Geldrop-Mierlo

# Raadsvoorstel

**Onderwerp**
Vaststelling Structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving

**Beslispunten**
1. De bijgevoegde structuurvisie Sportpark Oudven en omgeving inclusief bijlagen d.d. 27 juli 2021 vast te stellen.
2. Opstarten van de vervolgfase waarbij:
    a. De toekomstige inrichting van het sportpark in overleg met de betrokken gebruikers nader geconcretiseerd en uitgewerkt wordt.
    b. Alternatieve mogelijkheden voor 't Gilde worden onderzocht.
    c. Er een ontwerp bestemmingsplan wordt voorbereid voor in eerste instantie minimaal het totale sportpark met bouwblokmogelijkheid clubhuis, parkeren en verkeersontsluiting.
3. Opdracht te geven voor het maken van een financiële quickscan waaruit moet blijken dat de verplaatsing van de Mierlose Tennisvereniging (MTV) gefinancierd kan worden uit de opbrengst uit de huidige locatie.

**Inleiding**
Op 1 oktober 2018 heeft de gemeenteraad op de gronden ten zuiden van Sportpark Oudven de voorlopige aanwijzing in het kader van de Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) bestendigd. Het gaat om de gronden ten noorden van de Geldropseweg die aan de westzijde worden begrensd door deelgebied 3b van Groot Luchen en aan de oostzijde door bedrijventerrein Oudven aan de Oudvensestraat. De invulling van dit gebied vormt de overgang van de nieuwbouwwijk naar het bedrijventerrein. Aan de noordzijde van dit gebied zijn op dit moment al meerdere (sport)verenigingen gevestigd.

Voor de gronden waarop de Wvg is gevestigd is een structuurvisie (juli 2021) opgesteld met aanwijzingen voor de toekomstige bestemmingen. Het gaat daarbij enerzijds om een bestemming voor de uitbreiding van het sportpark met een goede inpassing, ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid en anderzijds om enkele gemengde functies en een goede afronding van het woongebied van de nieuwbouwwijk Groot Luchen met groen en waterberging.

*Relatie clubgebouw hockey en structuurvisie*
De oorspronkelijke opdracht om te komen tot nieuwbouw voor Hockeyclub Mierlo (HC Mierlo) is op verzoek van HC Mierlo zelf on hold gezet om mogelijkheden te onderzoeken. De Hockeyclub is met het verzoek gekomen om een half hockeyveld toe te voegen en de bestaande hockeyvelden een kwartslag te draaien. Op de huidige locatie is dit niet mogelijk en kan alleen indien we de Wvg gronden in eigendom hebben. Dit was reden voor ons om pas op de plaats te maken en deze kansen in beeld te brengen. Ook omdat dit gevolgen heeft voor de andere verenigingen. Met alle verenigingen worden hierover gesprekken gevoerd en ook na de vaststelling van de structuurvisie zullen deze gesprekken een vervolg krijgen.
Het herijken van de opdracht voor de nieuwbouw van de hockeyclub is noodzakelijk en dit zal gevolgen hebben voor de planning. Bovenstaande gaat buiten de scope van dit voorstel maar houdt daarmee wel verband en is in deze relevant om te benoemen.

**Wat willen we bereiken**
Na de voorlopige aanwijzing door het college heeft de gemeenteraad op 1 oktober 2018 de Wvg bestendigd. Tevens is daarbij besloten tot het voornemen om over te gaan tot de vaststelling van een structuurvisie voor dit gebied.

Het voorkeursrecht geldt voor de duur van 3 jaar, tenzij binnen die termijn een structuurvisie is vastgesteld. Na vaststelling van de structuurvisie is het voorkeursrecht daarna weer maximaal drie jaar van toepassing. Indien er in die periode een bestemmingsplan wordt vastgesteld, dan is het voorkeursrecht daarna nog maximaal 10 jaar van toepassing.

