

WELKOM

Dinsdag, 5 november 2024

Programma

Welkom

Introductie Area

Plantoelichting (Architect)


Procedure (BRO)

Woonprogramma

Planning

Dialogoog

SP.



SLOPEN?
BEZOPEN!

Voorstellen team

- Inge Kuijpers, Kasia Grembowska en Rog er Gorts (Area)
- Walter van der Hamsvoord (DAT architecten)
- Jochem Rietbergen en Anne van den Oever (BRO)
- Rens van de Hurk (Huybregts-Relou)
- Roy Septer (vb&t projectmanagement)
- Huurderscommissie

Doel bijeenkomst

- Het raadplegen van de buurt
- Wat kan er beter
- Uitleg over de RO procedure



hoi wij
zijn area

Koersplan 2023

Samen met onze belanghouders, medewerkers en bewoners hebben we ons nieuwe koersplan geschreven. Hierin staat waar we ons de komende jaren op richten.

Ben je geïnteresseerd? Het uitgebreide koersplan is te lezen op onze website of via de QR-code



Wijkteams zijn vast aanspreekpunt en zijn zichtbaar in de wijk

Leefbaarheid

Onze wijken zijn schoon, veilig en toegankelijk, met ruimte om elkaar te ontmoeten



Bewustwording voor samenleven met verschillende bureu.



Bij Area bouwen we samen aan een betere toekomst. We houden tijd, aandacht en geld over voor mensen die ons nodig hebben.

Voor jou dus. We richten ons op drie uitdagingen. Samenwerken aan woongeluk, betaalbaar wonen en duurzaam leven



Betaalbaar wonen

We bouwen extra woningen voor ouderen...



...en jonge gezinnen met een lager inkomen.



...op korte termijn voor jongeren en starters...



We bouwen middeldure huurwoningen en 'goedkope koopwoningen'.



Beschikbaarheid



2025

kans voor verschillende doelgroepen om een woning te krijgen meer in evenwicht.

Kwaliteit

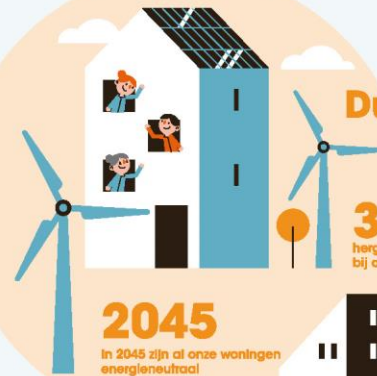
Onze duurzaamheidsambitie zorgt voor een hogere kwaliteit van onze woningen in 2030.



area

Laat wonen leven

Duurzaamheid



30%

hergebruikte materialen toepassen bij onderhoud en renovaties

2045

In 2045 zijn al onze woningen energieneutraal

30%

biobased materialen toepassen bij nieuwbouwprojecten.

Wonen en zorg



2030

woningen met zorgvoorzieningen beschikbaar voor inwoners die ze nodig heeft

Gemengde complexen waar jong en oud elkaar ontmoeten en helpen

area

Laat wonen leven

Hoevense veld

Omwonenden

ELISABETHSTRAAT; VALKENBURGSTRAAT; WALRAVENSTRAAT; MAATSESTRAAT

05-11-2024



INHOUD

Het plangebied

Om welk gebied en om welke woningen gaat het?

De uitgangspunten voor DAT

Welke voornemens zijn de basis voor de veranderingen?

Het plan

Wat is het concrete voorstel voor de vernieuwing van de buurt?

Beelden

Hoe komt het er op hoofdlijn uit te zien?



Het plangebied

Om welk gebied en om welke woningen gaat het?





De locatie



De betreffende woningen in de bestaande buurt

De uitgangspunten voor DAT

Welke voornemens zijn de basis voor de veranderingen?



