

Datum raad	11 december 2025	Zaaknummer	2889123
Datum college	4 november 2025	Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Ruimtelijk kader Omnipark Erp		

Samenvatting

De ontwikkeling van het Omnipark Erp is in een fase beland dat de ruimtelijke inrichting van het gebied uitgewerkt is. Hiervoor is een ruimtelijk kader opgesteld. De gemeenteraad wordt gevraagd het ruimtelijk kader vast te stellen voor de realisatie ervan. Hiermee geeft de gemeenteraad vooraf een positief advies (in het kader van de Omgevingswet) af voor vergunningen, mits de aanvraag aan het ruimtelijk kader voldoet. Het college zal op basis van dit besluit omgevingsvergunningen kunnen verlenen voor de verdere uitvoering van het project.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

- Sport (programma 5)
- Sociaal domein (programma 6.1, 6.6)
- Ruimtelijke ontwikkeling en wonen (programma 8)

Behandeling in commissie

27 november 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. De gemeenteraad stelt het ruimtelijk kader "Omnipark Erp" vast, waarbij 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.
2. De gemeenteraad besluit dat met vaststelling van het ruimtelijk kader "Omnipark Erp" hiermee een ruimtelijk kader is vastgesteld als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit adviesrecht BOPA gemeente Meierijstad.

Waarom naar de raad

Vaststelling van een ruimtelijk kader waardoor op grond van artikel 2.1 van het Besluit adviesrecht BOPA gemeente Meierijstad, voor aanvragen omgevingsvergunning (BOPA) het college van B&W geen separaat advies meer hoeft te vragen aan de gemeenteraad. De raad geeft hiermee positief advies af voor toekomstige vergunningaanvragen die voldoen aan het ruimtelijk kader.

Eerder genomen besluiten

1. Vaststelling uitwerking ontwikkelpad Omnipark Erp tot uitvoeringsplan (10 oktober 2019)
2. Vaststelling denkrichting uitvoeringsplan Omnipark Erp (28 januari 2021)

Aanleiding

De overstromingen van de Maas, Dommel en Aa in 1995 hebben voor de overheden in stroomgebieden van rivieren de ontwikkeling van hoogwaterbeschermingsplannen ingeleid. Leidraden hiervoor zijn de Richtlijn Overstromings Risico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Water KRW. Waterschap Aa en Maas en de gemeenten in het stroomgebied van de Aa hebben in 2015 het onderzoeksrapport 'De kracht van het Aa-dal' vastgesteld met zeven icoonprojecten, waaronder het icoonproject 'Waterbuffer Erp'.

In 2017 zijn we in samenwerking met waterschap Aa en Maas, de sportverenigingen in Erp en stichting Beheer Gemeenschapshuizen Erp gestart met de ontwikkeling van een multifunctioneel (sport)park aan de noordzijde van de Aa. De bevordering van de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp Erp staan centraal in dit initiatief. De bundeling van sport-, cultuur- en ontmoetingsfuncties zijn een unieke kans om het aanbod van sport-, culturele en recreatieve voorzieningen van Erp toekomstbestendig te maken. In het Omnipark gaan de sportverenigingen en het gemeenschapshuis samen een multifunctionele sportaccommodatie (MFA) exploiteren. Deze nieuwe accommodatie moet niet alleen ruimte bieden aan sport, maar ook aan sociaal-culturele activiteiten en ontmoetingen voor de hele gemeenschap.

Door alle sportactiviteiten te concentreren op één locatie ontstaat er ruimte op de huidige sportterreinen. Deze ruimte wordt 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.

Argumenten

1. *Voor de MFA en het sportpark is de omgevingsvergunning voor een BOPA het geschikte instrument.*

Het nieuwe Omnipark past niet binnen het huidige omgevingsplan, dat sinds 14 mei 2025 van kracht is. Om realisatie van het Omnipark mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

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 alle noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd en liggen nog ter finale toetsing voor bij de provincie en de ODBN.

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. Eerst zal de locatie voor de sportvelden en de multifunctionele accommodatie (inclusief parkeervoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen) gereed worden gemaakt voordat de huidige sportaccommodaties kunnen worden ontmanteld en worden heringericht als park- en beekherstelzone. De mogelijkheden voor herinrichting met bebouwing op de daarvoor aangemerkte locatie, onder andere met woningen, worden onderzocht.

