

# DISCUSSIONOTA

## WONINGBOUW TILIAANS – VERPLAATSING FIETSCROSSTERREIN

vs. jan 2025

### Inhoudsopgave:

- 1 Inleiding
- 2 Onderzoek locaties
- 3 Beschrijving varianten
- 4 Kanttekeningen

### 1 Inleiding:

De raad heeft een motie aangenomen waarbij aan het college de opdracht is gegeven om te onderzoeken of het mogelijk is om het fietscrossterrein te verplaatsen en op de achterblijvende locatie woningen te bouwen. De letterlijke tekst van de motie luidt als volgt:

#### Draagt het college op:

- Zo snel mogelijk te onderzoeken of, en onder welke voorwaarden er mogelijkheden zijn om de fietscrossbaan te verplaatsen binnen Luyksgestel en de dan achtergebleven locatie te bestemmen voor woningbouw.
- Indien dit niet mogelijk zou zijn, te onderzoeken op welke wijze de huidige locatie aangepast kan worden, zodat het voortbestaan van de vereniging gewaarborgd blijft.
- Hierover in overleg te treden met het bestuur van De Durtrappers.
- De financiële gevolgen van beide optie in beeld te brengen.
- De gemeenteraad zo snel mogelijk hierover te rapporteren.

Naar aanleiding van deze motie is in eerste instantie onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieve locaties voor de fietscrossbaan (par 2). Uit dit onderzoek komt een voorkeurslocatie naar voren, maar op die locatie zijn verschillende varianten denkbaar. Deze worden in par 3 beschreven. In par 4 tenslotte volgen nog enkele kanttekeningen.

Doel van deze discussienota is om de raad in de gelegenheid te stellen een afgewogen keus te maken tussen de beschreven varianten. Die keuze zal nog niet het eindplaatje zijn, maar geeft richting aan de verdere uitwerking.



## 2 Onderzoek locaties.

Op basis van informatie vanuit de ambtelijke organisatie zijn er verschillende locaties in beeld gebracht. Daarbij was het uitgangspunt dat een locatie tenminste de omvang van de huidige locatie (ca 1,5 ha) heeft. Daarnaast is gekeken naar de eisen die vanuit de Nederlandse Fietscross Federatie worden gesteld:

<https://fietscross.org/service/baaneisen/>.



Huidige situatie fietscrosssterrein

| perceel | oppervlakte m2 | functie    |
|---------|----------------|------------|
| D764    | 7930           | fietscross |
| D135    | 7220           | fietscross |
|         | <b>15150</b>   |            |

Er zijn 6 mogelijke alternatieve locaties in beeld gebracht. Voor de locatie Kruisboomweg is nog gekeken naar een verdergaande variant waarbij het huidige sportpark(grotendeels) verplaatst zou kunnen worden naar de locatie Kruisboomweg. Daardoor zou het huidige sportpark ingevuld kunnen worden met woningbouw.



Vervolgens zijn deze 7 mogelijkheden getoetst op verschillende planologische aspecten. Daarnaast is ook gekeken naar grondposities. In deze fase is de toetsing, logischerwijs, nog vrij globaal geweest.