Met de vaststelling van de structuurvisie ontstaat er duidelijkheid over de toekomstige invulling van het gebied en kunnen de vervolgstappen worden gezet om dit mogelijk te maken. Deze structuurvisie biedt tevens de basis om een verplaatsing van de MTV naar dit gebied mogelijk te kunnen maken.

**Argumenten**

*1.1 Om de Wvg te kunnen continueren dient voor 1 oktober 2021 een structuurvisie voor de gronden door de gemeenteraad te zijn vastgesteld.*

In goed integraal overleg met de verschillende verenigingen is een structuurvisie opgesteld. Deze structuurvisie biedt voldoende mogelijkheden om de gesprekken voort te zetten om uiteindelijk te komen tot een definitieve inrichting van het gebied. Dit zal de basis zijn voor het bestemmingsplan dat een vervolg is op de structuurvisie. Deze structuurvisie moet tijdens de raadsvergadering van september worden vastgesteld, omdat anders vanaf begin oktober de Wvg vervalt.

*1.2. Deze clustering van sportactiviteiten biedt nieuwe perspectieven*

De afgelopen twee jaren zijn ook alternatieve mogelijkheden voor clustering van sportactiviteiten bekeken. Zo is er gekeken naar de mogelijkheden bij voetbalvereniging Mifano. Zowel de hockeyclub als de tennisclub hebben als twee van de grootste verenigingen in Mierlo aangegeven geen toegevoegde waarde te zien in een toekomstige verplaatsing naar dit gebied. Ook financieel gezien zou het waarschijnlijk een nog grotere uitdaging zijn geweest om meerdere verenigingen te kunnen verplaatsen naar de oostzijde van Mierlo.

De hockeyclub heeft haar ledengroei in de afgelopen 10 jaren met name te danken aan de ligging nabij nieuwbouwgebieden. Ook de tennisclub heeft aangegeven dat een verplaatsing naar dit gebied nieuwe perspectieven voor ledenaantallen zou kunnen betekenen. Daarnaast kan een extra sportvoorziening ook toegevoegde waarde bieden voor een nieuwbouwwijk als Luchen.

*1.3 De structuurvisie geeft voldoende handvatten voor de vervolggesprekken t.b.v. de verdere uitwerking*

De huidige structuurvisie biedt voldoende ruimte om bij de verdere uitwerking te kunnen anticiperen op de mogelijkheden voor clubgebouwen, inrichting en begrenzing sportpark, situering parkeergelegenheid overgang tussen sportpark en bedrijventerrein en overgang tussen sportpark en woonomgeving. Ook de mogelijkheden voor de openbare ruimte met waterberging, ontsluiting en openbaar groen zijn voldoende aanwezig.

*2.1 De afweging over een eventuele verplaatsing van het Gilde is van belang voor de toekomstige inrichting van het sportpark*

De verdeling van de functies in de structuurvisie biedt voldoende ruimte om de gesprekken voort te zetten met de verenigingen en andere belanghebbenden in het gebied. De gemeenteraad heeft voor 2021 een voorbereidingskrediet van 400.000,- beschikbaar gesteld en voor 2022 een krediet van 1,2 miljoen voor de realisatie van het nieuwe clubhuis.

De hockeyclub ziet haar nieuwe clubhuis bij voorkeur gesitueerd aan de noordzijde van hun velden. De lopersgroep en korfbalvereniging staan onder voorwaarden open voor een nieuw clubhuis van de hockeyclub bij of op de plek van hun huidige verenigingsgebouw. Ze zijn bereid om te kijken naar

gezamenlijke mogelijkheden voor kleedlokalen en/of magazijnruimte, maar willen wel graag een eigen zelfstandige ruimte om o.a. te kunnen vergaderen. Daarbij wil men geen huurrelatie met de hockeyclub.

