

# WELKOM

Donderdag, 23 november 2023

# Programma

Welkom

Omgevingsdialoog

Kennismaking Area

Plantoelichting Violierstraat (Area + Architect)

Vergunningtraject (BRO)

Planning

Dialoog

# Voorstellen team

- Bert Renders (eigenaar)
- Sandra van Gerwen, Rog er Gorts en Willem van Wanrooij (Area)
- Emile van Vucht en Fabian Vos (FAAM architecten)
- Jochem Rietbergen (BRO)

# Omgevingsdialoog

- Het in een vroeg stadium betrekken van de omgeving bij plannen
- Feedback ophalen op onze plannen





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'.

MAASHORST

MEIERIJSTAD

600 nieuwbouw woningen



600 nieuwbouw woningen



## 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

# Toelichting

- Voormalige Renault garage
- Initiatief Renders en Area



# Programma

- 42 appartementen van 50 tot < 80 m<sup>2</sup>
- 2 appartementen > 80 m<sup>2</sup>
- Ruim 75% sociale huur, overig vrije sector
- Doelgroep: Mix
- 6 Woningen maatschappelijk met een zorgpartij
- We voegen 41 parkeerplaatsen toe op maaiveld

# Sociale huur

- Inkomensniveaus
  - € 44.035 éénpersoons (2023) OF
  - € 48.625 meerpersoons (2023)
- Passend toewijzen

<b>Huishouden</b>	<b>Inkomen</b>	<b>huurprijs</b>
Eén persoon	maximaal €25.475	huurwoningen tot aan €647,19
Eén persoon	€25.476 - €44.035	huurwoningen van €595,88 - €808,06
Eén persoon	minimaal €44.036	huurwoningen vanaf €808,07
Twee personen	maximaal €34.575	huurwoningen tot aan €647,19
Twee personen	€34.576- €48.625	huurwoningen van €595,88 - €808,06
Twee personen	minimaal €48.626	huurwoningen vanaf €808,07
Drie personen of meer	maximaal €34.575	huurwoningen tot aan €693,60
Drie personen of meer	€34.576- €48.625	huurwoningen van €595,88 - €808,06
Drie personen of meer	minimaal €48.626	huurwoningen vanaf €808,07

