gebieden die bescherming genieten volgens de Natuurbeschermingswet. Tevens is het uit te sluiten dat de voorgenomen ingreep bestaande beschermde gebieden zal beïnvloeden. Verdere acties hoeven in het kader van de Natuurbeschermingswet dan ook niet genomen te worden.

Het plangebied is binnen de GHS aangewezen als 'Overig bos- en natuurgebied'. Hiervoor geldt dat een compensatiebeginsel opgesteld moet worden, waarbij aangegeven wordt op welke wijze voor het per saldo verlies aan GHS gecompenseerd gaat worden.

Uit de analyse van inpassing van het plan blijkt dat dit toch ten koste zal gaan van een beperkte strook grond, die onder de GHS valt. In verband hiermee is compensatie aan de orde. Met de bouw van de binnensportaccommodatie kan niet worden voorkomen dat 697 m<sup>2</sup> oppervlakte aan bestaand houtgewas (behorend tot de GHS van Noord-Brabant) dient te worden gekapt. Op 20 januari 2010 heeft de gemeente Nuenen c.a. een aanlegvergunning verleend voor het vellen van houtgewas ter grootte van 697 m<sup>2</sup> op de percelen C 3799 en C 3802, plaatselijk bekend als sportpark Oude Landen, ten behoeve van de realisatie van een binnensportaccommodatie met verharding.

Gezien de afwezigheid van geschikt leefgebied en vaste rust- en verblijfplaatsen is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet nodig.

Voor vogels geldt een verbod ten aanzien van ruimtelijke ingrepen tijdens het broedseizoen (+/- 15 maart tot 15 juli). Er wordt aanbevolen om ruimtelijke ingrepen buiten het broedseizoen uit te voeren, om overtreding in het kader van de Flora- en faunawet op dit punt te voorkomen.

### 3.7 Externe veiligheid

Er bevinden zich geen risicobronnen in de directe nabijheid van het plangebied. De afstand tot provinciale weg, de A270, tot het plangebied bedraagt ca. 200 meter. Dit is echter dermate groot, dat er in verband met transport van gevaarlijke stoffen alleszins sprake is van een verantwoord risico. Hetzelfde geldt m.m. voor een LPG-tankstation aan de Smits van Oyenlaan.

### 3.8 Geluid

In het Activiteitenbesluit zijn de geluidsnormen voor een binnensportaccommodatie bepaald ten opzichte van geluidsgevoelige objecten. Om te beoordelen of de binnensportaccommodatie kan voldoen aan deze geluidsnormen, is voorts gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Op basis van deze brochure dient bij een binnensportaccommodatie een indicatieve afstand in acht genomen te worden van 50 meter ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. Bij een moderne, goed geïsoleerde binnensportaccommodatie, is een afstand van 25 meter voldoende.

Aangezien de binnensportaccommodatie op ruime afstand (meer dan 100 meter) van geluidsgevoelige objecten wordt gerealiseerd, wordt voldaan aan de vanuit een oogpunt van milieuzonering in acht te nemen afstanden.

Een binnensportaccommodatie is geen geluidsgevoelige bestemming, en hoeft als zodanig dus ook niet te worden beoordeeld op omgevingsgeluid.

De binnensportaccommodatie mag naast recreatieve sport ook worden gebruikt voor culturele en sociaal-maatschappelijke doeleinden. Ook hierbij vormt het Activiteitenbesluit de grens wat betreft de geluidsemissie van de inrichting. Bij evenementen dienen de regels van het gemeentelijke evenementenbeleid in acht te worden genomen ('Uitvoeringsnotitie Evenementenbeleid gemeente Nuenen', vastgesteld op 22 september 2009). Voor sommige evenementen wordt het stellen van maximale geluidsnormen onnodig geacht. Er is dan geen vergunning nodig en er kan volstaan worden met een melding.

### 3.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5) opgenomen met daarbij behorende regelgeving, tezamen bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op basis van deze nieuwe wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. grenswaarden niet worden overschreden, of;
2. de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
3. het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
4. het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bepaalde onder 3 is nader uitgewerkt in het Besluit NIBM (NIBM staat voor 'niet in betekenende mate') en de Regeling NIBM. Deze regelingen bepalen samen of een initiatief al dan niet 'in betekenende mate bijdraagt'.

Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook toetsing van dergelijke projecten aan de luchtkwaliteitsnormen is dan niet nodig.

De binnensportaccommodatie is weliswaar een nieuwe ontwikkeling, maar werd samen met de rest van het sportpark al in het luchtkwaliteitsonderzoek van de gemeente als autonome ontwikkeling meegenomen. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen als gevolg van de realisering van de binnensportaccommodatie op de locatie Oude Landen.

Naast de toetsing aan luchtkwaliteitsnormen is het ook nog nodig te toetsen of de ontwikkeling voldoet aan het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Dit besluit bepaalt dat nieuwe gevoelige bestemmingen in beginsel niet op een afstand van minder dan 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg mogen worden gebouwd, als daar sprake is van een (dreigende) overschrijding van normen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om scholen, kinderopvang en bejaardentehuizen.

Een binnensportaccommodatie valt formeel niet onder dit Besluit. Het besluit vormt een aanvulling op het algemene beginsel dat nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan het criterium van 'een goede ruimtelijke ordening'. Met dit besluit wordt nadrukkelijk niet beoogd elk risico op dit punt uit te sluiten, maar wordt voorzien in een dwingende regeling voor de meest nijpende situaties.

Ook binnen een binnensportaccommodatie verblijven regelmatig grote groepen kinderen die daar intensief sporten. Kinderen, zieken en ouderen vormen groepen met een verhoogde gevoeligheid voor luchtkwaliteit. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is en blijft het hoofdkader waarin wordt beoordeeld of een bepaalde blootstelling acceptabel is. Dit beginsel houdt in en verplicht tot een afweging van alle relevante belangen, waarvan het gezondheidsbelang van de mensen die blootgesteld zullen worden aan luchtverontreiniging er één is.

In onderhavige situatie is het zo, dat er een groot deel van de dag mensen aanwezig zijn in de binnensportaccommodatie. Echter zijn de gebruikers, waaronder schoolkinderen, slechts een beperkt aantal uren aanwezig in de binnensportaccommodatie.

De projectlocatie is bovendien gelegen op een afstand van ongeveer 175 meter van de provinciale weg A270. Derhalve op een veel grotere afstand dan de 50 meter die op grond van het Besluit voor bepaalde gevoelige bestemmingen in acht moet worden genomen.

Tevens zal deze weg in de nabije toekomst mogelijk worden afgewaardeerd, wat nog eens een extra positief gevolg zou hebben voor de luchtkwaliteitssituatie van de toekomstige gebruikers van de binnensportaccommodatie.

### **3.10 Sociale veiligheid**

De binnensportaccommodatie wordt gerealiseerd op een intussen reeds deels gerealiseerd sportcomplex waar op deze wijze een clustering van (sport)activiteiten plaatsvindt. Dit draagt ertoe bij dat een groot deel van de dag en week mensen aanwezig zijn in en in de nabijheid van de binnensportaccommodatie. Daarnaast heeft het sportcomplex al de nodige verlichting en is ook de route van en naar het complex voldoende verlicht.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

In 2004 is er een onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan een multifunctionele accommodatie voor binnensport in de gemeente Nuenen c.a.. Dit onderzoek is gericht op het vaststellen van de ruimtebehoefte naar aard (sport) en omvang van de voor met name binnensport geschikte locaties en eventueel daarmee te combineren voorzieningen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport 'Behoeftesonderzoek binnensport gemeente Nuenen' (Marktplan Adviesgroep, november 2004).

Uit dit onderzoek komt naar voren dat – gelet op de beoogde uitbreiding van Nuenen in westelijke richting – het zwaartepunt van de te realiseren aanvullende voorzieningen hierop dient aan te sluiten. Binnen Oude Landen ontstaat op deze wijze een gedeeltelijke clustering van (sport)voorzieningen.

Rekening houdend met de plannen voor het gebied Hongerman (die uitgaan van verwijdering van de huidige sporthal aldaar), rekening houdend met het ontbreken van alternatieve locaties binnen het bestaande stedelijk gebied in Oost en Zuid (zoekgebied voor een vervangende locatie) en verder rekening houdend met de uitkomsten van de rapporten 'Behoeftesonderzoek binnensport gemeente Nuenen' en nader onderzoek van september 2006, wordt de locatie Oude Landen het meest geschikt geacht als vervangende locatie voor de op de Hongerman aanwezige voorziening. Na het verdwijnen van de Hongerman zullen verschillende basisscholen uit Nuenen gebruik maken van de sportaccommodatie op Oude Landen.