De volkshuisvestingsopgave

Meer mensen kunnen huisvesten in Uden
Komen tot een goede mix van woningtypes in de buurt
In gesprek met zittende bewoners, zoveel mogelijk kunnen blijven wonen

Het verbeteren van de woonkwaliteit

Energetisch goede woningen
Levensloopbestendige plattegronden (geschikt voor senioren)
(Waar mogelijk ook in de renovatie)

Financieel haalbaar

Betaalbare huur, d.w.z. betaalbare bouwkosten

Uitgangspunten van Area voor DAT

Volkshuisvesting

Creëren van levensloopbestendige buurten
Vergroten van de woningvoorraad

Stedenbouwkundig / Cultuurhistorisch

Wit Korea heeft culturele waarde als karakteristiek voorbeeld van volkshuisvesting in de geschiedenis van Uden

Groen en Milieu

Groen toevoegen aan de buurten:
Opvang van hemelwater; klimaatbestendige omgeving; voorkomen van hittestress; natuurinclusief; ruimte voor ontmoeting

Verkeer

De parkeernorm van de gemeente Uden wordt toegepast

Civiel-Techniek

Valkenburgstraat en Walravenstraat worden opnieuw ingericht

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast

Uitgangspunten van de gemeente Uden voor DAT

Het plan

Wat is het concrete voorstel voor de vernieuwing van de buurt?





Bestaande situatie

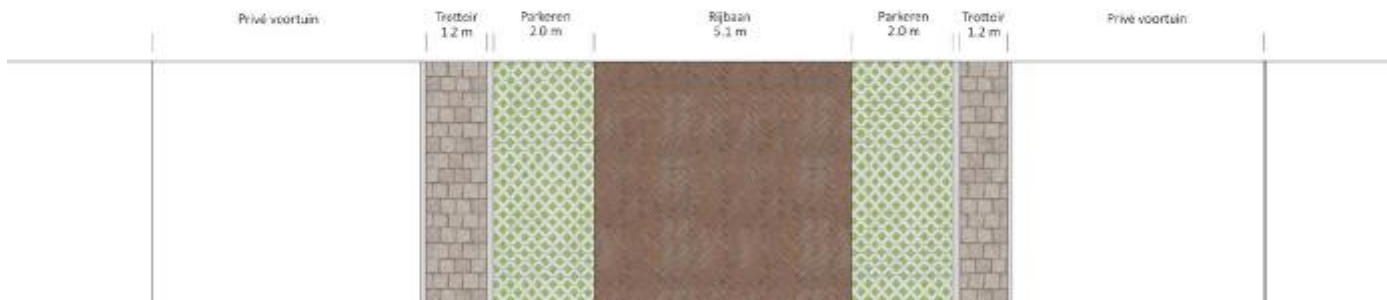


Voorgenomen renovatie en sloop/nieuwbouw



Valkenburgstraat: 11 bungalows
Walravenstraat: 12 bungalows
Maatsestraat: 4 rijwoningen

