

Van: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
Verzonden: 05-02-2025 16:29
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
Onderwerp: FW: Referenties gebiedspaspoorten.

Ter info

Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: donderdag 23 januari 2025 10:01
Aan: [redacted], [redacted]; [redacted]
CC: [redacted], [redacted]
Onderwerp: Referenties gebiedspaspoorten.

Dag [redacted] en [redacted],

In de bijlage kunnen jullie twee documenten vinden die we hebben opgesteld voor de gemeente Nederweert.

Beide documenten zijn een ruimtelijk kwaliteitskader voor een specifiek gebied waarin ruimtelijke spelregels zijn omschreven voor toekomstige woningbouwontwikkelingen. In beide documenten is een proefverkaveling opgenomen die ter inspiratie is bijgevoegd.

Als jullie vragen hebben over de documenten hoor ik het wel!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stedenbouwkundige

Arcadis Nederland B.V.

Piet Mondriaanlaan 26 | 3812 GV Amersfoort | Nederland

Postbus 220 | 3800 AE Amersfoort | Nederland

T +31 [redacted]

www.arcadis.com

www.arcadis.com

Op vrijdag geef ik les aan de Academie van Bouwkunst en Hogeschool van Amsterdam.



This email and any files transmitted with it are the property of Arcadis and its affiliates. All rights, including without limitation copyright, are reserved. This email contains information that may be confidential and may also be privileged. It is for the exclusive use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, please note that any form of distribution, copying or use of this communication or the information in it is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please return it to the sender and then delete the email and destroy any copies of it. While reasonable precautions have been taken to ensure that no software or viruses are present in our emails, we cannot guarantee that this email or any attachment is virus free or has not been intercepted or changed. Any opinions or other information in this email that do not relate to the official business of Arcadis are neither given nor endorsed by it.

Ruimtelijk Kwaliteitskader De Staat | Nederweert

VERSIE RICHTING INTAKE TAFEL

07-03-2024



Inhoudsopgave

De Staat	4
Inleiding	
– Variant 1	
– Variant 2	
Spelregel 1	10
Spelregel 2	12
Spelregel 3	16
Spelregel 4	22
Spelregel 5	28
Spelregel 6	32

2. De Staat



straatprofiel aan de bestaande buurt



Huidig programma en typologie

Het huidige plangebied heeft een divers programma. Er zijn twee gebouwen in bedrijf. De sportschool in de zuidwestelijke hoek en het uitzendbureau in de noordoostelijke hoek. Er staan loodsen en een garage leeg en er zijn nog een aantal kantoorpanden en een bouwval zonder dak.

Een transformatie naar woningbouw staat geplanned. Het betreft ongeveer 125 woningen. Waarvan een deel grondgebonden en een groot deel appartementen. In de aangrenzende buurten staan alleen grondgebonden woningen. Er is een wisselend beeld van vrijstaande huizen

extensieve gebouwen aan de zuidrand

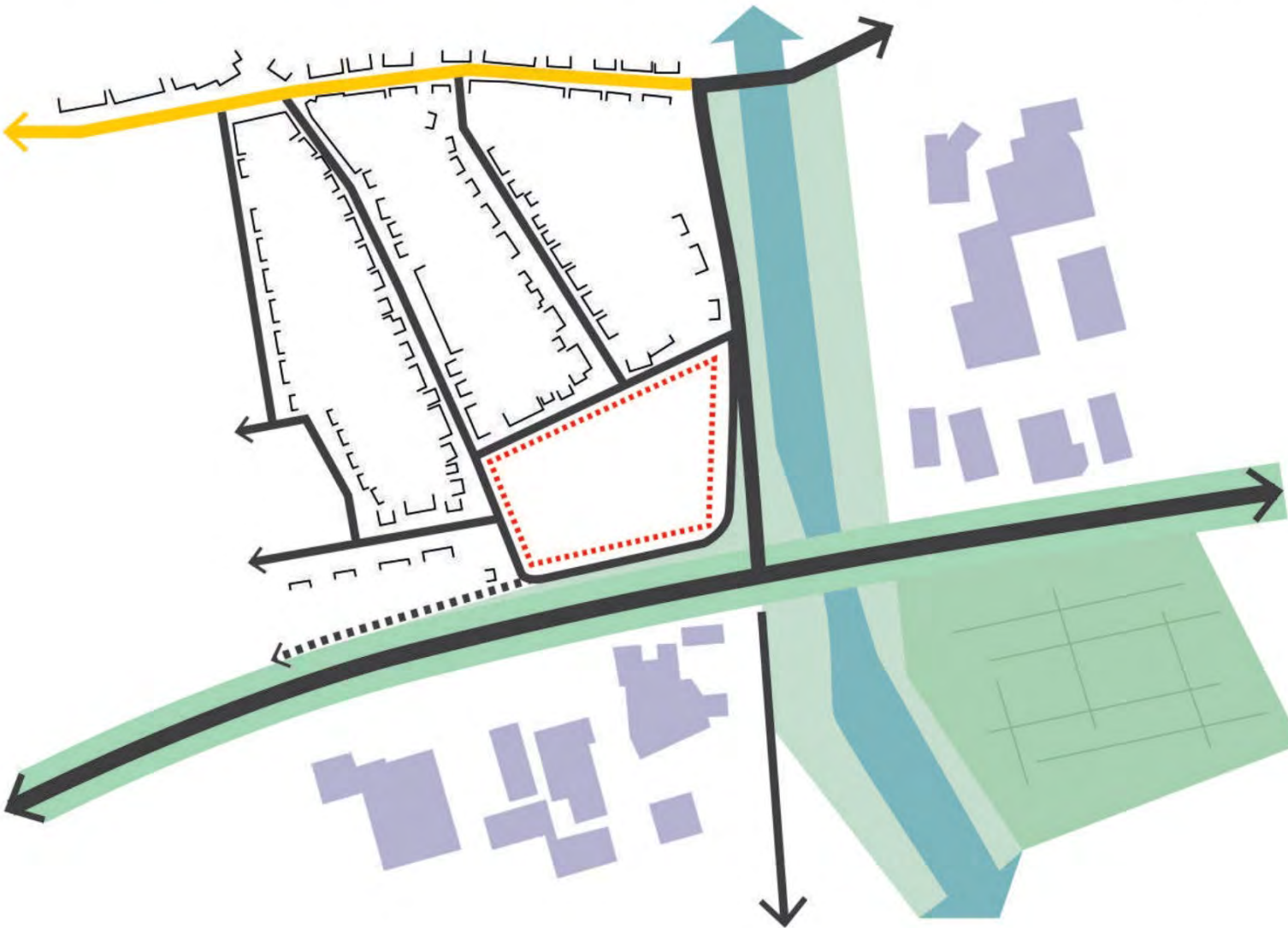


en 2-onder-1 kappers. Met verschillende nokrichtingen en verspringende rooilijnen.

Ruimtelijk casco - inpassen in de omgeving

Het plangebied ligt als een schakel tussen de woonbuurten en de industriegebieden. Aan de kant van de woonbuurten is het ingesloten door een buurtstraatje die je in één keer brengt naar het centrum en winkeldeel van Nederweert. Aan de andere zijde is het plangebied juist ingesloten. Met zware infrastructuur en het kanaal. Deze zijde kent ook een fietspad maar is anders dan dat anoniem.

