



RUIMTELIJK KADER OMNIPARK ERP

RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL KADER VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET OMNIPARK IN ERP

Opdrachtgever:

Gemeente Meierijstad

Projectnr:

MEI040-0001

Datum:

29 oktober 2025

RUIMTELIJK KADER OMNIPARK ERP

RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL KADER VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET OMNIPARK IN ERP

Opdrachtgever:	Gemeente Meierijstad
Projectnr:	MEI040-0001
Rapportnr:	RAP-MEI040-Ruimtelijk_kader_Omnipark_Erp-V5.0
Status:	Definitief
Datum:	29 oktober 2025

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Niets uit dit rapport mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
RSE

Verificatie:
JSCHA

Validatie:
AVE



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Co-creatie	7
1.3	Doel van het ruimtelijk kader Omnipark Erp	7
1.4	Plangebied.....	8
1.5	Leeswijzer	8
2	PROCESBESCHRIJVING	9
2.1	Ontwikkeling Omnipark Erp.....	9
2.2	Processtappen	10
2.2.1	Aanleiding opgave waterveiligheid	10
2.2.2	Oprichting stuurgroep 'Omnipark de Brug'	10
2.2.3	Scenariostudie Omnipark Erp en oprichting Projectgroep Omnipark Erp.....	10
2.2.4	Raadsbesluit 'uitwerking Ontwikkelpad Omnipark Erp tot uitvoeringsplan'	10
2.2.5	Landschapsanalyse, cultuurhistorische analyse en verkeerskundige advisering.....	11
2.2.6	Variantenstudie Omnipark.....	12
2.2.7	Overleg met Waterschap Aa en Maas.....	13
2.2.8	Informatiemiddag en -avond inwoners Erp.....	13
2.2.9	Uitwerking Ontwikkelpad Omnipark Erp tot uitvoeringsplan.....	14
2.2.10	Oprichting Stichting Omnipark De Brug.....	14
2.2.11	Raadsbesluit denkrichting Uitvoeringsplan Omnipark Erp	14
2.2.12	Uitwerking raadsbesluit denkrichting Uitvoeringsplan Omnipark Erp	14
2.2.13	Start omgevingsdialoog parkdeel Omnipark	14
2.2.14	Eerste bijeenkomst meedenkgroep Omnipark	15
2.2.15	Zoekgebied woningbouwontwikkeling Omnipark.....	15
3	PRODUCTBESCHRIJVING	17
3.1	Productstappen.....	17
3.1.1	Voorkeursscenario Omnipark Erp.....	17
3.1.2	Ontwikkelpad Omnipark Erp.....	18
3.1.3	Ambitiedocument Omnipark Erp.....	18
3.1.4	Voorkeursvariant 2.2	18
3.1.5	Duurzaamheidsnotitie Omnipark Erp.....	20
3.1.6	Lagenbenadering Omnipark Erp.....	21
4	VISIE	22
4.1	Doelstellingen voor het Omnipark	22
4.2	Visie: een multifunctioneel park om te bewegen, te ontmoeten en om in te wonen	23
4.3	Uitgangspunten voor het definitieve ontwerp.....	24
5	RUIMTELIJK KADER	25
5.1	Sportzone.....	26
5.2	Beekherstelzone.....	31
5.3	Parkzone.....	32
5.4	Investeringsoverzicht.....	34
6	STRATEGIE	35
6.1	Juridisch planologische strategie	35
6.2	Vorbereidingsstrategie	39
6.3	Uitvoeringsstrategie	40
6.4	Knelpunten en risico's	41

BIJLAGEN

B1	VERKEER- EN PARKEERONDERZOEK
B2	VARIANTEN OMNIPARK
B3	AMBITIEDOCUMENT OMNIPARK ERP
B4	DUURZAAMHEIDSNOTTIE OMNIPARK ERP
B5	RESULTAATTEKENING EN REFERENTIEBEELDEN
B6	LAGENBENADERING OMNIPARK ERP

AFBEELDINGEN

Afbeelding 1: Het plangebied voor de ontwikkeling van het Omnipark in Erp.....	8
Afbeelding 2: Processchema voor de doorlopen ontwikkeling van het Omnipark.....	9
Afbeelding 3: De zonering en landschapslijnen voor het Omnipark.....	11
Afbeelding 4: De drie varianten voor het Omnipark.....	12
Afbeelding 5: Referentiebeelden Waterschap Aa en Maas.....	13
Afbeelding 6: Sfeerimpressie van de omgevingsdialoog op 11 december 2024.....	15
Afbeelding 7: Voorkeursscenario Omnipark Erp.....	17
Afbeelding 8: Voorkeursvariant 2.2.....	19
Afbeelding 9: Landschapsstructuurkaart van het Omnipark (Bron: Movares/BRO).....	21
Afbeelding 10: Vlekkenplan voor het ruimtelijk kader voor het Omnipark in Erp.....	25
Afbeelding 11: Impressie van de voorgevel en de entree van de multifunctionele accommodatie (Bron: Slangen + Koenis Architecten).....	27
Afbeelding 12: Impressie van een toekomstige voetbalwedstrijd met de multifunctionele accommodatie op de achtergrond (Bron: Slangen + Koenis Architecten).....	28
Afbeelding 13: Impressie van de zijaanzicht van de multifunctionele accommodatie in de sportzone (Bron: Slangen + Koenis Architecten).....	28
Afbeelding 14: Impressie van de sportzone met voetpaden en de multifunctionele accommodatie op de achtergrond (Bron: Slangen + Koenis Architecten).....	29
Afbeelding 15: Impressie van het exterieur van de multifunctionele accommodatie met het buitenterras (Bron: Slangen + Koenis Architecten).....	29
Afbeelding 16: Exterieur en vooraanzicht van de multifunctionele accommodatie (Bron: Slangen + Koenis Architecten).....	30
Afbeelding 17: Visualisatie van het robuuste beekdal van de Aa.....	31
Afbeelding 18: De resultaattekening vanuit de wensen van de meedenkgroep met nummering voor enkele referentiebeelden.....	33
Afbeelding 19: De referentiebeelden voor een mogelijke inrichting van de parkzone in het Omnipark.....	33
Afbeelding 20: Stichtingskosten Omnipark Erp.....	34
Afbeelding 21: Fase 1 van de juridisch planologische strategie (Bron: Movares/BRO).....	36
Afbeelding 22: Fase 2 van de juridisch planologische strategie (Bron: Movares/BRO).....	37
Afbeelding 23: Fase 3 van de juridisch planologische strategie (Bron: Movares/BRO).....	38
Afbeelding 24: Uitvoeringsstrategie voor het Omnipark in Erp.....	40

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Meierijstad is voornemens een multifunctioneel sportpark te ontwikkelen voor de gemeenschap van Erp. De bevordering van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Erp staan centraal in dit initiatief. De gemeente Meierijstad ziet in de bundeling van sport- en ontmoetingsfuncties een unieke kans om het aanbod van sport- en recreatieve voorzieningen van Erp toekomstbestendig te maken. De bestaande sportverenigingen – Korfbalvereniging De Korfrakkers, Voetbalvereniging RKVV Erp en Tennisvereniging Hertog Jan – hebben samen met de Stichting Beheer Gemeenschapshuizen Erp de handen ineengeslagen om te komen tot één multifunctionele sportaccommodatie aan de noordzijde van de Aa. Deze nieuwe accommodatie moet niet alleen ruimte bieden aan sport, maar ook aan sociaal-culturele activiteiten en ontmoetingen voor de hele gemeenschap middels een Multifunctionele Accommodatie (MFA). Door alle sportactiviteiten te concentreren op één locatie ontstaat er ruimte op de huidige sportterreinen. Deze ruimte kan worden benut om een aantrekkelijk uitloopgebied te creëren dat Erp verbindt met het beekdal van de Aa. Dit sluit aan bij de ambities van waterschap Aa en Maas om het beekdal te ontwikkelen tot een robuust en klimaatbestendig watersysteem. Zo draagt deze ontwikkeling niet alleen bij aan sport en ontmoeting, maar ook aan natuurontwikkeling en waterbeheer.

1.2 Co-creatie

Sinds 2015 zijn Korfbalvereniging De Korfrakkers, Voetbalvereniging RKVV Erp, Tennisvereniging Hertog Jan en de Stichting Beheer Gemeenschapshuizen Erp verenigd in de stuurgroep 'Omnipark de Brug'. Vanuit een gedeelde visie op de toekomst van Erp werken zij samen door middel van co-creatie met de gemeente Meierijstad en waterschap Aa en Maas aan de ontwikkeling van het Omnipark: een centrale plek waar sport, cultuur, natuur en gemeenschap samenkomen. De betrokken partijen hebben afgesproken dat de inrichting van het beekdal bij Erp moet bijdragen aan een toekomstbestendige leefomgeving. Door sportaccommodaties te bundelen en ruimte te creëren voor waterberging, ecologie, klimaatadaptatie en sociale ontmoeting, ontstaat een multifunctioneel gebied dat inspeelt op de behoeften van vandaag en morgen.

1.3 Doel van het ruimtelijk kader Omnipark Erp

Deze rapportage – het *Ruimtelijk kader Omnipark Erp* – heeft als doel richting geven aan de beoogde integrale gebiedsontwikkeling. Het document biedt een overzicht van het tot nu toe doorlopen proces, inclusief opgeleverde deelproducten. Tevens worden belangrijke mijlpalen in de planvorming en besluitvorming vastgelegd. Het kader vormt de basis voor de toekomstige visie op het gebied en de onderliggende ontwikkeldoelstellingen. Daarbij schetst het een kader voor de ruimtelijke en programmatische invulling, mede aan de hand van een functioneel programma. De strategie omvat tevens een juridische-planologische strategie, een voorbereidingsstrategie en een uitvoeringsstrategie. Zo vormt het ruimtelijk kader een samenhangend en richtinggevend document voor de vervolgstappen in de ontwikkeling van het Omnipark Erp.

1.4 Plangebied

Het plangebied van de ontwikkeling van het Omnipark is weergegeven in afbeelding 1.



Afbeelding 1: Het plangebied voor de ontwikkeling van het Omnipark in Erp.

1.5 Leeswijzer

Dit document biedt een overzicht van de doorlopen ontwikkeling van het Omnipark in Erp tot nu toe. In hoofdstuk 1 wordt de aanleiding geschetst, het co-creatieproces toegelicht en het plangebied beschreven. Hoofdstuk 2 gaat in op het doorlopen proces en de belangrijkste processtappen. In hoofdstuk 3 worden de opgeleverde deelproducten samengevat. Hoofdstuk 4 bevat de gezamenlijke visie op het Omnipark en de uitgangspunten voor het definitieve ontwerp. Hoofdstuk 5 beschrijft de ruimtelijke kaders voor de sportzone, parkzone en beekherstelzone van het Omnipark, inclusief functies, programma en visualisaties (sfeerbeelden). Tot slot biedt hoofdstuk 6 een strategie voor de verdere ontwikkeling en realisatie van het Omnipark.

2 PROCESBESCHRIJVING

2.1 Ontwikkeling Omnipark Erp

Voor de ontwikkeling van het Omnipark is een proces doorlopen waarin samenwerking, afstemming en inhoudelijke uitwerking een plek krijgen. Dit proces is schematisch weergegeven in afbeelding 2, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen de processtappen en de daarbij behorende producten. De processtappen worden toegelicht in hoofdstuk 2, terwijl de opgeleverde producten nader worden beschreven in hoofdstuk 3.