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

JR

Donderdag 23 november 2023





# BOPA

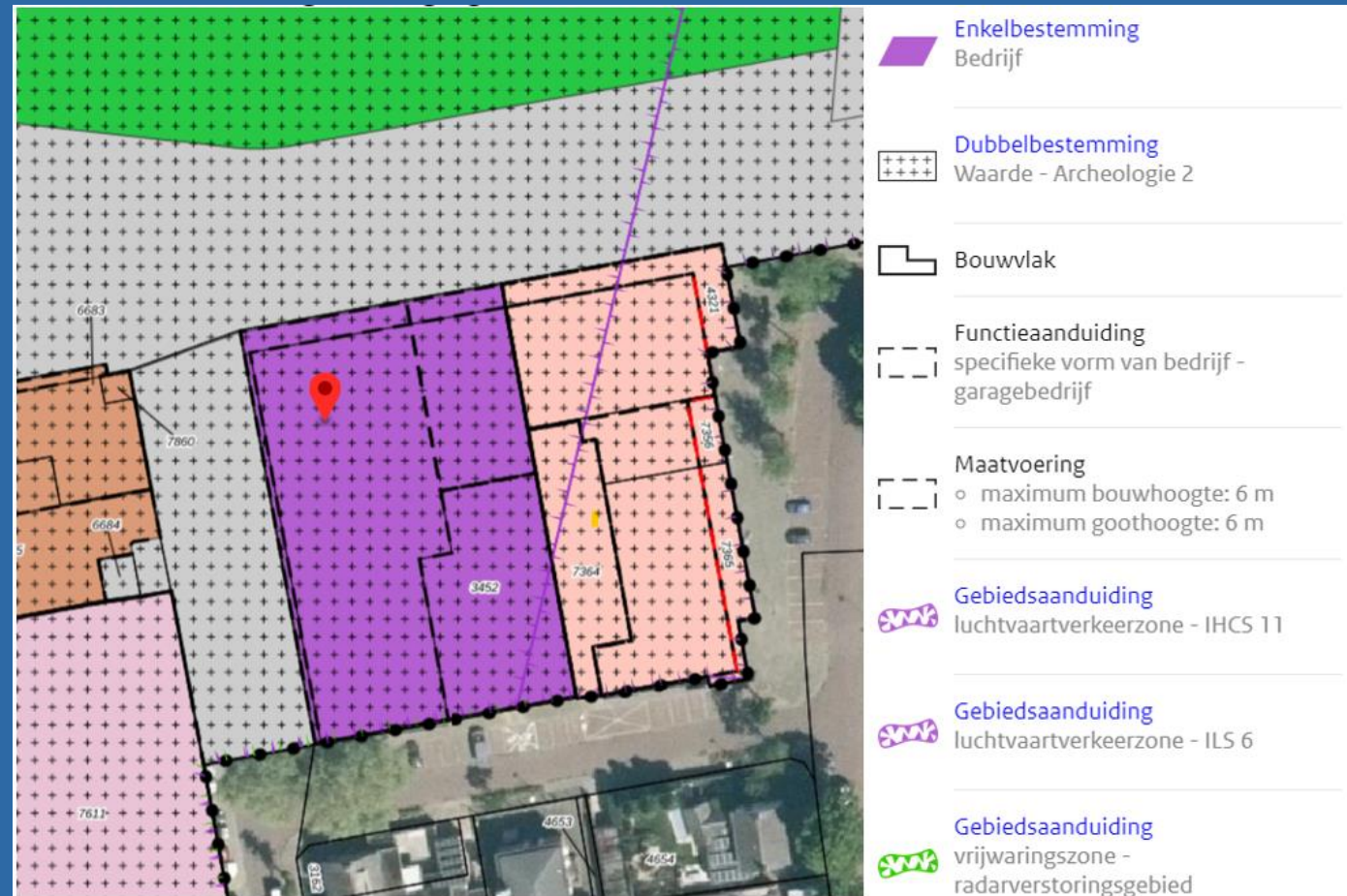
# Violierstraat Uden

gemeente Maashorst



# Waarom vergunning nodig voor afwijken van het bestemmingsplan?

- Gebruiks- en bouwmogelijkheden geregeld in een bestemmingsplan (wordt per 1-1-2024 onderdeel van het ‘tijdelijke Omgevingsplan’)
- Bestemmingsplan voor de locatie: “Uden Centrum 2013”, vastgesteld op 27 juni 2013
- Woningbouw niet toegestaan op een Bedrijfsbestemming
- Afwijken van maatvoeringsaanduidingen (bouw-/goothoogte)
- Voor Violierstraat lopen reeds intensieve overleggen met de gemeente over de stedenbouwkundige inpassing



# Omgevingswet

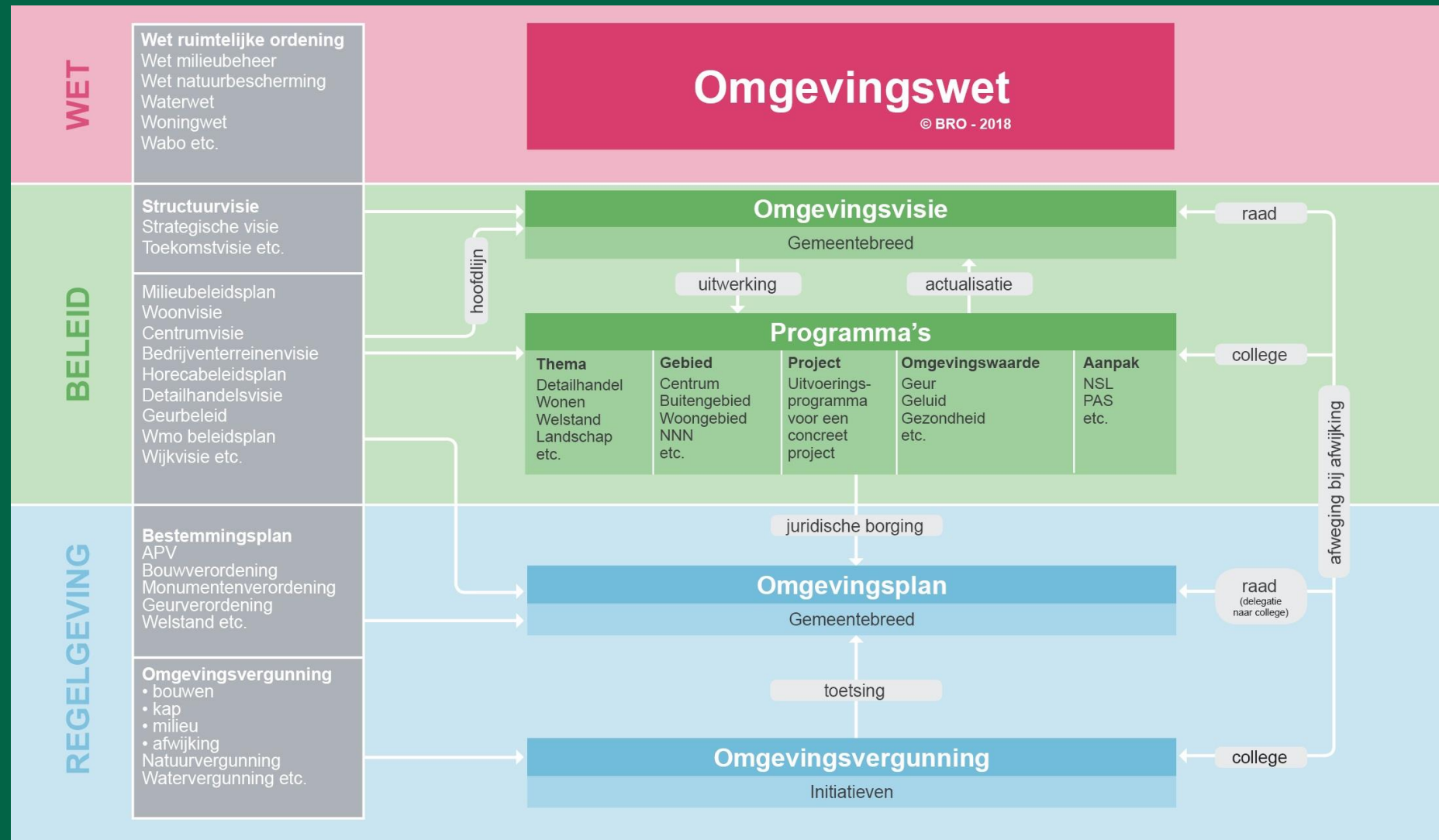
Wetgeving ruimtelijke ordening, milieu en vergunningverlening verandert per 1 januari 2024

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 of afwijken van omgevingsplan (Bopa)



# Wat is een Bopa?

- Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit
- Concreet en afgebakend (bouw)plan of activiteit
- Er moet sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL)
- Reguliere termijn van acht weken
- Conceptverzoek aanvraag vergunning via Frontoffice en Omgevingsloket.



- De onderzoeken en stukken ten behoeve van de Bopa worden nu voorbereid

Onderzoeken	Thema – aandachtspunten
Akoestisch onderzoek	Geluid wegverkeer, beschouwing luchtvaartgeluid
quicksan Flora en Fauna en stikstof	Bureau en veldonderzoek i.v.m. sloop en nieuwbouw. Vooralsnog geen vleermuizen aangetroffen. Stikstof voor bouw- en gebruiksfase
Verkeer en parkeren	Parkeerbalans opgesteld. Uitgangspunt is 1pp per appartement op eigen terrein voor bewoners. Voor maatschappelijke woningen geldt een lagere norm (0,6 pp/woning, waarvan 0,3 pp op eigen terrain komen). Vanwege amoveren bedrijf kan gesaldeerd worden.
Bedrijven en milieuzonering	Effect op en van omliggende (niet-woon)functies
Archeologie	Trefkans archeologische resten: bureau- en veldonderzoek
Watertoets	Hemelwaterberging op te lossen in het plan (bv onder parkeren)
Bodemondezoek	Bodemkwaliteit (milieuhygiënisch)
Cultuurhistorie	Historische lijnen, gebouwen, structuren
Luchtkwaliteit	Bijdrage project en achtergrondconcentratie
Externe veiligheid	Quicksan naar risico's
Vormvrije m.e.r-beoordeling	Algemene beschouwing milieu-effecten totaal
Ladder voor duurzame verstedelijking	Behoeftte-onderbouwing

# Procedure

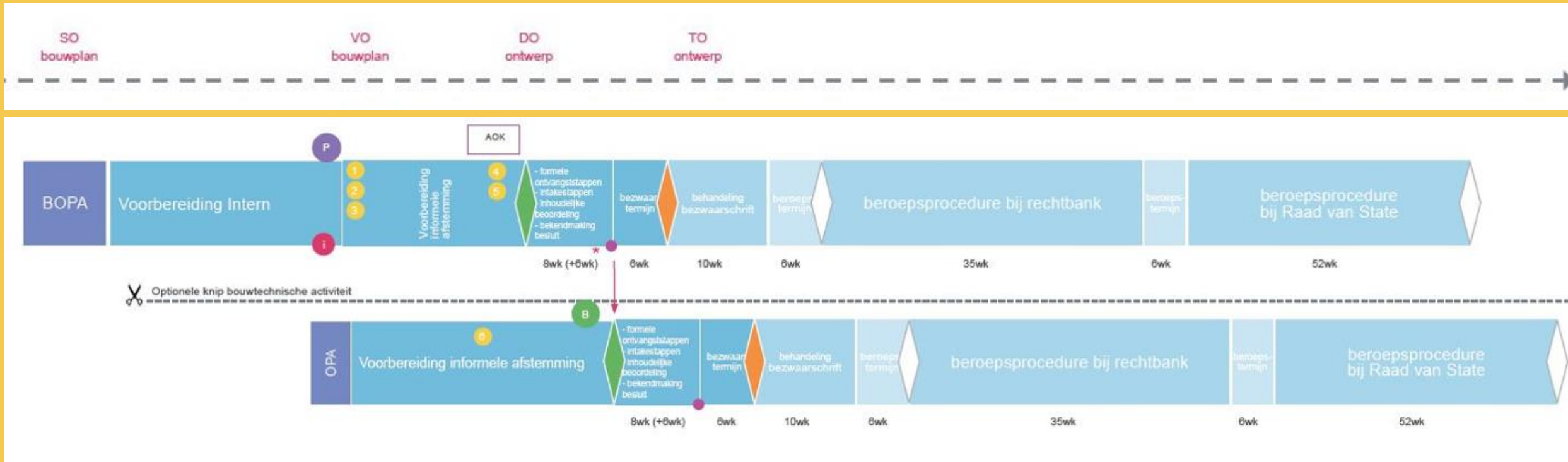
- Na omgevingsdialoog verder uitwerken bouwplan
- Uitvoeren/afmaken omgevingsonderzoeken op basis van bouwplan en opstellen ruimtelijke onderbouwing (goede fysieke leefomgeving)
- Indienen concept onderbouwing en omgevingsonderzoeken
- Beoordeling onderbouwing en omgevingsonderzoeken door gemeente en Omgevingsdienst
- Aanpassen onderbouwing en omgevingsonderzoeken
- Formeel indienen in DSO
- Start Formele procedure met bezwaar, beroep, hoger beroep

Hoofregel: reguliere procedure = 8 weken\* (+ 6 weken)

\* = Uitzonderingen op reguliere procedure (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)
- Bevoegd gezag kan afd. 3.4 Awb bij besluit van toepassing verklaren als Bopa-activiteit aanzienlijke gevolgen voor fysieke leefomgeving kan hebben en waartegen naar verwachting belanghebbenden bedenkingen hebben

# Schematische weergave procedure



2024 Q1 Q2 Q3 Q4 2025 Q1 Q2

# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Amsterdam**  
Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
020 506 19 99

**Boxtel**  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
0411 850 400

**Venlo**  
Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
077 373 06 01

[bro.nl](http://bro.nl)



# Prognose planning

Q3/4 2024 Aanvraag Omgevingsvergunning

Q3 2025 Start realisatie

Q3 2026 Oplevering