de context op grote lijnen



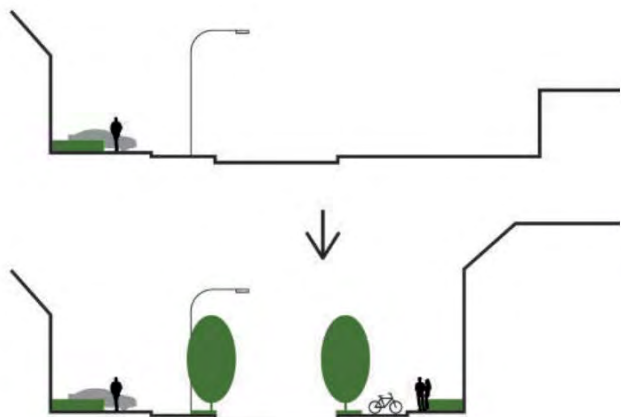




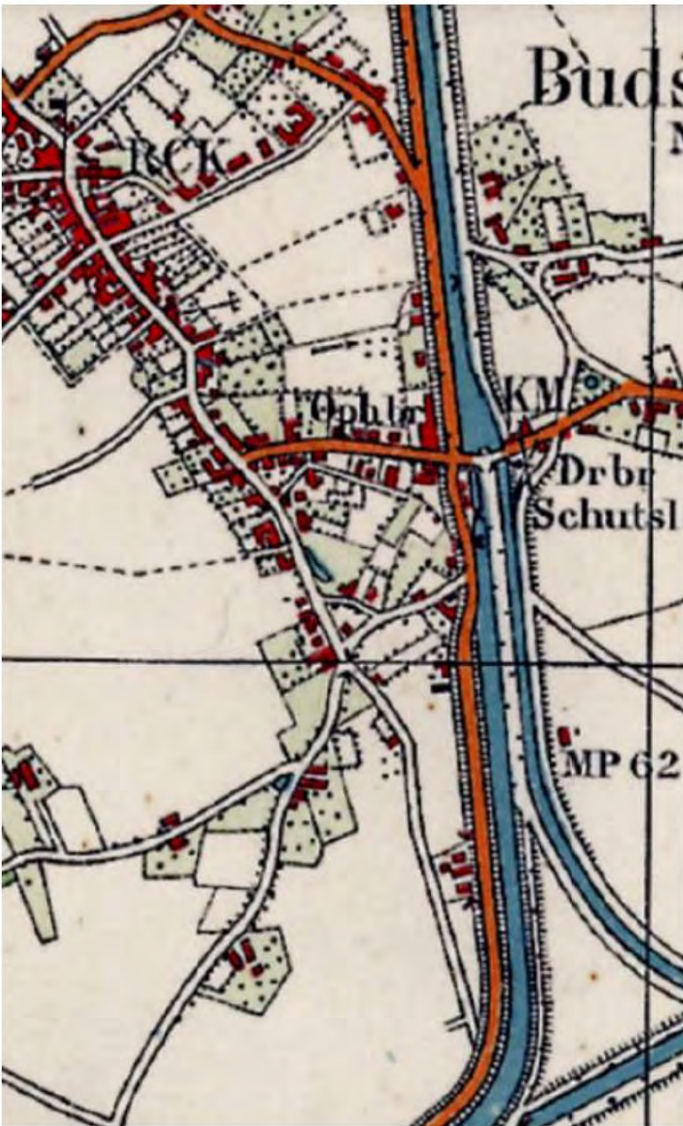
Spelregel 1. Plan past in omgeving
Bestaande buurten en het kanaal

Het plangebied kent twee gezichten. Aan de Noord en Westzijde grenst het aan buurten die zijn aangegroeid aan deze historisch agrarisch hub. De aansluiting mist hier, alsook het fietspad onder de weg. Aan de Zuid en Oostzijde ligt de locatie aan het kanaal maar de verbinding hier ontbreekt ook. De ruimte is hier afgesloten en ingekapseld door de infrastructuur.

nieuw profiel betekend nieuw gezicht aan de buurt



van oudsher logistieke plek aan het kanaal



Geluidswal, hoogtes, fietspad profiel bestaande buurten

huidige profiel en gezicht aan de buurt



hoogteverschil en weg als barricade



geen contact met het water



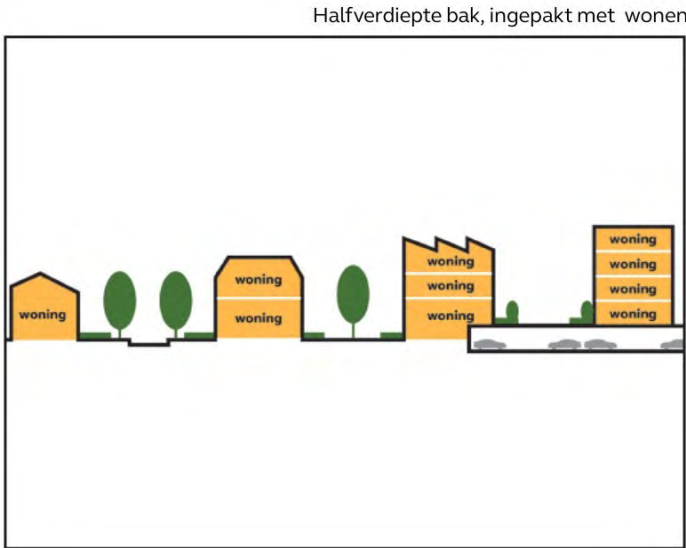
Spelregel 2. Diversiteit in programma

Een ensemble met draagkracht

ELEMENT 1: BINNENWERELD MET LEEFKWALITEIT

De binnenwereld van het plangebied draagt bij aan de leefkwaliteit, niet slechts voor het oplossen van de parkeerlogistiek. Als het plan echt wilt laten wonen op hoogte. Doormiddel van appartementen of bijvoorbeeld benedenboven woningen zal het de bewoners toch een bepaalde vorm van collectief/privé groen moeten geven.

Om de binnentuin vrij te borgen en niet om te dopen tot autoparkeerplaats zal het plan iets moeten bedenken. Een verdiepte parkeerbak is kostbaar maar er zijn ook minder kostbare creatieve oplossingen. Halfverdiepte parkeerbakken met bajonetwoningen of glooiende maaivelden met verstopt autoparkeren houden auto's uit het zicht en borgen de binnenwereld vrij voor de bewoners. Hieronder nog twee voorbeelden



Bak compleet op maaiveld, ingepakt met woningen, tuin is op verhoogd maaiveld (Rhapsody Tangram Amsterdam)



hoe het niet moet



Verhoogd maaiveld op parkeerbak, Kop van Zuid, Rotterdam

Halfverdiepte bak. Ingericht als terras. (Mecanoo - Utrecht)

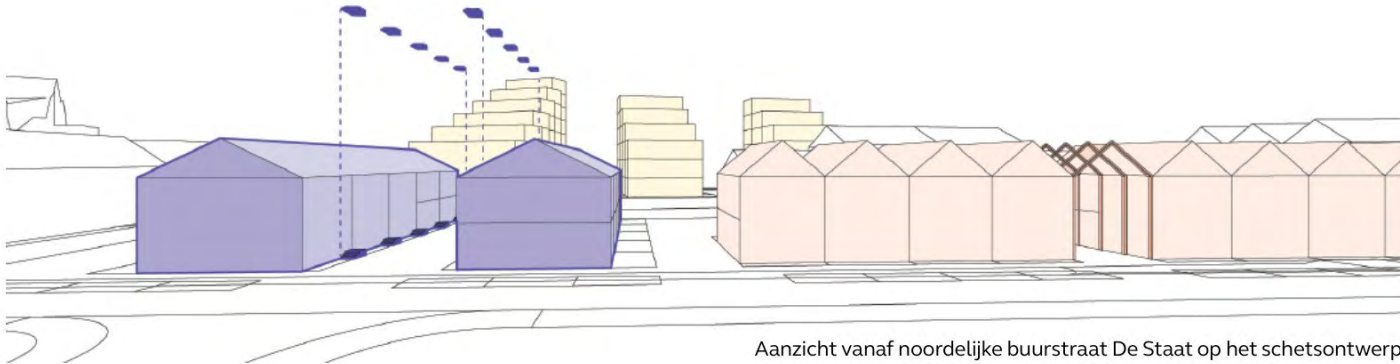


5

Spelregel 3. Beeldkwaliteit
Ruraal in stadse dichtheden

ELEMENT 1: VERHOOGD MAAVELD BOERENBOND EN LANGGEVEL AAN HET PAD

Het plangebied is een voormalige boerenbond locatie. De sporen zijn hier nog steeds van te zien. Bijvoorbeeld het verhoogde maaiveld voor het laden en lossen. Deze zouden terug kunnen komen door een verhoogd portiekje waar bewoners ook contact met elkaar kunnen vinden. Een andere voorbeeld is de richting van de nok. De langgevel aan het pad, in tegenstelling tot de bebouwing ernaast. De nokgevel is hier een kwart gedraaid.



Aanzicht vanaf noordelijke buurstraat De Staat op het schetsontwerp



Historische foto locatie boerenbond, met verhoogd laden en lossen

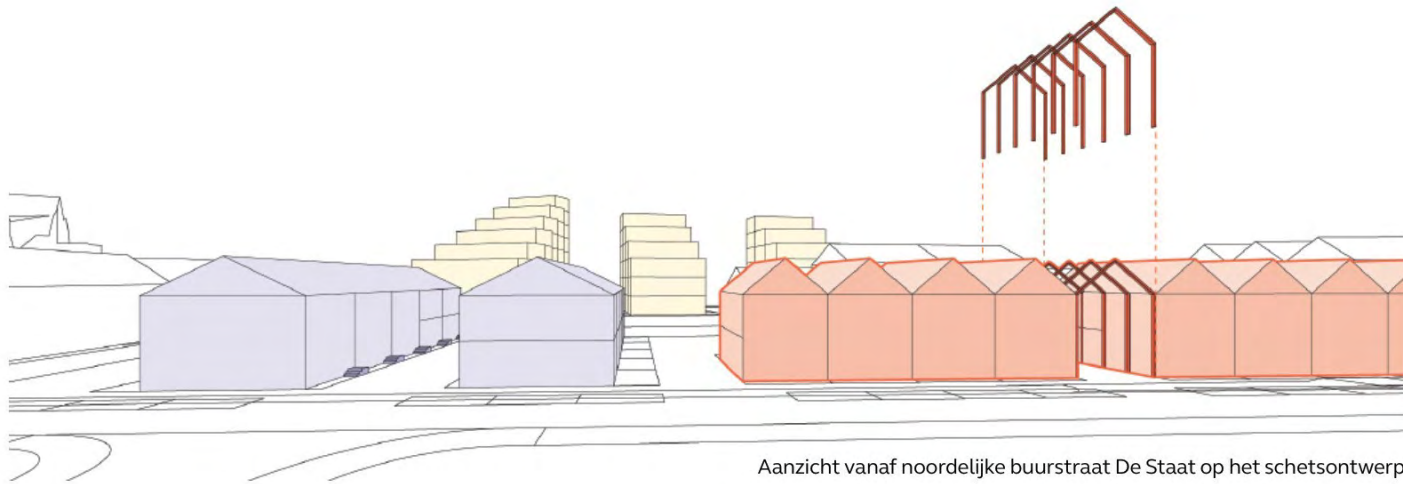


Huidige foto locatie boerenbond, met verhoogd laden en lossen



ELEMENT 2. HERINTERPRETATIE VAN ORNAMENTEN

Het plangebied kent naast sporen van de agrarische boerenbond ook kenmerken van de autogarage. Denk aan bijvoorbeeld het ritme van het dak en de nokrichting. Maar ook de staalprofielen. Deze zouden als pergola geïnterpreteerd kunnen worden.



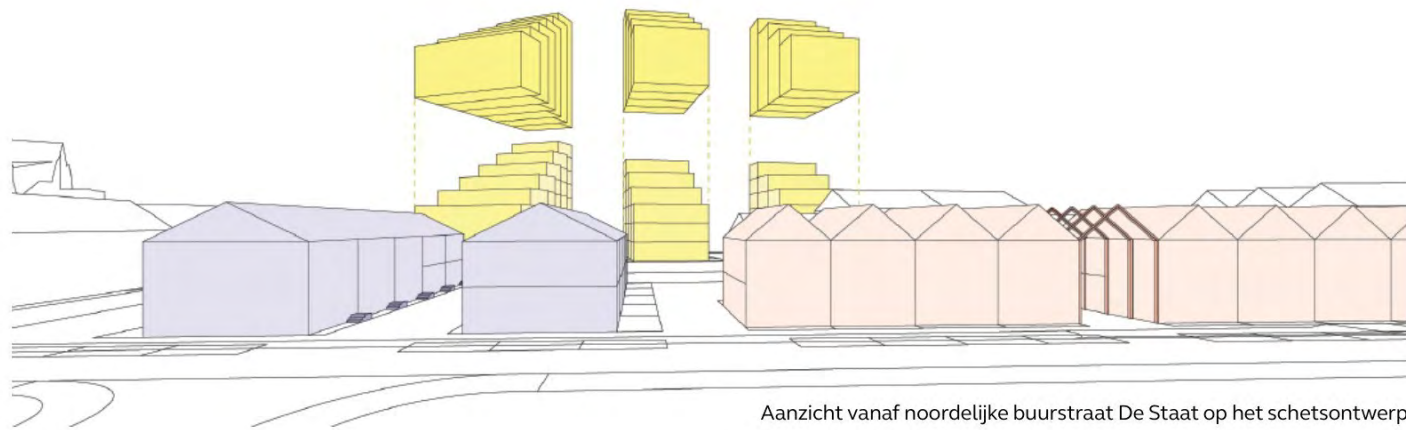
Aanzicht vanaf noordelijke buurstraat De Staat op het schetsontwerp

Nokrichting en kapvorm die aansluiten op de industrie van vroeger (Woerden Defensie eiland/Groosman)



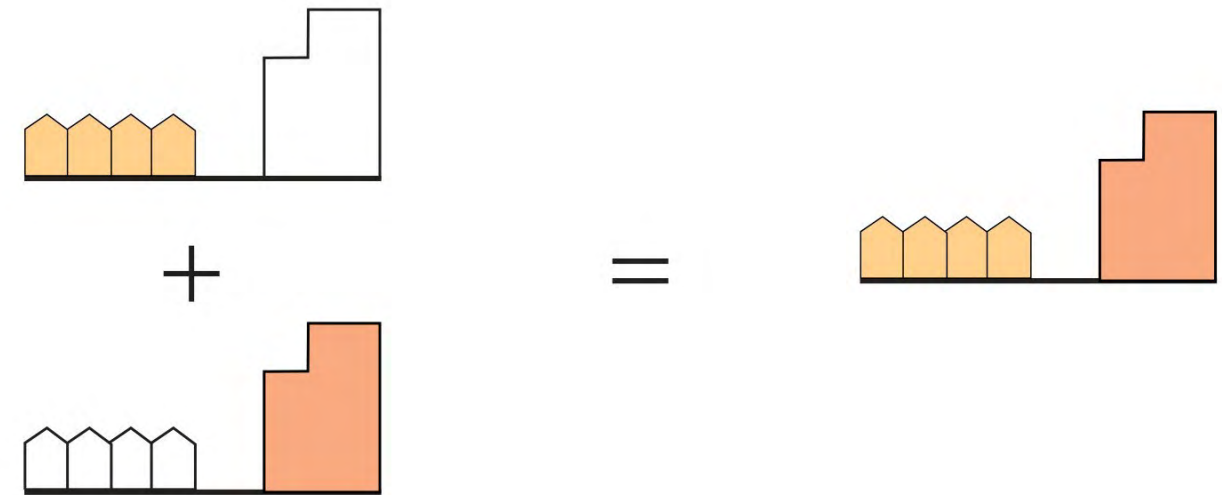
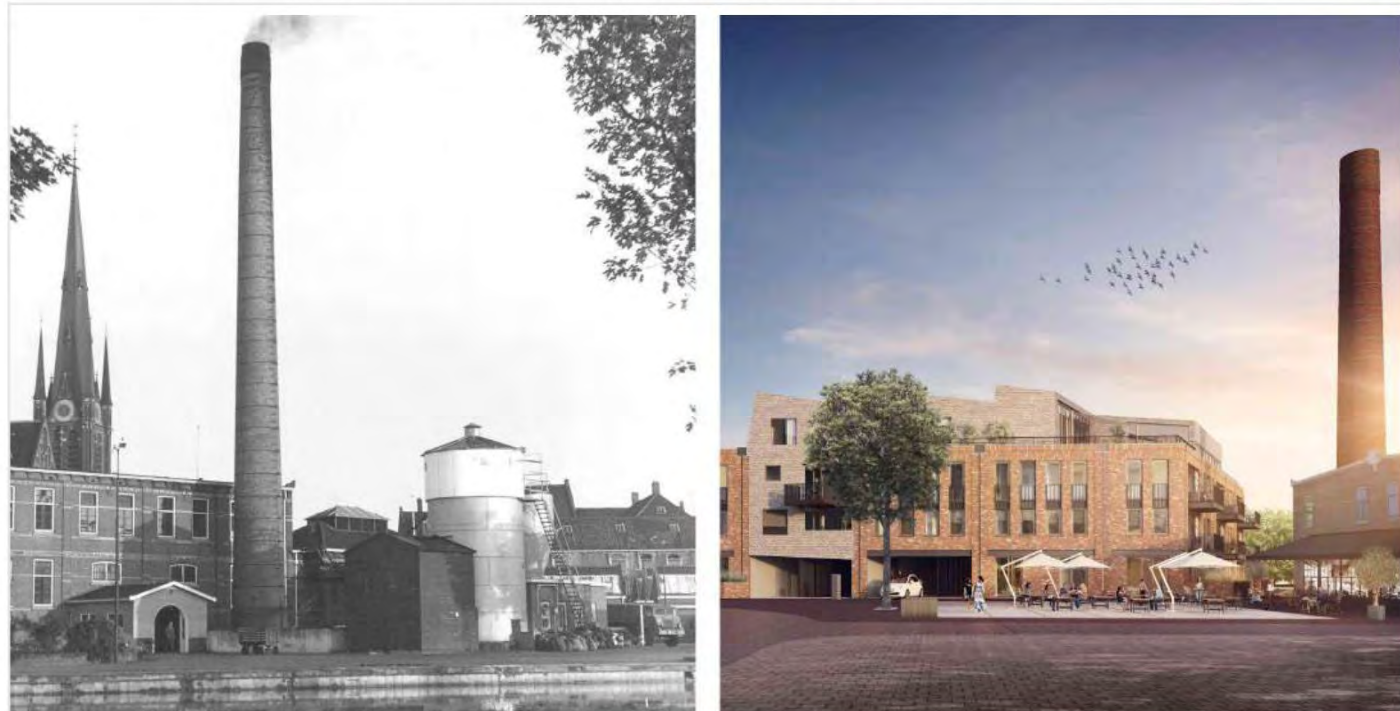
ELEMENT 3. SAMENSTELLING ENSEMBLE

In de samenstelling van het ensemble lijkt het beeld logischer om te werken in twee lagen dan een graduele stapsgewijze verhoging van verdiepingen. Dat beeld is in de agrarische sector ook niet vreemd.



Aanzicht vanaf noordelijke buurstraat De Staat op het schetsontwerp

Ensemble heeft aangezicht van de industrie van vroeger, in de gelaagdheid en ornamenten (Woerden Defensieterrein/Groosman)



De mengvoeder en silo's als stads ensemble



Spelregel 4. Openbare Ruimte
Programma en Groenstructuren
Ontmoeting op de erfgrenzen,
gezaamenlijk groen.

ELEMENT 1. DEELGEBIED NOORD
De woningen in deelgebied Noord hebben ondiepe tuinen (3 tot 4m) die grenzen aan een semi openbaar groene binnenwereld. Dit is echt een stadse stap die ontmoeting in de buurt in de hand werkt.

