



# QUBUS VASTGOED

ontwikkeling & realisatie

T.a.v. de bewoner van dit pand.

Datum: 26 juni 2023

Betreft: Informatieavond betreffende de bouwontwikkeling Marktstraat 11-13 Uden.



Geachte bewoner,

Graag nodigen wij u uit voor een informatieavond betreffende de bouwontwikkeling aan de Marktstraat 11-13 Te Uden

De informatieavond wordt gehouden op **maandagavond 26 juni 2023** op locatie restaurant Twin, Kapelstraat 15 Uden.

De aanvangstijd is om **19.30 uur** en de informatieavond zal ongeveer anderhalf uur duren. Inloop van 19.00 uur.

Het doel van deze avond is om de aanwezigen te informeren omtrent de bouwontwikkeling van Marktstraat 11-13 Te Uden. De architect van het plan, zal op deze avond het plan aan u presenteren. Daarna is er uiteraard gelegenheid tot het stellen van vragen.

Het geheel wordt samengevat en gedocumenteerd in een omgevingsdialoog, die wordt gedeeld met alle genodigden.

Verder vernemen we graag **vóór vrijdag 23 juni 2023** of u aanwezig kunt zijn op deze avond.

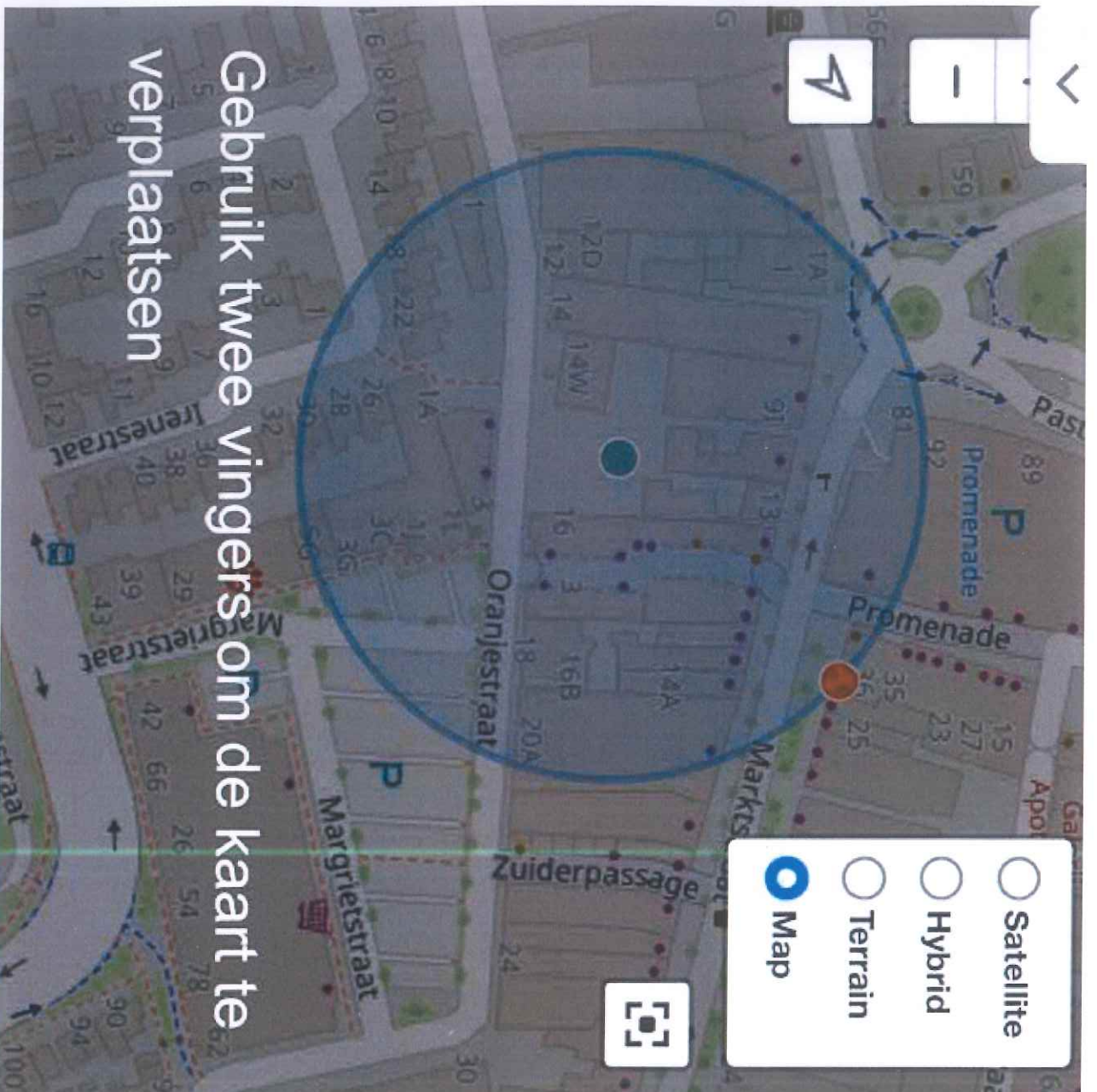
Dit kan u doorgeven per e-mail aan: [info@qubusvastgoed.nl](mailto:info@qubusvastgoed.nl), vermeldt bij het e-mail onderwerp a.u.b.: Informatieavond maandag 26 juni t.b.v. plan Marktstraat 11-13 Uden. Het verzoek is om uw naam te vermelden en of u alleen of samen met u partner komt.

Bijgesloten treft u een formulier aan waarop u uw persoonlijke gegevens kunt invullen, dit formulier ontvangen wij graag van u bij binnenkomst op 26 juni aanstaande, zodat wij u indien gewenst optimaal kunnen informeren omtrent de ontwikkelingen. Uiteraard gaan wij conform de nieuwe privacy wetgeving om met uw persoonlijke gegevens.

Eventuele vragen of opmerkingen zijn van harte welkom en wij zien u graag op maandagavond 26 juni aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Paul Raymakers



Gebruik twee vingers om de kaart te verplaatsen

50+us Brieven gemaakt

g3 Brieven  
 g3 = rondgebract

-marktstr: 5, 5A, 7, 9A + h, gI,

11, 13, 13A + h, m, F, 15, 17, 17A

19, 19A, 21A + B, 23

+ 55 (etenstijd)

- Oranjestraat: 1u A + h, m, z

- Oranje passage: 3A + 3B, 2, 4 + h, m, z  
 36 + 3u + 30 + 28

- Irenestraat: 20, 22, 2u + 26

- Margrietstr: 1A + h, m

- Promenade: Cotton club + pure

80, 81, 86, 93, 9u



# QUBUS VASTGOED

ontwikkeling & realisatie

## Omgevingsdialogo bouwontwikkeling plan Marktstraat 11-13 Uden.

### Informatie formulier

Hierbij verzoek ik Qubus vastgoed om mij om te hoogte te houden van de bouwontwikkeling aan Marktstraat 11-13 Uden.

De heer/mevrouw :

Voorletter(s) :

Tussenvoegsel(s) :

Achternaam :

Adres :

Postcode :

Woonplaats :

E-mail :

Telefoon :

Dit formulier kunt u bij voorkeur per e-mail sturen naar [info@qubusvastgoed.nl](mailto:info@qubusvastgoed.nl) of meenemen naar de informatieavond op **maandagavond 26 juni 2023 om 19:30** op locatie Restaurant Twin Kapelstraat 15 Uden

Uiteraard gaan wij conform de nieuwe privacy wetgeving om met uw persoonlijke gegevens.

Eventuele vragen of opmerkingen zijn van harte welkom en wij zien u graag op maandagavond 26 juni aanstaande.

Met vriendelijke groet,

Paul Raymakers



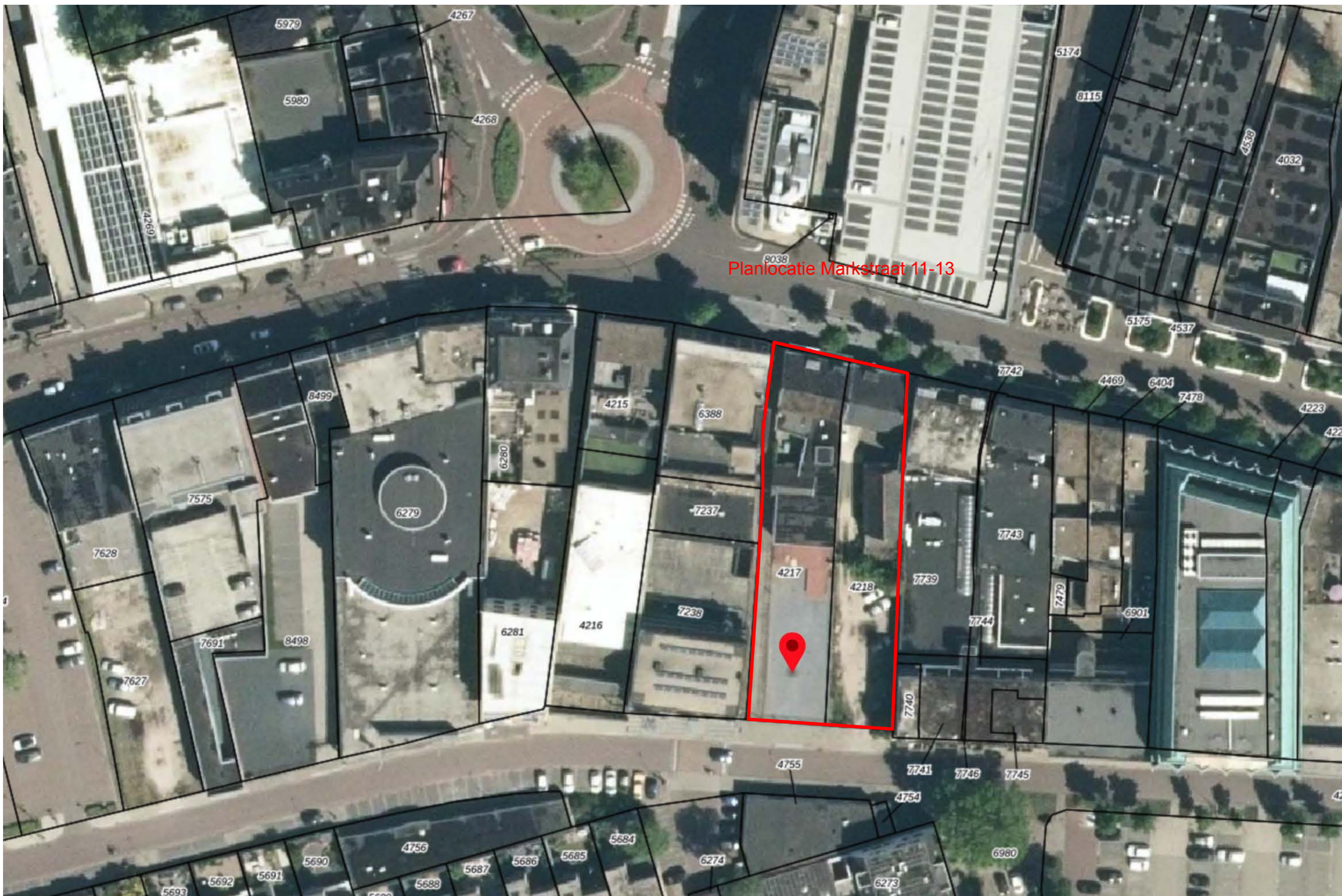


# QUBUS VASTGOED

ontwikkeling & realisatie



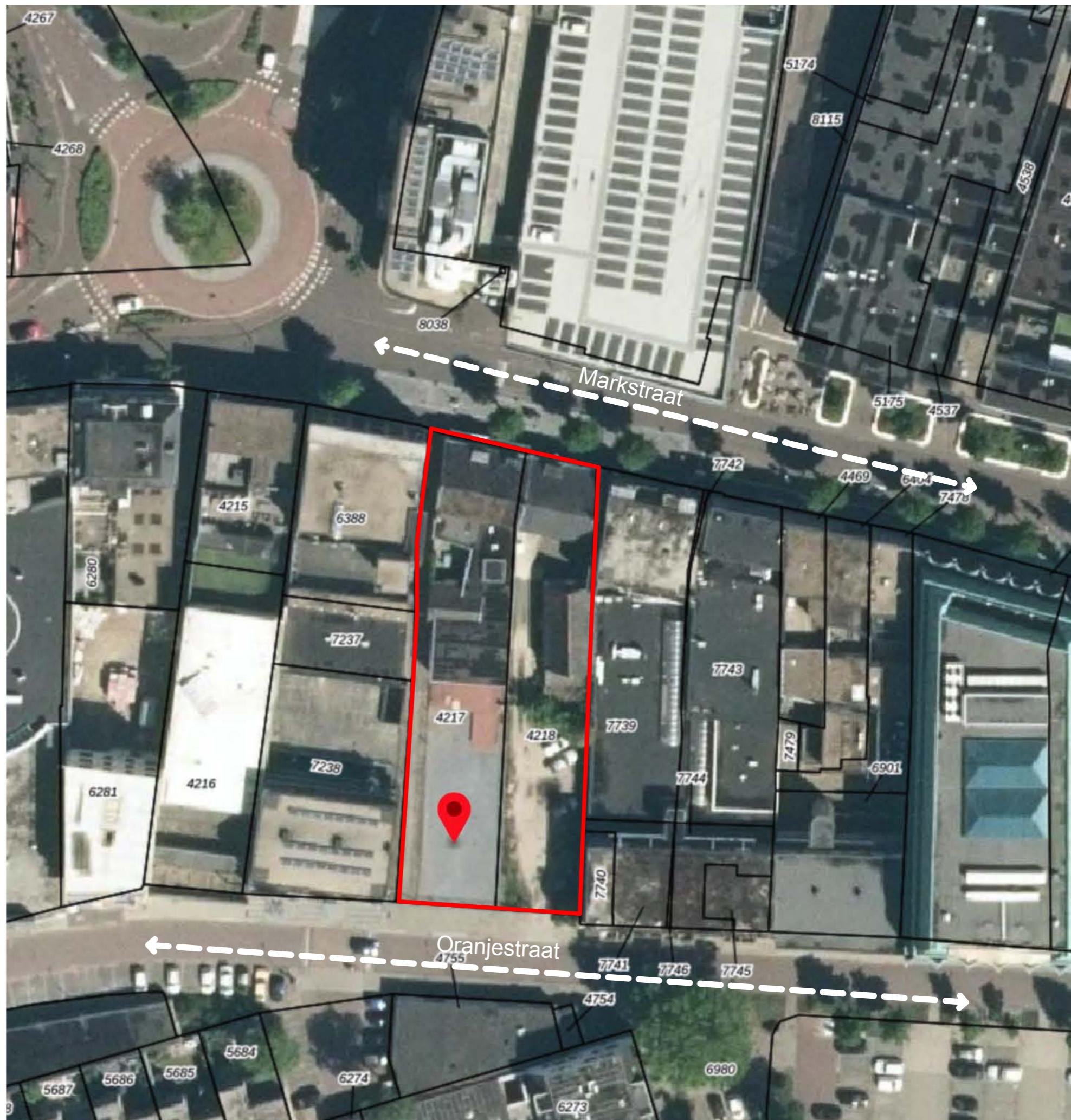




Planlocatie Markstraat 11-13



In het centrum van Uden staat 2 pandjes Markstraat nr 11 met de voormalige fietsenzaak Ad Verstegen en het pand Markstraat nr 13 met de Gloudemans Kookwinkel. Door de schaalvergroting van grotere omliggende gebouwen aan de marktstraat hebben de pandjes hun aansluiting met de omgeving verloren. Conform het in 2021 vastgestelde centrumvisie plan van gemeente Uden zag Qubus vastgoed ontwikkeling hierin een kans om een nieuwe kwaliteit toe te voegen op deze centrale plek in het hart van het winkelcentrum van Uden. Een nieuw modern winkelpand voor Gloudemans kookwinkel, met daarboven appartementen.











Korrelgrootte omliggende percelen variëren van 3 t/m 6 verd in hoogte







2102 herontwikkeling lokatie marktstraat 11-13 | Uden

Qubus vastgoed ontwikkeling ism Steenberggen van Cauter architecten





Door de schaalvergroting van nieuwe en grotere gebouwen in de Marktstraat hebben de pandjes de aansluiting met de omgeving verloren. Omdat de planlocatie een van de grootste locaties in het centrum betreft, zag Qubus vastgoed als ontwikkelaar samen met de gemeente kansen om nieuwe kwaliteit toe te voegen op deze plek.

Het nieuwe ontwerp, dat nog in ontwikkeling is, herstelt deze verbinding met de context. Enerzijds vindt de massa aansluiting met de grootschaligere panden aan de Grote Marktstraat en anderzijds sluit het volume aan op de kleinere korrel van de historische panden aan de achtergelegen Oranjeplein. Ook in de materialisering wordt aangesloten op de omgeving. De naburige panden aan de Marktstraat kennen sculpturale kwaliteiten; vaak vormgegeven in baksteen en verweven met natuursteen elementen, en een duidelijke klassieke plint-lif-kop verdeling

Waar de massa wordt verfijnd ontstaat de kans om te vergroenen. Op de collectieve daktuin, de patio en de dakterrassen worden voorzieningen geïntegreerd voor flora en fauna. Dit resulteert in een natuurinclusief ontwerp om hitte stress te voorkomen in het doorgaans versteende centrum dat daarmee niet alleen een verrijking is voor de bewoners, maar ook voor het centrum, zoals omschreven in het centrumvisie plan Uden. Naast deze ecologische aspecten, draagt ook een gemengd programma bij aan het verlevendigen van de straat. Commercie en activeert de plint, terwijl de toevoeging van woningen voor reuring in de avonduren zorgt.



Economisch vitaal centrum

- centrum aantrekkelijk houden: belang dat het economisch vitaal is anderszins ontstaat leegstand/verloedering)

- belangrijke functies: economisch, maatschappelijk, ontmoeting, verblijf

- nieuwe opgave/functies die ook een plek moeten krijgen

- Behoud van voldoende 'massa' in het aanbod om de loop erin te houden

Markt mogelijkheden

- groeipotentie zit vooral in medische sector met maatschappelijke/zorg dienstverlening en versterking van de woonfunctie door transformatie van panden tbv wonen





plint-lijf kop en materialisering



structuur-baksteen architectuur

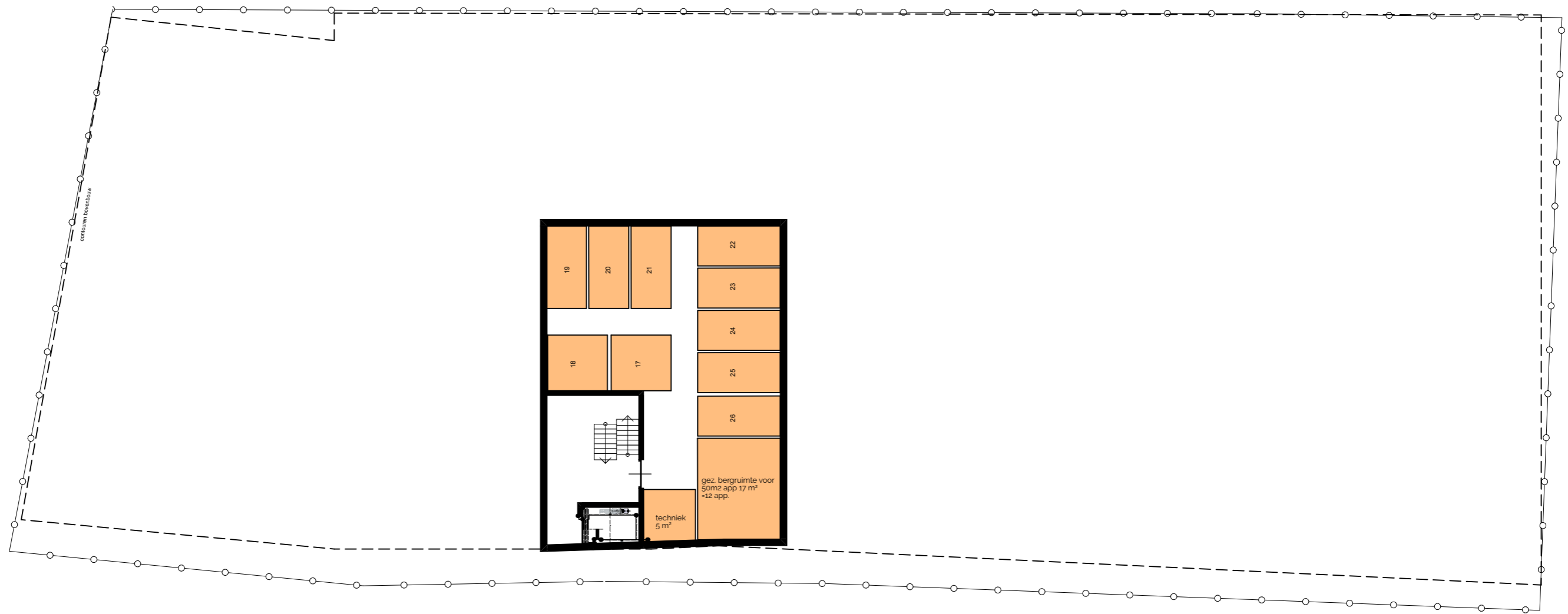


referentie groene patio-dakterras

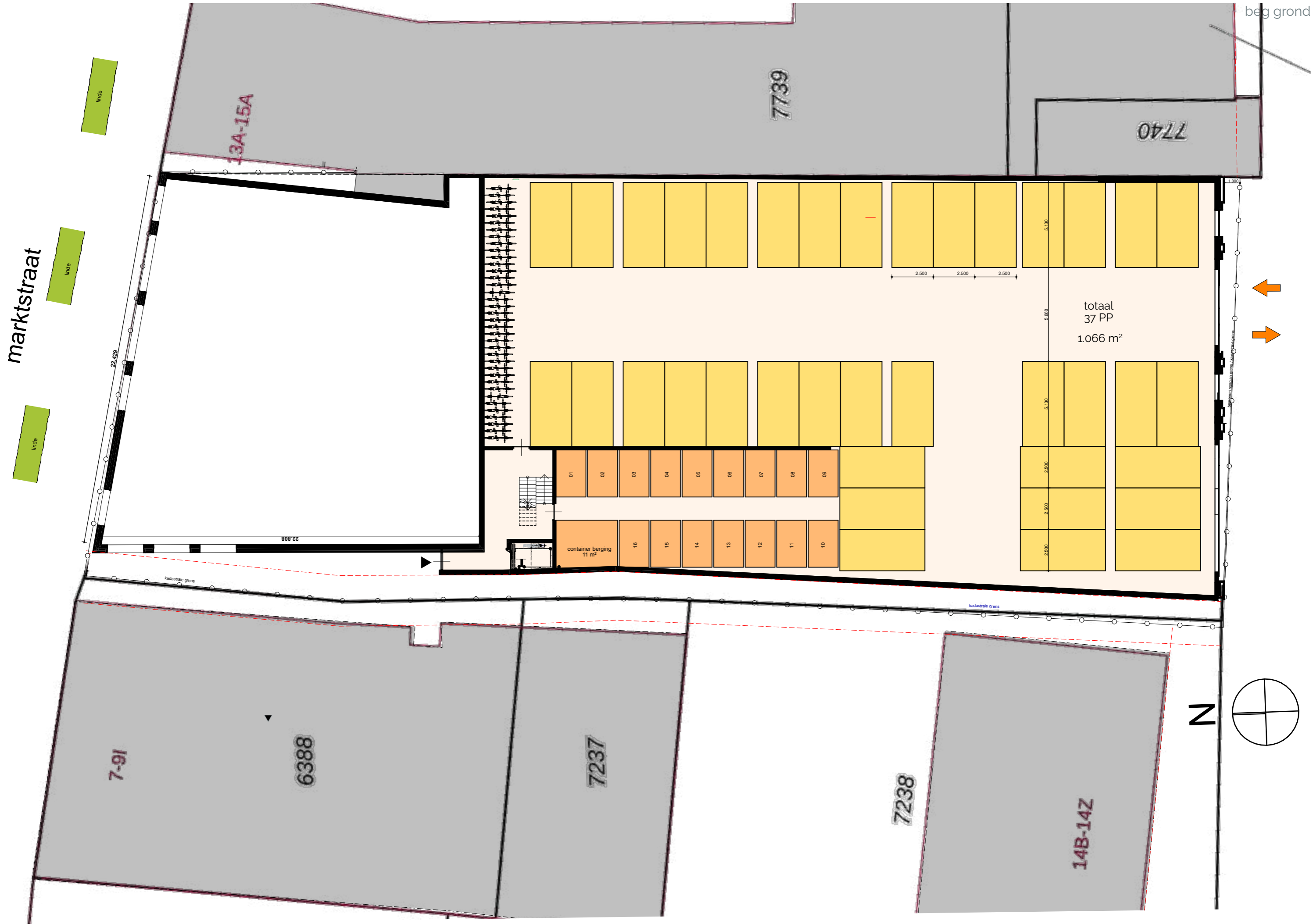














5 app	100-175m <sup>2</sup>	duur segment
6 app	85-90m <sup>2</sup>	midden/duur segment
7 app	65-70m <sup>2</sup>	midden segment (geclusterd wonen senioren)
7 app	60-65m <sup>2</sup>	goedkoop segment (geclusterd wonen senioren)
12 app	50m <sup>2</sup>	startersegment (tevens geschikt voor geclusterd wonen senioren)
37 app totaal		

marktstraat



#### Groene daken:

Groene daken hebben veel voordelen. Naast dat het er mooier uitziet, dan standaard bitumendak vergroten ze de sponswerking van een rainproof stad/dorp, warmen ze (en omliggende ruimtes en boven geplaatste zonnepanelen) minder op, in combinatie met de zonnepanelen (die minder opwarmen) wordt een hogere efficiëntie van de panelen behaald, en groene daken dragen bij aan biodiversiteit. Verder verminderen groene daken geluidshinder en de luchtkwaliteit kan verbeterd worden doordat ze fijnstof opvangen. Tenslotte beschermen groene daken de oorspronkelijke daklaag die eronder ligt, waardoor daken langer meegaan.

Er bestaan verschillende soorten groene daken. Het groene dak we toepassen is het Standaard (extensief) groen dak: standaard groene daken zijn de dunste variant van een groen dak. Ze hebben een dunne substraatlaag en sedum als begroeiing, eventueel aangevuld met kruiden en grassen. Sedum is zeer geschikt voor een dak, omdat deze planten veel water opslaan en tegen lange droogte kunnen. Vanwege het lage gewicht wordt het standaard groen dak vaak toegepast op bestaande bebouwing. Deze laag begroeiende daken kunnen ook gecombineerd worden met zonnepanelen. Het groen zorgt voor een hogere efficiëntie van de panelen.

Door het regenwater dat op de daken valt tijdelijk lokaal vast te houden op de groene daken wordt de piek van de afvoer van regenwater richting het riool verschoven: het buffert en infiltreert regenwater; hierdoor minimaliseert het systeem overstort, verbetert het de oppervlaktewaterkwaliteit en beperkt het verdroging. Het regenwater stroomt pas langzaam richting rioolbuis als deze weer leeg is, er zou overwogen kunnen worden om het regenwater te bufferen in kelder tbv grijswater gebruik (wassen auto's, doorspoelen toilet etc)

Om overstroming tijdens sterke regenval te voorkomen kan het dak voorzien worden van slokops. Dat zijn overloopvoorzieningen die direct op de infiltratie/drainbuis zijn aangesloten. Als het water boven het niveau van de slokop stijgt, stroomt het water via de slokop naar de drain. Als de drain en de slokop beide gevuld zijn, functioneert groene dak als een bovengrondse afvoer en wordt het water direct naar het openbaarriool afgevoerd.

#### Natuurvriendelijke groen dak/ daktuin

De daktuin wordt uitgevoerd als een natuurvriendelijke daktuin, welke beplant is met vochtminnende planten en minder onderhoud vraagt dan een reguliere daktuin. De natuurvriendelijke daktuin heeft als bijkomend voordeel dat de hoog opgaande vegetatie bijdraagt aan de stedelijke biodiversiteit. Gevarieerde beplanting zorgt bovendien voor een beter doorwortelde bodem die op de lange termijn waterdoorlatend blijft.



- 5 app 100-175m2 duur segment
- 6 app 85-90m2 midden/duur segment
- 7 app 65-70m2 midden segment (geclusterd wonen senioren)
- 7 app 60-65m2 goedkoop segment (geclusterd wonen senioren)
- 12 app 50m2 startersegment (tevens geschikt voor geclusterd wonen senioren)
- 37 app totaal

marktstraat

linde

linde

linde



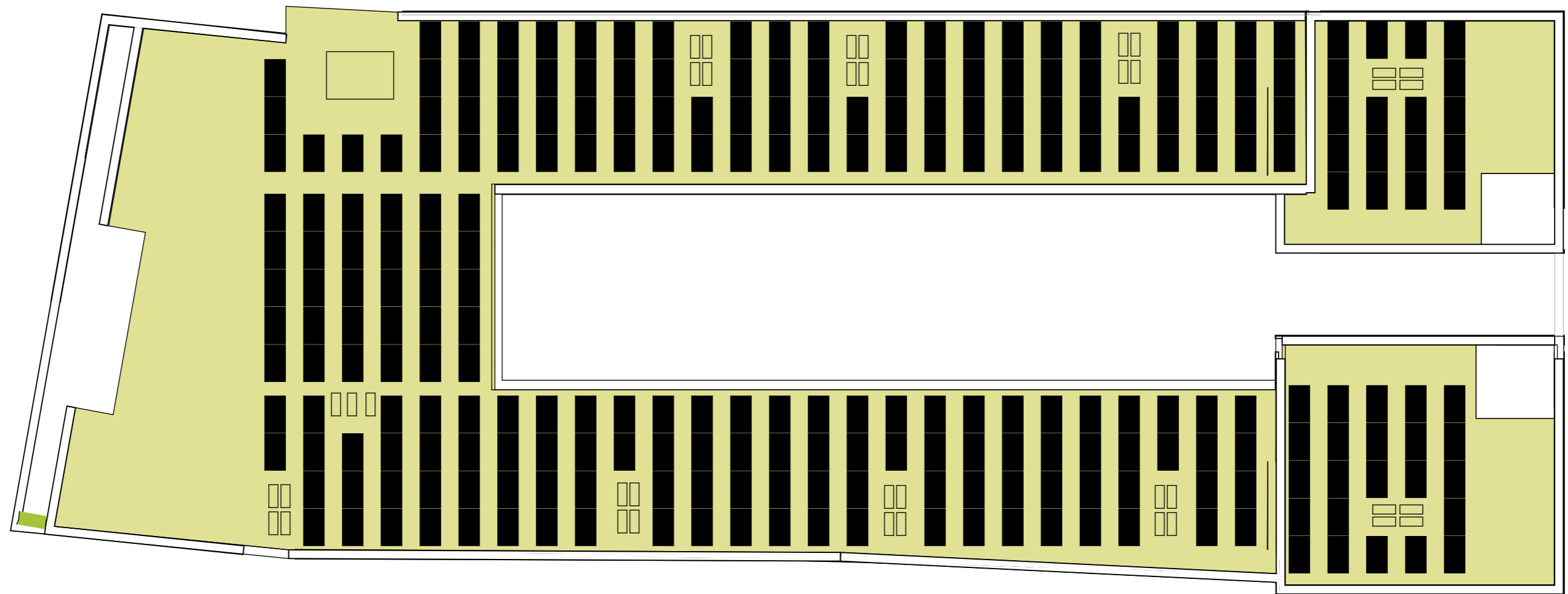


- 5 app 100-175m2 duur segment
- 6 app 85-90m2 midden/duur segment
- 7 app 65-70m2 midden segment (geclusterd wonen senioren)
- 7 app 60-65m2 goedkoop segment (geclusterd wonen senioren)
- 12 app 50m2 startersegment (tevens geschikt voor geclusterd wonen senioren)
- 37 app totaal

marktstraat







Het klimaat verandert. Nederland krijgt volgens de meest recente KNMI-modellen in de toekomst te maken met meer extreme weersomstandigheden zoals langere droge periodes, heftigere buien (met mogelijk meer onweer, neerslag, hagel en wind) en gemiddeld zal de temperatuur stijgen. Door hierop tijdig te anticiperen en aanpassingen door te voeren aan de fysieke leefomgeving van de stad en adaptief gedrag van haar inwoners te ondersteunen, blijft de stad van de toekomst veilig en leefbaar.

#### Energie- en duurzaamheidsvisie plangebied

De speerpunten die zijn meegenomen worden hieronder beschreven.

#### Gezonde, groene en klimaatbestendige leefomgeving

Uden is een dorp met een gezonde en groene leefomgeving. Er zal bij de herinrichting van het terrein geen groen verdwijnen, maar juist toegevoegd worden. Om dit op een juiste wijze te compenseren zal een boomeffectanalyse worden gemaakt. In de flora en fauna rapportage zal aangetoond worden dat de ingreep op het huidige groen geen effecten heeft op de natuurwaarde, de flora en fauna. Het ligt niet in een beschermd zone: "Door herontwikkeling van bestaande panden naar de nieuwbouw van appartementen wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens

de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Om toch extra groen in het centrum aan te brengen, worden nieuwe bomen geplaatst op de daktuin, sedum op het dak geplaatst en borders ingeplant. Dit geeft een positieve bijdrage bij het aantrekken van insecten en vogels. De borders in de daktuin worden ingezaaid met een diverse borderplanting. Met deze flora wordt een nieuwe habitat gecreëerd voor fauna. **CO2 neutrale gemeente**

De installaties, waarbij ook de koeling een rol speelt, worden uitgevoerd door de nieuwste duurzame installaties. Deze nieuwe installaties zullen de belangrijkste bijdrage leveren aan het reduceren van CO2 uitstoot. Naast de duurzamere opwekking van warmte en koude wordt ook de verlichting aangepast naar energiezuinig LED. Welke installaties worden toegepast is op het moment van dit schrijven nog niet inzichtelijk. Er is een continue ontwikkeling gaande wat betreft de toe te passen installaties. Er wordt gestreefd de nieuwste technieken toe te passen. De warmteweerstand van de gevels voldoet ruimschoots aan het vigerende bouwbesluit. Het dakoppervlak wordt volledig ingezet om duurzame energie op te wekken dmv. PV panelen. Uitgangspunt is het bouwbesluit.

#### Inleiding Natuurinclusief bouwen

Duurzaamheid is meer dan alleen energiebesparing. Ook het behoud en ontwikkeling van biodiversiteit kan als duurzaamheid worden gezien. Met voorzieningen aan gebouwen kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en de leefbaarheid van de stad. Natuurinclusief bouwen is een manier van duurzaam bouwen, waarbij de natuur er ook grote voordelen bij heeft. Naast het voldoen aan de Wet Natuurbescherming wordt er bij natuurinclusief

bouwen een stap verder gedacht, zodat er een meerwaarde ontstaat voor de natuur. Het basisprincipe en tevens uitgangspunt voor natuurinclusief bouwen is: Ontwikkel verblijfplaatsen en voedselplekken, pas variatie toe in het landschap en realiseer bescherming (veiligheid, broedplaatsen en voedselproductie).

Groen kan namelijk een belangrijke rol spelen in het beperken van de effecten van klimaatverandering. Zo heeft groen een positieve invloed op het urban heat island-effect, oftewel hitte-eilandeffect. Door verdamping kan het op een groen dak tot wel 40 graden koeler zijn dan op een bitumen dak. Onder een boom in de straat kan het door schaduw en verdamping wel 15 graden koeler zijn dan in de volle zon. Daarnaast verbetert groen de luchtkwaliteit. Zo kan een volgroeide boom jaarlijks tot wel 100 gram fijnstof uit de lucht filteren. Ook maakt natuur mensen gezonder, zowel fysiek als mentaal.

Er is een veelvoud aan maatregelen beschikbaar om de biodiversiteit te bevorderen in de huidige maatschappij. Voorbeelden hiervan zijn inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen, en insectenhotels. Daarnaast kan het toepassen van groene daken de leefomgeving voor mens en dier sterk bevorderen. Naast de positieve effecten voor onze gezondheid kan groen ook praktische oplossingen bieden als het gaat om waterberging en de gevolgen van piekbuien.

Tijdens de planontwikkeling van onderhavig initiatief is er rekening gehouden met het aspect natuurinclusief bouwen. Er worden (natuurlijke) elementen aan het plangebied toegevoegd zodat de impact van de ontwikkeling zo klein mogelijk wordt gehouden. Dit is in het vorig hoofdstuk beschreven.

#### Mobiliteit en architectuur

Duurzame mobiliteit In de parkeergarage worden 3 laadpalen geplaatst om het elektrische rijden te stimuleren. Ook wordt er laadpunten voor elektrische fietsen in de gezamenlijke berging gemaakt

#### Duurzame architectuur

Naast alle technische aspecten is het ontwerp zo bedacht dat dit een duurzame bijdrage geeft aan het straatbeeld. Door gebruik te maken van materialen die een lange levensduur hebben en mooi verouderen is dit straatbeeld ook voor lange tijd blijven bestaan. In de architectuur is ook gekozen voor een ingetogen vormgeving, die toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet belemmert en zelfs positief kan beïnvloeden. Dit gebouw zal zeker in combinatie met het groen het straatbeeld positief beïnvloeden. Ook zal het programma van 37 appartementen, waarvan het merendeel voor starters en senioren is aan een grote sociale invulling bijdragen.

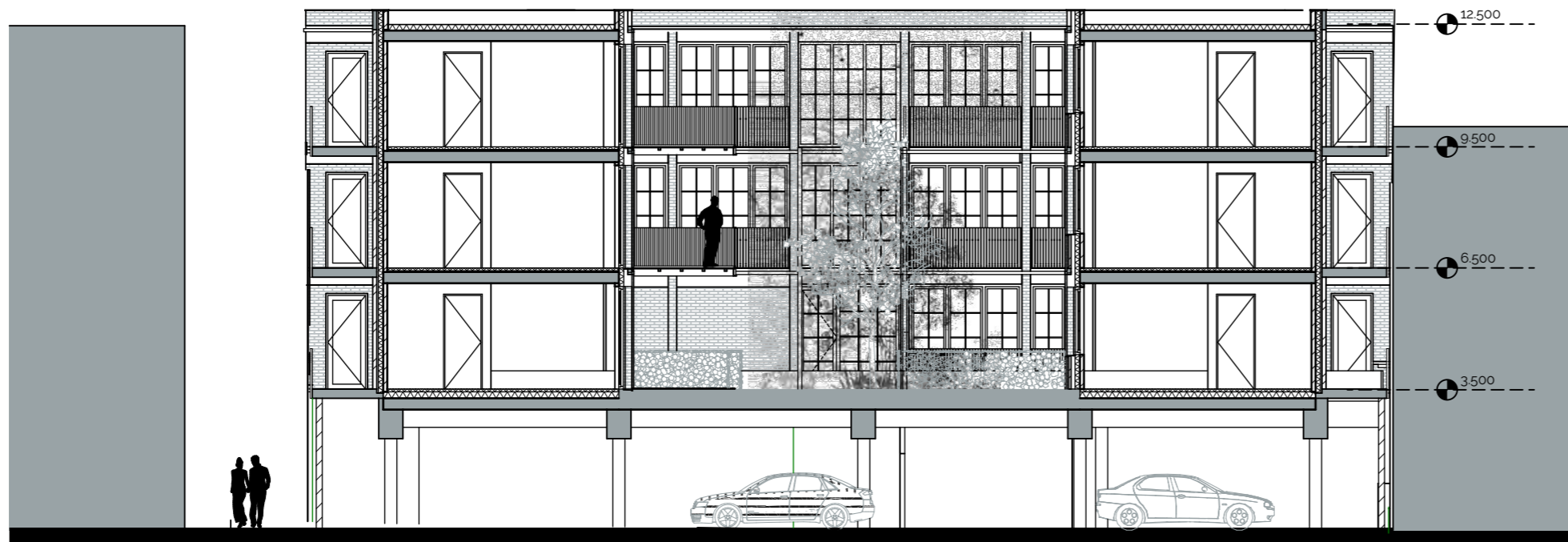














# Colofon

Qubus vastgoed  
Pannebakkerstraat 4 5404 BP Uden  
(0413) 331874

Steenbergen van Cauter Architecten bv  
Klokgebouw 179 Strijp-S  
5617AB Eindhoven  
(040) 787 79 71



# **Verslag Omgevingsdialoog Markstraat 11-13, Uden**

Gedurende de voorbereiding van bestemmingsplan Markstraat 11-13 in Uden heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. Hieronder treft u het verslag van deze bijeenkomst op maandag 26 juni 2023 19:30 uur.

## **1. Aanwezigen**

- . 18 buurtbewoners/-ondernemers uit de omgeving Marktstraat 11-13 in Uden
- . Initiatiefnemer: Paul Raijmakers, Qubus Vastgoed Ontwikkeling BV (PR)
- . Architect: Kim Cauter, Steenbergen van Cauter Architecten (KC)

## **2. Omgevingsdialoog**

- . KC en PR geven een toelichting op het ontstaan van het initiatief en het verloop van het bestemmingsplan. Tevens wordt het bestemmingsplan ter plaatse toegelicht. De reden voor de omgevingsdialoog is de input van de omgeving te vragen op het bestemmingsplan en toekomstige bouwplannen ten behoeve van het woongebouw voor 37 appartementen met winkel.
- . In de bestaande situatie zijn op deze percelen 2 winkels met woning en opslagruimte gevestigd.
- . Vervolgens licht KC het nieuwe bouwplan toe. Per verdieping worden de diverse ruimten met hun functies benoemd.
  - O Begane grond: Winkel en parkeerplaatsen
  - O 1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping: Appartementen met een gezamenlijke ruimte ook ten behoeve van het concept zorgbutler wordt uitgelegd.
  - O Appartementen voor starters, senioren, levensloopbestendig en concept zorgbutler.
  - O De gevels, doorsneden en visualisaties worden toegelicht incl. hoogtemaatvoering.
- . Iedereen gaf complimenten voor ons plan.
- . Belangrijk aandachtspunt is de toegang naar de appartementen. Het is positief dat er meer beweging is en sociale controle met deze extra woningen.
- . Het is wel gewenst, dat de galerij in de avond met poortjes kan worden afgesloten.
- . Ontwikkelaar zorgt ook voor verbeterde verlichting en het stuk tot de ingang wordt ook breder. Wat als positief wordt ervaren.

## **3. Vragen/opmerkingen/bezwaren**

De aanwezigen zijn enthousiast en positief. Vragen tijdspad, mogelijk start bouw eind 2024. Afgesproken wordt om het aan de aanwezigen te melden als de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Deze opmerkingen lijden niet tot aanpassing van de plannen.

## **4. Afronding**

PR sluit de avond af en bedankt iedereen voor zijn aanwezigheid.