Geldrop-Mierlo

Raadsvoorstel

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Sportpark Oudvensestraat Mierlo

Beslispunten
1. Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Sportpark Oudvensestraat' met planidentificatienummer NL.IMRO.1771.BPSportOudvenUitbr-ON01 gewijzigd vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorgestelde beantwoording van de zienswijzen;

Inleiding
Voor het gebied ten westen van de Oudvensestraat is in september 2021 de structuurvisie 'Sportpark Oudven en omgeving' vastgesteld, met als doel een sportgebied te creëren dat mogelijk kan worden uitgebreid naar het zuidelijke deel van het gebied. Deze visie is ontwikkeld in reactie op de groeiende behoefte aan sportvoorzieningen, met name vanwege de toenemende activiteiten van de hockeyclub in het gebied. Het sportpark zal fungeren als een centraal punt binnen de uitbreidingswoonwijk Luchen, wat naar verwachting een positieve invloed zal hebben op de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijk. Daarnaast zal het gebied van het sportpark fungeren als een overgangszone tussen wonen en gemengd gebruik.

Momenteel huisvest het huidige sportpark Oudven de loopgroep, het gilde, de korfbalclub en de hockeyclub. Het bestemmingsplan voor het huidige sportpark wordt naar verwachting eind april door de raad vastgesteld. Vanwege de bestaande behoeften is er een ruimtelijke procedure gestart om ook op het zuidelijke perceel sportactiviteiten toe te staan. Het bestemmingsplan biedt een ruime opzet met toestaan van sportcategorieën 1, 2 en 3.1, en de mogelijkheid om categorie 3.2 en 4.1 toe te staan via een afwijkingsbevoegdheid.

De afgelopen jaren is gesproken met de Mierlose Tennisvereniging (MTV) over een verplaatsing naar sportpark Oudven. Hier zouden zij graag hun tennispark naar willen verplaatsen, met een aanvulling van padelbanen. Over deze verplaatsing zijn nog geen concrete afspraken met MTV gemaakt, waardoor een definitieve verplaatsing en terreinrichting (waar komen welke (padel)banen te liggen, waar komt het clubgebouw enz.) nog niet bekend is. Het bestemmingsplan biedt dan ook voldoende mogelijkheden qua inrichting van het terrein. Het bestemmingsplan is daarnaast ook bruikbaar voor andere sporten en bijbehorende voorzieningen.

Met de uitbreiding van het sportpark zal de verkeersdrukte naar verwachting verder toenemen. Momenteel wordt de Oudvensestraat veel gebruikt door auto's en fietsers waardoor het op verschillende tijdstippen op de dag druk is. Het bestemmingsplan zorgt

ervoor dat er in het plangebied parkeervoorzieningen gefaciliteerd kunnen worden om de verkeerssituatie niet te verdubbelen, maar te verdelen, waardoor de belasting op de Oudvensestraat wordt verminderd. De verkeersontsluiting zal dan ook naar de westzijde worden verlegd.

Dit perceel is overigens nog niet in het bezit van de gemeente, maar de onderhandelingen over de aankoop lopen al wel.

Het (ontwerp)bestemmingsplan 'Uitbreiding Sportpark Oudvensestraat' heeft met ingang van 13 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door uw raad.

Naar aanleiding van de behandeling in de commissie ruimte van 22 mei jl. zijn aanvullende gesprekken gevoerd. Hierbij heeft de grondeigenaar ten zuiden van het plangebied verzocht om in het zuidelijk deel van het plangebied een zone aan te houden waar sportvoorzieningen in een hogere milieucategorie niet zijn toegestaan. Hierdoor kan op zijn eigendom meer woningbouw mogelijk worden gemaakt en is hij tevens bereid om met de gemeente afspraken te maken over de gewenste extra ontsluiting van Luchen over zijn eigendom. Vervolgens is onderzocht of hiermee voldoende ruimtelijke mogelijkheden zouden overblijven voor sportactiviteiten passend binnen de hogere milieucategorie. Dat blijkt voldoende te zijn.

Eerdere besluitvorming
Dit voorstel is een uitwerking van de Structuurvisie Oudven, zoals is vastgesteld op 27 september 2021.

Wat willen we bereiken
Dit voorstel is een uitwerking van de Structuurvisie Oudven, zoals is vastgesteld op 27 september 2021. Hierin is de toekomstvisie voor het gebied opgenomen waarbij de ambitie ligt om een sportgebied te creëren.

