

Consequenties van het landschappelijk raamwerk

Aanvulling op bestemmingsplan "Oude Landen, herziening 2006"
Gemeente Nuenen c.a.

Definitief

Gemeente Nuenen c.a.
Postbus 10 000
5670 AA Nuenen

Grontmij Nederland bv
Eindhoven, 5 maart 2007

Verantwoording

Titel : Consequenties van het
landschappelijk raamwerk

Subtitel : Aanvulling op bestemmingsplan "Oude Landen, herziening
2006"
Gemeente Nuenen c.a.

Projectnummer : 150116

Referentienummer : 150116.ehv.214.R001

Revisie : 02

Datum : 5 maart 2007

Auteur(s) : Joop Toncman, Chris van Grinsven en Rob Geraeds

E-mail adres : joop.toncman@grontmij.nl

Gecontroleerd door

Paraaf gecontroleerd

Goedgekeurd door

Paraaf goedgekeurd

Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
E zuid@grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Aanleiding.....	4
2	Huidige planologische regime	6
2.1	Gemeentelijk niveau	6
2.2	Regionaal en provinciaal niveau	7
2.3	Consequenties	8
3	Maatschappelijk belang	9
3.1	Historisch perspectief	9
3.2	Actuele stand van zaken	9
3.3	Conclusie	10
4	Locatiekeuze	11
4.1	Algemeen	11
4.2	Veldsport.....	11
4.3	Binnensport.....	11
4.4	Conclusie	12
5	Landschappelijke waarden.....	13
5.1	Huidige situatie	13
5.2	Cultuurhistorisch.....	13
5.3	Landschapsstructuur	14
5.4	Sportpark.....	15
5.5	Boschhoeve	15
5.6	Conclusie	15
6	Natuurwaarden.....	16
6.1	Aanpak	16
6.2	Actuele natuurwaarden	16
6.3	Beïnvloeding natuurwaarden	18
6.4	Conclusie	19
7	Conclusie	20
7.1	Algemeen.....	20
7.2	Maatschappelijk belang	20
7.3	Alternatieve locaties	20
7.4	Verlies aan waarden.....	21
7.5	Slotconclusie.....	21
8	"Rood-met-groen" – koppeling.....	22
8.1	Algemeen.....	22
8.2	Sportpark.....	22
8.3	Boschhoeve.....	22
8.4	Ontwerpversie bestemmingsplan	22

Als gevolg van de verstreken tijd is inmiddels sprake van een nieuw toetsingskader in de vorm van het "Regionaal Structuurplan regio Eindhoven" annex "Provinciaal uitwerkingplan Zuid-oost-Brabant" (vastgesteld 7 december 2004, goedgekeurd 8 maart 2005). De consequenties hiervan zijn tweeledig.

Zo is het in dit RSP/UP het plandeel ten westen van de Weiersedreef grotendeels aangeduid als "Landschappelijk raamwerk". Voor de beoogde ontwikkelingen, die als verstedelijking worden beschouwd, geldt op grond daarvan het "Nee, tenzij" – regime. Dit betekent dat dergelijke ontwikkelingen slechts onder voorwaarden toelaatbaar zijn.

Daarnaast is vanuit het Streekplan 2002 de regel opgenomen dat uitbreidingsplannen gepaard moeten gaan met kwaliteitsverbetering in het buitengebied: de zogenaamde "Rood-met-groen" – koppeling. Ingeval een directe relatie tussen uitbreidingsplan en kwaliteitsverbetering ontbreekt, kan een toeslag op de grondprijs worden geheven, waarmee verbeteringsprojecten in buitengebieden kunnen worden gefinancierd.

In deze rapportage wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het huidige planologische regiem op gemeentelijk en provinciaal / regionaal niveau.

In de hoofdstukken 3 tot en met 6 worden de beoogde ontwikkelingen aan de voorwaarden van "Nee, tenzij" – regime getoetst en in hoofdstuk 7 wordt ten aanzien daarvan een conclusie getrokken.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de "Rood-met-groen" – koppeling in casu de relatie tussen deze uitbreidingsplannen en de kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

2 Huidige planologische regime

2.1 Gemeentelijk niveau

Als gevolg van het besluit van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant van 27 mei 2003 waarbij gedeeltelijk goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden, vigeert het plan voor wat betreft de overige wel goedgekeurde gedeelten. De actuele planologisch-juridische situatie is weergegeven op afbeelding 2.



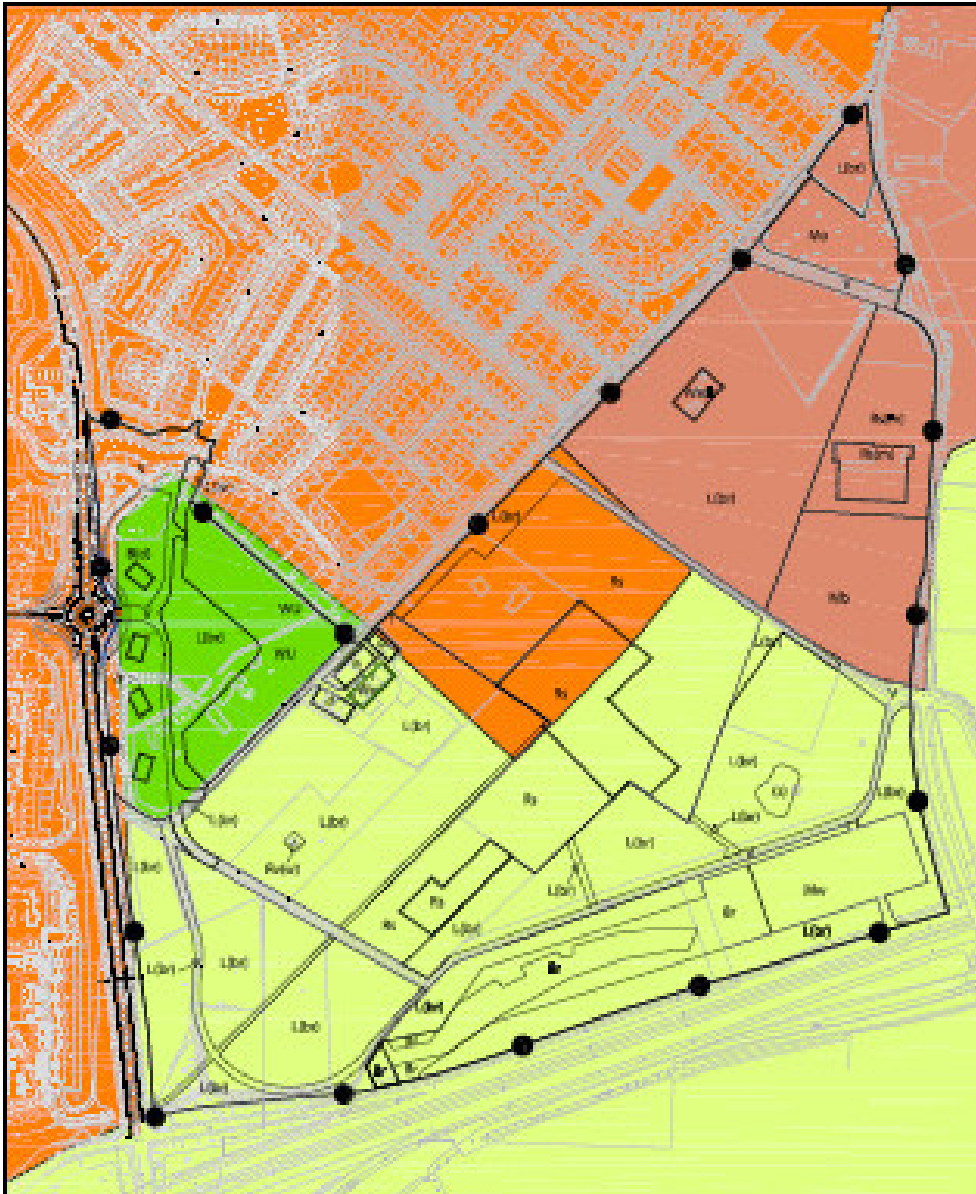
Afbeelding 2 Actuele planologisch-juridische situatie