PROCES ONTWIKKELING OMNIPARK ERP



Afbeelding 2: Processchema voor de doorlopen ontwikkeling van het Omnipark

2.2 Processtappen

Onderstaand overzicht geeft een toelichting op de meest relevante en doorlopen processtappen zoals is aangeduid in het processchema.

2.2.1 Aanleiding opgave waterveiligheid

In 1995 kwamen de Maas, Dommel en Aa buiten hun oevers, waarbij 's-Hertogenbosch ternauwernood aan een grootschalige overstroming ontsnapte. Deze gebeurtenis vormde een belangrijke aanleiding voor de ontwikkeling van structurele hoogwaterbeschermingsmaatregelen. In reactie hierop hebben de rijksoverheid, provincies, waterschappen en gemeenten in de stroomgebieden van rivieren de opdracht gekregen om samen te werken aan hoogwaterbeschermingsplannen. Binnen het Maasstroomgebied gelden hiervoor onder andere de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR), die eisen stelt aan hoe het waterschap en haar partners de kans op overstromingen en de gevolgen daarvan moeten beperken. Daarnaast speelt de Kaderrichtlijn Water (KRW) een belangrijke rol: deze richtlijn verplicht het waterschap om, samen met onder meer provincies, Rijkswaterstaat en gemeenten, afspraken te maken over het verbeteren van de waterkwaliteit op het schaalniveau van het gehele Maasstroomgebied.

2.2.2 Oprichting stuurgroep 'Omnipark de Brug'

Sinds 2015 werken Korfbalvereniging De Korfrakkers, Voetbalvereniging RKVV Erp, Tennisvereniging Hertog Jan en de Stichting Beheer Gemeenschapshuizen Erp samen in de stuurgroep 'Omnipark de Brug'. In co-creatie met de gemeente Meierijstad en waterschap Aa en Maas geven zij vorm aan het Omnipark: een centrale plek waar sport, cultuur, natuur en gemeenschap samenkomen. De kracht van dit initiatief zit in het samen doen – met behoud van wat er al is, maar met oog voor nieuwe kansen. Door de krachten te bundelen profiteren alle betrokkenen van gedeelde voorzieningen en een sterkere sociale samenhang. Tegelijkertijd wordt de Aa letterlijk en figuurlijk zichtbaar gemaakt: de beek krijgt ruimte om te meanderen en wordt een herkenbaar en beleefbaar onderdeel van het landschap. Het Omnipark wordt bovendien een toegankelijke en veilige plek voor iedereen – jong en oud, sporters en niet-sporters – waar ontmoeting, beweging, ecologie en klimaatadaptatie hand in hand gaan.

2.2.3 Scenariostudie Omnipark Erp en oprichting Projectgroep Omnipark Erp

Sinds 2015 is er gewerkt aan scenario's voor het Omnipark in Erp. In oktober 2019 is er een voorkeursscenario vastgesteld dat ook door de gemeenteraad is bekrachtigd. Daarna is in 2020 het voorkeursscenario verder uitgewerkt en geoptimaliseerd naar een breed gedragen voorkeursvariant. Deze uitwerking is begeleid door de Projectgroep Omnipark Erp waarin alle (sport)verenigingen, waterschap Aa en Maas en de gemeente Meierijstad zijn verenigd. Het voorkeursscenario is daarom te beschouwen als een gezamenlijk product van alle betrokken partijen waarbij ook de burgers van Erp betrokken zijn geweest. Dit traject is begin 2020 gestart en heeft zich van een fysiek proces bij aanvang, ontwikkeld naar een intensief digital werkproces als gevolg van de toenmalige maatschappelijke omstandigheden (Covid-19 pandemie).

2.2.4 Raadsbesluit 'uitwerking Ontwikkelpad Omnipark Erp tot uitvoeringsplan'

Op 10 oktober 2019 heeft de gemeenteraad besloten om het Ontwikkelpad Omnipark Erp nader uit te werken tot een uitvoeringsplan inclusief voorkeursscenario.

2.2.5 Landschapsanalyse, cultuurhistorische analyse en verkeerskundige advisering

Voor het beekdal van de Aa en de directe omgeving is een uitgebreide landschapsanalyse uitgevoerd. Deze analyse vormt de basis voor de ruimtelijke inrichting van het gebied en is uitgewerkt in twee visiekaarten (zie afbeelding 3): één met de zonering – waarin duidelijk wordt aangegeven welke functies waar zijn gepositioneerd – en één met de landschapslijnen, waarin zichtlijnen en ruimtelijke verbindingen zijn vastgelegd die richtinggevend zijn voor het ontwerp. Daarbij zijn ook de gewenste uitgangspunten voor een robuust en biodivers beekdal in beeld gebracht, met aandacht voor ecologische samenhang, natuurlijke overgangen en landschappelijke kwaliteit. Onderdeel hiervan was de beoordeling van de ecologische potenties in relatie tot de wateropgave van Waterschap Aa en Maas, zoals waterafvoer en -berging.

Parallel aan deze analyse is een verkeerskundig advies opgesteld (en geactualiseerd in 2025), waarin de gewenste verkeersstromen voor bezoekers van het toekomstige Omnipark zijn onderzocht. Dit advies geeft inzicht in de bereikbaarheid van het gebied en het benodigde aantal parkeervoorzieningen, afgestemd op de verschillende functies binnen het park. De verkeer- en parkeernotitie is bijgevoegd aan deze rapportage als bijlage 1.

Daarnaast is een aanvullende analyse uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van het Aa-dal. Historische elementen zoals het molenbiotoop, oude steilranden, hagenstructuren en de oorspronkelijke loop van de Aa hebben als inspiratiebron gediend voor de inrichting van de park- en beekherstelzone. Deze landschappelijke uitgangspunten zijn besproken met de Projectgroep Omnipark Erp en hebben de basis gevormd voor het te ontwikkelen ontwerp waarmee landschap, ecologie, cultuurhistorie en recreatie op een samenhangende manier samenkomen.

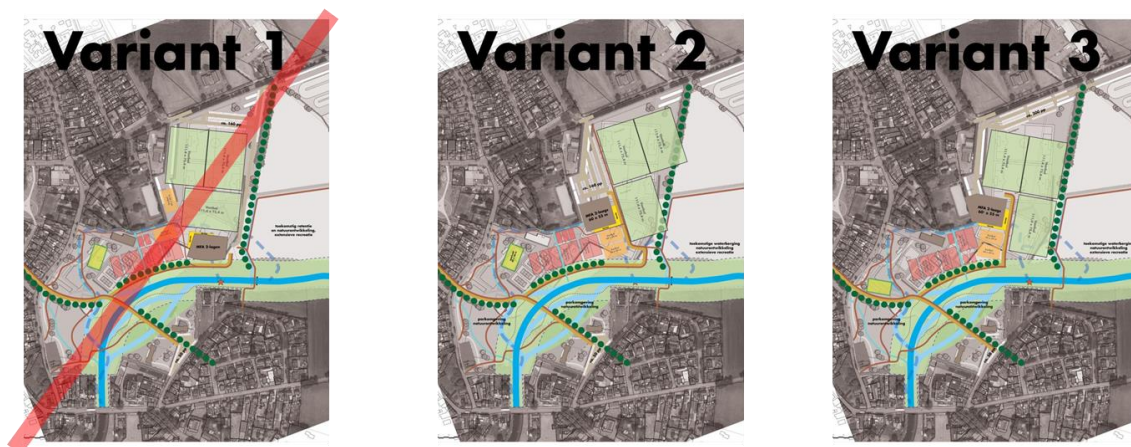


Afbeelding 3: De zonering en landschapslijnen voor het Omnipark.

2.2.6 Variantenstudie Omnipark

Op basis van eerdere analyses op het gebied van landschap, ecologie, verkeer, cultuurhistorie en ruimtelijke inpassing is een variantenstudie uitgevoerd voor de inrichting van het Omnipark Erp. Deze studie had als doel om tot een goed afgewogen voorkeursvariant te komen, waarbij de multifunctionele accommodatie (MFA), de sportvoorzieningen en het beekdal van de Aa op een samenhangende manier worden ingepast. De uitgangspunten en randvoorwaarden uit het voorkeurscenario van 2019 zijn hierbij gerespecteerd.

In eerste instantie zijn drie varianten ontwikkeld, elk met een andere positionering van de MFA ten opzichte van de sportvelden en het beekdal. Zie afbeelding 4 voor de drie varianten. Deze varianten zijn op 18 maart 2020 besproken met de Projectgroep Omnipark Erp. Tijdens deze werksessie zijn de ruimtelijke, landschappelijke, functionele, ecologische en verkeerskundige aspecten van de varianten zorgvuldig afgewogen. Variant 1, waarin de MFA centraal in het beekdal en dicht bij de Aa was gesitueerd, werd als minst geschikt beoordeeld vanwege de dominante ligging in het open landschap. De twee andere varianten, met een meer centrale ligging van de MFA ten opzichte van de sportvoorzieningen, zijn vervolgens verder doorontwikkeld.



Afbeelding 4: De drie varianten voor het Omnipark.

Bij deze doorontwikkeling is gestreefd naar een optimale positionering van de multifunctionele accommodatie in relatie tot de bestaande en toekomstige bebouwing, de sportvelden en het beekdal, zonder dat het gebouw als storend wordt ervaren in het landschap. Er is veel aandacht besteed aan de zichtlijnen vanuit de multifunctionele accommodatie, met name vanaf het terras op de eerste verdieping, richting de hoofdvelden van de sportverenigingen. Deze wens – om vanaf de eerste verdieping zicht te hebben op alle hoofdvelden – is als aandachtspunt meegegeven aan de architect voor het definitieve ontwerp. Ook aanvullende wensen van de verenigingen, zoals oefenveldjes, opslagruimte en tribunelocaties, zijn meegenomen in de verdere uitwerking.

De twee doorontwikkelde varianten zijn op 24 april 2020 opnieuw besproken met de projectgroep. Tijdens het overleg op 12 mei 2020 is unaniem gekozen voor voorkeursvariant 2.2 als meest geschikte inrichting voor het Omnipark en het beekdal van de Aa. Deze variant combineert een compacte multifunctionele accommodatie – mede mogelijk gemaakt door functies op de eerste verdieping te plaatsen – met een strategische ligging in het gebied.

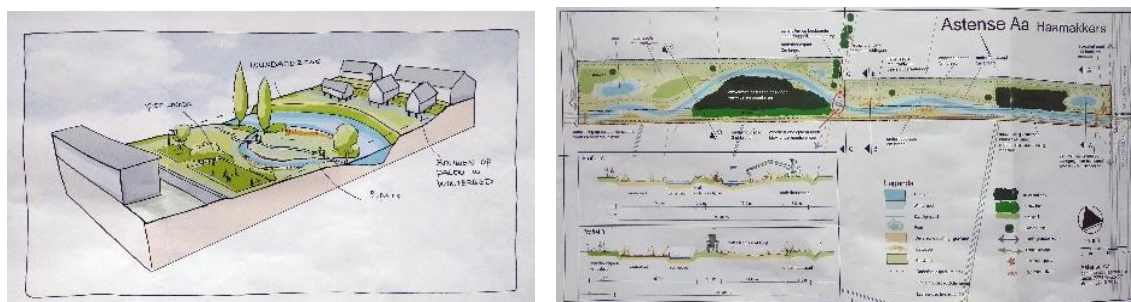
Het verplaatsen van het Parkcafé naar de eerste verdieping biedt bovendien extra zicht op het omliggende landschap en de sportvelden. Hoewel aanvankelijk de voorkeur uitging naar het meeverhuizen van handboogvereniging Doele Concordia Welvaren naar de multifunctionele accommodatie, zijn ook alternatieve scenario's onderzocht. Daarbij is gekeken naar behoud op de huidige locatie of een mogelijke verhuizing naar het nabijgelegen BMX-terrein. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de handboogvereniging niet mee te verhuizen naar de multifunctionele accommodatie.

De drie oorspronkelijke varianten (opgenomen in bijlage 2) onderscheiden zich vooral in de positionering van de multifunctionele accommodatie en de daaruit voortvloeiende inrichting van het beekdal. Door deze varianten systematisch te vergelijken en te toetsen aan de gestelde ambities en randvoorwaarden, is voorkeursvariant 2.2 tot stand gekomen als het best passende en breed gedragen ontwerp voor de toekomstige inrichting van het Omnipark Erp.

2.2.7 Overleg met Waterschap Aa en Maas

Parallel aan de variantenstudie is intensief overleg gevoerd met Waterschap Aa en Maas over de robuuste inrichting van het beekdal van de Aa. Tijdens deze gesprekken zijn waardevolle inzichten, kennis en inspirerende referentiebeelden gedeeld, die hebben bijgedragen aan het verder vormgeven van de landschappelijke inrichting (zie afbeelding 5). In nauwe samenwerking met de Projectgroep Omnipark Erp is op basis van deze input een eerste landschappelijke schets opgesteld.

Tijdens een werksessie op 12 mei 2020 zijn deze schets en voorkeursvariant 2.2 – waarin de sportvoorzieningen en de multifunctionele accommodatie zijn uitgewerkt – samengebracht tot één geïntegreerd ontwerpbeeld. Hiermee is een belangrijke stap gezet in het verbinden van de ruimtelijke kwaliteit van het beekdal met de functionele invulling van het Omnipark.



Afbeelding 5: Referentiebeelden Waterschap Aa en Maas.

2.2.8 Informatiemiddag en -avond inwoners Erp

De Projectgroep Omnipark Erp heeft het werkproces en de bijbehorende resultaten gepresenteerd aan de inwoners van Erp. Deze bijeenkomsten vonden op 17 juni 2020 fysiek plaats, met inachtneming van de geldende coronamaatregelen. Voor wie niet aanwezig kon zijn, was het ook mogelijk om de presentatie online te volgen en vragen te stellen. Tijdens deze (online) sessies werd een samenvatting gegeven van de uitgangspunten, doelen, werkstappen en (eind)resultaten van het proces. Daarnaast zijn van de voorkeursvariant 2.2 (d.d. 13 mei 2020) enkele 3D-visualisaties gepresenteerd, en is de sfeer en uitstraling van de multifunctionele accommodatie (MFA) toegelicht aan de hand van een moodboard.

2.2.9 Uitwerking Ontwikkelpad Omnipark Erp tot uitvoeringsplan

Op basis van de landschapsanalyse, variantenstudie, het ambitiedocument en de duurzaamheidsnotitie is door Kragten een voorkeursscenario opgesteld voor de ontwikkeling van het Omnipark. Dit scenario vormt de basis voor de verdere uitwerking van het Ontwikkelpad Omnipark Erp. In deze fase zijn ook afspraken gemaakt met Waterschap Aa en Maas, met specifieke aandacht voor de inrichting van de robuuste beekzone en de integratie van waterveiligheid en ecologische waarden binnen het totale plan.

2.2.10 Oprichting Stichting Omnipark De Brug

Op 30 november 2020 is de Stichting Omnipark De Brug opgericht. De Stichting heeft ten doel het bevorderen van de totstandkoming van 'Omnipark de Brug', het beheren en exploiteren van de accommodaties, inventaris en materialen en het stimuleren van activiteiten in en rondom "Omnipark de Brug" volgens de oprichtingsakte.

2.2.11 Raadsbesluit denkrichting Uitvoeringsplan Omnipark Erp

Op 28 januari 2021 heeft de gemeenteraad de denkrichting van het Uitvoeringsplan Omnipark Erp vastgesteld.

2.2.12 Uitwerking raadsbesluit denkrichting Uitvoeringsplan Omnipark Erp

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 28 januari 2021 is gestart met de nadere uitwerking van het uitvoeringsplan voor het Omnipark. In de periode van 2021 tot heden (2025) is gewerkt aan de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan, als opvolger van het voormalige bestemmingsplan 'Kom van Erp'. In 2024 zijn voorbereidingskredieten beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van de sportzone, parkzone en de multifunctionele accommodatie. Sinds datzelfde jaar is ook Waterschap Aa en Maas intensiever betrokken geraakt bij het ontwikkelproces, met een centrale rol in de inrichting van het robuuste beekdal van de Aa. Door middel van structureel overleg is nauw samengewerkt aan thema's als grondaankoop, watersysteemherstel en de aanwezigheid van leidingen. Deze samenwerking leidde onder meer tot een aanpassing in de positionering van de sportvelden. De integrale benadering waarin waterbeheer, ecologie en ruimtelijke ontwikkeling samenkomen, draagt bij aan een toekomstbestendige inrichting van het gebied. Parallel hieraan is gestart met de grondverwerving, en in 2025 worden de plannen voor de sportzone, parkzone en de multifunctionele accommodatie formeel vastgesteld.

2.2.13 Start omgevingsdialoog parkdeel Omnipark

Op 11 december 2024 vond in Gemeenschapshuis Ter Aa in Erp de aftrap plaats van de omgevingsdialoog over Omnipark De Brug. Tijdens deze bijeenkomst werden de schetsontwerpen voor het parkdeel gepresenteerd aan inwoners en belangstellenden. In een interactieve setting gingen gemeentelijke adviseurs in gesprek met de aanwezigen, die hun ideeën, zorgen en vragen konden delen. Deze waardevolle input vormt een belangrijke basis voor de verdere uitwerking van het ontwerp. Afbeelding 6 geeft een sfeerimpressie van de omgevingsdialoog op 11 december 2024.

De omgevingsdialog kreeg in de maanden daarna een vervolg met meerdere participatierondes gericht op het parkdeel van het Omnipark. Op 25 januari vond de eerste verdiepende sessie plaats, gevolgd door vervolgbijeenkomsten in maart, eind juni en begin juli. Deze resultaten zijn verwerkt in een tekening en vergelijkbare verdiepingssessies vinden plaats met verschillende beleidsdisciplines binnen de gemeente.



Afbeelding 6: Sfeerimpressie van de omgevingsdialog op 11 december 2024.

2.2.14 Eerste bijeenkomst meedenkgroep Omnipark

Tijdens de eerste bijeenkomst van de meedenkgroep voor het Omnipark — bestaande uit aanwonenden, omwonenden en vertegenwoordigers van belangengroepen zoals ouderen, scholen en toekomstige gebruikers — zijn de uitgangspunten en kaders voor het ontwerp toegelicht, evenals het voortraject tot dan toe. In aparte sessies is ingezoomd op de parkzone en de beekherstelzone, waarbij deelnemers hun wensen en ideeën voor het eindbeeld konden delen. De opgehaalde input is vertaald in moodboards, die als inspiratie dienen voor het voorlopige ontwerp en zijn afgestemd op de kaders van het waterschap.

2.2.15 Zoekgebied woningbouwontwikkeling Omnipark

Binnen Erp en de bredere gemeente Meierijstad is er een duidelijke woningbouwbehoefte, met name aan woningen voor specifieke doelgroepen zoals jongeren en ouderen. De Woonzorgvisie van de gemeente Meierijstad (2024) benadrukt dat er vooral een toename voor kleine huishoudens is te verwachten. Om in deze behoefte te voorzien, is binnen het Omnipark ruimte gereserveerd voor een woningbouwfunctie. Voor deze locatie zijn meerdere locaties in beeld aan de buitenranden van de parkzone. Door te kiezen voor wonen in de randen van de parkzone ontstaat een unieke woonkwaliteit, waarbij natuur, rust en voorzieningen samenkomen.

De exacte aard en omvang van deze bebouwing dient op een later moment nader onderzocht en uitgewerkt te worden. Deze ruimtereservering voor woningbouw is meegenomen in de visie van dit ruimtelijk kader middels een zoekgebied voor woningbouwontwikkeling in het vlekkenplan voor het Omnipark (zie hoofdstuk 5).

3 PRODUCTBESCHRIJVING

3.1 Productstappen

Gedurende het proces voor de totstandkoming van het huidige voorlopige ontwerp (VO) zijn meerdere deelproducten gerealiseerd, de zogenaamde productstappen uit het processchema in afbeelding 2. Relevant om te vermelden zijn:

1. Voorkeursscenario Omnipark Erp
2. Ontwikkelpad Omnipark Erp
3. Ambitiedocument Omnipark Erp
4. Voorkeursvariant 2.2
5. Duurzaamheidsnotitie Omnipark Erp gemeente Meierijstad
6. Lagenbenadering Omnipark Erp

3.1.1 Voorkeursscenario Omnipark Erp

In het kader van de ontwikkeling van het Omnipark is een scenariostudie uitgevoerd om verschillende ruimtelijke en functionele invullingen van het gebied te verkennen. Deze studie had als doel om tot een goed afgewogen en breed gedragen inrichting te komen, waarin sport, natuur, water, recreatie en landschap op een samenhangende manier samenkomen. Op basis van deze verkenning is een voorkeursscenario opgesteld, zoals weergegeven in afbeelding 7. In dit voorkeursscenario is gewerkt aan een robuuste beekdalzone voor de Aa, waarin ruimte is voor waterberging, ecologische versterking en beleving van het landschap. Het zuidwestelijke deel van het park is ingericht voor natuurontwikkeling, waarmee een groene overgang ontstaat naar het omliggende dorp. De bestaande sportvelden worden geclusterd, verplaatst en aangevuld met passende parkeervoorzieningen. Aan de rand van het gebied sluit het ontwerp aan op het agrarisch achterland, waar enkele groenstructuren zorgen voor een natuurlijke inpassing en landschappelijke samenhang. Dit scenario vormde de basis voor de verdere uitwerking van het ontwerp tijdens de variantenstudie.



Afbeelding 7: Voorkeursscenario Omnipark Erp.

3.1.2 Ontwikkelpad Omnipark Erp

Een groot aantal stakeholders heeft in het recente verleden meegewerkt aan het verwoorden van ambities, eisen, wensen, uitgangspunten en randvoorwaarden voor de inrichting van het Omnipark en het beekdal van de Aa. Hieruit zijn de functies die daarin een plek moeten krijgen en de relaties tussen de verschillende functies en gebiedsdelen naar voren gekomen. Het document '*Ontwikkelpad Omnipark Erp*' is als het ware de laatste neerslag van het proces dat tot 2020 is doorlopen, en waaraan een groot aantal stakeholders heeft deelgenomen. Naast het gevisualiseerde voorkeursscenario, staat in het document '*Ontwikkelpad Omnipark Erp*' een groot aantal aspecten benoemd die in de vertaalslag van voorkeursscenario naar voorontwerp en definitief ontwerp moeten worden meegenomen, c.q. moeten worden geoptimaliseerd. Het voorkeursscenario is te beschouwen als een gezamenlijk vertrekpunt met draagvlak bij alle stakeholders. Dit betekent echter niet dat het voorkeursscenario in beton was gegoten: het voorkeursscenario is daarna nog diverse keren gewijzigd en geoptimaliseerd. Zo werd de locatie van de sportvelden heroverwogen, is het ruimtebeslag van de multifunctionele accommodatie geoptimaliseerd en werd rekening gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur. Daarnaast zijn klimaatadaptieve maatregelen en duurzaamheidsdoelstellingen meegenomen, met het oog op het herstel van het beekdal van de Aa. Ook de resultaten van lopende onderzoeken, zoals flora- en fauna-inventarisaties, zijn verwerkt in de verdere planvorming. Deze flexibele benadering maakte het mogelijk om het ontwerp voortdurend te verbeteren en af te stemmen op zowel ruimtelijke, ecologische en maatschappelijke opgaven.

3.1.3 Ambitiedocument Omnipark Erp

Om te achterhalen waarom in 2019 voor het Voorkeursscenario Omnipark Erp is gekozen, en hoe er is bepaald op welke wijze dit scenario nader moest worden uitgewerkt, is in eerste instantie het '*Ambitiedocument Omnipark Erp*' geformuleerd. Hiervoor is gebruik gemaakt van het document *Ontwikkelpad Omnipark Erp*.

In het ambitiedocument staan een groot aantal ambities, eisen, wensen, uitgangspunten en randvoorwaarden voor het behouden en versterken van de leefbaarheid van de openbare ruimte in en rondom Erp. In het ambitiedocument zijn al deze onderwerpen bijeen gebracht en is een beknopt overzicht geformuleerd van de beleidsmatige kaders, ontwikkelingen, ambities, uitgangspunten en aanbevelingen die van belang zijn bij de uitwerking en optimalisering van het voorkeursscenario. Het ambitiedocument fungeert als richtinggevend startdocument maar dient tevens als rode draad in het ontwerpproces en het participatietraject waarop altijd kan worden teruggevallen als dat noodzakelijk mocht blijken. In overleg met de Projectgroep Omnipark Erp is het ambitiedocument vastgesteld op 25 maart 2020. Het *Ambitiedocument Omnipark Erp* is in bijlage 3 van deze rapportage terug te vinden.

3.1.4 Voorkeursvariant 2.2

Na afronding van de variantenstudie is voorkeursvariant 2.2 geselecteerd als basis voor de verdere uitwerking van het Omnipark Erp. Deze variant is weergegeven in afbeelding 8 en kenmerkt zich door een samenhangende inrichting van drie hoofdonderdelen: de sportzone (inclusief de multifunctionele accommodatie), de parkzone en de robuuste beekherstelzone van de Aa.

De sportzone sluit aan op de bestaande sportvelden, die zijn ingericht volgens de wensen van de sportverenigingen en voldoen aan de geldende sporttechnische eisen. De multifunctionele accommodatie is daarnaast centraal in het gebied gepositioneerd en georiënteerd op de beekherstelzone, waardoor het gebouw een sterke relatie aangaat met het omliggende landschap. Het ontwerp is aantrekkelijk en efficiënt vormgegeven en goed bereikbaar voor bezoekers te voet, met de fiets en met de auto. Vanuit het centrum van Erp en Erp-Zuid leiden doorgaande fiets- en wandelroutes naar de multifunctionele accommodatie en het hart van het park. Voor automobilisten is een entree voorzien aan de Heesakker, met parkeergelegenheid voor zowel de multifunctionele accommodatie als het nabijgelegen BMX-terrein. Ook aan de Watermolenweg zijn parkeerplaatsen opgenomen. Bij evenementen is het mogelijk om parkeerplaatsen onderling te delen.

De parkzone vormt de verbindende schakel tussen de multifunctionele accommodatie, de sportvoorzieningen en het beekdal. Hier zijn diverse hoofdroutes en paden aangelegd. De hoofdroutes zijn verhard en geschikt voor zowel fietsers als voetgangers. Daarnaast zijn er informele paden bedoeld voor wandelen, recreatie en natuurbeleving. Vanuit de multifunctionele accommodatie starten verschillende beweeg- en trainingsroutes die door het park slingeren.

Het robuuste beekdal van de Aa wordt ingericht als een toekomstbestendig watersysteem. Hierbij is ruimte voor een hoofdgeul en een hoogwatergeul, met mogelijkheden voor waterberging bij piekafvoeren en voor natuurontwikkeling. Deze beekherstelzone wordt volledig geïntegreerd in het parkdeel van het Omnipark, waardoor een samenhangend landschappelijk geheel ontstaat. Nabij het water is een centrale ontmoetingsplek ingericht, waar natuur, recreatie en gemeenschap samenkomen.



Afbeelding 8: Voorkeursvariant 2.2

3.1.5 Duurzaamheidsnotitie Omnipark Erp

Voor het beekdal van de Aa bij Erp is per zone in kaart gebracht hoe de duurzaamheidsambitie kan worden uitgewerkt en waarop de uiteindelijke inrichting en het gebruik kunnen worden afgestemd. Deze ambitie wordt niet als eenmalig uitgangspunt gezien, maar als een leidraad die in alle fasen van het project – van visievorming tot ontwikkeling, aanleg, beheer en levensduur – actief wordt onderzocht en toegepast.

De duurzaamheidsdoelen zijn geformuleerd rond zes centrale thema's:

- Energie
- Grondstoffen
- Klimaatadaptatie
- Biodiversiteit
- Mobiliteit
- Milieukwaliteit

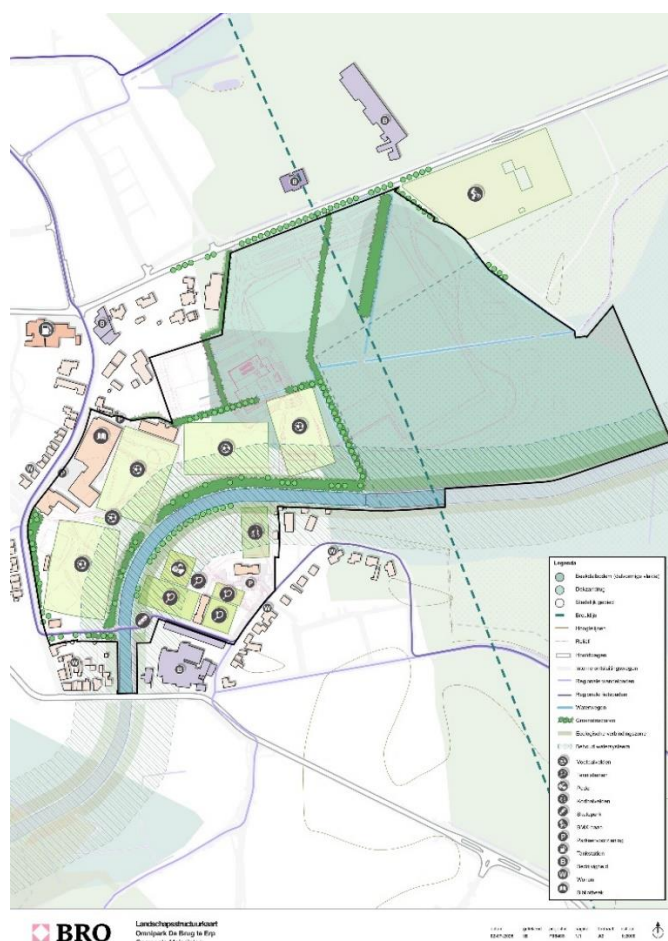
De uitwerking hiervan is vastgelegd in de *'Duurzaamheidsnotitie Omnipark Erp'*, die zich richt op vier ruimtelijke onderdelen:

- De beekherstelzone van de Aa (de beekherstelzone)
- De sportzone
- De park- en natuurzone aan weerszijden van de Aa
- De multifunctionele accommodatie (MFA) en de relatie met de woonomgeving van Erp

Per onderdeel zijn de duurzaamheidsdoelen benoemd, inclusief mogelijke maatregelen om deze te realiseren. Hierbij wordt uitgegaan van de allernieuwste verduurzamingsmogelijkheden met inachtneming van alternatieve methoden voor energieopwekking in verband met mogelijke netcongestie. De uiteindelijke keuzes hierin worden gemaakt door de gemeente Meierijstad en waterschap Aa en Maas. Daarbij spelen factoren als beschikbare procestijd, budget en beleidskaders een belangrijke rol – waaronder de *Duurzaamheidsvisie Meierijstad* (Veghel, 2018), het *Voortgangsrapport Uitvoeringsprogramma 2019* en het *Nederlandse Bouwbesluit*. Deze vormen samen de basis voor het op te stellen *Programma van Duurzaamheid*. De *Duurzaamheidsnotitie Omnipark Erp* is op 13 juli 2020 vastgesteld in overleg met de Projectgroep Omnipark Erp en is opgenomen als bijlage 4 in deze rapportage.

3.1.6 Lagenbenadering Omnipark Erp

Aangezien een aanzienlijk deel van de gronden binnen het plangebied niet beschikt over een bestemming die sport- en maatschappelijke voorzieningen toestaat, en de bouw mogelijkheden in het vigerende plan niet overeenkomen met de beoogde bouwvelden voor het Omnipark, is aanpassing van het planologisch regime noodzakelijk. In plaats van het voormalige bestemmingsplan voor de kom van Erp wordt ingezet op een wijziging van het omgevingsplan. Onderdeel van deze herziening is de toepassing van de lagenbenadering, zoals voorgeschreven in artikel 5.9 van de provinciale omgevingsverordening Noord-Brabant. Daartoe is adviesbureau BRO gevraagd om deze benadering toe te passen op het plangebied, met als uitgangspunt de voorgenomen ontwikkeling. In deze rapportage is inzichtelijk gemaakt welke effecten de ontwikkeling heeft op de ondergrond, de netwerkenlaag en de occupatielaag. Tevens is de onderlinge samenhang tussen deze lagen en de factor tijd geanalyseerd, waarmee een integrale ruimtelijke afweging wordt geborgd in lijn met provinciaal beleid. Concluderend kan worden gesteld dat het planvoornemen zorgvuldig is afgestemd op de ruimtelijke en ecologische kenmerken van het gebied. De effecten op de afzonderlijke lagen blijven beperkt en zijn beheersbaar, mits er specifieke aandacht blijft voor de hydrologische ingrepen, de landschappelijke inpassing binnen het beekdallandschap van de Aa, de aansluiting op bestaande infrastructuur en recreatieve netwerken, en het respecteren van ecologische zones zoals de groenblauwe mantel. De belangrijkste elementen uit het onderzoek zijn samengevoegd tot een samenhangend geheel in de vorm van een landschapsstructuurkaart (zie afbeelding 9). Dit onderzoek is bijgevoegd aan deze rapportage als bijlage 6.



Afbeelding 9: Landschapsstructuurkaart van het Omnipark (Bron: Movares/BRO).

4 VISIE

Dit hoofdstuk beschrijft de doelstellingen, de visie en de uitgangspunten voor het definitieve ontwerp van het Omnipark in Erp.

4.1 Doelstellingen voor het Omnipark

De ontwikkeling van het multifunctionele Omnipark draagt bij aan meerdere maatschappelijke, landschappelijke, ecologische en recreatieve doelstellingen. Deze doelstellingen zijn gebaseerd op de beschreven ambities uit het ambitiedocument. De doelstellingen zijn respectievelijk:

- **Het Omnipark biedt ruimte voor een robuuste en beleefbare beekherstelzone van de Aa**
Het beekdal van de Aa wordt ingericht als een robuust, biodivers en klimaatadaptief watersysteem. Maar het is méér dan alleen een ecologisch onderdeel van het waterbeheer: het wordt de plek in Erp waar de natuur en de Aa op een unieke manier beleefbaar zijn binnen de dorpsgrenzen. Door ruimte te bieden aan waterberging, natuurontwikkeling en ecologische verbindingen draagt het gebied bij aan een gezonde leefomgeving. Tegelijkertijd ontstaat er een landschappelijke zone voor natuurbeleving, natuureducatie, rust en recreatie. Met struipaden, stilteplekken en educatieve elementen wordt het beekdal een plek waar inwoners en bezoekers de dynamiek van het landschap kunnen beleven.
- **Het Omnipark verbindt park, sport en natuur**
De inrichting van het Omnipark is gebaseerd op een samenhangend landschappelijke structuur waarin een sportzone, een parkzone en een beekherstelzone logisch in elkaar overvloeien. Historische en cultuurhistorische elementen worden geïntegreerd, en zichtlijnen en natuurlijke structuren zorgen voor een open en beleefbaar landschap dat aansluit bij het karakter van Erp.
- **Het Omnipark waarborgt een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving voor het dorp Erp**
Het Omnipark vormt de basis voor een duurzame en leefbare parkinrichting in het dorp Erp. Door zorgvuldig ruimtegebruik, gedeelde voorzieningen, landschappelijk ingerichte woningbouw en door aandacht te hebben voor (actieve) mobiliteit en duurzaamheid ontstaat een gebied dat aansluit bij de woonwensen van verschillende doelgroepen en bijdraagt aan een gezonde leefomgeving voor de huidige en toekomstige bewoners van Erp.
- **Het Omnipark stimuleert op een laagdrempelige manier sport, spel en gezond bewegen**
Het park nodigt uit tot actief gebruik door jong en oud, met een divers sportaanbod en ruimte voor zowel georganiseerd als ongeorganiseerd bewegen. Denk aan wandelen, hardlopen, fietsen en outdoor fitness. Het Omnipark fungeert als beweegpark en voorziet van beweegroutes en biedt laagdrempelige mogelijkheden voor sport en ontspanning in de buitenlucht.
- **Het Omnipark fungeert als centrale ontmoetingsplek in het dorp voor alle leeftijden**
Het Omnipark wordt ontwikkeld als een toekomstgerichte ontmoetingsplek voor alle inwoners van Erp. Met de realisatie van een multifunctionele accommodatie en voorzieningen op het gebied van cultuur, onderwijs, zorg en recreatie, biedt het park ruimte voor verbinding, samenwerking en gemeenschapsvorming. Hiermee levert het Omnipark een blijvende maatschappelijke bijdrage aan de leefomgeving van Erp en daarbuiten.

4.2 Visie: een multifunctioneel park om te bewegen, te ontmoeten en om in te wonen

Het Omnipark Erp wordt ontwikkeld vanuit de ambitie om bij te dragen aan een gezonde, duurzame en toekomstbestendige dorpsgemeenschap. Deze visie komt tot uiting in een park dat ruimte biedt aan sport, natuur, water, ontmoeting, zorg en wonen – een plek waar gezondheid, klimaatadaptatie, beweging en verbondenheid centraal staan. De inrichting van het park is opgebouwd uit drie samenhangende zones: de sportzone, de beekherstelzone en de parkzone.

De **sportzone** wordt het hart van het georganiseerde sportaanbod in Erp. Hier komt ruimte voor de huidige sportverenigingen, met diverse soorten sportvelden die voldoen aan de sporttechnische eisen, en een centraal gelegen multifunctionele accommodatie. Deze multifunctionele accommodatie biedt onderdak aan sportactiviteiten, maar ook aan culturele en maatschappelijke functies. De ligging van de multifunctionele accommodatie is zorgvuldig gekozen, met zicht op de hoofdvelden en een goede bereikbaarheid voor alle gebruikers.

De **beekherstelzone** wordt ingericht als een robuust beekdal voor de Aa, met ruimte voor klimaatadaptatie, waterberging en natuurontwikkeling. Deze zone draagt bij aan de ecologische kwaliteit van het gebied (ecologische verbindingszone) en gaat een natuurlijke buffer vormen in tijden van extreme neerslag. Historische landschapselementen, zoals oude steilranden en de oorspronkelijke loop van de Aa, worden geïntegreerd in het ontwerp en versterken de beleving van het landschap.

De **parkzone** wordt gericht op recreatie, ontmoeting, bewegen en wonen in het groen. Hier komen informele wandel- en fietspaden, speelplekken, rustpunten en beweegroutes samen in een uitnodigende omgeving. Belangrijk hierbij is de speciale aandacht voor inclusiviteit voor het ook toegankelijk maken van de wandel- en fietspaden voor mensen met een beperking. Binnen deze zone komt ook ruimte voor kleinschalige woningbouw. Hiervoor is een zoekgebied voor woningbouwontwikkeling aangewezen. Woningbouw kan hier plaatsvinden mits zorgvuldig ingepast in het landschap en met speciale aandacht voor de ecologische/beschermingszone van de Aa en de groenblauwe mantel. Een bijzonder onderdeel van deze zone is de samenwerking met een lokale fysiotherapeut, die de wens heeft om een praktijk te openen in dit gedeelte van het park. De buitenruimte rondom deze locatie wordt specifiek ingericht voor functionele therapie en hersteltraining in de buitenlucht.

Binnen het gehele park is een beweegprogramma ontwikkeld dat aansluit bij het gedachtegoed van een beweegpark. Een centrale rol in de visie is weggelegd voor een beweegroute, die bestaat uit verschillende zones met elk een eigen sfeer en type beweging. Deze opzet is voortgekomen uit wensen van de meedenkgroep en sluit aan bij de behoefte aan variatie, beleving en toegankelijkheid binnen het park. De grondvormen lopen/gaan en balanceren/vallen vormen de basis, aangevuld met andere beweegvaardigheden die voor alle leeftijden toegankelijk zijn. Deze aanpak stimuleert laagdrempelig en veelzijdig bewegen in een natuurlijke omgeving.

Het Omnipark Erp is daarmee veel meer dan een sportpark: het is een levendige, groene en multifunctionele ontmoetingsplek waar sport, zorg, natuur, cultuur, water, landschap en wonen op een integrale manier samenkomen.

4.3 Uitgangspunten voor het definitieve ontwerp

Door de gemeenteraad van Meierijstad is besloten om de voorkeursvariant verder uit te werken naar een definitief ontwerp, inclusief kostenraming. Het realiseren van doelstellingen met betrekking tot klimaat, water en ecologie, is hierbij voor de betrokken overheden van groot belang. Daarnaast moeten, in lijn met de voorkeursvariant en in overleg met de betrokken partijen, de volgende zaken in het definitieve ontwerp worden vastgelegd:

- De situering van de sportvelden.
- De situering van de multifunctionele accommodatie.
- De inrichting van het parkdeel met ruimte voor ontmoeting, ontspanning en recreatie.
- Een veilige verkeersafwikkeling met voldoende parkeervoorzieningen.
- De relatie met (het centrum van) Erp en met name met de seniorenwoningen van Simeonshof.
- De ontwikkeling van de beekherstelzone als beekherstel volgens de ambities van het Waterschap Aa en Maas.
- De herinrichting van de Aa als ecologische verbindingszone.

5 RUIMTELIJK KADER

Dit hoofdstuk beschrijft het ruimtelijk kader voor het Omnipark in Erp. De functie, het beoogde programma en eventuele visualisaties worden beschreven en/of gepresenteerd voor een sportzone, beekherstelzone en de parkzone van het Omnipark in dit hoofdstuk. Tot slot is een globaal investeringsoverzicht uitgewerkt en toegelicht voor de voorkeursvariant 2.2 die als startpunt dient voor de actualisatie van het investeringsoverzicht voor het voorlopig ontwerp. Afbeelding 10 presenteert een vlekkenplan voor het Omnipark die een schematische weergave van de beoogde ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied weergeeft.

Het Omnipark bestaat uit drie deelgebieden en enkele sub gebieden:

1. Sportzone

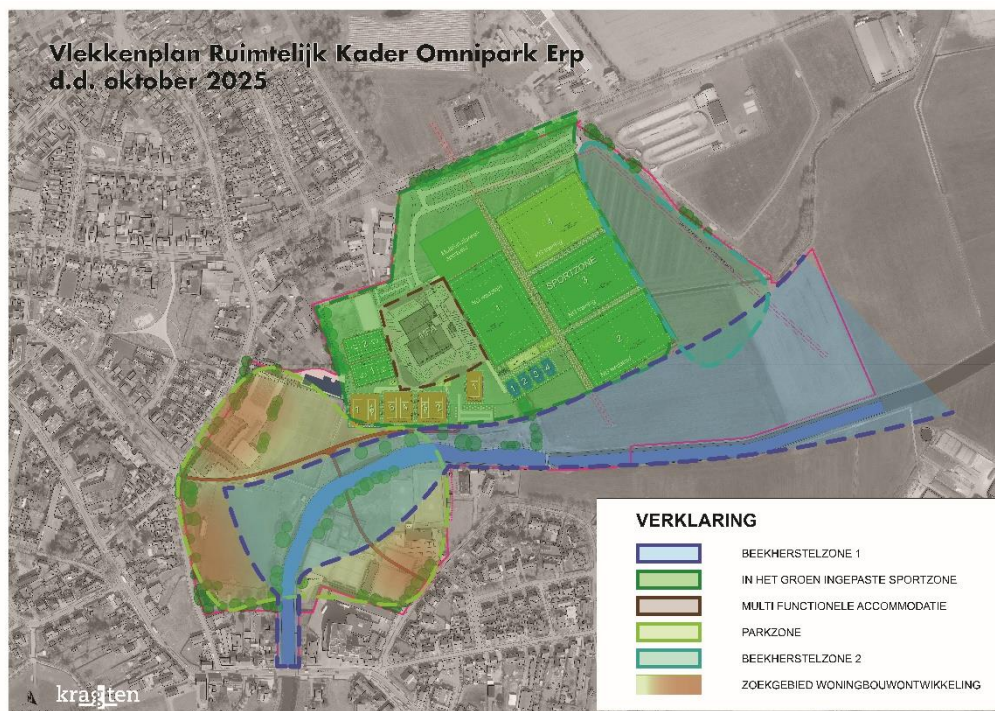
- o Sportvelden, de multifunctionele accommodatie (MFA) en velden gerelateerd aan activiteiten vanuit de sportverenigingen.

2. Beekherstelzone

- o *Beekherstelzone 1*: De Aa met natuurvriendelijke oevers aan beide kanten en met ruimte voor beekbeleving in een landschappelijke omgeving.
- o *Beekherstelzone 2*: Waterzuiveringszone (met helofytenfilter) en natuurontwikkelingszone (robuuste groenzone).

3. Parkzone

- o De zone voor een landschappelijk park met ruimte voor recreatie, zorg, beweging en zoekgebieden voor woningbouwontwikkeling. Dit betreft de gebieden in de randen van de huidige sportvelden langs Den Uil en de Watermolenweg.



Afbeelding 10: Vlekkenplan voor het ruimtelijk kader voor het Omnipark in Erp.

5.1 Sportzone

Functie

De sportzone van het Omnipark is het centrale gebied voor de sportverenigingen in Erp. Hier komen diverse sportvelden, voorzieningen en een multifunctionele accommodatie samen voor sportieve en maatschappelijke activiteiten. De zone is goed bereikbaar en ingericht voor intensief gebruik. Het bevordert beweging, ontmoeting en samenwerking binnen de gemeenschap.

Programma sportzone

Voor de sportzone is het volgende ruimtelijk-functionele programma van toepassing:

- Vier voetbalvelden, waarvan 3 natuurgrasvelden (twee wedstrijd- en één trainingsveld) en één kunstgrasveld (wedstrijd- en trainingsveld).
- Eén multifunctioneel sportveld.
- Eén pannaveld.
- Vier padelbanen en een ruimtereservering voor een vijfde padelbaan.
- Drie ruimtereserveringen voor speeltoestellen.
- Zeven tennisbanen.
- Twee kunstgras korfbalvelden, waarvan één uitgevoerd als collectorveld en één natuurgrasveld.
- Parkeervoorziening met circa 199 parkeerplaatsen (inclusief vijf mindervalideparkeerplaatsen), tevens bedoeld als parkeerplaats bussen.
- Zoveel mogelijk van de bestaande groenstructuur wordt ingepast en dat als in de nabije toekomst mogelijkheden komen om het sportpark ruimer op te zetten de bestaande groenstructuur zoveel als mogelijk wordt meegenomen.
- Parkeergelegenheid voor de fiets (243 fietsparkeerplekken verdeeld over twee fietsenstallingen) en voor de auto (199 parkeerplaatsen).
- Het bestaande clubhuis van de handboogvereniging met uitbreiding van de parkeergelegenheid vormt geen formeel onderdeel van de sportzone, maar is hier wel direct aan grenzend.

Programma multifunctionele accommodatie

Voor de multifunctionele accommodatie is het volgende ruimtelijk-functionele programma van toepassing met indicatieve oppervlaktebepalingen (die nog nader geconcretiseerd kunnen worden):

- Binnensport: 1903 m² BVO (sporthal met materialenberging, kleedlokalen, doucheruimten en tribune).
- Buitensport: 611 m² (kleedlokalen, wasruimten, materiaalbergingen, scheidsrechtersruimten, lockers en tribune).
- Facilitair: 125 m² (kantoor, techniek, WKO).
- Gedeeld: 1133 m² (entreehal, bergingen, toiletten, MIVA toiletten, gangen, EHBO).
- Gemeenschapsvoorzieningen: 1128 m² (vergaderuimten, bibliotheekzaal, muziekzalen met bergingen, eventzaal met podium, bergingen en grimeruimte).
- Horeca: 493 m² (kleine bar/uitgifte, koelcel, keuken, voorraad) met buitenterras.

De multifunctionele accommodatie ligt centraal in de sportzone en is alzijdig georiënteerd. Het gebouw richt zich op de omliggende velden en vanuit de ontmoetingsruimte en terrassen op de eerste verdieping zijn de omliggende velden zichtbaar. Grote luifels zorgen voor beschutte buitenruimtes op deze verdieping. Op de begane grond zijn de kleedaccommodaties gelegen. Het maaiveld wordt verbonden met de terrassen op verdieping doormiddel van groene taluds en een tribune aan de zijde van de voetbalvelden.

Visualisaties



Afbeelding 11: Impressie van de voorgevel en de entree van de multifunctionele accommodatie (Bron: Slangen + Koenis Architecten).



Afbeelding 12: Impressie van een toekomstige voetbalwedstrijd met de multifunctionele accommodatie op de achtergrond (Bron: Slangen + Koenis Architecten).



Afbeelding 13: Impressie van de zijanzicht van de multifunctionele accommodatie in de sportzone (Bron: Slangen + Koenis Architecten).



Afbeelding 14: Impressie van de sportzone met voetpaden en de multifunctionele accommodatie op de achtergrond (Bron: Slangen + Koenis Architecten).



Afbeelding 15: Impressie van het exterieur van de multifunctionele accommodatie met het buitenterras (Bron: Slangen + Koenis Architecten).



Abbeelding 16: *Exterieur en vooraanzicht van de multifunctionele accommodatie (Bron: Slangen + Koenis Architecten).*

5.2 Beekherstelzone

Functie

De beekherstelzone van het Omnipark is ingericht als een natuurlijk en klimaatbestendig beekdal voor de Aa. Dit betreft harde eisen vanuit beleidsdoelstellingen die fungeren als kaderstellende randvoorwaarden qua ruimte en inrichtingsvereisten. Deze zone biedt ruimte voor waterberging, ecologische kwaliteiten en natuurbeleving. Het vormt een groene en ecologische verbinding binnen en buiten het park en draagt bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Zo verbindt de beekherstelzone het dorp, het omliggende landschap, water en recreatie op een duurzame manier.

Programma

De beekherstelzone bestaat uit twee sub deelgebieden. Waar het Waterschap Aa en Maas volledig eigenaar en beheerder wordt van de beekherstelzone 1, zal de gemeente ook als mede eigenaar en gebruiker optreden voor de beekherstelzone 2. Voor de beekherstelzone is bovendien het volgende ruimtelijkfunctionele programma van toepassing:

- Waterloop de Aa.
- Natuurvriendelijke oevers langs de Aa (zone van 25-30 meter aan beide kanten).
- Hoogwatergeul voor waterberging.
- Wens om één pontje in de Aa te realiseren (functie: kunst).
- Wens voor een vissteiger.
- Een vijver als waterbuffer ten behoeve van beregening.
- Waterbergingsgebieden (wadi's).
- Uitgangspunt om een waterzuiveringszone (helofytenfilter van 2500 m²) te realiseren.
- Een ontwikkelgebied voor de beekherstelzone.
- Robuuste groenzone (inclusief bos).

Visualisatie(s)



Afbeelding 17: Visualisatie van het robuuste beekdal van de Aa.

5.3 Parkzone

Functie

De parkzone van het Omnipark is bedoeld als groene ruimte voor recreatie, wonen, zorg, ontmoeting en beweging voor iedereen. Hier kunnen inwoners wandelen, spelen, sporten en ontspannen in een natuurlijke omgeving. Wandel- en fietspaden worden geschikt gemaakt voor mensen met een beperking om ervoor te zorgen dat het park voor iedereen toegankelijk wordt. Binnen deze parkzone is ook ruimte voor kleinschalige woningbouw. Hiervoor is een zoekgebied voor woningbouwontwikkeling aangewezen. Woningbouw kan hier plaatsvinden mits zorgvuldig ingepast in het landschap en met speciale aandacht voor de ecologische/beschermingszone van de Aa en de groenblauwe mantel. Hierbij raakt de parkzone de beekherstelzone, waarbij beide zones in synergie worden ontwikkeld. Zo verbindt de parkzone wonen, welzijn, natuurbeleving, recreatie en buitenleven op een toegankelijke en inclusieve manier.

Programma

Voor de parkzone is het volgende ruimtelijk-functionele programma als wens ingebracht door de meedenkgroep van het Omnipark:

- Eén pluktuin.
- Wandel- en fietspaden.
- Ontmoetingsplekken met rustvoorzieningen.
- Beplanting
- Bomen.
- Beweegroutes.
- Eén skatepark.
- Eén fysiopraktijk, ingepast in het zoekgebied voor woningbouwontwikkeling.
- Eén broekbos.
- Enkele zoekgebieden voor woningbouwontwikkeling, waar ruimte voor woningbouw wordt geboden mits deze voldoen aan de volgende stedenbouwkundige en landschappelijke voorwaarden:
 - Stedenbouwkundige voorwaarden:
 - Het kleinschalige vormen van woningbouw betreft, met niet meer dan drie bouwlagen (inclusief kap).
 - Geen directe ontsluiting of verlichting (straatverlichting of gevelverlichting) in de richting van de ecologische zone.
 - Beperking van geluidsoverlast door de positionering van de bebouwing en het gebruik van geluidswerende landschapselementen.
 - Minimaliseer verhard oppervlak door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen, groene erfafscheidingen en natuurlijke overgangen in plaats van harde (versteende) grenzen.
 - Landschappelijke voorwaarden:
 - De bebouwing landschappelijk wordt ingepast door gebruik te maken van inheemse beplanting, ruigte of extensief beheerd grasland.
 - De bebouwing een minimale afstand aanhoudt tot de loop van de beek van minimaal 25 meter.

Visualisatie(s)



Afbeelding 18: De resultaattekening vanuit de wensen van de meedenkgroep met nummering voor enkele referentiebeelden.



Afbeelding 19: De referentiebeelden voor een mogelijke inrichting van de parkzone in het Omnipark.

Zowel de resultaattekening als de referentiebeelden zijn in weergegeven in groter formaat in bijlage 5.

5.4 Investeringsoverzicht

Voor voorkeursvariant 2.2 is in 2020 een globaal investeringsoverzicht uitgewerkt. Omdat nog sprake is van een variant is het investeringsoverzicht uitgewerkt op basis van een aantal aannames en kentallen. Voor de meerjarenbegroting van de gemeente Meierijstad is in dit investeringsoverzicht uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse indexering van 3% en is een inschatting gemaakt van de indexeringskosten als gevolg van de Coronapandemie. Pas in de ontwerpfasen (voorlopig en definitief ontwerp) is een verfijning van het investeringsoverzicht aan de orde. Als dan krijgen we een goed beeld van de prijsstijgingen als gevolg van Corona en de Oekraïne crisis, alsmede extra onvermijdelijke kosten vanwege de stikstofbeperkingen en de netcongestie. Dit globale investeringsoverzicht vormt het startpunt voor het op te stellen investeringsoverzicht voor het voorlopig ontwerp. In afbeelding 20 is het investeringsoverzicht opgenomen.

Raming stichtingskosten Omnipark Erp				
Voorbereiding			Uitvoeringskrediet	€ 30.000.000
Bestemmingsplan	€ 250.000		Voorbereidingkredieten	€ 2.643.630
Grondaankoop	p.m.			€ 32.643.630
Kleedlokalen vv Erp	€ 72.000			
	€ 322.000	€ 322.000	Bijdrage uit DMJOP Ter	€ -940.466
Beekzone (waterschap)		€ -	Bijdrage uit DMJOP	€ -250.803
Sportzone		€ 7.304.000	Groen blauw	€ -500.000
Parkzone		€ 2.750.000	Subsidies en bijdragen	p.m.
MFA		€ 15.408.000	Opbrengst woningbouw	p.m.
Sloop gebouwen		€ 565.000		€ -1.691.269
Totaal excl. btw		€ 26.349.000		€ 30.952.361
Btw 21%		€ 5.533.290	Teruggave btw	€ 5.533.290
Totaal incl. btw		€ 31.882.290		
Organisatiekosten		€ 720.344		
Raming stichtingskosten		€ 32.602.634		
Raming stichtingskosten		€ 32.602.634		
Voorbereidingskredieten:				
sportzone	€ 938.250			
parkzone:	€ 600.000			
MFA:	€ 746.600			
bestemmingsplan:	€ 179.500			
kleedgebouwen vv Erp:	€ 79.280			
grondaankopen	€ 100.000			
	€ 2.643.630	€ -2.643.630		
		€ 29.959.004		
Uitvoeringskrediet afgerond		€ 30.000.000	Netto stichtingskosten	€ 25.419.071

Afbeelding 20: Stichtingskosten Omnipark Erp

6 STRATEGIE

In dit hoofdstuk wordt de strategie voor de verdere ontwikkeling van het Omnipark toegelicht, met aandacht voor de juridisch planologische strategie, de voorbereidingsstrategie en uitvoeringsstrategie met gefaseerde planning.