Gezaamenlijk groen in volle grond - Knarrenhof Zwolle



Deelgebied Noord



Verhoogde vlonder als toe te eigenen plek, lage hagen - Oranjehof Maarten Notten



ELEMENT 2. DEELGEBIED ZUID

In de binnenwereld op het deelgebied Zuid is er genoeg ruimte voor stads groen. Er is hier ivm de parkeerbak geen volle grond.



Deelgebied Zuid - Model 1



ELEMENT 2. DEELGEBIED ZUID

In model 2 hebben we een getrapt gebouw met prive tuinen op hoogte en een mix van prive en semi openbaar op maaiveld



Diverse mix aan privé en semi openbare ruimtes - Heroes (Aarons en Gelauff)



Getrapt gebouw met prive tuinen - Heroes (Aarons en Gelauff)

Deelgebied Zuid - Model 2

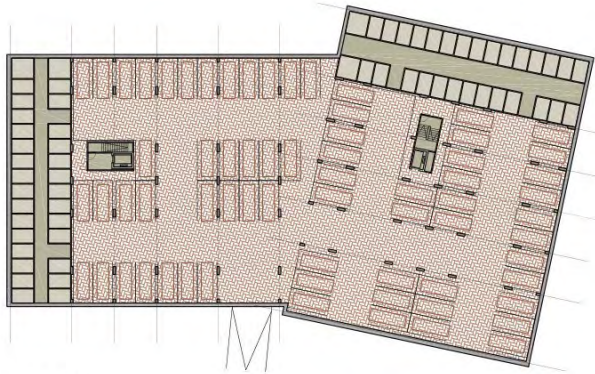


Spelregel 5. Mobiliteit

Autoluwe erfen, verbindend

De parkeerdruk zit de leefkwaliteit van dit plan enorm in de weg. Er zal serieus gekeken moeten worden naar de parkeernorm voor verdere ontwikkelingen in Nederweert. Zeker voor milieus zoals de Staat die stadser zullen worden dan de huidige dorpse milieus.

Wij komen in model 1 met gebouwd parkeren op 103 parkeerplaatsen en in model 2 op 85 plekken. Op straat met langsparkeren nog 24 plekken



getekend:
96 appartementen
60 bergingen
67 parkeerplaatsen → geen 1 op 1 parkeren voor alle appartementen



getekend:
1 x 5 + 6 x 6 = 41 app. à 95m² GO

getekend:
1 x 3 + 6 x 4 = 27 app. à 70m² GO
7 x 4 = 28 app. à 80m² G.O.

totaal 55 app.

Model 1



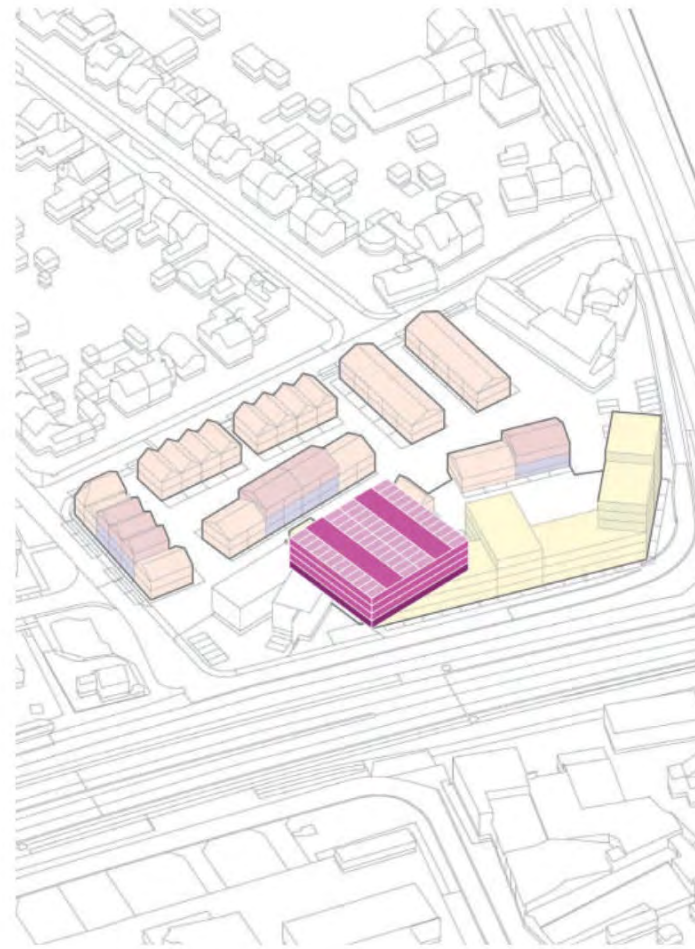
Model 2



Naast de parkeerbak als oplossing. Verdiept of halfverdiept. Zou een parkeerhub nog een denkrichting kunnen zijn.

Deze nieuwe “parkeergarages” zijn een plek waar de buurt elkaar ziet en sociale samenhang in de hand werkt. Hebben ontmoeting in de plint, ruimte voor bergingen. Maar ook kunnen ze werken op het gebied van energie en nieuwe vormen van (deel)mobiliteit.

Een parkeergebouw is een veel robuustere keuze omdat ze het plan niet vastleggen om (voor altijd) een parkeerbak in de grond te leggen. Het parkeergebouw kan makkelijk weer afgebouwd worden en zo meegroeien of krimpen met de tijd. Het gebouw in de plaatjes is op een indicatieve locatie en is vooral bedoeld om een gevoel voor schaal te krijgen. Er zitten 48 plekken per niveau en dus ongeveer 150 plekken op drie niveaus en nog een maaiveld zonder autoparkeren maar met buurtvoorzieningen.



Denkrichting HUB (Locatie is nog indicatief gaat om schaal)



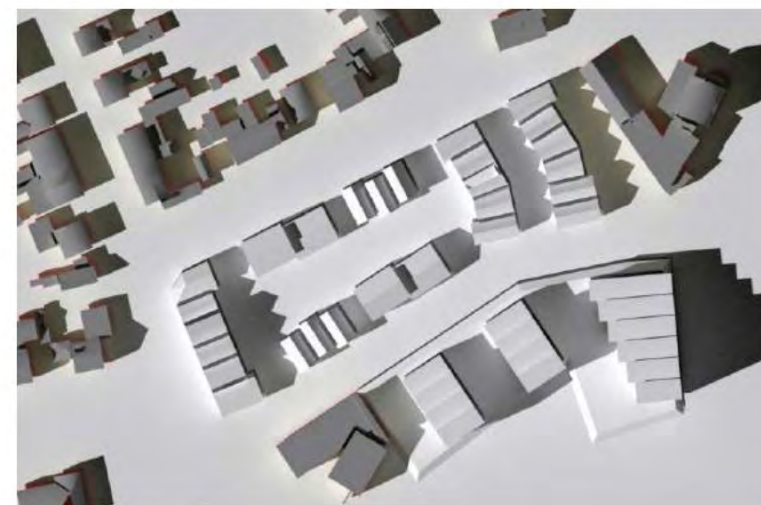
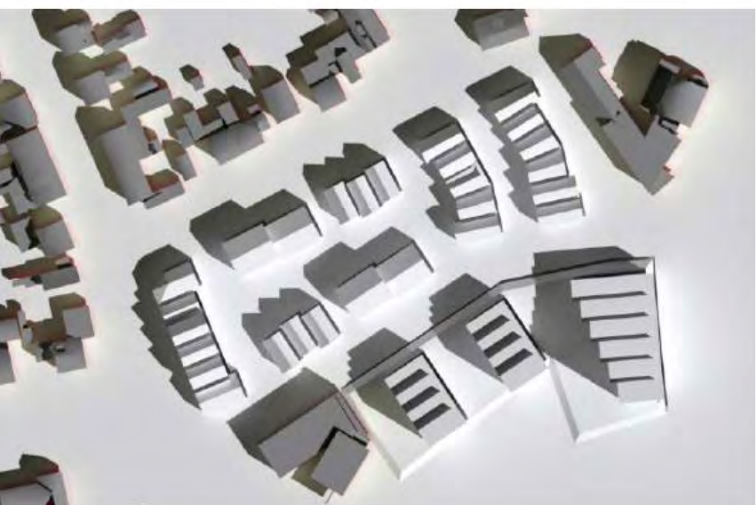
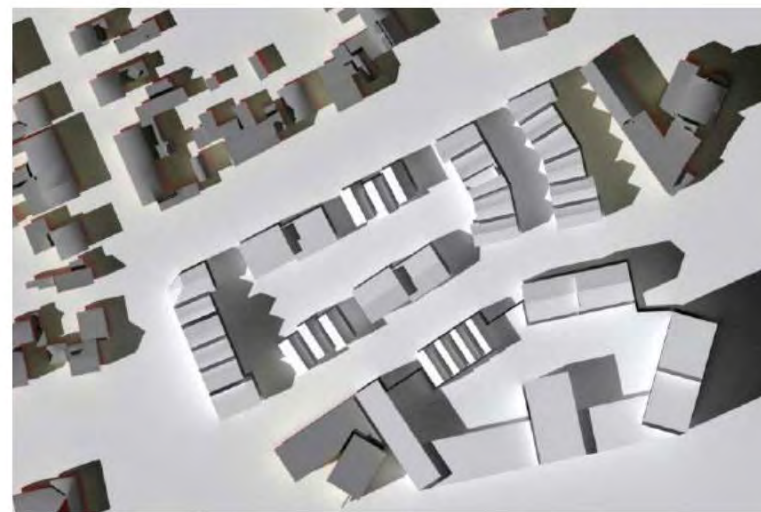
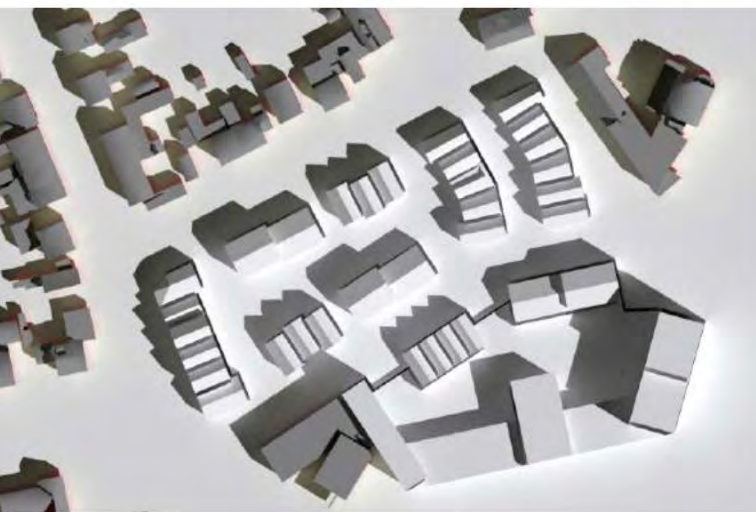
Spelregel 6. Contouren en zon

Te verplaatsen gasleiding en de zonkant op het zuiden

Zonstudie

In model 1 liggen de hoogteaccenten op de verticale slabs van Noord naar Zuid. Hierdoor is de valschaduw minimaal en is de zon in de middag naar avond maximaal. Het hoogteaccent heeft zijn valschaduw dan vooral over de weg heen.

In model 2 zijn er 3 losstaande gebouwen met dezelfde oriëntatie als in model 1.





Ruimtelijk Kwaliteitskader

De Bredeweg | Nederweert

versie voor de intake tafel van

15 april 2024





Inhoudsopgave

Inleiding	4
1. Locatie Bredeweg	24
– Inleiding	
– Spelregels	
2. Ruimtelijk kwaliteitskader	30
– Spelregelkaart	
– Uitwerking schetsvariant	
– Spelregels	

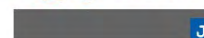
Colofon

In opdracht van:
Gemeente Nederweert

Opgesteld door:



Vrijgegeven door:



Datum: 25 maart 2024
Status: versie 1 definitief

l.

locatie bredeweg

Inleiding

Het plangebied ligt tussen twee zeer oude straten/linten en is het laatste stukje onbebouwde grond. Er is een historische boerderij die ligt op een erf. Het perceel bevindt zich in de “achtertuinen” van bestaande buurten. De aanhechting van die achtertuinen op het perceel is erg slecht. Ze staan duidelijk met hun achterkant in het gebied.

In bredere context ligt het plangebied aan de rand van Nederweert. Het huidig karakter wordt bepaald door agrarisch gebruik en grasland. De jaarringen van de woonbuurten komen de oude linten en agrarische boerderijen tegen. Waar voorheen gekozen is om bij te bouwen in redelijk traditionele dorpse uitbreidingen, ligt er nu een mooie kans om de cultuurhistorische rijkheid en de context van Nederweert serieus te nemen.

slechte inbedding van woningbouw aan het perceel



rijk cultuurhistorische context



huidige situatie De Bredeweg



2.

spelregels

Spelregelkaart
Stedenbouwkundige kaders

Wonen en bebouwing

- Woonerf
- Introverte zijde
- Extroverte zijde
- Maximale rooilijn
- Orientatie entrees
- Parkeerschuur

Buitenruimte

- Openbaar groen
- Prive groen
- Groene kamer invulling door erf
- Waterpartij
- Wadi
- Broasheuf ensemble

Beplanting

- Bestaande linde boom
- Bestaande zomereik
- Bestaande hagen
- Linde boom
- Solitaire boom
- Hagen



**Schetsvariant uitwerking
Stedenbouwkundige kaders**

Wonen en bebouwing

- Woonerf
- Orientatie entrees
- Parkeerschuur

Buitenruimte

- Openbaar groen
- Overgangszone
- Kippenveld
- Fruitgaard
- Gewassen
- Waterpartij
- Wadi
- Broasheuf ensemble

Beplanting

- Bestaande linde boom
- Bestaande zomereik
- Bestaande hagen
- Linde boom
- Solitaire boom
- Hoogstamboomgaard
- Erfafscheiding



Spelregel 1. Context

Aandacht voor het Essenlandschap

Het essenlandschap hoort tot de oudste zandontginningen. De wegenstructuur is grillig en de schaal wordt bepaald door boomgroepen en bomenrijen of houtsingels. Essen zijn bolle akkers (enkeerdgronden), vaak omzoomd met houtsingels of houtwallen. De bewoning bevindt zich aan de wegen aan de randen van de es. Essenlandschap is grootschalig.

Linten van losse boerderijen, kronkelende onregelmatige verkaveling. Enkeerdgronden, houtwallen en lanen. Er werden kleine gebieden ontgonnen welke omringd werden door een houtwal zodat het wild en het vee het land niet kon betreden. Deze akkertjes worden kampen genoemd. Kampenlandschap is kleinschalig.

Foto historische boerderij



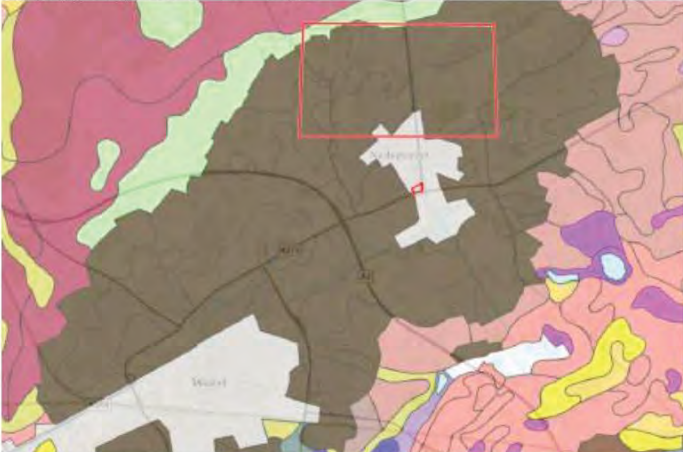
Oude sporen van het Essenlandschap, de hagen structuren, houtwallen van lindes en grote zomereiken.

Essen “bolle akkers” omzoomd met houtsingels en bomenrijen



bron: SLG

Ligging plangebied in Enkeerdgronden



Spelregel 2. Programma

Erven met de woonwensen van nu

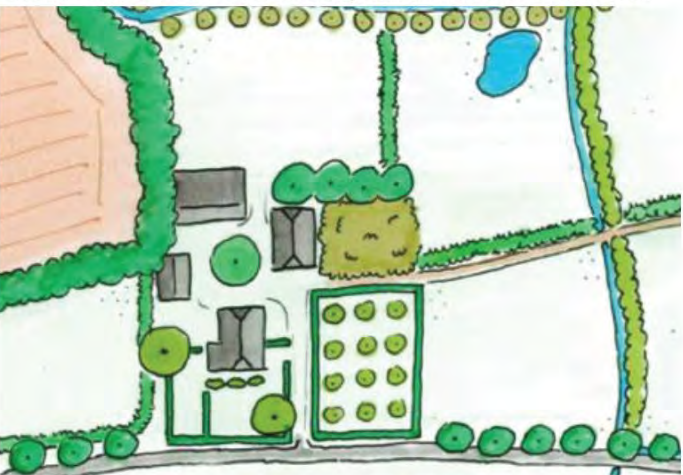
Deelgebied Noord

Dit deel krijgt een nieuw lint dat de bestaande buurt aan het noorden verbindt met het historische ensemble Braosheuf. Binnen dit deelgebied zijn er straks twee woonerven.

Deelgebied Zuid

Dit deel heeft bestaande bebouwing (sociale huur). Met een groot onbebouwd perceel. Er ligt hier al een plan voor wat als uitgangspunt is genomen voor de aanbouw van deelgebied Noord.

Erven hebben een voor en achterkant, de huizen en voor en achterhuis



Plangebied Noord



Plangebied Zuid



Voorgesteld programma schetsontwerp 26 januari Arcadis



Voorgaande tekeningen

In de schets van 5 augustus voor het gehele plangebied komen de getallen uit op:

- 29 eengezinswoningen
- 8 vrijstaande huizen
- 20 sociale huurwoningen

In de tekening van de wooncoporatie is er getekend met 8 sociale huurwoningen - eengezinswoningen
 8 sociale huurwoningen - senioren

In beide plannen wordt er geschetst voor meerdere doelgroepen, van de starter, het gezin en naar de levensloopbestendige woningen.

In onderstaand ontwerp is die ruimte voor verschillende doelgroepen behouden en is er getekend naar soortgelijke aantallen als in voorgaande tekeningen. Het programma komt nu uit op:

Schetsontwerp Arcadis

Deelgebied Noord:

- 35 geschakelde eengezinswoningen

Deelgebied Zuid:

- 8 seniorenwoningen
- 8 geschakelde eengezinswoningen



Spelregel 3. Beeldkwaliteit
 Het boerenerv als uitgangspunt

Deelgebied Noord

Het boerenerv is het uitgangspunt voor dit deelgebied. Op de zandgronden van Noord-Limburg en Brabant is de langgevelboerderij erg typisch. Op dit erf zou de langgevelboerderij als archetype gebruikt kunnen worden maar met geschakelde woningen.

Historische langgevel boerderij



Geschakelde woningen in moderne langgevel boerderij



Geschakelde woningen in moderne langgevel boerderij

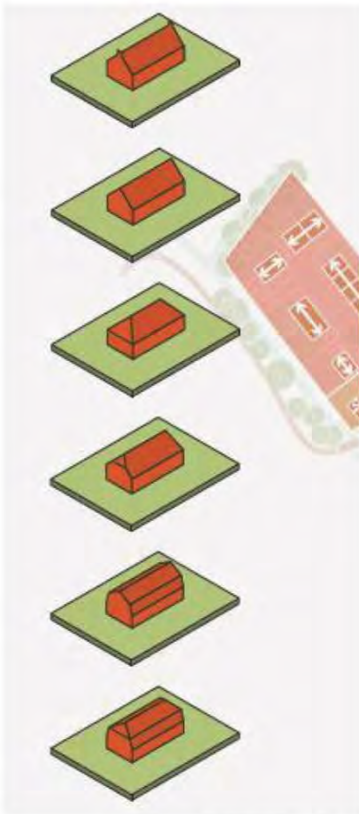


Geschakelde woningen in een boerderij typologie



Orientatie en nokrichting

- Monoliet, krachtige hoofdvorm zonder uitstekende delen moderne en eigentijdse vertaling van de agrarische architectuur;
- De “boerderijen” staan met hun langgevel aan het erf. Ze kunnen een beetje gedraaid staan, dat past in het speelse karakter van het erf. De korrelgrote kan variëren van bijvoorbeeld twee tot vier geschakelde woningen breed.
- Volumes zijn maximaal 9 meter hoog, de bebouwing kapt aan op maximaal 4,5 meter;
- De nokrichting kan wisselen van parralel, haaks of zelfs “scheef” op het erf.
- Dakhelling minimaal 35, maximaal 50 graden.
- Aanbouwen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het hoofdvolume. Het maken van een holle knik in het dakvlak is mogelijk, waarbij de kap slepend vanuit het hoofddakvlak ontstaat;
- Een aanbouw bevindt zich altijd tenminste 3 meter achter de rooilijn.



bron: BURO Waal Burg

Spelregel 4. Openbare ruimte
 Programma

Groene kamers, spelen en diversiteit

Er zijn twee woonerven. Deze hebben beide hun eigen groepje woningen en lossen zelf geclusterd het parkeren op. De woningen oriënteren aan het erf, en hebben een extroverte overgangszone aan de binnenkant en onderkant van de twee woonerven. Dit wil zeggen dat er ondiepe overgangszones (tuintjes) zitten aan de openbare ruimte die zo ontworpen zijn dat bewoners contact met elkaar kunnen onderhouden. Aan de buitenzijdes van de erven hebben de woningen en meer introvert karakter. Dat wil zeggen een eigen tuin afgesloten met hagen.

De drie groene kamers zijn onder het nom “samentuinen” nog vorm te geven maar krijgen een agrarische invulling waar bewoners elkaar kunnen vinden. Denk aan pluktuinen of akkers en glastuinbouw, ruimte voor kippen of geiten.





Voorbeeld voor een extroverte overgangszone. Bewoners blijven in contact met elkaar.



Samentuinen



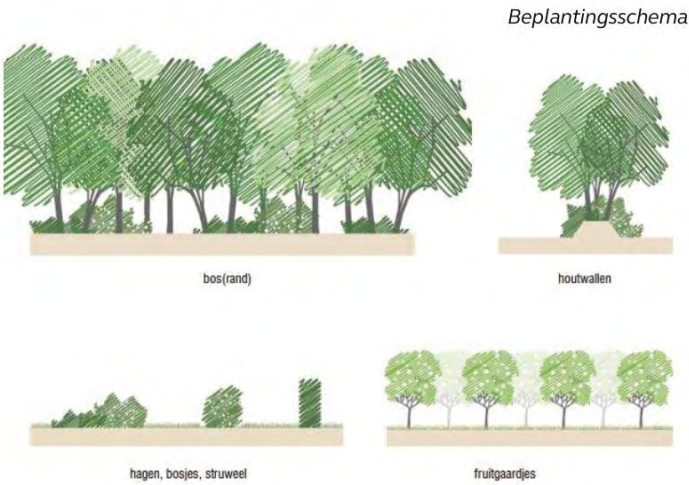
geschakelde woningen in langgevel typologie



Bron: de heerd

Spelregel 5. Openbare ruimte Groenstructuren Hagen, houtwallen, knotbomen en fruitgaarden

Het Essenlandschap wordt gekenmerkt door heggen, hagen en houtwallen om de erfrand. Aan de voorkant zijn er hoogstamboomgaardjes en/of knotbomen. Er kunnen grote solitaire bomen staan van eik, noot of kastanje.



Buro Lubbers



Hoogstamfruitboompjes aan geschakelde woningen



Bestaande houtwallen met lindebomen



Erfafscheiding met hagen



Spelregel 6. Mobiliteit

Autoluwe erven, verbindend lint

De erven zijn autoluw doordat de auto's worden afgevangen snel in het perceel. Deze kunnen geclusterd parkeren worden in een “autoschuur”. Het pad naar het erf toe kan een karrenspoor zijn.



autoschuur en bergingen



autoschuur en bergingen



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
Verzonden: 05-02-2025 16:34
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@arcadis.com>
CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@beesel.nl>, [redacted], [redacted] <[redacted]@arcadis.com>
Onderwerp: RE: Referenties gebiedspaspoorten.

Hoi [redacted], [redacted],

Is het mogelijk om over deze referenties morgen even kort te bellen? Voor de locatie Kerkstraat in Beesel (nu nog onbebouwd), overwegen we om een heel beknopt kader op te stellen. We willen graag even jullie afstemmen of jullie daar iets in kunnen betekenen en wat een passende aanpak zou zijn. Wij zouden om 14:30 tot 15:00 kunnen en om 16:00.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | [redacted] Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Beesel
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | M 06 [redacted] |



Van: [redacted], [redacted]
Verzonden: donderdag 23 januari 2025 10:01
Aan: [redacted], [redacted]; [redacted]
CC: [redacted], [redacted]
Onderwerp: Referenties gebiedspaspoorten.

Dag [redacted] en [redacted],

In de bijlage kunnen jullie twee documenten vinden die we hebben opgesteld voor de gemeente Nederweert.

Beide documenten zijn een ruimtelijk kwaliteitskader voor een specifiek gebied waarin ruimtelijke spelregels zijn omschreven voor toekomstige woningbouwontwikkelingen. In beide documenten is een proefverkaveling opgenomen die ter inspiratie is bijgevoegd.

Als jullie vragen hebben over de documenten hoor ik het wel!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stedenbouwkundige

Arcadis Nederland B.V.

Piet Mondriaanlaan 26 | 3812 GV Amersfoort | Nederland

Postbus 220 | 3800 AE Amersfoort | Nederland

T +31 6 

www.arcadis.com

www.arcadis.com

Op vrijdag geef ik les aan de Academie van Bouwkunst en Hogeschool van Amsterdam.



Arcadis Nederland B.V. - Registered office: Arnhem - Registered number: 09036504

This email and any files transmitted with it are the property of Arcadis and its affiliates. All rights, including without limitation copyright, are reserved. This email contains information that may be confidential and may also be privileged. It is for the exclusive use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, please note that any form of distribution, copying or use of this communication or the information in it is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please return it to the sender and then delete the email and destroy any copies of it. While reasonable precautions have been taken to ensure that no software or viruses are present in our emails, we cannot guarantee that this email or any attachment is virus free or has not been intercepted or changed. Any opinions or other information in this email that do not relate to the official business of Arcadis are neither given nor endorsed by it.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@arcadis.com>

Verzonden: 12-02-2025 15:29

Aan: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>,
[redacted] <[redacted]@beesel.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@arcadis.com>

Onderwerp: RE: Advies stedenbouw locatie Kerkstraat Paardenweide Beesel

Dag [redacted] en [redacted],

In de bijlage kunnen jullie ons voorstel vinden. @ [redacted], Ik bel je zo even terug! De 25 schikt mij helaas niet. Het kan wel donderdag de 27e, dinsdag 4 maart of donderdag 6 maart.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stedenbouwkundige

Arcadis Nederland B.V.

Piet Mondriaanlaan 26 | 3812 GV Amersfoort | Nederland

Postbus 220 | 3800 AE Amersfoort | Nederland

T +31 6 [redacted]

www.arcadis.com

www.arcadis.com

Op vrijdag geef ik les aan de Academie van Bouwkunst en Hogeschool van Amsterdam.