Daarnaast is er met de implementatie van een binnensportaccommodatie op een bestaand sportpark sprake van een optimaal gebruik van de ruimte en concentratie van stedelijke functies. Tevens is er sprake van de verplaatsing van binnensportactiviteiten van het stedelijk gebied naar een gebied buiten het stedelijk gebied waar sportvoorzieningen zijn geconcentreerd. Deze verplaatsing maakt in het stedelijk gebied ruimte vrij voor een verpleeghuis, brede school, wijkcentrum en woningen.

De binnensportaccommodatie zal fysiek aan de bestaande voorziening voor de voetbalvereniging worden gebouwd. Onderzocht wordt nog of er in dit stadium nog synergie mogelijk is van de functies in de bebouwing. Ten aanzien van de omgeving is al voor optimale synergie gekozen door reeds een gezamenlijke parkeervoorziening aan te leggen voor het gehele sportpark.

Daarnaast kan de binnensportaccommodatie gebruikt worden voor culturele en sociaal-maatschappelijke activiteiten.

Het parkeerterrein kan ook door gebruikers van de binnensportaccommodatie gebruikt worden, aangezien met het bepalen van de capaciteit hiermee rekening is gehouden. Wat betreft de vormgeving van de gebouwde voorzieningen wordt gestreefd naar een compact gebouw.

## Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

#### 5.1.1 Verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

#### 5.1.2 Regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

1. Hoofdstuk 1: Inleidende regels (paragraaf 5.2.1);
2. Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (paragraaf 5.2.2);
3. Hoofdstuk 3: Algemene regels (paragraaf 5.2.3);
4. Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels (paragraaf 5.2.4).

### 5.2 Planregels

#### 5.2.1 Inleidende regels

Voor de leesbaarheid en raadpleegbaarheid dienen de regels in hoofdstukken te worden geplaatst. Daarbij dient conform een vaste volgorde te worden aangehouden, te weten:

##### Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

##### Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 is een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

##### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.



De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. De ontheffing van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik.

### Artikel 3 Sport

De voor Sport bestemde gronden zijn bestemd voor sportieve recreatie en voor culturele en sociaal-maatschappelijke doeleinden, evenals de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Daarnaast kunnen ondergeschikte voorzieningen zoals parkeer-, groen en nutsvoorzieningen binnen deze bestemming worden gerealiseerd.

Bij het gebruik voor culturele en sociaal-maatschappelijke doeleinden kan worden gedacht aan incidenteel, kortstondig gebruik (enkele dagen) ten behoeve van evenementen zoals rommelmarkten, antiek-, huishoud-, en computerbeurzen, tentoonstellingen en dergelijke, mits men in bezit is van een evenementenvergunning, voorzover deze op grond van het beleid is vereist.

De mogelijkheden voor horeca zijn in verband hiermee beperkt toegelaten. Naast een reguliere sportkantine (oppervlakte maximaal 400 m<sup>2</sup>) is horeca toegestaan in de aard en vorm zoals die in een 'Lijst van horeca-activiteiten' zijn genoemd. Het gaat daarbij in beginsel alleen om lichte of middelzware horeca-activiteiten. Er is echter ook een ontheffing mogelijk voor bijvoorbeeld muziek- en dansfeesten.

Ook hierbij is het gemeentelijke evenementenbeleid weer van toepassing. Dit betekent concreet dat per inrichting maximaal 10 maal per jaar een dergelijk evenement mag plaatsvinden.

### 5.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

#### Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling, overeenkomstig artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in dit artikel een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

#### Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

#### Artikel 8 Algemene procedureregels

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan de procedure die gehanteerd wordt bij het verlenen van een binnenplanse ontheffing en het stellen van nadere eisen en het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid.

### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

#### Artikel 10 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

*Artikel 11 Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

**5.3 Verbeelding**

Tot dit bestemmingsplan behoort de verbeelding (plankaart) met het tekeningnummer 243816.ehv.211.T08.