6.1 Juridisch planologische strategie

Het initiatief voor het nieuwe Omnipark past niet binnen het van rechtswege vigerende omgevingsplan van de gemeente Meierijstad, dat sinds 1 januari 2024 van kracht is. Om realisatie van het Omnipark mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan (WOP) noodzakelijk.

Planvoorbereiding

De procedure tot wijziging van het omgevingsplan is gestart in 2023 met een vooroverleg tussen initiatiefnemers en de gemeente. In deze fase zijn de kaders verkend en is vastgesteld welke onderzoeken noodzakelijk zijn voor een zorgvuldige afweging van het plan. Gedurende 2023 tot en met september 2025 zijn er diverse omgevingsonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn vereist op grond van de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), en vormen de basis voor de onderbouwing van de wijziging van het omgevingsplan. Het bijgevoegde verkeer- en parkeeronderzoek van bijlage 1 wordt in een later stadium geactualiseerd in het kader van het zoekgebied voor woningbouwontwikkeling, maar zal geen negatieve gevolgen hebben voor de gehanteerde normen. De volgende onderzoeken zijn onder andere verricht of worden nog geactualiseerd in de nabije toekomst als onderdeel van de planvoorbereiding:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Lichthinderonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Diverse bodemonderzoeken
- Flora- en faunaonderzoeken
- Milieuonderzoeken: quickscan AMZ, quickscan EV, m.e.r.-beoordeling en luchtkwaliteit (kwalitatieve onderbouwing)
- Stikstofdepositieonderzoek
- Weging van het waterbelang
- Verkeer- en parkeeronderzoek sportzone Omnipark

Een gefaseerde ontwikkeling

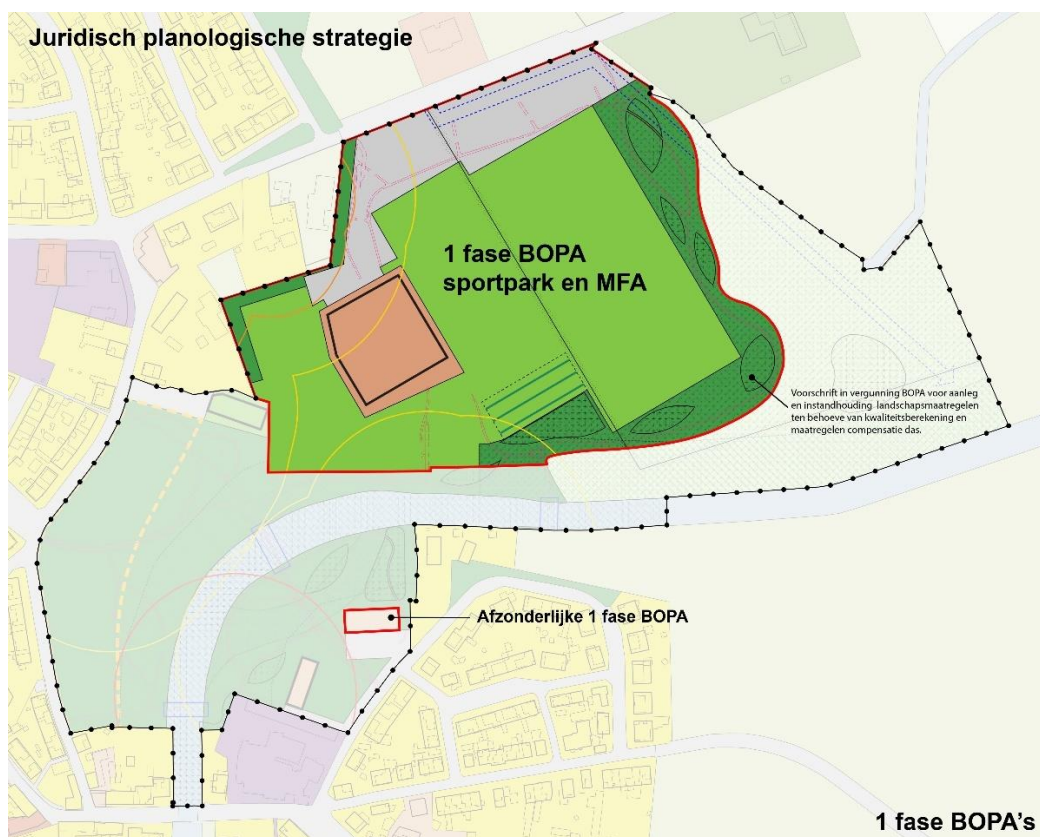
Voor onderhavig initiatief is gekozen voor een gefaseerde ontwikkeling. Deze gefaseerde ontwikkeling bestaat uit drie opeenvolgende fasen:

- Fase 1: twee afzonderlijke BOPA-procedures voor (1) de sportzone (inclusief de multifunctionele accommodatie) en (2) de herbestemming van één van de huidige sportpaviljoenen.
- Fase 2: een algehele wijziging van het omgevingsplan.
- Fase 3: OPA-procedures voor de overige activiteiten na vaststelling van het nieuwe omgevingsplan.

Fase 1: twee afzonderlijke buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA)

Eerst zal de nieuwe locatie voor de sportvelden en de multifunctionele accommodatie (inclusief parkeervoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen) gereed gemaakt moeten worden voordat de huidige sportlocatie kan worden ontmanteld en worden heringericht als 'park- en beekherstelzone'. De doorlooptijden van een wijziging van het omgevingsplan, de huidige stand van het bouw- en inrichtingsplan (de sportzone met de multifunctionele accommodatie en één van de twee sportpaviljoenen) en de lange voorbereidingstijd voor bespeelbare natuurgrasvelden, vragen om een specifieke aanpak passend bij de situatie. Daarom is gekozen om voor deze twee onderdelen twee separate planologische procedure te doorlopen via twee omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): één voor de sportzone (inclusief multifunctionele accommodatie) en één voor het sportpaviljoen.

Om de samenhang en uniformiteit te kunnen garanderen tussen de verschillende planonderdelen is een allesomvattende ruimtelijke motivering opgesteld, gebaseerd op dit ruimtelijk kader waarin de visie met ontwikkelrichting is uiteengezet. In het kader zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied vastgelegd. In de allesomvattende ruimtelijke motivering met bijbehorende (globale) onderzoeken is op hoofdlijnen aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Vervolgens kunnen op basis van het ruimtelijk kader en de allesomvattende motivering ook andere (deel)plannen worden uitgewerkt en opgepakt door het indienen van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een BOPA. Deze procedure is ook van toepassing voor herbestemming van het meest noordelijke sportpaviljoen in de parkzone. Dit is echter een afzonderlijke BOPA aanvraag en is hierdoor niet afhankelijk van de BOPA voor de sportzone (inclusief de multifunctionele accommodatie).

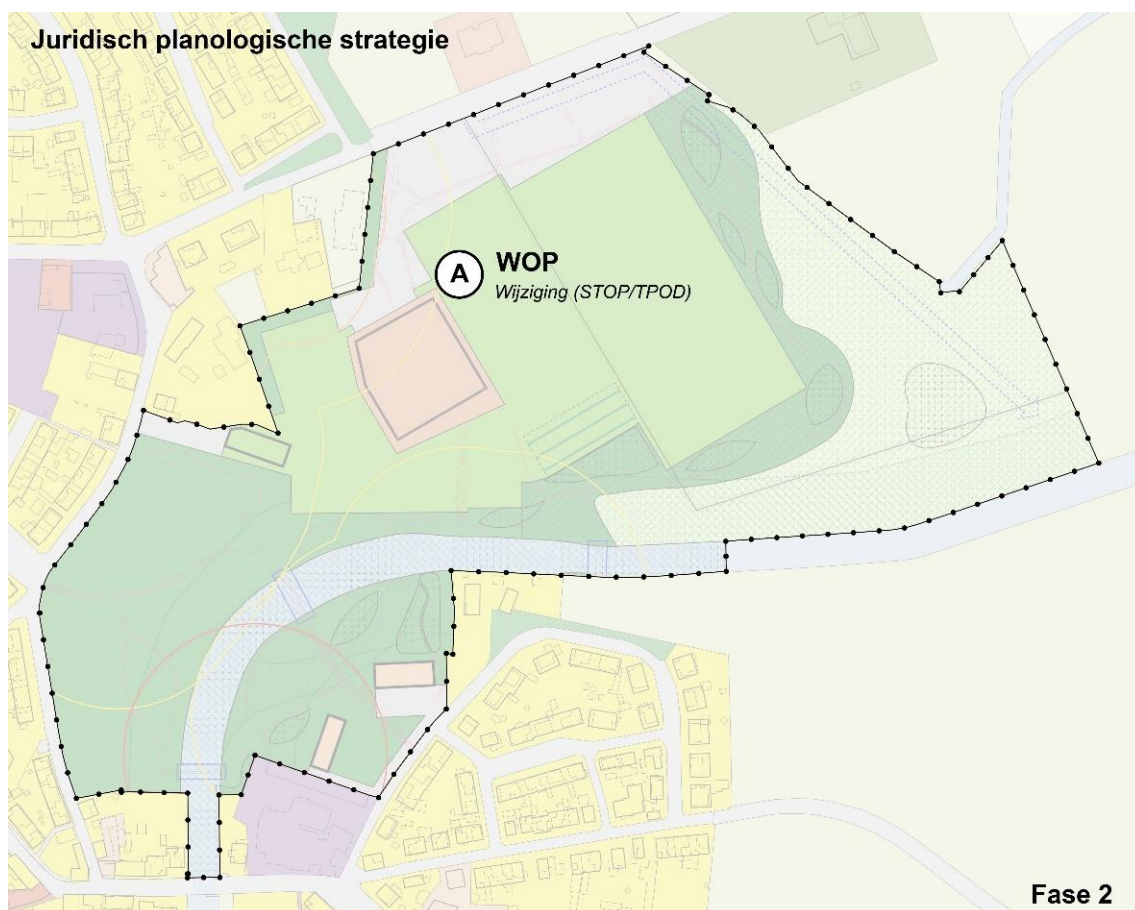


Afbeelding 21: Fase 1 van de juridisch planologische strategie (Bron: Movares/BRO).

Een dergelijke omgevingsvergunning dient te passen binnen het ruimtelijk kader en dient in overeenstemming te zijn met het criterium van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). In het kader van de individuele omgevingsvergunning kan indien nodig specifiek onderzoek gedaan worden naar plan specifieke elementen om ETFAL aan te tonen. Vervolgens kan de gemeente medewerking verlenen aan de ontwikkeling van een (deel)plan, door af te wijken van het bestaande omgevingsplan via een omgevingsvergunning voor een BOPA. Afbeelding 21 toont de eerste fase van de juridisch planologische strategie.

Fase 2: wijziging van het omgevingsplan (WOP)

Parallel aan de twee BOPA-procedures zullen de kaders, randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit het ruimtelijk kader en de allesomvattende ruimtelijke motivering worden vertaald in een wijziging van het omgevingsplan (WOP). Beoogd wordt om het ontwerp-omgevingsplan voor de veegronen in 2026 gedurende zes weken ter inzage te leggen. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Na verwerking van eventuele zienswijzen stelt de gemeenteraad het omgevingsplan naar verwachting vast. Indien er geen beroep wordt ingesteld of het beroep ongegrond wordt verklaard, zal het omgevingsplan naar verwachting inwerking treden op zijn vroegst in het vierde kwartaal van 2026. Vanaf dat moment is het planologisch-juridisch kader gereed voor de uitvoering van het Omnipark. Afbeelding 22 toont de tweede fase van de juridisch planologische strategie.