Als het nieuwe clubhuis van de hockeyclub op of nabij het verenigingsgebouw van de korfbalvereniging en de lopersgroep komt, dan zou de beschikbare ruimte voor 't Gilde kleiner worden. Voor 't Gilde heeft dat niet de voorkeur en de vraag ontstaat of zij voor de lange termijn dan wel in dit gebied zouden willen blijven. Aangezien de hockeyclub op termijn (zodra de velden aan vervanging toe zijn) de velden één en twee een kwartslag zou willen draaien, zou de hockeyclub daar met het nieuwe clubhuis op willen anticiperen. Het clubhuis zou dan in het midden boven de nieuwe velden moeten komen. In dat geval wordt de ruimte voor 't Gilde (veiligheidszone voor het schieten met kruisbogen) zeker te beperkt en lijkt een verplaatsing noodzakelijk. 't Gilde heeft aangegeven onder voorwaarden wel mee te willen denken in een eventuele verplaatsing. Het grootste voordeel voor het kantelen van de velden één en twee van de hockeyclub, is dat de beschikbare ruimte van het huidige clubgebouw van de hockeyclub en het huidige parkeerterrein dan meer mogelijkheden krijgt. Bij een verdere groei van de hockeyclub zou op termijn een extra half veld mogelijk kunnen worden. Als die groei niet ontstaat dan blijven de mogelijkheden voor een herinvulling van een overgangsgebied beschikbaar. Door de eventuele groeipotentie van de hockeyclub te zoeken binnen de huidige begrenzing van het sportpark zou een eventueel ruimtebeslag bij de uitbreiding van het sportpark niet nodig zijn.

De keuze voor een nieuw clubhuis aan de noordzijde van het bestaande sportpark betekent dat een combinatie met een toekomstig clubhuis voor de tennisvereniging niet mogelijk is. De gesprekken met de beide verenigingen hebben overigens ook duidelijk gemaakt dat zij geen heil zien in een gezamenlijk gebouw. De (leden van de) verenigingen zouden te verschillend zijn om zich te verenigen in een gebouw. Naast een andere cultuur worden ook de situering van het clubhuis ten opzichte van de eigen velden of banen en de situering van de terrassen t.o.v. de zon nog als argumenten aangedragen. Verder wordt de realisatietermijn als belangrijk knelpunt ervaren. De hockeyclub wil niet wachten tot de gemeente de benodigde (Wvg) gronden verworven heeft. De nieuwe wensen van de hockeyvereniging, om de hockeyvelden te draaien, heeft geleid tot nieuwe inzichten voor de locatie van het clubgebouw. Dit heeft ook gevolgen voor de eerdere opdracht en planning van de realisatie van het clubgebouw.

*2.2 Na vaststelling van de structuurvisie moet(en) binnen drie jaar (een) bestemmingsplan(nen) worden vastgesteld*
Bij de verdere uitwerking van de plannen heeft de toekomstige inrichting van het sportpark met de clubgebouwen, het parkeerterrein en de ontsluiting de hoogste prioriteit. Dat zou kunnen betekenen dat het ontwerp bestemmingsplan zich in eerste instantie op deze functies moet richten. Bij de verdere uitwerking zal moeten blijken of ook de mogelijkheden voor de andere functies in het gebied al voldoende inzichtelijk zijn of dat nadere uitwerking meer tijd vergt. In dat geval zou een tweede ruimtelijke procedure later gestart kunnen worden, maar wel binnen de wettelijke termijnen en kaders van de Wvg.

*3.1 Vaststelling van de structuurvisie met de mogelijke verplaatsing van MTV vraagt tevens om een financiële quickscan van de huidige locatie van MTV*
Allereerst zal er een financiële quickscan uitgevoerd worden waaruit moet blijken dat de verplaatsing van de MTV gefinancierd kan worden uit de opbrengst uit de huidige locatie.
Natuurlijk spelen er ook meerdere ontwikkelingen rondom dit gebied. Daarbij kan gedacht worden aan de visie vanuit onderwijs, de ontwikkelingen van 't Patronaat, de aankoop van de woning naast 't

Patronaat en de afwegingen over het al dan niet kunnen combineren van activiteiten van en in andere gemeentelijke gebouwen. Deze ontwikkelingen kunnen nu nog niet bekeken worden maar zullen later verder onderzocht worden in een visie voor het gebied.

