

RUIMTELIJKE VERKENNING

COA UDEN

projectnummer 1929
fase: SO
documentnummer VO-1001
05 november 2025

BRAAKSMA & ROOS
ARCHITECTENBUREAU



BRAAKSMA & ROOS
ARCHITECTENBUREAU

INTRO

HAALBAARHEIDSSTUDIE BOEKELSEDIJK, 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 qualitatief 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 Clud 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 geplaast 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.



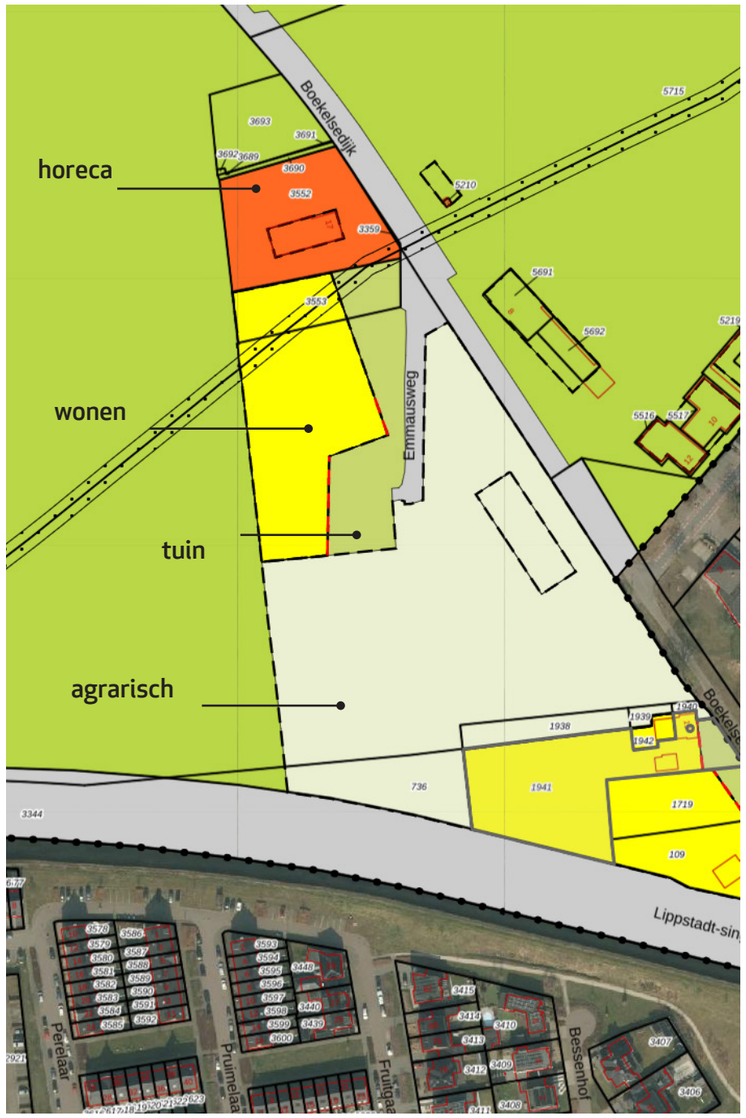
LOCATIEANALYSE

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.



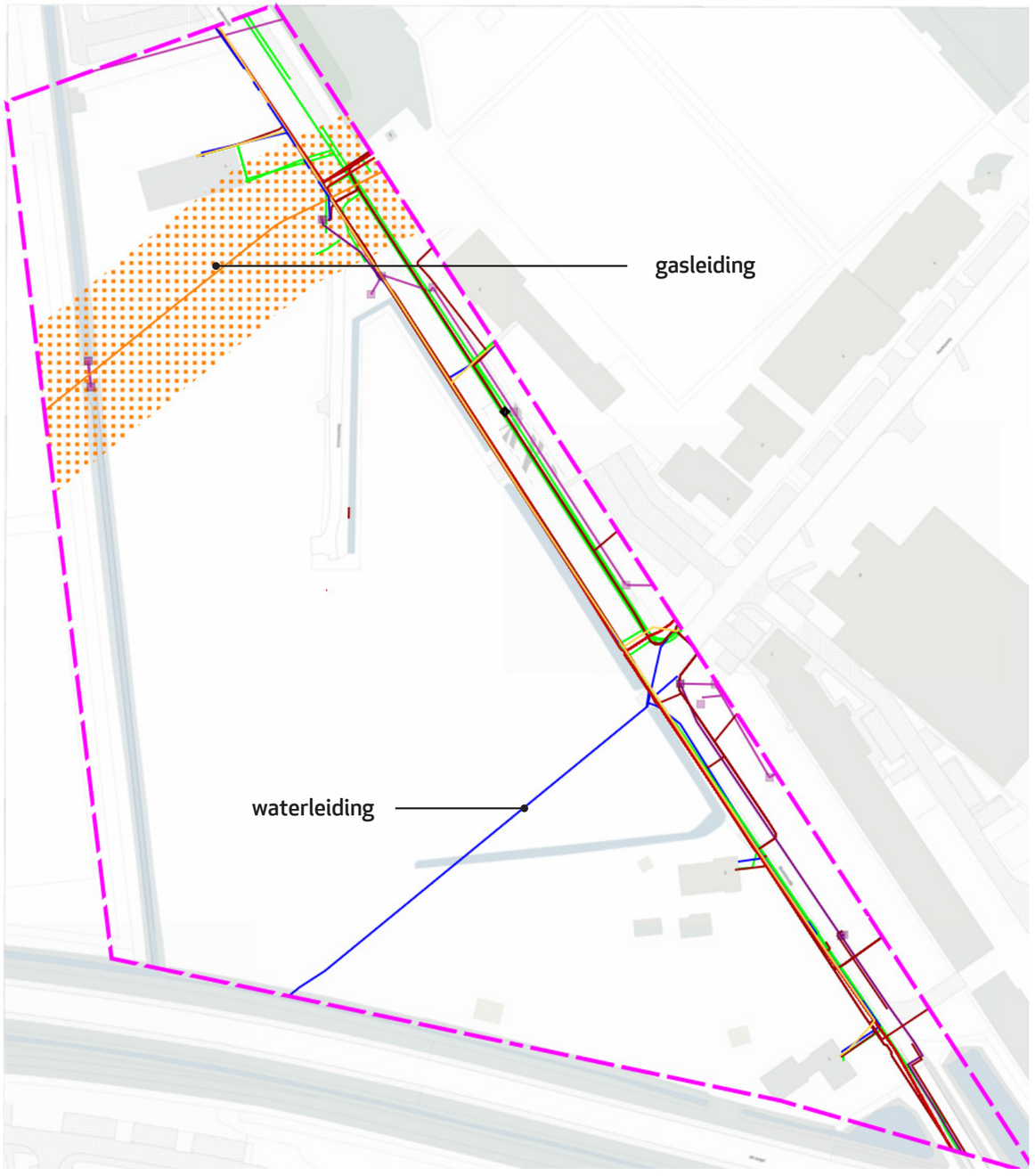


Bron: Omgevingsloket; Regels op de kaart.

LOCATIEANALYSE

KLIC MELDING

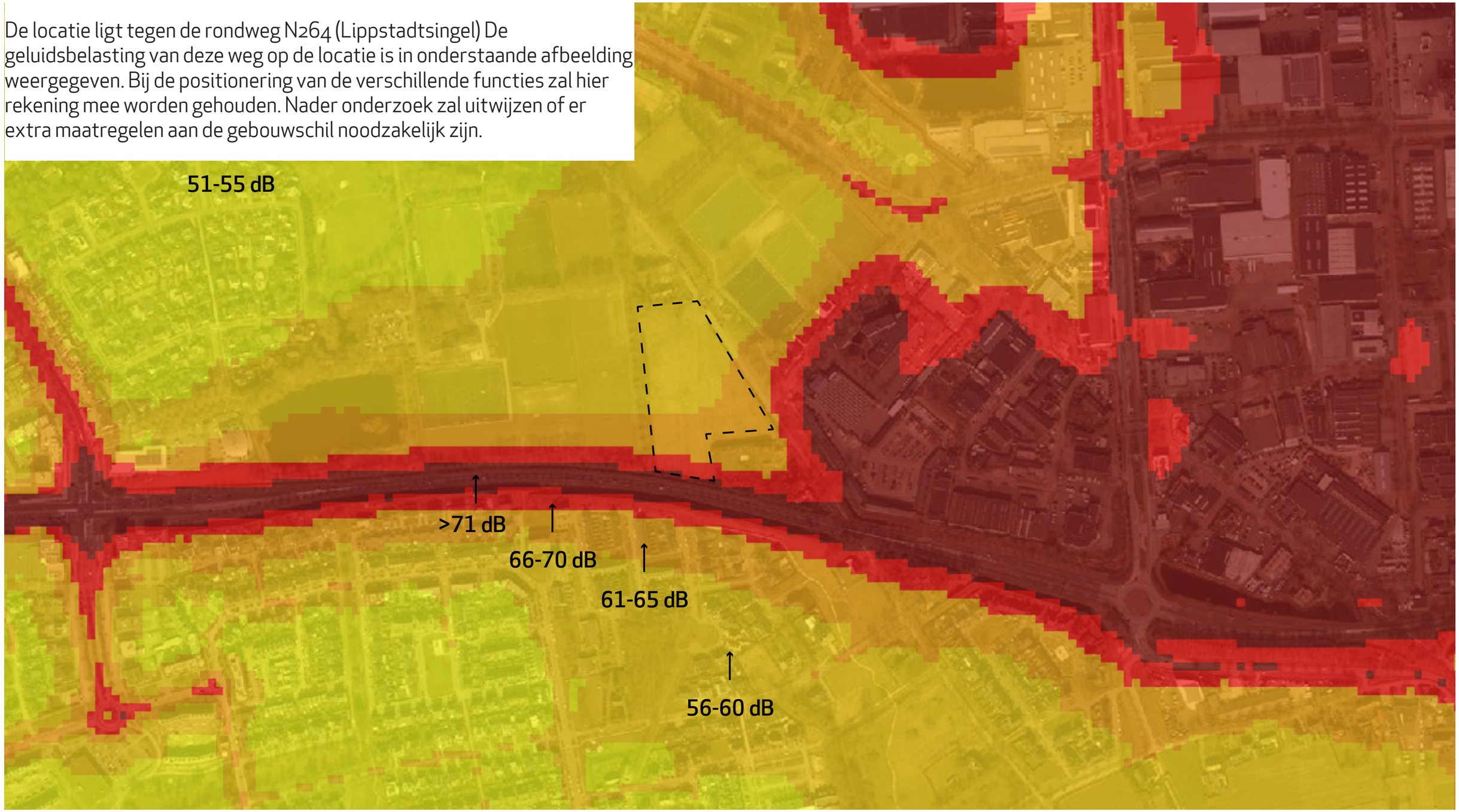
Bij het ontwerp moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van een gasleiding en de bijbehorende brandgrens aan de bovenzijde van het perceel. Aan de onderzijde van het perceel bevindt zich een waterleiding.



LOCATIEANALYSE

OMGEVINGSGELUID

De locatie ligt tegen de rondweg N264 (Lippstadtsingel) 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.



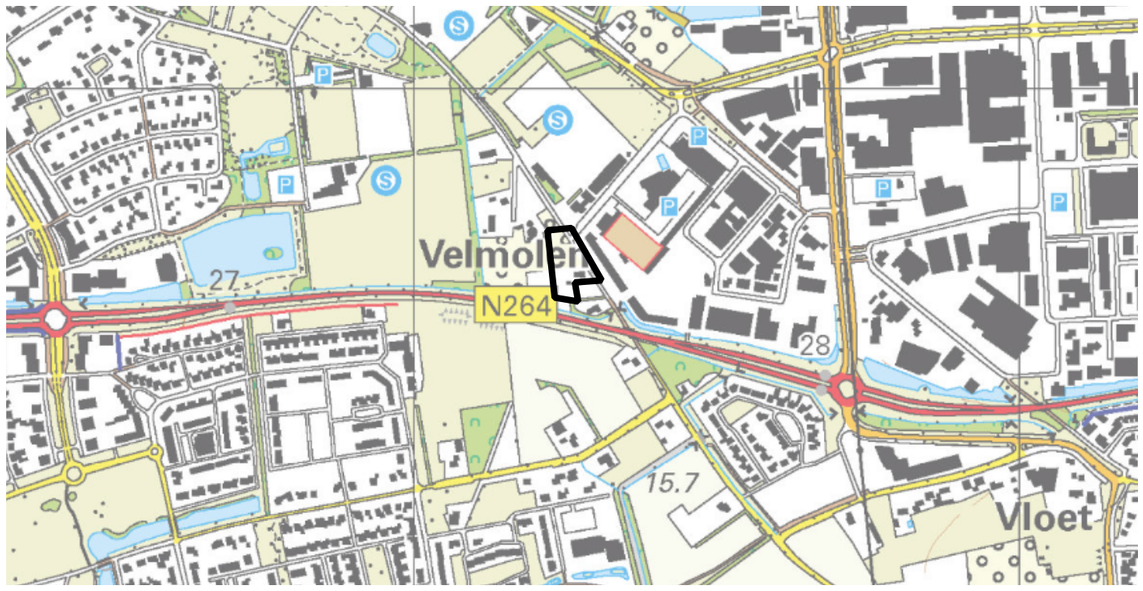
tot 1966



1978



1998



sinds 2015

LOCATIEANALYSE

STRAATBEELD



Boekelsedijk



Lippstadtsingel

LOCATIEANALYSE

BELENDING



Hockey Club Uden



Restaurant Muggels by Gijs

Uitgangspunten

PROGRAMMA VAN EISEN: WONEN

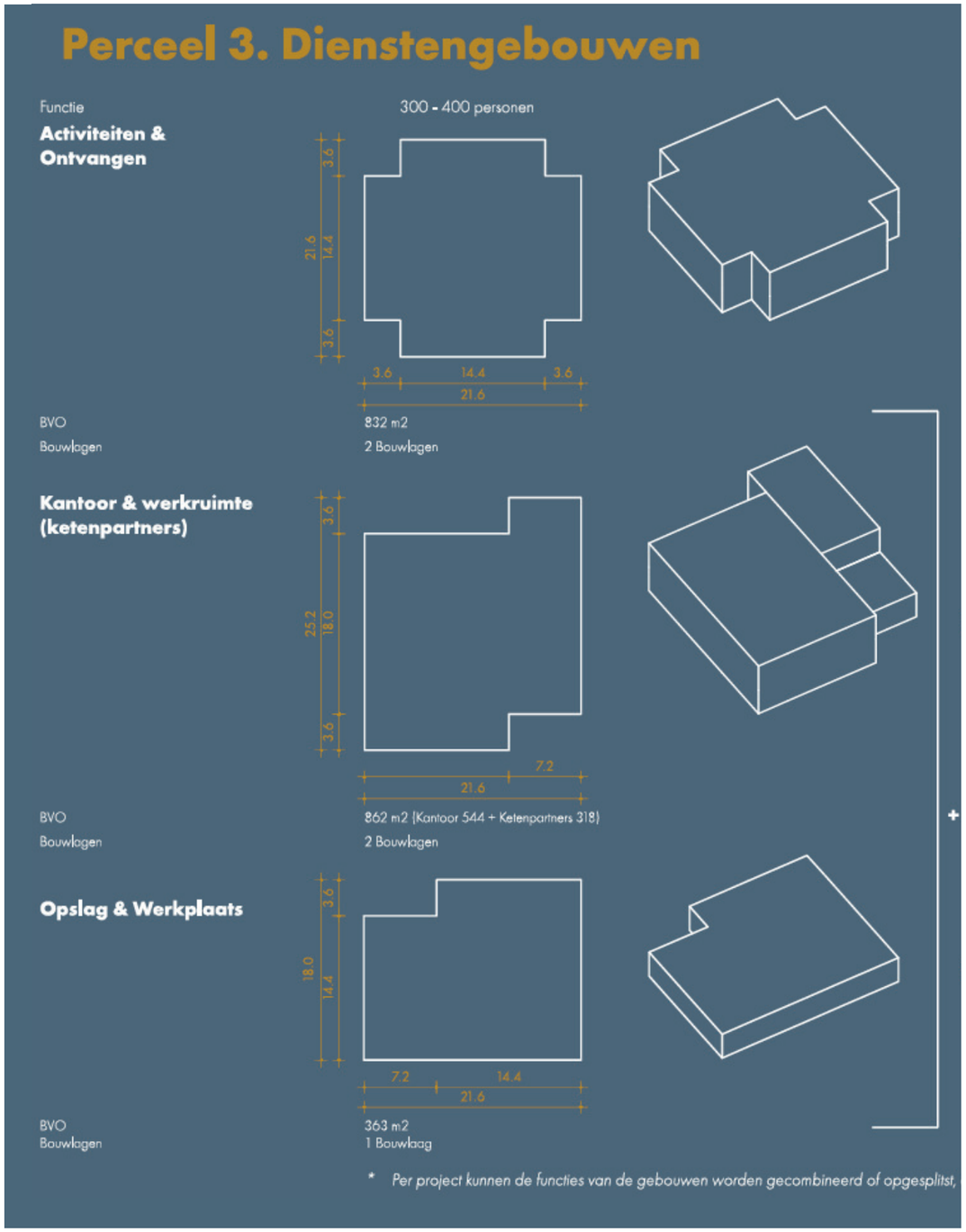
Voor de woningen is er op basis van het COACH principe keuze uit onderstaande varianten als basis. Het programma voor een AZC van 300 bewoners vraagt 41 8-persoonswoningen. waarbij er ook rekening moet worden gehouden met miva-woningen en dubbel-4 conform het basis PVE.
De voorkeur gaat doorgaans uit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

GRONDGEBONDEN

4,5 x 9,7m

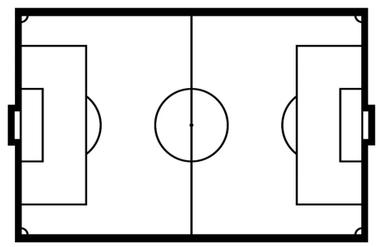


PROGRAMMA VAN EISEN: VOORZIENINGEN EN KANTOOR & WERKRUIMTE





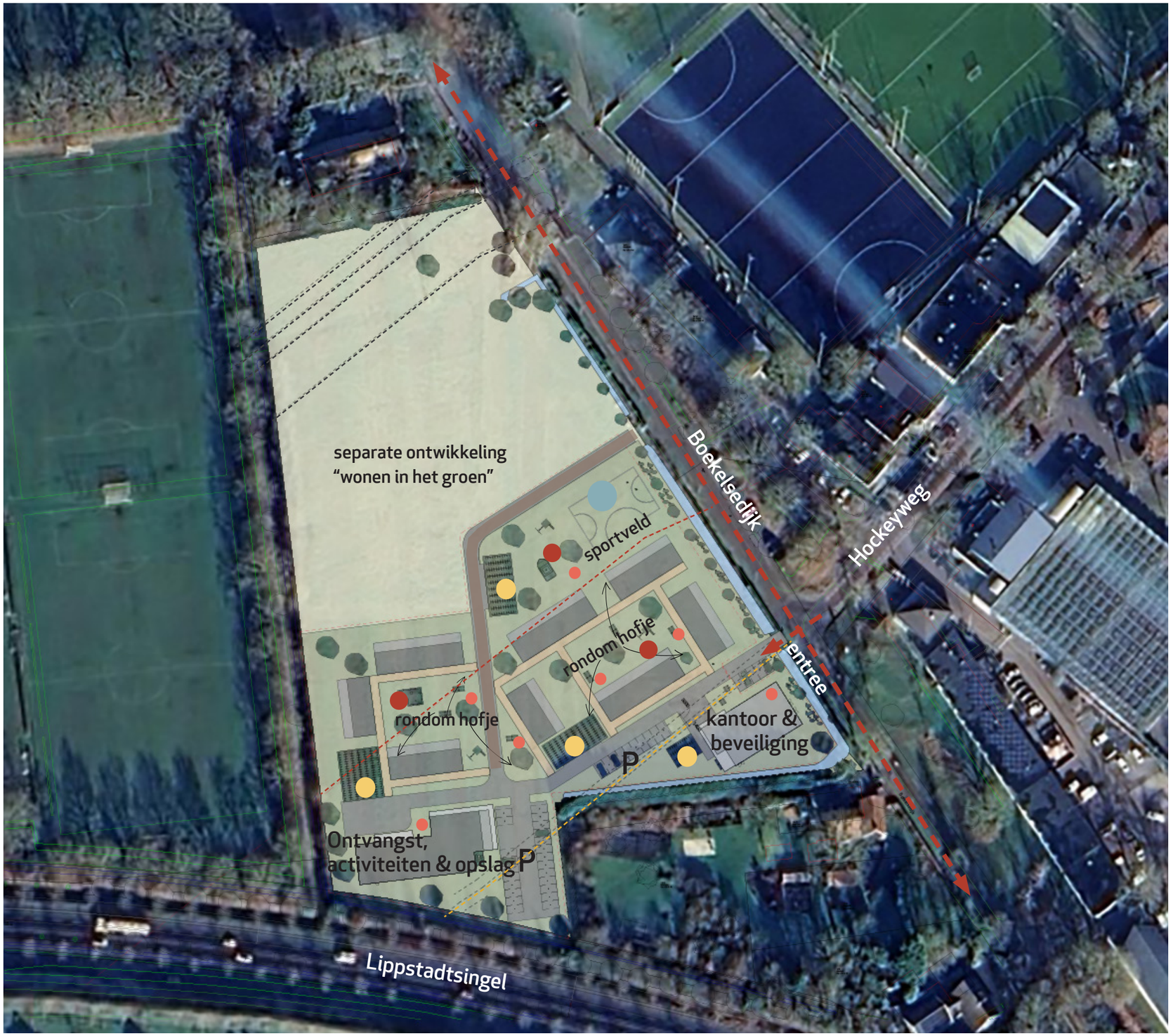
buitenspeelplaats / speelveld





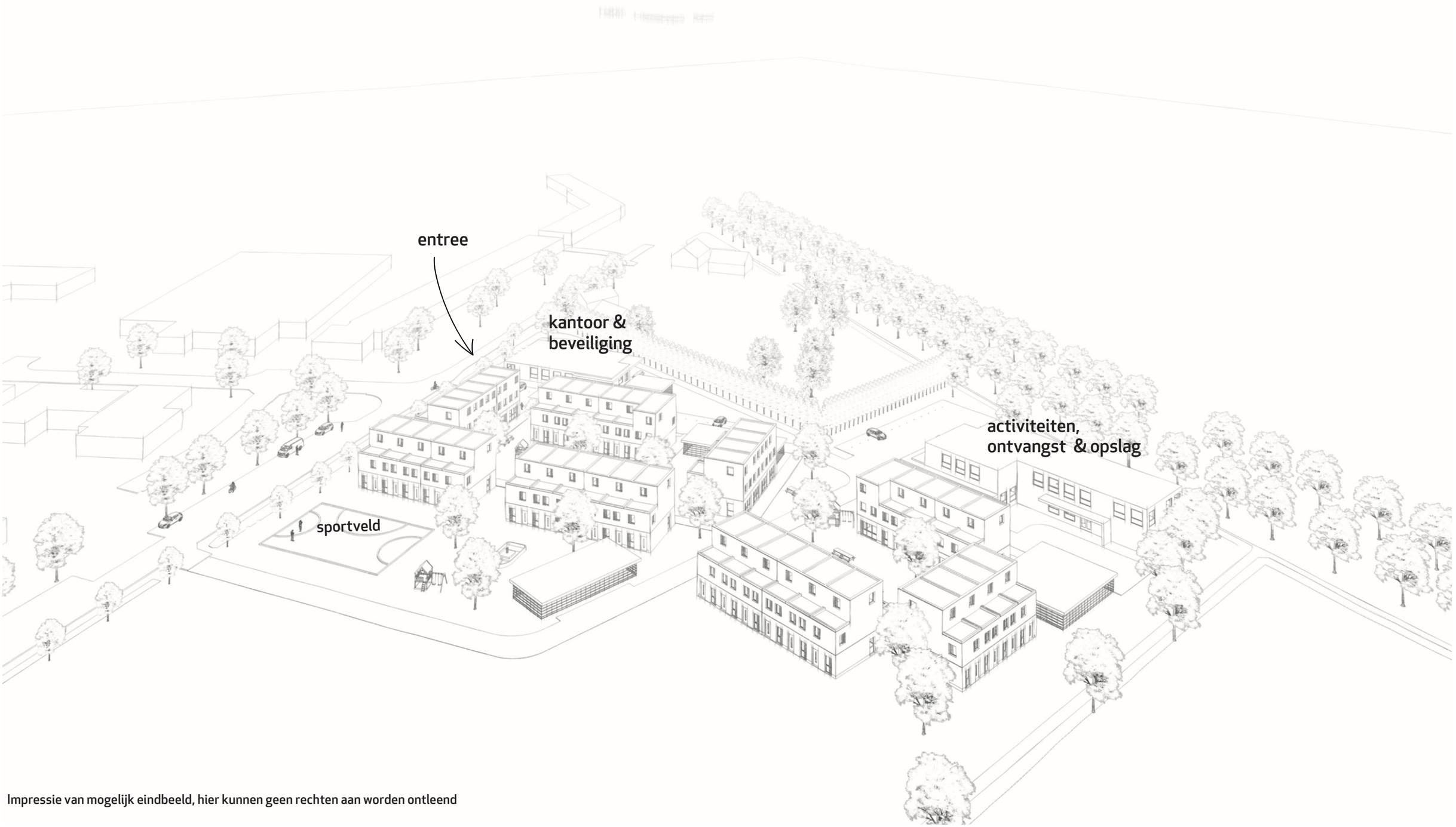
PLANPROJECTIE IN DE SITUATIE





- speeltuin
- fietsenstalling
- zitgelegenheid
- sportveld


calamiteitenroute (halfverharding)
speelveld
Fietsenstalling (overdekt)
H = 3m
voetpad tbv woningsontsluiting
groen binnenhof voorzien van speel en recreatie voorzieningen
contour plangebied voorzien van erfsfscheiding in de vorm van een haag of een hek
Entree plangebied
Toegangscontrole (slagboom)
voetpad tbv woningsontsluiting
H = 10m
BVO = 118m
BVO = 115m
BAG
MIVA
BVO = 140m
Fietsenstalling (overdekt)
H = 7m
parkeerplaats
kantoor/beveiliging
BVO = 410 m2
H = 7m
waterleiding
Fietsenstalling (overdekt)
hoofdontsluitingsroute
BVO = 1190 m2
H = 11m
ontvangen,opslag, VWN, GZA, activiteiten (2 verd.)
parkeerplaats



Impressie van mogelijk eindbeeld, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



Impressie van mogelijk eindbeeld, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



Impressie van mogelijk eindbeeld, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



Impressie van mogelijk eindbeeld, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



Impressie van mogelijk eindbeeld, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend



Impressie van mogelijk eindbeeld, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

BRAAKSMA & ROOS
ARCHITECTENBUREAU

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