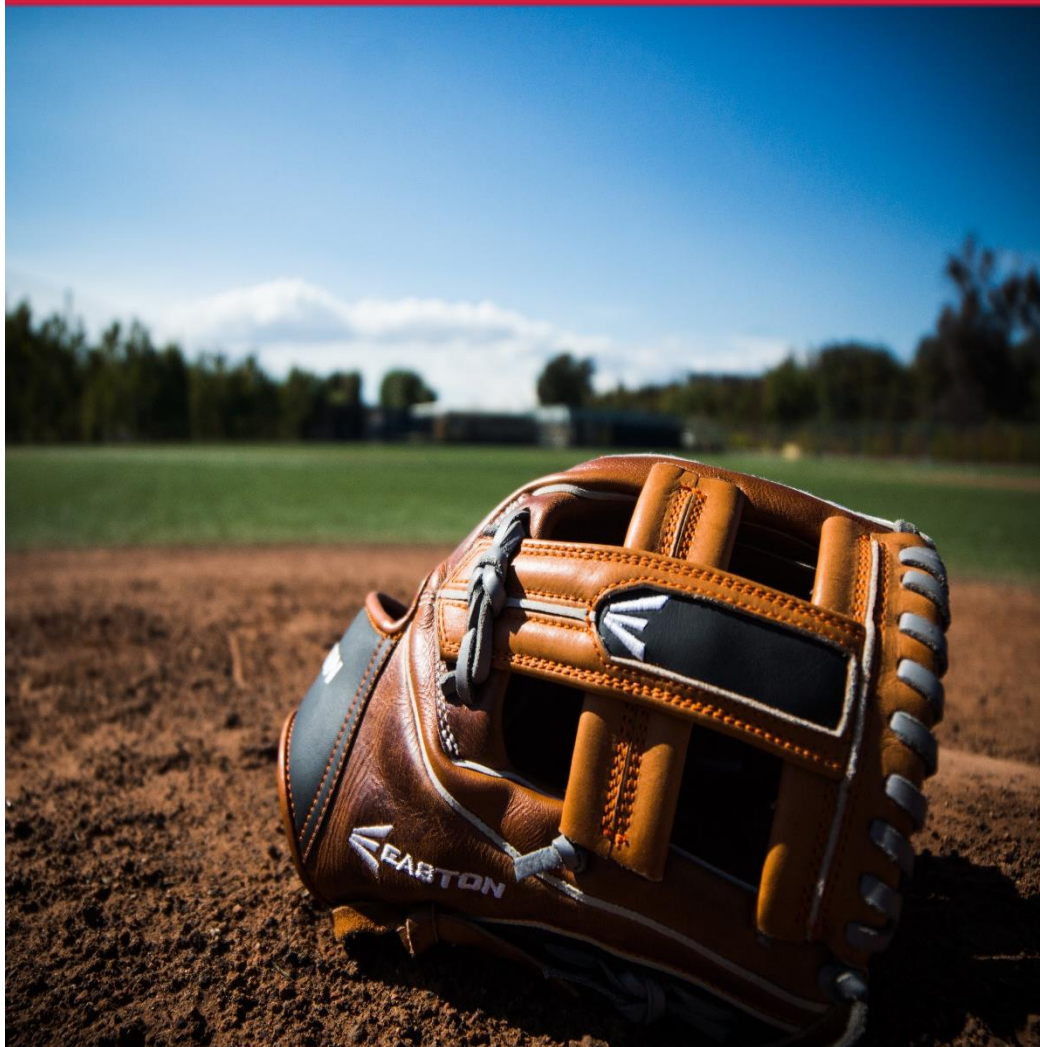


Locatieonderzoek Uden Red Sox

09.07.2023



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	03
2.	Onderzoeksopzet en -verantwoording	04
3.	Juridische aspecten	08
4.	Locaties	09
5.	Bijlagen	23
6.	Bronnen	26

1. Inleiding

In de Raadsvergadering van 9 februari 2023 is het onderstaande besproken met als resultaat een opdracht aan het college om een nieuw locatieonderzoek uit te voeren naar een geschikte locatie voor de realisatie van een nieuw onderkomen voor de Uden Red Sox.

Een langlopend traject

De reconstructie van Park Moleneind, inclusief de bijkomende kwesties, is al een reeds lang lopend traject waarbij na een zeer intensief en zwaar participatieproces alle betrokken partijen tot een compromis zijn gekomen. Tot uitvoering is het tot nu toe echter helaas nog niet gekomen.

Eind vorig jaar is het dossier daarom nieuw leven ingeblazen met als startpunt een raadsinformatiebrief die behandeld is in de **commissie S&B van 8 december**. De kernboodschap betrof het besluit om een snelle actualisatie uit te voeren om – mede gelet op het tijdsverloop sinds de vorige besluitvorming – alle zaken nog eens goed tegen het licht te houden. Tijdens de vergadering is ingesproken door vertegenwoordigers van Honkbalclub Uden Red Sox en Rugbyvereniging Octopus.

In de **raadsvergadering van 22 december 2022** is door de portefeuillehouder – naar aanleiding van een uiteindelijk ingetrokken motie van het CDA (mede ondertekend door Gewoon Uden, VVD, PRO en Forum voor Democratie) - toegezegd dat het college ten behoeve van de vergadering van de commissie S&B van 26 januari 2023 de snelle actualisatie zal aanreiken.

In de **commissie S&B van 26 januari** is het onderwerp, aangezien het college nog geen standpunt m.b.t. de verdere besluitvorming had bepaald, alleen procesmatig besproken. De inhoudelijke bespreking heeft plaatsgevonden in de vergadering van de **commissie REF van 2**

februari 2023. Ook tijdens deze vergadering is door diverse belanghebbenden ingesproken. Onderwerp van gesprek was de beloofde snelle actualisatie.

Naar aanleiding van bespreking in de commissie heeft het college voor de **raadsvergadering van 9 februari** een aanvullend memo toegevoegd aan het dossier. De kernboodschap hierin was om met snelheid als belangrijkste uitgangspunt een nieuw locatieonderzoek op te starten met als doel de Uden Red Sox voor het seizoen 2024 op een nieuw veld te kunnen laten sporten. Het college legt zichzelf dit als inspanningsverplichting op. Gelet op de belemmeringen op zowel Park Moleneind als aan de Boekesdijk is ook de omvang van de locatie cruciaal. De criteria vloeien voort uit het Vademecum van de Honk- en Softbalbond.

Raadsbesluit

1. De bestemmingsplanprocedure ten behoeve van verhuizen honk- en softbalvereniging Uden Red Sox naar Boekesdijk niet door te zetten.
2. Het college opdracht te geven per direct het onderhoud uit te voeren en de beheersmaatregelen toe te voegen aan de accommodatie Uden Red Sox op Park Moleneind.
3. De investeringen van € 150.000,- ten behoeve van Uden Red Sox in te zetten op de huidige locatie Park Moleneind.
4. Het college opdracht te geven per direct een onderzoek starten om nog in 2023 tot een nieuwe, definitieve keuze voor een geschikte locatie te komen voor Uden Red Sox binnen de gemeente Maashorst, inclusief een tijdspad en financiële onderbouwing en hier een budget van EUR 40.000,- ten laste van de algemene reserve.