**Kanttekeningen**

*2.1 Er is nog geen overeenstemming met de grondeigenaren*

Met de belangrijkste grondeigenaar vinden gesprekken plaats over de concretisering van de plannen en de condities waaronder grondoverdracht plaats zou kunnen vinden. Indien geen overeenstemming kan worden bereikt vóór het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor in elk geval de sportvoorzieningen met de parkeergelegenheid en de ontsluiting, dan kan MTV zich verplicht voelen om voorlopig opnieuw te investeren in het huidige tennispark. De visie voor een grotere en centralere sportvoorziening in dit gebied blijft dan ongewijzigd van kracht. Of deze op termijn dan alsnog wordt ingevuld door MTV zou dan op langere termijn moeten blijken. De op te starten visie voor het gebied waarin ook het huidige tennispark is gelegen zou overigens kunnen bijdragen in het vinden van een oplossing om tot overeenstemming te kunnen komen met de belangrijkste grondeigenaar waar de uitbreiding van het sportpark Oudven plaats zou moeten vinden.

**Wat gaan we daarvoor doen**

*Randvoorwaarden*

Uit de zienswijzenota blijkt dat niet alleen de sportverenigingen en de grondeigenaren met een reactie zijn gekomen, maar ook de belanghebbenden aan de Oudvensestraat. Bij de verdere uitwerking van de plannen proberen we zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wens om het autoverkeer en de parkeeroverlast in die straat te verminderen. De zienswijzennota maakt integraal onderdeel uit van de structuurvisie en is als bijlage bij de stukken opgenomen.

*Planning*

Met de verdere uitwerking van de plannen wordt gestart, zodra er meer duidelijkheid ontstaat over de vaststelling van de structuurvisie. Binnen een halfjaar zal de uitwerking naar verwachting gereed zijn. Daarna kan de vertaling in een ontwerp-bestemmingsplan plaatsvinden, zodat de ruimtelijke procedure in elk geval voor de zomer van 2022 opgestart kan zijn.

*Communicatie*

Gesprekken met belanghebbenden hebben plaatsgevonden en zullen na de besluitvorming weer een vervolg krijgen.

**Wat mag het kosten**

Er zijn verschillende mogelijkheden voor financiële dekking van de nieuwe gebiedsontwikkeling van de structuurvisie. Zo zijn er kostendragers in de structuurvisie zelf opgenomen met de mogelijkheden voor woningbouw en gemengde functies. Daarnaast is door de grondeigenaar geïnformeerd naar mogelijkheden om een aantal woningen in de volgende fase van Groot Luchen te kunnen realiseren. Verder kunnen er alternatieve mogelijkheden ontstaan als de nieuwe visie voor het bestaande tennispark en haar omgeving tot nieuwe bouwmogelijkheden zou leiden. Ook kunnen kostenverhaalsmogelijkheden bijdragen aan de financiële dekking van de uitbreiding van het sportpark en tenslotte kan via de toekomstige meerjarenprogrammabegroting naar eventuele aanvullende financiële dekking worden gekeken.

**Duurzaamheid**

Bij de verdere uitwerking van de plannen zullen de mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid nader in beeld worden gebracht.

Geldrop-Mierlo

# Raadsvoorstel

**Burgerparticipatie**
Bij de verdere uitwerking van de plannen moet met name gekeken worden naar de belangen voor de bewoners van de wijk Luchen, de ondernemers en bewoners die wonen, of met hun bedrijf grenzen, aan de Oudvensestraat en de leden van de sportverenigingen.

**Evaluatie**
Na de verdere uitwerking van de plannen en voor het start van de bestemmingsplanprocedure zal de gemeenteraad betrokken worden bij de vervolgstappen. Ook over de visie die wordt opgestart over het huidige tennispark en haar omgeving zal in de loop van 2022 een voorstel aan de raad worden voorgelegd.

**Bijlagen**
Vast te stellen structuurvisie met bijlagen

Geldrop, 27 juli 2021

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester