



# memo

**Onderwerp** : Toelichting locatiekeuze Pastoorsmast  
**Van** : Pardijs, Diana  
**Aan** : college  
**Datum** : 16 juni 2023  
**Zaaknummer** : 1478864  
**Documentnummer** : 1719463

---

## Locatiekeuze AZC

Alle gemeenten krijgen van het Rijk taakstellingen voor de opvang van vluchtelingen. Deze taakstellingen worden grofweg onderverdeeld in opvang Oekraïense vluchtelingen, opvang asielzoekers en opvang statushouders. Daar waar de taakstelling voor de opvang van statushouders vanuit het Rijk verplicht is, is de taakstelling voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen en asielzoekers wettelijk gezien nog vrijblijvend. Vanwege die vrijblijvendheid besteden veel gemeenten geen aandacht aan dit vraagstuk en hebben een non-actieve houding. Mede hierdoor is er een enorm tekort aan opvangcentra in Nederland en zijn de centra die wel gerealiseerd worden vaak groot in omvang.

De metropoolregio Eindhoven (MRE) is eigenaar van het landgoed Gulbergen en heeft haar voornemen kenbaar gemaakt een deel van het landgoed (5,6 hectare) aan het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) beschikbaar te stellen ten behoeve van de realisatie van een asielzoekerscentrum (AZC) voor circa 500 personen.

De raad heeft echter in december 2022 een motie aangenomen, waarin werd aangegeven dat de raad de locatie Gulbergen niet geschikt vindt voor de opvang van 500 personen. Ook op het ingediende principeverzoek is afwijzend gereageerd. Men verzocht het college een onderzoek te starten naar alternatieve opvanglocaties.

## Zes potentieel geschikte locaties

Uit een ambtelijke verkenning zijn zes potentieel geschikte locaties naar voren gekomen. Dit zijn de locaties Boschhoeve, Collse Hoeve, Gerwen Zuid-Oost, Oude landen, Pinckart 24 en Wettenseind. Deze locaties zijn zowel door het COA als door de gemeente onderzocht op geschiktheid. Daarbij is gekeken naar milieu, grondzaken, mobiliteit en verkeer, omgevingsrecht, openbare orde en veiligheid, sociaal domein en wonen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om ontsluiting van de locatie, de omgeving, afstanden tot voorzieningen en meer. De uitkomst van deze verkenning is weergegeven volgens een plus/min systematiek. Ook het COA heeft een papieren en fysieke schouw uitgevoerd op de genoemde locaties. De uitkomsten hiervan zijn afzonderlijk weergegeven. Deze beide documenten heeft als onderlegger gediend voor de afwegingen en besluitvorming in het College van B&W.

## Samenvatting ambtelijke verkenning en samenvatting schouw COA

In de eerste tabel is een samenvatting van de ambtelijke verkenning weergegeven in een plus/min systematiek. In de bijlage zijn de onderliggende beleidsthema's uitgebreider weergegeven.

In het tweede tabel is de conclusie van de papieren en fysieke schouw van COA te lezen. De uitkomsten zijn niet samengevoegd en uitkomsten kunnen dus verschillen met die van de ambtelijke verkenning.

Verder in deze memo zijn per locatie kort de afwegingen beschreven.

Resultaten toetsing gemeente Nuene	Milieu		Grondzaken		Mobiliteit verkeer		Omgevingsrecht		Openbare orde en veiligheid		Sociaal domein		Wonen		Totaal		
	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	+	-	
Boschhoeve	6	0	1	3	13	0	3	3	6	9	3	3	0	1	32	19	+13
Collse Hoeve	4	3	3	1	10	3	1	5	11	3	3	4	1	1	33	20	+13
Gerwen ZO	6	1	1	3	8	5	3	3	8	6	3	4	0	1	29	23	+6
Oude Landen	7	0	1	3	13	0	1	5	6	9	3	3	2	0	33	20	+13
Pinckart 24	2	3	3	1	11	2	4	2	9	6	3	3	2	0	34	17	+17
Wettenseind	5	1	0	3	4	9	1	5	6	11	3	3	2	0	21	32	-11

Resultaten fysieke schouw COA	Geschatte capaciteit	Aandachtspunten	Benodigde aanpassingen	Nader te onderzoeken	Conclusie
Boschhoeve	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.
Collse Hoeve	600	Basisvoorzieningen te ver, bestemmingsplan en sloopwerkzaamheden	Sloopwerkzaamheden	Huidig plan voor arbeidsmigranten	Geschikt
Gerwen ZO	450	Bestemmingsplan en toegangsweg	Toegangsweg moet worden aangelegd	Nutsvoorzieningen	Twijfelachtig. Geen Toegangsweg
Oude Landen	192	A270	Geluidswal en volledig omheind i.v.m. A270 Units plaatsen op terrein. Aanleg Nuts voorzieningen.	Beschikbaarheid en geschiktheid andere terreinen.	Twijfelachtig. Geen nuts voorzieningen en net te klein.
Pinckart 24	200	Benzine-service-station	Gehele pand dient gerenoveerd te worden. Onvoldoende riolering aanwezig. Uitbreiding lastig door fundatie en geen kruipruimte aanwezig.	Uitbreidingsmogelijkheden	Twijfelachtig. Zeer grote investering nodig.
Wettenseind	600	Bestemmingsplan en geluidswal	Geluidswal en volledig omheind i.v.m. A270. Units plaatsen op terrein.	Nutsvoorzieningen	Twijfelachtig. Voorzieningen vallen binnen pve A270 zorgt voor grootste uitdaging.

## Locatie Boschhoeve

Het gaat om een perceel gelegen tussen de Smits van Oyenlaan en de woonwijk. De locatie scoort redelijk op alle onderdelen. Pluspunt voor deze locatie: geen belemmeringen t.a.v. milieuaspecten of mobiliteit (verkeer en OV). Belangrijkste overweging niet voor locatie Boschhoeve te kiezen:

- Op de locatie zouden mogelijk kantoorpanden gebouwd worden en er zijn contractuele verplichtingen met een ontwikkelaar. Er lopen nu gesprekken om deze locatie een andere bestemming te geven.
- Er rust een recht van opstal op deze locatie. De gemeente heeft dus weinig regie over hetgeen er op deze locatie gebeurt en is afhankelijk van een commerciële partij.
- De locatie ligt erg dicht bij bestaande woningen en direct langs een drukke, doorgaande weg.

Omdat de locatie in beeld is voor andere (woning)bouwplannen is zij niet aangemeld bij het COA voor het uitvoeren van een schouw. Dit geldt alleen voor deze locatie.

### **Locatie Gerwen ZO tweede fase**

Het gaat om de locatie bestemd voor de tweede fase van het woningbouwplan Gerwen ZO.

De locatie scoort minder goed als het gaat om afstand tot voorzieningen en ontsluiting (ontbreken van een toegangsweg). Pluspunt voor deze locatie: de rustige ligging in de buurt van een bos.

Belangrijkste reden om niet voor locatie Gerwen ZO te kiezen:

- De locatie is onderdeel van een bestaand woningbouwplan. Dat zou ernstig vertraagd worden.
- De locatie ligt erg dicht bij bestaande woningen.
- Er is geen ontsluiting van de locatie en deze is niet mogelijk over gemeentelijke grond.

### **Locatie Pinckart 24**

Het gaat om een bestaand bedrijfsgebouw dat verbouwd zou kunnen worden tot wooneenheden.

De locatie scoort redelijk op de verschillende onderdelen, behalve milieu. Pluspunt voor deze locatie: de nabijheid van voorzieningen. De belangrijkste overwegingen niet voor dit pand te kiezen:

- De aanwezigheid van een LPG-tankstation en andere bedrijven (categorie 3 bestemd) in de nabije omgeving zorgt voor belemmeringen in het kader van de milieuwetgeving om een woonbestemming te creëren.
- De staat van het pand is onvoldoende voor bewoning. Het gehele pand dient te worden gerenoveerd en worden voorzien van grotendeels nieuwe riolering.
- De aankoop en verbouwing van het gebouw zou (te) hoge investeringen vergen.

### **Locatie Wettenseind**

Het gaat om een perceel (oorspronkelijk) bestemd voor woningbouwplan Nuenen-West en dat daarom ontwikkeld kan worden door BPD.

De locatie scoort minder als het gaat om openbare orde en veiligheid en mobiliteit (ontsluiting, verkeer/OV). Pluspunt voor deze locatie: hij is onbebouwd.

De belangrijkste overwegingen niet voor deze locatie te kiezen:

- De locatie is eigendom van BPD. De gemeente heeft dus weinig regie over hetgeen er op deze locatie gebeurt en is afhankelijk van een commerciële partij.
- De ontsluiting is onvoldoende.
- Locatie ligt in het plangebied van het Dommelpark dat in relatie tot Nuenen-west wordt ontwikkeld.

### **Locatie Collse Hoeve**

Het gaat om een perceel waarop nog te slopen bouwwerken staan die ruimte gaan maken voor, zo is het plan, woonruimtes voor o.a. arbeidsmigranten.

De locatie scoort minder als het gaat om afstand tot voorzieningen. Pluspunten voor deze locatie: scoort beter op aspecten op het gebied van openbare orde en veiligheid en de ontsluiting.

- De locatie is eigendom van een ontwikkelaar. De gemeente heeft dus weinig regie over hetgeen er op deze locatie gebeurt en is afhankelijk van een commerciële partij.
- Het vestigen van een opvang van asielzoekers in combinatie met huisvesting voor arbeidsmigranten geeft een te grote concentratie van tijdelijke inwoners op één locatie.

### **Locatie Oude Landen (= Pastoorsmast)**

Het gaat om een braakliggend perceel aan de Pastoorsmast met als huidige bestemming 'evenemententerrein'.

De locatie scoort redelijk tot goed op alle onderdelen. Aandachtspunten liggen op het gebied van milieu (geluidsoverlast van A270) en de aanleg van nutsvoorzieningen.

De belangrijkste overwegingen wél voor deze locatie te kiezen:

- Relevante voorzieningen liggen op redelijke afstand en er is voldoende mogelijkheid tot recreatie en sport in de directe omgeving.
- De locatie ligt op redelijke afstand van bestaande woningen.
- De locatie is in eigendom van de gemeente. Daarmee heeft de gemeente zelf regie op de ontwikkeling van het terrein.
- De locatie is niet geschikt voor reguliere woningbouw. De vestiging van een AZC is dus niet belemmerend voor bestaande of toekomstige bouwplannen.
- De minpunten (geluidsoverlast van A270 en ontbreken nutsvoorzieningen) zijn relatief makkelijk op te lossen.

### **Bijlage 1**

Kaart van Nuenen met daarin ingetekend de locaties zoals genoemd in deze memo.

### **Bijlage 2**

Weergave deelverkenningen per beleidsthema en de conclusie van deze verkenning en die van het COA.