2. Onderzoeksofzet en -verantwoording

Het onderzoek is gefaseerd opgezet. In eerste instantie zijn locaties geïnventariseerd met een passende bestemming in combinatie met de vereiste perceelgrootte. Vervolgens is het eerste criterium losgelaten en gefocust op de perceelgrootte in combinatie met de mogelijkheid om de grond snel in eigendom of gebruik te krijgen. Vanuit de vereiste snelheid concluderend dat planologisch een tijdelijke vergunning het maximaal haalbare is zijn twee locaties uiteindelijk uitgebreider verkend en met de provincie voorbesproken.

Voorwaarden en uitgangspunten

Om de snelheid van het proces om te komen tot een nieuwe locatie te bevorderen, is een aantal voorwaarden en uitgangspunten opgesteld. Deze vormen een kader voor de locatiestudie en sluiten op voorhand ook locaties uit. In de snelle actualisatie zijn al enkele locaties globaal bekeken. Inmiddels is duidelijk dat deze zeker niet allemaal voldoen aan de voorwaarden/uitgangspunten en dat niet alle locaties zijn onderzocht.

Voor het vervolgonderzoek naar een geschikte locatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. De nieuwe locatie moet voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in het vademecum (180 x 190 meter);
2. Snelheid (vigerende bestemmingsplan kent bestemming 'sport', of is kansrijk te herbestemmen)
3. De financiële consequenties van de nieuwe locatie ten behoeve van de uithuizing van de Uden Red Sox hier naartoe moeten duidelijk zijn en voor u acceptabel.

In de commissievergadering van 2 februari is ook stilgestaan bij de consequenties voor de Uden Red Sox van een locatie buiten de kern Uden. Vanuit de vereniging is er zeer een sterke wens om in Uden te blijven. Er wordt in de nieuwe locatiestudie bewust voor gekozen om afstand niet als uitgangspunt/voorwaarde mee te nemen. We beschouwen een locatie in de kern Uden of heel

kort daarbuiten wel als een pré. In ons beleid voor buitensportaccommodaties zijn in algemene zin ook geen normen of voorwaarden opgenomen omtrent (fiets) afstanden. Bovenstaande uitgangspunten zijn met de Uden Red Sox besproken en worden door hen als realistisch beoordeeld. Zij zijn bereid om samen met de gemeente in de locatiestudie op te trekken.

Planning

Doel is om in 2024 het speelveld klaar te hebben voor de honk- en softbal competitie op een andere locatie. Dit vraagt om snelheid in het proces en daarmee een strakke planning.

Hierna volgt globaal een verantwoording van het proces tot nu toe en wordt een doorkijk gegeven van de stappen die vanaf nu nog gezet moeten worden. Deze zullen de komende periode nog nader uitgewerkt en ingepland moeten worden. Met de keuze voor 1 nader uit te werken locatie is het behalen van de doelstelling nog steeds haalbaar. Uiteraard moeten hier nog enige voorbehouden worden gemaakt, bijvoorbeeld in verband met de nog uit te voeren (technische) onderzoeken ten behoeve van vergunningsaanvraag.

In het proces vanaf nu worden zowel vereniging, overige belanghebbenden en uw raad betrokken dan wel geïnformeerd. Voor uw raad zal dat gebeuren via raadsinformatiebrieven. Tevens zal de portefeuillehouder in de vergaderingen van de commissie Samenleving en Bestuur mondeling

mededelingen doen indien er relevante ontwikkelingen in het proces zijn.

Verantwoording

Vanaf het raadsbesluit van 9 februari zijn de volgende stappen gezet:

Stap 1: februari/maart 2023

- Opstellen programma van eisen (o.m. eigendom, bereikbaarheid, parkeren, milieu enz.) in overleg met Red Sox.
- In beeld brengen/onderzoeken kansrijke locaties met passende bestemming.

Bij FC Uden (Arillerieweg 1 Uden; zowel noord- als zuidzijde)

In beide gevallen is de vereiste footprint van 180x190m niet inpasbaar. Medewerking van de bond (licentie) is hier uitgesloten. Overigens is in de praktijk gebleken dat in een dergelijke situatie veiligheid een gevoelig issue is en er een behoorlijke kans is op weerstand bij omwonenden.

Bij Manege (Ariekesweg-Vluchtoordweg)

Het betreft 2 percelen die in eigendom van de gemeente zijn, echter verpacht aan de manege. De manege gebruikt de percelen en is niet bereid vrijwillig afstand te doen van de pacht. Hoewel deze locatie zowel qua omvang als bestemming passend is wordt deze locatie voor de korte termijn niet als kansrijk gezien. Het ene probleem oplossen betekent hier een nieuw probleem creëren. Dit zou wellicht voor de langere termijn een oplossing kunnen zijn.

Bij Sportpark De Bundel / Festilent (Zeeland)

Op het betreffende perceel, gelegen aan de zuidzijde van de handboogvereniging, is de footprint niet op een veilige manier in te passen. Een deel van de locatie zal altijd een openbare weg overlappen. Daarnaast staan op het perceel tientallen bomen, veelal beschermd, die gekapt zouden moeten worden om de aanleg van een honkbalveld mogelijk te maken. Dit impliceert een reële kans op bezwaren.

Zeelandsedijk, Kynologenclub (Volkel)

Zeelandsedijk, Kynologenclub
Deze locatie, die in gemeentelijk eigendom is en verpacht aan de kynologenclub, heeft een passende bestemming. Een deel van het terrein is beoordeeld

op mogelijk medegebruik. De kynologenclub heeft aangegeven dat gezamenlijk gebruik van de opstallen mogelijk is. Voor medegebruik van een deel van de grond zien zij geen mogelijkheden. Evenals bij de manege het geval is zou een verplaatsing van de kynologenclub het inruilen van het ene probleem voor het andere betekenen en tot onoverkomelijke vertraging leiden. De belangrijkste conclusie is echter dat het betreffende gemeentelijke perceel ruim te klein is voor de vereiste maatvoering voor een honk- en softbalveld.

Stap 2: maart/april/mei 2023

Vervolgens zijn locaties in beeld gebracht die én voldoen aan de vereiste omvang én in gemeentelijk eigendom zijn maar waarbij de bestemming niet passend is. In de commissievergadering van 1 januari is aangegeven dat gelet op de doorlooptijd van ruimtelijke procedures een tijdelijke vergunning in die gevallen het maximaal haalbare is.

Heihorst, Zeeland

Aan de Heihorst in Zeeland liggen drie percelen die gezamenlijk ruim aan de vereiste maatvoering voldoen. Deze percelen zijn eerder beoogd om in te zetten voor Peel Natuurdorpen. Deze percelen voldoen aan de vereiste maatvoering. Echter zijn de toegangswegen van deze achterafgelegen percelen verkeersonveilig en slecht bereikbaar, mede door het ontbreken van fietspaden. Planologisch is deze locatie daarom niet nader onderzocht.

Staatjespeelweg/Ganzenweg, Odiliapeel

Ten zuidoosten van Odiliapeel heeft de gemeente een perceel in bezit van ruim 10 ha. Dit perceel is ruim voldoende als het gaat om de maatvoering. Echter op het perceel rust een langdurige pacht. Het perceel is dus niet op de vereiste korte termijn vrij beschikbaar te maken voor de realisatie van een honk- en softbalveld. Evenmin kan deze grond als ruilobject worden aangeboden.

Stap 3: april/mei/juni 2023

- Als laatste is nog een screening gemaakt van locaties die niet in gemeentelijk eigendom zijn, die wel voldoen aan de vereiste omvang maar waarbij de mogelijke verwerving van eigendom op gebruik onbekend was. Net als bij de vorige categorie is hier een passende bestemming niet als criterium meegenomen. Dit betekent dus dat vooralsnog slechts een tijdelijke vergunning uitkomst kan bieden.