Aan een aantal ontwikkelingen is op formele gronden goedkeuring onthouden: het ontbreken van archeologisch of akoestisch onderzoek, het ontbreken van compensatie voor aantasting van de GHS en/of een onvoldoende motivering van het vereiste ruimtebeslag.

Voor slechts twee ontwikkelingen is op principiële gronden goedkeuring geweigerd: het realiseren van een accommodatie voor zaalsporten c.a. op het sportcomplex en – via een planwijziging ex artikel 11 WRO – het toelaten van zakelijke dienstverlening in het gebied Boschhoeve.

2.2 Regionaal en provinciaal niveau

In het RSP / UP is het plangebied deels aangeduid als "Landschappelijk raamwerk", zoals blijkt uit afbeelding 3, waarin de toegepaste indeling in categorieën is geprojecteerd op de plankaart.



Afbeelding 3 Projectie van indeling in categorieën op plangebied

In deze afbeelding hebben de toegepaste kleuren de volgende betekenis.

1. Oranje Stedelijk gebied, beheer en intensivering
2. Bruin Landelijk gebied, zoekgebieden verstedelijking, transformatie afweegbaar
3. Groen Landelijk gebied, **landschappelijk raamwerk, landschapsbeheer**
4. Geelgroen Landelijk gebied, **landschappelijk raamwerk, landschapsbouw**

Bij landschapsbeheer (3) is het beleid gericht op het beheer en het behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm (basisstructuurkaart van Noord-Brabant). Het beleid dient verder inhoud te krijgen in het kader van de revitalisering van het landelijke gebied.

Bij landschapsonwikkeling (4) is ontwikkeling van nieuwe of versterking van bestaande groene functies en kwaliteiten nodig.

Binnen het "Landschappelijk raamwerk", geldt voor verstedelijking het "Nee, tenzij" – regime. Dit regime betekent dat verstedelijking slechts toelaatbaar is indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- aan verstedelijking liggen grote maatschappelijke belangen aan ten grondslag;
- reële alternatieve locaties zijn niet voorhanden;
- verlies aan waarden wordt zoveel mogelijk voorkomen.

2.3 Consequenties

De consequenties van het RSP / UP voor de oogmerken van het bestemmingsplan "Oude Landen, herziening 2006" zijn als volgt (zie ook afbeelding 3).

Het sportcomplex is geheel geprojecteerd op een complex van agrarische percelen binnen de bosstructuur van het gebied Oude Landen. Deze percelen zijn in het RSP / UP als volgt aangeduid:

- een strook langs de weg Oude Landen met een breedte van circa 130 m, waarin zich agrarische bedrijfsbebouwing bevindt, is aangeduid als "Stedelijk gebied, beheer en intensive-ring";
- de overige percelen zijn aangeduid als "Landelijk gebied, landschappelijk raamwerk, landschapsbouw".

De aanleg van het sportpark en de ontwikkeling van het gebied Boschhoeve, die met de herziening "Oude Landen 2006" worden beoogd, worden als "verstedelijking" aangemerkt. Derhalve moet worden aangetoond dat aan de hiervoor genoemde voorwaarden wordt voldaan.

3 Maatschappelijk belang

3.1 Historisch perspectief

In 1999 is het 'Structuurplan Nuenen, Gerwen en Nederwetten' vastgesteld. Hierin is aangegeven dat de eigenheid van de verschillende kernen in belangrijke mate de identiteit van de gemeente bepaalt. Het structuurplan speelt hierop in door de verschillende kernen van elkaar te scheiden door groene zones. Het structuurplan beschrijft daarnaast een aantal verdichtingslocaties in de kernen. Twee van deze locaties betreffen sportparken in bestaand stedelijk gebied ('Luistruik' en 'Wettenseind'). Uit de daarop aansluitende 'Verkenning locatiestudie Oude Landen' (Grontmij, 1999) blijkt dat dit gebied het meest geschikt is voor hervestiging van de sportparken. Bovendien kunnen in 'Oude Landen' diverse andere functies een plaats krijgen. Hierbij werd gedacht aan onder meer voorzieningen voor basisonderwijs en buitenschoolse opvang, een binnensportcentrum, een openbare begraafplaats en, mede vanwege de uitstraling, enige kantoren.

In aansluiting daarop is het 'Ontwikkelingsplan Oude Landen' (Grontmij, maart 2001) opgesteld. In dit integrale ontwikkelingsplan is aangegeven aan welke voorzieningen en op welke wijze 'Oude Landen' plaats kan bieden. Uitgangspunt voor het ontwikkelingsplan is inpassing van de bestaande functies op Oude Landen, zoals het rijvaardigheidscentrum, het Gildeterrein, het woonwagencentrum en de manege. De gemeenteraad heeft het ontwikkelingsplan "Oude Landen" op 29 maart 2001 aanvaard als basis voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Het vigerende bestemmingsplan "Oude Landen" beoogde deze ontwikkelingen een formele basis te verschaffen.

3.2 Actuele stand van zaken

3.2.1 Veldsportaccommodatie

Sinds de vaststelling van het structuurplan zijn acht jaren verstreken. Gedurende deze periode is het belang van inbreiding sterk toegenomen. De vele plannen en initiatieven getuigen hiervan. Om inbreiding mogelijk te maken, dient het daar aanwezige gebruik te worden beëindigd en eventueel elders te worden voortgezet.

