Toekomst Park Moleneind en honk- softbalvereniging Uden Red Sox



maashorst

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

1.1 Aanleiding en doelstelling 5

1.2 Feiten en context 6

1.3 Scope 8

1.4 Definitief ontwerp anno 2019 8

1.5 Indeling park anno 2026 9

1.6 Openstaande punten plan herinrichting Park Moleneind 10

1.7 Huidige financiële kaders 10

1.8 Buitensportaccommodatiebeleid 11

1.8.1 Benodigde ruimte 11

1.8.2 Overcapaciteit 11

1.8.3 Mogelijke groei van verenigingen 12

1.9 Participatie 12

1.9.1 Samenvatting participatietraject 12

1.9.2 Interpretatie van de opbrengst 12

2 Onderzoeksproces 14

2.1 Ruimtelijke inzichten 14

2.2 Planning en risico's 14

2.3 Financiële berekeningen 14

2.4 Gevolgen voor betrokken verenigingen 14

2.5 Raadsinformatieavond 15

3 Scenario 1: drie verenigingen behouden op Park Moleneind 17

3.1. Scenario 1.1 – Voortzetten drie verenigingen op de huidige locatie 17

3.1.1 Beschrijving van scenario 17

3.1.2 Ruimtelijke haalbaarheid 17

3.1.3 Ruimtelijke scenario's bij voorzetten drie verenigingen op Park Moleneind 19

3.1.4 Financiële consequenties 19

3.1.5 Planning 20

3.1.6 Risico's 20

3.1.7 Benchmark met andere gemeenten 22

3.1.8 Gevolgen voor verenigingen en omgeving 24

3.1.9 Conclusie 25

3.2. Scenario 1.2. Voortzetten huidige situatie met verplaatsen thuisplaat van het softbalveld *(opbrengst participatietraject)* 26

3.2.1. Beschrijving van scenario 26

3.2.2. Ruimtelijke haalbaarheid 26

3.2.3. Conclusie 26

3.3. Scenario 1.3. Voortzetten huidige situatie met herpositionering van verenigingen op Park Moleneind *(opbrengst participatietraject)* 27

3.3.2. Ruimtelijke haalbaarheid 27

3.3.3. Financiële consequenties 28
3.3.4. Planning 28
3.3.5. Risico's 29
3.3.6. Gevolgen voor verenigingen en omgeving 29
3.3.7. Conclusie 31
4 Scenario 2: uithuizen RC Octopus Uden en/of FC de Rakt 33
4.1 Beschrijving van scenario 33
4.2 Scenario 2.1. – variant 1 - Uithuizen van RC Octopus Uden naar FC Uden 33
4.2.1. Ruimtelijke haalbaarheid 33
4.2.2. Planning 34
4.2.3. Risico's 34
4.2.4. Gevolgen voor verenigingen en omgeving 34
4.2.5. Conclusie 35
4.3 Scenario 2.1 – variant 2 - Uithuizen van RC Octopus Uden naar Festilent Zeeland 35
4.3.1 Ruimtelijke haalbaarheid 35
4.3.2 Planning 36
4.3.3 Conclusie 36
4.4 Scenario 2.2 - Uithuizen van FC de Rakt 36
4.4.1 Scenario 2.2 – variant 1 - Uithuizen van FC de Rakt naar voetbalvereniging FC Uden 36
4.4.2 Scenario 2.2 – variant 2 - Uithuizen van FC de Rakt naar voetbalvereniging Festilent Zeeland 36
4.5 Scenario 2.3. - Uithuizen FC de Rakt én RC Octopus Uden 36
5 Scenario 3: Voortzetten uithuizing Uden Red Sox met aangepaste kaders 38
5.1 Scenario 3.1 - Voortzetten uithuizen Uden Red Sox naar locatie Kruisweg / Ariekesweg 38
5.1.1 Beschrijving van scenario 38
5.1.2 Aanwezigheid van dassen 38
5.1.3 Conclusie 39
5.2 Scenario 3.2. - Uithuizen Uden Red Sox naar een andere locatie 39
5.2.1 Scenario 3.2. – variant 1 - Uithuizen Uden Red Sox naar Festilent 39
5.2.2 Scenario 3.2. – variant 2 - Uithuizen Uden Red Sox naar FC Uden 44
5.2.3 Scenario 3.3. - Uithuizen Uden Red Sox naar een andere locatie buiten de gemeente Maashorst 45
5.2.4 Scenario 3.4. - Opzeggen huurcontract met Uden Red Sox 46
6 Conclusie 47

Hoofdstuk 1 – Inleiding



Molen van Jetten

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op 30 maart 2026 heeft de gemeenteraad een motie vreemd aan de orde van de dag – Toekomst Park Moleneind en honk- en softbalvereniging Uden Red Sox aangenomen.
De motie roept op om meerdere scenario's voor de toekomst van Park Moleneind te onderzoeken en roept op budgetten voor het uithuizen van Uden Red Sox en herinrichting van Park Moleneind samen te voegen.

In de motie zijn drie scenario's gedefinieerd, waarbij het college ook is gevraagd te kijken naar overige kansrijke scenario's.

- **Scenario 1:** onderzoeken of met het huidige ledenaantal, beschikbare velden en accommodaties de drie verenigingen op de huidige locatie zijn in te delen.
- **Scenario 2:** onderzoeken of met het uithuizen van RC Octopus Uden en/of FC de Rakt er een scenario mogelijk is waarbij alle drie de verenigingen kunnen blijven bestaan, waarbij duidelijk wordt waar de verenigingen naartoe zou kunnen vertrekken.
- **Scenario 3:** het voortzetten van de uithuizing Uden Red Sox binnen aangepaste kaders.

Beoordelingskader per scenario
Afgeleid uit de tekst van de motie zijn wij tot een beoordelingskader met 5 elementen gekomen:

- Ruimtelijke haalbaarheid
- Financiële consequenties
- Planning
- Risico's
- Gevolgen voor verenigingen en omgeving

Daarnaast vraagt de raad expliciet om rekening te houden met het parkkarakter van het gebied en de aanwezigheid van de molen.



1.2 Feiten en context

Ter ondersteuning van de besluitvorming wordt in deze paragraaf de actuele stand van zaken feitelijk weergegeven. Hierbij wordt ingegaan op de ontwikkelingen sinds de eerdere signalering van knelpunten en op de mate waarin deze in de huidige situatie nog aanwezig zijn of zijn aangepast.

- **Kaders buitensportaccommodatiebeleid**
  Conform de normering uit het buitensportaccommodatiebeleid van de gemeente Maashorst, vastgesteld op 11 december 2025, hebben zowel RC Octopus Uden, Uden Red Sox als FC de Rakt geen behoefte aan extra speelvelden. Wel heeft RC Octopus Uden recht op één extra kleedkamer.

- **Rondgang onder direct omwonenden**
  Uit een rondgang onder de direct omwonenden van Park Moleneind om input op te halen over de diverse scenario's, blijkt dat 14 van de 16 gesproken direct aangrenzende huishoudens aan Park Moleneind geen noodzaak zien om de huidige bestaande situatie te wijzigen. Zij vinden het niet noodzakelijk om een vereniging uit te plaatsen.

- **Speelschema van de betrokken verenigingen**
  In mei, september en de eerste week van oktober is er overlap. Hierbij speelt Uden Red Sox +/- 50% van haar wedstrijden thuis. Gemiddeld zijn het 4-6 zaterdagen per jaar dat drie verenigingen op dezelfde dag een wedstrijd spelen.

	Jan	Feb	Mrt	Apr	Mei	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
FC de Rakt	■	■	■	■	■				■	■	■	■
Uden Red Sox					■	■	■	■	■	1 week		
RC Octopus Uden		■	■	■	■				■	■	■	

Figuur 1 Speelschema van de betrokken verenigingen

- **Parkeerproblematiek**
  De parkeerproblematiek bestaat uit twee onderdelen, een tekort aan parkeerplekken én de veiligheid van fietsers/voetgangers op het parkeerterrein voor verenigingen. Uit recent parkeeronderzoek blijkt dat binnen de norm, een straal van 200 meter van Park Moleneind, tijdens de piekmomenten voldoende vrije parkeergelegenheid beschikbaar is. Er bestaat daarmee formeel geen acute noodzaak tot uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen. Desondanks parkeren bezoekers op zaterdag, zondag en dinsdagavond tijdens piekmomenten zo dicht mogelijk bij de entree, in het gras. Tijdens het drukste gemeten moment zijn er 30 geparkeerde auto's in het gras gemeten, hetgeen overlast veroorzaakt. Naast een tekort aan parkeerplekken is er behoefte aan een scheiding voetgangers/fietsers/auto's bij de entree naar sportverenigingen, om de veiligheid te verbeteren. Bijvoorbeeld bij laagstaande zon, zie foto hiernaast, dd. 10 oktober 2026.



- **Aantal leden per vereniging**

Naam vereniging	Totaal aantal leden 2017*	Totaal aantal leden 2026*	Spelende leden 2026**
FC de Rakt	449	533	522
Uden Red Sox	49	74	67
RC Octopus Uden	226	301	182

Figuur 2 Aantal leden per vereniging

** Bron: Ledenaantallen op basis van de ledensubsidieaanvragen Maashorst 2017 en 2026*
*** Bron: Spelende leden aangeleverd door verenigingen*

Veiligheid speelveld

Het speelveld + veiligheidszone van Uden Red Sox is goedgekeurd door de honk/softbalbond. Er wordt geen dispensatie verleend in relatie tot de afmeting van het speelveld of veiligheid. Wel ontbreken op dit moment de dug-outs bij het softbalveld vanwege een bezwaar op de verleende vergunning door de molenaars, hetgeen voor dispensatie zorgt.

- **Veiligheid hekwerken**
  Uden Red Sox heeft verhoogde back-stops om de veiligheid te vergroten. Daarnaast ligt er een vergunningsaanvraag voor het verlengen van het hekwerk van het softbalveld. Dit hekwerk ten behoeve van de veiligheid is nog niet gerealiseerd vanwege een bezwaar op de verleende vergunning door de molenaars.

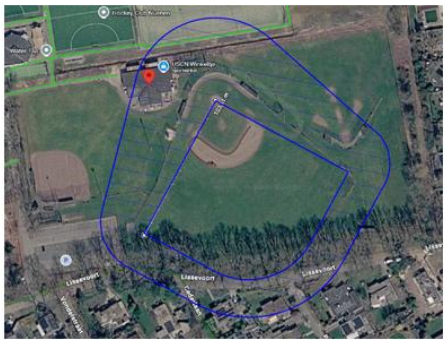
- **Benchmark andere gemeenten**
  Uit een benchmarkanalyse blijkt dat het bij veel gemeenten voorkomt dat binnen de veiligheidszone van een honk- of softbalveld bebouwing, andere sportvelden, wandelpaden, parkeerplaatsen of openbare wegen aanwezig zijn. De huidige situatie in Maashorst is daarmee niet uniek. Zie voorbeelden Oss, Schijndel en Nuenen hierna.



Figuur 3 Speelveld Oss



Figuur 4 Speelveld Schijndel



Figuur 5 Speelveld Nuenen

- **Foutballen**
  Foutballen bij het honk- en softballen ontstaan hoofdzakelijk tijdens trainingen en ingooimomenten. De inzet van een slagkooi, aanbevolen door de honk-softbalbond, beperkt foutballen met 100%. Ballen kunnen dan niet meer fout afslaan. Uden Red Sox staat open voor het gebruik van een slagkooi. Tijdens wedstrijden is het gebruik van een slagkooi niet toegestaan. De slagkooi zal dan buiten het speelveld worden geplaatst in de veiligheidszone.



Figuur 6 Slagkooi

- **Foutballen op geparkeerde auto's**
  Uit participatiegesprekken is gebleken dat er incidenteel foutballen neerkomen op de eerste rij geparkeerde auto's. Deze rij parkeerplaatsen zal verdwijnen. Dit was zo in het oorspronkelijke ontwerp uit 2019 en zal ook in alle andere scenario's overgenomen worden. Zie hoofdstuk 3.1.6.

- **Toiletvoorziening en ontvangstruimte Molen van Jetten**
  In de scenario's is budget opgenomen om een toiletvoorziening met ontvangstruimte voor de molen te realiseren. De verdere uitwerking vraagt om nader onderzoek naar de ruimtelijke en functionele mogelijkheden en de inpassing binnen het geldende bestemmingsplan. Daarbij moet rekening worden gehouden met de molenbiotoop en eventuele beperkingen en voorwaarden die hieruit voortvloeien. De definitieve omvang, locatie en uitvoering van de voorziening worden daarom in de vervolgfase nader uitgewerkt. Dit geldt ook voor de kleedkamer van Octopus en andere onderdelen van de planvorming.

1.3 Scope

Park Moleneind omvat de drie sportverenigingen die gebruikmaken van het park: FC de Rakt (voetbal), RC Octopus Uden (rugby) en Uden Red Sox (honk- en softbal). Daarnaast maakt ook het Udens College gebruik van de sportvoorzieningen op Park Moleneind.

Naast de gebruikers van de sportvelden zijn ook andere belanghebbenden onderdeel van de scope. Dit betreft de Molen van Jetten op Park Moleneind. Ook de omwonenden zijn een belangrijke belanghebbende.



Figuur 7: visuele weergave velden aanwezige sportverenigingen en molen op Park Moleneind

1.4 Definitief ontwerp anno 2019

In 2019 heeft de gemeenteraad het definitief ontwerp zoals weergegeven in figuur 8 vastgesteld. Uitgangspunt voor dit ontwerp was het uitgangspuntenoverzicht 2007 van de stakeholders, zie bijlage 2. Het vastgestelde ontwerp uit 2019 is sinds die datum niet aangepast en houdt rekening met de wensen en belangen van voetbalclub FC De Rakt, RC Octopus Uden, de aanwezige molenaars en de afvaardiging van omwonenden.



Figuur 8: In 2019 vastgestelde projectplan Park Moleneind



Figuur 9 Reeds uitgevoerd (binnen rood vlak)

1.5 Indeling park anno 2026

Sinds de start van het nieuwe project herinrichting Park Moleneind in 2019, zijn er, in afwachting van de uithuizing van Uden Red Sox al de nodige stappen gezet, zie figuur 9.

FC de Rakt

- Kunstgrasveld aangelegd inclusief bijbehorende voorzieningen.
- Natuurgrasveld verplaatst en gerenoveerd, inclusief beregening.
- Tweede natuurgrasveld voorzien van beregening.
- Budget beschikbaar gesteld voor het vervangen van 2 noodkleedkamers.

Honk- en Softbalvereniging Uden Red Sox

- Veld opgeknapt conform eisen Koninklijke Nederlandse Baseball en Softball Bond (KNBSB)
- Hekwerken, backstop en veiligheidsnetten aangepast.
- Vergunning voor nieuwe dug-outs en hekwerken verleend (in bezwarenprocedure); oude dug-outs softbal al verwijderd vanwege veiligheid.

RC Octopus Uden

- Verplaatsen en verbreden van het veld conform bondsnormen en verplaatsen en uitbreiden verlichting conform vastgesteld ontwerp 2019.

Park Moleneind

- Aanleg park tussen park Moleneind en bebouwing Scherpersweg, waarbij aanvullende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd.
- Aanleg hondenuitlaatgebied
- Wandelpaden aangelegd
- Upgrade van de speeltuin + speeltoestellen
- Grote delen van het park ingericht, inclusief kap en herplant volgens molenbiotoop-eisen.



Figuur 10 Luchtfoto 2001



Figuur 11 Luchtfoto 2018



Figuur 12 Luchtfoto 2024

1.6 Openstaande punten plan herinrichting Park Moleneind

Ondanks de stappen die sinds de start van het project zijn gezet, zijn er nog enkele onderdelen binnen het project Park Moleneind die verder moeten worden uitgewerkt en gerealiseerd ten opzichte van het ontwerp 2019. Het gaat hierbij om de aanpassing van de benodigde kleedkamers van RC Octopus Uden en de verdere inrichting en realisatie van het park, aanleggen van speelaanleidingen, aanpassingen aan de velden en de verding van de veldverlichting.

De mate waarin deze aanpassingen worden gerealiseerd en de bijbehorende kosten zijn mede afhankelijk van het te kiezen vervolgscenario. In de ruimtelijke uitwerking en de financiële consequenties van de diverse scenario's is hiermee rekening gehouden; deze zijn per scenario uitgewerkt en doorgerekend. De exacte technische uitwerking en detaillering van deze maatregelen is op hoofdlijnen en verder buiten beschouwing gelaten op dit niveau van besluitvorming.

1.7 Huidige financiële kaders

Budget uithuizen Uden Red Sox	€ 2.317.000
Reeds gespendeerd	€ 528.000
Resterend budget uithuizen Uden Red Sox	€ 1.789.000
Budget herinrichting Park Moleneind	€ 795.000
Reeds gespendeerd	€ 610.000
Resterend budget herinrichting Park Moleneind	€ 185.000
Totaal resterend budget	**€ 1.974.000**

Figuur 13: huidige financiële kaders op basis van oorspronkelijke plan

1.8 Buitensportaccommodatiebeleid

Op 11 december 2025 heeft de raad van de gemeente Maashorst het buitensportaccommodatiebeleid vastgesteld. Dit beleid beschrijft de kaders voor voorzieningen, beheer, exploitatie en tarieven van buitensportaccommodaties, met als doel duidelijke, eerlijke en financieel duurzame afspraken voor sportverenigingen. Bij de uitwerking van de verschillende scenario's worden de uitgangspunten van het buitensportaccommodatiebeleid meegenomen.

1.8.1 Benodigde ruimte

De benodigde ruimte voor een vereniging wordt bepaald aan de hand van het huidige ledenaantal (zie paragraaf 1.2). Kijkende naar de verenigingen resulteert dat in de ruimtebehoefte zoals in figuur 14 weergegeven.

		Wedstrijdveld	Trainingsveld	Kleedkamers
FC de Rakt	Huidig	2	2	6
	Normering	**2**	**2**	**6**
RC Octopus Uden	Huidig	1	0,5	2
	Normering	**1**	**0,5**	**3**
Uden Red Sox	Huidig	1	0	2
	Normering	**1**	**0**	**3**
* het kunstgrasveld van FC de Rakt telt zowel als wedstrijd- en trainingsveld mee.				

Figuur 14 huidig aantal velden + kleedkamers VS. benodigde velden + kleedkamers

Uit figuur 14 blijkt dat, ongeacht de scenario's, dat er met de huidige ledenaantallen voldoende speelvelden voor alle drie de clubs aanwezig zijn en dat de normering niet leidt tot noodzakelijke uitbreiding bij de verenigingen. Voor de kleedkamers geldt wel een benodigde uitbreiding.

1.8.2 Overcapaciteit

De gemeente Maashorst wil haar buitensportaccommodaties efficiënt benutten. In het buitensportaccommodatiebeleid is daarom vastgelegd hoeveel velden een vereniging mag gebruiken op basis van het aantal spelende teams. Heeft een vereniging meer velden dan deze norm, dan is sprake van overcapaciteit.

Na het vaststellen van overcapaciteit krijgt de vereniging twee jaar de tijd om het ledenaantal te laten groeien; in deze periode blijft het veld in gebruik. Blijft daarna overcapaciteit bestaan, dan betaalt de vereniging voor deze velden de kostprijs in plaats van het maatschappelijke tarief of kan zij de velden teruggeven aan de gemeente. Na vier jaar beoordeelt de gemeente of andere gemeentelijke ambities beter passen bij de locatie en kan het huurcontract worden beëindigd.

<u>Welke sportverenigingen hebben mogelijk overcapaciteit</u>
Er zijn een aantal verenigingen buiten de verenigingen op Park Moleneind waarbij wij het vermoeden hebben dat zij een overcapaciteit aan velden hebben, mede door de vastgestelde capaciteitsbehoefte uit het beheer- en beleidsplan speelvelden 2023. Deze verenigingen worden meegenomen in het onderzoek naar de verschillende scenario's. Daadwerkelijke overcapaciteit anno 2026 moet met input vanuit de verenigingen vastgesteld worden.

Mogelijke overcapaciteit bij verenigingen in de gemeente Maashorst:
- FC Uden -> 1 á 2 velden overcapaciteit
- Festilent -> 1 á 2 velden overcapaciteit
- RKSV Volkel -> 1 veld overcapaciteit

1.8.3 Mogelijke groei van verenigingen

Toekomstige groei van verenigingen heeft impact op het ruimtebeslag, op een beoogde locatie. Binnen de kern Uden is tot 2033 een uitbreidingsbehoefte van 1.500 woningen. Een groeiende woningbehoefte leidt niet automatisch tot een groei van het aantal sporters. Naast bevolkingsgroei spelen ook demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, en veranderende woon- en leefbehoeften een belangrijke rol in de toekomstige sportbehoefte.

Op basis van de normen van het buitensportaccommodatiebeleid is er bij de Uden Red Sox ruimte om in ledenaantal te verdubbelen. Het huidige veld is daarvoor toereikend. Bij RC Octopus Uden is nog groei van het aantal leden mogelijk. Met het huidige wedstrijdveld en is er voldoende ruimte voor groei van het aantal leden. Bij FC de Rakt is nog beperkte groei mogelijk binnen de huidige velden. De vereniging kan nog met 2-3 jeugdteams groeien binnen de huidige normering. Mocht de vereniging harder groeien liggen er mogelijkheden om een extra natuurgrasveld te vervangen voor kunstgras zodat het meer uren te bespelen is óf leden actief te motiveren naar FC Uden of Udi'19 te gaan. Daarnaast is een wachtlijst of tijdelijke ledenstop gebruikelijk bij sportverenigingen.

1.9 Participatie

Zoals in de visie van gemeente Maashorst staat aangegeven, vinden wij inwonersparticipatie zeer belangrijk. Daarom hebben wij bij het onderzoeken van de diverse scenario's actief ingezet op het betrekken van de stakeholders volgens het participatiebeleid van de gemeente Maashorst. Zie voor een uitgebreide participatieverantwoording bijlage 3.

1.9.1 Samenvatting participatietraject

In dit participatietraject zijn de volgende stakeholders betrokken:

- Uden Red Sox, RC Octopus Uden, FC de Rakt
- De molenaars
- De afvaardiging van omwonenden uit de projectgroep
- Direct omwonenden
- Udens College
- FC Uden
- Festilent

De volgende participatievormen zijn gebruikt:

- Keukentafelgesprekken met Uden Red Sox, RC Octopus Uden, FC de Rakt en de molenaar*.
- Gesprek met Udens College
- Gesprek met FC Uden
- Gesprek met Festilent
- Enquête onder direct omwonenden
- Ronde langs de deuren van direct omwonenden
- Gezamenlijke bijeenkomst met terugkoppeling scenario's met als genodigden: Uden Red Sox, RC Octopus Uden, FC de Rakt, de molenaars, de afvaardiging van omwonenden.

**Ook de afvaardiging van omwonenden ontvingen een uitnodiging voor een keukentafelgesprek. Hier zagen zij vanaf.*

1.9.2 Interpretatie van de opbrengst

Een volledig overzicht van de participatie uitkomsten is te vinden in de participatieverantwoording (bijlage 3). Een paar waarnemingen zijn belangrijk voor besluitvorming:

- Uit de keukentafelgesprekken met de sportverenigingen van Park Moleneind zijn nieuwe scenario's (scenario 1.2 en 1.3) aangedragen die verder zijn onderzocht en uitgewerkt.
- Vanwege het lange proces, en de belangrijke fase waar we nu in zitten, is ervoor gekozen om input op te halen bij een brede groep omwonenden. Uit deze uitvraag blijkt dat er verschillende zienswijzen zijn als het gaat over de toekomst van Park Moleneind. Alle belanghebbenden die we gesproken hebben, hebben enorm de behoefte aan duidelijkheid. Er moet een knoop doorgehakt worden.

Hoofdstuk 2 – Onderzoeksproces



2 Onderzoeksproces

Om te komen tot een zorgvuldig en onderbouwd scenario onderzoek is gebruikgemaakt van verschillende onderzoeksmethoden. Per onderdeel is onderzocht welke informatie nodig was om de locaties goed met elkaar te kunnen vergelijken. Daarbij is zowel gekeken naar de ruimtelijke mogelijkheden als naar de uitvoerbaarheid, de financiële gevolgen en de effecten voor betrokken verenigingen en de omgeving.

De resultaten zijn gebaseerd op beschikbare gegevens, beleidsuitgangspunten, kengetallen en gesprekken met betrokken partijen. In de onderstaande paragrafen wordt toegelicht hoe de verschillende onderdelen van het onderzoek zijn uitgevoerd.

2.1 Ruimtelijke inzichten

De ruimtelijke mogelijkheden van de onderzochte locaties zijn landmeetkundig ingemeten.
De beschikbare ruimte is digitaal ingemeten en geprojecteerd op het geldende bestemmingsplan. Op basis hiervan is beoordeeld of de benodigde sportvoorzieningen ruimtelijk kunnen worden ingepast en welke ruimtelijke aandachtspunten daarbij een rol spelen.

Naast de beschikbare ruimte is met meerdere disciplines gekeken naar de ligging van de velden, de benodigde inrichting van de locatie en de invloed van bestaande functies in de omgeving. Hierdoor is per locatie inzichtelijk gemaakt welke ruimtelijke kansen en beperkingen aanwezig zijn. Wanneer een scenario ruimtelijk niet mogelijk bleek, zijn de overige pijlers niet nader onderzocht.

2.2 Planning en risico's

De planning en de belangrijkste risico's zijn onderzocht door in kaart te brengen welke maatregelen nodig zijn om een locatie geschikt te maken. Hierbij is gekeken naar de werkzaamheden die uitgevoerd moeten worden, de onderlinge afhankelijkheden en de verwachte doorlooptijden.

Daarnaast zijn beleidsuitgangspunten meegenomen die invloed hebben op de planning. Voorbeelden hiervan zijn bestaande huurcontracten, de inzetbaarheid van sportvelden en de mogelijkheden om velden die als overcapaciteit zijn aangemerkt tijdelijk of definitief buiten gebruik te stellen conform het buitensportaccommodatiebeleid.
Deze factoren bepalen in belangrijke mate wanneer een locatie daadwerkelijk beschikbaar kan zijn. De risicoanalyse richt zich zowel op de uitvoerbaarheid als op onzekerheden die tijdens de planvorming kunnen ontstaan.

2.3 Financiële berekeningen

De financiële gevolgen zijn bepaald aan de hand van kengetallen en ervaringscijfers voor de benodigde investeringen en werkzaamheden. Hiermee is per scenario een globale kostenraming opgesteld. Deze kostenraming is vervolgens onafhankelijk getoetst door een landschapsarchitect, om de onderbouwing en betrouwbaarheid ervan te waarborgen.

Omdat de berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen en nog geen uitgewerkt ontwerp beschikbaar is, betreft het indicatieve bedragen. In een volgende fase kunnen de kosten nader worden uitgewerkt en verfijnd. De berekeningen zijn vooral bedoeld om de verschillende scenario’s op een uniforme wijze met elkaar te vergelijken.

2.4 Gevolgen voor betrokken verenigingen

De gevolgen voor betrokken verenigingen en andere belanghebbenden zijn in kaart gebracht via een uitgebreid participatietraject.
Met de stakeholders uit de projectgroep Park Moleneind (sportverenigingen, molenaars) zijn keukentafelgesprekken gevoerd om wensen, aandachtspunten en mogelijke gevolgen van de verschillende loca-

ties te bespreken. De afvaardiging van omwonenden heeft afgezien van dit keukentafelgesprek. Daarnaast is een enquête uitgezet onder circa 150 wijkbewoners om inzicht te krijgen in de ervaringen, wensen en zorgen vanuit de omgeving. Tot slot zijn er gesprekken gevoerd met direct omwonenden.

De uitkomsten van deze gesprekken en de enquête zijn vervolgens gezamenlijk teruggekoppeld aan de stakeholders in een fysieke bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst is de opgehaalde input uit de keukentafelgesprekken besproken en is de aanwezigen gevraagd een voorkeursscenario aan te geven. De opgehaalde informatie is meegenomen in de afweging van de verschillende locaties en heeft bijgedragen aan een zo zorgvuldig mogelijk besluitvormingsproces.

2.5 Raadsinformatieavond

In de aangenomen motie is het college verzocht de resultaten van de uitgewerkte scenario's voor de toekomst voor Park Moleneind terug te koppelen aan de gemeenteraad tijdens een raadsinformatieavond. Aan deze opdracht is invulling gegeven met een raadsinformatieavond die heeft plaatsgevonden op 10 september.

Tijdens deze bijeenkomst zijn de onderzoeksresultaten en de belangrijkste bevindingen gepresenteerd. De avond was nadrukkelijk bedoeld om de gemeenteraad te informeren en ruimte te bieden voor het stellen van vragen. Daarom is na de inhoudelijke presentatie waarin scenario's toegelicht zijn voldoende tijd ingeruimd voor een inhoudelijke bespreking van het onderzoek.

De beantwoording van de vragen heeft plaatsgevonden in een panelvorm, waarbij deskundigen en betrokken ambtenaren vanuit hun eigen expertise toelichting geven op de verschillende onderdelen van het onderzoek. Op deze manier hebben raadsleden de gelegenheid gekregen om verduidelijkende vragen te stellen en zich goed voor te bereiden op de verdere besluitvorming.



Hoofdstuk 3 – Drie verenigingen behouden op Park Moleneind

Velden FC de Rakt



3 Scenario 1: drie verenigingen behouden op Park Moleneind

In dit scenario wordt onderzocht of de drie verenigingen, uitgaande van het huidige ledenaantal en de bestaande velden en accommodaties, gezamenlijk kunnen worden ingepast op de huidige locatie Park Moleneind. Het scenario kent 3 verschillende varianten waarbij ook herpositionering op Park Moleneind onderzocht wordt.

3.1. Scenario 1.1 – Voortzetten drie verenigingen op de huidige locatie

3.1.1 Beschrijving van scenario

In dit scenario blijven FC de Rakt, RC Octopus Uden en Uden Red Sox gevestigd op de huidige locatie op Park Moleneind. Er vindt geen verplaatsing van verenigingen plaats.

3.1.2 Ruimtelijke haalbaarheid

Het is ruimtelijk haalbaar om drie verenigingen op Park Moleneind, op de huidige locatie, te behouden.

De normering geeft aan dat géén van de drie verenigingen op Park Moleneind, met het huidige ledenaantal, een tekort aan velden heeft. Daarnaast zijn de huidige speelvelden allen goedgekeurd door de betreffende sportbonden. Er wordt op dit moment, september 2026, enkel dispensatie verleend op het veld van Uden Red Sox door het ontbreken van dug-outs op het softbalveld.



Figuur 15: Ruimtelijke haalbaarheid Scenario 1 t.o.v. Definitief ontwerp Park Moleneind 2019

Het in 2019 vastgestelde plan voor herinrichting van Park Moleneind, dat uitgaat van de gedachte dat Uden Red Sox uithuist, kan niet volledig uitgevoerd worden als drie verenigingen op de huidige locatie blijven. Dit behoeft aanpassingen op het oorspronkelijke plan.

Het gebied waar aanpassingen gedaan moeten worden is in figuur 16 inzichtelijk gemaakt. Aan alle overige niet gearceerde gebieden hoeft niets gewijzigd te worden.

De beoogde aanpassingen in de rode cirkels hieronder kunnen niet volgens het oorspronkelijke plan uitgevoerd worden.



Figuur 16: Impact op het Definitief ontwerp Park Moleneind 2019 bij Scenario 1, als Uden Red Sox op de huidige locatie blijft

- **Beoogde aanpassing 1.** Op deze plek was een grotere trainingshoek beoogd voor RC Octopus Uden. Hier is geen directe noodzaak voor. De huidige trainingshoek voldoet. Er is een verbetering gewenst ten aanzien van verlichting in de avonduren, zodat deze trainingshoek beter te benutten is.
- **Beoogde aanpassing 2.** Op deze plek is een beplantingsstrook ingetekend ter vergroening van de omgeving. Deze beplantingsstrook kan waarschijnlijk in dit scenario langer niet op deze locatie gerealiseerd worden, daar hier dan het veld van Uden Red Sox ligt.
- **Beoogde aanpassing 3.** Op deze plek werden 48 parkeerplaatsen beoogd. In scenario 1 blijft hier het veld van Uden Red Sox liggen.

Overige ruimtelijke impact: Verlichting
De geplande verlichting op het geplande nieuwe voetbalveld van FC de Rakt, ter hoogte van het huidige speelveld van Uden Red Sox, dient verplaatst te worden naar het middelste veld (zie figuur 17).


Figuur 17: Impact verlichting bij uitvoeren Scenario 1, als Uden Red Sox op de huidige locatie blijft

Overige ruimtelijke impact: kleedkamers

- Uden Red Sox en RC Octopus Uden hebben beiden recht op drie kleedkamers, terwijl er nu per vereniging twee aanwezig zijn. De kleedkamers van Uden Red Sox waren beloofd aan RC Octopus Uden na het vertrek van Uden Red Sox.
- Bij Uden Red Sox leeft geen behoefte voor uitbreiding naar drie kleedkamers, doordat zij de kleedkamers nu ook nauwelijks gebruiken.
- RC Octopus kan daarom de kleedkamers van Uden Red Sox in medegebruik nemen óf er moet een kleedkamer bijgebouwd worden. Dit wordt nader onderzocht.

3.1.3 Ruimtelijke scenario's bij voorzetten drie verenigingen op Park Moleneind



Figuur 18: Aangepast ontwerp bij scenario 1, als Uden Red Sox op de huidige locatie blijft met veiligheidszone

3.1.4 Financiële consequenties

Doordat geen vereniging uithuisd of wordt verplaatst is dit financieel een gunstig scenario.
Hieronder is een financiële inschatting gemaakt van de kosten om dit scenario uit te voeren, tezamen met alle nog benodigde aanpassingen voor de herinrichting Park Moleneind.

De kosten die hieronder worden weergeven zijn ruwe inschattingen, maar wel indicatief voldoende richtinggevend. De totale kosten voor deze aanpassingen worden ingeschat op 2.1 miljoen euro. Dit bedrag past binnen een eventueel samengevoegd projectbudget voor Moleneind, waar de reservering voor de uithuizing van Uden Red Sox is samengevoegd.

Scenario 1.1: 3 verenigingen continueren op Park Moleneind	
Kosten Locatie Park Moleneind	
Parkaanleg incl. spelaanleidingen	€ 225.000
Parkeren	€ 100.000
Aanpassing bestaande velden	€ 423.000
Aanpassingen verlichting	€ 100.000
Aanpassen accommodaties	€ 270.000
Toiletvoorziening Molen van Jetten	€ 150.000
Fietsenstalling	€ 50.000
Stelpost	€ 100.000
Subtotaal	**€ 1.418.000**
Onvoorzien 15%	€ 212.700
VAT 20%	€ 283.600
UK/AK/W&R 15%	€ 212.700
Totaal	**€ 2.127.000**
Beschikbaar budget	€ 1.972.977
Restant beschikbaar budget	**€ -142.467**
Impact jaarlijkse kapitaalslasten	**+ €132.570 per jaar**

Figuur 19 Financiële consequenties scenario 1.1

De kapitaallasten geven inzicht in de jaarlijkse impact van een investering op de begroting van de gemeente Maashorst en zijn daarmee bepalend voor het beoordelen van de financiële impact van de verschillende scenario's.

Het relatief grote financiële voordeel in dit scenario ontstaat doordat in de huidige begroting al budgetten zijn opgenomen voor de herinrichting van Park Moleneind en de uithuizing van Uden Red Sox. Voor de uithuizing van Uden Red Sox was uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 10 jaar, omdat locatie Kruisweg als tijdelijke locatie werd beschouwd. Deze korte afschrijvingstermijn leidt tot relatief hoge jaarlijkse kapitaallasten. Bij de nieuwe scenario's kunnen de investeringen over een langere periode worden afgeschreven, waardoor de jaarlijkse kapitaallasten lager uitvallen en het reeds beschikbare budget ruimte biedt binnen de structurele begrotingslasten.

3.1.5 Planning

Gezien de nog uit te voeren activiteiten en de onderlinge afhankelijkheden en fasering, is de verwachting dat dit scenario in 2028 volledig gerealiseerd kan zijn.

3.1.6 Risico's

Indien wordt gekozen om de verenigingen op de huidige locatie te behouden en niet te verplaatsen, brengt dit de volgende risico's en aandachtspunten met zich mee:

- *Parkeerdruk blijft op piekmomenten hoog*
  Doordat Uden Red Sox op de huidige locatie blijft, is er geen mogelijkheid om aan de Aalstweg overloopparkeerplaatsen te realiseren. Het gevoel van mogelijke verlichting van parkeerdruk die zou ontstaan bij verplaatsing, wordt hiermee niet gerealiseerd. Uit het recent uitgevoerde parkeeronderzoek blijkt dat binnen 200 meter het sportcomplex voldoende parkeercapaciteit is. De beleving van een deel van de omwonenden is dat de parkeerproblematiek groots is, vooral tijdens evenementen. Dit blijkt ook uit de enquête die onder 150 omwonenden. Uit het recent uitgevoerde

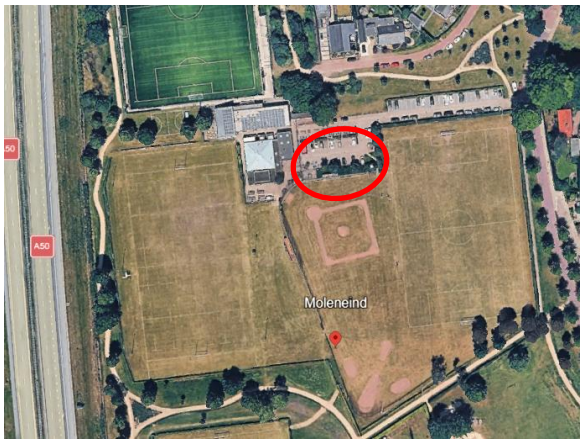
parkeeronderzoek is gebleken dat tijdens piekmomenten 30 auto's in het gras bij de entree van Park Moleneind geparkeerd stonden.

Bij de verdere uitwerking van het plan door de landschapsarchitect zijn kansen om extra overloop-parkeerplaatsen te realiseren door het huidige parkeerterrein efficiënter in te delen. Daarnaast komt er nog een separaat project aan, namelijk de renovatie van de Aalstweg. Binnen dit project kan als projectkader worden opgenomen dat extra (overloop)parkeerplaatsen worden gerealiseerd met behoud van het parkachtige karakter.

De scheiding voetgangers/fietsers en auto's op het parkeerterrein van verenigingen kan wel alsnog uitgevoerd worden.

- *Overvliegende ballen van Uden Red Sox op parkeerterrein en passanten*
  In afbeelding 9 is het honk/softbal veld weergegeven met gearceerd de veiligheidszone.
  Uit de participatiegesprekken is gebleken dat er, voornamelijk tijdens trainingen, incidenteel foutballen zijn van Uden Red Sox die op de eerste rij auto's belanden op het parkeerterrein óf ter hoogte van de poort om het veld te betreden bij RC Octopus Uden. Er is één schadegeval uit 2024 bekend bij de gemeente Maashorst.

  De eerste rij parkeerplaatsen zouden verdwijnen in het ontwerp 2019. Dit is ook overgenomen in het aangepaste ontwerp horende bij alle scenario's van scenario 1. Dit probleem is daarmee verholpen. Dat gaat om de parkeerplekken weergegeven in figuur 20:



Figuur 20: Parkeerplaatsen met risico foutballen

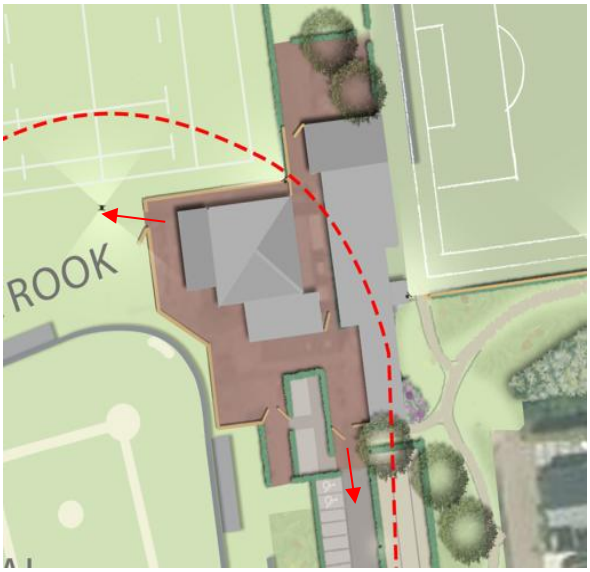


Figuur 21: Parkeerplaatsen worden beplanting

Voor het risicogebied bij de poort waar de leden van RC Octopus Uden het veld betreden heeft de landschapsarchitect een nieuwe looproute getekend met aangepaste doorgang. Hiermee wordt het veiligheidsrisico op foutballen op passanten bij het betreden van het veld verkleind.