Gelet op de doorlooptijden voor de wijziging van het omgevingsplan en de stand van zaken van het concreet uitgewerkte bouw- en inrichtingsplannen van de MFA, de huisartsenpraktijk en het sportpark, in combinatie met de lange voorbereidingstijd om tot bespeelbare natuurgrasvelden te komen, is ervoor gekozen om voor deze onderdelen een separate planologische procedure te doorlopen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor de ontwikkeling van de MFA, de huisartsenpraktijk en het sportpark is een omgevingsvergunning voor een BOPA het geschikte instrument.

2. Het ruimtelijk kader is in lijn met het eerdere ontwikkelplan en uitvoeringsplan en draagt bij aan doelstellingen van gemeentelijke beleid en provinciaal beleid belet de ontwikkeling niet.

Het Omnipark Erp is 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, waarbij de mogelijkheden van bebouwing in de parkzone worden onderzocht

Voor de gemeente draagt het project draagt bij aan:

- De realisatie van toekomstbestendige sport en sociaal-culturele voorzieningen.
- Het vormgeven van beleid en de samenwerking binnen het sociaal domein. Het project draagt bij aan het versterken van de sociale basis en een zorgzame kern.
- De realisatie van maatschappelijke functies in combinatie met de bouw van woningen, die passen in een parkachtige omgeving.

De provincie vindt de ontwikkeling van het Omnipark voorstelbaar. Uit overleg met de provincie is gebleken dat op de locatie speciale aandachtsgebieden vanuit het provinciale beleid zoals het dassencompensatiegebied, waterbodem en behoud bestaand waardevol groen nog nader uitgewerkt dienen te worden.

Met het voorliggend ruimtelijk kader is de balans gevonden tussen verschillende perspectieven zoals wettelijke eisen (geluidsnormen), sport (eisen aan accommodaties), de gebruikers (ligging MFA), de inwoners van Erp (voorzieningen in de MFA) en natuurhistorisch en landschappelijk perspectief.

3. Er is een Woonzorgvisie.

In de woonzorgvisie is Erp aangemerkt als centrumdorps woonmilieu waar we kansen zien om woningen toe te voegen nabij voorzieningen in de wijk o.a. met appartementen. Ook zien we kansen voor uitbreidingslocaties aan de dorpsranden (inbreiding en uitbreiding gaan samen). De realisatie van woningbouw in Omnipark Erp draagt hieraan bij. Om dit op termijn mogelijk te kunnen maken zijn in het ruimtelijk kader twee zoekgebieden voor woningbouw opgenomen.

4. Het Omnipark Erp draagt bij aan het versterken van de sociale basis in Erp.

Vanuit het sociaal domein zetten wij steeds meer in op het versterken van de sociale basis in wijken en kernen en het ontwikkelen van zorgzame buurten. De sociale basis zijn vrij toegankelijke, formele en informele activiteiten en voorzieningen gericht op ontmoeting, ondersteuning, ontplooiing en ontspanning die ervoor zorgen dat mensen kunnen samenleven en meedoen. Zorgzame wijken zijn wijken en buurten waarin we bouwen aan een zorgzame gemeenschap waarin jongeren en ouderen met en zonder hulpvraag samenleven. De kracht van iedereen wordt zoveel mogelijk benut en mensen helpen elkaar waar dat kan. Om dit mogelijk te maken hebben de samenwerkende organisaties binnen het Omnipark Erp werkgroepen gevormd rond de thema's sporten, ontmoeting en recreatie, parkontwikkeling, identiteit, financiën (beheer) en communicatie.

De samenwerking tussen de organisaties is vastgelegd in de oprichting van de stichting Omnipark de Brug die de MFA zal gaan exploiteren. De samenwerking wordt momenteel nader uitgewerkt.

5. Met de vaststelling van het ruimtelijk kader door de gemeenteraad is het college bevoegd om vergunningen af te geven zonder vooraf separaat advies bij de gemeenteraad te vragen.

De raad moet zich bewust zijn dat als het ruimtelijk kader voor het Omnipark Erp wordt vastgesteld hij daarmee het college de bevoegdheid geeft op grond van het ruimtelijk kader vergunningen af te geven zonder nader advies van de gemeenteraad. In het besluit inzake Adviesrecht voor de raad bij BOPA's staat dat de gemeenteraad geen advies hoeft te geven per aanvraag omgevingsvergunning als er een ruimtelijk kader door de raad is vastgesteld en de aanvraag omgevingsvergunning aan dat ruimtelijk kader voldoet. Dit zorgt ervoor dat vergunningen sneller kunnen worden verleend en niet voor elke vergunning opnieuw advies bij de raad hoeft te worden gevraagd.