| locatie                                                                                                               | relatie stedelijk gebied                              | stedenbouw kundig                                                                                                              | verkeer                                                      | natuur                    | archeologie /chw                       | landschappelijke inpassing | milieu                                        | water                         | grondpositie                 | score |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------|
| oude werf                                                                                                             | deels stedelijk gebied, zuidzijde buiten stedelijk    | onderdeel historisch lint, lastige vorm en dus lastig inpasbaar, geen logische aansluiting op bestaande functies. Deel bebouwd | matig door ligging aan zuidzijde dorp                        |                           | 6, historische lintbebouwing           | beperkt mogelijk           | nabijheid woningen, bodem verontreiniging     |                               | gemeente, in gebruik gegeven | 5     |
| bedrijventerrein Rijt                                                                                                 | buitengebied                                          | aansluitend op bedrijventerrein ook in beeld als natuurbegraafplaats                                                           | slecht, via bedrijventerrein?                                |                           | 4.2, molenbiotop                       |                            | geen directe belemmeringen                    | Zoeferbeemd                   | gemeente, pacht              | 6     |
| sportpark - Neerijt                                                                                                   | buitengebied                                          | aansluiting bestaand sportpark                                                                                                 | redelijk                                                     | evz zoeferbeemd inpasbaar | 4.2 molenbiotop, lintbebouwing Neerijt | inrichting EVZ zoeferbeemd | nabijheid woningen                            | Zoeferbeemd                   | particulier                  | 4     |
| Kruisboomweg                                                                                                          | buitengebied, zoekgebied stedelijke ontwikkeling      | afronding van het dorp, combinatie met ontwikkeling evz en fietspad, woningbouw achterblijvende locatie                        | redelijk                                                     | evz zoeferbeemd inpasbaar | 4.2                                    | inrichting EVZ zoeferbeemd | geen directe belemmeringen, afstand Tillaans? | Zoeferbeemd                   | gemeente, vrij beschikbaar   | 1     |
| Loonsebaan                                                                                                            | buitengebied, zoekgebied stedelijke ontwikkeling      | afronding dorp,                                                                                                                | redelijk geen rechtstreekse toegang tot achtergelegen gebied |                           | 4.2                                    | ?                          | afstand woningen                              |                               | particulier                  | 3     |
| Aadijk                                                                                                                | buitengebied                                          | niet passend bij karakter bebouwing concentratie?                                                                              | matig, ruilverkavelingsweg                                   |                           | 3/4.1 historisch lint                  | ?                          | afstand woningen                              | attentiezone waterhuishouding | gemeente + particulier       | 6     |
| verplaatsing sportpark; gehele sportpark verplaatsen mvu sporthal en achterblijvende locatie benutten voor woningbouw | stedelijk gebied + zoekgebied stedelijke ontwikkeling | grootschalige ontwikkeling, verplaatsing sport uit dorp wenselijk?                                                             | redelijk                                                     | evz zoeferbeemd inpasbaar | 4.2                                    | inrichting EVZ zoeferbeemd | afstand woningen                              | Zoeferbeemd                   | gemeente + particulier       | 2     |

Op basis van deze globale beoordeling komt de locatie Kruisboomweg als meest voor de hand liggende locatie als alternatief voor de fietscrossbaan naar voren.

### 3 Varianten

#### - **Locatie**

Op de locatie Kruisboomweg kan op verschillende manieren invulling worden gegeven aan de motie. Daarbij is de gemeentelijke grondpositie als uitgangspunt genomen.



*Luchtfoto Kruisboomweg*



*Gemeentelijke grondpositie Kruisboomweg*

| perceel            | oppervlakte  |  | perceel            | oppervlakte  |
|--------------------|--------------|--|--------------------|--------------|
| West               |              |  | Oost               |              |
| D662               | 3890         |  | D977               | 1230         |
| D135               | 7220         |  | D974               | 895          |
| D765               | 625          |  | D990               | 32778        |
| D764               | 7930         |  | D975               | 4717         |
| <b>totaal West</b> | <b>19665</b> |  | <b>totaal Oost</b> | <b>39620</b> |

Op basis van een stedenbouwkundige verkenning zijn vervolgens de volgende 4 varianten in beeld gebracht:

Variant 1: locatie west woningbouw, locatie oost woningbouw en fietscrossterrein

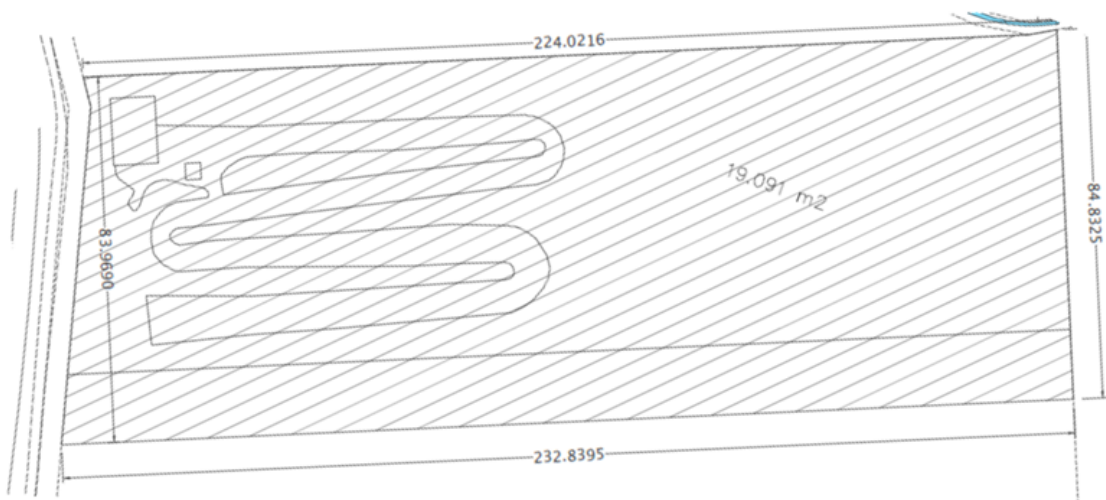
Variant 2: locatie west woningbouw, locatie oost fietscrossterrein

Variant 3: locatie west handhaven fietscrossterrein, locatie oost volledig woningbouw

Variant 4: locatie west en oost volledig woningbouw, fietscrossterrein naar nader te bepalen locatie

Hieronder worden deze varianten nader beschreven

**Variant 1: locatie west woningbouw, locatie oost woningbouw en fietscrossterrein**



In deze variant worden er woningen gebouwd op het huidige fietscrossterrein en het zuidelijk deel van het perceel aan de oostzijde. Het noordelijk deel van het perceel aan de oostzijde is dan beschikbaar voor realisatie van het fietscrossterrein.

- Er kunnen ca 70 - 90 woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt deels voldaan aan de volkshuisvestingsopgave.
- Er is sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Aandachtspunt is dat er op locatie oost voldoende buffer wordt gerealiseerd tussen woningbouw en fietscrossterrein. In de stedenbouwkundige verkenning is hier overigens rekening mee gehouden. Omdat het een uitbreidingslocatie betreft is overleg met provincie noodzakelijk.
- De opbrengst van de locatie west bedraagt ca : € 1,0 miljoen.
- Het tekort op de locatie oost bedraagt ca: € - 1,0 miljoen, maar hierin zijn wel de grondkosten van ca € 1,0 miljoen, voor het fietscrossterrein (inclusief buffer) meegenomen.
- Er is ca 1,9 ha beschikbaar voor de verplaatsing van het fietscrossterrein (inclusief buffer)
- De aanlegkosten van het verplaatsen van het fietscrossterrein zijn niet in de grondexploitatie opgenomen.
- Deze kosten worden geraamd op ca. € 0,7 miljoen voor het realiseren van een nieuw circuit dat voldoet aan de huidige eisen. De kosten voor een accommodatie, parkeren en overige inrichting worden ingeschat op ca € 0,3 miljoen.
- In overleg met de fietscrossvereniging kan in deze variant ook gekeken worden naar een optimalisering van de verkaveling.

**Variant 2: locatie west woningbouw, locatie oost fietscrossterrein**



In deze variant worden er woningen gebouwd op de locatie van het huidige fietscrossterrein. Het perceel aan de oostzijde komt volledig beschikbaar voor het fietscrossterrein. Hiermee heeft de vereniging meer ruimte om haar ambitie in te vullen.

**Gevolgen:**

- Er kunnen ca 40 - 60 woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt deels voldaan aan de volkshuisvestingsopgave.
- Er is sprake van een goede stedenbouwkundige invulling, mits voldoende buffer tussen de woningen en het fietscrossterrein wordt gerealiseerd. Omdat de baan in het buitengebied wordt gesitueerd is overleg met de provincie noodzakelijk.
- De opbrengst van de locatie west bedraagt ca : € 1,0 miljoen.
- Er is op locatie Oost is ca 3,2 ha beschikbaar voor het fietscrossterrein. Daarmee is er meer ruimte beschikbaar voor invulling van de wensen van de Durtrappers.
- De grondkosten voor het realiseren van een fietscrossterrein op locatie Oost bedragen ca € 1,6 miljoen. Daar bovenop komen nog de kosten voor inrichting van ca. € 0,7 miljoen voor het realiseren van een nieuw circuit dat voldoet aan de huidige eisen. De kosten voor een accommodatie, parkeren worden ingeschat op € 0,3 miljoen. De kosten voor een hoger ambitieniveau zijn niet in dit bedrag inbegrepen en zullen nog kostenverhogend werken.