Munterweg 2, Uden:

Dit perceel is in beeld gekomen bij het onderzoek naar een locatie voor een evenemententerrein in de gemeente en een HUB-onderzoek. De locatie is vanwege 2 percelen aan de zuidwestzijde met een andere eigenaar niet voldoende voor de vereiste maatvoering. Bovendien is direct naast de genoemde percelen een woonhuis gelegen. Voor het onderzochte perceel heeft de huidige eigenaar al plannen voor ontwikkeling. Dit minimaliseert de kans om dit perceel op korte termijn in eigendom of gebruik te krijgen. Afhankelijk van de ontwikkelingen op deze locatie door de huidige eigenaar kan deze locatie wel mee worden genomen als mogelijke kansrijke locatie voor de duurzame en structurele invulling op de lange termijn.

Zeelandsedijk Volkel, nabij Kynologenclub

Deze situatie is verkend om twee redenen. Allereerst was deze locatie al in beeld vanuit de situatie zoals hierboven genoemd; het naastgelegen perceel, verpacht aan de kynologenclub kent al een sportbestemming. Ten tweede biedt deze situatie een mogelijkheid om accommodaties in gezamenlijk gebruik te nemen.

Op deze locatie zijn 2 kansrijke varianten onderzocht. Bij de ene variant is verwerving (eigendom of pacht) van (een deel van) een perceel van één eigenaar nodig. Bij de andere variant is sprake van twee eigenaren van percelen. In beide gevallen zijn de eigenaren slechts bereid tot verkoop of verpacht indien daar een vergelijkbaar perceel elders in ruil tegenover kan staan. Ons grondareaal is daarop gescreend en daar zijn geen percelen in gevonden die voor de betreffende grondeigenaren als interessant ruilobject kunnen worden aangeboden. Bovendien ontbreekt de tijd voor een onderhandelingstraject wat ook met een ruil gepaard gaat.

Bij Kruisweg 1 – De Corridor in Uden

Deze locatie is in beeld gekomen bij onderzoek naar een locatie voor een evenemententerrein. Tevens is deze locatie betrokken bij een onderzoek naar de mogelijke realisatie van een hub. Het terrein is niet in eigendom van de gemeente. Echter met de eigenaar is een principeakkoord bereikt om de grond langdurig te mogen pachten. De omvang is net niet voldoende om aan de vereiste footprint te voldoen. Echter in combinatie

met de naastgelegen percelen in gemeentelijk eigendom wordt wel voldaan aan de veiligheidscontouren uit het vademecum. Dit is door de KNBSB bevestigd.

Doelenweg in Uden

Dit perceel is in beeld gekomen bij het onderzoek naar een locatie voor een evenemententerrein in de gemeente en een HUB-onderzoek. De locatie is niet voldoende voor de vereiste maatvoering. Dit betekent dat naast de eigenaren van dit perceel ook eigenaren van naastgelegen percelen betrokken zouden moeten worden.

Voor het onderzochte perceel hebben de huidige eigenaar al plannen voor ontwikkeling. Dit minimaliseert de kans om dit perceel op korte termijn in eigendom of gebruik te krijgen. Afhankelijk van de ontwikkelingen op deze locatie door de huidige eigenaar kan deze locatie wel mee worden genomen als mogelijke kansrijke locatie voor de duurzame en structurele invulling op de lange termijn.

Stap 4: mei/juni 2023

- Meest kansrijke locaties bepalen.
- Meest kansrijke locaties nader onderzoeken.
 - planologisch/ruimtelijk bespreken intern.
 - planologisch/ruimtelijk bespreken met provincie.
 - juridische aspecten onderzoeken/toetsen (intern én extern)
 - gesprekken met belanghebbenden
 - informeren commissie REF (1 juni 2023)

Stap 5: augustus 2023

- Afronden gesprekken met perceeleigenaar
- Rapport afronden
- Collegevoorstel/raadsinformatiebrief opstellen
- Communicatie belanghebbenden

Stap 6: november 2023

- Collegebesluit, Raadsinformatiebrief
De aanvankelijk beoogde behandeling in juli in het college en een RIB nog voor de vakantie naar de gemeenteraad is niet gehaald in verband met nog door te rekenen financiële consequenties. De financiële consequenties treft u in het raadsvoorstel aan.

Vervolg

Na het collegebesluit over de voorkeurslocatie en deze nader uit te werken zullen globaal de volgende stappen gezet moeten worden om tot realisatie te komen. Deze zullen op korte termijn door de projectgroep nader uitgewerkt worden. Waar mogelijk zijn al voorbereidende werkzaamheden opgestart.

Vervolgactiviteiten betreffen met name:

- Opstellen definitieve pachtovereenkomst
- Uitvoeren van diverse onderzoeken ten behoeve van de tijdelijke vergunningsaanvraag
- vergunningsprocedure
- Opstellen bestek
- Aanbesteding en realisatie
- Realisatie
- Communicatie
- Einddatum realisatie honkbalveld is: lopende het seizoen 2024.

3. Juridische aspecten

Didam-arrest

Het Didam-arrest hoeft geen belemmering te zijn

Onderzocht is of het Didam-arrest geen belemmeringen opwerpt. De vraag daarbij was of het toegestaan is om één-op-één een overeenkomst tussen de eigenaar van het perceel en de gemeente te sluiten. Hekkelman Advocaten concludeert dat het Didam-arrest geen belemmering hoeft te zijn. Wel wordt erop gewezen het voornemen om een pachtovereenkomst te sluiten vooraf te publiceren zodat eventuele andere gegadigden hun interesse kenbaar kunnen maken. De kans hierop wordt als zeer gering geschat.

Sportbeleid

Uden Red Sox valt in Groep 1 basisstructuur van het geldend sportbeleid¹.

Conform het geldend sportbeleid is de gemeente verantwoordelijk voor vervanging en onderhoud sport gerelateerde voorzieningen, velden, banen, kleedkamers en opslag. 8% van de kostendeekkende tarief wordt betaald door de vereniging en 92% door de gemeente.

De tijdelijke vergunning biedt kansen maar geen zekerheid

Voor toepassing van de kruimelregeling biedt voor de onderhavige casus onderdeel 11 een juridische basis. Daar is bepaald dat: 'ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar' is toegestaan.

Indien de nog uit te voeren onderzoeken hiervoor geen verdere belemmeringen opwerpen kan deze procedure opgestart worden. Tegen het uiteindelijke besluit is bezwaar, beroep en eventueel hoger beroep mogelijk.

De tijdelijke vergunning is gelet op het tijdsaspect vooralsnog de enige mogelijkheid om de doelstelling te realiseren. Een reguliere, uitgebreide, procedure zou te veel tijd vergen. Bovendien is de onderbouwingslast bij de tijdelijke-vergunningsprocedure minder zwaar. Mede vanwege de tijdelijkheid heeft de provincie medewerking toegezegd met betrekking tot de voorkeurslocatie.

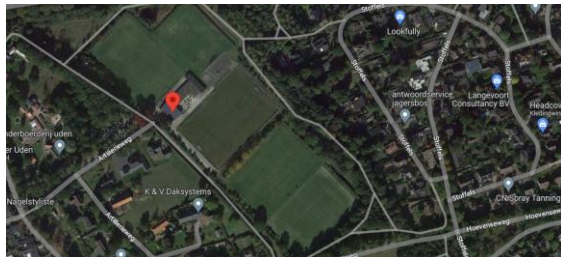
¹ In Maashorst is nog geen nieuw sport- en beweegbeleid vastgesteld. Het vigerende

beleid is het beleid van de voormalige gemeente Uden.