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de (economische) uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met de ontwikkeling van een binnensportaccommodatie binnen het gebied Oude Landen wordt het mogelijk om de binnensportaccommodatie 'De Hongerman' te verwijderen. De ruimte die hierdoor binnen het stedelijk gebied van de kern Nuenen vrij komt zal worden ingevuld met de bouw van een verpleeghuis, brede school, wijkcentrum en woningen. Op deze wijze wordt een inbreidingslocatie toegevoegd. Daarnaast voldoet de nieuwe binnensportaccommodatie aan de behoefte aan sportvoorzieningen van de basisscholen in de kern Nuenen.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

In het projectgebied, zoals afgebakend en weergegeven op de verbeelding, zal de bestemming gewijzigd worden naar Sport. In het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan worden investeringen gerealiseerd en opbrengsten gegenereerd.

De investeringen betreffen onder andere de gemeentelijke planbegeleiding, planologische procedure, realiseren openbaar gebied en bouw- en woonrijp maken projectgebied. De opbrengsten bestaan uit de uitgifte van bouwrijpe gronden voor de realisatie van de binnensportaccommodatie.

De investeringen, verbonden aan en benodigd voor het realiseren van de gewijzigde bestemming(en), worden volledig gedekt door de opbrengsten van gronduitgifte. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan gewaarborgd.

### 6.3 Handhaving

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren.

Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

## Hoofdstuk 7 Procedure

### 7.1 Inspraak en vooroverleg

Op basis van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bekend te maken dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorbereid. De vooraankondiging van ontwikkelingen in het gebied Oude Landen is op 15 oktober 2009 gepubliceerd. Daarbij is ook aangegeven dat in een latere fase zienswijzen kunnen worden ingediend, en dat dit wordt gepubliceerd in 'Rond de Linde'.

#### 7.1.1 Inspraak

In 2006 heeft inspraak plaatsgevonden met betrekking tot de plannen voor het terrein Oude Landen, op grond van de toenmalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (thans ingetrokken). Bij die inspraakprocedure is gebruik gemaakt van een concept voor het bestemmingsplan 'Oude Landen, herziening 2006'. Dit voorontwerp heeft in de periode van 29 september 2006 tot en met 10 november 2006, als beleidsvoornemen, ter inzage gelegen. Tijdens de inspraaktermijn zijn destijds enkele schriftelijke reacties ingekomen. Het beleidsvoornemen is in 2006 ook gepresenteerd tijdens een informatieavond (25 oktober 2006). Toen zijn ook mondeling nog enkele reacties ingekomen. Vrijwel alle reacties kwamen van omwonenden van het terrein. Zij vreesden met name overlast van verkeer. Het zou dan gaan om geluidsoverlast, parkeerhinder .

De inspraakreacties hadden vooral betrekking op de effecten van verkeer als gevolg van de ontwikkelingen op het terrein Oude Landen. Genoemd werden overlast als gevolg van onveilige situaties, parkeeroverlast bij de Oosterklamp in verband het halen en brengen van kinderen via die route, geluidsoverlast van brommers en scooters enz.

Bij het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met deze inspraakreacties. Daarnaast heeft de gemeente Nuenen c.a. op 1 februari 2010 een informatieavond verzorgd over het totale plan 'Oude Landen'.

De ontwikkelingen hebben vanzelfsprekend een verkeersaantrekkende werking. Het is niet mogelijk om een dergelijk plan te realiseren zonder effecten. In verband met de aanleg van het sportpark zijn door de gemeente in het verleden echter al tal van maatregelen bedacht om het verkeer zo veel mogelijk in goede banen te leiden. Deze maatregelen zijn intussen ook gerealiseerd. Zo is er een nieuwe turborotonde gekomen, met een nieuwe ontsluiting voor onder andere het sportpark. Deze is meer zuidelijk komen te liggen dan de oorspronkelijke aansluiting. Voor de afwikkeling van het verkeer zijn zo veilig mogelijke routes gekozen. Hierbij vormde het zo veel mogelijk scheiden van langzaam en snelverkeer het uitgangspunt. Het snelverkeer via de turborotonde en het langzaam verkeer zo veel mogelijk via een sociaal veilige en verkeersveilige route via de woonwijk. Daarnaast zijn op microniveau nog aanvullende maatregelen bedacht en gerealiseerd, bijvoorbeeld het afsluiten van de Weiersedreef voor gemotoriseerd verkeer.

Om de parkeerbehoefte van het gehele sportpark op te vangen is een ruim bemeten parkeerplaats aangelegd. Hoewel volgens kengetallen zou kunnen worden volstaan met 195 parkeerplaatsen, is voorzien in ruim 230 parkeerplaatsen (waarvan 40-50 onverhard). De parkeerplaats is aangelegd op korte afstand van de plaats waar de binnensportaccommodatie wordt gebouwd, en op relatief grote afstand van de bestaande woonwijken (circa 250 meter).

Door al deze maatregelen en het gekozen ontwikkelingsconcept hoeft voor onaanvaardbare overlast vanwege de komst van de binnensportaccommodatie niet te worden gevreesd. De praktijk laat ook tot nu toe niet zien dat de gevreesde excessen zijn opgetreden. De - overbemeten – parkeerplaats biedt ook ruimschoots voldoende gelegenheid voor het halen en brengen van kinderen.

Ook de destijds gevreesde overlast van bouwverkeer zal nu niet optreden, omdat intussen de meer zuidelijke route is aangelegd. Deze voorziet ook in een snelle en efficiënte ontsluiting voor de hulpdiensten als de accommodatie is gerealiseerd.

De gevolgen van de ontwikkeling van het sportpark voor het verkeer zijn in het verleden onderwerp geweest van een studie door Grontmij ('Ontsluiting sportcomplex Oude Landen onderzoek naar de ontsluiting van sportcomplex Oude Landen met name voor langzaam verkeer', Grontmij Nederland B.V., Roosendaal, 26 mei 2008). De conclusies van dit rapport zijn ook vandaag de dag nog geldig. Bij het opstellen van het rapport door Grontmij werd rekening gehouden met de ontwikkeling van het sportpark als geheel. Ook indien het verkeer van en naar de binnensportaccommodatie wordt toegevoegd en andere ontwikkelingen in de omgeving (de ontwikkeling van het plan 'Boschhoeve' en de scouting), is er geen reden om te vrezen voor onaanvaardbare gevolgen van deze groei.

Via een aanvullende rapportage heeft Grontmij de studie van 2008 op dit punt gecontroleerd en de conclusies van destijds bevestigd. Deze actualisatie is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Wat betreft de binnensportaccommodatie is insprekers er op gewezen dat deze op aanzienlijke afstand van de bestaande bebouwing wordt opgericht.

De afstand tussen bestaande bebouwing en de accommodatie bedraagt circa 300 meter. De accommodatie zal wat betreft geluid en licht binnen de normen van het Activiteitenbesluit vallen (het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer – Barim Wet milieubeheer).

Binnen de binnensportaccommodatie zullen horeca-activiteiten zijn toegestaan.

De accommodatie bevindt zich op grote afstand van gevoelige objecten, zodat voor onaanvaardbare overlast niet hoeft te worden gevreesd.

De horeca-activiteiten worden begrensd via de planregels. In beginsel is alleen lichte of middelzware horeca toegestaan (categorie I en II van de bij de regels gevoegde 'Lijst van horeca-activiteiten'). De bedrijfsvloeroppervlakte voor de sportkantine is begrensd op een oppervlak van maximaal 400 m<sup>2</sup>.

Zoals in de vooraankondiging van 15 oktober 2009 is aangegeven, kan overigens iedereen alsnog een zienswijze indienen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening voorziet in deze mogelijkheid. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd in 'Rond de Linde' en de Staatscourant. Daarnaast wordt het ontwerp via internet bekend gemaakt en kan het ontwerp ook via internet worden geraadpleegd ([www.nuenen.nl](http://www.nuenen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

### **7.1.2 Vooroverleg**

Bij advies van 26 juni 2007 heeft de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving positief geadviseerd met betrekking het toenmalige voorontwerpbestemmingsplan (brief met de nrs. 1229214/1311558).

Het nu voorliggende plan is vervolgens op 26 november 2009 tijdens het planteamoverleg besproken met vertegenwoordigers van de provincie Noord-Brabant. De provincie is daarbij ambtelijk akkoord gegaan met de bouw van een binnensportaccommodatie op deze locatie.

