

Bijlage 2 – Locaties en ruimtelijke onderbouwing

Introductie

We zijn gestart met een integrale ruimtelijke afweging voor verschillende grote ruimtelijke opgaven die in Maashorst spelen. Vanuit de uitgangspunten is er allereerst breed gezocht binnen de gemeente om zo tot meerdere locaties te komen. Hierbij was grond in eigendom leidend. Daarnaast moeten de locaties groot genoeg zijn voor een dergelijke ontwikkeling. Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de potentiële locaties zo goed mogelijk aansluiten bij de omgevingsvisie en het profiel van de kernen. Bovendien is het belangrijk dat we er relatief snel aan de slag kunnen.

In deze bijlage worden drie locaties voor de opvang- en huisvestingsopgave uiteengezet:

- De Boekelsedijk in Uden;
- De Repelakker in Zeeland, en;
- De Molenaarstraat in Schaijk

Voor een combinatie van een asielopvang van 300 personen en daarnaast andere doelgroepen, is een grote locatie nodig. Uit inventarisatie bleek dat de Boekelsedijk de enige locatie in eigendom is, die groot genoeg is voor een dergelijke ontwikkeling, waar we voorlopig geen andere ontwikkelingen voorzien, én waar op voorhand geen grote belemmeringen op het gebied van milieu, natuur, geluid, veiligheid en sociaal domein zijn. Bovendien ligt deze locatie in een grote kern met veel draagkracht en voorzieningen, wat past bij de uitgangspunten.

Vervolgens zijn we op zoek gegaan naar twee andere locaties, wederom in bezit van de gemeente. Bovendien wilden we die locaties graag in andere kernen dan Uden vinden, vanwege de beoogde spreiding. Ook deze locaties moeten groot genoeg zijn, qua karakter passend zijn en die en waar niet op voorhand grote belemmeringen op het gebied van milieu, natuur, geluid, veiligheid en sociaal domein zijn. We zijn daarbij uitgekomen op de Repelakker in Zeeland en de Molenaarstraat in Schaijk.

In deze bijlage wordt ingegaan op elk van de locaties met een algemene omschrijving, de voor- en nadelen en eventuele kanttekeningen van de locatie.

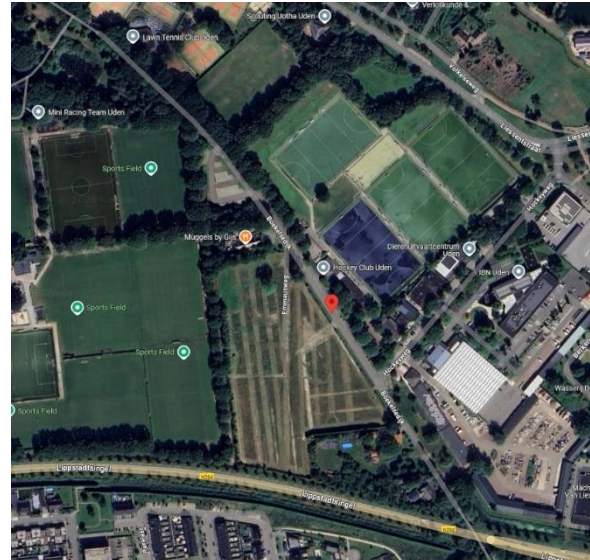
Milieu- en Natuuronderzoeken

Eerste inventarisaties op het gebied van milieu- en natuur laten zien dat er op voorhand geen grote showstoppers zijn op de drie locaties. Echter, dit is nog niet compleet sluitend en verder onderzoek zal daar uitsluitsel over moeten geven. Hierdoor en doordat gemeente Maashorst een natuurrijke plaats is, kan het voorkomen dat er, wanneer er op deze locaties ontwikkeld zal worden, bijvoorbeeld natuurcompensatie georganiseerd moeten worden. Dat is aannemelijk voor het leefgebied van de das.

Locatie 1: Boekelsedijk Uden

De eerste voorgestelde locatie voor een mix van opvang en huisvesting is de Boekelsedijk in Uden. Dit perceel bedraagt circa 2,4 ha en is in eigendom van de gemeente. Voorgesteld wordt om hier een opvanglocatie te organiseren voor 300 asielzoekers, die door het COA opgevangen worden. Daarnaast is een mix van 200 mensen uit de andere doelgroepen voorstelbaar op deze locatie.

De bebouwingsoppervlakte die alleen voor de opvanglocatie asiel is voorzien bedraagt tussen de 2.500m² en 3.000m². Dit is exclusief voorzieningen zoals een beheerderswoning of infrastructuur welke ook extra bebouwing of verharding met zich mee zal brengen.



Voordelen	Kanttekeningen
• Locatie is in eigendom en de locatie is groot genoeg voor de opgave	• Opvang en woonlocatie past niet binnen de omgevingsvisie. Een tijdelijke opvanglocatie is wel te motiveren, met groene inpassing
• Locatie is redelijk dicht bij de voorzieningen en bij het centrum van Uden	• Geschiedenis met bezwaarmakers tegen URS
• Past binnen provinciaal beleid (stedelijk gebied)	
• Locatie komt op termijn weer beschikbaar voor andere maatschappelijke initiatieven	

Locatie in relatie tot de omgeving

Positieve aspecten van deze locatie zijn dat plek relatief dicht tegen de kern Uden ligt. Daarmee is de afstand tot algemene voorzieningen beperkt. Ook doet de invulling als locatie voor opvang en tijdelijke huisvesting geen afbreuk aan andere maatschappelijke opgaven, zoals woningbouw.

Een belangrijk aspect bij deze locatie is dat bij de uitwerking van de plannen nadrukkelijk rekening gehouden zal worden met de stedenbouwkundige en landschappelijke eisen zoals omschreven in de Omgevingsvisie. Een aandachtspunt hierbij is dat de locatie in een belangrijke groene structuur gelegen is. Deze groene structuur komt vanuit het buitengebied (vanuit Volkel), via het sportpark, de kern Uden binnen. Deze groene structuur is in de Omgevingsvisie ook als zodanig aangemerkt. Hoewel de ruimtelijke structuur na afloop van de tijdelijke locatie weer hersteld kan worden, moet er ook tijdens de inrichting en tijdelijke bebouwing van het perceel rekening gehouden worden met deze groene structuur. Dat kan

Een ander belangrijk aspect is dat de locatie bij het sportpark van de kern Uden ligt. Hier vindt veel recreatie plaats voor zowel kinderen als (jong)volwassenen. Veel inwoners uit Uden en ook inwoners uit Volkel komen hier op af. Dit zorgt voor veel fietsverkeer. De verwachting is dat het gevoel van sociale veiligheid bij voorbaat een rol zal spelen op deze locatie. Tegelijkertijd weten we ook dat in de praktijk vaak weinig sprake is van incidenten. Daarnaast zijn we ons ervan bewust dat omwonenden van deze locatie eerder bezwaar gemaakt hebben tegen het toenmalige plan voor het huisvesten van de Uden Red Sox op deze locatie.

De tweede locatie voor een mix van doelgroepen is de locatie Repelakker in Zeeland. De locatie heeft een totale oppervlakte van 2,6 ha, bestaande uit een perceel van 0,9 ha (noordelijk deel) en 1,7 ha (zuidelijk deel). Beide percelen zijn in eigendom van de gemeente, maar in 2025 nog wel verpacht. Het advies is om voor deze opgave te focussen op (een deel van) het zuidelijke perceel. De schatting is dat ongeveer 0,5ha nodig is voor deze ontwikkeling. Hiermee kan beter aansluiting gevonden worden met de nieuw te bouwen wijk Repelakker III. Daarmee blijft bovendien een afstand bestaan tot het bedrijventerrein Roskam (wat tegen het noordelijke deel aanligt). Bovendien is maar een beperkt deel van het perceel nodig voor de tijdelijke ontwikkeling. Hierdoor kan de tijdelijke bouw afgestemd worden op andere ontwikkelingen, zoals de woningbouw bij Repelakker III en het foerageergebied voor de das.



Voordelen	Kanttekeningen
• Locatie is in eigendom	• Liggen tegen bestaande ontwikkeling van 200 woningen aan. Afstemming met huidige ontwikkelaar noodzakelijk • Bestemmingsplan vastgesteld, start bouw 2026 • Concurrentie met woningen Repelakker moet beperkt worden
• Groot perceel 1,7 ha, totaal locatie (2,6 ha.) waarvan ongeveer 0,5 ha nodig is	• Ontwikkeling moet aansluiten bij dorps karakter
• Ontsluitingsweg aanwezig (vanaf bedrijventerrein)	• Rekening houden met de molenbiotoop, maar kan ruimtelijk verantwoord worden
• 850 meter bij bushalte vandaan	• Circa 1,5 km tot het centrum via bedrijventerrein. Bereikbaarheid beter wanneer aansluiting vanaf bestaande wijk
• Aangrenzend 1^e fase Repelakker III	• Percelen zijn verpacht tot 1 januari 2026
• Deze locatie komt op termijn beschikbaar voor permanente woningbouw	• Landelijk gebied Verordening Ruimte, afstemming met de Provincie nodig
	• Geen elektra aanwezig
	• Bij de bebouwing van het zuidelijke perceel zal rekening gehouden moeten worden met het foerageergebied van de das

Locatie in relatie tot de omgeving

De ontwikkeling van opvang en wonen past zowel in de Omgevingsvisie gemeente Maashorst die in 2024 is vastgesteld, als de Gebiedsvisie Repelakker die in 2023 is vastgesteld. In deze visiedocumenten is de locatie als woningbouwlocatie aangewezen. Aangrenzend aan de zuidkant (links) van deze locatie is eind 2024 het bestemmingsplan Repelakker III vastgesteld, voor 200 woningen. Het is dus zeer belangrijk dat de gemeente hierover afstemming zoekt met de ontwikkelaar (zie volgende kopje). Tegelijkertijd brengt dit mogelijk kansen voor het aansluiten van deze locatie op de stedelijke structuur van Repelakker III.

Een andere kanttekening is dat er nog een beroepsprocedure loopt tegen het bestemmingsplan. Afhankelijk van hoe toekomstige ontwikkelingen precies gestalte krijgen ligt de keuze open om te ontsluiten via de nieuwe en bestaande wijk Repelakker of het bedrijventerrein Roskam, waar reeds een aansluitingsmogelijkheid is. Daarin is de voorkeur om de ontsluiting via de nieuwe en bestaande wijk Repelakker te laten lopen, in verband met de aansluiting op het woongebied en de bereikbaarheid van het centrum.

De weg vanaf het bedrijventerrein Roskam is nog in gebruik ten behoeve van bedrijvigheid. De huurovereenkomst is afgelopen, maar met de betreffende bedrijven is een gebruiksovereenkomst gesloten zodat zij gebruik mogen (blijven) maken van de strook voor hun opslag, tot het moment dat de gemeente hierover wil beschikken.

Repelakker III en andere belanghebbenden

De ontwikkeling Repelakker III heeft een preciaire voorgeschiedenis die van belang is voor de plannen in dit collegevoorstel. We zullen daarom de voorgenomen ontwikkeling zorgvuldig afstemmen met verschillende partijen. Dat gaat onder andere over de volgende aandachtspunten:

- De voorgenomen vervolgon ontwikkeling van Repelakker III op de percelen die we nu willen inzetten voor tijdelijke bebouwing. Hierover zal goed afgestemd moeten worden met de ontwikkelaar, over of, en hoe deze vervolgon ontwikkeling te realiseren is in combinatie met het voorstel in dit dossier.
- De vastgestelde gebiedsvisie en het omvangrijke participatieproces wat daar aan vooraf ging. De voorgenomen ontwikkeling zal mogelijk tot weerstand leiden bij de betrokken partijen en vergt dus goede toelichting over waarom we tot deze locatie gekomen zijn.
- De voorgenomen verkeersoplossing voor de ontwikkeling Repelakker III, die nu bij de Raad van State ligt. Ook in dit kader zullen we bij de tijdelijke ontwikkeling moeten proberen om zo optimaal aan te sluiten op de plannen die er al liggen.
- De afspraken die met de verenigde natuurorganisatie Maashorst gemaakt zijn in het kader van het foerageergebied van de das. De ontwikkeling van tijdelijke bouw zal dus rekening moeten houden met dit foerageergebied, door middel van een specifieke inpassing van de locatie. Of er moet natuurcompensatie elders in de omgeving gevonden worden.

Molenaarstraat Schaijk

De derde locatie voor de opvang en huisvesting van een mix van doelgroepen is de Molenaarstraat in Schaijk. De Molenaarstraat is een relatief grote locatie van circa 0,86 ha en ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de provinciale Verordening Ruimte niet van toepassing is. Het centrum van Schaijk en een bushalte zijn op minder dan 750m afstand. Verder zijn er vanaf de locatie verschillende aansluitingsmogelijkheden op de bestaande infrastructuur.

Door de langwerpige vorm van het perceel is kleinschalige geclusterde bebouwing wenselijk, aansluitend bij de bestaande bebouwing en infrastructuur. De ontwikkeling dient te worden gezien in samenhang met het te verplaatsen bedrijf Jonkergouw (binnen naar verwachting 3 á 4 jaar). Ook is er sprake van een spuitzone, wat betekent dat we hierover afspraken moeten maken met Jonkergouw.

In het verleden is op deze locatie sprake geweest van een CPO-initiatief (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Het idee was toen om goedkopere starterswoningen neer te zetten op deze locatie. Om verschillende redenen dit initiatief niet doorgedaan, deze doorlooptijd werd te lang geacht. We gaan verkennen over of er mogelijkheden zijn om het oorspronkelijke CPO-initiatief te betrekken bij deze ontwikkeling



Voordelen	Kanttekeningen
• Locatie is in eigendom • Grote locatie (0,86ha) • Goede aansluitingsmogelijkheden op bestaande infrastructuur	• Sprake van mogelijke spuitzones • Geen stroomaansluiting • Grenst aan Jonkergouw waar permanente woningbouw is voorzien, wanneer Jonkergouw verhuist
• Bestaand stedelijk gebied, geen verordening van toepassing • Op korte afstand centrum en bushalte, beiden ongeveer 10 minuten lopen	
• Verkennen over of er mogelijkheden zijn om het oorspronkelijke CPO-initiatief te betrekken.	
• Deze locatie komt op termijn weer beschikbaar voor permanente woningbouw	