

Ruimtelijke onderbouwing uitbreiding Fietscrossterrein

- *Bestemmingsplan*

Het geldende bestemmingsplan voor de projectlocatie betreft "Tiliaans-Noord, Luyksgestel". De uitbreidingslocatie is daarin bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Tevens is er sprake van een 'Wro-zone-wijzigingsgebied' ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 40 woningen. Het totale bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 108 woningen totaal.

Voor de uitbreidingslocatie wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het betreft het bestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergeijk 2012". De uitbreiding van het fietscrossterrein wordt hierin meegenomen. Onderstaand een uitsnede uit het ontwerpbestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergeijk 2012" uit de website www.ruimtelijkeplannen.nl.



- *Structuurvisie Bergeijk*

Voor woningbouwontwikkeling moet in eerste instantie ingezet worden op verdichting en inbreiding. In verband met de woningvraag in het verleden was het noodzakelijk om buiten bestaand stedelijk gebied locaties voor woningbouw te zoeken. Het gebied Tiliaans is hiervoor als eerste in aanmerking gekomen. Het gebied Tiliaans is in de 'Structuurvisie Bergeijk' dan ook aangeduid als afweegbaar gebied voor uitbreiding van woongebieden. De eerste fase van Tiliaans is reeds in ontwikkeling. Hierin voorziet het bestemmingsplan "Tiliaans-Noord, Luyksgestel". De tweede fase, welke is gesitueerd ter hoogte van de uitbreidingslocatie van het fietscrossterrein en het fietscrossterrein zelf, is nog niet ontwikkeld. Hiervoor is slechts een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan "Tiliaans-Noord, Luyksgestel". In de structuurvisie is deze locatie aangeduid als inbreidingslocatie, gezien de ligging tussen bestaand stedelijk gebied in. De noordzijde van de locatie grenst aan het buitengebied.

Gezien de huidige situatie op de woningbouwmarkt, is de ontwikkeling van de tweede fase van Tiliaans niet meer aan de orde. De plannen voor het verplaatsen van het fietscrossterrein t.b.v. die woningbouw zijn daardoor ook niet meer aan de orde. De fietscrossvereniging wil echter doorgroeien. Uitbreiding van het fietscrossterrein is daarvoor noodzakelijk.

- *Verordening ruimte*



Het fietscrossterrein en de beoogde uitbreiding zijn gelegen in een 'zoekgebied verstedelijking – kernen in landelijk gebied'. Volgens de Verordening ruimte dienen bestemmingsplannen welke voorzien in een stedelijke ontwikkeling te liggen in bestaand stedelijk gebied. Uitbreiding in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is toegestaan wanneer hiervoor een verantwoording in het plan is opgenomen.

Daarnaast is in de verordening bepaald, dat de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap. Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent ondermeer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In de Landschapsinvesteringsregeling van De Kempen is voor maatschappelijke functies geen vaste regeling afgesproken, waardoor maatwerk is vereist. Een fietscrossterrein heeft geen economische meerwaarde (eerder waardeverlies) t.o.v. de bestaande agrarische functie. In die zin kan worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing.

- *Milieu*

Fietscrossterreinen worden niet specifiek benoemd in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Aansluiting wordt gevonden bij het begrip 'Veldsportcomplex (met verlichting)'. De minimale richtlijnafstand bedraagt (mbt het aspect geluid) 50 meter (continu). Er is daarom een bufferzone beoogd. Tussen de woningen en het fietscross terrein wordt een groenstrook van 10 meter gerealiseerd. Daarnaast zal er een stuk openbaar groen (trapveldje) worden aangelegd. De afstand van het sportterrein tot de bestaande woningen voldoet hiermee aan de richtlijnafstand. Daarnaast is de richtlijnafstand gebaseerd op een continue activiteit. Er is hier sprake van recreatie op gezette (trainings)tijden, van continue activiteiten is geen sprake.

- *Natuur*

De gronden waar de uitbreiding plaatsvindt zijn tot op dit moment nog in gebruik ten dienste van de akkerbouw. Er is geen sprake van een ecologische hoofdstructuur. Ook een onderzoek naar flora en fauna is niet aan de orde, daar de agrariër zijn land gebruikt totdat deze wordt 'overgedragen' aan de fietscrossvereniging.

Aan de zijde van de bestaande woningen wordt een groenstrook aangepland van 10 meter breed. De noordzijde van het terrein wordt ingepast met een groenstrook van 5 meter breed. Zo wordt de beoogde uitbreiding in het landschap ingepast. Aan de oostzijde van het terrein (aan de wegkant) is reeds een bestaande bomenrij.

- *Water*

De verharding neemt door de uitbreiding nauwelijks toe, de banen bestaan voor het overgrote deel uit zand. Eventueel is er sprake van klinker- en halfverharding. Wel wordt er een bouwvlak voor een clubhuis toegevoegd. Deze wordt echter verplaatst van de huidige locatie (op het bestaande fietscross terrein). Het terrein is verder van voldoende omvang om het hemelwater op natuurlijke wijze op het terrein te laten infiltreren. Het afvalwater van het clubhuis wordt afgevoerd naar het vuilwaterriool. Onder en ten noorden van de huidige fietscrossbaan ligt een riool 500 mm naar de overstort. De overstort loost aan de oostzijde van het gemengde stelsel. In verband met bovenbelasting door rijdend materieel is dit riool hierbij benoemd.

- *Archeologie*

De projectlocatie heeft een hoge verwachtingswaarde ten aanzien van archeologische waarden. Op de projectlocatie zal de archeologische dubbelbestemming, welke in het ontwerpbestemmingsplan "Luyksgestel en de Zwarte Bergen 2012" reeds is opgenomen, gehandhaafd blijven. Bij eventuele ingrepen in de bodem, zijn de archeologische waarden gewaarborgd.

- *Bodem*

Uitgangspunt is dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de gewenste bestemming. Er moet dan ook beoordeeld worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het gewenste gebruik van die bodem en hoe deze eventueel optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Van het terrein is een verkennend bodemonderzoek bekend. Uit dit onderzoek van 2007 volgt dat in de bovengrond een lichte overschrijding van cadmium gevonden is. In het grondwater zijn de parameters chroom, koper en nikkel boven de streefwaarde aangetroffen en zink boven de interventiewaarde. Gelet op het feit dat: 1. het gebied in gebruik was/is als landbouwgrond, 2. er geen directe bron van verontreiniging in de omgeving aanwijsbaar is en 3. bekend is dat in Bergeijk diffuus (sterk) verhoogde gehalten zware metalen aangetroffen worden als gevolg van de zinkassenverontreiniging, is geen nader onderzoek verricht.

De bodemkwaliteit frustreert het gebruik van het terrein als fietscrossbaan derhalve niet. Aangezien er geen verblijfsruimten voor mensen gerealiseerd worden, wordt het actualiseren van de bodemkwaliteit niet zinvol geacht.

Indien op het perceel grond aangebracht wordt ten behoeve van het creëren van een crossbaan/hindernissen, dan moet voldaan worden aan de vereisten uit het Besluit bodemkwaliteit.

- *Verkeer*

Voor een sportveld geldt een parkeernorm van minimaal 13 parkeerplaatsen per hectare (netto) terrein. De uitbreiding van het fietscross terrein bedraagt 0,5 ha. Netto is er slechts sprake van ongeveer een uitbreiding van 0,3 ha.. Dit houdt in, dat in verband met de uitbreiding 4 extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. De uitbreiding ziet echter mede toe op het aanleggen van een parkeerterrein, welke ook moet voorzien in de behoefte voor het reeds bestaande fietscross terrein. In de huidige situatie vindt parkeren namelijk niet op eigen terrein plaats.

Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing bestemming uitbreiding fietscrossterrein