4. Locaties

4.1. Locatie: Artillerieweg 1 Uden (FC Uden Noordzijde)

Foto locatie



Tabel perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	FC Uden Noordzijde
	Adres	Artillerieweg 1, Uden
	Eigenaar of eigenaren	
	Kadastrale aanduiding(en)	Uden, Sectie S, nummer 1320

NB: Eigenaar perceel is gemeente Maashorst

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



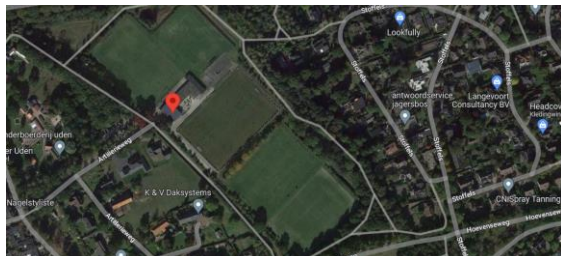
Toelichting

De bestemming is op deze locatie passend. Echter op deze locatie is de vereiste footprint van 180x190m niet inpasbaar. Medewerking van de bond (licentie) is hier uitgesloten. Overigens is in de praktijk gebleken dat in een dergelijke situatie veiligheid een gevoelig issue is en er een behoorlijke kans is van weerstand bij omwonenden.

Conclusie: Deze locatie is vanwege de te beperkte omvang niet inpasbaar en daarom niet verder uitgewerkt/onderzocht.

4.2. Locatie: Artillerieweg 1 Uden (FC Uden Zuidzijde)

Foto locatie



Tabel perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	FC Uden Zuidzijde
	Adres	Artillerieweg 1, Uden
	Eigenaar of eigenaren	
	Kadastrale aanduiding(en)	Uden, Sectie S, nummer 1102

NB: Eigenaar perceel is gemeente Maashorst

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



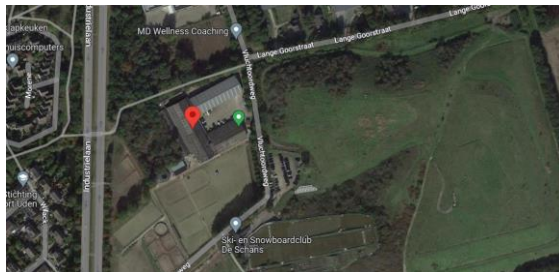
Toelichting

De bestemming is op deze locatie passend. Echter op deze locatie is de vereiste footprint van 180x190m niet inpasbaar. Medewerking van de bond (licentie) is hier uitgesloten. Overigens is in de praktijk gebleken dat in een dergelijke situatie veiligheid een gevoelig issue is en er een behoorlijke kans is van weerstand bij omwonenden.

Conclusie: Deze locatie is vanwege de te beperkte omvang niet inpasbaar en daarom niet verder uitgewerkt/onderzocht.

4.3. Locatie: Manage Ariequesweg (Vluchtoordweg Uden)

Foto locatie



Tabel perceel informatie

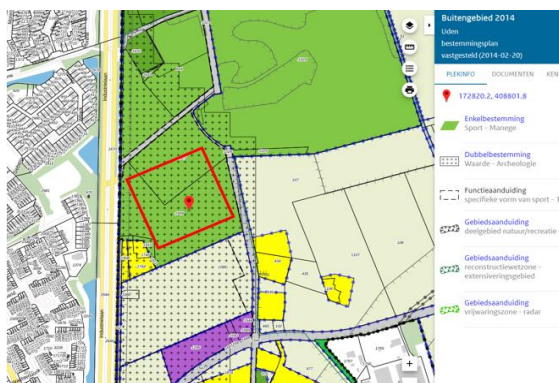
Perceelsinformatie	Naam	Manege Ariequesweg
	Adres	Vluchtoordweg 3, Uden
Eigenaar of eigenaren		
Kadastrale aanduiding(en)		Uden, Sectie T, nummer 1027

NB: in combinatie met perceel T1909. Beide percelen in eigendom van gemeente Maashorst

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



Toelichting

Het betreft 2 percelen die in eigendom van de gemeente zijn, echter verpacht aan de manege. De manege gebruikt de percelen en is niet bereid vrijwillig afstand te doen van de pacht. Hoewel deze locatie zowel qua omvang als bestemming passend is wordt deze locatie voor de korte termijn niet als kansrijk gezien. Het ene probleem oplossen betekent hier een nieuw probleem creëren. Dit zou wellicht voor de langere termijn een oplossing kunnen zijn.

Conclusie

De betreffende percelen zijn op korte termijn niet vrij van pacht te krijgen zonder een nieuw 'verhuisdossier' te creëren. Deze locatie is daarom niet verder onderzocht/uitgewerkt.

4.4. Locatie: Zeeland, Sportpark De Bundel, naast handboogvereniging

Foto locatie



Tabel perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	Zeeland Handboogvereniging
	Adres	Nieuwveldsestraat 2, Zeeland
	Eigenaar of eigenaren	Gemeente Maashorst
	Kadastrale aanduiding(en)	Zeeland, Sectie H, nummer 4883 (ged)

Toelichting

Op het betreffende perceel, gelegen aan de zuidzijde van de handboogvereniging, is de footprint niet op een veilige manier in te passen. Een deel van de locatie zal altijd een openbare weg overlappen. Daarnaast staan op het perceel tientallen bomen, veelal beschermd, die gekapt zouden moeten worden om de aanleg van een honkbalveld mogelijk te maken. Dit impliceert een reële kans op bezwaren.

Conclusie

Deze locatie is vanwege de te beperkte omvang niet inpasbaar en daarom niet verder uitgewerkt/onderzocht.

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



4.5. Locatie: Zeelandsedijk, Volkel

Foto locatie



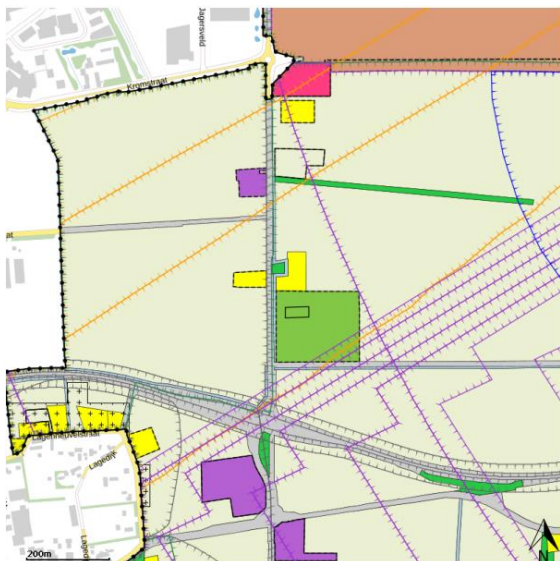
Tabel perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	Kynologenclub
	Adres	Zeelandsedijk
Eigenaar of eigenaren		Gemeente Maashorst
Kadastrale aanduiding(en)		Uden, sectie T, nummer 1612

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



Toelichting

Deze locatie, die in gemeentelijk eigendom is en verpacht aan de kynologenclub, heeft een passende bestemming. Een deel van het terrein is beoordeeld op mogelijk medegebruik. De kynologenclub heeft aangegeven dat gezamenlijk gebruik van de opstallen mogelijk is. Voor medegebruik van een deel van de grond zien zij geen mogelijkheden. Evenals bij de manege het geval is zou een verplaatsing van de kynologenclub het inruilen van het ene probleem voor het andere betekenen en tot onoverkomelijke vertraging leiden. Daarnaast is echter het betreffende gemeentelijk perceel te klein voor de vereiste maatvoering voor een honk- en softbalveld, zeker gelet op kort op het perceel gelegen woning.

Conclusie

Deze locatie is vanwege de te beperkte omvang, een kort op het perceel gevestigde woning én het huidige gebruik door de kynologenclub niet inpasbaar en daarom niet verder uitgewerkt/onderzocht.

4.6. Locatie: Heihorst, Zeeland

Foto locatie



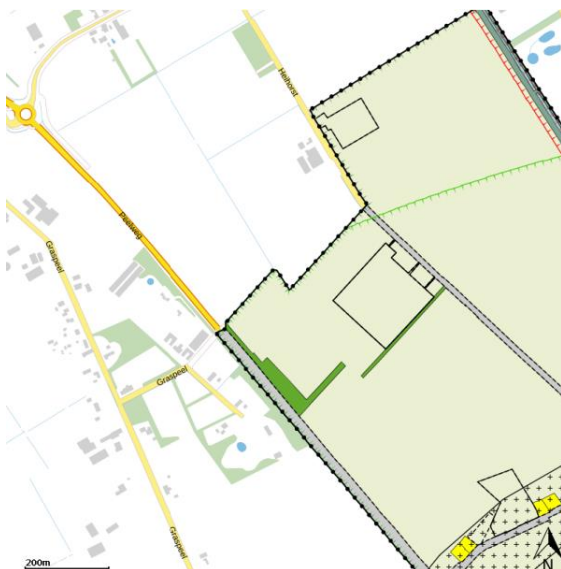
Tabel perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	Heihorst, Zeeland
	Adres	Heihorst
Eigenaar of eigenaren		Gemeente Maashorst
Kadastrale aanduiding(en)		Zeeland, sectie K, nummer 1398, 1399, 1400

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



Toelichting

Aan de Heihorst in Zeeland liggen drie percelen die gezamenlijk ruim aan de vereiste maatvoering voldoen. Deze percelen zijn eerder beoogd om in te zetten voor Peel Natuurdorpen. Deze percelen voldoen aan de vereiste maatvoering. Echter zijn de toegangswegen van deze achterafgelegen percelen verkeersonveilig en slecht bereikbaar, mede door het ontbreken van fietspaden. Planologisch is deze locatie daarom niet nader onderzocht.

Conclusie

Het perceel biedt qua maatvoering perspectief maar met betrekking tot de bereikbaarheid en verkeersveiligheid, met name door het ontbreken van fietspaden, kleven er te groten bezwaren aan deze achterafgelegen locatie om nader te onderzoeken.

4.7. Staartjespeelweg, Odiliapeel

Foto locatie



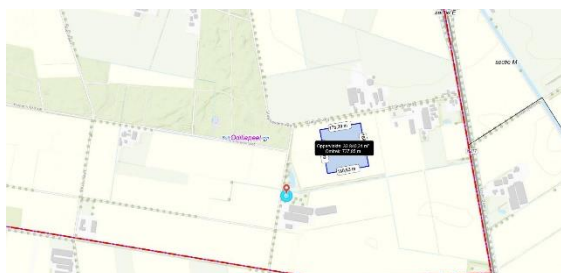
Tabel perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	Staartjespeelweg, Odiliapeel
	Adres	Staartjespeelweg
	Eigenaar of eigenaren	Gemeente Maashorst
	Kadastrale aanduiding(en)	Uden, sectie D, nummer 3321

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



Toelichting

Ten zuidoosten van Odiliapeel heeft de gemeente een perceel in bezit van ruim 10 ha. Dit perceel is ruim voldoende als het gaat om de maatvoering. Echter op het perceel rust een langdurige pacht. Het perceel is dus niet op de vereiste korte termijn vrij beschikbaar te maken voor de realisatie van een honk- en softbalveld. Evenmin kan deze grond als ruilobject worden aangeboden.

Conclusie

Omdat het perceel niet vrij van pacht te krijgen is op korte termijn komt deze locatie niet in aanmerking als nader uit te werken locatie.

4.8. Locatie: Munterweg 2, Uden

Foto locatie



Tabel perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	Munterweg, Uden
	Adres	Munterweg, Uden
Eigenaar of eigenaren		Holding Den Brok BV
Kadastrale aanduiding(en)		Uden, sectie P, nummer 3821

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



Toelichting:

Dit perceel is in beeld gekomen bij het onderzoek naar een locatie voor een evenemententerrein in de gemeente en een HUB-onderzoek.

De locatie voldoet niet aan de vereiste oppervlakte vanwege een tweetal percelen aan de zuidwestzijde die in eigendom zijn van een andere eigenaar. Bovendien is direct naast deze percelen een woonhuis gesitueerd wat de haalbaarheid behoorlijk verkleint.

Conclusie:

Deze locatie valt af vanwege reeds lopende projecten op deze kavel door de huidige eigenaar. Verkrijgen van eigendom en/of gebruik van de gronden op korte termijn is daardoor niet realistisch.

We nemen deze locatie wel mee als mogelijke kansrijke locaties voor de duurzame en structurele invulling op de lange termijn, afhankelijk van het definitief worden van de huidige lopende projecten.

4.9. Locatie: Kruisweg – De Corridor

Foto locatie



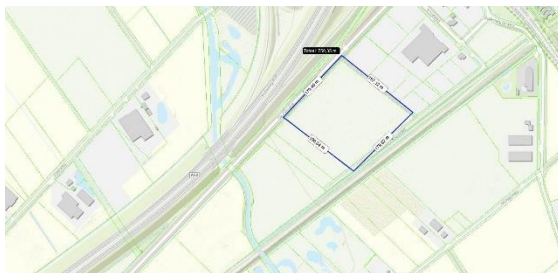
Tabel perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	16. Kruisweg - De Corridor Uden
Adres		Nabij Kruisweg 1, Uden
Eigenaar of eigenaren		Abdij Maria Refuge van de Orde van de allerh
Kadastrale aanduiding(en)		Uden, Sectie P, nummer 355

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



Toelichting

In dit gebied komen een aantal zaken samen, maar dat wil niet zeggen dat er niet iets mogelijk is.

Dassenburcht: De houtwal met dassen ligt niet in of aan het kavel, deze ligt ten zuidoosten van de Corridor-Kruisweg. De dassenburcht/houtwal ligt aan de Munterweg en grens aan de Leijgraaf. De dassenburcht ligt net zo ver van de Kruisweg/Corridorweg als van het Bestemmingsplan Eikenheuvel (nieuwe woonwijk Uden Zuid).

De Leijgraaf en overloopgebied:

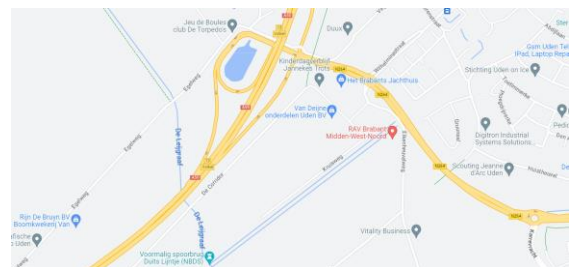
Tussen Kruisweg/ De Corridor en de Leijgraaf liggen nog 3 percelen waarvan 1 perceel met natuurwaarde en 2 percelen met landbouw bestemming. Voornamelijk kan en wordt hier gras of mais op geteeld.

Het perceel Kruisweg 1 heeft ook een landbouw bestemming, belangrijk is te weten dat een honkbalveld voornamelijk gras is en daarmee nog meer borging geeft binnen het overloopgebied.

Belangrijk aanvulling is dat op het perceel Kruisweg / De Corridor een bestemming stedelijk ontwikkeling toegestaan is van ca 70%. (Stedelijk gebied) Door de tijdelijke vergunning van honkbal sport is hier ook geborgd dat er in dit overloopgebied (voorlopig) geen industrie of stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden.

Duits lijntje:

Is een cultuurhistorische waardevol tracé met alleen een zichtbare bruggetje welke loopt over de Leijgraaf. Het verdere tracé loopt via een brede bosschage en wordt van de Kruisweg – De Corridor gescheiden door de Kruisweg zelf, een brede waterloop (beek/kanaaltje) en een voetpad. Het Duits lijntje, met het bruggetje als ook het tracé grenzen niet aan of verloopt niet via of over het perceel van de Kruisweg – De Corridor.



Op de locatie is een beschermde boom aanwezig maar hoeft geen belemmering te vormen voor de inpassing van het veld.



Eigendom/pacht

Het terrein is niet in eigendom van de gemeente. Echter de eigenaar is een bereid om de grond langdurig te verpachten. De omvang is net niet voldoende om aan de vereiste footprint te voldoen. Echter in combinatie met de naastgelegen percelen in gemeentelijk eigendom wordt wel voldaan aan de veiligheidscontouren uit het vademecum.

Ruimtelijk zijn er bezwaren tegen de realisatie van een honkbalveld op de voorkeurslocatie. Deze wegen minder zwaar bij een tijdelijke vergunning

Planologisch: Zowel het vigerende bestemmingsplan, de concept-omgevingsvisie als de provinciale interimverordening biedt geen mogelijkheden voor de realisatie van een sportveld op de betreffende locatie.

Afwijken van de vigerende regels en plannen brengt risico's met zich mee, zowel met betrekking tot haalbaarheid als snelheid. De risico's zijn niet weg maar worden wel aanzienlijk verkleind als op basis van de kruimelregeling wordt gekozen voor een tijdelijke vergunning. Ten aanzien van die laatste

omstandigheid heeft de provincie al aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen.

Stedenbouwkundig: Stedenbouwkundig is openheid op de betreffende locatie gewenst, met name met betrekking tot het zicht vanaf de naastgelegen A50. De openheid wordt nu al beperkt door een naastgelegen autosloperij. Het toevoegen van hekken en bebouwing ten behoeve van een honkbalvereniging zou het beeld verder verslechteren. Hierbij moet worden aangetekend dat een substantieel deel van het perceel is aangeduid als stedelijk gebied. Mogelijke bebouwing – uitgegaan wordt van tijdelijke units in verband met de tijdelijke vergunning – is op dat deel dan mogelijk. Alleen een beperkt deel (ongeveer 30%) van het hekwerk en het veld vallen dan buiten de zone stedelijk gebied.

Landschap: Vanuit landschappelijk oogpunt bestaan er ook bezwaren tegen onder meer het aanbrengen van hekken. Daarnaast worden risico's gezien ten aanzien van de ecologische verbindingfunctie van het gebied en het dassenlandschap. Uit intern onderzoek is inmiddels gebleken dat op het betreffende perceel geen dassen leven.

Verkeer: Behoeft alleen verdere aandacht bij een eventuele realisatie. Overigens biedt dit ook goede kansen zoals door de planologen geschetst. Ook de snelfietsroute langs de Corridor en fietstunnel onder de N264 bieden mogelijkheden voor verkeersveilige fietsverbindingen.

De provincie is bereid mee te werken aan een tijdelijke vergunning

De mogelijke realisatie op deze locatie (op basis van een tijdelijke vergunning) is met de provincie voorgesproken. Dit omdat deze locatie(deels) in het buitengebied ligt. De Provincie heeft aangegeven in ieder geval voor de tijdelijkheid, medewerking te verlenen ondanks de conclusie dat het wellicht niet de meest logische plaats is voor de realisatie van een honkbalveld. Uiteraard mede afhankelijk van de nog uit te voeren onderzoeken.

Conclusie

- Het perceel voldoet nagenoeg aan de vereiste perceelsgrootte en is daarom inpasbaar
 - Het perceel kan op korte termijn langdurig gepacht worden van de eigenaar
- Daarom is deze locatie als meest kansrijk gekwalificeerd. Om die reden is deze locatie ook planologisch onderzocht (intern) en met de provincie besproken.

4.10. Zeelandsedijk

Foto locatie



perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	Zeelandsedijk
	Adres	Zeelandsedijk/Scheiweg
	Eigenaar of eigenaren	Van Son
	Kadastrale aanduiding(en)	Uden, sectie T, nummer 403

Perceelsinformatie	Naam	Zeelandsedijk
	Adres	Zeelandsedijk/Scheiweg
	Eigenaar of eigenaren	Van Dijk
	Kadastrale aanduiding(en)	Uden, sectie T, nummer 1503

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



Toelichting

Op deze locatie zijn 2 kansrijke varianten onderzocht. Bij de ene variant is verwerving (eigendom of pacht) van (een deel van) een perceel van één eigenaar nodig. Bij de andere variant is sprake van twee eigenaren van percelen. In beide gevallen zijn de eigenaren slechts bereid tot verkoop of verpacht indien daar een vergelijkbaar perceel elders in ruil tegenover kan staan. Onze grondareaal is daarop gescreend en daar zijn geen percelen in gevonden die voor de betreffende grondeigenaren als interessant ruilobject kunnen worden aangeboden.

Ruimtelijk minder bezwaren dan bij Kruisweg

Er zijn op deze locatie minder ruimtelijke bezwaren. De inpasbaarheid wordt ruimtelijk echter weer minder gunstig als geen medegebruik gemaakt kan worden van (een deel van) het perceel van de kynologenclub. Uit gesprekken met de kynologenclub blijkt echter dat er van hun uit bereidheid is om de accommodatie te delen maar niet de grond. Deze pachten zij en hebben die ook in gebruik. Deze situatie is vergelijkbaar met de hiervoor genoemde situatie aan de Ariekeesweg in Uden, nabij de manege.

Eigendom/pacht

Uit de gesprekken met de eigenaren van de betreffende percelen is gebleken dat er in principe bereidheid is om mee te werken. Echter in beide gevallen is er geen voornemen tot verkoop. Slechts een ruilconstructie wordt door hen als interessant aangemerkt. Het gemeentelijk bestand aan gronden, zowel vrij van pacht als verpacht, is daarop gescreend. Daaruit zijn geen percelen uit gekomen die voor de eigenaren interessant zijn.

De provincie is bereid mee te werken aan een tijdelijke vergunning

Omdat tot ver in het proces verkennende gesprekken en onderzoeken hebben plaatsgevonden naar mogelijke ruilgronden is deze locatie aan de hand van een planologische onderbouwing, meegenomen in het vooroverleg met de provincie.

De provincie is, in ieder geval voor de tijdelijkheid, op voorhand bereid medewerking te verlenen. Uit het overleg met de provincie is geconcludeerd dat op deze locatie mogelijkheden bestaan vanuit provinciale regelgeving. De gemeente zal dan aan de hand van bovenstaande een nadere

verantwoording moeten aanleveren zodat dit door de provincie meer specifiek beoordeeld kan worden.

Voor Vliegbasis Volkel zijn er geen belemmeringen

Met een vertegenwoordiging van de vliegbasis is gesproken vanwege de ligging van de kavels aan de Zeelandsedijk, deze liggen namelijk in de aanvliegeroute van de startbaan.

Uit de gesprekken bleek dat een Honkbalveld aan Zeelandsedijk voor hen geen bezwaren oplevert. Belangrijk punt waren mogelijke lichtmasten. Echter Honkbal is een zomersport waarvoor er geen masten met lampen nodig zijn.

Ter informatie op de vliegbasis ligt ook een honkbal veld, we hebben gesprekken gevoerd om ook hier naar te kijken, maar is vanwege verscherpte veiligheidsaspecten een uitgesloten locatiekeuze.

Conclusie

Hoewel realisatie van een honkbalveld aan de Zeelandsedijk, in ieder geval voor de tijdelijkheid, kansrijk is en dit ook door de provincie wordt ondersteund, is deze locatie uiteindelijk niet haalbaar gebleken omdat verkrijgen van eigendom en/of gebruik van de gronden niet mogelijk is gebleken op korte termijn.

4.11. Doelenweg Uden (nabij golfbaan)

Foto locatie



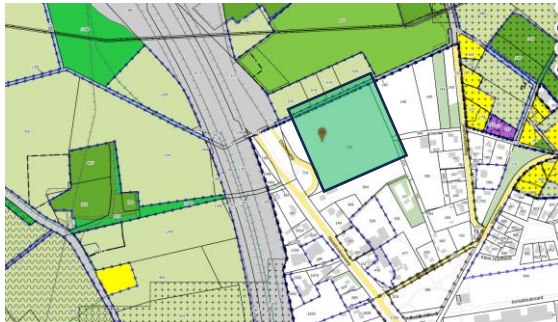
Perceel informatie

Perceelsinformatie	Naam	Doelenweg Uden
	Adres	Doelenweg Uden nabij golfbaan
Eigenaar of eigenaren		Beheersmij. Braks BV en Landerse beleggingen BV
Kadastrale aanduiding(en)		Uden, sectie R, nummer 715

Projectie behoefte op locatie



Geo-informatie



Toelichting:

Het perceel aan de Doelenweg is in beeld gekomen bij het onderzoek naar een locatie voor een evenemententerrein in de gemeente en een HUB-onderzoek.

De locatie voldoet net niet aan de vereiste oppervlakte waardoor ook naastgelegen percelen van andere eigenaren betrokken moeten worden.

Conclusie:

Deze locatie valt in dit onderzoek af vanwege reeds lopende, voorgenomen projecten op deze kavel, door de huidige eigenaren.

Het verkrijgen van eigendom en/of gebruik van de gronden op korte termijn is daarom niet realistisch.

We nemen deze locatie wel mee als mogelijke kansrijke locatie voor de duurzame en structurele invulling op de lange termijn, afhankelijk van het al dan niet definitief worden van de huidige lopende projecten.

4.12 Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het perceel aan de Kruisweg 1 te Uden de enige kansrijke locatie om op korte termijn een honk- en softbalveld te ontwikkelen. Planologisch was de locatie aan de Ariekeweg, nabij de manege, het meest voor de hand liggend geweest. Dit alternatief is afgefallen doordat niet op korte termijn het gebruik van de grond kan worden verkregen zonder een nieuw verhuisprobleem te veroorzaken. Daarnaast is ook de Zeelandsedijk als kansrijk bestempeld. De voorkeursvariant in de vorm van medegebruik van het perceel van de kynologenclub is om dezelfde reden als bij de Ariekeweg niet realistisch gebleken. Overigens als dat wel het geval geweest, dan nog was er een afhankelijkheid geweest van de bereidheid van twee grondeigenaren om aan de vereiste perceelomvang te kunnen voldoen. De Zeelandsedijk is uiteindelijk niet haalbaar gebleken omdat er geen mogelijkheden zijn om de betreffende gronden in eigendom of gebruik te krijgen op korte termijn. Vandaar dat voorgesteld wordt om de locatie aan de Kruisweg 1 nader te gaan uitwerken.

5. Bijlagen

Vademecum KNBSB 2023 en Uden Red Sox



Het *Vademecum Accommodaties 2023 Honkbal en Softbal* omvat enkel eisen met betrekking tot het veld. De navolgende vragen zijn gesteld aan de Uden Red Sox met daarop de volgende antwoorden.

Vraag: Welke wensen heeft Uden Red Sox naast deze eisen nog meer? Denk hierbij aan bereikbaarheid, parkeerplaatsen, grootte van kantine en dergelijke.

[Zie hierna](#)

Vraag: Hoeveel honkbalvelden en hoeveel softbalvelden moeten er gerealiseerd worden op de locatie?

[Eén honkbal en één softbal/honkbal jeugd. Velden mogen deels over elkaar geschoven worden. Als we de velden evenveel over elkaar heen schuiven als nu de situatie is dan is inclusief veiligheidszones een veld van 180mx190m nodig, maar liever 180mx200m.](#)

Op pagina 6 wordt gesproken van een ideale situering op het Westzuidwesten - Oostnoordoosten echter is dit afhankelijk van de tijdperiode waarop de meeste wedstrijden plaats zullen vinden.

Vraag: Wat is de meest ideale situering voor Uden Red Sox



Indien het perceel voldoende groot is om het Uden Red Sox veld inclusief de veiligheidszones te kunnen huisvesten dan kan er van uit gegaan worden dat alle voornoemde wensen het perceel voorzien kunnen worden. Indien de veiligheidszones deels buiten het perceel vallen (bijvoorbeeld over een groenstrook langs het perceel) dan moet natuurlijk wel gekeken worden of er voldoende ruimte overblijft. Maar op veel punten is Uden Red Sox redelijk vrij in plaatsing en vormgeving. Een perceel van 180mx190m levert 34.000m² op. -/- 15.000m² voor de velden zelf. Resteert 19.000m² om een plek voor ongeveer 700 m² aan buitenruimte en 200 m² aan bebouwing te vinden.

Uden Red Sox gaat uit van de volgende programma van wensen:

- Minimale afmeting van 180mX190m.
- Mag tot 10m hoge hekken geplaatst worden.
- Mag deels bebouwd (200 m²) / verhard (700m²) worden (clubhuis, kleedkamers, materiaalhoek, parkeren, terras).
- Riool mogelijk.
- Drinkwater mogelijk.
- Sproei-installatie mogelijk.
- Elektriciteit mogelijk.
- Bereikbaar voor fietsers vanuit kern Uden.
- Bereikbaar voor auto's.