Voor wat betreft de huidige accommodatie van RKSv Nuenen op Luistruik betekent dit verplaatsing naar het gebied Oude Landen, waartoe al in het Ontwikkelingsplan is besloten. Het maatschappelijke belang hiervan is primair gelegen in de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Luistruik. De verplaatsing van de accommodatie van RKSv Nuenen is hiervoor voorwaardenscheppend.

3.2.2 Binnensportaccommodatie

In 2004 is onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan accommodaties voor binnensport in de gemeente Nuenen. Dit onderzoek is gericht op het vaststellen van de ruimtebehoefte van de voor 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. In Nuenen-Oost is behoefte aan een sportzaal ter grootte van twee gymlokalen.

Los van het accommodatieplan zijn in het kader van de ruimtebalans de mogelijkheden voor inbreiding geïnventariseerd. Dit leidde tot het voorstel de locatie Hongerman ook voor inbreiding te gebruiken. Gezien de nabijheid van een winkelcentrum en geplande zorgvoorzieningen, wordt daarbij gedacht aan seniorenwoningen, eventueel in combinatie extra parkeerplaatsen ten behoeve van het naastgelegen winkelcentrum. Hiermee kan een aanzienlijke ruimtelijke verbetering van het centrumgebied worden bereikt.

Aanleiding voor dit voorstel is het feit dat de ter plaatse aanwezige sporthal verouderd is en geen positieve ruimtelijke bijdrage levert aan het centrumgebied in Nuenen-Zuid. In verband met de voorgenomen herontwikkeling moet het capaciteitsverlies worden gecompenseerd.

Het maatschappelijke belang in kwestie wordt derhalve deels gedragen door het eerder opgestelde accommodatieplan en deels door de beoogde inbreiding ter plaatse van de locatie Hongerman.

3.2.3 Gebied Boschhoeve

In dit gebied zal een nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd vanaf de Smits van Oyenlaan naar zowel het gebied Oude Landen als de wijk Nuenen-Oost. De rotonde in de Smits van Oyenlaan ter plaatse van de aansluiting is inmiddels gerealiseerd. Het vigerende bestemmingsplan "Oude Landen" laat de aanleg van de daarop aansluitende wegen toe.

Met de aanleg van deze nieuwe ontsluiting zal het karakter van dit gebied ingrijpend veranderen. Nu nog is sprake van een min of meer op zichzelf staand gebied dat behoort bij het horecabedrijf "De Boschhoeve". Straks vormt dit gebied de westelijke entree van Nuenen-Oost en Oude Landen.

Met de definitief te achten sluiting van "De Boschhoeve" verliest het gebied weliswaar zijn functie, doch worden tevens mogelijkheden geboden Nuenen-Oost te voorzien van een duurzame afronding.

Het maatschappelijke belang van de ontwikkeling van het gebied "Boschhoeve" is derhalve vooral ingegeven door de wens in aansluiting op de nieuwe infrastructuur te komen tot een duurzame afronding van Nuenen-Oost. De in dit kader te realiseren woningbouw is van ondergeschikt belang, doch in het licht van de taakstelling uiterst welkom.

3.3 Conclusie

Het maatschappelijk belang van onderhavige ontwikkelingen is, voor wat betreft het sportcomplex, gelegen in daardoor te verkrijgen mogelijkheden voor inbreiding in de kern, te weten: Luistruik en Hongerman.

Voor wat betreft de ontwikkeling Boschhoeve is het maatschappelijk belang gelegen in de nu verkregen mogelijkheid Nuenen-Oost te voorzien van een duurzame ruimtelijke afronding.

4 Locatiekeuze

4.1 Algemeen

In het gebied Boschhoeve wordt een duurzame afronding van Nuenen-Oost beoogd. Hierbij is een locatiekeuze niet aan de orde. Voor de overige ontwikkelingen: de accommodaties voor veldsport en voor binnensport, zijn wel ruimtelijke alternatieven afweegbaar.

4.2 Veldsport

In de 'Verkenning locatiestudie Oude Landen' (Grontmij, 1999) zijn de mogelijkheden voor de herhuisvesting van sportaccommodaties onderzocht. Hieruit is de locatie Oude Landen als meest geschikt naar voren gekomen. Voorwaarde is dat een goede inpassing mogelijk is. Naar aanleiding van deze uitkomst is in 2002 het bestemmingsplan "Oude Landen" vastgesteld, waarin verplaatsing naar deze locatie was voorzien. In verband hiermee wordt opgemerkt dat bij goedkeuring van dit bestemmingsplan hiertegen geen principiële bezwaren naar voren zijn gekomen.

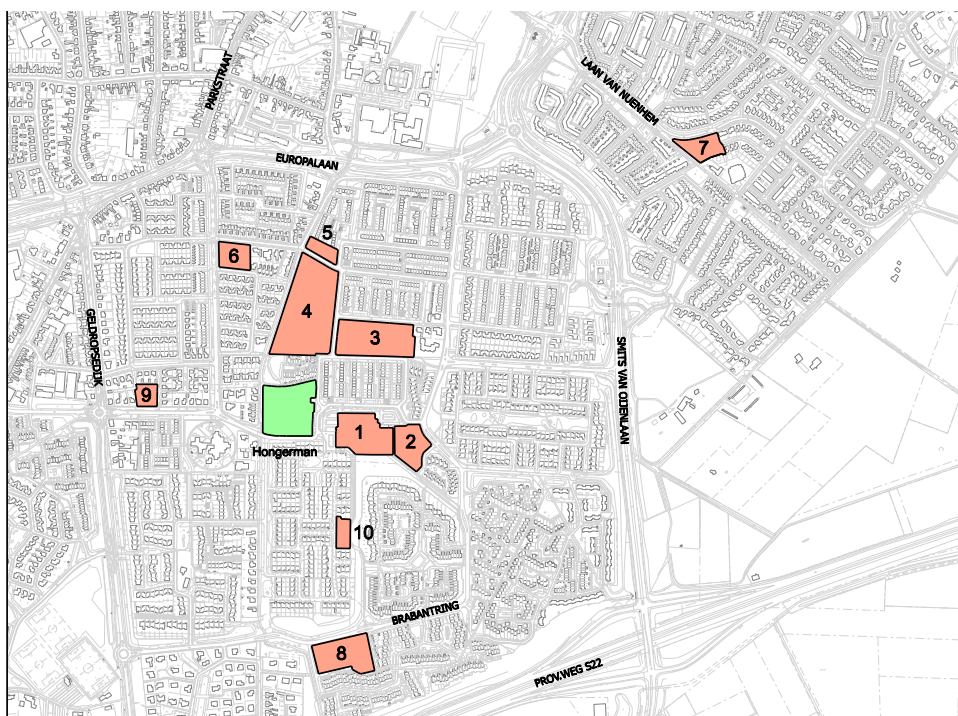
Ten behoeve van het bepalen van de op Oude Landen te reserveren ruimte voor de te verplaatsen voetbalaccommodatie van RKS V Nuenen zijn vanaf 2003 diverse onderzoeken verricht naar de accommodatiebehoefte van deze vereniging. De uitkomsten hiervan zijn gerapporteerd in april 2003, in mei 2005 en in december 2005. Op basis van een analyse van de demografische ontwikkelingen in de gemeente Nuenen, de verwachte ontwikkeling van de voetbalsport en van het gebruik van voetbalaccommodaties is de huidige behoefte bepaald en die voor het jaar 2015. Uit de onderzoeken komt naar voren dat RKS V Nuenen in haar behoefte kan voorzien met in totaal zes velden, onder de voorwaarde dat minimaal tweevelden in WeTra c.q. kunstgras worden uitgevoerd. In dat geval is de oppervlakte van de agrarisch percelen binnen het plangebied hiervoor toereikend. Dit houdt tevens in dat in verband hiermee geen aantasting van de GHS plaatsvindt.