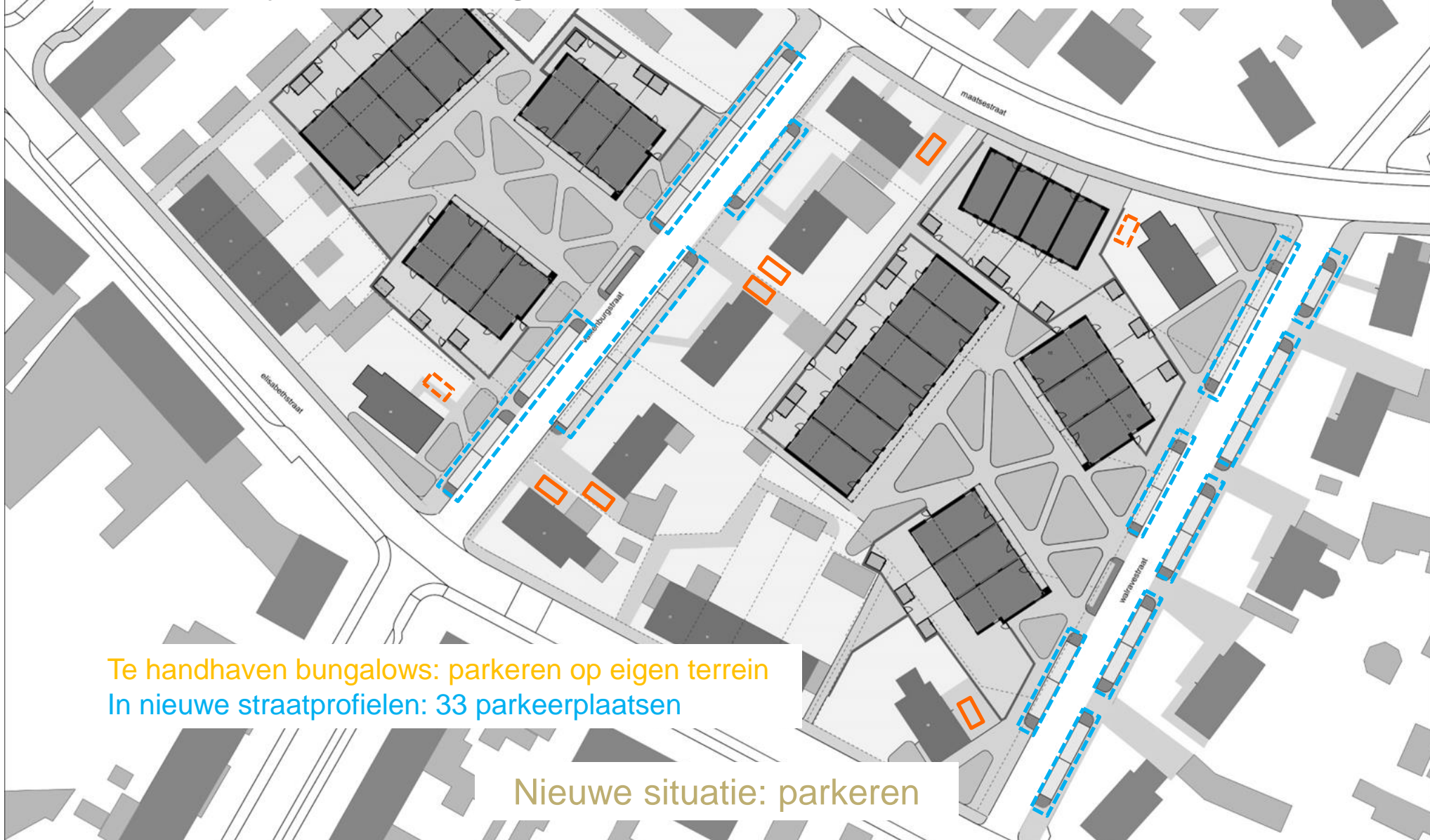
Nieuwe situatie





Nieuwe situatie: projectie oud op nieuw

Sloop 6 woningen + nieuw 27 woningen = saldo 21 woningen extra
Nieuw straatprofiel in Valkenburgstraat en Walravenstraat



Te handhaven bungalows: parkeren op eigen terrein
In nieuwe straatprofielen: 33 parkeerplaatsen

Nieuwe situatie: parkeren



Nieuwe situatie van bovenaf gezien: Valkenburgstraat



Nieuwe situatie van bovenaf gezien: Walravenstraat



Nieuw woningtype aan de Maatsestraat: rijwoning



Doorsnedes over de locatie

Beelden

Hoe komt het er op hoofdlijn uit te zien?

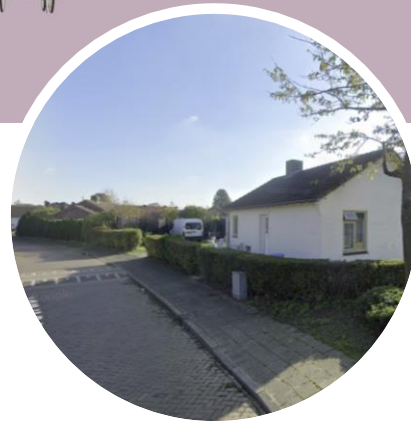




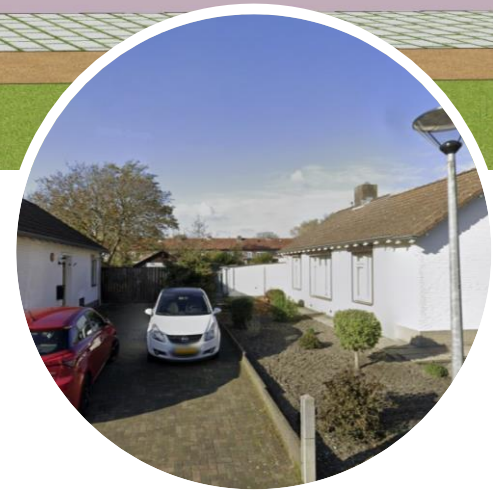
Kruising Valkenburgstraat - Elisabethstraat



Kruising Walravenstraat - Elisabethstraat



Maatsestraat (met rechts Valkenburgstraat)



Valkenburgstraat: hofje



Ruimte. Mensen. Toekomst.

