OMNIPARK ERP

Beeldvormende avond 9 oktober 2025

MEIERIJSTAD



PROGRAMMA

Stand van zaken Omnipark Erp

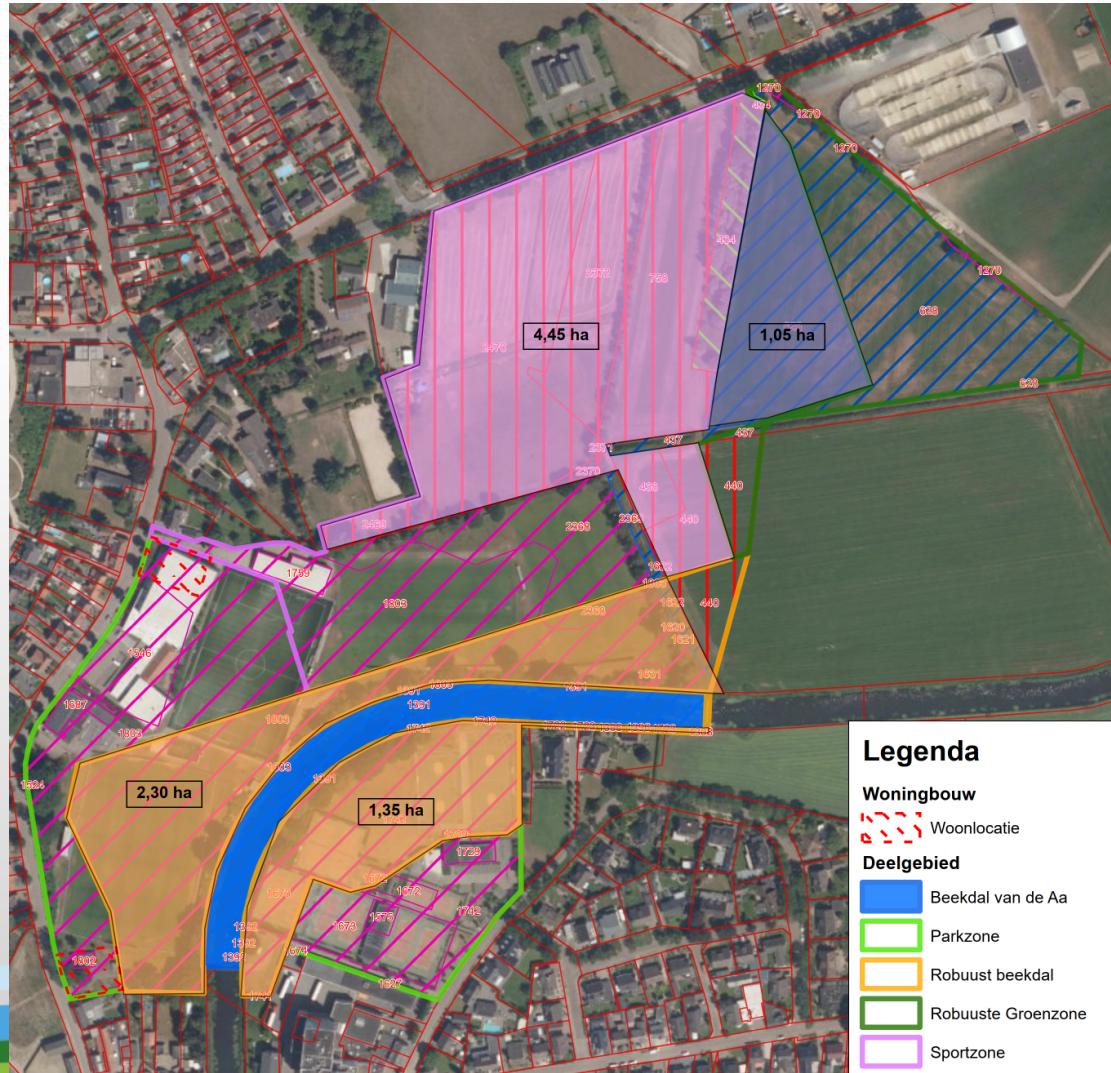
- Grondverwerving
- Planologische strategie
- Sportzone
- Parkzone
- MFA
- Uitvoeringsplanning
- Financiën

GRONDVERWERVING

- Aangekocht:
  - Particulier: 33.465 m2
  - Staatsbosbeheer: 2.770 m2

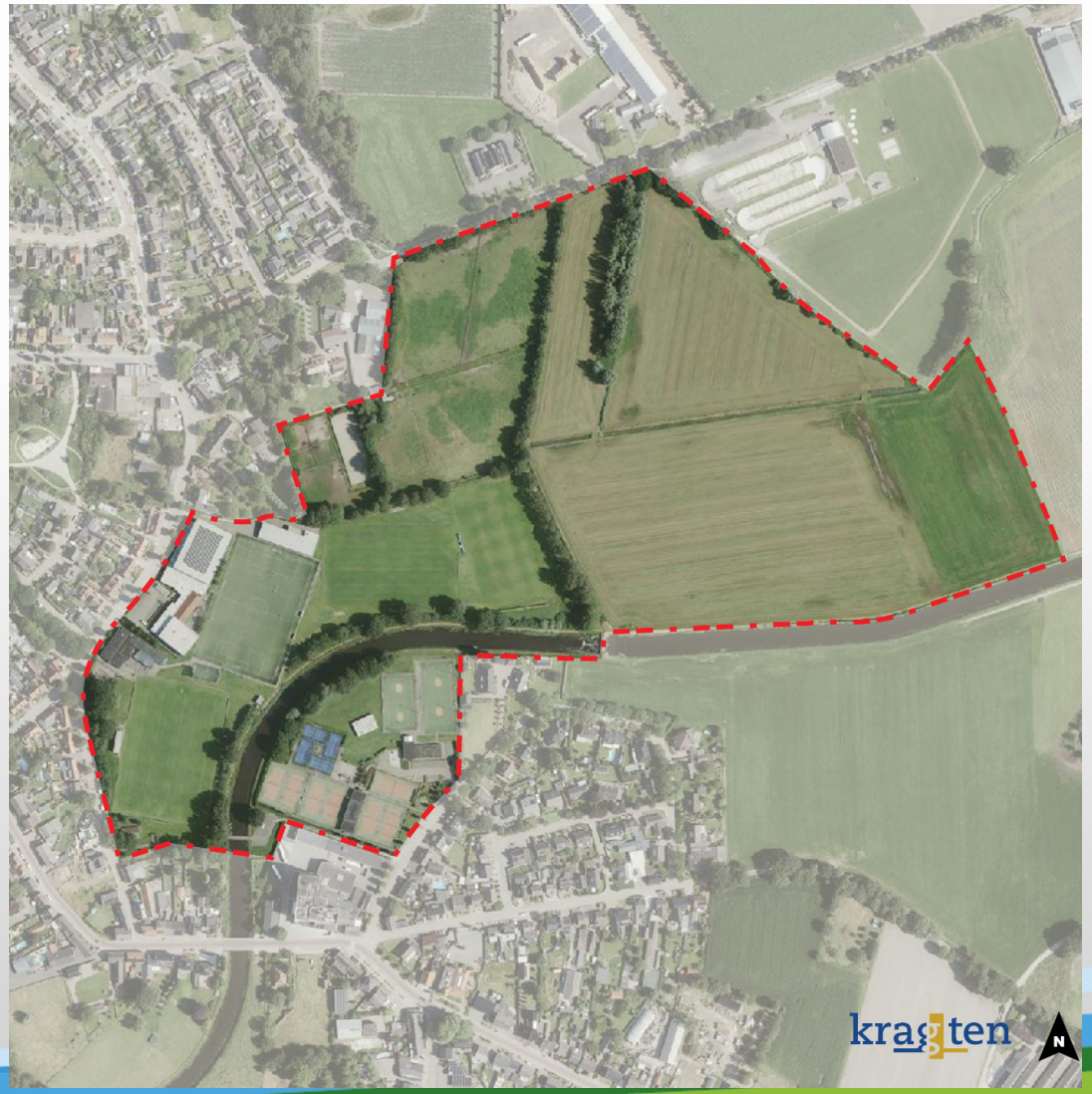
- In onderhandeling:
  - Particulier: 59.293 m2 aanbieding gedaan
  - Particulier: 31 m2): aanbieding gedaan
  - Particulier: 2x7 m2 (erven – nog - niet traceerbaar)

- Waterschap Aa en Maas: eindafrekening op basis van grondruil



PLANOLOGISCHE STRATEGIE

Plangebied



PLANOLOGISCHE STRATEGIE

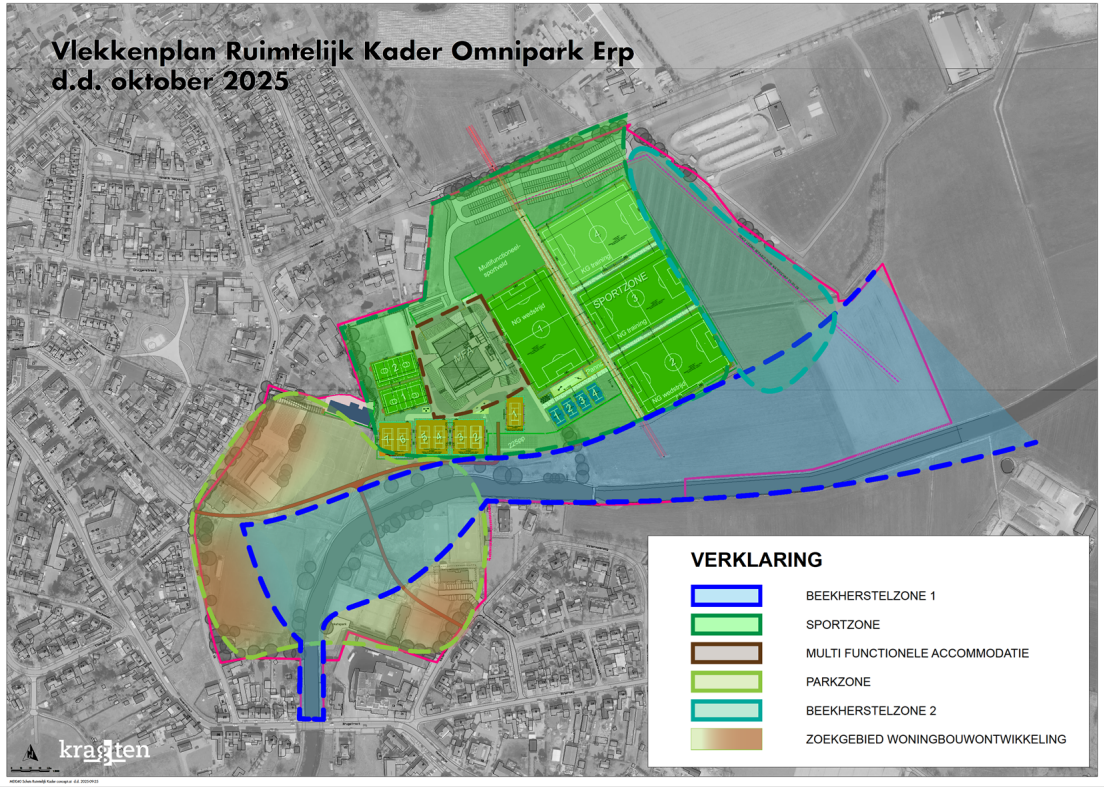
Ruimtelijk kader

1. Basis voor aanvragen van vergunning voor een BOPA
2. Overdragen uitwerkingsbevoegdheid aan college b&w
3. Vaststelling ruimtelijk kader
    - Planning: raad december 2025
    - Uitgesteld in afwachting van reactie provincie en ODBN

PLANOLOGISCHE STRATEGIE

Vlekkenplan ruimtelijk kader

1. Sportzone
   - Sportvelden
   - Multifunctionele accommodatie (MFA).
2. Beekherstelzone
   - *Beekherstelzone 1*: De Aa met natuurvriendelijke oevers aan beide kanten en met ruimte voor beekbeleving in een landschappelijke omgeving.
   - *Beekherstelzone 2*: Waterzuiveringszone (met helofytenfilter) en natuurontwikkelingszone (robuuste groenzone).
3. Parkzone
   - De zone voor een landschappelijk park met ruimte voor recreatie, zorg, beweging en een zoekgebied voor woningbouwontwikkeling.

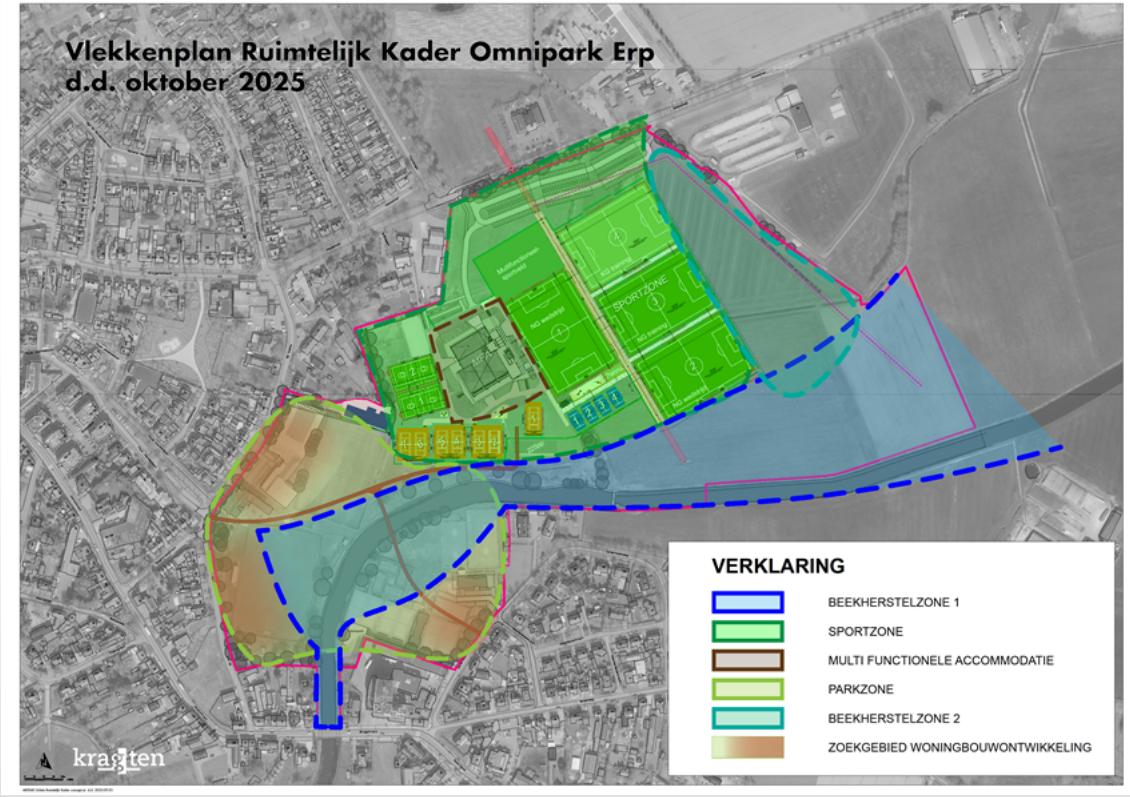


Zoveel mogelijk van de bestaande groenstructuur wordt ingepast en dat als in de nabije toekomst mogelijkheden komen om het sportpark ruimer op te zetten de bestaande groenstructuur zoveel als mogelijk wordt meegenomen.

PLANOLOGISCHE STRATEGIE

Zoekgebieden woningbouw

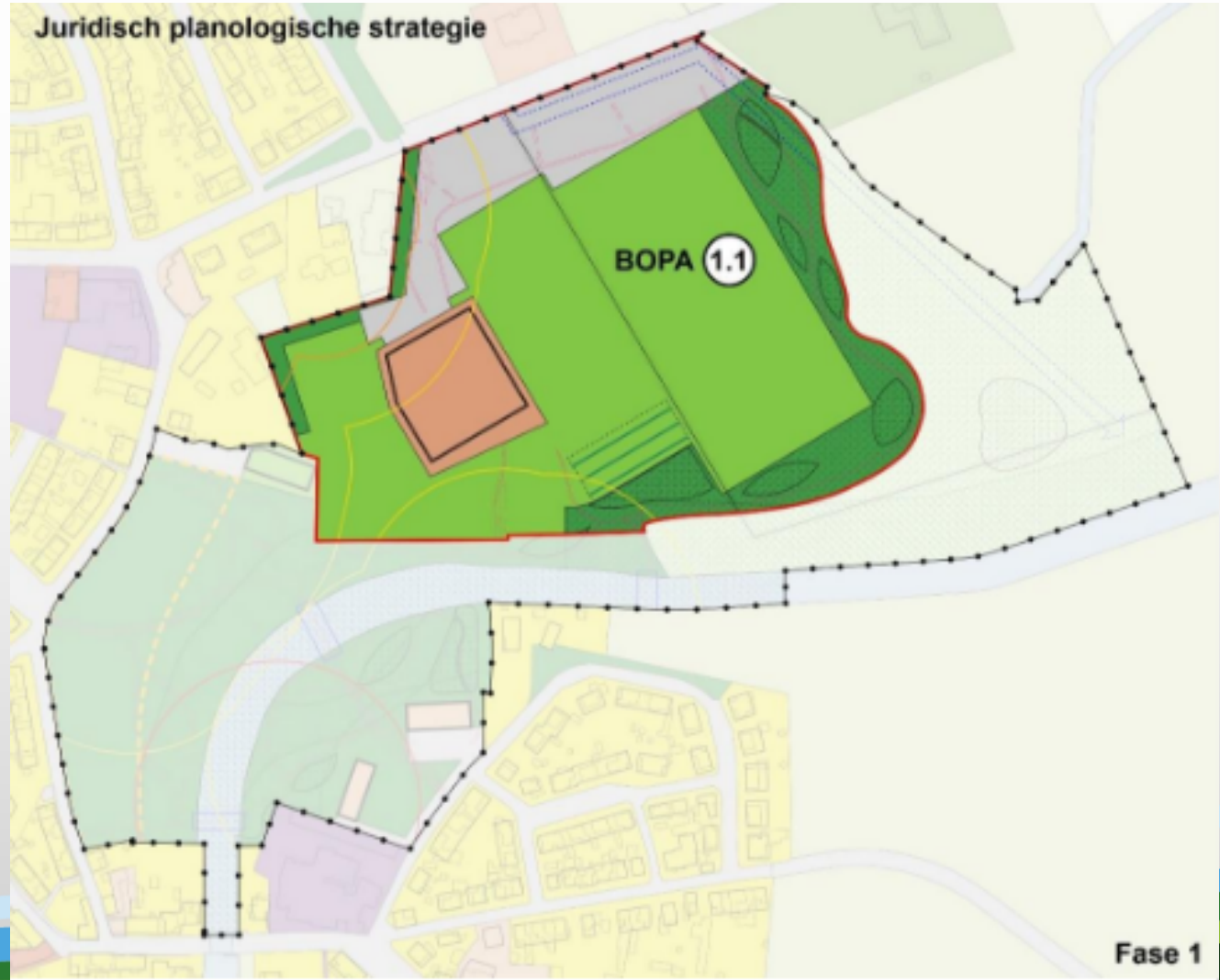
1. Zuidelijk van de Aa
   - Woningbouw en handhaving bestaande clubgebouwen
2. Noordelijk van de Aa:
   - Woningbouw verspreid over Den Uil
3. Beide zoekgebieden met genormeerd aantal parkeerplaatsen