4.3 Binnensport

Uit het accommodatieonderzoek blijkt, dat in Nuenen-Oost een sportzaal wenselijk is. Ook dient het wegvallen van de voorziening op de locatie Hongerman te worden gecompenseerd. In verband hiermee zijn de in de ruimtebalans opgenomen locaties in Nuenen-Zuid en -Oost op geschiktheid en beschikbaarheid beoordeeld (zie afbeelding 4). De uitkomst hiervan is als volgt.

1. Kernkwartier: hier zullen starters- en seniorenwoningen worden gerealiseerd alsmede een kleine uitbreiding van het winkelareaal.
2. Brede School Zuid: op deze locatie zal een brede school worden gerealiseerd met eventueel starterswoningen.
3. Bosgorsstraat: op deze locatie worden 102 zorgwoningen en enkele zorgvoorzieningen gerealiseerd; de verklaring van geen bezwaar hiervoor is inmiddels afgegeven.
4. Vinkenhofjes: deze locatie, tegenover locatie Bosgorsstraat, is gereserveerd voor zorgwoningen.

5. Wielewaallaan: deze locatie is te klein; bovendien zijn op deze locatie starterswoningen gepland waarvoor planvorming is gestart.
6. Wederikdreef: deze locatie is te klein; bovendien is het niet te verwachten dat de aanwezige basisschool binnen afzienbare zal verdwijnen.
7. Buslus: op deze locatie is de bestaande basisschool uitgebreid en zullen 24 appartementen worden gerealiseerd;
8. Inspecteur Crijnsschool: het is niet te verwachten dat de aanwezige basisschool binnen afzienbare zal verdwijnen;
9. Egelantierlaan: deze locatie is te klein.
10. Het Puyven: deze locatie is te klein.



Afbeelding 4 Overzicht potentiële inbreidingslocaties

4.4 Conclusie

Gezien het ontbreken van geschikte alternatieven voor een binnensportaccommodatie resteert het gebied "Oude Landen". Na het verdwijnen van de Hongerman zullen naast de basisscholen uit Nuenen-Oost ook de basisscholen uit -Zuid hiervan gebruik maken. In verband hiermee bestaat op termijn behoefte bestaan aan drie gymzalen, die worden geclusterd in één accommodatie.

Met de keuze voor de locatie Oude Landen ligt het in de rede de nieuwe accommodatie te combineren met en zoveel mogelijk te integreren in de voor accommodatie van RKS Nuenen. Aldus worden de mogelijkheden voor de scholen, de voetbalvereniging en de overige sportverenigingen optimaal benut en ontstaan ook mogelijkheden om te komen tot een multifunctioneel gebruik van de diverse voorzieningen. Dit zorgt er voor dat de totale bebouwde oppervlakte kan worden beperkt.

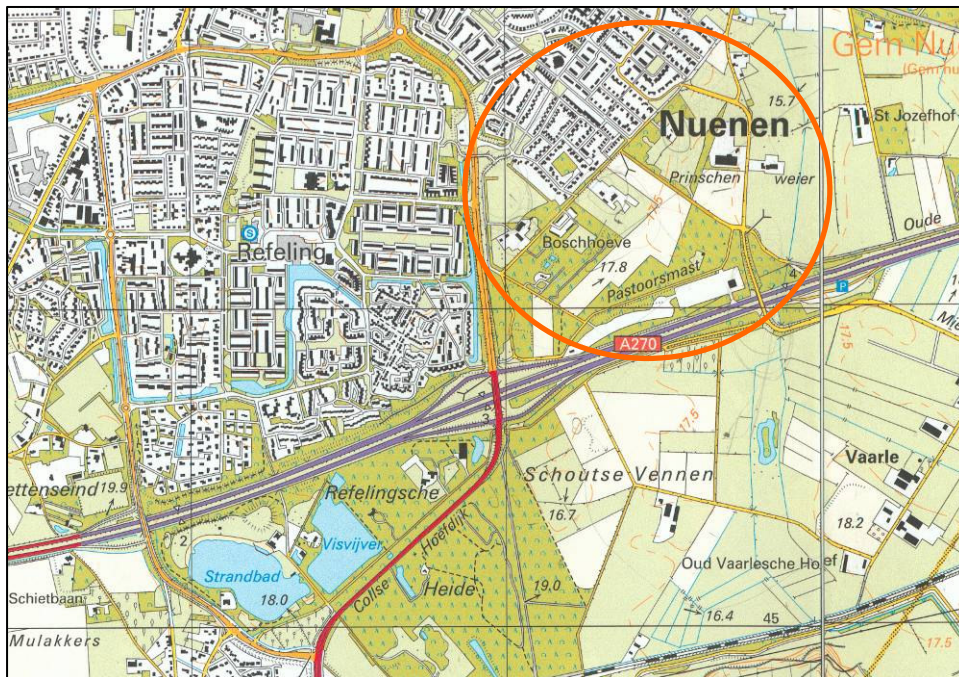
Binnen de aangeduide locatie van het gebied Oude Landen is op de overgang van de esakker en de heide de noordoost – zuidwest lopende weg Oude Landen duidelijk herkenbaar. Dit geldt eveneens voor de overige ten zuidoosten daarvan aanwezige wegen: Pastoorsmast, Weierse-dreef, Ouwlandsedijk en Beekstraat.

De Helmondweg (A270) heeft het gebied afgescheiden van het zuidelijke deel van de Refeling-sche Heide (nu Gulbergen) en vormt nu de zuidelijke begrenzing van het gebied Oude Landen. De oorspronkelijke esakker wordt thans doorsneden door de Smits van Oyenlaan. Met de realisatie hiervan werd ook het oostelijke puntje van de buurtschap Refeling afgesneden (nu Boschhoeve).