De provincie heeft desondanks een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Daarbij werd ervan uitgegaan dat op grond van de provinciale Verordening Ruimte een zogenoemd 'herbegrenzingsverzoek EHS' zou moeten worden ingediend. Op 10 juni 2010 heeft de provincie echter ambtelijk bevestigd dat dit bestemmingsplan als een 'lopende zaak' moet worden beschouwd. In verband hiermee is de Verordening Ruimte niet van toepassing en hoeft geen formeel herbegrenzingsverzoek te worden gedaan.

De provincie constateert dat door het plan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) gedeeltelijk wordt aangetast. Het kan daarbij gaan om een kleinschalige ingreep om niet-ecologische redenen. In dat geval richt het provinciaal beleid zich op een zowel kwalitatieve als kwantitatieve compensatie ter versterking van de EHS ter plaatse en in de directe nabijheid. Dit vloeit voort uit de provinciale beleidsregel inzake natuurcompensatie.

De gemeente heeft het perceel D 04172, groot 3.74.71 ha, verworven als compensatieperceel. Dit perceel ligt nabij het 'Nuenens Broek'. Op dit perceel is ruimte om 1157 m<sup>2</sup> bos aan te leggen als compensatie voor de 697 m<sup>2</sup> te verwijderen bos. Hierbij gaat het om het aanleggen van een nat bostype. Dit ter versterking van de natte natuurparel 'Nuenens Broek'. Met de oude eigenaar is afgesproken dat hij het vruchtgebruik tot 31 december 2010 mag voortzetten. Dit betekent dat de gemeente pas na 1 januari 2011 kan aanplanten. De gemeente zal het aangeplante deel herbestemmen voor 'Natuur'. Het verstekken van natte natuurtypen heeft een voorkeur boven droge natuurtypen. Dit komt doordat de biodiversiteit in natte natuurtype meer onder druk staat dan in droge natuur. Om deze reden wordt er vanuit het provinciaal beleid dan ook ingezet op de ontwikkeling van de natte natuurparels. Op deze wijze wordt in de vereiste compensatie voorzien.

In een overleg met de provincie is de zienswijze aan de orde gesteld, en met name de vraag of de zienswijze met het vervallen van de formele eis van een herbegrenzingsverzoek was komen te vervallen. De provincie heeft toen aangegeven dat zij nog wel graag zag, dat in het raadsbesluit een garantie voor de natuurcompensatie zou worden opgenomen. De vermelding van de natuurcompensatie alleen, zoals opgenomen in het concept raadsvoorstel, vond zij niet voldoende. Verzocht werd duidelijk aan te geven dat naast de bestemming ook de inrichting en het beheer van de compensatie wordt gegarandeerd.

In verband hiermee is aan het definitieve raadsbesluit een derde punt toegevoegd. Met deze garantie heeft de provincie gewenste zekerheden inzake de voorgenomen natuurcompensatie gekregen. Daarmee hoefde het plan kon het plan ook direct na vaststelling ter inzage worden gelegd, en hoefde ook niet eerst nog gedurende zes weken aan gedeputeerde staten gelegenheid te worden gegeven om het plan buiten werking te stellen (reactieve aanwijzing). Daarmee kon het plan dus direct na vaststelling ter inzage worden gelegd.

De provincie heeft in een eerder stadium nog opgemerkt dat moet worden aangegeven hoe wordt omgegaan met de vereisten vanuit de rood-met-groenkoppeling. Deze koppeling is al aan de orde geweest bij de artikel 19 WRO-procedures ten behoeve van het sportpark. Hoe wordt omgegaan met de rood-met-groenkoppeling en de compensatie ten aanzien van de aantasting van de bestaande groenstructuur, is in dit plan opgenomen.

De Inspectie VROM is in kennis gesteld van de ontwikkeling van dit bestemmingsplan. De bouw van de binnensportaccommodatie geeft haar geen aanleiding op het plan te reageren.

Het overleg met het Waterschap is verantwoord in de waterparagraaf in deze plantoelichting. Het Waterschap heeft met de bouw van de binnensportaccommodatie ingestemd.

De KPN heeft aangegeven dat het plangebied niet wordt bestreken door straalpaden. Ook anderszins geeft het plan geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Het plan heeft geen directe of indirecte gevolgen die van belang zijn voor omliggende gemeenten.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 19 februari 2010 tot en met 1 april 2010 ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd op 18 februari 2010 gepubliceerd in de Staatscourant en het plaatselijke weekblad, Rond de Linde.