PLANOLOGISCHE STRATEGIE

Fase 1: BOPA sportvelden en MFA

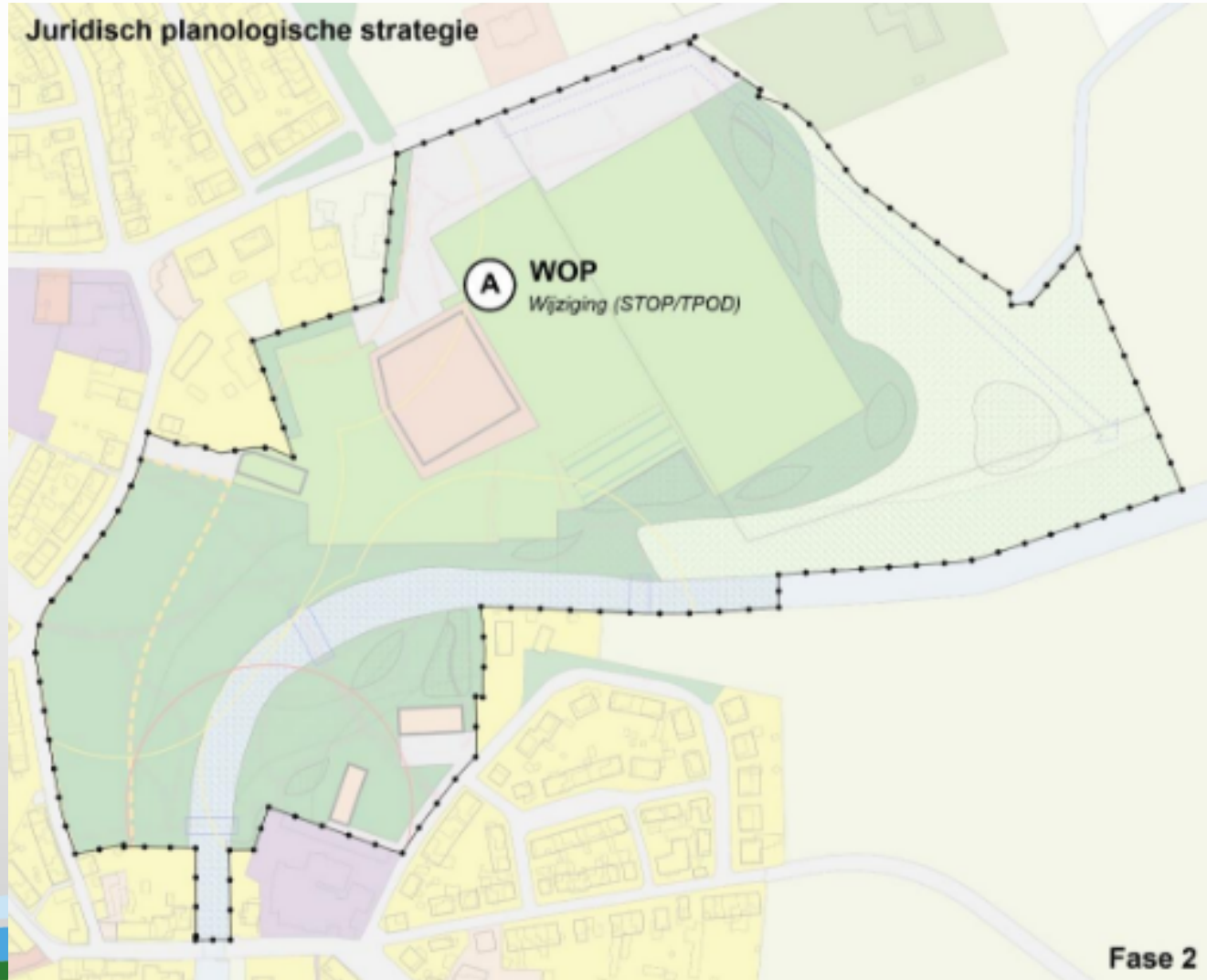
- Voordeel: versnelling procedure in verband met lange voorbewerking tijd bespeelbare natuurgrasvelden
- Voorbode voor wijziging omgevingsplan



PLANOLOGISCHE STRATEGIE

Fase 2: wijziging omgevingsplan

- Parallel aan BOPA's: doorvertaling van ruimtelijk kader en alles omvattende ruimtelijke motivering in wijziging omgevingsplan
  - Veegronde maart 2026
  - September 2026 vaststelling door raad
  - Eind 2026 onherroepelijk (gereed voor verdere uitvoering)
- Na inwerkingtreding omgevingsplan: vergunningsaanvragen voor omgevingsplanactiviteit (OPA)



PLANOLOGISCHE STRATEGIE

Fase 3:

OPA voor:

- Werkzaamheden beekherstelzone
- Woningbouw
- Aanpassing bestaande gebouwen KV de Korfrakkers en TV Hertog Jan

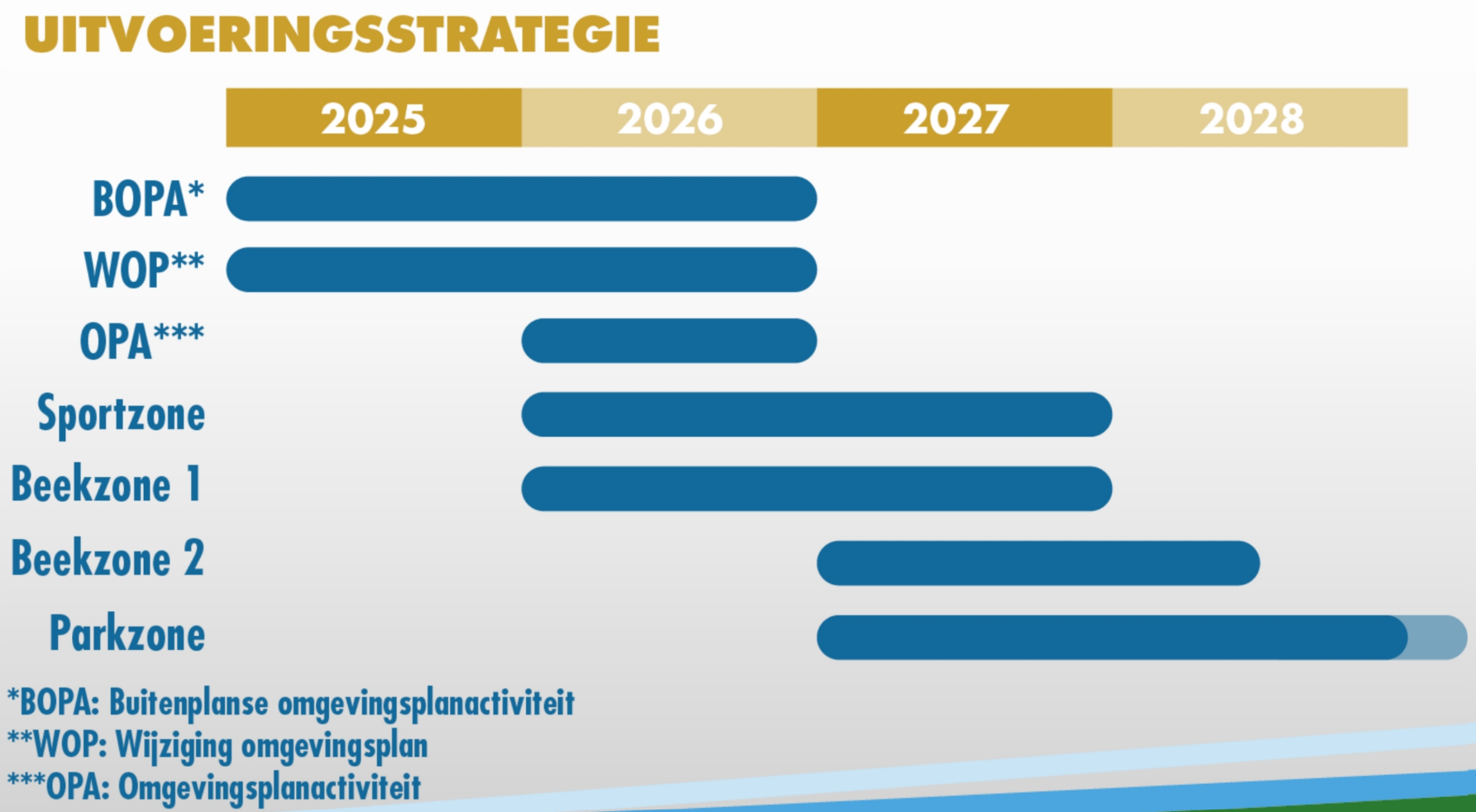
OPA en watervergunning voor:

- (bouw)werken en werkzaamheden in en nabij de waterloop



PLANOLOGISCHE STRATEGIE

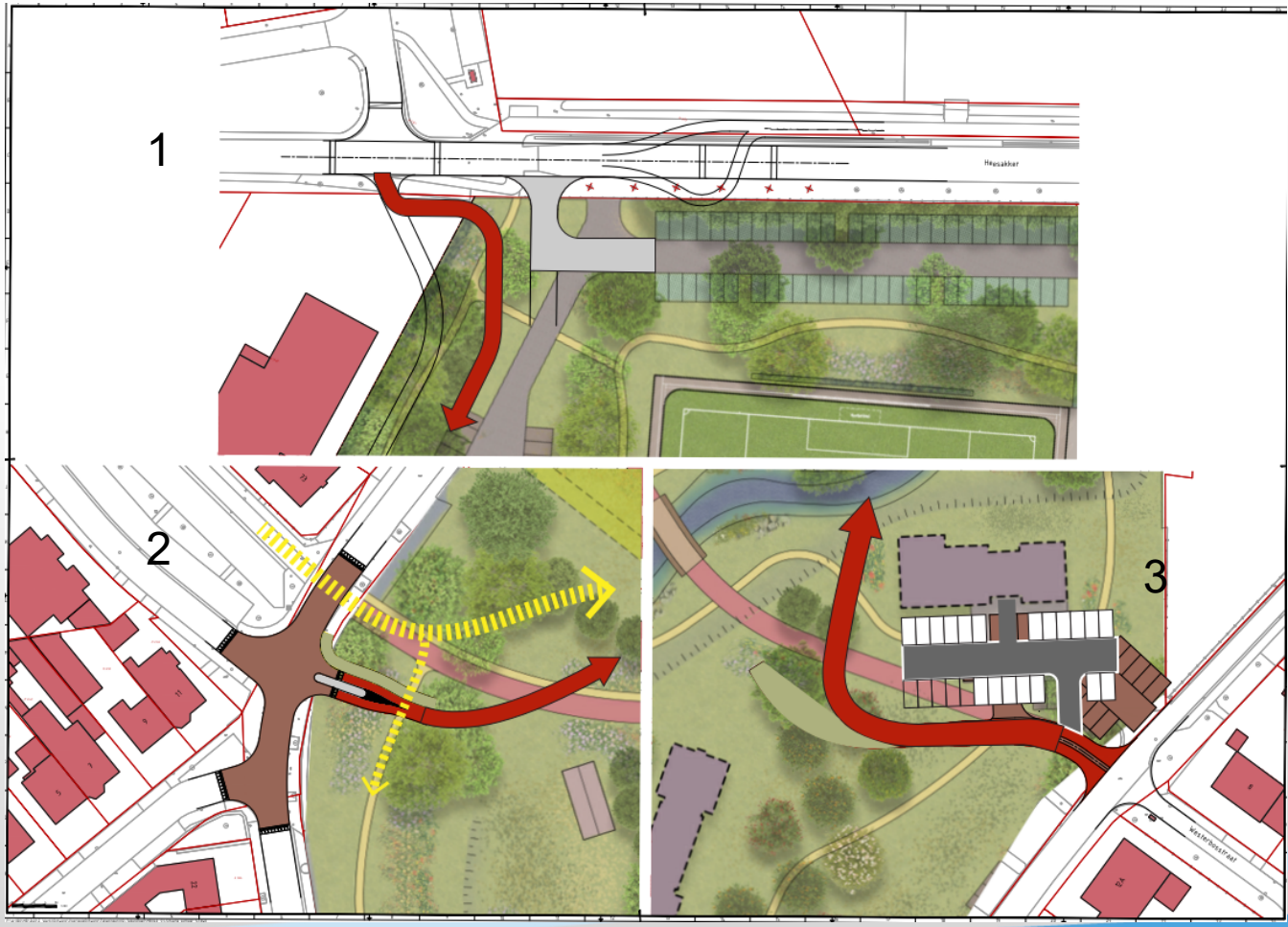
Uitvoeringsstrategie



PLANOLOGISCHE STRATEGIE

Veilige verkeersroutes

- Veilige, maar sobere aansluitingen van de fietsroutes:
  1. Heesakker (entree noord, motorvoertuigen)
  2. Den Uil (entree west, fietsers en voetgangers)
  3. Watermolenweg (entree zuid, fietsers en voetgangers)
- Aandacht gevraagd voor
  - Eenrichtingsverkeer Den Uil
  - Veilige aansluiting Simeonshof op openbare weg



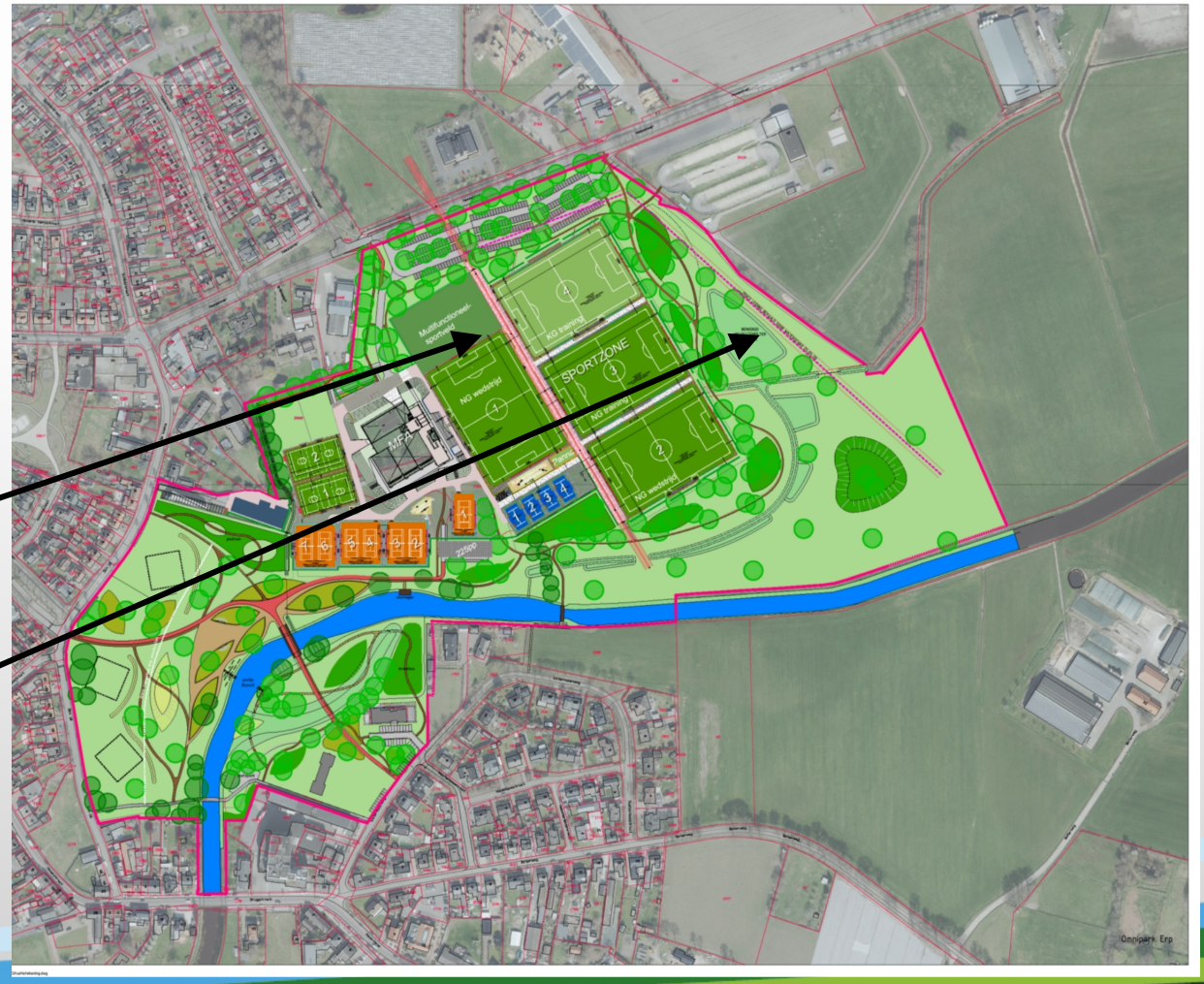
SPORTZONE

Randvoorwaarden ontwerp

1. Niet bouwen op transportleiding riool Boekel-RWZI Dinther (waterschap). Ligging sportvelden en MFA aangepast aan traject transportleiding.
2. Normen voor geluid- en lichthinder
3. Sportvelden zichtbaar vanuit/vanaf MFA
4. Voldoende afstand tot de beek

Huidige leiding

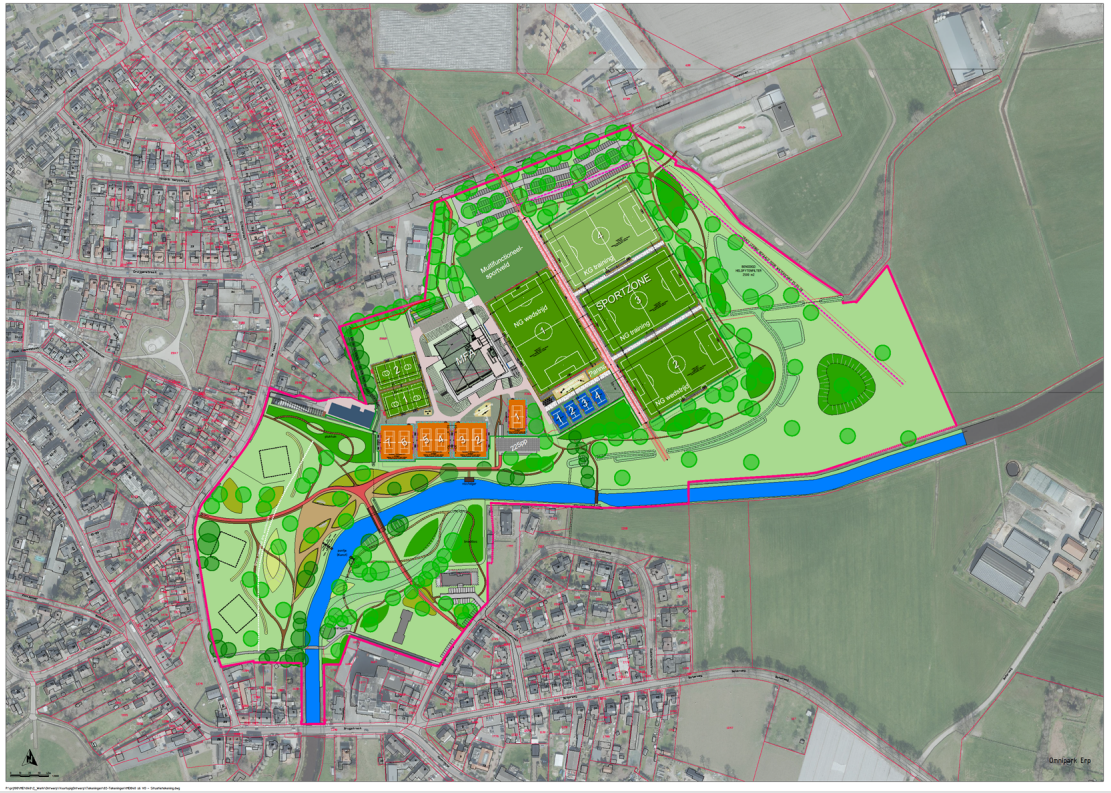
Nieuwe tracé vergrote leiding



SPORTZONE

Ruimtelijke inpassing

- Korfbal: collectorveld in combinatie met WKO
- Verkeer
  - Fietsenstalling: 243 plaatsen verdeeld over 2 locaties
  - Parkeren: 1 in- en uitrit (199 pp, inclusief 5 MIVA))
- Geluid:
  - Geen normoverschrijding door wijziging ligging tennis/padelbanen en geluidschermen
  - Experiment geluidreducerende panelen
- Lichthinder:
  - kleine normoverschrijding, maar
  - grote verbetering ten opzichte van huidige situatie



PARKZONE

Uitgangspunten

Aandachtspunten werkgroep:

- Evenwicht tussen reuring en stilte
- Hondenuitlaatplaats
- Recreatiemogelijkheden aan de Aa
- Moestuin
- Skills Garden
- Woningen passen in de parkgedachte
- Fietsenstalling bij elke hoofdentree

Nadere afspraken maken met waterschap:

- Inpassing nevengeul en/of hoogwatergeul
- Zoeklocatie dassenburcht elders op grond waterschap



PARKZONE

Skills Garden (beweegtuin)

- Uitvoeren als natuurlijke beweegtuin, gebruik maken van natuurlijke speel- en sportelementen
- Uitdagend maken van fiets- en wandelpaden
- Geen gemeentelijk budget



MFA

Randvoorwaarden

- Inpassing in het landschap
- Duurzaam en energieneutraal
- Verbetering exploitatiemogelijkheden voor (beheer)stichting Omnipark de Brug
- Toevoeging functies alleen in de vorm van medegebruik (bibliotheek en JJC)
- Overeenstemming met alle gebruikers



MFA

Energievoorziening

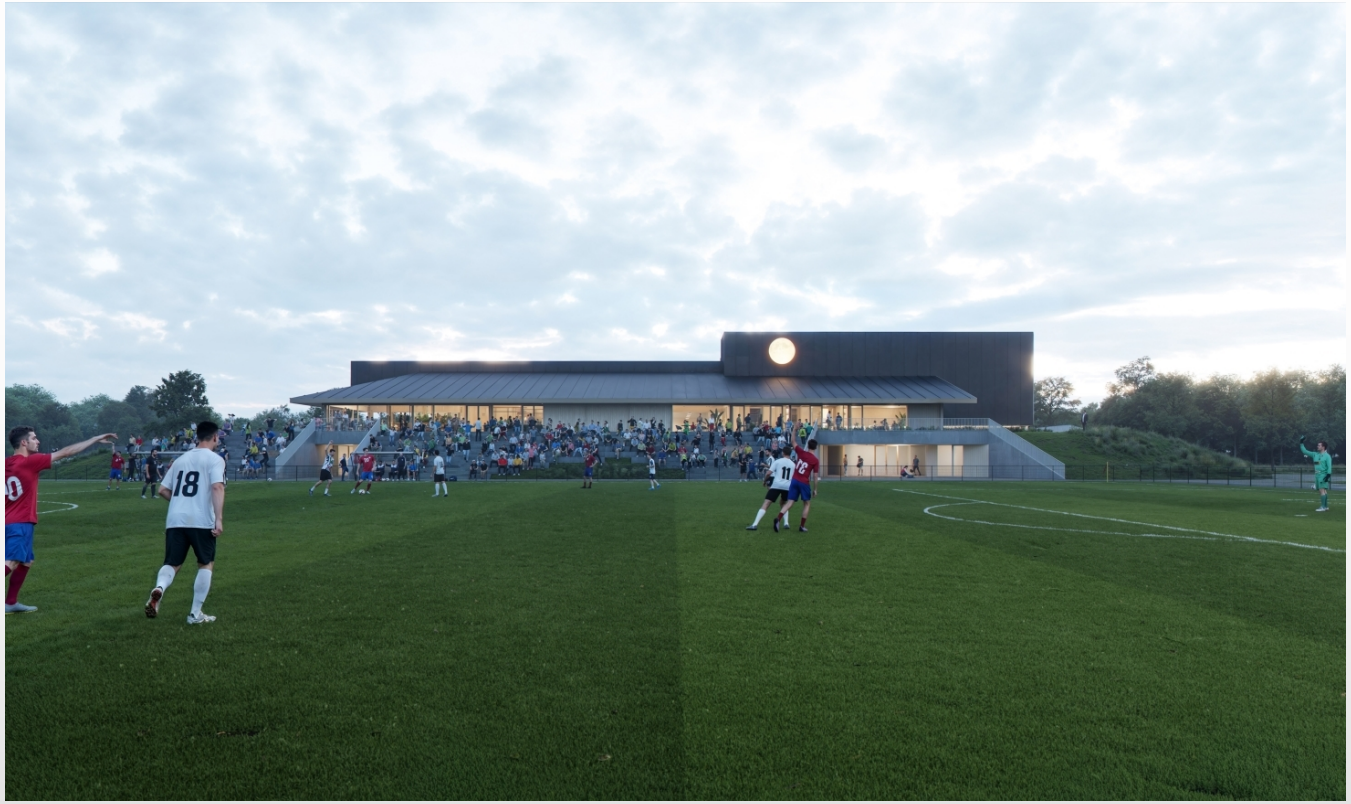
1. Stip op de horizon: energieneutraal, gasloos

2. Meest rendabele oplossing netcongestie:
   - Tijdelijk: 50% elektriciteit en 50% gas (tbv warm water)
   - 736 zonnepanelen
   - Accu opslag
   - Collectorveld korfbal in combinatie met WKO

3. Netcongestie veroorzaakt extra kosten:
   - Accu noodzakelijk: € 1.000.000 (niet-rendabele investering)
   - WKO/collectorveld: € 511.000 (rendabele investering)

MFA

Oost- en Zuid-oost gevels





MFA

Zuid gevels





MFA

MEIERIJSTAD

de entreehal.



de evenementenzaal.



MFA

MEIERIJSTAD

bibliotheek.
05



bibliotheek.
studie tafels



MFA

MEIERIJSTAD

de ontmoetingsruimte.



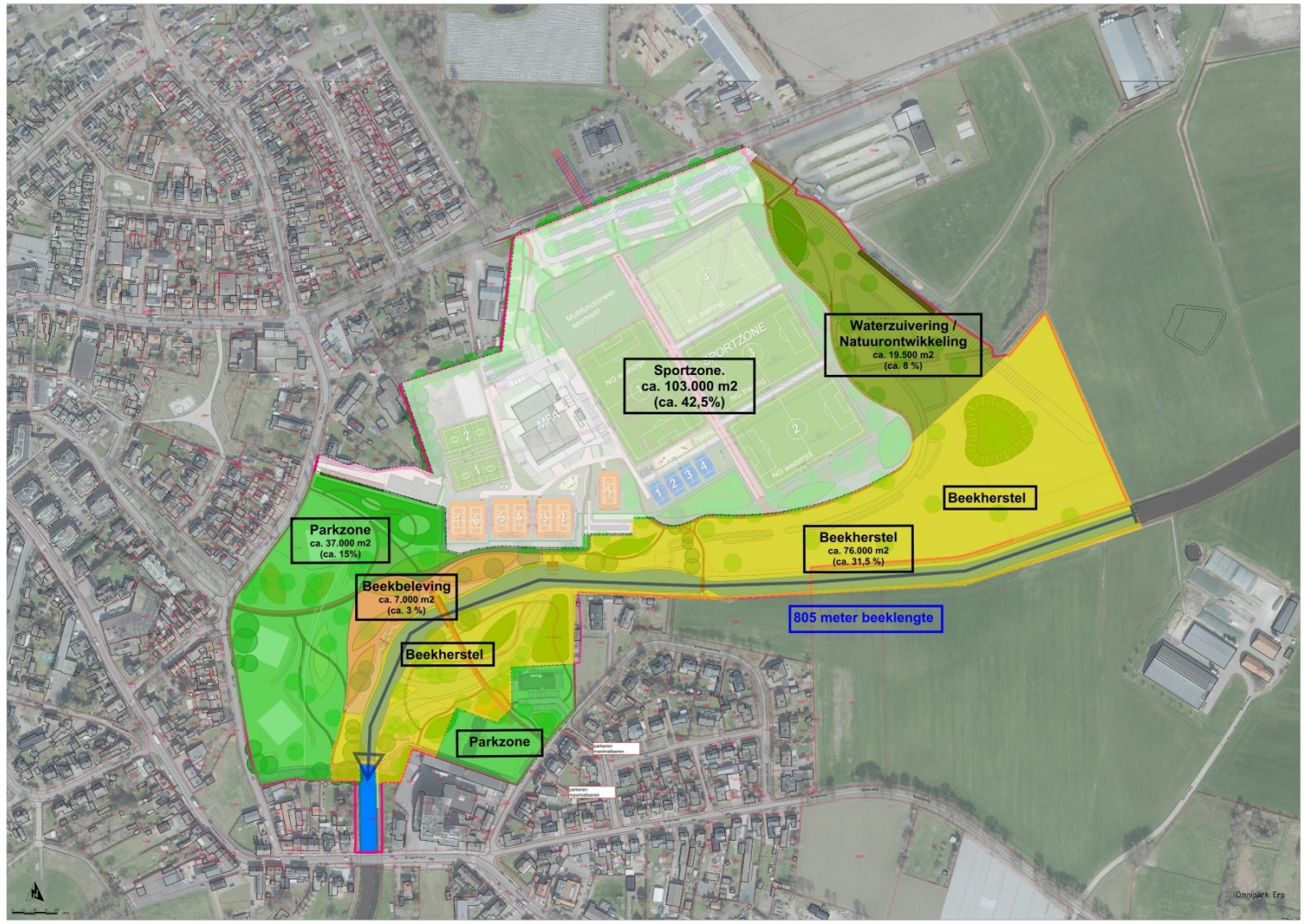
de sporthal.



BEEKHERSTEL

Onder bewerking:

- Vaststellen profielen
- Hydrologische berekeningen
- Handhaving stuw
- Zoekgebied dassenburcht



FINANCIËN

- In meerjarenbegroting is ruim € 26.300.000 incl. btw opgenomen
- Uitvoeringskrediet: raad december 2025
  - Extra budget opnemen vanwege:
    - Netcongestie: WKO+collectorveld (rendabele): € 511.000
    - Netcongestie: oa EOS systeem (niet rendabel): € 1.000.000
    - Inpassing JJC en bibliotheek (uit DMJOP): € 358.000
    - Indexering (31% geraamd, is in 2025 al 37%): € 1.381.000
  - Risico's:
    - Vertraging: extra indexering
    - Aanbestedingsresultaat

FINANCIËN

Indexering

CBS indexcijfer	1 okt 2020	*99,8*
CBS indexcijfer	1 apr 2025	*136,8*
Percentage index		*37%*

Index 2020-2027:		16,36%					*37,00%*		*44,03%*		*50,08%*
	2,77%	3,57%	1,03%	4,57%	4,30%		*4,70%*		*5,10%*		*4,20%*
			Meerjaren begroting 2022-2025			***verwerkte index***	***index 2020-2025:***	***verwerkte index***	***index 2020-2026:***	***verwerkte index***	***index 2020-2027:***
	Prijspeil	**Prijs bijstelling**	**Index 3,00% per jaar**			***31%***	***37%***	***35%***	***44,00%***	***39%***	***50,00%***
	2020	**120%**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**		**2026**		**2027**	

FINANCIEEL OVERZICHT

Stichtingskosten definitief ontwerp

Voorbereiding	Bestemmingsplan	€ 250.000		Uitvoeringskrediet		€ 32.000.000
	Grondaankoop	p.m.		Bijdrage uit DMJOP Ter Aa	€ -1.272.527	
	Kleedloklaen vv Erp	€ 72.000		Bijdrage uit DMJOP Berenhol	€ -358.609	
			€ 322.000	Groen blauw	€ -500.000	
Beekzone	Uitvoering waterschap		€ -	Subsidies en bijdragen	p.m.	
Sportzone			€ 7.304.000	Sloop gebouwen	€ 565.000	
Parkzone			€ 2.750.000	Opbrengst woningbouw	€ -565.000	
MFA			€ 15.408.000			€ -2.131.136
Totaal excl. btw			€ 25.784.000			€ 29.868.864
Btw 21%			€ 5.414.640	Teruggave btw		€ 5.414.640
Totaal incl. btw			€ 31.198.640			
Organisatiekosten			€ 711.794			
Uitvoeringskrediet			€ 31.910.434			
Afgerond			**€ 32.000.000**	**Netto stichtingskosten**		**€ 24.454.224**

FINANCIËN

Extra lasten gemeentebegroting

- Meegenomen kapitaallasten: € 868.928
- Kapitaallasten d.o.: € 935.992
- **Extra kapitaallasten: € 67.064**

UITVOERINGSPLANNING

2025	Aankoop grond (55.861m2)
2025-2026	BOPA's en wijziging omgevingsplan
2026	Uitvoering sportzone en beekherstelzone 1
	Verkoop panden KV de Korfrakkers en TV Hertog Jan
2026-2027	Uitvoering MFA
2027	Augustus: ingebruikname MFA
2027-3e kw	Uitvoering parkzone 2 (huidige sportvelden TV Hertog Jan en KV de Korfrakkers)
	Uitvoering beekherstelzone 2 (waterschap Aa en Maas)
2028-1e kw	Sloop gebouwen RKVV Erp en Ter Aa
2028-2e kw	Uitvoering parkzone 1 (huidig RKVV Erp en Ter Aa)

DANK VOOR UW AANDACHT