Figuur 22: Huidige situatie looproute

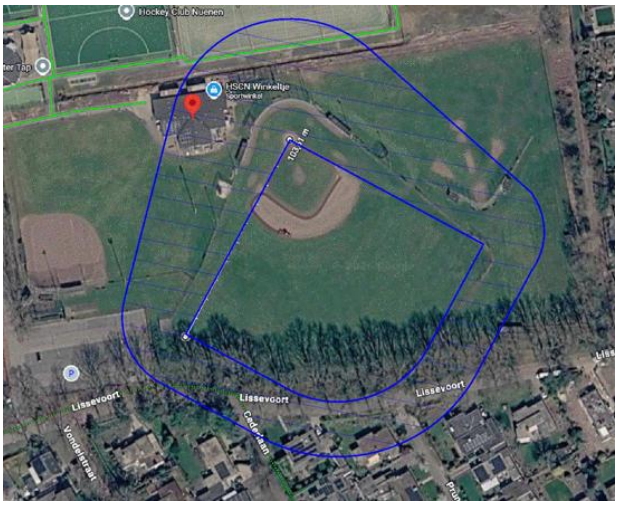


Figuur 23: Nieuwe situatie looproute

Daarnaast heeft Uden Red Sox het idee geopperd te gaan werken met een slagkooi, hiermee worden foutballen tijdens trainingen door een slagkooi afgevangen. Dit geldt niet voor wedstrijden. Het speelseizoen van RC Octopus Uden en Uden Red Sox loopt niet parallel, hierdoor zijn er slechts enkele dagen per jaar dat zij tegelijk een wedstrijd hebben.

3.1.7 Benchmark met andere gemeenten

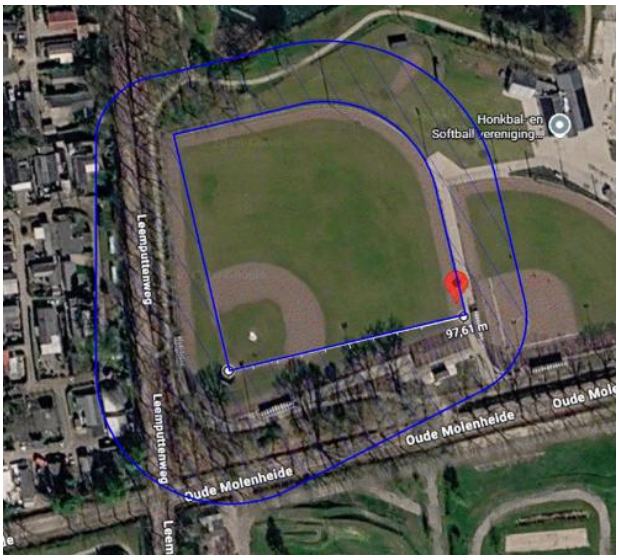
Om de situatie op Park Moleneind in perspectief te plaatsen, is gekeken naar de ligging van honk- en softbalvelden in andere gemeenten. Hieruit blijkt dat het niet ongebruikelijk is dat binnen de veiligheidszone van een honk- of softbalveld bebouwing, andere sportvelden of openbare wegen aanwezig zijn. De aanwezigheid van dergelijke functies binnen de veiligheidszone komt in de praktijk regelmatig voor en vormt daarmee geen unieke situatie voor Park Moleneind. In de onderstaande afbeeldingen zijn hiervan enkele voorbeelden opgenomen.



Figuur 24: Honk-softbal Nuenen



Figuur 25: Honk/softbal Oss



Figuur 26: Honk/softbal Schijndel

Er is gesproken met de betreffende gemeenten en verenigingen. Oss gaf aan dat er eerst regelmatig meldingen van overvliegende ballen binnen kwamen, maar na plaatsing van een hekwerk van 10m hoog heeft de gemeente geen meldingen meer ontvangen. In Nuenen en Schijndel is op het parkeerterrein een bordje geplaatst met ‘parkeren op eigen risico'. Er worden geen meldingen gemaakt van schade aan auto's door honk- en/of softballen.

In Schijndel loopt er een voetpad naast het speelveld. Daar staat een rij bomen die de val van mogelijke foutballen breekt, waardoor deze niet hard neerkomen. Dit is bevorderlijk voor de veiligheid.

In Nuenen wordt aangegeven dat er in hun ervaring alleen ballen in de gevarenzone terecht kwamen toen er op hoog niveau gehonkbald werd, maar sinds er alleen op amateurniveau gespeeld wordt gebeurt dat niet meer. In Nuenen is ook het clubhuis gelegen in de gevarenzone achter het slagpunt. Omdat toeschouwers weten dat er een bal kan overvliegen zijn ze daar wat meer alert op. Er is nog nooit een ongeluk gebeurd, omdat bij het slaan van een foutbal dit luid geroepen wordt.

Op basis van de ervaringen in Oss, Nuenen en Schijndel lijkt de kans op incidenten en schade door foutballen beperkt, ondanks dat er bebouwing in de veiligheidszone is gesitueerd. Waarbij passende maatregelen zoals hekwerken, bomen en bewustwording de veiligheid verder vergroten.

3.1.8 Gevolgen voor verenigingen en omgeving

Gevolgen voor verenigingen
Voor FC de Rakt betekent dit scenario dat er geen extra wedstrijdveld komt, hetgeen ook aansluit bij de normering vanuit het buitensportaccommodatiebeleid. De geplande verlichting op het veld aan de Aalsweg wordt verplaatst naar het middelste veld. FC de Rakt geeft aan dat zij zich kunnen vinden in deze oplossing.

Ook kan de bestaande afspraak tussen Uden Red Sox en FC de Rakt in stand blijven, waarbij FC de Rakt het veld van Uden Red Sox in de periodes dat dit beschikbaar is, kan gebruiken voor pupillentrainingen en pupillenwedstrijden. Dit levert feitelijk een extra speelcapaciteit op boven de norm uit het buitensportaccommodatiebeleid.

Als het ledenaantal van FC de Rakt in de toekomst dusdanig groeit waarbij de normering uiteindelijk laat zien dat er tóch een extra veld nodig is, zijn meerdere scenario's denkbaar:

1. Tijdelijke ledenstop / wachtlijst. Deze maatregel is niet vreemd binnen sportverenigingen.
2. Intensievere samenwerking met FC Uden en Udi'19. FC Uden heeft naar alle waarschijnlijkheid overcapaciteit aan velden. Het is denkbaar dat je als gemeente het standpunt inneemt dat geen velden bijgelegd worden, daar waar binnen een acceptabele afstand velden in overcapaciteit zijn.
3. Een natuurgrasveld vervangen voor een kunstgrasveld zodat het veld zowel als trainingsveld en als wedstrijdveld ingezet kan worden door een hogere bespeelbaarheid van kunstgras.

Voor RC Octopus Uden geldt in dit scenario dat er geen uitbreiding van het trainingsveld plaatsvindt, ondanks de eerdere wens. Dit is voor RC Octopus Uden een teleurstelling. Ook komen de twee beoogde kleedkamers van Uden Red Sox niet beschikbaar. Conform de normering heeft RC Octopus Uden wel recht op één extra kleedkamer, die daarom alsnog gerealiseerd moet worden op het terrein of middels medegebruik met Uden Red Sox.

Voor Uden Red Sox betekent dit scenario dat het speelveld dicht bij haar clubhuis en materiaalopslag gelegen blijft.

Gevolgen voor de omgeving
De veiligheid op Park Moleneind is een belangrijk aandachtspunt en onderwerp geweest van politieke bespreking. Uit de analyses blijkt dat wordt voldaan aan de geldende bondsnormen en dat de veiligheid in de basis geborgd is. Het veld van Uden Red Sox voldoet aan alle eisen; de huidige situatie zonder dug-outs is tijdelijk en valt onder dispensatie tot vervanging is gerealiseerd. Zodra deze dug-outs gerealiseerd zijn is er niet langer sprake van dispensatie.

Tegelijkertijd ervaren RC Octopus Uden en de afvaardiging van de omwonenden een gevoel van onveiligheid door het risico op overvliegende ballen. Dit risico lijkt in de praktijk beperkt; er is in de afgelopen jaren één schadegeval aan een auto gemeld (april 2024). Er zijn daarnaast al maatregelen getroffen, zoals een verhoogde backstop en extra hekwerk tussen de velden. Hiermee wordt aan de normen voldaan. Daarnaast loopt een vergunningstraject voor verdere verhoging van het hek bij de molen en het wandelpad. Indien het bezwaar wordt ingetrokken of ongegrond wordt verklaard, kan de verdere uitwerking van deze veiligheidsmaatregel ter hand worden genomen. Tot slot wordt de eerste rij parkeerplaatsen verlegd, conform het ontwerp 2019.

Als aanvullende maatregel heeft Uden Red Sox voorgesteld om tijdens trainingen een slagkooi te gebruiken. Dit vergroot het veiligheidsgevoel verder. De kosten bedragen circa € 2.500 en komen voor rekening van de gemeente. Daarnaast kan gedacht worden aan uitbreiding van het net dat zich nu boven het terras van RC Octopus Uden en Uden Red Sox bevindt en onderzoeken of de looproute op de velden verbeterd kan worden.

Gevolgen voor de molen
Tegen de omgevingsvergunning voor het verhogen van het hekwerk is bezwaar ingediend door een inwoner vanwege mogelijke aantasting van de molenbiotoop. De molenbiotoop is de leefomgeving, c.q. ruimtelijke context rondom een wind- of watermolen, met als doel hoofddoel het waarborgen van voldoende windvang en een vrij uitzicht

In overleg tussen de gemeente (eigenaar van de molen) en de indiener is afgesproken een onafhankelijk onderzoek uit te voeren naar de effecten van het hekwerk op de molenbiotoop. Op basis van de uitkomsten wordt beoordeeld of en welke mitigerende maatregelen nodig zijn, eventueel ook aan of rondom de molen, om de molenbiotoop te borgen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de impact van het hekwerk op de molenbiotoop en windvang nihil is.

3.1.9 Conclusie

Scenario 1.1, waarbij drie verenigingen op de huidige locatie op Park Moleneind behouden blijven is ruimtelijk haalbaar en financieel en planning technisch het meest gunstige scenario. De open zichtlijnen als kwaliteit van het park blijven in takt. De veiligheid is, met de aanpassingen aan hekwerken, parkeren en het inzetten van een slagkooi tot een acceptabel niveau gebracht. Het sluit daarnaast aan bij de kaders uit het buitensportaccommodatiebeleid waarbij efficiënt ruimtegebruik en de behoefte aan velden conform de normering is opgenomen.

Naast het voordeel dat dit scenario nagenoeg binnen de twee samengevoegde beschikbare investeringsbudgetten blijft en daarmee beperkte aanvullende incidentele kosten vraagt, levert het ook een structureel voordeel op van circa € 132.000 per jaar aan kapitaallasten.

Inhoudelijk kent dit scenario daarmee de meeste voordelen.

Een zwaarwegende kantekening is echter dat dit scenario geen draagvlak heeft bij RC Octopus, FC de Rakt, de vertegenwoordiging van omwonenden en de molenaars. Dit scenario doet geen recht aan de jarenlange inzet van deze projectgroepleden om tot een nieuw plan voor Park Moleneind te komen én de locatiestudie naar de uithuizing van Uden Red Sox. Dit maakt dat dit scenario, ondanks de positieve ruimtelijke en financiële resultaten als minder kansrijk beoordeeld wordt.

3.2. Scenario 1.2. Voortzetten huidige situatie met verplaatsen thuisplaat van het softbalveld *(opbrengst participatietraject)*

3.2.1. Beschrijving van scenario

Dit scenario is een variant op scenario 1.1. met één aanpassing. In scenario 1.2. wordt de thuisplaat van het softbalveld verplaatst wordt naar een andere hoek op het veld. Dit scenario is ingebracht door een stakeholder tijdens het participatietraject.



Figuur 27: Ruimtelijke haalbaarheid Scenario 1.2. t.o.v. Definitief ontwerp Park Moleneind 2019

3.2.2. Ruimtelijke haalbaarheid

De ruimtelijke haalbaarheid van scenario 1.2. sluit aan op de ruimtelijke haalbaarheid van scenario 1.1. Het verschil tussen beide scenario's is dat de thuisplaat een andere plek op het veld krijgt. Zie afbeelding 27.

Het verplaatsen van deze thuisplaat heeft voor de Molen een gunstige uitwerking op de molenbiotoop. Het zou echter ook betekenen dat een hoge back-stop aan de voorzijde van het perceel geplaatst wordt. Dit heeft een grote negatieve impact op de omwonenden en het aanzicht van Park Moleneind vanaf de Aalstweg. Daarnaast brengt dit scenario meer risico's op veiligheid met zich mee dan de bestaande situatie, omdat eventuele foutballen op een drukke doorgaande weg terecht komen en de veiligheidszone particuliere tuinen overschrijdt.



Figuur 28 Veiligheidszones horende bij scenario 1.2

Alle overige argumenten uit scenario 1.1. zijn ook op dit scenario van toepassing. Dit geldt ook voor het hoofdstuk financiën, planning, risico's en gevolgen voor verenigingen en gevolgen voor verenigingen. Voor de molen zou dit scenario voordelen opleveren, in relatie tot de windvang.

3.2.3. Conclusie

Dit scenario wordt als niet wenselijk beoordeeld vanwege de negatieve gevolgen voor de veiligheid en de ruimtelijke kwaliteit van Park Moleneind. De plaatsing van een hoog hekwerk aan de straatzijde zorgt voor een minder aantrekkelijk aanzicht voor omwonenden en bezoekers van het sportpark en kan leiden tot bezwaren vanuit de omgeving. Daarom wordt dit scenario niet geschikt geacht als toekomstbestendige oplossing voor de ontwikkeling voor Park Moleneind.

3.3. Scenario 1.3. Voortzetten huidige situatie met herpositionering van verenigingen op Park Moleneind *(opbrengst participatietraject)*

3.3.1. Beschrijving van scenario

Scenario 1.3. is ingebracht in het participatietraject en wordt gesteund door meerdere stakeholders. In dit scenario wordt Uden Red Sox verplaatst richting de Hooihofstraat, waar nu een voetbalveld van FC de Rakt ligt. FC de Rakt levert dan één voetbalveld in, waarbij het tweede natuur/wedstrijdveld wordt vervangen door een kunstgrasveld. Hierdoor neemt de bespeelbaarheid van dit veld aanzienlijk toe. De ligging van Uden Red Sox betreft de situatie van +/- 15 jaar geleden, voordat Uden Red Sox verplaatst is naar de huidige locatie op Park Moleneind. Toentertijd is Uden Red Sox verhuisd naar de huidige locatie omdat zij dichter bij haar clubhuis wilde spelen.



Figuur 29: Ruimtelijke haalbaarheid Scenario 1.3.

3.3.2. Ruimtelijke haalbaarheid

Ruimtelijk gezien is scenario 1.3 haalbaar. Het levert ruimtelijke voordelen op ten opzichte van scenario 1.1. en 1.2. omdat in dit scenario de maatregelen van het oorspronkelijke plan in 2019 grotendeels uitgevoerd kunnen worden. Zo kunnen de extra overloopparkeerplekken uitgevoerd worden (niet goed zichtbaar op afbeelding 18, maar deze zijn gesitueerd bij het voetpad ter hoogte van de Aalstweg) en de grotere trainingshoek voor RC Octopus Uden. De parkinrichting die beoogd was op de plek van het huidige veld van Uden Red Sox kan grotendeels doorgang vinden, maar ter hoogte van de Hooihofstraat kan niet alles wat beoogd was uitgevoerd worden. FC de Rakt krijgt een tweede kunstgrasveld, maar moet hiervoor 1 natuurgrasveld inleveren. Dit heeft FC de Rakt zelf aangeboden. Hierbij hebben ze wel de wens/noodzaak om het veld van Uden Red Sox te blijven gebruiken, wanneer Uden Red Sox het veld niet gebruikt.

3.3.3. *Financiële consequenties*

Hieronder is een financiële inschatting gemaakt van de kosten om dit scenario uit te voeren, tezamen met alle nog benodigde aanpassingen voor de herinrichting Park Moleneind.

De kosten die hieronder worden weergeven zijn ruwe inschattingen, maar wel indicatief voldoende richtinggevend. De totale kosten voor deze aanpassingen worden ingeschat op 4,5 miljoen euro.

Scenario 1.3: 3 verenigingen handhaven op Park Moleneind met wisselen velden	
Kosten Locatie Park Moleneind	
Parkaanleg incl. spelaanleidingen	€ 400.000
Parkeren	€ 275.000
Aanpassing bestaande velden	€ 102.000
Aanpassingen verlichting	€ 100.000
Aanpassen accommodaties	€ 270.000
Toiletvoorziening Molen van Jetten	€ 150.000
Fietsenstalling	€ 50.000
Realisatie kunstgrasveld voetbal	€ 800.000
Realisatie honkbalveld	€ 400.000
Realisatie softbalveld	€ 300.000
Stelpost	€ 150.000
Subtotaal	**€ 2.997.000**
Onvoorzien 15%	€ 449.550
VAT 20%	€ 599.400
UK/AK/W&R 15%	€ 449.550
Totaal	**€ 4.495.500**
Beschikbaar budget	€ 1.972.977
Tekort	**€ -2.495.771**
Impact jaarlijkse kapitaalslasten	**+ €14.269 per jaar**

Figuur 30: Financiële consequenties scenario 1.3

De kapitaallasten geven inzicht in de jaarlijkse impact van een investering op de begroting van de gemeente Maashorst en zijn daarmee bepalend voor het beoordelen van de financiële impact van de verschillende scenario's.

Het relatief grote financiële voordeel in dit scenario ontstaat doordat in de huidige begroting al budgetten zijn opgenomen voor de herinrichting van Park Moleneind en de uithuizing van Uden Red Sox. Voor de uithuizing van Uden Red Sox was uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 10 jaar, omdat locatie Kruisweg als tijdelijke locatie werd beschouwd. Deze korte afschrijvingstermijn leidt tot relatief hoge jaarlijkse kapitaallasten. Bij de nieuwe scenario's kunnen de investeringen over een langere periode worden afgeschreven, waardoor de jaarlijkse kapitaallasten lager uitvallen en het reeds beschikbare budget ruimte biedt binnen de structurele begrotingslasten.

3.3.4. *Planning*

Omdat het een herindeling op de huidige locatie betreft, die bestemmingsplan technisch geen impact heeft, kan de uitwerking op korte termijn starten. Gezien de onderlinge afhankelijkheden en fasering, is de verwachting dat dit scenario in 2028 volledig gerealiseerd kan zijn.

3.3.5. Risico's

De aanleg van het extra kunstgrasveld heeft impact op de vrije parkfunctie en groene uitstraling van Park Moleneind. Deze noodzakelijke plaatsing van hekwerk (al dan niet bekleed met groen) rondom het kunstgrasveld leidt tot een minder aantrekkelijk straatbeeld.

De noodzakelijke plaatsing van hekwerk rondom het kunstgrasveld heeft invloed op het open en groene karakter van het park. Het door de raad op 10 oktober 2024 vastgestelde *Beheer- en Beleidsplan Sportvelden gemeente Maashorst* schrijft voor dat een kunstgrasveld wordt voorzien van een leunhek en bij voorkeur een terreinafrastering (p. 34). Ook dient een sportcomplex afsluitbaar te zijn om ongewenst gebruik zoveel mogelijk te voorkomen.

De hoogte van het hekwerk brengt echter een afweging met zich mee. Een hoger hekwerk sluit beter aan bij het beleid en beperkt het risico op vandalisme en verkorting van de levensduur van het kunstgrasveld, maar heeft een grotere ruimtelijke impact. Een lager hekwerk draagt meer bij aan het behoud van het parkgevoel, maar biedt mogelijk minder bescherming tegen vandalisme. De landschapsarchitect kan voor beide varianten passende oplossingen voor de landschappelijke inpassing uitgewerkt.

De omgevingsplantoets geeft een positief beeld en stelt dat scenario 1.3 planologisch passend is binnen de bestemming. Voor het plaatsen van lichtmasten en back-stops/ballenvangers en dug-outs zijn omgevingsvergunningen nodig, het plaatsen van een kunstgrasveld is vergunningsvrij. Tot 8.25 meter hoog is dit mogelijk binnen de planregels, indien een grotere hoogte gewenst is, dient een buitenplanse procedure doorlopen worden. Met het aanvragen van deze omgevingsvergunningen ontstaat het risico dat hiertegen bezwaar en beroep wordt ingesteld.

Ook heeft dit scenario impact in relatie tot het onderhoud van velden. Wanneer FC de Rakt slechts over twee kunstgrasvelden beschikt en daarnaast gebruik mag maken van het veld van Uden Red Sox als zij zelf niet spelen, zijn er weinig uitval mogelijkheden wanneer een veld in onderhoud is.

Tot slot bestaat het risico op een toename van de parkeeroverlast ter hoogte van de Hooihofstraat, omdat spelers van Uden Red Sox via deze weg de snelste route naar het veld bereiken. Dit risico kan worden beperkt door bezoekers en spelers actief te informeren op de plek waar geparkeerd dient te worden.

3.3.6. Gevolgen voor verenigingen en omgeving

Gevolgen voor verenigingen
Voor FC de Rakt betekent dit scenario dat er geen extra wedstrijdveld komt, hetgeen ook aansluit bij de normering vanuit het buitensportaccommodatiebeleid. FC de Rakt geeft aan dat zij zich kunnen vinden in deze oplossing.

Ook kan de bestaande afspraak tussen Uden Red Sox en FC de Rakt in stand blijven, waarbij FC de Rakt het veld van Uden Red Sox in de periodes dat dit beschikbaar is, kan gebruiken voor trainingen en pupillenwedstrijden.

Als het ledenaantal van FC de Rakt in de toekomst dusdanig groeit waarbij de normering uiteindelijk laat zien dat er tóch een extra veld nodig is, zijn meerdere scenario's denkbaar:

1. Tijdelijke ledenstop / wachtlijst. Deze maatregel is niet vreemd binnen sportverenigingen.
2. Intensievere samenwerking met FC Uden en Udi'19. FC Uden heeft naar alle waarschijnlijkheid overcapaciteit aan velden. Het is denkbaar dat je als gemeente het standpunt inneemt dat geen velden bijgelegd worden, daar waar binnen een acceptabele afstand velden in overcapaciteit zijn.
3. Een natuurgrasveld vervangen voor een kunstgrasveld zodat het veld zowel als trainingsveld en als wedstrijdveld ingezet kan worden door een hogere bespeelbaarheid van kunstgras.

Voor RC Octopus Uden geldt in dit scenario dat er wél uitbreiding van het trainingsveld plaatsvindt.

De twee beoogde kleedkamers van Uden Red Sox komen daarentegen niet volledig beschikbaar. Conform de normering heeft RC Octopus Uden wel recht op één extra kleedkamer, die daarom alsnog gerealiseerd moet worden op het terrein of middels medegebruik met Uden Red Sox, daar zij de kleedkamers slechts beperkt gebruiken.

Voor Uden Red Sox betekent dit scenario dat haar speelveld verder van het clubhuis af komt te liggen. Daarnaast geeft Uden Red Sox zelf aan dat een materiaalhok dicht bij het veld zeer gewenst is. Hetgeen in strijd is met de wens van omwonenden om geen bebouwing toe te voegen aan het park.

Gevolgen voor de omgeving
Door het honk- en softbalveld te verplaatsen, wordt het resterende risico op foutballen die op geparkeerde voertuigen terechtkomen volledig weggenomen. Op de nieuwe locatie bevinden zich namelijk geen parkeerplaatsen binnen de veiligheidszone. In de veiligheidszone ligt wel een wandelpad en hondenuitlaatstrook. Met het plaatsen van hekwerken en het gebruiken van een slagkooi tijdens trainingen wordt dit risico beperkt. Daarnaast blijkt uit de benchmark van andere gemeenten dat het plaatsen van waarschuwingsborden een positief effect heeft. Het scenario heeft daarnaast impact op de parkbeleving, worden zichtlijnen in het park ter hoogte van de Aalstweg mogelijk beperkt door het plaatsen van hekwerken rondom het kunstgrasveld (impact afhankelijk van gekozen hoogte hekwerken) en het hondenuitlaatveld wordt kleiner.



Figuur 31:
Weergave plan 2019 + scenario 1.3 overlappend geprojecteerd

Beschrijving	Huidige situatie	Plan 2019	Scenario 1.3
Totaal m2 park moleneind	109.000m2	109.000m2	109.000m2
Totaal sportvelden + accommodaties	53.000m2	49.700m2	50.000m2
Totaal park	52.700m2	56.300m2	56.000m2
Totaal parkeren	2.300m2	3.000m2	3.000m2

Figuur 32: Verschillen m2 tussen huidige situatie, plan 2019 en scenario 1.3

Gevolgen voor de molen
Scenario 1.3. heeft beperkte invloed op de molen. In afbeelding 33 is het honk/softbalveld weergegeven incl. de vlakken die vanwege de windvang vrij gehouden moeten worden. De backstops + dug-outs kunnen zo gesitueerd worden dat deze buiten de zones vallen die, conform bestemmingsplan, vrij ge-

houden moeten worden i.v.m de windvang. Hiermee worden eventuele gevolgen voor de molen beperkt. Desondanks zal nader onderzoek nodig zijn als definitieve locatie van hekwerken en/of dug-outs vastgesteld worden, in samenspraak met de Molenaars.



Figuur 33: Ruimtelijke haalbaarheid Scenario 1.3. in relatie tot de windvang

3.3.7. Conclusie

Hoewel dit scenario leidt tot aantasting van de parkfunctie en de groene uitstraling van Park Molenbeind, wordt dit scenario als kansrijk scenario beoordeeld. Het biedt namelijk mogelijkheden om het gevoel van veiligheid goed te borgen, parkeerplaatsen op een passende manier uit te breiden en tegemoet te komen aan de wensen van de verenigingen zoals de uitbreiding van de verlichte oefenstrook van RC Octopus.

De omheining van én het toevoegen van het kunstgrasveld heeft gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit, het parkkarakter en de windvang. Ook is het risico op bezwaren van omwonenden op de vergunning voor verlichting en hekwerken én archeologie een aandachtspunt.

Het scenario heeft als nadeel dat er een aanvullend incidenteel budget nodig is van circa 2.5mln. Echter levert het naast deze incidentele investering, een structureel jaarlijks voordeel op van circa € 14.000 per jaar aan kapitaallasten.

Het scenario kent draagvlak onder alle verenigingen, hetgeen zeer relevant is voor de haalbaarheid van een scenario. Vanuit de molenaars en de omgeving komt een wisselend beeld naar voren: sommige omwonenden ervaren dat de parkfunctie door de ontwikkeling sterk wordt aangetast, terwijl andere omwonenden hier weinig tot geen hinder van ondervinden.

Hoofdstuk 4 – Scenario 2: uithuizen Octopus en/of FC de Rakt



4 Scenario 2: uithuizen RC Octopus Uden en/of FC de Rakt

4.1 Beschrijving van scenario

In dit scenario wordt onderzocht of door het verplaatsen (uithuizen) van RC Octopus Uden en/of FC de Rakt een situatie kan worden gecreëerd waarin alle drie de verenigingen behouden kunnen blijven. Daarbij is uitsluitend gekeken naar mogelijke herhuisvestingslocaties binnen de gemeentegrenzen, omdat er geen zicht is op potentiële locaties buiten de gemeente. Het betreft hier dan de locaties met mogelijke overcapaciteit zoals genoemd in paragraaf 1.8.2.

Kanttekeningen op voorhand:
Het uithuizen van RC Octopus Uden is een scenario dat op voorhand enkele zwaarwegende kanttekeningen kent:

- Het uithuizen van RC Octopus Uden zal zowel bij RC Octopus Uden als bij de overige stakeholders van projectgroep Park Moleneind weerstand oproepen, daar zij, gevoelsmatig dan het probleem van Uden Red Sox moeten oplossen.
- RC Octopus Uden is op dit moment bezig met een grootschalige verbouwing van het clubhuis. Dit doen zij volledig met inzet van vrijwilligers van de club. Naast de financiële investering die dan verloren gaat, zal dit ook een enorme impact hebben op de emotionele beleving van de leden.
- RC Octopus Uden is een Udense vereniging en ziet een eventuele uitplaatsing buiten de woonplaats Uden niet zitten.

4.2 Scenario 2.1. – variant 1 - Uithuizen van RC Octopus Uden naar FC Uden

4.2.1. Ruimtelijke haalbaarheid

De inpassing van rugby bij FC Uden is ruimtelijk uitvoerbaar.



Figuur 34: Ruimtelijke haalbaarheid Scenario 2.1.

4.2.2. Planning

Zonder medewerking van FC Uden is dit scenario op korte termijn niet realiseerbaar. Het vastgestelde nieuwe buitensportaccommodatiebeleid vormt hierbij het meerjarige beleidskader, waarbinnen eventuele overcapaciteit formeel opnieuw moet worden vastgesteld. Dit betreft een zorgvuldig en tijdsintensief proces, dat meerdere jaren in beslag neemt. Hierdoor kan een eventuele inhuizing van een vereniging op zijn vroegst vanaf 2031 plaatsvinden, tenzij verenigingen hun medewerking verlenen en eerder medewerking wordt toegezegd.

In 2027 kan worden gestart met het vaststellen van mogelijke overcapaciteit binnen de gemeentelijke sportaccommodaties. De betreffende vereniging behoudt in dat geval gedurende een periode van twee jaar het recht om de accommodatie tegen maatschappelijk tarief te blijven gebruiken.

In 2029 dient vervolgens opnieuw te worden beoordeeld of nog steeds sprake is van overcapaciteit. Indien dit wordt bevestigd, kan de vereniging ervoor kiezen om de velden te blijven huren tegen kostendekkend tarief, of de velden terug te geven aan de gemeente. Bij teruggaaf geldt een wachttijd van twee jaar voordat herbestemming door de gemeente mogelijk is.

Vanaf 2031 kan de gemeente vervolgens overgaan tot herbestemming van de vrijgekomen gronden. In datzelfde jaar kan worden gestart met de realisatie van nieuwe sportvelden en, indien nodig, de bouw van bijbehorende kleedkamerfaciliteiten en een clubhuis. De beoogde ingebruikname van de nieuwe accommodatie kan daarmee pas op zijn vroegst in 2032 plaatsvinden.

4.2.3. Risico's

Wanneer RC Octopus Uden wordt verplaatst naar FC Uden brengt dat de volgende risico's met zich mee:

- *Beperkte beschikbare capaciteit*
  Overcapaciteit moet formeel nog vastgesteld worden.

- *Druk op bestaande accommodaties*
  Het toevoegen van een extra vereniging met 300 leden leidt tot extra gebruik van velden en bijbehorende voorzieningen (kleedkamers, ondersteunende infrastructuur, parkeerplaatsen). Dit kan ervoor zorgen dat een gedeelte van de problemen van Park Moleneind, wel opgelost worden voor Park Moleneind, maar tegelijkertijd verschoven worden naar de nieuwe locatie.

- *Afhankelijkheid van medewerking ontvangende en vertrekkende verenigingen*
  De haalbaarheid van dit scenario is sterk afhankelijk van de bereidheid en medewerking van de zowel de ontvangende als vertrekkende verenigingen. Zonder draagvlak en overeenstemming is dit scenario niet haalbaar.

- *Afhankelijkheid van netcongestie*
  Bij verplaatsing van RC Octopus Uden naar FC Uden is de realisatie van een nieuw clubhuis noodzakelijk. De huidige netcongestie vormt daarbij een belangrijke belemmerende factor voor tijdige realisatie.

- *Flora en fauna*
  Voorafgaand aan de uitvoering is aanvullend ruimtelijk en technisch onderzoek noodzakelijk. Dit betreft onder meer flora- en faunaonderzoek, de benodigde vergunningstrajecten en overige planologische en milieutechnische randvoorwaarden. Deze onderzoeken zijn randvoorwaardelijk om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van dit scenario definitief te kunnen vaststellen.

4.2.4. Gevolgen voor verenigingen en omgeving

Gevolgen voor verenigingen
RC Octopus Uden is een rugbyvereniging met circa 300 leden. Binnen de vereniging heeft het clubhuis een belangrijke sociale functie: na wedstrijden komen alle teams hier samen en ontmoeten thuis- en uitspelende teams elkaar.

De vereniging is momenteel, met een grote inzet van vrijwilligers, bezig met een ingrijpende verbouwing van het clubhuis. Het verliezen van het eigen clubhuis of het delen van een accommodatie met een andere vereniging wordt door RC Octopus Uden niet als een reële optie gezien. Bij een eventuele verplaatsing van de vereniging is de realisatie van een nieuw, zelfstandig clubhuis daarom een randvoorwaarde. Wanneer hier niet aan kan worden voldaan, bestaat het risico op verlies van draagvlak binnen de vereniging.

Gevolgen voor de omgeving
Een verplaatsing van een vereniging heeft ruimtelijke en functionele effecten op zowel de huidige als de nieuwe locatie. Op Park Moleneind kan sprake zijn van vrijkomende ruimte en een afname van sport gerelateerde verkeers- en parkeerdruk. Op de nieuwe locatie leidt inpassing van de vereniging echter tot een toename van gebruiksintensiteit, met mogelijke gevolgen voor verkeer, parkeren en ruimtelijke inpassing.

Gevolgen voor de molen
In relatie tot de molen geldt dat de uithuizing van RC Octopus Uden geen positieve of negatieve effecten heeft op de molenbiotoop.

4.2.5. Conclusie

Dit scenario wordt als niet uitvoerbaar beoordeeld vanwege de grote maatschappelijke impact op RC Octopus Uden. De vereniging zou haar recent, met grote inzet van vrijwilligers, verbouwde clubhuis moeten achterlaten en ervaart een gedwongen verhuizing als onwenselijk, omdat haar identiteit en verenigingsleven sterk verbonden zijn met Park Moleneind. Daarnaast vraagt een verplaatsing om de realisatie van een volledig nieuw en zelfstandig clubhuis, aangezien het delen van een accommodatie met een andere vereniging geen optie is.
Tot slot is dit scenario onzeker omdat overcapaciteit nog vastgesteld moet worden en de doorlooptijd hiervan met vier jaar erg lang is. Hierdoor wordt dit scenario als niet uitvoerbaar beschouwd.

4.3 Scenario 2.1 – variant 2 - Uithuizen van RC Octopus Uden naar Festilent Zeeland

Het scenario waarbij RC Octopus Uden uithuist naar Festilent in Zeeland lijkt sterk op scenario 2.1 – variant 1 – uithuizing naar FC Uden. Het verschil met scenario 2.1 – variant 1 - is dat Festilent een ontmanteld veld heeft dat per direct ingezet zou kunnen worden. Dit maakt dat het risico voor een lange doorlooptijd in verband met overcapaciteit wegvalt.

Scenario 2.1 – variant 2 is inhoudelijk verder identiek aan scenario 2.1. – variant 1. Alleen de ruimtelijke haalbaarheid is voor dit scenario opnieuw beoordeeld. Voor de financiële consequenties, risico's en gevolgen voor verenigingen en omgeving wordt verwezen naar paragraaf 4.2.

4.3.1 Ruimtelijke haalbaarheid

De inpassing van rugby bij Festilent in Zeeland is ruimtelijk uitvoerbaar.



Figuur 35: Ruimtelijke haalbaarheid Scenario 2.1. variant 2 – uithuizing naar Festilent.

4.3.2 Planning

Omdat er reeds een ontmanteld veld ligt bij Festilent kan de realisatie van de nieuwe accommodatie en speelveld, in theorie, op korte termijn starten. Binnen het plangebied valt een stuk grond dat momenteel verpacht is. De pachtovereenkomst kan opgezegd worden, waarmee de grond vanaf 1-1-2028 beschikbaar is voor herbestemming.

Vanaf dan kan de gemeente vervolgens overgaan tot herbestemming van de vrijgekomen gronden. In datzelfde jaar kan worden gestart met de realisatie van nieuwe sportvelden en, indien nodig, de bouw van bijbehorende kleedkamerfaciliteiten en een clubhuis. De beoogde ingebruikname van de nieuwe accommodatie kan daarmee in 2029 plaatsvinden. Waarbij Flora en Fauna een risico is.

4.3.3 Conclusie

Hoewel dit scenario ruimtelijk uitvoerbaar is, wordt het als niet uitvoerbaar beoordeeld. De verplaatsing van RC Octopus Uden naar Festilent heeft een grote maatschappelijke impact, doordat de vereniging haar sterke binding met Park Moleneind en haar recent verbouwde clubhuis moet achterlaten. Daarnaast vormt de netcongestie een aanzienlijk risico voor de realisatie van een nieuwe accommodatie, waardoor de uitvoerbaarheid van dit scenario onvoldoende kan worden gegarandeerd.

4.4 Scenario 2.2 - Uithuizen van FC de Rakt

FC de Rakt heeft bij verplaatsing minimaal 3 velden nodig conform de geldende norm uit het buitensportaccommodatiebeleid. Gelet op de beperkte overcapaciteit bij de genoemde verenigingen blijkt dat het niet realistisch en niet haalbaar is om FC de Rakt binnen de gemeente te herhuisvesten.

4.4.1 Scenario 2.2 – variant 1 - Uithuizen van FC de Rakt naar voetbalvereniging FC Uden

Ruimtelijk geen haalbaar scenario, daarom niet verder uitgewerkt.

4.4.2 Scenario 2.2 – variant 2 - Uithuizen van FC de Rakt naar voetbalvereniging Festilent Zeeland

Ruimtelijk geen haalbaar scenario, daarom niet verder uitgewerkt.

4.5 Scenario 2.3. - Uithuizen FC de Rakt én RC Octopus Uden

FC de Rakt heeft bij verplaatsing minimaal 3 velden nodig conform de geldende norm uit het buitensportaccommodatiebeleid. Gelet op de beperkte overcapaciteit bij de genoemde verenigingen blijkt dat het niet realistisch en niet haalbaar is om FC de Rakt samen met RC Octopus Uden binnen de gemeente te herhuisvesten.

Dit scenario is daarom niet verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 5 –Scenario 3: Voortzetten uithuizing Uden Red Sox met aangepaste kaders

Clubhuis Uden Red Sox



5 Scenario 3: Voortzetten uithuizing Uden Red Sox met aangepaste kaders

5.1 Scenario 3.1 - Voortzetten uithuizen Uden Red Sox naar locatie Kruisweg / Ariekesweg

5.1.1 Beschrijving van scenario

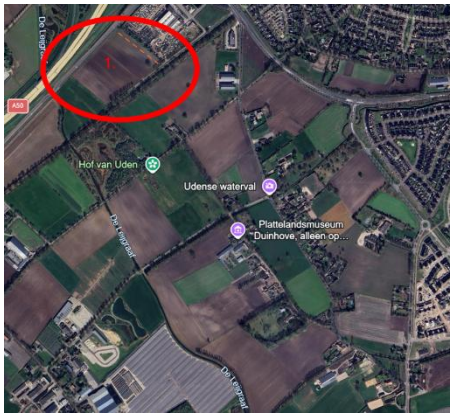
In scenario 3.1. wordt onderzocht of, met het aanpassen van de kaders, uithuizing naar locatie Kruisweg of Ariekesweg tóch mogelijk is.

Binnen de grenzen van de gemeente Maashorst zijn de Kruisweg of Ariekesweg in een eerder stadium in beeld geweest, maar zijn deze afgevallen vanwege de aanwezigheid van dassen in het gebied. Voor deze locaties is sprake van verplichtingen tot natuurcompensatie en het doorlopen van een vergunningstraject in het kader van flora en fauna. Dit maakt de realisatiewaarschijnlijkheid beperkt. Voor de volledigheid zijn deze locaties alsnog in dit scenario meegenomen.

5.1.2 Aanwezigheid van dassen

De aanwezigheid van een dassenburcht in de houtwal nabij de beoogde locatie, evenals andere dassenburchten in de directe omgeving, vormen voor de locatie Kruisweg een wezenlijke belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling van deze locatie (zie figuur 36).

Bij de locatie aan de Ariekesweg is een dassenburcht aanwezig in het direct aangrenzende terrein (zie figuur 37). Dit leidt tot een aanzienlijk beperkte kans op het verkrijgen van een omgevingsvergunning op grond van de Wet natuurbescherming.



Figuur 36: locatie Kruisweg



Figuur 37: locatie Ariekesweg

Indien hier ontwikkeling wordt overwogen, is natuurcompensatie noodzakelijk in de directe omgeving. Op basis van de huidige inzichten is hiervoor voor beide locaties naar verwachting circa 5 hectare extra grond benodigd om adequaat te kunnen compenseren. Zonder deze compensatie kan geen positieve beoordeling door de provincie plaatsvinden en kan derhalve geen omgevingsvergunning worden verleend voor de realisatie van het sportveld.

Het vinden en juridisch borgen van geschikte compensatiegrond in de nabijheid van de locatie blijkt in de praktijk complex, tijdsintensief en levert het een ingrijpende investering op.

Voor de locatie Kruisweg zijn in dezelfde omgeving ook aanzienlijk compensatiegronden nodig voor realisatie van de woningontwikkeling Eikenheuvel en woningontwikkeling Park Maashorst. Tot nu toe is er geen beschikbaarheid over compensatiegronden voor al de ontwikkelingen.

5.1.3 Conclusie

Dit scenario wordt als niet uitvoerbaar beoordeeld. Hoewel de locatie aan de Kruisweg/Ariekesweg op hoofdlijnen geschikt lijkt voor de vestiging van een sportaccommodatie, vormt de aanwezigheid van dassen een belangrijke belemmering. De benodigde natuurcompensatie brengt een langdurig en kostbaar traject met zich mee, waardoor de uitvoerbaarheid van dit scenario onvoldoende kan worden gegarandeerd.

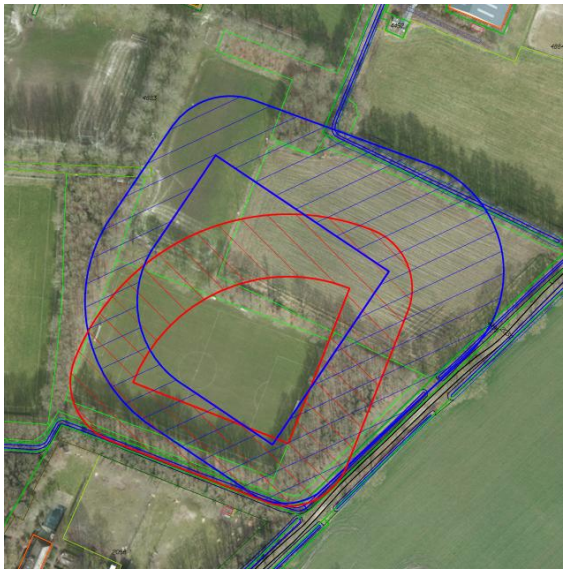
5.2 Scenario 3.2. - Uithuizen Uden Red Sox naar een andere locatie

5.2.1 Scenario 3.2. – variant 1 - Uithuizen Uden Red Sox naar Festilent

5.2.1.1 Ruimtelijke haalbaarheid

De uithuizing van Uden Red Sox lijkt ruimtelijk haalbaar en past binnen de bestemming sport. Hiervoor dient de pachtovereenkomst opgezegd te worden voor het landbouwperceel, in eigendom van de gemeente Maashorst en dient een voetbalveld van Festilent verplaatst te worden naar het ontmantelde veld dat momenteel nog braak ligt.







Figuur 38: ruimtelijke haalbaarheid verplaatsen Uden Red Sox naar Festilent



Figuur 39: ruimtelijke inpassing Uden Red Sox bij Festilent met gedeelde accommodatie en entree



Figuur 40: ruimtelijke inpassing Uden Red Sox bij Festilent met eigen accommodatie en entree

5.2.1.2 Financiële consequenties

Scenario 3.2: Uden Red Sox naar Festilent	
Kosten Locatie Park Moleneind	
Parkaanleg incl. spelaanleidingen	€ 400.000
Parkeren	€ 275.000
Aanpassing bestaande velden	€ 150.000
Aanpassingen verlichting	€ 100.000
Aanpassen accommodaties	€ 20.000
Toiletvoorziening Molen van Jetten	€ 150.000
Fietsenstalling	€ 50.000
Realisatie kunstgrasveld voetbal	€ -
Realisatie honkbalveld	€ -
Realisatie softbalveld	€ -
Stelpost	€ 100.000
Subtotaal	**€ 1.245.000**
Onvoorzien 15%	€ 186.750
VAT 20%	€ 249.000
UK/AK/W&R 15%	€ 186.750
Totaal	**€ 1.867.500**
Kosten buiten locatie Park Moleneind	
Realisatie honkbalveld bij Festilent	€ 400.000
Realisatie softbalveld bij Festilent	€ 300.000
Parkaanleg Festilent	€ 270.000
Verleggen voetbalveld Festilent	€ 200.000
Aanpassen clubhuis Festilent óf realisatie nieuw clubhuis	€ 750.000
Stelpost	€ 150.000
Risico opslag advieskosten oprichten omnivereniging	€ 150.000
Risico opslag Flora en Fauna	€ 500.000
Subtotaal	**€ 2.720.000**
Onvoorzien 15%	€ 408.000
VAT 20%	€ 544.000
UK/AK/W&R 15%	€ 408.000
Totaal	**€ 4.080.000**
Eindtotaal scenario	**€ 5.947.500**
Beschikbaar budget	€ 1.972.977
Tekort	**€ 3.946.489**
Impact jaarlijkse kapitaalslasten	**- €299**

Figuur 41: Financiële consequenties scenario 3.2

5.2.1.3 Planning

Binnen het plangebied valt een stuk grond dat momenteel verpacht is. De pachtovereenkomst kan opgezegd worden, waarmee de grond vanaf 1-1-2028 beschikbaar is voor herbestemming.

Vanaf dan kan de gemeente vervolgens overgaan tot herbestemming van de vrijgekomen gronden. In datzelfde jaar kan worden gestart met de realisatie van nieuwe sportvelden en, indien nodig, de bouw van bijbehorende kleedkamerfaciliteiten en een clubhuis. De beoogde ingebruikname van de nieuwe accommodatie kan daarmee in 2029 plaatsvinden.

5.2.1.4 Risico's

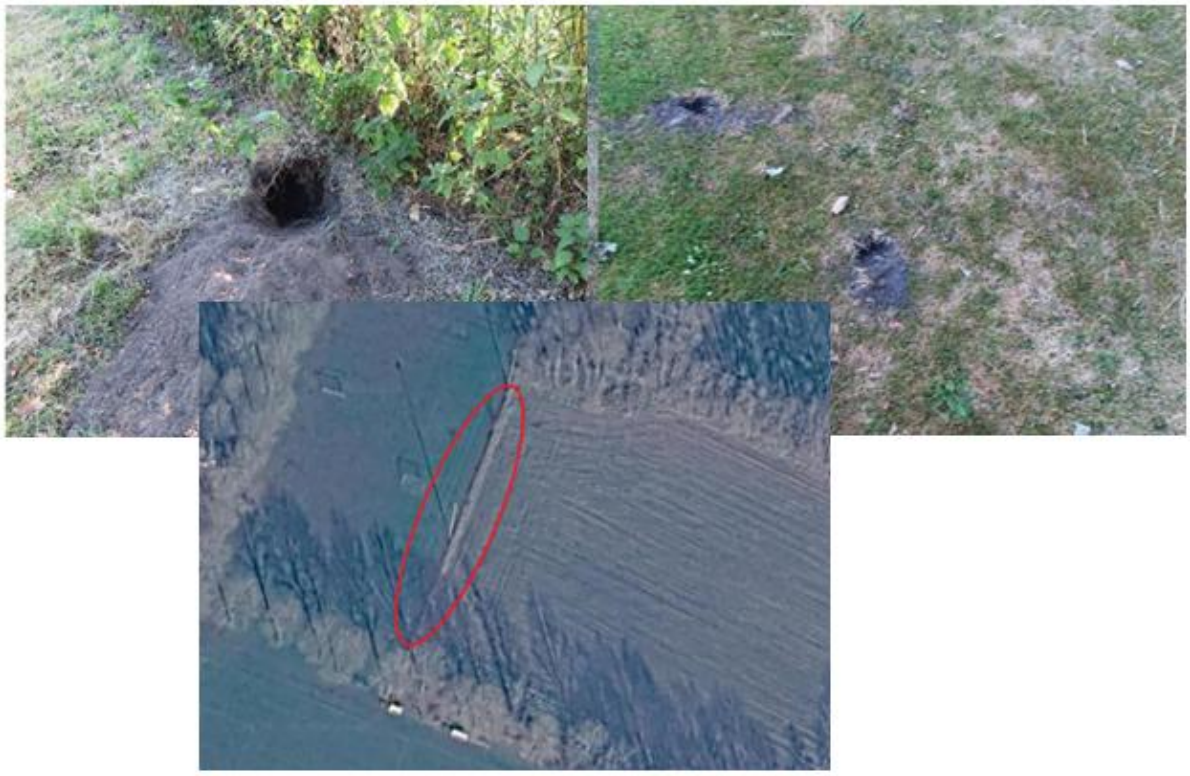
De omgevingsplantoets geeft een positief beeld en stelt dat scenario 3.3. planologisch passend is binnen de bestemming. Voor het kappen van bomen geldt een vergunningsplicht. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor lichtmasten en back-stops/ballenvangers. Tot 7,5 meter hoog is dit mogelijk binnen de planregels, indien een grotere hoogte gewenst is, dient een buitenplanse procedure doorlopen worden.

- Flora en fauna
  Voorafgaand aan de uitvoering is aanvullend ruimtelijk en technisch onderzoek noodzakelijk. Dit betreft onder meer flora- en faunaonderzoek, de benodigde vergunningstrajecten en overige planologische en milieutechnische randvoorwaarden. Deze onderzoeken zijn randvoorwaardelijk om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van dit scenario definitief te kunnen vaststellen.

  Om alvast een beeld te krijgen bij mogelijke gevolgen voor Flora en Fauna is een Quickscan uitgevoerd. Voor een volledig onderzoek is meer tijd nodig. De Quisckscan geeft de volgende risico's weer:



Figuur 42: Mogelijke aanvliegroute vleermuizen



Figuur 43: Sporten van Dassen – Foerageergebied

Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is vanwege de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en de zekere aanwezigheid van dassen in de omgeving; afhankelijk van de uitkomsten kan compensatiegrond en/of het treffen van aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn, wat een risico vormt voor het verdere verloop van het project.

- *Risico's voor accommodatie*

  Bij medegebruik van accommodatie:
  Druk op bestaande accommodaties
  Het toevoegen van een extra vereniging leidt tot extra gebruik van de bijbehorende voorzieningen (kleedkamers, ondersteunende infrastructuur, parkeerplaatsen). Dit kan ervoor zorgen dat een gedeelte van de problemen van Park Moleneind, wel opgelost worden voor Park Moleneind, maar tegelijkertijd verschoven worden naar een ander sportpark.

  Bij realisatie nieuw clubhuis + kleedkamers:
  Afhankelijkheid van netcongestie
  Bij verplaatsing naar een nieuwe locatie kan nieuwbouw noodzakelijk zijn. De huidige netcongestie vormt daarbij een belangrijke belemmerende factor voor tijdige realisatie. Het realiseren van een omni-vereniging, waarbij de accommodatie gedeeld wordt kan dit risico verkleinen.

5.2.1.5 Gevolgen voor verenigingen en omgeving

<u>Gevolgen voor verenigingen</u>
Voor Uden Red Sox heeft dit scenario grote gevolgen, omdat de vereniging moet verhuizen naar Zeeland. Voor een deel van de leden neemt de reisafstand toe en zullen leden die voorheen met de fiets naar de accommodatie kwamen mogelijk voortaan met de auto moeten reizen. Tegelijkertijd heeft de vereniging ook veel leden van buiten Uden, waardoor de toename van de reisafstand niet voor alle leden een grote verandering zal betekenen.

Voor FC de Rakt en RC Octopus Uden is dit scenario juist het meest wenselijk, omdat beide verenigingen op Park Moleneind kunnen blijven en de beoogde ontwikkeling voor Park Moleneind grotendeels alsnog kan worden gerealiseerd.

Gevolgen voor omgeving
De verplaatsing van Uden Red Sox heeft gevolgen voor de omgeving. Een deel van de omwonenden, waaronder enkele vertegenwoordigers in de projectgroep, staan zeer positief tegenover dit scenario vanwege de verbetering van de ervaren veiligheid.

Tegelijkertijd blijkt uit de gevoerde gesprekken met overige omwonenden en de resultaten van de enquête dat er ook een aanzienlijke groep is die de verplaatsing niet wenselijk vindt. Zij geven aan dat de financiële investering die met een verhuizing gepaard gaat niet opweegt tegen de ervaren voordelen en beschouwen de verplaatsing als een onnodige besteding van publieke middelen. Daarnaast wordt aangegeven dat een deel van de omwonenden liever een

Hierdoor bestaat er vanuit de omgeving geen eenduidig beeld van de gevolgen van dit scenario.

Gevolgen voor de molen
Voor de molen heeft het vertrek van Uden Red Sox een positieve invloed op de windvang.

5.2.1.6 Conclusie
Dit scenario wordt als uitvoerbaar beoordeeld, maar kent nog aanzienlijke onzekerheden. De verplaatsing van Uden Red Sox naar Festilent is ruimtelijk en functioneel goed inpasbaar. Tegelijkertijd is nader flora- en faunaonderzoek nodig vanwege de mogelijke aanvliegroute voor vleermuizen en de aanwezigheid van dassen. Afhankelijk van de uitkomsten kan compensatiegrond noodzakelijk zijn of kunnen aanvullende maatregelen worden gevraagd. Dit kan gevolgen hebben voor de haalbaarheid, planning en kosten van het scenario.

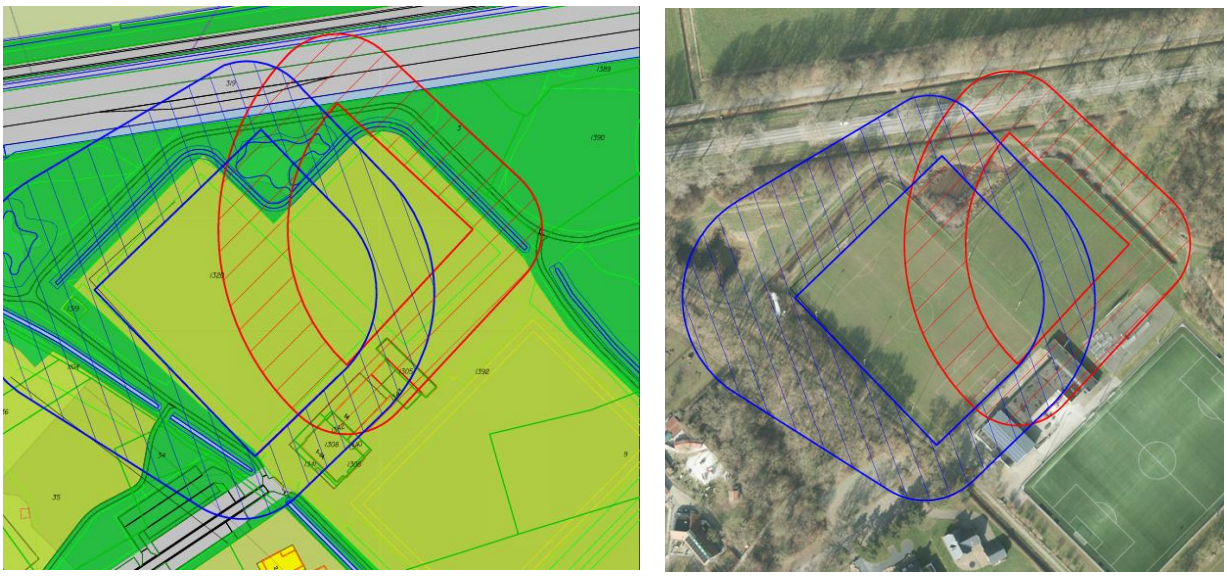
Daarnaast blijft de medewerking van Festilent aan de verdere uitwerking van de plannen een belangrijk aandachtspunt. Hierdoor geeft dit scenario op korte termijn nog geen duidelijkheid over de daadwerkelijke uitvoerbaarheid en het moment waarop de verplaatsing kan worden gerealiseerd.

Met deze onzekerheden in acht genomen biedt dit scenario een realistische oplossing, maar is het op dit moment minder zeker dan de andere uitvoerbare scenario's.

Tot slot moet worden afgewogen of de extra investeringen en inspanningen die met de uithuizing gepaard gaan opwegen tegen de meerwaarde van dit scenario ten opzichte van het scenario waarbij alle verenigingen op Park Moleneind behouden blijven.

5.2.2 Scenario 3.2. – variant 2 - Uithuizen Uden Red Sox naar FC Uden

5.2.2.1 Ruimtelijke haalbaarheid
Ruimtelijk een moeilijk inpasbaar scenario. De velden lijken ruimtelijk te passen maar het veld grenst strak aan de rondweg. Hetgeen als zeer onwenselijk beschouwd wordt en voor een afwijzing vanuit de bond zal zorgen. Ook de veiligheidszone ligt over de rondweg (80km per uur) en het clubhuis en looproute van FC Uden. Zie figuur 44.



Figuur 44: ruimtelijke haalbaarheid Uden Red Sox naar FC Uden

5.2.2.2 Conclusie

Dit scenario wordt als niet uitvoerbaar beoordeeld. De combinatie van ruimtelijke uitdagingen, onzekerheid daadwerkelijke overcapaciteit bij FC Uden en de meerjarenplanning om daadwerkelijk velden te kunnen herbestemmen maakt dat de haalbaarheid van dit scenario onvoldoende kan worden gegarandeerd. Hierdoor biedt dit scenario onvoldoende zekerheid om als toekomstbestendige oplossing verder uit te werken.

5.2.3 Scenario 3.3. - Uithuizen Uden Red Sox naar een andere locatie buiten de gemeente Maashorst

Op dit moment is er geen concreet zicht op beschikbare grondposities bij buurgemeenten. Indien in de toekomst al gronden beschikbaar zouden komen, is het realistisch om te veronderstellen dat deze gemeenten deze gronden primair zullen inzetten voor hun eigen ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Gezien de druk op de beschikbare ruimte in de regio wordt de kans dat gronden structureel worden aangeboden voor externe sportontwikkelingen als zeer beperkt ingeschat. Hierdoor wordt het scenario van herhuisvesting buiten de gemeente als weinig realistisch beschouwd en niet nader uitgewerkt in dit onderzoek.

5.2.4 Scenario 3.4. - Opzeggen huurcontract met Uden Red Sox

Een ander scenario betreft het opzeggen van het huurcontract van Uden Red Sox, waarna zij zich aansluiten bij een andere vereniging buiten de gemeente en Park Moleneind conform het eerdere plan herinricht kan worden. Scenario 3.4. heeft geen steun van de andere verenigingen op Park Moleneind. Zij geven nadrukkelijk aan dat het nooit een uitgangspunt is geweest een vereniging te doen opheffen.

Indien Uden Red Sox verhuist op Park Moleneind kan het beoogde plan voor herinrichting van Park Moleneind doorgang vinden. De gemeente kan technisch de huurovereenkomst opzeggen, maar het recht van opstal kan niet tussentijds worden beëindigd. Deze loopt 31 december 2029 pas af. De honkbalvereniging wordt in dit scenario ondergebracht bij een andere vereniging in de regio.

De gemeente zal een belang bij de huurbeëindiging moeten hebben. Afhankelijk van de kwalificatievraag van de huurovereenkomst heeft Uden Red Sox géén huur- of ontruimingsbescherming als het gehuurde als ongebouwde onroerende zaak moet worden aangemerkt of wél als het gehuurde als een gebouwde onroerende zaak moet worden aangemerkt. Dat blijkt niet eenduidig uit de overeenkomst. De advocaat van de gemeente acht het verdedigbaar dat het gehuurde als een niet gebouwde onroerende zaak kan worden aangemerkt. In een eventuele procedure is te verwachten dat dit wordt opgevoerd. Een bodemprocedure duurt al gauw een jaar.

Daarnaast gaat dit scenario in tegen het buitensportaccommodatiebeleid van de gemeente Maashorst. Honkbal is een sport in de basisvoorziening voor de gemeente Maashorst. Hetgeen betekent dat wij als gemeente de verantwoordelijkheid hebben te voorzien in een accommodatie voor Honk/softbal.

Een dergelijk besluit heeft forse impact op de club Uden Red Sox en haar leden.



6 Conclusie

Om het totaalbeeld van de scenario's inzichtelijk te maken, zijn twee matrixen opgesteld: één met de kansrijke scenario's, zie tabel hieronder. En één matrix waarin alle onderzochte scenario's opgenomen zijn, zie pagina hierna.

De beoordeling van de scenario's laat zien dat geen van de onderzochte scenario's op alle criteria positief scoort. De scenario's kennen ieder een eigen combinatie van voordelen, aandachtspunten en risico's. De keuze voor een scenario is daarom afhankelijk van de mate waarin de verschillende criteria tegen elkaar worden afgewogen.

EINDCONCLUSIE KANSRIJKE SCENARIO'S	Structurele impact financieel (kapitaalslasten)	Ruimtelijke haalbaarheid	Planning en risico's	Draagvlak onder stakeholders
1.1 Voortzetten drie verenigingen op huidige locatie	++	+	+	--
1.3 Voortzetten drie verenigingen met herpositionering van velden op Park Moleneind	+	+	+	+/-
3.2 Uden Red Sox verhuizen naar Festilent	-	+	--	+/-
3.4 Opzeggen huurcontract Uden Red Sox	++	+	+/-	--

Uit bovenstaande matrix valt af te lezen dat scenario 1.3 het meest gunstige totaalbeeld geeft op de verschillende pijlers. Draagvlak onder stakeholders is hierbij zeer relevant, omdat de haalbaarheid van een scenario mede afhankelijk is van de betrokkenheid en acceptatie van de verschillende stakeholders. Ook de positieve structurele financiële impact en de ruimtelijke haalbaarheid zijn zwaarwegende onderdelen.

Tegelijkertijd kent scenario 1.3 ook aandachtspunten. Een daarvan is de impact op het open en groene parkkarakter. De ruimtelijke ingreep kan gevolgen hebben voor de openheid en beleving van het park. Dit aspect vraagt daarom aandacht bij de verdere uitwerking door de landschapsarchitect.

EINDCONCLUSIE		Benodigde aanvullende middelen	Ruimtelijke haalbaarheid	Planning en risico's	Gevolgen betrokken verenigingen	Beleving van omwonenden	Kansrijk scenario Ja/Nee
Scenario 1: Drie verenigingen op Park Moleneind							
1.1	Voortzetten drie verenigingen op huidige locatie	Incidenteel +/- €140.000 aanvullend budget nodig. Structureel voordeel van €132.000 per jaar.	Passend	• Afronding binnen 2 jaar • Gunstige uitvoerbaarheid doordat velden niet verlegd hoeven te worden, met beperkte risico's op vertraging en bezwaren	• RC Octopus Uden mist uitbreiding trainingsveld (wens) • Geen draagvlak bij verenigingen en stakeholders Park Moleneind • Doet geen recht aan jarenlange inzet	Beleving omwonenden varieert.	**Ja**
1.2	Voortzetten huidige situatie met verplaatsen thuisplaat van het softbalveld *(volgend uit participatieproces)*	Niet uitvoerbaar door negatieve gevolgen voor veiligheid en ruimtelijke kwaliteit op Park Moleneind door hoge hekwerken aan de straatzijde bij de Aalstweg.					Nee
1.3	Voortzetten huidige situatie met herpositionering van verenigingen op Park Moleneind) *(volgend uit participatieproces)*	Incidenteel +/- €2.5mln aanvullend budget nodig. Structureel voordeel van €14.000 per jaar.	Passend	• Afronding binnen 2 jaar • Aandachtspunt risico op vertraging door bezwaren • Aandachtspunt archeologie en molenbiotoop • Aandachtspunt parkachtig en open karakter van Park Moleneind	• Positief voor alle verenigingen • Beperkte impact op molenbiotoop • Wél realiseren overloopparkeerplaatsen • Scenario is ingebracht door FC de Rakt en heeft de steun van RC Octopus Uden	Beleving omwonenden varieert.	**Ja**
Scenario 2: Uithuizen van RC Octopus Uden en/of FC de Rakt van Park Moleneind							
2.1	Uithuizen van RC Octopus Uden						
2.1.1	Naar FC Uden (i.v.m. overcapaciteit)	Geen draagvlak - maatschappelijke impact voor vereniging te groot (300 leden, recente verbouwing van het gehele clubhuis, doet geen recht aan de jarenlange inzet van RC Octopus Uden in dit project)					Nee
2.1.2	Naar Festilent Zeeland (ivm overcapaciteit) ***	Geen draagvlak - maatschappelijke impact voor vereniging te groot (300 leden, recente verbouwing van het gehele clubhuis, doet geen recht aan de jarenlange inzet van RC Octopus Uden in dit project)					Nee
2.1	Uithuizen van FC de Rakt						
2.2.1	Naar FC Uden	Ruimtelijk niet uitvoerbaar					Nee
2.2.2	Naar Festilent Zeeland	Ruimtelijk niet uitvoerbaar					Nee
2.3	Uithuizen van RC Octopus Uden en FC de Rakt	Ruimtelijk niet uitvoerbaar					Nee
Scenario 3: Voortzetten uithuizen Uden Red Sox met aangepaste kaders							
3.1.	Uithuizen naar een nieuwe nog te realiseren buitensportlocatie						
3.1.1	Locatie Kruisweg	Niet uitvoerbaar					Nee
3.1.2	Locatie Ariekesweg	Niet uitvoerbaar					Nee
3.2.	Uithuizen naar bestaande buitensportlocatie binnen Maashorst						
3.2.1	FC Uden	Niet uitvoerbaar vanwege onzekerheid overcapaciteit en inzet velden					
3.2.2	Festilent	Incidenteel +/- €4mln aanvullend budget nodig. Structureel jaarlijks negatief effect van €299,-	Passend	• Afronding onzeker • Grote risico's i.v.m. flora en fauna • Onzeker scenario door benodigde medewerking Uden Red Sox en Festilent • Mogelijke impact op ledenaantal Uden Red Sox	• Beperkt draagvlak vanuit verenigingen door onzekerheid scenario • Positief voor Molenbiotoop • Kans voor Festilent in relatie tot haar accommodatie	Beleving omwonenden varieert	**Ja, maar onzeker**
3.3	Andere locaties buiten de gemeente Maashorst	Ruimtelijk niet uitvoerbaar					Nee
3.4	Opzeggen huurcontract Uden Red Sox	Incidenteel binnen budgetten Structureel voordeel van €140.000 per jaar.	Passend	• Afronding (mogelijk) binnen 2 jaar • In strijd met gemeentelijk beleid • Vereniging kan juridisch bezwaar aantekenen	• Voor Uden Red Sox zeer grote negatieve impact • Geen draagvlak bij andere verenigingen op Park Moleneind • Positief voor Molenbiotoop	Beleving omwonenden varieert	**Ja**

