

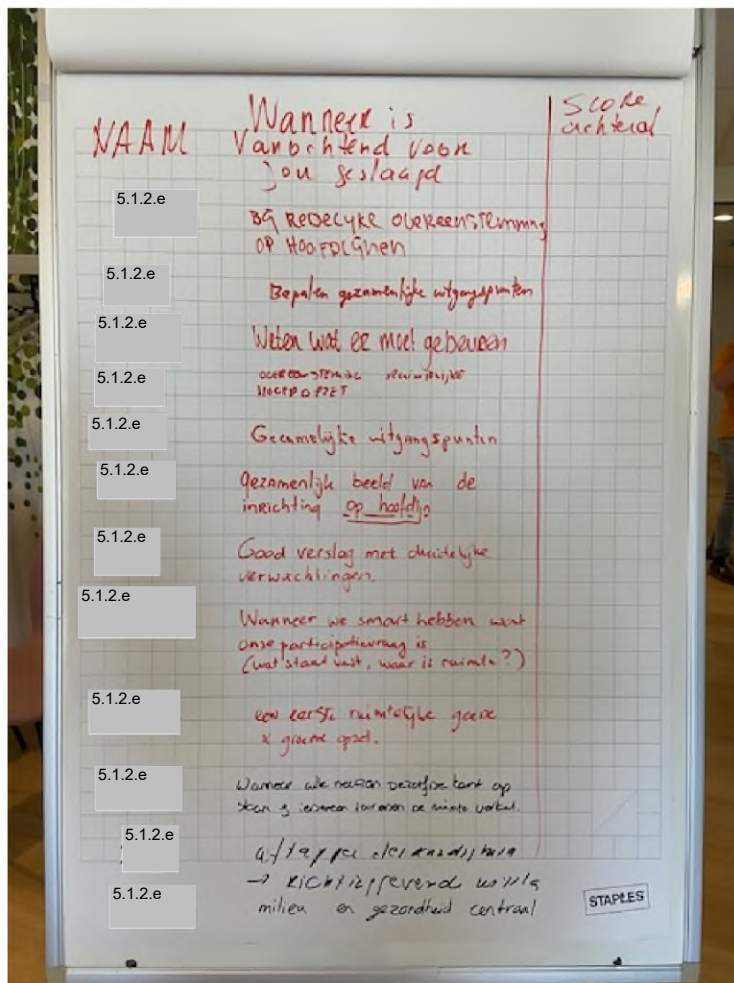
## Verslag eerste sessie Ontwikkeling Boekelsedijk

Opsteller: 5.1.2.e

**Datum:** 30 juni 2025  
**Zaaknummer:** 56608-2025  
**Aanvang:** 10:00 uur  
**Locatie:** Maashorstruimte

**Aanwezig:** 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e  
 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e (tot 11:00 uur), 5.1.2.e 5.1.2.e  
 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e (COA).

Wat zijn de verwachtingen? Wanneer is deze sessie voor jou geslaagd?



5.1.2.e er ligt een gasleiding van Gasunie onder het terrein. Aan weersijden mag men 5 mtr niks doen (niet bebouwen, zelfs geen asfalt voor bijvoorbeeld parkeren).

Ook ligt er een hoofdtransportleiding van Brabant Water. We zullen contact moeten opnemen met de nutsbedrijven. Ervaring leert dat dit lastig is.

Riolering: hiervoor zal een eigen systeem met pompgemaal moeten worden aangelegd. Grootste zorg is Enexis. Op dit moment is de wachttijd 62 weken na opdracht. Opdracht kan pas worden verstrekt ná het definitieve ontwerp.

Er ligt wel stroom, vraag is of deze voldoet (i.v.m. gasloos bouwen). Misschien is er een trafohuis nodig. Dat vertraagt enorm. COA heeft hier ook veel problemen mee. Soms krijgen locaties voorrang op het net volgens 5.1.2.e COA heeft een team dat bezig is met oplossingen voor de krapte op het net.

5.1.2.e het idee van het COA is 2 toegangswegen om te ontsluiten. Beveiliging moet vooraan op het gedeelte van het COA. Bomen blijven en er komen meer groenvoorzieningen. Er komt een splitsing op het terrein tussen het gedeelte van het AZC en het gedeelte met woningen. Voorkeur van het COA is dat het AZC meer richting rondweg komt i.v.m. beveiliging (overzicht) en geluid. Het gedeelte wonen kan beter verder van de Lippstadtsingel.

5.1.2.e We willen het groen aan de Boekelsedijk verbreden en een groene buffer aan de Lippstadtsingel Volgens het COA hoeft er geen hek om het AZC, dit mag ook een groene haag zijn. Een zichtbare scheiding is voldoende. Het terrein hoeft niet volledig afgesloten te zijn, maar de beveiliging moet wel enige grip hebben op wie aanwezig is.

5.1.2.e M.b.t. de parkeervraag en de verkeersontwikkeling van auto's en fietsen. Welke onderdelen horen bij het plangebied en welke in de openbare ruimte? Planning is dat er een fietsstraat komt aan de Boekelsedijk. Dat is de planning/wens, ook zonder deze ontwikkeling. Hiermee rekening houden met de toegangswegen van het terrein. Rekening houden met parkeerlast als er toernooien/wedstrijden e.d. zijn bij de sportverenigingen.

Piek van parkeren sportverenigingen ligt in het weekend. Parkeerplaatsen COA zijn op het afgesloten terrein COA. Overdag heeft COA meer parkeerplaatsen nodig, de woningen 's avonds. Misschien een gezamenlijke parkeerplaats in het midden? Parkeerbalans: nu is er doordeweeks genoeg plek aan Boekelsedijk.

5.1.2.e sportvereniging zeggen dat er nu al een (veiligheids-)probleem is met het verkeer aan de Boekelsedijk. "Om de hoek" (gemeentewerf/IBN) is voldoende parkeergelegenheid. Deze kan in het weekend goed benut worden. Dit staat los van de ontwikkeling van dit terrein volgens 5.1.2.e

5.1.2.e

Revitalisering Sportpark. De ontwikkeling van de locatie moet bijdragen aan de toekomst van het sportpark op de lange termijn.

5.1.2.e

Stedenbouw: De woningen liefst zoveel mogelijk zichtbaar maken aan de straat (Boekelsedijk). Parkeren van de bewoners meer in de wijk. Kun je het spelen (speeltuin) combineren (bij woningen en AZC)? Voor het COA is dit mogelijk. Voor beveiliging moet wel overzicht over wie op het COA terrein is mogelijk blijven. Optie is om de speeltuin in het zicht van de beveiliging te plaatsen. Groen en openbare ruimte kan een verbindende factor zijn. Kwalitatief wordt deze ruimte dan ook beter. De vorm van een hofje(s) heeft de voorkeur. 5.1.2.e merkt op dat we de waterberging niet moeten vergeten



5.1.2.e zuinig omgaan met het ruimtegebruik. Waar is het mogelijk om functies (bijvoorbeeld parkeren of speelvoorzieningen) te combineren?

Ook kijken naar woningen die er nog staan. Hoe kan dit gebied in de toekomst misschien worden gebruikt?

5.1.2.e Restaurant Muggels wil dat hun tuin zo groen en rustig mogelijk blijft. Ze willen graag een groene afscheiding i.v.m. de overlast van én voor de woningen. Ze denken dan aan een hoge wal.

5.1.2.e vraagt wie dit gaat bekostigen?

5.1.2.e

Strikt juridisch behelst de ontwikkeling geen gevoelig object omdat het tijdelijk is. Tijdelijk is max. 10 jaar.

Toch is een goed woon- en leefklimaat nodig voor alle bewoners.

I.v.m. geluidsoverlast N264: woningen en AZC zo ver mogelijk van de weg plaatsen.

Parkeren in de wijk geeft ook geluidsoverlast. Restaurant wil wel parkeerplaatsen dichtbij.

Door het fijnstof van de Lippstadsingel: geen speelvoorziening dicht bij de weg. Wasruimte en kantoren bijvoorbeeld kan wel.

Vliegbasis Volkel: is voor de hele locatie niet van belang omdat het geen gevoelig object is. Lawaai is er in heel Uden.

Andersom: worden omliggende sportverenigingen en bedrijven niet belast door deze ontwikkeling? Bijvoorbeeld als wordt gekeken naar overlast van hun verlichting of kantine. Nee: omdat het geen gevoelig object is.

5.1.2.e

Als we kijken naar de procedure: Toetsing kan eigenlijk niet omdat het geen gevoelig object is.

We gaan wel toetsen, maar minder zwaar. Wel aantonen dat je ernaar hebt gekeken in het kader van Participatie.

Haal vooral wensen op bij omwonenden.

5.1.2.e

Kijkend naar de uitgangspunten van de Raad: hoogbouw (zuinig omgaan met de ruimte) -> wat is hoogbouw? Hoogbouw dan praat je over 5-6 hoog. Zijn hier mogelijkheden voor?

COA heeft grondgebonden woningen en hoger, normaal gesproken maximaal 3 hoog bij tijdelijke bouw.

Kan hier misschien hoger worden gebouwd? 5.1.2.e vanuit stedenbouwkundig oogpunt 2/3 lagen, uitwijken naar 4 als het niet gaat passen.

Tunnel verbreden: is dat vanuit verkeerstechnisch oogpunt een no-go? De tunnel is van de provincie. Als wij iets willen moeten wij betalen (10 mln.). Deze discussie is net enkele maanden afgerond, met beantwoording van de motie aan de raad. Vasthouden aan die lijn van beantwoorden. Het is nog niet noodzakelijk qua verkeer om de tunnel te verbreden.

**Pauze.**

5.1.2.e

Samenvattend: het COA gaat aan de slag op het terrein aan de zijde van N264. Ten zuiden van de hoofdwaterleiding. De minst gevoelige functies (kantoren/wasruimtes) komen tegen de Lippstadtsingel aan. Werken met hofjes. Wonen zichtbaar vanaf de Boekelsedijk. Zoveel mogelijk met groen scheidingen maken.

Parkeren/spelen/waterpartij centraal tussen de 2 delen.

Onze stedenbouwkundige uitgangspunten maken dat 2 of 3 hoog meest passend is. Waar we te kort komen, 4 hoog bouwen. Dit om meer ruimte te realiseren tussen de bouwblokken. Het COA moet checken of dit voor hen ook kan.

Koppelkans: de bomenrij aan de Boekelsedijk aanvullen/uitbreiden en ontwikkeling van de fietsstraat Boekelsedijk naar voren halen.

5.1.2.e probleem Enexis benoemen in poho vanmiddag. Ook het gemaal is afhankelijk van Enexis. Vanmiddag in poho geven we een update van wat we hier hebben besproken.

5.1.2.e Woningcorporaties zijn nog niet echt actief betrokken. Houd rekening met wat voor hun passend is qua woningen om dit in het ontwerp mee te nemen.

5.1.2.e

Groen en wateropvang meer aan de zijkant van het terrein. Dit om afstand te creëren naar het restaurant.

5.1.2.e

Vraagt wat de rol is van Witteveen en Bos op dit moment.

5.1.2.e Witteveen en Bos (aangestuurd door COA) kijken met een architect naar het hele gebied.

5.1.2.e

Hoeveel woningen komen er voor het wonen? 5.1.2.e hier zijn geen harde afspraken over, maar het gaat om ongeveer 80 voordeuren.

### **Rondvraag:**

5.1.2.e wat wordt er nu van mij verwacht? Is nog niet duidelijk.

5.1.2.e zijn er al onderzoeken ingezet v.w.b. ecologie? COA: nog niet. COA schat in dat de impact van de ontwikkeling beperkt is, nu we alle bomen willen behouden. Alleen flora/fauna in het gras is een risico.

5.1.2.e een wal bij het restaurant is geen goede optie want kost veel ruimte en voegt qua ecologie/diversiteit weinig toe, maar er zijn wel andere mogelijkheden. Wat is precies de overlast?

5.1.2.e zijn de onderzoeken die zijn gedaan vanuit de Redsox bekend bij iedereen?

Participatie: vinden wij dat wij voldoende argumenten hebben om te zeggen dat het gebied zo moet worden ingericht?

Waar mag wel of niet over worden meegedacht? Hierover moeten we goed nadenken.

COA geeft hierop wel aan dat het uiterlijk van de gebouwen vast staat, omdat ze een aantal partijen gecontracteerd hebben en er voor de ontwikkeling aan de Boekelsedijk twee opties zijn – waarvan ze de mooiste gekozen hebben.



**Korte evaluatie, laagste scores:**

5.1.2.e had gedacht dat we verder zouden zijn. Concreter over de inhoud. Richting wordt wel goed aangegeven maar er zijn nog heel veel stappen te zetten.

Hoe zitten we nu in het traject? Omdat participatie nog moet plaatsvinden en we toch al gaan ontwerpen met Witteveen en Bos. Zie antwoord 5.1.2.e

5.1.2.e dacht dat het al iets verder was.

5.1.2.e denk goed na wat onze participatievraag is. Daarna ga je pas afvragen met wie je in gesprek gaat. (Alleen de directe omgeving of verder).

Gevoel van 5.1.2.e is dat we gaan praten met directe omgeving. Maar bepaal dan wel waar je het over wilt hebben.

**Korte evaluatie, overige feedbackDaniëlle:**

Qua ruimte zijn we het eens. Groen wordt vaak als eerste weggegomd (voor parkeerplek o.i.d.).

5.1.2.e

Het COA is ook actief bezig met groen en biodiversiteit.

5.1.2.e

Vanmiddag is er een poho. Daar ligt ook de voorzet voor participatie.