5.3 Landschapsstructuur

De grootse verandering hebben zich in de omgeving van Oude Landen voltrokken. Met de realisatie van nieuwe woonwijken aan zowel de westzijde: Nuenen-Zuid, als aan de noordzijde: Nuenen-Oost, is het oorspronkelijke landschapspatroon volledig verdwenen.

In het gebied Oude Landen is de cultuurhistorische relatie tussen ondergrond, landschap en bebouwing nog steeds goed herkenbaar; dit ondanks schaalveranderingen en doorsnijdingen of versterking van infrastructurele elementen zoals de A270 (zie afbeelding 6).



Figuur 6 Topografische indicatie ca 2000

Op grond van visueel-ruimtelijke kenmerken kan worden vastgesteld dat het gebied Oude Landen zich van zijn omgeving onderscheidt als een halfopen gebied met een kleinschalig karakter, dat bestaat uit boselementen, wegbeplantingen, graslandjes. Wel zijn de boselementen monotone, uit Grove den bestaande, boscomplexen geworden en is de heidevegetatie van weleer nagenoeg verdwenen. Met de huidige akker- en weilandjes is het halfopen karakter in voldoende mate gehandhaafd.

5.4 Sportpark

Het sportpark wordt volledig gerealiseerd op de gronden binnen Oude Landen die nog een agrarisch gebruik kennen. Dit betreft enerzijds het agrarisch bedrijfscomplex aan de weg Oude Landen en anderzijds de nog aanwezige gras- en akkerlanden. Van dit agrarische areaal is het bedrijfscomplex e.o. met een oppervlakte van circa 4 ha als "Stedelijk gebied" gekwalificeerd. De overige gronden met een oppervlakte van circa 5 ha maken deel uit van het "Landschappelijk raamwerk" (landschapsbouw). Vanuit landschappelijk oogpunt bezien, is er geen grond voor dit onderscheid. Juist het instandhouden van de kleinschaligheid door het open houden van alle agrarische percelen verdient de voorkeur.

Op basis van de in het RSP / UP toegepaste kwalificatie zou van de totale oppervlakte van het sportpark van circa 9 ha een oppervlakte van circa 4 ha kunnen worden bestemd voor *stedelijke functies*. Het in het bestemmingsplan voorziene areaal *stedelijke functies* bedraagt slechts een kwart hiervan, te weten circa 1 ha, waarvan minder dan 0,5 ha in de vorm van bebouwing en het restant in de vorm van een parkeervoorziening.

5.5 Boschhoeve

Het gebied Boschhoeve is een restant van het oorspronkelijke buurtschap Refeling, die voor het overige met de bouw van Nuenen-Zuid geheel is verdwenen. Ogenschijnlijk is sprake van een gebied met een (semi-)agrarisch gebruik. Het gebied is vermoedelijk op basis daarvan aangemerkt als "Landschappelijk raamwerk" (landschapsbeheer). In feite is bevindt zich hier het partycentrum De Boschhoeve dat de opstallen benut als horecabedrijf en bijbehorende gronden als parkeerterrein, opstelplaats voor partytenten, evenementgebonden kamperen en dergelijke. Met de recentelijk sluiting van De Boschhoeve ligt het gebied braak. Dit biedt kansen voor een goede afronding van de Nuenen-Oost, dat nu min of meer open ligt (met achterzijden gericht naar de Smits van Oyenlaan).

5.6 Conclusie

Uit het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden afgeleid.

- Voor de realisatie van het plan Oude Landen en, in het bijzonder, voor de aanleg van het sportpark en de ontwikkeling van het gebied Boschhoeve is een zorgvuldige inpassing van belang.
- Het ruimtelijke programma voor het sportpark past binnen de beschikbare open ruimte in het gebied Oude Landen; het areaal *stedelijke functies* blijft royaal achter bij de omvang die op basis van het RSP / UP zou kunnen worden toegestaan.
- Met de voorgestane invulling draagt het sportpark bij aan het instandhouden van het huidige kleinschalige karakter.
- De beoogde ontwikkeling Boschhoeve zal op de aanwezige landschapselementen worden afgezet. Deze duurzame afronding zal zeker bijdrage leveren tot de groene dorpsmantel van Nuenen-Oost.

6 Natuurwaarden

6.1 Aanpak

Ten behoeve van de bepaling van de actuele natuurwaarden is gebruik gemaakt van inventarisatiegegevens van planten en dieren van het Natuurloket, die door de gemeente Nuenen ter beschikken zijn gesteld. Het plangebied Oude Landen is echter niet structureel op alle soortgroepen geïnventariseerd zodat de beschikbare inventarisatiegegevens slechts een beperkt beeld geven. Vanwege de tijdsdruk op de procedure en de periode van het jaar, is gekozen voor een pragmatische, doch verantwoorde methode om de actuele feitelijke situatie en aanwezige natuurwaarden van het plangebied te beschrijven.

De voorliggende bepaling van natuurwaarden heeft plaatsgevonden op basis van een oriënterend veldbezoek (13 februari 2007) door een ecooloog, in combinatie met een nadere analyse van beschikbare inventarisatiegegevens. Deze hebben geleid tot een expertbeoordeling van de natuurwaarden binnen het plangebied.

6.2 Actuele natuurwaarden

Flora

Vanwege het grotendeels agrarisch gebruik van het plangebied zijn de floristische waarden beperkt. De weilanden bestaan uit cultuurgraslandsoorten waarin geen bedreigde of beschermde plantensoorten te verwachten zijn. Door het intensieve gebruik van de (maïs)akkers zijn ook hier geen zeldzame, bedreigde of beschermde akkerkruiden te verwachten. De bossen in het gebied bestaan hoofdzakelijk uit monotone, gesloten naadbossen die worden gedomineerd door Grove dennen met een beperkt ontwikkelde onderbegroeiing van Ruwe berk, Zomereik en braam. Lokaal kunnen binnen open plekken en in de randen minder bedreigde en/of beschermde plantensoorten voorkomen. Hierbij valt te denken aan Stekelbrem, Kruipbrem, Kleine maagdenpalm, Grote kaardenbol en Brede wespenorchis.

De bermen in het gebied worden gekenmerkt door een groot aantal cultuurgraslandsoorten en kruiden als Duizendblad, Witte- en Rode klaver, Vlasbekje en Boerenwormkruid. Lokaal kunnen floristische waarden aanwezig zijn in schrale bermen. Bedreigde en beschermde soorten die hier kunnen worden aangetroffen zijn Grasklokje, Rapunzelklokje, Grote kaardenbol, Brede wespenorchis, Gewone vogelmelk, Bleekgele hennepnetel, Echt duizendguldenkruid, Gele ganzebloem, Grote centaurie, Stekelbrem en Kruipbrem.