Afbeelding 22: Fase 2 van de juridisch planologische strategie (Bron: Movares/BRO).

Fase 3: omgevingsplanactiviteiten (OPA)

Wanneer het omgevingsplan in werking is getreden, worden vergunningen aangevraagd en verleend op basis van de nieuwe kaders die in het omgevingsplan zijn opgenomen. In dat geval is er geen BOPA vergunning meer nodig maar een vergunning van een omgevingsplanactiviteit (OPA). Afbeelding 23 toont de derde fase van de juridisch planologische strategie.



Afbeelding 23: Fase 3 van de juridisch planologische strategie (Bron: Movares/BRO).

6.2 Voorbereidingsstrategie

De voorbereiding voor de uitvoering van het project Ompark is in 2022 gestart met de instelling van een projectgroep en een klankbordgroep. De projectgroep is verantwoordelijk voor de coördinatie en uitvoering van het project, terwijl de klankbordgroep fungeert als overlegorgaan met vertegenwoordigers van belanghebbenden, zoals sportverenigingen, omwonenden en maatschappelijke organisaties.

Grondverwervingsstrategie

Vanaf 2023 is gestart met de aankoop van gronden die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Ompark. Deze verwervingsfase liep door tot en met 2025 en omvat zowel eigendommen van de gemeente en het waterschap als particuliere eigendommen. De verwerving vindt plaats op basis van minnelijke overeenstemming, waarbij de gemeente streeft naar vrijwillige verkoop door eigenaren. Indien nodig kan gebruik worden gemaakt van het instrumentarium uit de Omgevingswet. In 2025 vindt de verkoop van de bestaande panden van KV De Korfrakkers en TV Hertog Jan plaats. Deze verkoop maakt deel uit van de herstructurering van het sportlandschap in het gebied en draagt bij aan de financiering van het project.

Voorbereidings- en uitvoeringskrediet

Voor de voorbereiding van het project is in 2024 een voorbereidingskrediet voor de multifunctionele accommodatie (MFA), de sportzone en de parkzone beschikbaar gesteld. Deze kredieten dekken onder meer de kosten voor planvorming, onderzoeken, participatie en projectmanagement. In december 2025 wordt naar verwachting het uitvoeringskrediet voor het Ompark vastgesteld door de gemeenteraad. Dit krediet maakt de daadwerkelijke uitvoering van het project mogelijk, inclusief de aanleg van sportvoorzieningen, infrastructuur en openbare ruimte.

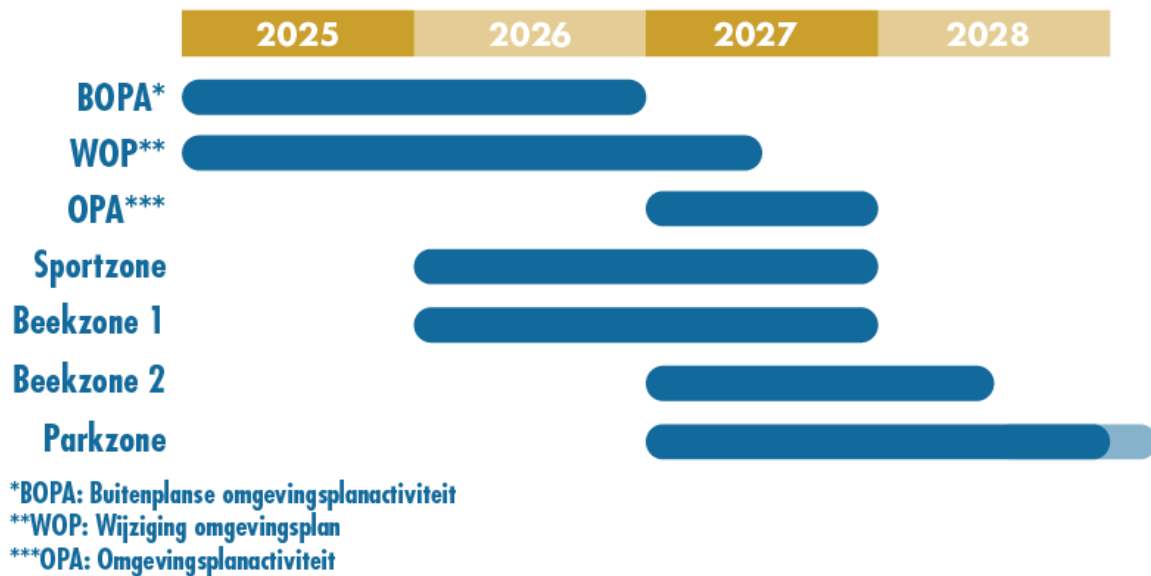
Overige voorbereidende maatregelen

In 2028 staat de sloop van de bestaande accommodaties van RKV Erp en Ter Aa gepland, waarmee ruimte wordt gecreëerd voor de nieuwe voorzieningen binnen het Ompark. Daarnaast wordt het paviljoen van TV Hertog Jan herbestemd, waarbij wordt gekeken naar een nieuwe maatschappelijke of recreatieve invulling passend binnen het nieuwe programma van eisen.

6.3 Uitvoeringsstrategie

De uitvoering van het Omnipark vindt gefaseerd plaats, waarbij zorgvuldig rekening wordt gehouden met de beschikbaarheid van gronden, de voortgang van de planologische procedures en de samenhang tussen de verschillende deelgebieden. De fasering is afgestemd op de logische volgorde van aanleg, ecologische belangen en de continuïteit van sportvoorzieningen en is gevisualiseerd in afbeelding 24.

UITVOERINGSSTRATEGIE



Afbeelding 24: Uitvoeringsstrategie voor het Omnipark in Erp.

Fase 1: Sportzone en Beekzone 1 (2026–2027)

In 2026 start de uitvoering van de sportzone en beekzone 1, gelegen aan de oostzijde van het plangebied. Beekzone 1 omvat een waterzuiveringszone (met helofytenfilter) en natuurontwikkelingszone (robuuste groenzone). De aanleg van de sportvoorzieningen in deze zone wordt in 2026 afgerond, zodat sportverenigingen tijdig kunnen verhuizen en de oude sportterreinen beschikbaar komen voor herontwikkeling. In deze fase wordt ook gestart met de nieuwe invulling van een van de huidige sportpaviljoenen (waar een afzonderlijke BOPA-procedure voor wordt doorlopen).

Fase 2: Parkzone en Beekzone 2 (2027)

In 2027 wordt gestart met de herinrichting van de parkzone, en dan specifiek het gebied waar momenteel de sportvelden van TV Hertog Jan en KV De Korfrakkers liggen. Na de verhuizing van deze verenigingen wordt het terrein getransformeerd tot een groene verblijfsruimte met recreatieve functies. Parallel hieraan wordt begonnen met de aanleg van de beekherstelzone 2 en realiseert het Waterschap Aa en Maas het robuuste beekdal, dat een belangrijke ecologische en hydrologische functie vervult binnen het gebied. Deze ingreep draagt bij aan klimaatadaptatie, waterberging en biodiversiteit. In augustus 2027 wordt de multifunctionele accommodatie in gebruik genomen. Deze vormt het hart van het Omnipark en biedt onderdak aan meerdere sportverenigingen en maatschappelijke functies.

Fase 3: Parkzone (vanaf 2028)

Na de sloop van de bestaande accommodaties van RKVV Erp en Ter Aa in 2028, wordt gestart met de inrichting van de rest van de parkzone. Dit gebied krijgt een landschappelijke invulling met ruimte voor sport, spel en natuur, passend binnen het totaalconcept van het Omnipark.

6.4 Knelpunten en risico's

De ontwikkeling van Omnipark Erp vindt plaats in een dynamische maatschappelijke en beleidsmatige context, waarin verschillende externe factoren risico's kunnen vormen voor de voortgang en haalbaarheid van het project. In deze paragraaf duiden we de mogelijke risico's ten aanzien van de stikstofproblematiek, de financieringsrisico's en de veranderende sportbehoefte.

Stikstofproblematiek

Een belangrijk aandachtspunt is de stikstofproblematiek. Door aangescherpte regelgeving en natuurdoelstellingen kan het noodzakelijk zijn om beperkende maatregelen te treffen, zoals het inzetten van emissievrije bouwmethoden (bijvoorbeeld elektrische machines) of het faseren van werkzaamheden. Deze maatregelen kunnen leiden tot hogere kosten en vertragingen in de uitvoering.

Financieringsrisico's

Daarnaast zijn er aanzienlijke financieringsrisico's. De bouw- en grondstofprijzen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, mede als gevolg van de coronapandemie en de oorlog in Oekraïne. Een structurele indexering van circa 37% ten opzichte van eerdere ramingen vraagt om een herijking van het financiële kader. Indien aanvullende middelen uitblijven of subsidies niet worden toegekend, kan dit gevolgen hebben voor de scope of fasering van het project. Ook de beschikbaarheid van uitvoeringscapaciteit en leveringszekerheid van materialen vormen in dit kader een aandachtspunt.

Veranderende sportbehoefte

Tot slot is er sprake van een veranderende sportbehoefte onder de bevolking. Trends zoals urban sports, individuele beweegvormen en kortdurende sportactiviteiten vragen om een flexibel en toekomstbestendig sportlandschap. Indien de voorzieningen onvoldoende aansluiten bij deze ontwikkelingen, bestaat het risico dat de nieuwe sportinfrastructuur onvoldoende benut wordt. Het is daarom van belang om in de verdere uitwerking ruimte te houden voor aanpasbaarheid en multifunctioneel gebruik van de sportzone, zodat het Omnipark duurzaam kan inspelen op maatschappelijke veranderingen.

Zoekgebied woningbouwontwikkeling

Het opnemen van een zoekgebied voor woningbouw in dit ruimtelijk kader kan risico's met zich meebrengen voor de verdere gebiedsontwikkeling. Zo kan het leiden tot ecologische verstoring zonder geschikte landschappelijke inpassing, vooral wanneer het grenst aan een ecologische verbindingzone, en kan het de ruimte voor andere functies zoals natuurontwikkeling, recreatie of waterberging beperken. Daarnaast bestaat het risico op verlies van landschappelijke kwaliteit, toename van verkeersdruk en maatschappelijke weerstand. Ook kan het ruimtelijke ontwerp minder flexibel worden, waardoor latere aanpassingen of integrale keuzes moeilijker uitvoerbaar zijn. Deze risico's vragen om zorgvuldige afwegingen en duidelijke (stedenbouwkundige en landschappelijke) voorwaarden binnen het ruimtelijk functioneel kader om een geschikte landschappelijke inpassing te waarborgen.

BIJLAGEN

B1 VERKEER- EN PARKEERONDERZOEK

Disclaimer

Dit verkeer- en parkeeronderzoek wordt in een later stadium geactualiseerd in het kader van het zoekgebied voor woningbouwontwikkeling. Door gewijzigde normeringen zal deze actualisatie naar verwachting geen negatieve impact hebben op de gehanteerde uitgangspunten; integendeel, het kan leiden tot een lagere parkeerbehoefte. Hierdoor zijn naar verwachting geen ingrijpende aanpassingen noodzakelijk in de beoogde inrichting van de sportzone bij een actualisatie en/of wijziging van dit onderzoek.

B2 VARIANTEN OMNIPARK

B3 AMBITIEDOCUMENT OMNIPARK ERP

B4 DUURZAAMHEIDSNOTITIE OMNIPARK ERP

B5 RESULTAATTEKENING EN REFERENTIEBEELDEN

B6 LAGENBENADERING OMNIPARK ERP