6. Het ruimtelijk kader is voldoende concreet

Het ruimtelijk kader is voldoende concreet en biedt voldoende kaders om een aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de realisatie van het Omnipark hieraan te toetsen.

Duidelijk is onderbouwd tot welke voorkeursvariant is gekomen. Ook is aangegeven welke functies zijn toegelaten in het gebied. Voor de bouwmogelijkheden is duidelijk aangegeven voor welke functies dat mogelijk is en tot welke omvang er gebouwd kan worden.

7. Het ruimtelijk kader wordt nog nader uitgewerkt tot een definitief uitvoeringsplan

Voor de definitieve inrichting van het Omnipark wordt de hoofdstructuurschets van het ruimtelijk kader gedetailleerd uitgewerkt tot een algeheel uitvoeringsplan en specifieke deelplannen voor de diverse zones. Een en ander vindt plaats in een zeer omvangrijk participatieproces met de hoofdgebruikers van het Omnipark.

8. Het Omnipark wordt uiteindelijk ook verwerkt in het Omgevingsplan Meierijstad

Omwille van efficiëntie en fasering is het wenselijk om het Omnipark met vergunningen te realiseren. Dit zorgt ervoor dat, na vaststelling van het ruimtelijk kader, snel gewerkt kan worden aan de (voorbereiding van) omgevingsvergunningaanvragen. Realisatie kan dan snel plaatsvinden.

Uiteindelijk is het ook belangrijk om de nieuwe functies, en met name de natuurfuncties, te borgen in het omgevingsplan ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen. Parallel aan de omgevingsvergunningen voor de realisatie van het Omnipark wordt ook gewerkt aan het wijzigen van het Omgevingsplan ter borging van het Omnipark.

9. De provincie stemt in met voorgestelde werkwijze

Met de provincie is bovengenoemde werkwijze (BOPA en parallel wijzigen omgevingsplan) afgestemd. In afwachting van hun volledige reactie gaan we er vooralsnog van uit dat de provincie hiermee kan instemmen.

Kanttekeningen

1. Nadere uitwerking

Voor realisatie van het Omnipark wordt het dassencompensatiegebied, de waterbodem en het behoud van waardevol groen nog nader uitgewerkt. waarbij zoveel mogelijk van de bestaande groenstructuur wordt ingepast en dat als er in de toekomst mogelijkheden komen om het sportpark ruimer op te zetten de bestaande groenstructuur zoveel als mogelijk wordt meegenomen.

Tevens zijn nog niet alle benodigde gronden verworven. Hiervoor zijn al wel concrete voorstellen aan de grondeigenaren gedaan.

2. Elke omgevingsvergunning staat open voor bezwaar en beroep

Door te werken met omgevingsvergunningen per fase, staat elk apart besluit open voor bezwaar en beroep. Dit kan mogelijk veel tijd kosten. Als eerst het omgevingsplan wordt gewijzigd is het planologisch kader in één besluit vervat. De opvolgende vergunningen staan ook open voor bezwaar en beroep echter kan dan niet meer gereageerd worden op het planologische kader (functies en bouwmogelijkheden).

In het belang van een zo zorgvuldig mogelijk proces - mede omdat wij zelf de aanvrager zijn – zal voor de (eerste) aanvraag omgevingsvergunning BOPA de uitgebreide procedure worden toegepast.

3. Locatie 'Berenhol'

In het ontwerp van de MFA is ruimte gereserveerd voor de bibliotheek en het jeugd- en jongerencentrum. De bibliotheek en het jeugd- en jongerencentrum zijn nu samen met de brandweerkazerne in het centrum van Erp gevestigd in het pand Ottenstraat 4, plaatselijk beter bekend als het "Berenhol".

4. Toetsing provincie en ODBN

In het kader van de planologische procedure zijn uitgangspunten besproken met en opmerkingen gemaakt door de provincie en onderzoeksrapporten ter beoordeling voorgelegd aan de omgevingsdienst. De definitieve reactie van de provincie en de ODBN op onze antwoorden zijn nog niet ontvangen maar hoeven geen onderdeel te zijn van het ruimtelijk kader. Deze reacties zijn wel belangrijk voor de vergunningverlening (BOPA aanvragen) en de wijziging van het omgevingsplan.

5. Grondverwerving

Nog niet alle benodigde gronden zijn verworven. Dit vormt een risico voor de realisatie. Aan de betreffende grondeigenaren zijn aanbiedingen gedaan.

Communicatie

Alle betrokken partijen worden geïnformeerd zodra het besluit is genomen.