Broedvogels

Bij het Natuurloket zijn gegevens uit broedvogelinventarisaties uit 1998 en 1999 uit het plangebied voorhanden. Uit deze inventarisaties blijkt dat het gebied met name van belang is voor bos- en struweelvogels. Slechts enkele soorten (Kievit en Witte kwikstaart) hebben een voorkeur voor meer open terreinen. Naast een groot aantal algemene broedvogels zijn broedgevallen van 4 bedreigde vogelsoorten in het gebied geconstateerd. Hierbij gaat het om de Huismus, Ringmus, Groene specht en Kuifleeuwerik. De Huismus en de Ringmus hebben een voorkeur voor kleinschalige bebouwing met tuinen e.d. De Groene specht is een bosvogel die bij voorkeur foerageert in open terreinen zoals weilanden. De Kuifleeuwerik ten slotte heeft een voorkeur voor open, droge en schrale vegetaties. Het gebied ten oosten van de Weiersedreef vormt een ge-

schikt broedbiotoop voor deze soort, het broedgeval is daarom waarschijnlijk uit dit gebied afkomstig. Of de Kuifleeuwerik momenteel nog steeds in het gebied aanwezig is, is onbekend.

Zoogdieren

Bij het Natuurloket zijn nauwelijks verspreidingsgegevens van zoogdieren uit het plangebied voorhanden. Binnen het plangebied zijn alleen waarnemingen van de Egel en de Gewone dwergvleermuis voorhanden. Op basis van de huidige inrichting komen waarschijnlijk een groot aantal algemene muizensoorten en kleine marterachtigen in het gebied voor. Hierbij valt te denken aan Bosmuis, Rosse woelmuis, Dwergmuis, Veldmuis, Gewone- en Tweekleurige bosspitsmuis, Wezel, Hermelijn en Bunzing. Deze soorten zijn vooral te verwachten in de bosranden, bermen en extensieve terreindelen. Hetzelfde geldt voor het Konijn en Haas. De akkers vormen voor de Haas eveneens een belangrijk onderdeel van het leefgebied. De bossen vormen een geschikt leefgebied voor de Vos en het Ree. De agrarische percelen worden door deze soorten als foerageergebied gebruikt. Al deze soorten komen zeer algemeen in Nederland voor. Een minder algemene soort die in het gebied te verwachten is, is de Eekhoorn. Deze soort is gebonden aan de bossen, houtwallen en tuinen met veel opgaande beplanting. De Eekhoorn geniet bescherming onder de Flora- en faunawet. De Das is in de ruime omgeving van Oude Landen waargenomen. Ondanks dat inmiddels Dassentunnels onder de A270 zijn aangelegd is deze soort (nog) niet in Oude Landen waargenomen. Er zijn ook geen aanwijzingen dat de soort in het gebied voorkomt.

Van de groep van vleermuizen zijn alleen waarnemingen van de Gewone dwergvleermuis uit het plangebied bekend. Gezien de huidige inrichting en de verspreiding van de verschillende soorten vleermuizen is daarnaast de aanwezigheid van de Ruige dwergvleermuis, Laatzvlieger, Watervleermuis, Rosse vleermuis, Gewone baardvleermuis, Gewone grootoorvleermuis en Laatzvlieger mogelijk. Deze soorten komen algemeen tot vrij algemeen in Nederland voor. Afhankelijk van de soort hebben vleermuizen vaste rust- en verblijfplaatsen in holtes en spleten van (oude) bomen en in gebouwen. Voor alle soorten kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen in het gebied aanwezig zijn.

Amfibieën

Bij het Natuurloket zijn uit het plangebied zijn waarnemingen van twee soorten amfibieën aanwezig, de Gewone pad en ongedetermineerde groene kikkers. Gezien de inrichting van het gebied gaat het hier zeer waarschijnlijk om de Bastaardkikker. Binnen het plangebied zijn enkele poelen aanwezig die voor amfibieën als voortplantingswater dienst kunnen doen. Centraal in het plangebied (gebied ten oosten van de Weiersedreef) ligt een poel in, en een tuinvijver aan de rand van een extensief grazig gebied. De amfibiewaarnemingen stammen uit dit gebied. Het omliggend terrein voldoet als zomer- en overwinteringsbiotoop voor de waargenomen soorten. Daarnaast liggen er nog twee poelen in het naaldboscomplex bij Boschhoeve. Vanwege de sterke beschaduwing, de beperkte waterhoudendheid zijn deze twee poelen voor amfibieën van marginale betekenis. Naast de twee genoemde soorten is het waarschijnlijk dat ook de Kleine watersalamander en de Bruine kikker in het gebied voorkomen.

Reptielen

Bij het Natuurloket zijn geen waarnemingen van reptielen uit het plangebied voorhanden. Uit de ruime omgeving is het voorkomen van de Levendbarende hagedis bekend uit de Papenvoortsche Heide. Gezien de huidige inrichting van het plangebied kan geconstateerd worden dat het gebied voor reptielen van marginale betekenis is en dat er waarschijnlijk geen reptielen in Oude Landen voorkomen.

Dagvlinders

Gezien de huidige inrichting van het plangebied kan de aanwezigheid van populaties van bedreigde dagvlinders in het plangebied worden uitgesloten. Bij het Natuurloket zijn uit Oude Landen dan ook alleen waarnemingen voorhanden van algemene soorten dagvlinders. Hierbij

valt te denken aan soorten als Klein- en Groot koolwitje, Klein geaderd witje, Dagpauwoog, Atalanta, Gehakkelde aurelia, Bruin zandoogje, Argusvlinder, Kleine vuurvlinder en Boomblauwtje.

Conclusie actuele natuurwaarden

Uit het voorgaande kunnen de volgende conclusies worden afgeleid.

- De actuele natuurwaarden van Oude Landen zijn gering en bestaan voornamelijk uit algemene tot zeer algemene soorten planten, vogels, zoogdieren, amfibieën en dagvlinders;
- Oude Landen bezit geen actuele waarde voor reptielen;
- Lokaal kunnen floristische waarden aanwezig zijn in bermen en extensief beheerde open terreinen;
- De bestaande bossen zijn van betekenis als foerageer- en broedgebied voor bos- en struweelvogels, het gebied ten oosten van de Weiersedreef is van belang als broedgebied van de Kuifleeuwerik;
- De bossen en houtwallen zijn van belang als leefgebied van de Eekhoorn;
- De bestaande bossen, houtwallen en laanstructuren zijn van betekenis als foerageergebied en migratieroute voor vleermuizen. Mogelijk zijn vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in oude bomen en/of gebouwen in het plangebied;
- Het gebied ten oosten van de Weiersedreef is van belang als leefgebied van enkele algemene amfibiesoorten.