JR, AvdO

Dinsdag 5 november 2024





BOPA Hoevenseveld

Valkenburgstraat, Walravenstraat
en Maatsestraat te Uden

gemeente Maashorst



Waarom vergunning nodig voor afwijken van het omgevingsplan?

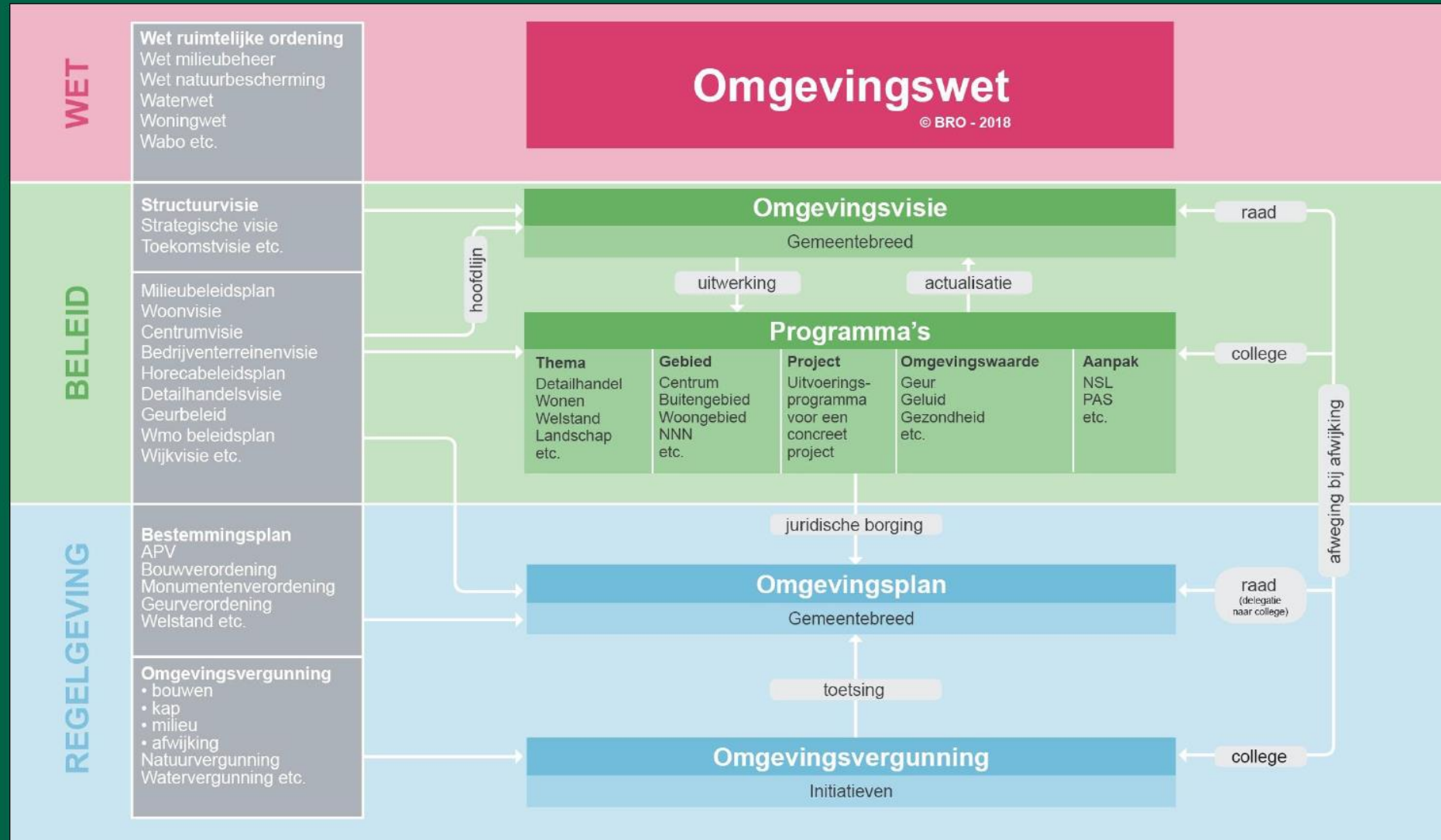
- Gebruiks- en bouwmogelijkheden geregeld in een bestemmingsplan, dat per 1 januari 2024 onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Maashorst'.
- Bestemmingsplan voor de locatie: 'Woongebieden Uden', vastgesteld op 22 oktober 2022.
- Strijdigheden:
 - Overschrijding van het bouwvlak en bestemmingsgrens van 'Wonen' en 'Tuin';
 - Afwijken van maatvoering;
 - Het aantal woningen neemt toe en er kan niet worden voldaan aan de afwijkingsbevoegdheid voor het splitsen van bouwpercelen.



	Enkelbestemming Wonen
	Bouwvlak
	Bouwaanduiding aaneengebouwd
	Maatvoering <ul style="list-style-type: none">o maximum bouwhoogte: 9 mo maximum goothoogte: 6 m
	Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - IHCS
	Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar
	Bouwaanduiding vrijstaand
	Maatvoering <ul style="list-style-type: none">o maximum bouwhoogte: 6 mo maximum goothoogte: 3 m
	Enkelbestemming Tuin

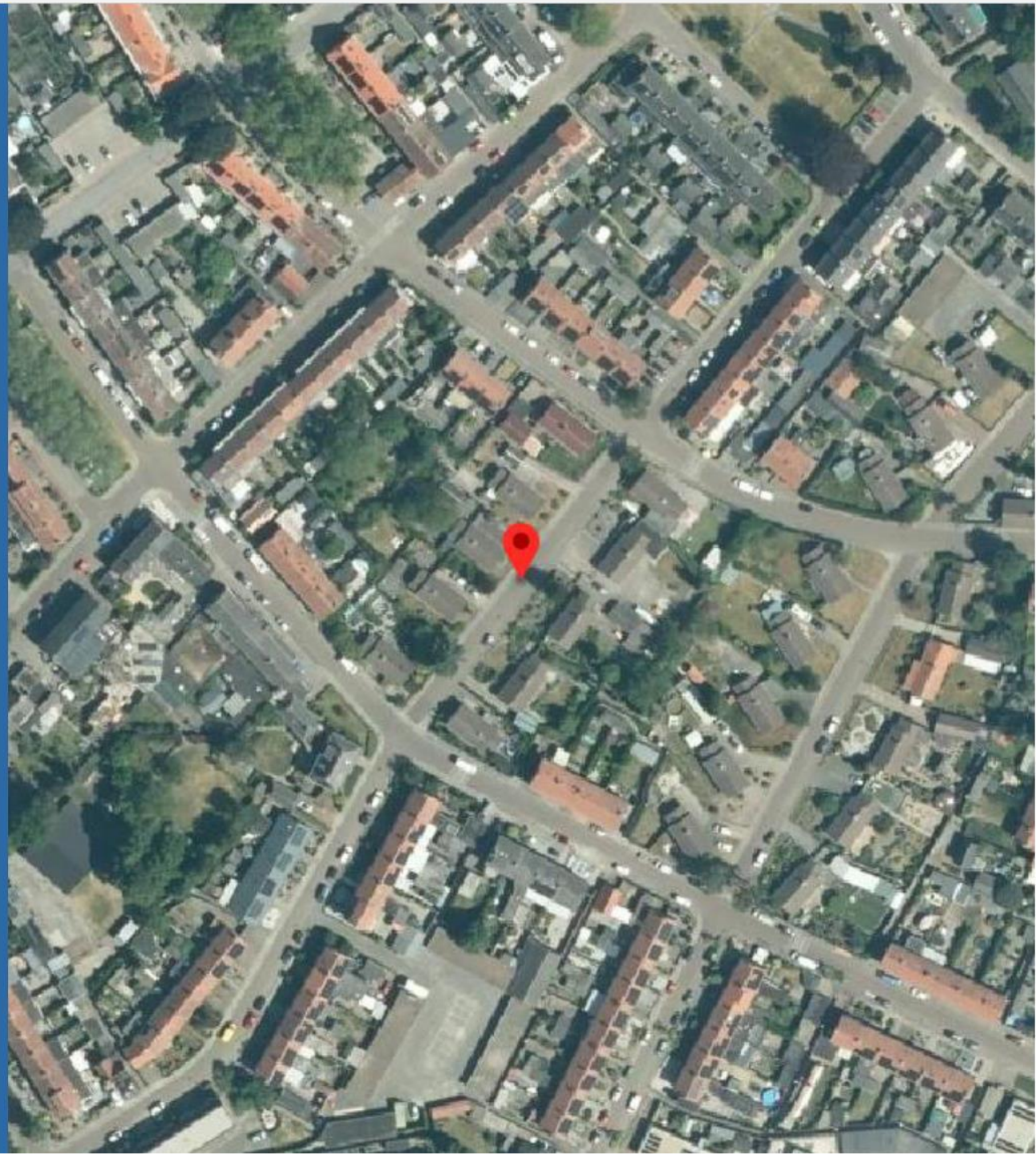
Omgevingswet

- Per 1 januari 2024 in werking getreden
- Wetgeving ruimtelijke ordening, milieu en vergunningverlening veranderd
- Bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water.
- Geen nieuwe bestemmingsplannen meer
- Wel nog omgevingsvergunningen en een integraal Omgevingsplan
- Beoordelen of een plan/activiteit past binnen 'het (tijdelijke) omgevingsplan' -> zo nee: of wijzigen omgevingsplan (WOP) of afwijken van het omgevingsplan middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)



Wat is een BOPA?

- Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit
- Concreet en afgebakend (bouw)plan of activiteit
- Mogelijkheid tot gefaseerd aanvragen (BOPA1/BOPA2)
 - Planologische afwijking
 - Daarna ruimtelijk bouwen (eventueel technisch bouwen)
- Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL)
- Reguliere termijn van 8 weken
- Conceptverzoek aanvraag vergunning via het Omgevingsloket (DSO)



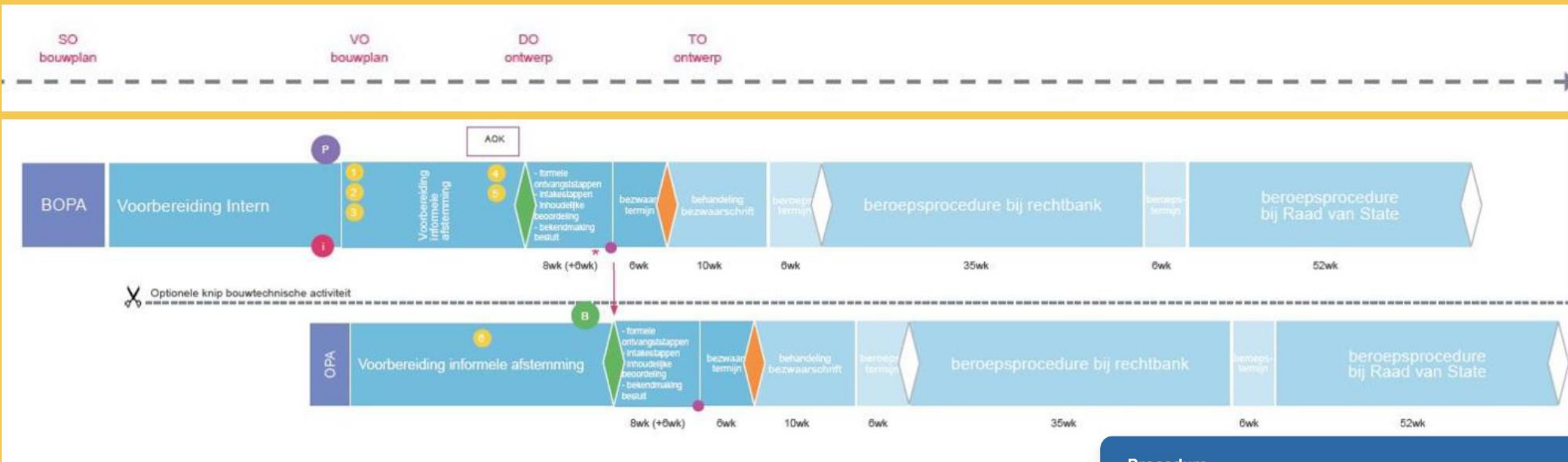
Benodigde onderzoeken en stukken t.b.v. omgevingsvergunningaanvraag BOPA worden momenteel voorbereid

Onderzoeken	Thema – aandachtspunten
Parkeeronderzoek	Parkeerbalans opgesteld + parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uitgangspunt: 2 pp per eengezinswoning op eigen terrein voor bewoners. Uit parkeerbalans volgt een tekort van maximaal 33 pp. Dit tekort mag in de openbare ruimte worden gecompenseerd als de toekomstige bezettingsgraad onder de 85% blijft. Uit parkeerdrukmeting volgt dat binnen een loopafstand van 250 meter voldoende rest parkeercapaciteit in de openbare ruimte bestaat om de extra theoretische parkeerbehoefte (33 pp) van de nieuwe woningen te compenseren.
Akoestisch onderzoek	Geluid wegverkeer van o.a. Valkenburgstraat, Walravenstraat, Maatsestraat, Land van Ravensteinstraat. Indien verhoogde waarde, maatregelen afweegbaar.
Quickscan flora en fauna/ecologische onderzoeken	Bureau en veldonderzoek i.v.m. sloop en nieuwbouw. Activiteitenplan en maatregelen voor laatvlieger, en aandacht voor zorgplicht.
Boomeffectanalyse	Beoordeling bouwimpact op bomen en beschermingsmaatregelen. In uitvoering. Bewoners zijn/worden benaderd voor uitvoering veldwerk. Effecten afhankelijk van definitief bouw- en inrichtingsplan.
Stikstofonderzoek	Circa 25 km afstand van Natura 2000-gebieden. Geen bijzonderheden verwacht.
Weging van het waterbelang	Hemelwaterberging op te lossen in het plan (bijv. onder parkeren of groenmaatregelen).
Bodemondezoek	Bodemkwaliteit (milieuhygiënisch). Nog aandacht voor asbest in bodem vanwege asbestverdachte plaatmaterialen op schuurtjes.
Mer-aanmeldnotitie	Algemene beschouwing milieu effecten totaal
Ladder voor duurzame verstedelijking	Behoefte onderbouwing (kwalitatief en kwantitatief)

Procedure

- Na omgevingsdialogoog verder uitwerken bouwplan
- Uitvoeren/afmaken omgevingsonderzoeken op basis van bouwplan en opstellen ruimtelijke motivering (onderbouwning ETFAL)
- Indienen concept ruimtelijke motivering en omgevingsonderzoeken
- Beoordeling ruimtelijke motivering en omgevingsonderzoeken door gemeente en omgevingsdienst
- Aanpassen onderbouwning en omgevingsonderzoeken
- Formeel indienen in DSO
- Start formele procedure met bezwaar, beroep, hoger beroep
 - Hoofdregel: reguliere procedure = 8 weken (+ 6 weken)
 - Uitgebreide procedure = 6 maanden (+ 6 weken), in geval van (art. 16.65 Ow):
 - Gevallen aangewezen in AMvB (zie art. 10.24 Omgevingsbesluit)
 - Op verzoek of met instemming van de aanvrager
 - Mer-plichtige activiteiten/ter uitvoering van verdrag van Aarhus (art. 16.50 Ow)
 - Mogelijk aanzienlijke gevolgen voor fysieke leefomgeving kan hebben en waartegen naar verwachting belanghebbenden bedenkingen hebben

Schematische weergave procedure



Procedure

- Na omgevingsdialogo verder uitwerken bouwplan
- Uitvoeren/afroeden omgevingsonderzoeken op basis van bouwplan en opstellen ruimtelijke motivering (onderbouwing ETFAL)
- Indienen concept ruimtelijke motivering en omgevingsonderzoeken
- Beoordeling ruimtelijke motivering en omgevingsonderzoeken door gemeente en omgevingsdienst
- Aanpassen onderbouwing en omgevingsonderzoeken
- Formeel indienen in DSO
- Start formele procedure met bezwaar, beroep, hoger beroep
 - Hoofdregel: reguliere procedure = 8 weken (+ 5 weken)
 - Uitgebreide procedure = 6 maanden (+ 6 weken), in geval van (art. 16.65 Ow):
 - Gevallen aangewezen in AMvB (zie art. 10.24 Omgevingsbesluit)
 - Op verzoek of met instemming van de aanvrager
 - Mer-plichtige activiteiten/ter uitvoering van verdrag van Aarhus (art. 16.50 Ow)
 - Mogelijk aanzienlijke gevolgen voor fysieke leefomgeving kan hebben en waartegen naar verwachting belanghebbenden bedenkingen hebben

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachlaan 20
1058 EA Amsterdam
020 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
073 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
077 373 06 01

bro.nl



Woonprogramma

- 4 eengezinswoningen aan de Maatsestraat voor starters
- 23 levensloopbestendige woningen voor senioren
- Allemaal sociale huur

Prognose planning

Omgevingsdialoog

Q4 2024

Aanvraag BOPA

Nader te bepalen

Aanvraag Omgevingsvergunning

Q3/4 2025

Start sloop

Nader te bepalen

Start realisatie en oplevering

Nader te bepalen

De start is afhankelijk van meerdere factoren