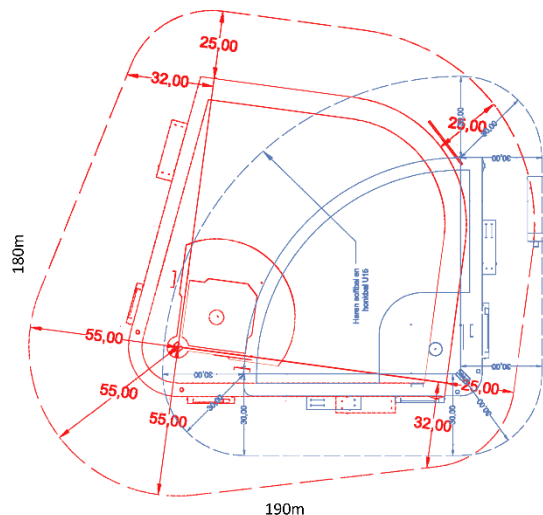
Onderstaand een aantal plattegronden die een vrij eenvoudig beeld geven over om plattegronden op elkaar te kunnen:

1: foutgebied seniorenveld (180mx180m)

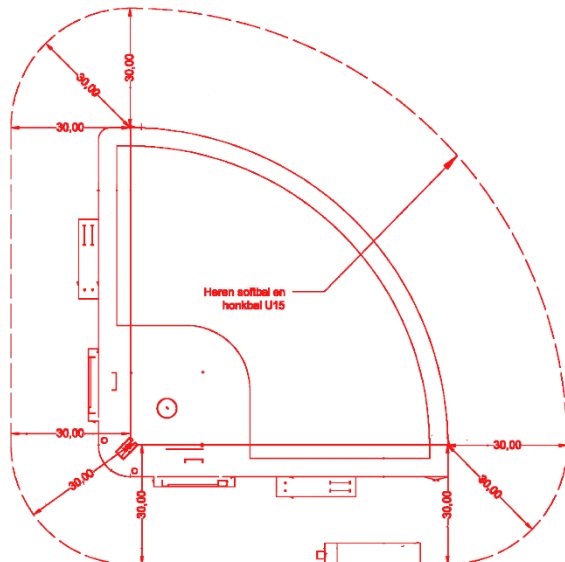
2: foutgebied jeugdveld (140mx140m)

3: foutgebied combiveld (180mx190m) waarbij het seniorenveld en jeugdveld deels over elkaar heen geschoven zijn, vergelijkbaar met de huidige situatie.

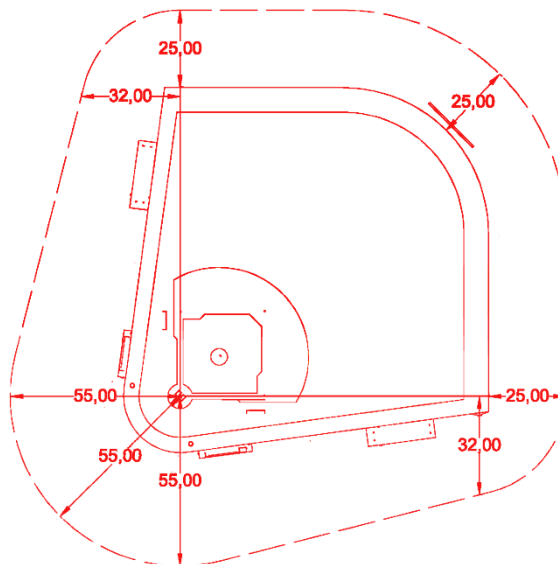
Figuur 1: Foutgebied seniorenveld (180m x180m)



Figuur 2: foutgebied jeugdveld (140mx140m)



Figuur 3: foutgebied combiveld (180mx190m)



Bij het combiveld zijn de velden zo over elkaar heen gelegd dat de hekken aan één zijde in een rechte lijn over elkaar heen lopen. Mocht het beter uitkomen dan zou het plaatje ook in spiegelbeeld gelegd kunnen worden.

Uitwerking extern onderzoek en kosten

Ten behoeve van de aanleg van het veld zullen de volgende onderzoeken moeten worden uitgevoerd.

1. Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740): voor een oppervlakte van 190*190 m (36.100 m²). Ten behoeve van nieuwbouw is dit bodemonderzoek (NEN 5740) verplicht. Voor de aanleg van een honkbalveld niet. Ervan uitgaande dat de locatie een onverdacht perceel is, dient rekening te worden gehouden met 21 boringen tot 0,5 m-mv, 4 boringen tot 2 m-mv en 4 peilbuizen;
2. AP04 onderzoek voor de af te voeren grond. Zo'n onderzoek kan in-situ plaatsvinden. De maximale partijgrootte is 6.000 (in-situ) m³. Als er niet meer dan 12.000 m², 0,5 meter diep wordt ontgraven, kan worden volstaan met 1 * AP04 keuring;

3. Bepalen doorlatendheid bodem: verdeeld over de locatie zullen 6 boringen worden uitgevoerd om de doorlatendheid van de bodem te bepalen;
4. Archeologie: Om na te gaan of er vanuit archeologie eisen zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zal er waarschijnlijk een archeologisch bureau onderzoek moeten worden uitgevoerd. Mogelijk is het advies vanuit het bureauonderzoek om nog een aanvullend booronderzoek uit te voeren. Dit is vooralsnog niet bekend;
5. Ecologie: Quicksan Wet natuurbescherming met veldbezoek en beknopte rapportage;

https://www.s-hertogenbosch.nl/fileadmin/Website/Ondernemer/Mi_lieu_afval/Bodem informatie_2020/2_Bodemkwaliteitskaart_regio_Noordooost_Brabant_versie_1.0_d.d._28_februari_2019_.pdf

Keuringen

In feite gaat de Terreincommissie KNBSB niet over de verschillende keuringen. Deze zijn meer voor keuringsinstanties als KIWA-Isa of SGS Intron en voeren de cultuurtechnische keuringen uit. De Terreincommissie KNBSB keurt op maatvoering en veiligheid. Voor de KNBSB is het dus van belang of de beoogde locatie voldoet aan de maatvoeringen inclusief de veiligheidszones.

Voor de raming kan uitgegaan worden van de volgende kosten (bedragen zijn exclusief BTW):
 Ad 1: Verkennend bodemonderzoek: € 5.900,00 (incl. PFAS)
 Ad 2: AP04 (1 * partijkeuring in-situ): € 1.750,00 (incl. PFAS)
 Ad 3: Doorlatendheidsonderzoek incl. advies: € 1.000,00
 Ad 4: Bureau onderzoek archeologie: € 1.200,00. Indien aanvullend booronderzoek noodzakelijk zijn de meer kosten € 600,00 (uitgaande van 1 rapport)
 Ad 5: Quicksan ecologie: € 1.350,00
 (Ad 6: Sonderingsonderzoek voor clubgebouw (afm. 10x15 m): 2 sonderingen incl advies: € 1.100,00)

Totale kosten – exclusief sonderingen clubgebouw – zijn € 13.552,00 inclusief de btw.

Verkennend onderzoek kan achterwege gelaten worden als Maashorst dit zelf uitvoert. In de gemeente Maashorst is een bodemkwaliteitskaart beschikbaar. Op basis van die bodemkwaliteitskaart kan grond binnen de gemeente worden herbestemd.

Planning uitwerking onderzoeken

Verkennend bodemonderzoek: 5-6 weken na opdracht gereed. Kan eventueel sneller maar dan betaal je spoedtoeslag voor analyses, maar dat zijn de kosten niet.

AP04 partijkeuring: 1 week na uitvoering veldwerk gereed. Dus 2-3 weken na opdrachtverlening.

Doorlatendheid: verwacht 3-4 weken na opdracht .

Ecologie: 4 weken (is een aanname).

(Sonderingen: 8 weken na opdracht (aanname)

6. Bronnen

Locatiestudie honk- en softbalcomplex Uden,
Adviesburo R.I.E.T., mevr. L. van Rijnsbergen, 11
september 2019

Overzicht alternatieve locaties Red Sox 2017

Rapport Actualisatie plan verplaatsing Uden Red
Sox, 23 januari 2023

Vademecum KNBSB,
[vademecum terreincommissie 2023.pdf \(knbsb.nl\)](#)