Er zijn zienswijzen ingediend door toekomstige gebruikers, te weten de sportverenigingen die gebruik maken van de sporthal De Hongerman. Met deze partijen is overleg gevoerd en ook in de toekomst worden zij nader geïnformeerd. Met de plaatselijke badmintonvereniging en de squashvereniging is het vervolgoverleg reeds opgepakt. Het doel is om gezamenlijk oplossingen te vinden voor de (deels tijdelijke) teruggang in capaciteit. Voor de inhoud van en reactie op deze verschillende zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen. Het verslag van het overleg is eveneens als bijlage bij de Nota van zienswijzen gevoegd.

Daarnaast zijn zienswijzen ingediend door andere belanghebbenden. Hiervoor zijn hoorzittingen georganiseerd. Reclamanten konden hun zienswijzen nader toelichten. De verslagen hiervan zijn als bijlage bij de Nota van zienswijzen gevoegd.

Voor de inhoud van en de reactie op deze verschillende zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

## **7.2 Vaststelling**

Het ontwerpbestemmingsplan Binnensportaccommodatie Oude Landen heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Binnen 12 weken na ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad van Nuenen het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

## **7.3 Beroep**

Na vaststelling van het bestemmingsplan Binnensportaccommodatie Oude Landen kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als geen zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan werd ingediend, staat er in beginsel ook geen beroep open tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

## Bijlagen

De volgende stukken (onderzoeken en brieven) horen bij dit plan:

1. Archeologisch onderzoek Oude Landen te Nuenen (Grontmij Nederland B.V., januari 2004);
2. Flora- en Faunaonderzoek (Grontmij Nederland B.V., januari 2010);
3. Kaartbijlagen inzake natuurcompensatie EHS (3 x A3-formaat; Projectbureau gemeente Nuenen, juni 2010);
4. Verkennend bodemonderzoek Oude Landen (Grontmij Nederland B.V., december 2007);
5. Toetsing verkennend bodemonderzoek (SRE Milieudienst, januari 2010);
6. Uitbreiding sporthal Oude Landen met sporthal en clubgebouw (Roelofs Advies en ontwerp, 14 januari 2010) (Waterparagraaf);
7. Uitbreiding sporthal Oude Landen met sporthal en clubgebouw (Roelofs Advies en ontwerp, 9 februari 2010) (Waterparagraaf);
8. Brief Waterschap De Dommel (5 februari 2010);
9. Brief Waterschap De Dommel (12 februari 2010);
10. Nota Ontsluiting sportcomplex Oude Landen (Grontmij Nederland B.V., februari 2010);
11. Memo parkeren sportpark Oude Landen (Gemeente Nuenen c.a., december 2009);
12. Consequenties van het landschappelijk raamwerk (Grontmij Nederland B.V., maart 2007);
13. Brief van 26 juni 2007 van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord-Brabant inzake het voorontwerp-bestemmingsplan 'Oude Landen, herziening 2006';
14. Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Nuenen (SRE Milieudienst Regio Eindhoven, 18 mei 2006);
15. Nota van zienswijzen (Gemeente Nuenen c.a., vastgesteld 11 mei 2010), met bijlagen:
  1. verslag overleg met gebruikers sporthal De Hongerman (Gemeente Nuenen c.a., 18 maart 2010) (wordt in verband met persoonsgegevens niet digitaal ter beschikking gesteld);
  2. verslagen hoorzittingen van 14 en 16 april 2010 (worden in verband met persoonsgegevens niet digitaal ter beschikking gesteld):
    - verslag hoorzitting 14 april 2010;
    - verslag hoorzitting 16 april 2010;
  3. ingekomen zienswijzen (worden in verband met persoonsgegevens niet digitaal ter beschikking gesteld):
    - brief sportverenigingen die gebruik maken van De Hongerman (28 februari 2010);
    - zienswijze Squashvereniging Nuenen (26 februari 2010);
    - zienswijze Badmintonclub BC Nuenen (29 maart 2010);
    - zienswijze Korfbalvereniging NKV (26 maart 2010);
    - zienswijze [...] (26 februari 2010);
    - zienswijze [...] (5 maart 2010);
16. Zienswijze Gedeputeerde Staten Noord-Brabant (31 maart 2010).