



RUIMTELIJKE VERKENNING

COA UDEN

projectnummer 1929
fase: SO
documentnummer SO-1001
11 september 2025



zoekgebied

INTRO

HAALBAARHEIDSSSTUDIE BOEKELSEDIJK 19 UDEN

Dit document bevat de ruimtelijke verkenning voor de realisatie van een AZC ter vervanging van de huidige noodlocatie in een Van der Valk Hotel te Uden.

Vraag:

- AZC voor 300 bewoners (330 technisch)
- COACH (woningen en voorzieningen gebouwen)
- Gecombineerd met wonen (Deze ontwikkeling wordt separaat door de gemeente onderzocht)
- Uitgangspunt is een stedenbouwkundige opzet met woonhofjes en kwalitatief hoogwaardige buitenruimte.
- Voorkeur voor grotendeels woonfuncties aan de Boekelsedijk en kantoor-en recreatie-gebouwen verder op het terrein
- Twee inritten voor goede circulatie en parkeren op eigen perceel
- Sport-, speel- en groen-voorziening kan gezamenlijk worden ingezet voor zowel het AZC als de overige woningen.
- Scheidingen tussen de verschillende functies en de omgeving bij voorkeur door middel van groen en water en geen hekken.
- Er dient een waterberging meegenomen te worden op het terrein.
- Aandacht voor bestaande groenstructuur

Locatie

LOCATIEANALYSE

HUIDIGE SITUATIE



LOCATIE ANALYSE

STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

De locatie is gelegen in het Zuid-Oostelijke deel van Uden in de buurtschap Velmolen langs de provinciale weg. De plek is omgeven door sportvelden van UDI'19/Swiss Sense en Hockey Club Uden. Ten oosten ligt het bedrijventerrein Liessent.

Aan de overkant van de N264 ligt de wijk Uden Zuid. Om overlast tegen te gaan is er een geluidsscherm geplaatst tussen de provinciale weg en de wijk. De eerste rij bebouwing is met entree van de weg af geplaatst. De gemiddelde bouwhoogte is 7-10m hoog met een mix van platte en schuine daken.



LOCATIEANALYSE

BESTEMMINGSPLAN

De linker afbeelding geeft de bestemmingsvlakken volgens het opgestelde bestemmingsplan uit 2010 weer. Binnen het plangebied liggen 3 verschillende bestemmingsvlakken: agrarisch, wonen en tuin. De horeca bestemming valt hier net buiten.

De rechter afbeelding toont een aanpassing van het bestemmingsplan uit 2010, naar aanleiding van een ontwerp voor de honk- en softbalvereniging Uden Red Sox. Dit bestemmingsplan heeft de status voorlopig.

In het vervolgtraject zal er worden gekeken wat er binnen het bestemmingsplan mogelijk is in verband met tijdelijke huisvesting.

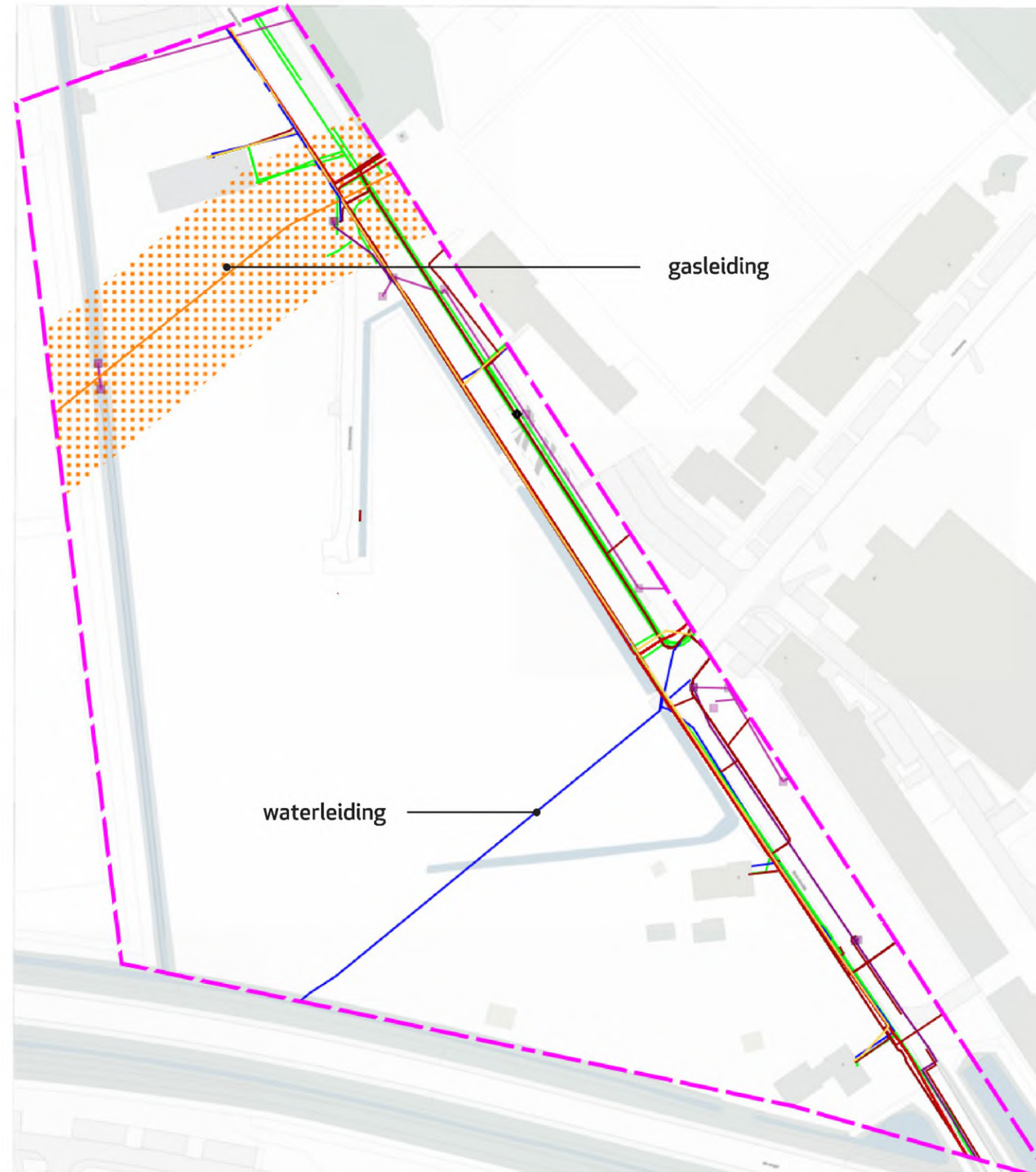


Bron: Omgevingsloket; Regels op de kaart.

LOCATIEANALYSE

KLIC MELDING

Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een gasleiding en de bijbehorende brandgrens aan de bovenzijde van het perceel. Aan de onderzijde van het perceel bevindt zich een waterleiding.



LOCATIEANALYSE

OMGEVINGSGELUID

De locatie ligt tegen de rondweg N264 (Lippstadttsingel) De geluidsbelasting van deze weg op de locatie is in onderstaande afbeelding weergegeven. Bij de positionering van de verschillende functies zal hier rekening mee worden gehouden. Nader onderzoek zal uitwijzen of er extra maatregelen aan de gebouwschil noodzakelijk zijn.



Bron: Atlas Leefomgeving; Omgevingsgeluid.

LOCATIEANALYSE

HISTORISCHE ANALYSE

Overzicht van de stedelijke ontwikkeling van de locatie. Van landelijk buitengebied naar bebouwd gebied met voornamelijk sport en lichte industrie omgeven door woonfuncties.



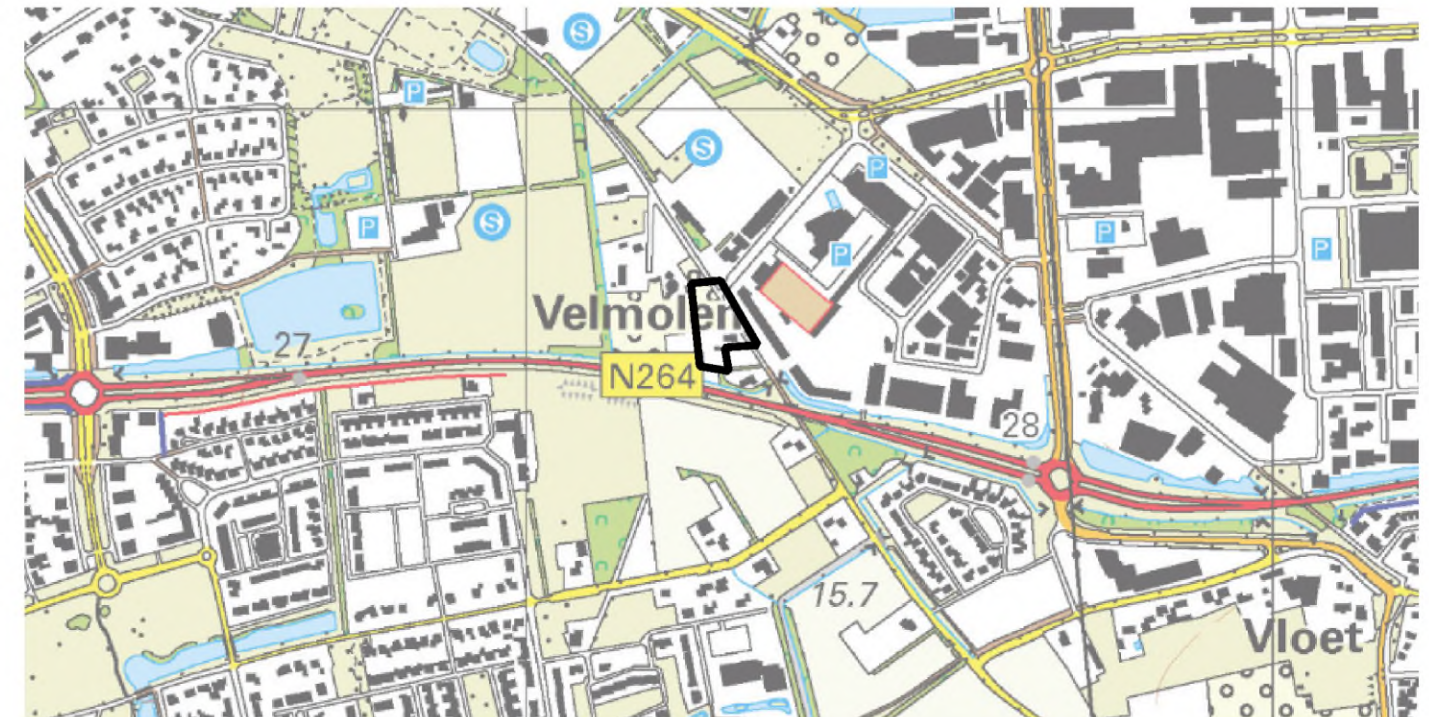
tot 1966



1978



1998



sinds 2015

LOCATIEANALYSE

STRAATBEELD



Boekelsedijk



plangebied

Lippstadtsingel

LOCATIEANALYSE

BELENDING



Hockey Club Uden



Restaurant Muggels by Gijs

Uitgangspunten

PROGRAMMA VAN EISEN: WONEN

Voor de woningen is er op basis van het COACH principe keuze uit onderstaande varianten als basis. Het programma voor een AZC van 300 bewoners vraagt 41 8-persoonswoningen, waarbij er ook rekening moet worden gehouden met miva-woningen en dubbel-4 conform het basis PVE. De voorkeur gaat doorgaans uit naar grondgebondenwoningen. De variant met schuine kap is afhankelijk van de gebruikperiode financieel niet altijd haalbaar.

GRONDGEBONDEN

4,5 x 9,6m



4,5 x 9,7m



4,8 en 5,0 x 9,4m



GESTAPELD

10,4 x 9,2m



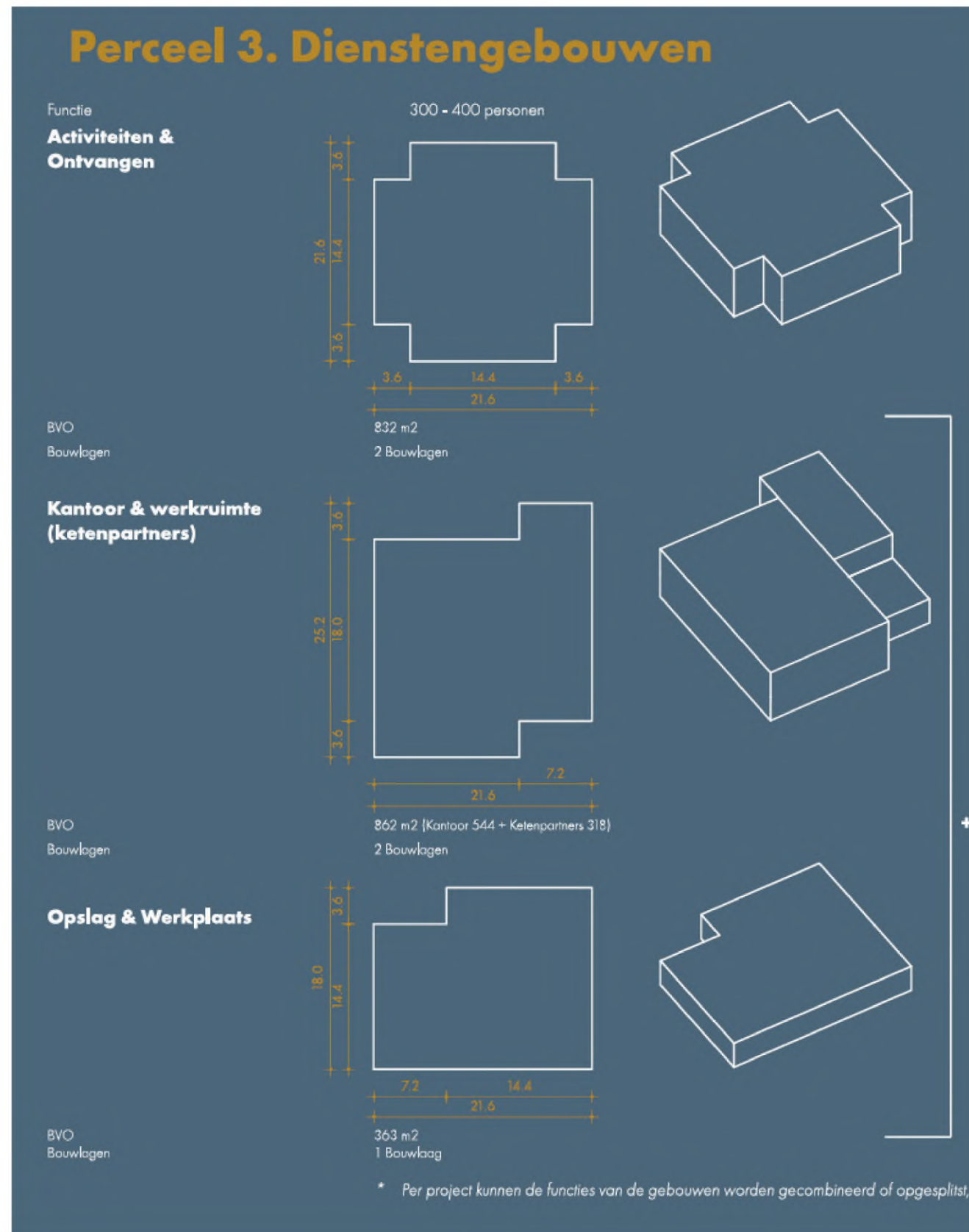
10 x 9m



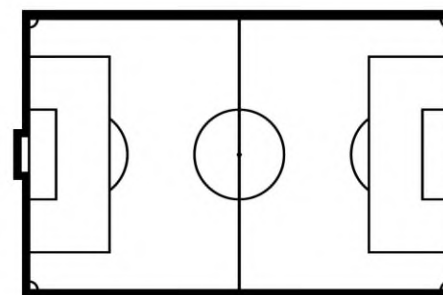
10,4 x 9,2m



PROGRAMMA VAN EISEN: VOORZIENINGEN EN KANTOOR & WERKRUIMTE



buitenspeelplaats / speelveld

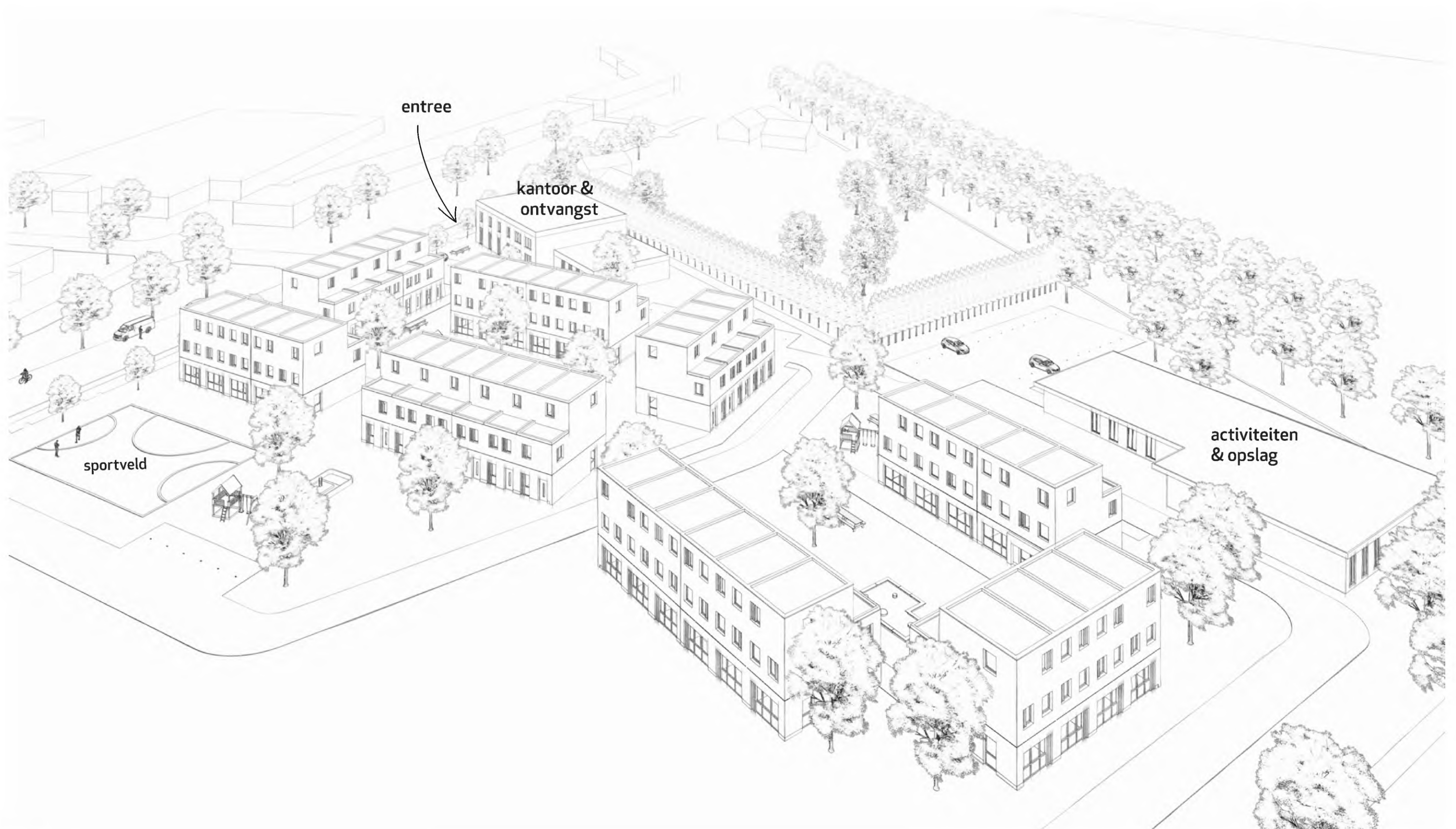


MODELLENSTUDIE





- speeltuin
- fietsenstalling
- zitgelegenheid
- sportveld















Toussaintkade 52 - 2513 CL Den Haag
070 361 53 63 - www.braaksma-roos.nl