**Variant 3: locatie west handhaven fietscrossterrein, locatie oost volledig woningbouw**



In deze variant blijft de fietscrossbaan op de huidige locatie. Er kan wel worden onderzocht of een andere indeling van het perceel mogelijk is waarbij de Durtrappers (meer) invulling kunnen geven aan hun wensen en ook een grotere buffer tot de woningen wordt gerealiseerd.

**Gevolgen:**

- Er kunnen ca 70 woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt deels voldaan aan de volkshuisvestingsopgave.
- De opbrengst van de locatie oost bedraagt € 0,0.
- Er is sprake van een goede stedenbouwkundige invulling aan de oostzijde, maar aan de westzijde vindt slechts een beperkte verbetering plaats, omdat het terrein nog steeds ingeklemd ligt tussen twee woongebieden. Omdat de ontwikkeling aan de oostzijde in het buitengebied plaatsvindt is overleg met de provincie noodzakelijk.
- Binnen het huidige perceel is er een mogelijke belemmering in de vorm van twee bomenrijen. Deze hebben een landschappelijke waarde. (NB; Ook zullen ook bij woningbouw de bomenrijen niet volledig in stand kunnen blijven). Ook de ligging van een rioolleiding kan een beperking, c.q. extra kosten, opleveren.
- Er zijn geen (extra) grondkosten voor het fietscrossterrein. De kosten voor aanleg van een nieuwe baan bedragen € 0,7 miljoen. De kosten voor een accommodatie, parkeren en overige inrichting worden ingeschat op ca € 0,3 miljoen. De kosten van verlegging van riolering en eventuele compensatie van de bomenrijen zijn hierin nog niet inbegrepen.

**Variant 4: locatie west en oost volledig woningbouw, fietscrossterrein naar nader te bepalen locatie**



In deze variant worden zowel op het huidige fietscrossterrein als het perceel aan de oostzijde woningen gerealiseerd. Voor het fietscrossterrein zal dan een andere locatie gezocht moeten worden.

**Gevolgen:**

- Er kunnen ca 130 woningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voor een aanzienlijk deel voldaan aan de volkshuisvestingsopgave.
- Er is sprake van een goede stedenbouwkundige invulling. Omdat de ontwikkeling aan de oostzijde in het buitengebied plaatsvindt is overleg met de provincie noodzakelijk.
- De opbrengst van de locaties west en oost bedraagt € 1,0 miljoen.
- Er is in deze variant geen ruimte beschikbaar voor het fietscrossterrein. Er zal voor de vereniging een nieuwe locatie moeten worden gevonden. De eerdere verkenning (zie par 2) kan daarvoor een startpunt zijn. Er kan voor worden gekozen om in afwachting daarvan locatie Oost al te ontwikkelen.
- De nog te zoeken nieuwe locatie kan worden afgestemd op de wensen en ambitie van de Durtrappers.
- De kosten voor inrichting van een nieuw circuit dat voldoet aan de huidige eisen bedragen ca. € 0,7 miljoen. De kosten voor een accommodatie, parkeren en overige inrichting bedragen ca € 0,3 miljoen. De kosten voor een hogere ambitie zijn hierin niet inbegrepen. In deze variant zijn ook de grondkosten niet opgenomen. Hoe hoog deze zullen zijn is sterk afhankelijk van de verwerving van het dan te kiezen perceel.
- Omdat er nog een nieuw perceel gevonden en verworven moet worden zal de uitvoering van deze variant meer tijd kosten. Wel kan worden begonnen met de ontwikkeling van het oostelijk deel. Het westelijk deel kan starten als een vervangende locatie is verworven en ingericht als fietscrossterrein.