De algehele conclusie luidt dan ook dat de actuele natuurwaarden van Oude Landen beperkt zijn en zich concentreren in de bossen, houtwallen, lanen en het gebied ten oosten van de Weiersedreef.

6.3 Beïnvloeding natuurwaarden

Inleiding

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen en in de omgeving van gebieden die in het “Landelijk gebied, landschapsontwikkelingskader” zijn begrensd, dienen te worden getoetst op de effecten hiervan op de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Binnen het huidige bestemmingsplan is geen ruimte voor de ontwikkeling van sportvelden en woon- en bedrijfsbebouwing binnen gebied Oude Landen, er is dus sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In het onderstaande worden daarom de te verwachten effecten van de geplande planontwikkeling ten opzichte van de aanwezige natuurwaarden in beeld gebracht. Deze effecten worden in beeld gebracht aan de hand van de thema’s “vernietiging”, “versnippering” en “verstoring”. Het in beeld brengen van de effecten van de beoogde planontwikkeling op de aanwezige natuurwaarden wordt afgezet tegen het huidige agrarische gebruik van Oude Landen en de autonome ontwikkeling van de realisatie van infrastructurele voorzieningen bij de Boschhoeve.

Vernietiging

Omdat de aanleg van sportvelden en woonbebouwing uitsluitend is gepland op percelen met een agrarische functie (maïsakkers en weilanden), is er nauwelijks sprake van vernietiging van natuurwaarden. Met de geplande ontwikkelingen gaat een klein deel van het leefgebied van marginale kwaliteit verloren voor een groot aantal algemene soorten zoogdieren. Voor de Vos en Ree gaat een deel van het foerageergebied verloren. Omdat de bestaande bossen, houtwallen en laanstructuren gehandhaafd blijven, wordt er voor vleermuizen geen leefgebied vernietigd. Voor een aantal broedvogels gaat leefgebied verloren, of in kwaliteit achteruit. Voor de Kievit en de Groene specht gaat respectievelijk broedgebied en foerageergebied verloren als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen. De sportvelden kunnen voor de Groene specht ook dienst doen als foerageergebied. Het extensieve open gebied ten oosten van de Weiersedreef blijft gehandhaafd zodat voor de Kuifleeuwerik en voor amfibieën geen leefgebied verloren gaat.

Versnippering

In de huidige situatie ligt Oude Landen al sterk ingeklemd tussen de bebouwde kom van Nuenen en de N270. Alleen aan de oostkant van het gebied is er aansluiting met het buitengebied (Prinschenweier / Vaarlese Heide). De realisatie van nieuwe woonbebouwing vindt in aansluiting op de bestaande bebouwing van Nuenen plaats zodat deze geen versnippering van natuurwaarden tot gevolg heeft. Vanwege de “groene” inrichting van de geplande sportvelden is het de verwachting dat deze geen versnippering van natuurwaarden tot gevolg hebben.

Verstoring

Door de ontwikkeling van sportvelden en woonbebouwing zal het plangebied in de toekomst een intensiever gebruik kennen met meer verstoring van natuurwaarden als gevolg. Hierbij moet gedacht worden aan verstoring als gevolg van licht, geluid en bewegingen. Algemeen kan gesteld worden dat vanwege de beperkte actuele natuurwaarden de verstoring beperkt zal zijn. Door de ligging van Oude Landen tegen de bebouwde kom van Nuenen en langs de N270 zullen de aanwezige soorten al gewend zijn aan bepaalde verstorende effecten. Zo functioneert het gebied in de huidige situatie al als uitloopegebied voor de inwoners van Nuenen. Voor kleine zoogdieren, amfibieën en dagvlinders is deze verstoring waarschijnlijk verwaarloosbaar. Voor grote zoogdieren als Vos en Ree zal de planontwikkeling wel bijdragen aan een wezenlijke verstoring. Een aantal vleermuissoorten is gevoelig voor licht. De verlichting op de sportvelden zal voor deze soorten extra verstoring met zich meebrengen met als gevolg dat deze gebiedsdelen niet meer als foerageergebied worden gebruikt tijdens activiteiten. Of soorten die voor licht gevoelig zijn in het gebied voorkomen is niet duidelijk. Tijdens inventarisaties van een beperkt deel van het plangebied is alleen de Gewone dwergvleermuis waargenomen. Deze soort foeraert veelvuldig rond lantaarnpalen. Activiteiten op de sportvelden zullen verder ook bijdragen aan verstoring van de aanwezige vogelpopulatie. Omdat echt kritische soorten nagenoeg ontbreken zal de mate van verstoring waarschijnlijk beperkt zijn. De Kuifleeuwerik is wel erg gevoelig voor verstoring. Indien deze momenteel nog als broedvogel in het gebied voorkomt is het mogelijk dat deze verdwijnt als gevolg van het intensievere gebruik van Oude Landen.

6.4 Conclusie

De geplande ontwikkelingen hebben waarschijnlijk alleen voor de aanwezige broedvogels en voor zoogdieren een toenemende verstoring tot gevolg. Door de ligging van het plangebied tegen de bebouwde kom van Nuenen en langs de N270 is de aanwezige fauna reeds gewend aan de aanwezigheid van mensen. De verstoring als gevolg van de verdere intensivering van het gebied is waarschijnlijk beperkt.

7 Conclusie

7.1 Algemeen

In 2.2 is vastgesteld dat vanwege het feit dat het westelijke gedeelte van het gebied Oude Landen onder het "Landschappelijk raamwerk" valt, voor verstedelijking het "Nee, tenzij"-regime geldt. Dit regime betekent dat verstedelijking slechts toelaatbaar is indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- aan verstedelijking liggen grote maatschappelijke belangen ten grondslag;
- reële alternatieve locaties zijn niet voorhanden;
- verlies aan waarden wordt zoveel mogelijk voorkomen.

In de daarop volgende hoofdstukken is bezien of voor wat betreft de in het bestemmingsplan "Oude Landen, herziening 2006" opgenomen ontwikkelingen aan deze voorwaarden wordt voldaan. Dit betreft met name de realisatie van een sportcomplex ten behoeve van vooral RKSV Nuenen en de herinrichting van het gebied Boschhoeve. De uitkomsten hiervan zijn als volgt.

7.2 Maatschappelijk belang

Het belang van de aanleg van het sportcomplex is gelegen in het feit dat door verplaatsing hiervan naar het gebied Oude Landen in de kern ruimte voor inbreiding wordt verkregen. Dit betreft met name de locaties Luistruik en Hongerman.

Voor wat betreft de ontwikkeling Boschhoeve is het belang gelegen in de nu verkregen mogelijkheid om in aansluiting op de realisatie van de nieuwe ontsluiting van Nuenen-Oost en Oude Landen de dorpskern te voorzien van een duurzame ruimtelijke afronding.

7.3 Alternatieve locaties

In 2001 is met het oog op inbreiding ter plaatse van Luistruik onderzoek verricht naar geschikte locaties voor vestiging van de accommodatie van RKSV Nuenen. Hieruit kwam het gebied Oude Landen als meest geschikte locatie naar voren. Naar aanleiding van deze uitkomst is in 2002 het bestemmingsplan "Oude Landen" vastgesteld, waarin verplaatsing naar deze locatie was voorzien. In verband hiermee wordt opgemerkt dat bij goedkeuring van dit bestemmingsplan hiertegen geen principiële bezwaren naar voren zijn gekomen.

Naar geschikte vestigingsplaatsen voor een zaalsportaccommodatie is in 2006 uitgebreid onderzoek verricht. Gezien het ontbreken van geschikte alternatieven moest worden gekozen voor het gebied Oude Landen en wordt geopteerd voor clustering met de voorzieningen van RKSV Nuenen.

Met de ontwikkelingen ter plaatse van het gebied Boschhoeve wordt een duurzame afronding van de dorpskern beoogd. Een alternatieve locatie is hiervoor niet aan de orde.

7.4 Verlies aan waarden

Vanuit landschappelijk oogpunt is voor de beoogde ontwikkelingen en in het bijzonder wat betreft het sportpark en het gebied Boschhoeve een zorgvuldige inpassing van belang. Het ruimtelijke programma van het sportpark past binnen de beschikbare open ruimte waardoor deze ontwikkelingen in hogere mate bijdragen aan het in stand houden van het huidige, kleinschalige karakter, dan voorzien via de in het UP / RSP opgenomen classificatie.

Het gebied Boschhoeve betreft in feite geen (semi-)agrarisch buitengebied, maar een horecavestiging. De beoogde ontwikkeling Boschhoeve zal op de aanwezige landschapselementen worden afgezet. Deze duurzame afronding zal zeker bijdrage leveren tot de groene dorpsmantel van Nuenen-Oost.

Voor wat betreft de aanwezige natuurwaarden hebben de geplande ontwikkelingen waarschijnlijk alleen voor de aanwezige broedvogels en voor zoogdieren een toenemende verstoring tot gevolg. Door de ligging van het plangebied tegen de bebouwde kom van Nuenen en langs de N270 is de aanwezige fauna reeds gewend aan de aanwezigheid van mensen. De verstoring als gevolg van de verdere intensivering van het gebied is waarschijnlijk beperkt.

7.5 Slotconclusie

Uit het vorenstaande blijkt, dat de in het gebied Oude Landen beoogde ontwikkelingen voldoen aan de voorwaarden, verbonden aan het "Nee, tenzij"-principe. Dit houdt in dat medewerking kan worden verleend aan het bestemmingsplan "Oude Landen, herziening 2006", dat voor deze ontwikkelingen een planologisch-jurische basis zal bieden.

8 "Rood-met-groen" – koppeling

8.1 Algemeen

In hoofdstuk 1 is geattendeerd op de zogenaamde "Rood-met-groen" – koppeling, die inhoudt dat uitbreidingsplannen gepaard moeten gaan met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. In geval een directe relatie tussen uitbreidingsplan en kwaliteitsverbetering ontbreekt, kan een toeslag op de grondprijs worden geheven, waarmee verbeteringsprojecten in buitengebieden kunnen worden gefinancierd.

Gemeenten hebben de vrijheid te bepalen op welke wijze zij deze regel uitwerken. In dit kader heeft Gemeente Nuenen c.a. op 19 december 2006 besloten om geen structureel groenfonds op te richten maar op ad-hoc basis hieraan invulling te geven door per project te bezien hoe het buitengebied kan profiteren van stedelijke ontwikkelingen via bijdragen hieruit aan projecten ter versterking van de diverse thema's, zoals natuurontwikkeling en openluchtrecreatie.

8.2 Sportpark

De betreffende regel dient inbreiding te stimuleren en uitbreiding slechts toe te laten indien dit (direct of indirect) gepaard gaat met kwaliteitsverbetering in het buitengebied. De realisatie van het sportpark beoogt een dubbelslag. Enerzijds komt hierdoor ruimte vrij voor het (inbreiding-) plan Luistruik, dat voorziet in de bouw van circa 300 woningen. Anderzijds krijgt het gebied Oude Landen een positieve impuls. Zo wordt de marginale agrarische bedrijvigheid beëindigd, waarbij de betreffende opstallen worden gesloopt en de maïsteelt wordt gestaakt. De gronden, die niet worden betrokken bij de realisatie van het sportpark, worden voor landschappelijke doeleinden bestemd en krijgen een daarop aangepaste inrichting. Daarnaast wordt de ontsluiting van het gebied voor langzaam verkeer verbeterd door een aantal bestaande wegen en paden specifiek voor deze gebruikersgroep te reserveren en te voorzien in ontbrekende schakels door de realisatie van nieuwe paden. Aldus zullen met de aanleg van het sportpark ook de landschappelijke en recreatieve waarden in het gebied verbeteren.

8.3 Boschhoeve

Ogenscheinlijk heeft het gebied Boschhoeve nog een (semi-)agrarische functie. Dit is echter schijn. In feite betreft dit het partycentrum De Boschhoeve, dat de betreffende gronden in gebruik heeft als parkeerterrein, standplaats voor partytenten en dergelijke. Met de recentelijk sluiting van het partycentrum ligt het gebied braak.

De ontwikkeling van het gebied Boschhoeve is ingegeven door de wens te komen tot een duurzame afronding van de wijk Nuenen-Oost, gekoppeld aan een nieuwe ontsluiting vanaf de Smits van Oyenlaan. Hierbij zal een mix van "rode" en "groene" componenten aan de orde zijn.

8.4 Ontwerpversie bestemmingsplan

Op dit moment bestaat duidelijkheid over de lay-out van de sportvelden. De uitwerking van de gebouwde voorzieningen is nog in onderzoek. De uitkomsten hiervan zullen worden opgeno-

men in de ontwerpversie van het bestemmingsplan. Daarin zal eveneens concreet worden ingegaan op de wijze waarop kwaliteitsverbetering in het buitengebied wordt bereikt. Ook de wijze waarop het gebied Boschhoeve wordt ingericht is nog in studie. In verband hiermee is in de voorontwerpversie van het bestemmingsplan gekozen voor een globale uit te werken bestemming. In overleg met alle betrokkenen zullen de plannen worden geconcretiseerd opdat in de ontwerpversie voldoende inzicht wordt verschaft in aard en omvang zowel de "rode" als de "groene" componenten, waarmee ter plaatse invulling wordt gegeven in de "Rood-met-groen" – koppeling . Op basis hiervan zal in de ontwerpversie sprake kunnen zijn van een eindbestemming.