

Keuze nieuwe locaties urgente migratie- en woonopgaven

Versnelling en Integrale afweging



Onze taakstelling en de aantallen

Maashorst heeft een aantal taakstellingen voor de opvang en huisvesting van vluchtelingen en statushouders:

- 341 asielzoekers (waaronder 29 alleenstaande minderjarige vluchtelingen, ofwel amv's)
- 393 Oekraïense ontheemden (= 239 bovenop de al gerealiseerde 154)
- 120 statushouders (groeiend per half jaar).

En daarnaast willen we graag ruimte creëren voor starters op de woningmarkt en voor spoedzoekers. Over deze doelgroepen zijn geen vastgestelde cijfers. We weten wel

- dat afgelopen jaren per vrijgekomen woning in een complex voor spoedzoekers, gemiddeld **50-100 mensen** uit Maashorst en omgeving reageerden.
- dat **585 mensen** uit Maashorst gemiddeld 12x per jaar reageren op een sociale huurwoning.

Om dit totaal te realiseren, heeft het college 3 plekken in gemeente Maashorst uitgekozen voor het huisvesten en opvangen van een combinatie deze doelgroepen.

(Raads)uitgangspunten migratieopgaven

De locatiekeuzes voldoen aan de uitgangspunten die u heeft vastgesteld voor de opvang van vluchtelingen, met name aan de volgende:

- **Uitgangspunt 1:** De gemeente Maashorst neemt haar verantwoordelijkheid met betrekking tot minimaal de eigen migratieopgaven.
- **Uitgangspunt 5:** De migratieopgaven worden afgestemd op de overige huisvestingopgaven voor alle inwoners van Maashorst, waaronder verschillende aandachtsgroepen, zoals starters, zorgdoelgroepen, arbeidsmigranten, woonwagendwoners, etc.
- **Uitgangspunt 11:** Zowel grote en kleine locaties zijn mogelijk, afhankelijk van doelgroep, locatie en beheermogelijkheden.
- **Uitgangspunt 12a:** We gaan voor evenredige spreiding van de opvanglocaties, o.b.v. draagkracht kernen/wijken.
- **Uitgangspunt 12b:** Spreiding hoeft niet tegen elke prijs. Bij kansen zorgvuldig beoordelen.
- **Uitgangspunt 13a:** Primair inzetten op panden en gronden in eigen bezit.
- **Uitgangspunt 13b:** Modulaire/tijdelijke bouw behoort ook tot de mogelijkheden
- **Uitgangspunt 14:** De inrichting van een locatie hangt af van de aard van de opvang en doelgroep. Hierbij worden ook de uitgangspunten van het COA en het naslagwerk voor de gemeentelijke opvang (GOO) geraadpleegd.

Het besluit van het college

1. Voornemen uit te spreken om de drie locaties, Boekelsedijk in Uden, Repelakker in Zeeland en Molenaarstaat in Schaijk, als ontwikkellocaties aan te wijzen om oplossingen te realiseren voor de urgente migratie- en huisvestingsopgaven, met op locatie Boekelsedijk plek voor circa 500 mensen en locatie Repelakker en Molenaarstraat elk circa 250 personen. Dit onder voorbehoud van budget en rechtsbescherming via de latere Omgevingswetprocedure;
2. Voornemen uit te spreken om, gezien de samenhang van de voorgenomen ontwikkelingen op deze locaties, de onderhandelingen te starten met het COA om te komen tot een opvangvoorziening voor circa 300 asielzoekers op de Boekelsedijk in Uden en voor de opvang van 29 alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv's) op de andere voorgenomen locaties;
3. De raad voor te stellen om geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen over het voornemen in beslispunt 1 en 2;

Een aantal belangrijke momenten

Dinsdag 18 maart	Collegebesluit en vertrouwelijke toelichting van het besluit aan de raad
Donderdag 20 maart	Persgesprek, bezorging brief aan direct betrokkenen met uitnodiging voor persoonlijke toelichting, uitnodiging omwonenden per brief, publicatie van informatie. 12u vervallen embargo.
Woensdag 9 april	Informatiebijeenkomst inwoners (optie voor tweede bijeenkomst: 16 april)
Donderdag 10 april	Raadsinformatieavond
Donderdag 17 april	Commissie S&B
Donderdag 15 mei	Raadsvergadering
Na raadsbesluit ...	• Vervolg ambtelijk voorbereidend werk, gesprekken met partijen, etc. • Onderhandeling met partijen (zoals COA, woningcorporaties, ontwikkelaars) • Ruimtelijke procedures, en verdere participatie

Doorlopende opvang?

Uitdagende planning, maar lijkt haalbaar om doorlopende opvang te creëren.

- Vergunningstraject: inzetten op een ontvankelijke vergunningaanvraag uiterlijk 1 oktober 2025.
- Besluit gemeente inclusief adviesrecht raad binnen 12 weken.
- Bouwen op basis van bruikbare vergunning.
- Tegenstanders kunnen bij de rechter een voorlopige voorziening aanvragen om de bouw op te schorten. Rechter oordeelt op basis van spoedeisend belang en correcte procedure en motivering.

Voor alle locaties geldt dat de uiteindelijke invulling mede afhankelijk is van nader onderzoek, onderhandelingen en het vergunningstraject.

De locaties



Locatie 1 – Uden, Boekelsedijk

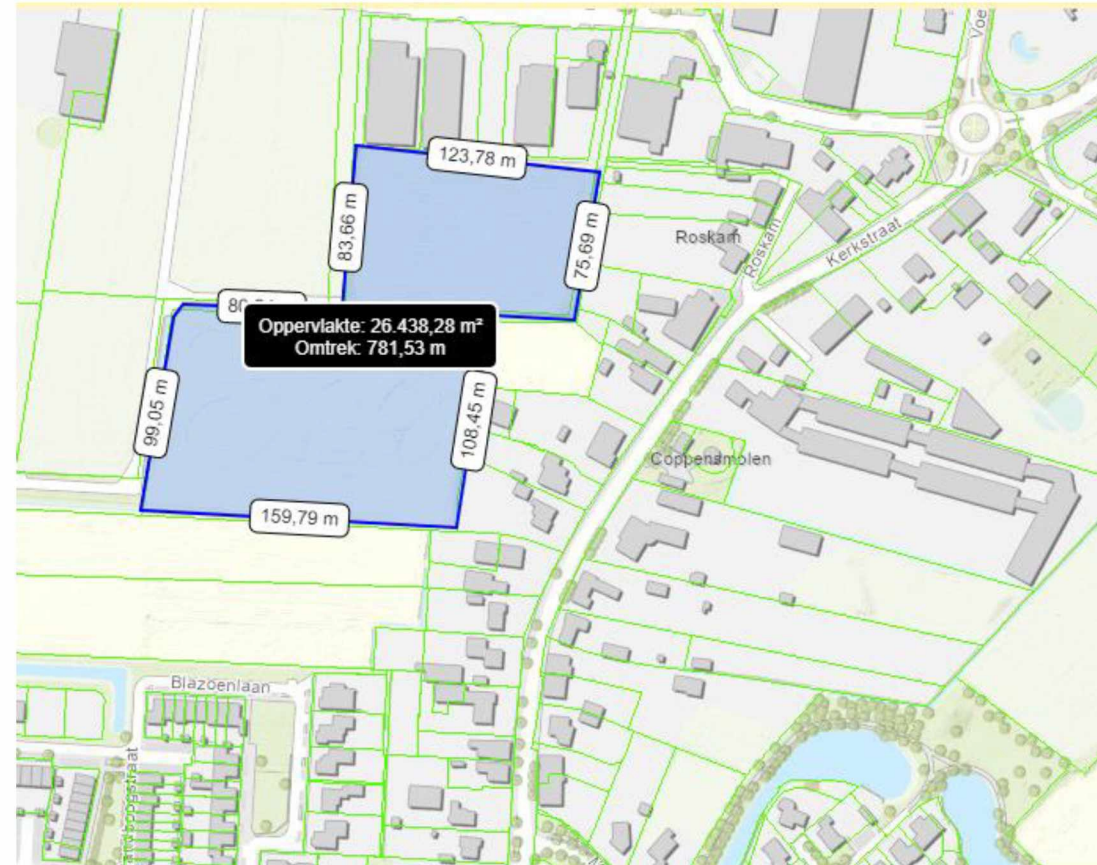
Algemene eigenschappen

- Groot perceel van 2,4ha
- Voorgesteld voor asielopvanglocatie en een mix van doelgroepen
- Tijdelijke aard

Voordelen	Kanttelingen
• 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 2 – Zeeland, Repelakker (1)



Algemene eigenschappen

- Totale omvang ca. 26.000 m²
- Focus op zuidelijk perceel circa 17.000 m²
- Voorstelbaar voor een combinatie van doelgroepen
- Tijdelijke aard

Locatie 2 – Zeeland, Repelakker (2)

Voordelen	Kantttekeningen
• 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.),	• 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 3 – Schaijk, Molenaarstraat (1)



Algemene eigenschappen

- Perceel van 0,86ha
- Voorgesteld voor een mix van doelgroepen
- Tijdelijke aard



Locatie 3 – Schaijk, Molenaarstraat (2)

Voordelen	Kanttekeningen
• Locatie is in eigendom	• Sprake van mogelijke spuitzones
• Grote locatie (0,86ha)	• Geen stroomaansluiting
• Goede aansluitingsmogelijkheden op bestaande infrastructuur	• Grenst aan Jonkergouw waar permanente woningbouw is voorzien, wanneer Jonkergouw verhuist
• Bestaand stedelijk gebied, geen verordening van toepassing	• Wellicht wat beperkingen qua invulling van het perceel (lang en smal perceel)
• 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	

Bedankt voor jullie aandacht