## Overzicht varianten

|                              | <b>variant 1</b>                                                                   | <b>variant 2</b>                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |   |   |
| stedenbouw                   | goed                                                                               | goed                                                                                |
| aantal woningen              | 70-90                                                                              | 40-60                                                                               |
| opbrengst grex               | 1,0 mio                                                                            | 1,0 mio                                                                             |
| grondkosten fietscrossbaan   | 1,0 mio                                                                            | 1,6 mio                                                                             |
| inrichtingskosten fietscross | 0,7 mio + 0,3 mio                                                                  | 0,7 mio + 0,3 mio                                                                   |
| totaal kosten fietscross     | 2,0 mio                                                                            | 2,6 mio                                                                             |
|                              |                                                                                    |                                                                                     |
|                              | <b>variant 3</b>                                                                   | <b>variant 4</b>                                                                    |
|                              |  |  |
| stedenbouw                   | beperkte verbetering                                                               | goed                                                                                |
| aantal woningen              | 70                                                                                 | 130                                                                                 |
| opbrengst grex               | 0,0 mio                                                                            | 1,0 mio                                                                             |
| grondkosten fietscrossbaan   | 0,0 mio                                                                            | PM                                                                                  |
| inrichtingskosten fietscross | 0,7 mio + 0,3 mio                                                                  | 0,7 mio + 0,3 mio                                                                   |
| totaal kosten fietscross     | tussen 0,0 en 1,0 mio                                                              | 1,0 mio + PM                                                                        |

## Kanttekeningen

Bij de beoordeling van de varianten zijn ook de volgende kanttekeningen van belang

### **Relatie fietscrossvereniging – gemeente**

Een fietscrossterrein is geen basisvoorziening volgens het huidige accommodatiebeleid. In al bovenstaande varianten is daarom het uitgangspunt dat de huidige relatie tussen gemeente en fietscrossvereniging niet wijzigt. De huidige situatie is dat de gemeente een stuk grond ter beschikking heeft gesteld en dat aanleg, onderhoud en beheer voor rekening van de vereniging zijn (huurovereenkomst 2014). In deze overeenkomst vallen de verschuldigde huur en de bijdrage die de vereniging ontvangt voor het onderhoud tegen elkaar weg.

Deze situatie wijzigt in beginsel niet met de verplaatsing van het fietscrossterrein. Omdat het een bestaande vereniging betreft en de noodzaak, c.q. wens tot verplaatsing (in de varianten 1, 2 en 4) uitgaat van de gemeente is het redelijk om de vereniging te compenseren voor het verlies van de huidige baan. Uitgangspunt daarvoor op basis van de huidige uitgangspunten zou dan zijn dat de compensatie bestaat uit het ter beschikking stellen van een vergelijkbaar stuk grond en een vergoeding van de kosten voor de aanleg van een gelijkwaardige baan.

Heeft de vereniging een grotere ambitie dan ligt het voor de hand dat de meerkosten om die ambitie te bereiken voor rekening van de vereniging komen. Dat is dan ook het uitgangspunt voor variant 3.

Een variant hierop is dat de gemeente wel bereid zou zijn (een deel) van de meerkosten te betalen. Dit moet dan worden afgewogen tegen de meerwaarde voor de gemeente en ook worden afgezet hoe met andere verenigingen wordt omgegaan.

Zoals hierboven aangegeven is een fietscrossbaan geen basisvoorziening\*. Een derde variant zou kunnen zijn dat een fietscrossbaan wél als basisvoorziening wordt gezien. Bij de basissporten is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van nieuwe velden, de renovatie van deze velden en verder voor de hekwerken, verlichting, verharding en groenvoorziening. Dit betekent dat aanwijzing tot basissportvoorziening grote structurele financiële gevolgen heeft. Ook hier geldt dat dit ook moet worden afgezet tegen hoe met andere (niet basis) sporten wordt omgegaan. Overigens is het de vraag of de fietscrossvereniging in staat is om het beheer en onderhoud van een nieuwe baan voor haar rekening te nemen.

\*In de omgevingsvisie is aangegeven wat de basisvoorzieningen zijn (<https://www.bergeijk.nl/voorzieningen>). Dan gaat het om een peuterspeelzaal; een basisschool; speelvoorzieningen; een buitensportvoorziening; een gemeenschapshuis en een bibliotheekvoorziening. Als gemeente verstaan we onder basissportvoorzieningen: tennis en padel, korfbal, handbal en voetbal.

Kenmerken van een basisvoorziening zijn:

- Deze dient voor iedereen toegankelijk te zijn;
- De gemeente heeft invloed op deze voorziening;
- Deze voorziening wordt in stand gehouden;
- De gemeente is verantwoordelijk bij uitbreiding en renovatie;

Bij de basissporten is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van nieuwe velden, de renovatie van deze velden en verder voor de hekwerken, verlichting, verharding en groenvoorziening.

### **Woningbouwopgave**

In de Kempische Ontwikkelstrategie bedraagt de maximale opgave voor Bergeijk 3000 woningen. Op basis van een ambtelijke inschatting is de verwachting dat er tot 2040 in Luyksgestel maximaal 237 woningen aan de plancapaciteit moeten worden toegevoegd. Naast de locatie fietscrossbaan zijn daarvoor verschillende (inbreidings-) locaties in beeld, o.a. Dorpstraat 34 -36, Boerenbondterrein, en Vlieterdijk.

### **Financiële aspecten**

- Grondexploitaties: Op basis van de stedenbouwkundige schetsen zijn financiële verkenningen gemaakt. Deze verkenningen zijn input voor de resultaten van de grondexploitaties zoals genoemd in dit stuk. Gelet op de fase waarin dit onderzoek zich bevindt gaat het nog om bedragen "in de orde van grootte van".
- In beginsel kunnen in de varianten 1,2 en 4 de aanleg- en de grondkosten van een fietscrossbaan in een grondexploitatie als kosten worden opgevoerd. In variant 3 is dat niet mogelijk en zal de financiering van een fietscrossbaan buiten de grondexploitatie en binnen de reguliere begroting moeten worden opgevoerd.
- De kosten voor de aanleg van een fietscrossbaan zijn gebaseerd op een door de Durtrappers opgevraagde offerte. Hier is al deels rekening gehouden met de wensen van de vereniging (hogere startheuvel, langere baan)
- De kosten voor een kantine en kleedkamer en inrichting van het terrein is gebaseerd op kengetallen en ervaringscijfers.

### **Fietscrossvereniging de Durtrappers**

De vereniging telt nu ca 50 leden. Recent zijn er enkele nieuwe jeugdleden bijgekomen. De leden komen deels uit de gemeente Bergeijk, maar ook uit de andere Kempen. De verwachting is dat een nieuwe baan leden uit de hele regio zal aantrekken. Het ledental kan groeien tot 100, misschien 150, leden. De huidige baan is alleen geschikt voor recreatief gebruik. De vereniging heeft de ambitie om een baan te hebben die geschikt is voor het rijden van wedstrijden en het opleiden van topsporters. Daarvoor is een ruimte nodig van ca 150x 80 m. Voor het organiseren van EK's is nog meer ruimte nodig. Daarnaast heeft de vereniging bij wedstrijden (dus incidenteel) de wens om ruimte in de nabije omgeving van de baan beschikbaar te hebben voor parkeren en kamperen. Het verslag van het overleg met de vereniging is bijgevoegd. In dit verslag is ook een reactie van de vereniging op de varianten opgenomen.

### **Dorpsraad Luyksgestel**

Verslag overleg Dorpsraad Luyksgestel

Voorkeursscenario Dorpsraad ? wordt aangevuld na overleg 17/1

### **Nadere uitwerking noodzakelijk**

De te maken keus moet worden gezien als de principekeuze voor een ontwikkelrichting. Voor elke variant geldt dan ook dat een nadere uitwerking noodzakelijk is om de uiteindelijke (financiële) haalbaarheid te kunnen beoordelen. Deze uitwerking zal t.z.t opnieuw aan de raad worden voorgelegd.