Argumenten
1.1 De ontwikkeling voldoet aan de structuurvisie Sportpark Oudven
In 2021 is er een structuurvisie opgesteld voor het sportpark waarbij er al voorgesorteerd wordt om het sportpark te behouden en in de toekomst uit te breiden richting het zuiden. Door middel van dit bestemmingsplan wordt er de mogelijkheid gecreëerd om sportvoorzieningen te faciliteren op het zuidelijke perceel waardoor het gebied van het sportpark zal fungeren als een overgangszone tussen wonen en gemengd gebruik.

1.2 De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het (bestemmings)plan
Het bestemmingsplan 'Uitbreiding Sportpark Oudvensestraat' heeft van 13 december t/m 1 februari jl. ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging zijn er vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen focussen zich voornamelijk op het faciliteren van sport (met name padel) in plaats van woningbouw en de toegenomen verkeersvraag. Het bestemmingsplan sluit aan op de structuurvisie om in het plangebied extra sport te faciliteren en biedt de mogelijkheid om padel te accommoderen via een afwijkingsmogelijkheid. Echter, voordat dit wordt toegestaan, moeten grondige onderzoeken aantonen dat er geen onaanvaardbare (geluids-)overlast zal ontstaan. Ten aanzien van mogelijke verkeersoverlast blijft de insteek om het parkeren en de bijbehorende ontsluiting te verplaatsen naar de westzijde. De beantwoording op de zienswijzen zijn bijgevoegd.

1.3 Tegemoet komen aan het verzoek van de grondeigenaar ten zuiden van het plangebied leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan
Dit houdt concreet in dat:

- in een zone van 25 meter in het zuidelijk deel van de planlocatie geen sportvoorziening mag komen in de categorie 3.1;
- in een zone van 5 meter in het zuidelijk deel van de planlocatie geen sportvoorziening mag komen in de categorie 2, zodat deze gelijk komt te liggen met categorie 3.1 waardoor afstand tot de beoogde woningbouw gerespecteerd wordt;
- het mogelijk wordt gemaakt dat er bebouwing van 2200 m2 (in plaats van 2000 m2) is toegestaan;
- mochten er in de toekomst padelbanen worden gerealiseerd, dan kan dat alleen inpandig.

Kanttekeningen
1.1 Invulling en indeling van het plangebied
Op dit moment blijft de concrete invulling (type sport) en indeling van het plangebied (waar komt bijvoorbeeld welk sportveld) nog onbepaald. De sterkte van het huidige bestemmingsplan ligt in zijn open formulering, waarbij ruimte is voor diverse vormen van sport (categorie 1, 2, 3.1 en met een afwijkingsbevoegdheid categorie 3.2 en 4.1).

1.2 Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden open voor beroep bij de Raad van State. Gezien de inhoud van de vier zienswijzen die ingediend zijn, verwachten wij dat er beroep zal worden ingesteld.

1.3 Door de aanpassingen in het bestemmingsplan blijft er nagenoeg geen ruimte over voor andere functies
Indien tegemoet gekomen wordt aan het verzoek van de grondeigenaar te zuiden van het plangebied dan houdt dat in dat er geen ruimte meer overblijft voor andere functies (dan sport) of toekomstige uitbreiding van de bestaande sportvoorzieningen op het huidige sportpark. In het plangebied is namelijk ook ruimte nodig voor parkeervoorzieningen (inclusief de te verplaatsen parkeerplaatsen bij HC Mierlo), waterberging, een fietsverbinding en kan ook rekening worden gehouden met bestaande bomen in het gebied.

Wat gaan we daarvoor doen
Na instemming van de raad zal het bestemmingsplan conform de wettelijke vereisten worden gepubliceerd en ontvangen de indieners van de zienswijzen een schriftelijke reactie van de gemeente.

Wat mag het kosten
De kosten voor het bestemmingsplan worden geboekt op de grondexploitatie voor dit project.

Duurzaamheid
Niet van toepassing

Burgerparticipatie
De gemeente heeft op 10 januari 2024 een inloopbijeenkomst georganiseerd waarin het bestemmingsplan nader werd toegelicht. Daarnaast is conform de wettelijke vereisten aan eenieder de gelegenheid geboden om zienswijzen tegen het (ontwerp)bestemmingsplan kenbaar te maken.

Evaluatie
Niet van toepassing

Bijlagen:
Onderdeel van besluit:
1. Bestemmingsplan 'Sportpark Oudven' (toelichting incl. bijlagen, regels incl. bijlagen en verbeelding).
2. Nota zienswijzen
3. Nota ambtshalve wijzigingen
4. Agendaverzoek commissie Ruimte (22-05-2024)

Geldrop, 7 juni 2024

N.J.H. Scheltens
secretaris

J.C.J. van Bree
burgemeester