Participatie

Op 11 december 2024 heeft een omgevingsdialog plaatsgevonden. De aanwezigen hebben positief gereageerd op het realisatieplan en hebben volop gebruik gemaakt van de mogelijkheid om vragen te stellen aan de deskundigen. Alle vragen zijn in het verslag van de bijeenkomst opgenomen. Het verslag is als bijlage bij dit raadsvoorstel opgenomen. De omgevingsdialog sluit aan op eerdere informatiebijeenkomsten die werden gehouden op 3 april 2019 (inloopmiddag en -avond) en 2 streaming-sessies voor mensen thuis die in de Coronaperiode zijn gehouden op 17 juni 2020.

De omgevingsdialog kreeg in de maanden erna een vervolg met meerdere participatierondes gericht op het parkdeel van het Omnipark. Tijdens deze bijeenkomsten werd het Voorlopig Ontwerp gepresenteerd en verder aangescherpt op basis van de inbreng van inwoners en betrokkenen.

De hoofdstructuur is eveneens besproken met de Omgevingstafel. Ook hier is aangegeven dat het dassencompensatiegebied, de waterbodem en het behoud bestaand waardevol groen nog nader uitgewerkt dienen te worden.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onderdeel van het ruimtelijk kader (hoofdstuk 3). De ambitie is om meer te doen dan wettelijk verplicht is. Hiervoor is een afzonderlijke duurzaamheidsnotitie opgesteld die als bijlage onderdeel uitmaakt van het ruimtelijk kader. De concrete uitwerking is onderdeel van de uitwerking van de plandelen. Het Omnipark Erp draagt verder bij aan het versterken van sociale duurzaamheid doordat het bijdraagt aan een meer inclusieve samenleving.

Financiële toelichting

Voor de realisatie van het Omnipark is al grond verworven en moet nog grond worden verworven. De totale grondverwervingskosten zijn pro memorie geraamd. Het gehele Omnipark zal in eigendom van de gemeente komen. De totale investeringen van het project zijn verwerkt in de meerjarenbegroting. De raming in de meerjarenbegroting is opgenomen in het ruimtelijk kader.

Planning

Na besluit van de raad om het ruimtelijk kader vast te stellen en daarmee geen nader advies van de raad meer noodzakelijk is voor het verlenen van de omgevingsgunning, worden de vergunningsaanvragen voorbereid. Er wordt een omgevingsvergunning (BOPA) aangevraagd voor de MFA, de huisartsenpraktijk, sportvelden en bijbehorende voorzieningen voor zowel de activiteit 'planologie' (afwijken van het omgevingsplan) als de activiteit 'ruimtelijk bouwen' en eventueel ook de activiteit 'technisch bouwen'. Hierin zal middels voorschriften borging van de groenopgave, NNB-compensatie en compensatie voor de das, plaatsvinden.

Gelet op aard, omvang, impact en gevoeligheid van het project wordt overwogen de omgevingsvergunning met de uitgebreide voorbereidingsprocedure (zienswijzen, beroep, hoger beroep) voor te bereiden, in plaats van de reguliere procedure (bezwaar, beroep, hoger beroep). Voor het verlenen van deze omgevingsvergunning hoeft het college niet opnieuw naar de raad voor advies.

Parallel hieraan wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid voor het allesomvattende plan. Het omgevingsplan vormt het planologische kader voor de toekomstige omgevingsvergunningen voor de overige activiteiten die later nog zullen plaatsvinden.

Het totale project wordt in de periode 2026-2028 gerealiseerd.

Rechtsbescherming

Tegen het besluit van uw raad staat geen rechtsbescherming open. Het betreft het vaststellen van (intern) beleid. Indien er omgevingsvergunningen worden afgegeven op grond van het ruimtelijk kader staat bezwaar en beroep open tegen de omgevingsvergunning.

Monitoring en evaluatie

Vooralsnog niet van toepassing.

Bijlagen

1. Ruimtelijk kader Omnipark Erp
2. Notitie bindend raad advies gebiedsontwikkeling Omnipark e.o. Erp
3. Verslag omgevingsdialoog

Onderliggende documenten

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 november 2025

Gelet op artikel 2.1 van het Besluit adviesrecht BOPA gemeente Meerijstad.

Besluit gemeenteraad:

1. De gemeenteraad stelt het ruimtelijk kader “Omnipark Erp” vast, waarbij 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.
2. De gemeenteraad besluit dat met vaststelling van het ruimtelijk kader “Omnipark Erp” hiermee een ruimtelijk kader is vastgesteld als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit adviesrecht BOPA gemeente Meerijstad.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 11 december 2025

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij