TIJDELIJKE Omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (uitgebreide procedure)

nr.103143-2025

Op 31 oktober 2025 kregen wij van u een aanvraag voor een vergunning voor de bouwactiviteit (omgevingsplan) en het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor het realiseren van een tijdelijke opvanglocatie voor maximaal 300 asielzoekers (gebruiksduur van 10 jaar) op het adres Boekelsedijk (percelen bekend als UDN00 P 736 en gedeeltelijk UDN00 I 3803) in Uden. Burgemeester en wethouders van de Gemeente Maashorst hebben besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt.

Waarvoor krijgt u de vergunning?
In de tabel hieronder ziet u voor welke omgevingsplanactiviteiten u de vergunning krijgt.

Omgevingsplanactiviteit(en)	**Art. 5.1 lid 1 sub a Ow**
Bouwactiviteit (omgevingsplan) Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)	

Bij het verlenen van de vergunning hebben we ook gekeken naar het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), de Bruidsschat, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Omgevingsregeling. De aanvraag voldoet aan de regels hiervan.

Hoe lang geldt de vergunning?
Deze vergunning zal gelden voor een netto gebruiksperiode van 10 jaar voor opvang van asielzoekers**.** De gebruiksperiode vangt aan op het moment dat de eerste asielzoeker wordt opgevangen. Dat betekent dat de looptijd van de vergunning langer zal zijn. Er is immers een fase van bouwrijp maken, bouwen, aanplanten en inrichten van het terrein en de gebouwen. Ook moet u na het gebruik als opvanglocatie de situatie van vóór de vergunning herstellen. Na de netto gebruiksperiode van 10 jaar mag u de locatie dus niet meer als tijdelijke opvanglocatie voor asielzoekers gebruiken.

Hoe hebben we de beslissing genomen?
We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 16.65 Omgevingswet (uitgebreide procedure). In hoofdstuk 2 leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen.

Ontvangen zienswijzen
Tijdens de termijn van ter inzagelegging, van 8 november 2025 tot en met 19 december 2025 zijn er wel zienswijzen binnengekomen. De beantwoording van deze zienswijzen vindt u in de Zienswijzennota. De zienswijzennota is onderdeel van dit besluit en als bijlage toegevoegd.

Bindend Adviesrecht
Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad toestemming geven. Dit is het geval bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een opvanglocatie voor asielzoekers die wordt aangevraagd. Op 5 februari 2026 heeft het college van burgemeester en wethouders advies gevraagd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad adviseert positief/negatief op uw plan.

Welke regels gelden nog meer?
U moet zich houden aan de regels die staan in hoofdstuk 1 van deze vergunning.

Wanneer mag u beginnen?
U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden. In de brief en bijlage 1 leest u hier meer over.

Mensen kunnen de beslissing bekijken
Mensen kunnen uw vergunningaanvraag en onze beslissing bekijken vanaf Datum tot en met Datum.

Bent u of is iemand anders het niet eens met dit besluit?
Dan kunt u, binnen zes weken na de eerste dag van de terinzagelegging, schriftelijk gemotiveerd beroep aantekenen (beroepstermijn van Datum tot en met Datum). In bijlage 2 kunt u lezen hoe u dit moet doen.

Uden, 23 januari 2026
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Maashorst,

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

de secretaris,	de burgemeester,
J.A.G.M. van Aaken	J.A. van der Pas

Inhoud

Hoofdstuk 1: Aan welke regels moet u zich houden?
Hoofdstuk 2: Hoe hebben we de beslissing genomen?

Bijlagen
De bijlagen die hieronder staan horen bij de beslissing.

- Nota van zienswijzen
- Veiligheids- en omgevingsplan Maashorst Boekelsedijk, 23-01-2026
- onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving versie 5 22-01-2026
- aanvulling participatieverslag COA Boekelsedijk Uden 16-01-2026
- aanvraagformulier ontvangen 31-10-2025
- stikstofdepositie onderzoek 148926 24-10-2025
- akoestisch onderzoek 148926 31-10-2025
- aanvraagformulier aangevuld ontvangen 06-11-2025
- MER-beoordeling COA 148926 05-11-2025
- tekening NT-2000 plankaart 05-11-2025
- ruimtelijke verkenning COA Uden VO-1001 05-11-2025
- Aanvullend onderzoek naar marterachtigen Ontwerpbestemmingsplan Boekelsedijk Uden Red Sox
- Quickscan Flora en Fauna Ontwerpbestemmingsplan Boekelsedijk Uden Red Sox
- Archeologisch verkennend booronderzoek Ontwerpbestemmingsplan Boekelsedijk Uden Red Sox
- Archeologisch bureauonderzoek Ontwerpbestemmingsplan Boekelsedijk Uden Red Sox
- Bodemonderzoek Ontwerpbestemmingsplan Boekelsedijk Uden Red Sox
- Aanvulling aanvraag 103143-2025 met bouwactiviteit (omgevingsplan).pdf
- aanvraagformulier aangevuld 2 ontvangen 06-11-2025
- Quickscan natuur 15-12-2025
- analyse omgevingsveiligheid COA 148926 versie 3 19-01-2026
- onderzoek BB25-308-OC-01 ontplofbare oorlogsresten (concept) 21-11-2025
- tekening BB25-308-OC-01-OT-02 bodembelastingkaart 21-11-2025
- programma van eisen 2025/16 archeologisch onderzoek locatie Emmausweg te Uden P10018 AR C1 15-12-2025
- waterhuishoudkundig plan AZC Uden P09780 versie 1.0 02-12-2025
- tekening BB25-308-OC-01-OT-01 gebeurtenissenkaart 21-11-2025
- Informatiememo Participatie Gemeente – invulling locatie Boekelsedijk
- foto hekwerk ontvangen 22-01-2026
- materialen- en kleurenstaat exterieur grondgebonden woningen 12-01-2026
- tekening anti-vandalisme voetbaldoel 120x180 cm ontvangen 22-01-2026
- tekening anti-vandalisme voetbaldoel 300 x 200 cm met basket 22-01-2026
- tekening DO-001 situatie 15-01-2026
- tekening DO-100 8 pers. grondgebonden woning (blok van 4) 15-01-2026
- tekening DO-101 8 pers. grondgebonden woning (blok van 5) 15-01-2026
- tekening DO-102 8 pers. grondgebonden woning (blok van 6) 15-01-2026
- tekening P09780-DO-DP-01-D01 doorsnede sportveld 10-12-2025
- Participatieverslag Klankbordgroep
- Brief Klankbordgroep AZC aan College B&W en gemeenteraad
- Reactie Klankbordgroep aan college-raad-projectleider

Daarnaast zijn de volgende documenten ter informatie en relevant bij het besluit:

- Informatiememo Participatie Gemeente – locatiekeuze
- Mobiliteit Boekelsedijk – overzicht van maatregelen

Deze bijlagen vindt u onderaan deze vergunning:

- Bijlage 1: Wat is er verder belangrijk?
- Bijlage 2: Bent u het niet eens met onze beslissing?

Hoofdstuk 1

Aan welke regels moet u zich houden?
In dit hoofdstuk staan de regels die gelden voor deze vergunning. Het gaat om de volgende activiteit(en):

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
  Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

U moet zich aan alle regels van de vergunning houden.

1. **Bewaar de vergunning op de locatie**
   Zorg ervoor dat de vergunning altijd op de locatie is waar vergunning betrekking op heeft plaatsvinden. De toezichthouder kan erom vragen.

2. **Natuur: mitigerende en preventieve maatregelen**
   Alle mitigerende en preventieve maatregelen genoemd in de 'Quickscan Natuur' d.d. 15-12-2025, toegevoegd als bijlage VIII bij de ruimtelijke onderbouwing, dienen uitgevoerd te worden vóór ingebruikname van de gronden voor het aangevraagde project.
   - Niet-vrijgestelde andere soorten:
     Om eventueel aanwezige foeragerende individuen de kans te geven het plangebied te ontvluchten, dienen de volgende algemene mitigerende maatregelen te worden getroffen:
     - voorafgaand aan de start van de werkzaamheden de machines laten draaien om dieren op te schrikken en te stimuleren het plangebied te verlaten;
     - werkzaamheden uitvoeren in één richting (stapvoets 15 km/u) zodat eventuele achtergebleven dieren niet in het nauw worden gedreven.
   - Beschermde soorten:
     In paragraaf 5.2 worden voor de beschermde soorten de 'passende preventieve maatregelen' en 'benodigde mitigerende/compenserende maatregelen' in een tabel samengevat. Hierin staat welke maatregelen van toepassing zijn en moeten gebeuren. Aan de zorgplicht moet altijd worden voldaan.

3. **Veiligheids- en omgevingsplan**
   De maatregelen en verantwoordelijkheden als genoemd in het veiligheids- en omgevingsplan moeten voor zover ze betrekking hebben op de vergunninghouder door het COA worden nageleefd en uitgevoerd. Hieronder een opsomming van de punten die voor rekening van vergunninghouder komen:
   - Maatregelenbeleid COA
     https://www.coa.nl/sites/default/files/2022-03/Maatregelenbeleid%20COA.pdf
     Het COA zal zich houden aan het Maatregelenbeleid zoals opgenomen in Bijlage 3 bij het plan. COA heeft toegezegd dat de maatregel 'afkoelperiode buiten de opvanglocatie' uit artikel 4.2.4 van het Maatregelenbeleid niet wordt ingezet op de locatie Boekelsedijk in Uden.
   - Verantwoordelijkheden COA
     Het COA is verantwoordelijk voor de opvang, begeleiding en in-, door- en uitstroom van asielzoekers. Het COA huisvest en begeleidt op een professionele manier mensen in een kwetsbare positie in een veilige en leefbare omgeving. De beheersing van incidenten, calamiteiten en crises is daarbij een onmisbare taak die het COA op een professionele wijze invult. Hierbij vindt afstemming plaats met bijvoorbeeld de gemeente, de Veiligheidsregio Brabant-Noord en de politie. COA is ook verantwoordelijk voor de communicatie met de omgeving.
   - Veiligheid binnen opvanglocatie (paragraaf 3.2.1)
     - Bij strafbare feiten of openbare ordeverstoringen schakelt het COA de politie in en informeert zij de gemeente.
     - Het COA punten draagt zorg voor 24/7 beveiliging, voldoende BHV-bezetting, voldoende opgeleid personeel, het kenbaar maken van de huisregels
     - Signalen over spanningen tussen bewoners van de opvanglocatie worden opgepakt en zo nodig nadere maatregelen worden getroffen.
     - Het COA zorgt voor de naleving van de punten uit de tabel in paragraaf 3.2.1
   - Beheer van de opvanglocatie (paragraaf 3.2.2)
     - De opvanglocatie is 24 uur per dag telefonisch bereikbaar voor direct omwonenden, inwoners

en operationele diensten. Voor opening van de opvang wordt een telefoonnummer en e-mailadres bekend gemaakt op de website van COA en de website van de gemeente Maashorst. Ook worden deze contactgegevens kenbaar gemaakt in de directe omgeving.
- De opvanglocatie en de bijhorende besloten buitenruimte zijn leefbaar ingericht, zijn schoon en er worden activiteiten georganiseerd.
- Asielzoekers zijn geïnformeerd over de gedragsregels in Nederland. Het COA ziet erop toe dat tijdens de doorlooptijd van de opvang regelmatig aandacht wordt besteed aan houding en gedrag.
- Er is een gedragsregel dat het tussen 22:00 uur en 08:00 uur rustig moet zijn op het terrein, zodat iedereen ongestoord kan slapen. Hier ziet het COA op toe.

- Veiligheid buiten opvanglocatie (paragraaf 3.3)
  - Het COA spant zich in om overlast buiten de opvanglocatie te voorkomen en eventuele overlast die wordt ervaren aan te pakken en betrekt de gemeente bij de asielopvang.
  - Het COA geeft voorlichting over de verkeerssituatie.
  - Het COA zorgt voor het inrichten van het omwonendenoverleg.
  - Bij de inzet van straatcoaches zal de beveiliging van het COA de incidentenrapporten opmaken en publiceren.
  - De beveiliging van het COA zorgt voor 24/7 telefonische bereikbaarheid van de locatie en de receptie van de opvanglocatie wordt 24/7 bemenst door de beveiliging van het COA.
  - Het COA zorgt voor naleving van de verdere punten uit de tabel in paragraaf 3.3.1 en paragraaf 3.3.1.3.
- Het COA zorgt voor naleving van de huisregels zoals genoemd in bijlage 2 bij dit plan.

4. **Andere regels**
   - Géén aanmeldstraat IND
     De locatie aan de Boekelsedijk in Uden mag géén aanmeldstraat voor de IND of een aanmeldlocatie zoals in Budel/Ter Apel worden. De locatie is puur bedoeld als opvanglocatie voor 300 asielzoekers.
   - Opvang aantal asielzoekers
     Het vergunde gebruik ziet op de huisvesting van maximaal 300 asielzoekers.
   - Geluid
     De COACH-gebouwen moeten uitgevoerd worden met een minimale gevelwering van 30 dB. Dit dient aangetoond te worden in de aanvraag voor de technische bouwactiviteit.
   - Omheining opvanglocatie
     Het terrein van de opvanglocatie wordt omheind door een hekwerk van HOOGTE, zoals gesitueerd en aangegeven op 'Plankaart NT-2000'.
   - Slagboom bij kantoor- en beveiligingsgebouw
     Bij het kantoor- en beveiligingsgebouw en de entree van het terrein komt een slagboom zodat er controle gehouden kan worden op de toegang van het terrein. De slagboom wordt gesitueerd zoals aangegeven op 'Plankaart NT-2000'.
   - Parkeren en Verkeer
     - Er moeten 38 parkeerplaatsen worden aangelegd en in stand worden gehouden.
     - De parkeerplaatsen moeten aangelegd en in stand gehouden worden volgens de tekening ‘NT-2000 plankaart’ d.d. 5-11-2025.
     - De uitweg van het AZC moet worden uitgevoerd volgens de geldende normen in-/ uitritconstructie volgens de CROW-richtlijnen.

   - Gebruik sportveld
     Het sportveld mag alleen overdag gebruikt worden tussen 8.00 en 22.00 uur.
   - Waterberging
     Er moet worden voldaan aan de waterbergingseis van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak.
   - Archeologie

Er moet tijdens de uitvoering archeologische begeleiding plaatsvinden zoals omschreven in het Programma van Eisen. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na akkoord van het Programma van Eisen door het college van burgemeester en wethouders.

- OO-onderzoek (ontplofbare oorlogsresten)
  Inmiddels is het OO-onderzoek uitgevoerd, maar nog niet volledig uitgewerkt. Vóórdat er gebouwd mag worden moet het OO-onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten zijn afgerond en de maatregelen die volgen uit het OO-onderzoek moeten worden opgevolgd.
- Bodemonderzoek
  Nadat het OO-onderzoek volledig is afgerond kan het verkennend bodemonderzoek NEN5740 aanvangen. Vóórdat er gebouwd mag worden moet het verkennend bodemonderzoek NEN5740 zijn afgerond en de maatregelen die volgen uit het verkennend bodemonderzoek NEN5740 moeten worden opgevolgd.
- Landschappelijke inpassing
  In het eerstvolgende plantseizoen na het in gebruik nemen van het bouwwerk, dient landschappelijke inpassing plaats te vinden overeenkomstig de tekening 'NT-2000 plankaart' d.d. 05-11-2025 die onderdeel uitmaakt van deze vergunning, maar wel met een minimale afstand van 5 meter tot de insteek van de A-watergang. Bij aanplant moet worden gekozen voor inheemse beplanting, zowel voor bomen als heesters. De beplanting dient in stand te worden gelaten, te worden beheerd en onderhouden. Niet aangeslagen beplanting dient in het eerstvolgende plantseizoen nadat dit is vastgesteld te worden vervangen.

5. **Terugbrengen perceel in originele staat na beëindiging opvang**
   Het terrein moet uiterlijk binnen 3 maanden na het aflopen van de tijdelijke asielopvang door de vergunninghouder in oorspronkelijke staat hersteld zijn.

6. **Instandhoudingstermijn tijdelijke omgevingsvergunning**
   Het gebruik van de locatie voor opvang van asielzoekers mag maximaal 10 jaar vanaf het moment dat de eerste asielzoeker gebruik maakt van de opvanglocatie plaatsvinden.

Hoofdstuk 2

Hoe hebben wij de beslissing genomen?
We hebben de beslissing genomen zoals staat in artikel 16.65 van de Omgevingswet (Ow).

In dit hoofdstuk leest u per activiteit hoe we de beslissing hebben genomen en wat de conclusie is. Het gaat om de volgende activiteit(en):

- Bouwactiviteit (omgevingsplan)
  Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Afwijken van regels in het omgevingsplan (BOPA)

Inleiding

Aan de Boekelsedijk ongenummerd (percelen bekend als UDN00 P 736 en gedeeltelijk UDN00 I 3803) beoogt het COA een tijdelijke opvanglocatie voor huisvesting van maximaal 300 asielzoekers (gebruiksduur van 10 jaar) te realiseren. Om de locatie planologisch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning bouwactiviteit (omgevingsplan) aangevraagd voor het tijdelijk afwijken van de regels van het omgevingsplan met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Omgevingsplan

We hebben bij ons besluit gekeken naar het omgevingsplan, bestaande uit het bestemmingsplan “Woongebieden” en “parapluherziening supermarkten”. De locatie waarop u wilt bouwen heeft het bestemmingsvlak “Agrarisch” en deels "Wonen" en "Tuin". Verder gelden de bestemmingen "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Leiding - Gas". Het heeft de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch - champignonkwekerij”. Het ontwerpbestemmingsplan ‘Boekelsedijk Uden Red Sox’ met een sportfunctie is nooit verder in procedure gebracht, waardoor alleen de bestemmingsplannen “Woongebieden” en “parapluherziening supermarkten” van toepassing zijn.

Wat u wilt bouwen en hoe u het perceel wilt gebruiken, mag niet volgens de regels van omgevingsplan. Er wordt grotendeels gebouwd buiten het agrarische *bouwvlak*. Bovendien wordt er gebouwd voor niet-agrarische doeleinden, namelijk de opvang van asielzoekers.

Afwijken op grond van omgevingsplan

Binnen het omgevingsplan dat voor u geldt, staan geen mogelijkheden waarmee voor de gevraagde ontwikkeling kan worden afgeweken van het omgevingsplan. U mag soms afwijken van het omgevingsplan, als u laat zien dat de aanvraag voldoet aan een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL)’. Dit noemen wij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Wij vinden dat u mag afwijken van het omgevingsplan. Er zijn goede redenen om af te wijken van het omgevingsplan. Vandaar dat wij bereid zijn om medewerking te verlenen. Verdere motivering treft u hieronder aan.

Maatschappelijke opgave

Nederlandse gemeenten hebben een gezamenlijke opgave met betrekking tot de opvang en huisvesting van diverse groepen vluchtelingen en asielzoekers. Ook de gemeente Maashorst neemt haar deel in deze opgaven volgens de Spreidingswet.

Op de huidige opvanglocatie aan de Rondweg 2 in Uden worden nu maximaal 300 asielzoekers opgevangen in het Van der Valk hotel. Deze opvang stopt per 1 oktober 2026, waardoor de asielzoekers op korte termijn moeten verhuizen. De gemeente moet daarom alternatieve opvangplekken realiseren. Het is de bedoeling dat de asielzoekers uit deze opvanglocatie overgaan naar de nieuwe locatie aan de Boekelsedijk in Uden.
Op de nieuwe locatie aan de Boekelsedijk worden tijdelijke COACH-units gerealiseerd voor de opvang van maximaal 300 asielzoekers.

<u>Uitgangspuntennotitie Migratieopgaven</u>

De Raad heeft in juli 2024 ingestemd met de ‘Uitgangspuntennotitie Migratieopgaven’.
Er zijn uitgangspunten opgesteld over grootte van opvanglocaties, spreiding van verschillende locaties en de inrichting van locaties. De ruimtelijke uitgangspunten die van toepassing zijn voor deze aanvraag:

- *Uitgangspunt 11:* Zowel grote als kleine opvanglocaties behoren tot de mogelijkheden, afhankelijk van doelgroep, locatie en beheermogelijkheden.

- *Uitgangspunt 12a:* Bij voorkeur wordt gekeken naar een evenredige spreiding van kleinschalige opvanglocaties over de verschillende kernen/wijken van de gemeente Maashorst, rekening houdend met de draagkracht van die kernen/wijken.
- *Uitgangspunt 12b:* Spreiding over de kernen/wijken hoeft niet tegen elke prijs. Wanneer kansen zich voordoen, moeten die zorgvuldig bekeken en beoordeeld worden.
- *Uitgangspunt 13a:* De gemeente zet primair in op gebruik van panden en gronden die in eigen bezit zijn.
- *Uitgangspunt 13b:* Modulaire bouw, het realiseren van flexwoningen en van andere woon- of opvangconcepten behoren 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 perceel aan de Boekelsedijk in Uden is eigendom van de gemeente Maashorst. Het terrein ligt al geruime jaren braak. In het verleden is deze locatie eerder in beeld geweest voor het huisvesten van Red Sox (honk- en softbalclub). De locatie sluit aan op diverse sportvoorzieningen en is een belangrijke fietsroute tussen Uden en Volkel. In de directe omgeving aan de noordzijde van de N264 staan weinig huizen en over het algemeen bedrijven met een lage milieucategorie en sportverenigingen. Aan de overzijde van de locatie ligt de Gemeentewerf. Hulpdiensten, personeel en leveranciers kunnen de locatie via de Hockeyweg makkelijk bereiken. Openbare voorzieningen en de bushalte zijn dichtbij en het centrum van Uden is op loopafstand.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om te beoordelen of de functiewijziging naar een opvanglocatie voor asielzoekers voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn alle relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving nauwkeurig onderzocht en afgewogen. Uit de 'Onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' (verder te noemen: de Onderbouwing) bij de aanvraag kan, tezamen met onderstaande motivering, worden geconcludeerd dat de beoogde activiteit leidt tot een situatie waarin er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor de periode van 10 jaar.

Er is getoetst aan Rijks-, Provinciaal en Gemeentelijk beleid en regelgeving. Alle milieu-, gezondheids- en omgevingsaspecten zijn onderzocht en meegewogen. Voor de opvanglocatie is sprake van een Maatschappelijke functie, met een kantoorgebouw, beveiligingsgebouw, woongebouwen en een gebouw voor het geven van taalonderwijs. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen is beoordeeld aan de hand van de normen voor wonen. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid is inzichtelijk gemaakt. Er is een gedegen participatietraject gevolgd waardoor de belangen van omwonenden in de besluitvorming zijn meegenomen.

<u>Aanvullend aan de informatie in de aanvraag wordt het volgende opgemerkt:</u>

Omvang van de aanvraag (par. 2.2 van de Onderbouwing)
Het aanvraagformulier omschrijft dat er maximaal 300 personen worden opgevangen. Er wordt bij de bouw rekening gehouden met maximaal 328 bedden omdat niet alle ruimtes maximaal benut kunnen worden in verband met de omvang van de op te vangen gezinnen. Er moet rekening worden gehouden met kleinere gezinnen in een unit met meer bedden. Vanwege de duidelijkheid is het maximum van 300 personen opgenomen in een voorschrift bij deze vergunning.

MER-beoordeling (par. 4.1 van de Onderbouwing)
In de aanvraag is een aanmeldnotitie mer-beoordeling opgenomen. De gevolgen van de aanleg en het gebruik van de opvang zijn inzichtelijk gemaakt. Vanwege de beperkte omvang en tijdelijkheid van de gevolgen die bovendien vervallen na beëindiging van de activiteiten wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke gevolgen voor de omgeving optreden. Het volgen van een mer-procedure en het opstellen van een MER-rapport zijn daarom niet nodig.

Verkeer (4.2 van de Onderbouwing)
Naast de onderbouwing in paragraaf 4.4.2 is er voor het aspect verkeer nog een verkeersmemo, getiteld 'Mobiliteit Boekelsedijk – overzicht van maatregelen', opgesteld. Deze verkeersmemo is ter informatie aan dit besluit toegevoegd. Hierin staan de maatregelen beschreven die door de gemeente worden getroffen ten behoeve van de verbetering van de verkeersveiligheid aan de Boekelsedijk. In 2026 wordt er groot onderhoud uitgevoerd aan de Boekelsedijk. Vóór 1 oktober 2026 zijn de aanpassingen aan de Boekelsedijk in het gedeelte aan de kant van de projectlocatie gereed. Dit betreft het gedeelte vanaf de tunnel onder de N264 tot aan de paaltjes voor de tennisvereniging. De verlichting in de omgeving wordt geïntensiveerd. Het thema verlichting bevindt zich op het snijvlak van veiligheid (in het veiligheidsplan) en verkeersveiligheid. In bovenstaande project (groot onderhoud Boekelsedijk) neemt de gemeente ook het versterken van de verlichting mee. Na de komst van de asielopvanglocatie en in de periode 1 okt 2026 – 1 okt 2027 zal de gemeente periodiek monitoren wat de looproutes zijn en wat de intensiteit is. Tenslotte onderzoekt de gemeente de mogelijkheid van een looproute langs de N264. De gemeente maakt de mogelijkheden en onmogelijkheden en de voor- en nadelen van de toevoeging van een dergelijk voetpad inzichtelijk. Op dit moment is al wel duidelijk dat -gezien de ligging en de beschikbare ruimte- het een aanzienlijke ingreep vergt om op een kwalitatieve manier een dergelijk voetpad te creëren. Dat heeft onder andere te maken met de geïsoleerde ligging en het gegeven dat een deel van de route vlak langs de N264 uit zal komen. Het college neemt op basis van het overzicht van de mogelijkheden en onmogelijkheden en de voor- en nadelen in mei 2026 een besluit. Mocht dit besluit positief zijn, dan wordt het voetpad voor 1 oktober 2026 gerealiseerd.

Activiteiten en milieuzonering (par. 4.8 van de Onderbouwing)
Ten noorden zijn twee percelen gelegen met de bestemming 'Agrarisch'. Op deze gronden is een agrarisch bedrijf toegestaan, waarbij het bedrijf zich uitsluitend mag richten op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen. Tevens is een champignonkwekerij toegestaan. Deze gronden zijn in eigendom van de gemeente Maashorst. De percelen hebben een oppervlakte van 1.300 m^2 en 500 m^2 en zijn daarmee te klein voor professioneel agrarisch gebruik wat gepaard zou kunnen gaan met intensief gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Toekomstige gebruikers van de locatie lopen daarom geen risico op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen.

Flora en fauna / Natuur (par. 4.10 van de Onderbouwing)
Er is voor het ontwerpbestemmingsplan "Boekelsedijk Uden Red Sox" op deze locatie indertijd onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten uitgevoerd. Dit betreft een 'Quickscan flora en fauna' d.d. 15 februari 2019 en 'Aanvullend onderzoek naar marterachtigen' van mei 2019. Beide onderzoeksrapporten zijn aan het eerdere ontwerpbesluit toegevoegd. Hoewel de onderzoeken inmiddels gedateerd zijn, blijkt niet op voorhand van bezwaren die de beoogde activiteit in de weg staan. De oude Quickscan is geactualiseerd en er is nu een nieuwe 'Quickscan Natuur' d.d. 15-12-2025, toegevoegd als bijlage VIII bij de ruimtelijke onderbouwing. In deze Quickscan zijn mitigerende en preventieve maatregelen voorgeschreven. Deze maatregelen zijn geborgd in voorschrift 2 van de vergunning.

Bodem (par. 4.11 van de Onderbouwing)
Op dit moment vindt er nog een bodemonderzoek plaats om de actuele verontreinigingen in de bodem van het terrein in kaart te brengen. Op basis van nu bekende informatie is er echter geen reden om aan te nemen dat eventuele bodemverontreiniging aan het gebruik van het terrein voor de beoogde activiteit in de weg zal staan. De bodem is voor het ontwerpbestemmingsplan "Boekelsedijk Uden Red Sox" onderzocht op verontreinigingen. Het onderzoeksrapport van 1 augustus 2018 is bij het eerdere ontwerpbesluit en dit besluit gevoegd. In 2020 heeft er een asbestsanering plaatsgevonden en daarna hebben er op de locatie geen activiteiten plaatsgevonden die kunnen hebben geleid tot verontreiniging van de bodem. Daarom bestaat het gerechtvaardigde vertrouwen dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is die de beoogde activiteit in de weg zal staan. Het bodemonderzoek wordt nog uitgevoerd. Vóórdat er gebouwd mag worden moet het bodemonderzoek zijn afgerond en de werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd na akkoord van het bodemonderzoek door het college van burgemeester en wethouders. Middels een voorschrift is dit geborgd in deze vergunning.

Archeologie (par. 4.12 van de Onderbouwing)
Bij het ontwerpbesluit en dit besluit zijn de rapportages over het archeologisch onderzoek toegevoegd. Er is geen nieuw onderzoek naar archeologische waarden nodig omdat niet hoeft te worden verwacht dat deze waarden na het vorige onderzoek verstoord zijn. Vanwege mogelijke archeologische waarden zal tijdens de uitvoering van de beoogde activiteit archeologische begeleiding door een deskundige plaatsvinden. Op 15-12-2025 is er een Programma van Eisen voor archeologische begeleiding ingediend. Tijdens de uitvoering moet er archeologische begeleiding plaatsvinden zoals omschreven in het Programma van Eisen. Dit is geborgd met een voorschrift in dit besluit.

Sociale veiligheid (par. 4.14 van de Onderbouwing)
In samenspraak tussen de gemeente Maashorst, de politie en het COA is een veiligheids- en omgevingsplan opgesteld. Het veiligheids- en omgevingsplan is een bijlage bij dit besluit. In de voorschriften is geborgd dat de maatregelen uit het veiligheidsplan, voor zover van toepassing op de aanvrager, het COA, moeten worden uitgevoerd. De maatregelen die nu in het veiligheids- en omgevingsplan staan worden in elk geval uitgevoerd. Het veiligheids- en omgevingsplan kan op basis van latere bevindingen nog wel worden aangevuld gedurende het gebruik van de opvanglocatie.

Tekening NT-2000
Op basis van de tekening bij de aanvraag blijkt dat het terrein zal worden omsloten met een haag of hekwerk. Het omsluiten van het terrein is vanwege toezicht op de opgevangen asielzoekers van belang. Dat het terrein uit veiligheidsoverwegingen wordt afgesloten is begrijpelijk. De uitvoering van de landschappelijke inpassing is met een voorschrift geborgd.

Participatie
In het document 'Aanvulling participatieverslag COA' is beschreven op welke manier het COA heeft geparticipeerd met de omgeving. Het COA past altijd de participatie toe in overleg met de gemeente waar een asielzoekerscentrum/-opvang komt. Dit gebeurt in gezamenlijkheid en afstemming, omdat gemeenten een rol hebben bij de opvang van asielzoekers/vluchtelingen. In het document 'Aanvulling participatieverslag COA' is ingezoomd op het participatieproces dat specifiek door het COA is doorlopen. Hierin wordt ook aangeduid wat er met de input is gedaan voor zover het betrekking had op de opvanglocatie aan de Boekelsedijk zelf.

Daarnaast heeft de gemeente ook een participatieproces doorlopen. In het document 'Informatiememo Participatie Gemeente – locatiekeuze' is het participatieproces over de locatiekeuze beschreven. Dit document gaat over de locatiekeuze en niet over de opvanglocatie aan de Boekelsedijk zelf. Dit document is geen onderdeel van deze vergunning, maar wel ter informatie toegevoegd en relevant voor het besluit. Ook naar aanleiding van de zienswijzen is dit document tot stand gekomen.

Ook heeft de gemeente een participatieproces doorlopen over de invulling van de opvanglocatie aan de Boekelsedijk. Dit participatieproces is beschreven in het document 'Informatiememo Participatie Gemeente – invulling locatie Boekelsedijk'. Daarnaast is het participatieverslag van de klankbordgroep opgenomen als bijlage bij het besluit.

Belangenafweging
Bij de beoordeling zijn alle zienswijzen beoordeeld en daarmee meegewogen bij het te nemen besluit. Hierbij zijn de individuele belangen van de indieners gewogen. Het algemeen belang van de activiteit zoals die uit de aanvraag blijkt, is ook gewogen. Hoewel er zeker begrip is voor de individuele zienswijzen en daarbij is meegewogen dat de activiteit leidt tot een verandering in deze omgeving, is het college van mening dat de gevolgen van de aangevraagde activiteit voor de individuele belangen niet zodanig zijn dat het algemeen belang zou moeten wijken. In zienswijzen zijn geen bijzondere aspecten naar voren gekomen die ertoe zouden moeten leiden dat de vergunning alsnog geweigerd zou moeten worden.

Omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het gebruiken van de locatie voor opvang van asielzoekers gedurende 10 jaar worden verleend.

Mogelijke beperking gebruiksduur
De gemeente en het COA zullen jaarlijks bestuurlijk overleg over de voortgang voeren. Tussen gemeente Maashorst en COA wordt ook privaatrechtelijk overeengekomen dat maximaal 4 jaar na ingebruikname van de opvanglocatie een evaluatie plaats zal vinden. Als uit de evaluatie blijkt dat er onoverkomelijke bezwaren zijn vanuit het gemeentebestuur die voortzetting van de samenwerking in de weg staan, wordt de opvang beëindigd. Dit heeft geen gevolgen voor de omgevingsvergunning, om ruimtelijk relevante redenen is de evaluatie niet nodig en het beperken van de looptijd van de omgevingsvergunning ook niet.

Welstandsvrij
De percelen bekend als UDN00 P 736 en gedeeltelijk UDN00 I 3803 in Uden liggen in welstandsvrij gebied volgens de Welstandsnota gemeente Maashorst 2023. Er is geen sprake van een welstandsexces. Het plan hoeft niet voorgelegd te worden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Ter inzagelegging ontwerpbesluit
Het ontwerp van het besluit, met bijbehorende stukken, heeft met ingang van 8 november 2025 tot en met 19 december 2025 voor zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Ontvangen zienswijzen
De gemeente Maashorst heeft zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn opgenomen en van een reactie voorzien in de nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben deels geleid tot aanpassingen van het besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit, namelijk op de volgende onderdelen:
- Voorschriften voor ecologie, gebruik sportveld, parkeerplaatsen toegevoegd.
- Voorschriften ten behoeve van uitvoering Veiligheid- en Omgevingsplan toegevoegd.
- Voorschrift toegevoegd dat er géén aanmeldstraat IND mag komen op deze locatie.
- Geactualiseerde onderzoeken als bijlagen toegevoegd.
- Voorschrift ten aanzien van nog af te ronden ontplofbare oorlogsresten en bodemonderzoek toegevoegd.
- Document met participatieverslag door gemeente over locatiekeuze is ter informatie bijgevoegd. Het is een relevant document voor dit besluit, maar geen onderdeel van het besluit.
- Integrale extra aanvullingen in ruimtelijke onderbouwing en besluit.

Deze nota van zienswijzen is opgenomen in de bijlagen en maakt onderdeel uit van deze beschikking.

Conclusie
U heeft een vergunning aangevraagd voor een bouwactiviteit (omgevingsplan) en het afwijken van de regels in het omgevingsplan voor het realiseren van een tijdelijke opvanglocatie voor 300 asielzoekers (gebruiksduur van 10 jaar) op het adres Boekelsedijk ongenummerd (percelen bekend als UDN00 P 736 en gedeeltelijk UDN00 I 3803) in Uden. U krijgt de vergunning.

Bijlage 1

Wat is er verder belangrijk?
In deze bijlage staat belangrijke informatie over uw vergunning. Lees dit goed voordat u begint met het werk.

Inwerkingtreding
Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd. Als iemand het niet eens is met deze vergunning kan hij/zij beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Dit noemen wij beroep aantekenen. Als er een beroep aangetekend wordt, schorst de werking van het besluit niet.

Ook kan iemand aan de rechter vragen om de beslissing over de vergunning voorlopig uit te stellen. U kunt ook zelf om uitstel vragen. Dat uitstel noemen wij een voorlopige voorziening. Vraagt u of iemand anders om een voorlopige voorziening? Dan geldt de vergunning pas als de rechter dat heeft besloten.

U mag nog niet beginnen
Voordat u kunt starten met de werkzaamheden moet u nog een omgevingsvergunning 'Bouwactiviteit (technisch) – Aanvraag vergunning (Rijk)' aanvragen. Deze technische vergunning heeft u nodig om te mogen beginnen met de werkzaamheden. Deze technische vergunning is aangevraagd, maar nog niet verleend. U mag pas starten met de werkzaamheden als u deze technische vergunning heeft gekregen.

Deze vergunning heeft u nodig om te mogen beginnen met de werkzaamheden.

U heeft met de omwonenden overlegd
Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

Bindend Adviesrecht
Voor sommige omgevingsvergunningen moet de gemeenteraad toestemming geven. Dit is het geval bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor een opvanglocatie voor asielzoekers die wordt aangevraagd. Op 5 februari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders advies gevraagd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad adviseert positief op uw plan.

Mogen wij de vergunning intrekken?
Wij mogen de vergunning helemaal of voor een deel intrekken als u na een jaar nadat u de vergunning kreeg nog niet bent begonnen met de werkzaamheden.

Maakt u gebruik van de openbare weg?
Wilt u voor werkzaamheden gebruikmaken van de openbare weg? Wilt u bijvoorbeeld bouwmaterialen, een container of machines op een weg of een trottoir zetten? Dan heeft u daarvoor een vergunning nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Voorwerpen en voertuigen aan de weg plaatsen'.

Wilt u een riolering aansluiten?
Wilt u een riolering aansluiten? Dan heeft u daarvoor toestemming nodig. Hoe u dit kunt regelen vindt u op onze website bij 'Rioolaansluiting aanvragen' https://www.gemeentemaashorst.nl/inwoners/water-en-riolering/rioolaansluiting-bij-nieuwbouw/.

Doet u het werk in de buurt van een watergang/sloot?
Doet u het werk in de buurt van een sloot? Neem dan contact op met de gemeente of het Waterschap. Want u heeft misschien toestemming nodig van het Waterschap.

Bouwt u iets groots of verhardt u een groot stuk grond?
Bouwt u in stedelijk gebied iets dat groter is dan 500 m^2 of verhardt u daar meer dan 500 m^2 grond? Of bouwt

of verhardt u in landelijk gebied meer dan 500 m^2? Dan moet u dat ook doorgeven aan het waterschap. Mogelijk moet u er een vergunning voor hebben van het waterschap.

U bouwt voor meer dan 10 of 50 mensen

U bouwt een gebouw waarin meer dan 50 mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn. Hiervoor moet u op www.omgevingsloket.nl een 'gebruiksmelding' doen. Bij sommige bijeenkomst-, gezondheidszorg-, logies- en onderwijsfuncties is een 'gebruiksmelding' nodig wanneer er meer dan 10 mensen tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn. Dit staat in de tabel 6.6 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bijlage 2

Bent u het niet eens met de beslissing?
Bent u het niet eens met onze beslissing? Dan kunt u beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Voor het instellen van beroep moet u een beroepschrift indienen. Het beroepschrift is een brief waarin u uitlegt waarom u het niet eens bent met de beslissing van de gemeente Maashorst.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift is zes weken. Deze termijn begint na de eerste dag van de terinzagelegging van het besluit (beroepstermijn van datum tot en met datum). Als uw beroepschrift te laat binnenkomt, wordt het niet in behandeling genomen.

Zet in de brief in ieder geval het volgende:

- Uw naam en adres;
- De datum waarop u het beroepschrift schijft;
- De omschrijving van de beslissing, met zo mogelijk een kopie van de beslissing;
- Waarom u beroep instelt;
- Uw handtekening. U moet het beroepsschrift ondertekenen.

Rechtbank Oost-Brabant
Team Bestuursrecht
Postbus 70584
5201 CZ ‘s-Hertogenbosch

In plaats van per brief kunt ook door het invullen van een webformulier beroep instellen bij de rechtbank Oost-Brabant. Het webformulier vindt u op de site www.rechtspraak.nl.

Wilt u dat deze beslissing nog niet uitgevoerd kan worden?
Tijdens de beroepsprocedure geldt de genomen beslissing. Het kan zijn dat deze beslissing intussen onherstelbare gevolgen voor u heeft. U kunt dan tegelijk met uw beroepschrift of tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening vragen aan de rechter. Dit betekent dat een speciale regeling kan worden getroffen voor de periode dat uw beroepschrift nog in behandeling is. Een voorlopige voorziening moet u vragen aan het rechterlijk college waar u in beroep gaat of bent gegaan.

U betaalt kosten
Let op! U betaalt kosten (griffierecht) als u beroep instelt of een voorlopige voorziening vraagt. Hoeveel u betaalt, hangt af van uw situatie. Op www.rechtspraak.nl leest u hier meer over.