Arcadis Nederland B.V. - Registered office: Arnhem - Registered number: 09036504

From: [redacted]

Sent: Wednesday, 12 February 2025 13:21

To: [redacted]

Subject: RE: Advies stedenbouw locatie Kerkstraat Paardenweide Beesel

Arcadis Warning: Exercise caution with email messages from external sources such as this message. Always verify the sender and avoid clicking on links or scanning QR codes unless certain of their authenticity.

Dag [redacted],

Dat is fijn, bedankt!

Ik probeerde je straks even te bellen voor het alvast vastzetten van een datum. Je mag me altijd even terugbellen hierover.

Voor mij komt bijv. 25 februari uitkomen. Mocht je eerder nog een gaatje hebben dan ook graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

| Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening | Gemeente Beesel

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292

Van: [redacted] <[redacted]@arcadis.com>

Verzonden: dinsdag 11 februari 2025 18:16

Aan: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Onderwerp: RE: Advies stedenbouw locatie Kerkstraat Paardenweide Beesel

Dag [redacted],

Morgen werk ik aan een voorstel, ik zal het uiterlijk donderdag naar jullie toe sturen. In mijn agenda past het eind februari of begin maart. Mijn voorkeur gaat uit naar een dinsdag of donderdag.

Hopelijk schikt dat jullie ook. We houden wel even contact!

Groet,

[redacted]

Stedenbouwkundige

Arcadis Nederland B.V.

Piet Mondriaanlaan 26 | 3812 GV Amersfoort | Nederland

Postbus 220 | 3800 AE Amersfoort | Nederland

T +31 6 [redacted]

www.arcadis.com

www.arcadis.com

Op vrijdag geef ik les aan de Academie van Bouwkunst en Hogeschool van Amsterdam.



Arcadis Nederland B.V. - Registered office: Arnhem - Registered number: 09036504

From: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Sent: Tuesday, 11 February 2025 16:33

To: [redacted] <[redacted]@arcadis.com>; [redacted]

<[redacted]@arcadis.com>

Cc: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Subject: RE: Advies stedenbouw locatie Kerkstraat Paardenweide Beesel

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted]@beesel.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Arcadis Warning: Exercise caution with email messages from external sources such as this message. Always verify the sender and avoid clicking on links or scanning QR codes unless certain of their authenticity.

Beste [redacted]

Hopelijk is onderstaande mail goed aangekomen. Op dit moment is er enige druk vanuit de omgeving over het ontvangen van een besluit. Van mij uit daarom even de vraag of

jullie inzichtelijk hebben op welke termijn het mogelijk is om bij ons op kantoor de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling op te stellen.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

■■■■■ J | **Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening | Gemeente Beesel**

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292



Van: ■■■■■ J, ■■■■■ J

■■■■■ J donderdag 6 februari 2025 17:25

Aan: ■■■■■ J @arcadis.com

CC: ■■■■■ J @arcadis.com

Onderwerp: FW: Advies stedenbouw locatie Kerkstraat Paardenweide Beesel

Beste ■■■■■ J

Er ging iets mis in het verzenden van de mail. Per deze stuur ik onderstaande mail ook naar jou.

Met vriendelijke groet,

■■■■■ J | **Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening | Gemeente Beesel**

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292



Van: ■■■■■ J, ■■■■■ J

■■■■■ J donderdag 6 februari 2025 17:23

Aan: ■■■■■ J @arcadis.com' <■■■■■ J @arcadis.com>;

■■■■■ J @arcadis.com' <■■■■■ J @arcadis.com>

CC: ■■■■■ J <■■■■■ J @beesel.nl>

Onderwerp: Advies stedenbouw locatie Kerkstraat Paardenweide Beesel

Beste ■■■■■ J

Bedankt voor het fijne gesprek en het meedenken vandaag.

Zoals besproken stuur ik de huidige stukken op die zijn ingediend door initiatiefnemer. Op dit moment hebben we dus een negatief advies ontvangen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voor wat betreft cultuurhistorie, landschap en het aanwezige beschermd dorpsgezicht.

Graag ontvangen we een offerte om ■■■■■ J één dag bij ons in de Gemeente Beesel op

kantoor te laten komen en samen met ons (mij en ) een beknopt stedenbouwkundig kader op te stellen voor toekomstige ontwikkelingen. In het kader kunnen ook visualisaties terecht komen, net als sfeerbeelden en referentiebeelden. Dit kan ons helpen om onder voorwaarden een positief advies mee te geven voor woningbouwontwikkeling op de locatie. Het moet juist een kort en bondig stuk worden om initiatiefnemers op gang te helpen met concrete woningbouwplannen.

Graag horen we ook op welke termijn het mogelijk is om samen dit stuk bij ons op kantoor op te stellen.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

 | **Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening | Gemeente Beesel**
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292



This email and any files transmitted with it are the property of Arcadis and its affiliates. All rights, including without limitation copyright, are reserved. This email contains information that may be confidential and may also be privileged. It is for the exclusive use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, please note that any form of distribution, copying or use of this communication or the information in it is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please return it to the sender and then delete the email and destroy any copies of it. While reasonable precautions have been taken to ensure that no software or viruses are present in our emails, we cannot guarantee that this email or any attachment is virus free or has not been intercepted or changed. Any opinions or other information in this email that do not relate to the official business of Arcadis are neither given nor endorsed by it.

This email and any files transmitted with it are the property of Arcadis and its affiliates. All rights, including without limitation copyright, are reserved. This email contains information that may be confidential and may also be privileged. It is for the exclusive use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, please note that any form of distribution, copying or use of this communication or the information in it is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please return it to the sender and then delete the email and destroy any copies of it. While reasonable precautions have been taken to ensure that no software or viruses are present in our emails, we cannot guarantee that this email or any attachment is virus free or has not been intercepted or changed. Any opinions or other information in this email that do not relate to the official business of Arcadis are neither given nor endorsed by it.

Gemeente Beesel
t.a.v. [redacted]
Raadhuisplein 1
5953 AL
Reuver

Arcadis Nederland B.V.
Piet Mondriaanlaan 26
3812 GV Amersfoort
P.O. Box 220
3800 AE Amersfoort
The Netherlands
Tel +31 (0)88 4261 261
www.arcadis.com

Subject: beknopt stedenbouwkundig kader Kerkstraat
Date: 12 februari 2025

Geachte [redacted], beste [redacted],

Hartelijk dank voor uw verzoek om een beknopt stedenbouwkundig kader op te stellen voor de mogelijke ontwikkeling aan de Kerkstraat, ook wel bekend als Paardenweide Beesel.

Opgave

Om tot een zorgvuldig en goed onderbouwd kader te komen, stellen wij voor dat een stedenbouwkundige een dag op locatie in het gemeentehuis werkzaam is. Tijdens deze dag kan er gezamenlijk geschetst worden en wordt de situatie ter plekke bekeken. Voorafgaand aan deze werkdag is een halve dag aan voorbereidingstijd nodig. Na afloop verwachten wij één dag te besteden aan de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig kader. Met deze aanpak zorgen we samen voor een kwalitatief en passend resultaat.

Producten gebundeld in een A4 PDF:

- Beknopte analyse van: (cultuur)historie, stedenbouwkundige structuren, hoogtes
- Spelregels programma aan de hand van schema's en afbeeldingen
- Kaart 1:500 met stedenbouwkundige uitgangspunten

Benodigde documenten

- Memo: Principeverzoek woningbouw Kerkstraat Beesel
- Adviesrapport welstand
- Advies landschappelijke inpassing
- Toelichting beschermd dorpsgezicht (2009)
- Quickscan en concept Kerkstraat Beesel
- Participatieverslag Kerkstraat Beesel

Team

Ons team dat samen met u gaat werken aan deze opgave bestaat uit:

- [redacted] – Stedenbouwkundige
- [redacted] – Senior Landschapsarchitect / Stedenbouwkundige / Architect

Intern vindt kwaliteitsborging plaats door een tweede-lezer-principe.

Investering

De werkzaamheden voor een *beknopt stedenbouwkundig kader Kerkstraat* bieden wij aan voor een bedrag van € [redacted] excl. BTW.

Planning

Één week na de samenwerkdag leveren we het beknopt stedenbouwkundig kader op voor de Paardenweide.

Voorwaarden

Op deze aanbieding zijn onze Algemene Leveringsvoorwaarden Arcadis Nederland B.V. 2011, welke als bijlage zijn toegevoegd, van toepassing.

- Alle bedragen zijn van prijspeil 1 januari 2025 en zijn exclusief btw en reis- en verblijfskosten.
- Er is geen aanpassingsronde opgenomen in de offerte, wanneer dit gewenst is wordt er uitgegaan van meerwerk.
- Eventueel aanvullend meerwerk (werkzaamheden die niet in deze offerte zijn opgenomen) wordt, na akkoord van u als opdrachtgever, op basis van werkelijk bestede tijd verrekend. Voor stedenbouwkundige [redacted] geldt daarbij een uurtarief van € [redacted] en voor [redacted] geldt een uurtarief van € [redacted].
- We zullen het totaalbedrag factureren bij opdrachtverlening.
- Deze offerte is geldig tot 30 dagen na dagtekening zoals op deze brief vermeld.

Wij veronderstellen hiermee u een passende aanbieding te doen en wij kijken uit naar de opdracht en de voortgang van de plezierige samenwerking.

Met vriendelijke groet,
Arcadis Nederland [redacted]

[redacted]
[redacted]

Teamleider Stedenbouw
Senior Landschapsarchitect, Stedenbouwkundige, Architect.

Contactpersoon: [redacted]
E-mail: [redacted]@arcadis.com
Direct line: +31 6 [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted], [redacted]

[redacted] 24-02-2025 11:59

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Onderwerp: FW: Advies stedenbouw locatie Kerkstraat Paardenweide Beesel

Ha [redacted],

Bijgevoegd de belangrijkste stukken die ik ook aan [redacted] en [redacted] heb gestuurd enkele weken terug.

Deze hebben zij dus ook al ter voorbereiding voor donderdag. Ik stuur zo nog een rapport van het Gelders genootschap na, wat [redacted] afgelopen vrijdag ook aanhaalde tijdens ons gesprek.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | **Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening | Gemeente Beesel**

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292



Van: [redacted], [redacted]

[redacted] donderdag 6 februari 2025 17:23

Aan: [redacted]@arcadis.com; [redacted]@arcadis.com

CC: [redacted], [redacted]

Onderwerp: Advies stedenbouw locatie Kerkstraat Paardenweide Beesel

Beste [redacted]

Bedankt voor het fijne gesprek en het meedenken vandaag.

Zoals besproken stuur ik de huidige stukken op die zijn ingediend door initiatiefnemer. Op dit moment hebben we dus een negatief advies ontvangen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit voor wat betreft cultuurhistorie, landschap en het aanwezige beschermd dorpsgezicht.

Graag ontvangen we een offerte om [redacted] Ã©Ã©n dag bij ons in de Gemeente Beesel op kantoor te laten komen en samen met ons (mij en [redacted] een beknopt stedenbouwkundig kader op te stellen voor toekomstige ontwikkelingen. In het kader kunnen ook visualisaties terecht komen, net als sfeerbeelden en referentiebeelden. Dit kan ons helpen om onder voorwaarden een positief advies mee te geven voor woningbouwontwikkeling op de locatie. Het moet juist een kort en bondig stuk worden om initiatiefnemers op gang te helpen met concrete woningbouwplannen.

Graag horen we ook op welke termijn het mogelijk is om samen dit stuk bij ons op

kantoor op te stellen.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

 | **Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening | Gemeente Beesel**
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292





URBAN JAZZ

stedenbouw & landschap

KERKSTRAAT, BEESEL

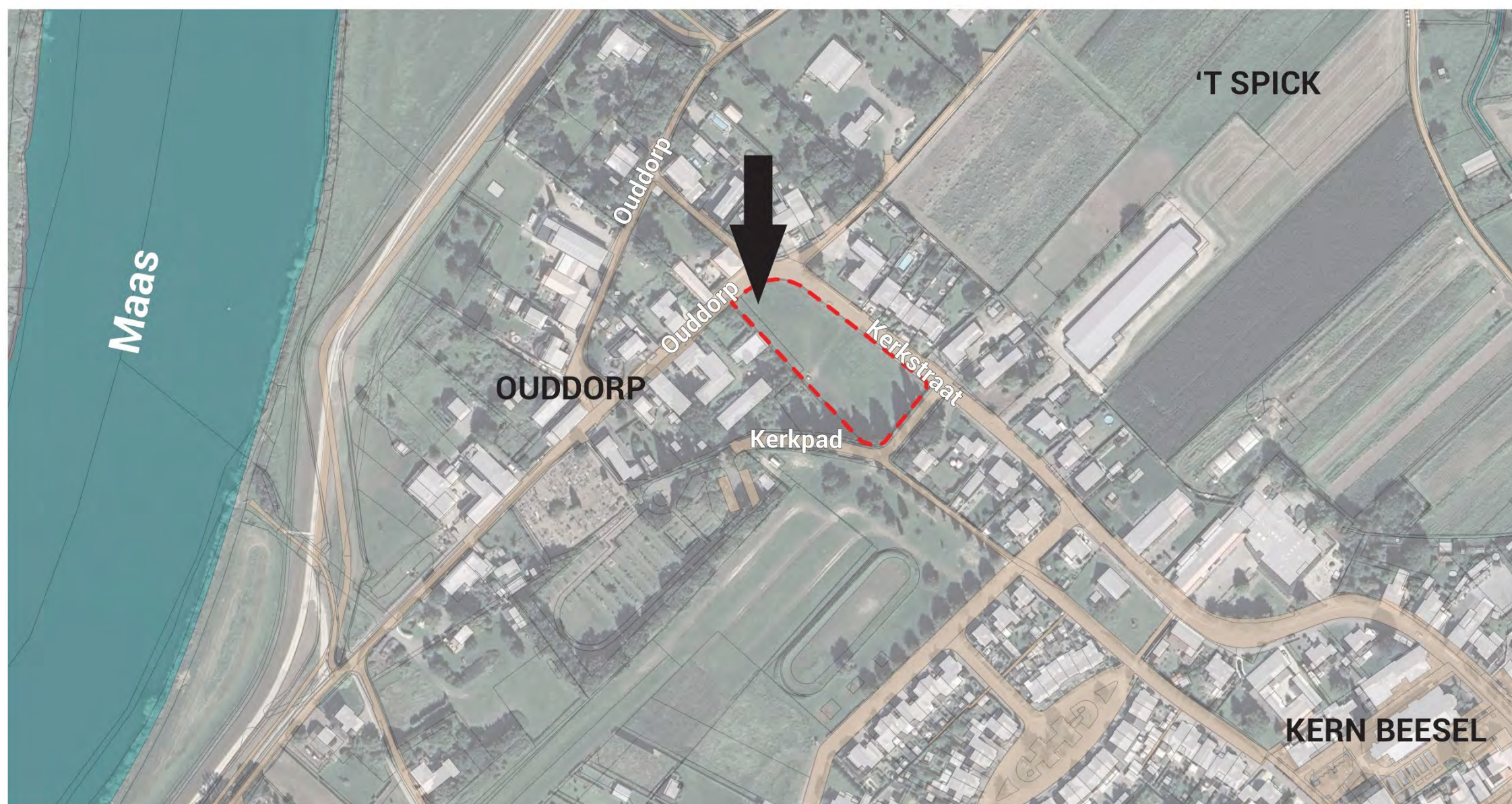
Participatieverslag
Omgevingsdialoog van 10 september 2024

De omgevingsdialoog

Datum: 10 september 2024

Tijdstip: 1^e sessie tussen 15:00 - 17:30 uur
2^e sessie tussen 18:30 - 20:30 uur

Locatie: Op de locatie van de beoogde ontwikkeling, op het weiland ten noordoosten van Ouddorp 1. Tijdens de omgevingsdialoog is hier een bouwkeet neergezet om de genodigden te ontvangen.



De omgevingsdialoog

Tijdens de omgevingsdialoog zijn de onderstaande panelen gepresenteerd.

CONCEPT - Woningontwikkeling aan Kerkstraat te Beesel

Passende kenmerken en karakteristieken

Langgevelboerderij

T-boerderij

Boerderij-/schuurwoning

Siermetselwerk

Zadeldak

Donkere baksteen

Geringe overstek

Donkere dakpannen

Groene invulling in voortuinen/zijde Kerkstraat

Klinkerbestrating

Enkele statige solitaire bomen

Zichtlijnen op kerk en pastorie vrij houden

Open plek behouden bij bocht Kerkstraat en Ouddorp

Waterberging: knipoog (mogelijk) verleden als "dobbe"

LEGENDA landschappelijke inpassing

Bestaande boom

Bestaande monumentale boom

Nieuwe (karakteristieke) boom

Centrale vult

Zoekgebied waterberging

Nieuwe haag, 2,0 meter hoog

Nieuwe haag, 0,8 meter hoog

URBAN JAZZ

stedenbouw & landschap

MOODBOARD BEELDKWALITEIT BEESEL - INRICHTING BUITENRUIMTE

Herkenbare solitaire boom gaat reageren op bestaande monumentale Tamme kastanje en paardenkastanje bij bocht Kerkstraat/Ouddorp

Ambitie sfeer buitenruimte

Tuinen passend bij karakter van het landelijke dorpsgezicht: hagen, leibomen, solitaire bomen, maar openheid behouden!

Voortuinen en opritten zo min mogelijk verharding, bijvoorbeeld d.m.v. karrensporen met gebakken klinkers

Bloemrijke beplanting draagt bij aan het beeld en het verbeteren van de biodiversiteit

Uitstraling wadi: natuurlijk/bloemrijk of karakter paardenwei/gezon

Ontmoetingsplek voor Ouddorp

Witte paardenkastanje

Rode paardenkastanje

Walhooft

Linde

Hagen

Liguster (wintergroen)

Beuk (bladhoudend)

Haagbeuk

URBAN JAZZ

stedenbouw & landschap

MOODBOARD BEELDKWALITEIT BEESEL - WONINGTYPE

Inspiratie vrijstaande woningen met landelijk karakter

Inspiratie T-boerderij/langgevelboerderij bestaande uit 3 woningen

URBAN JAZZ

stedenbouw & landschap

MOODBOARD BEELDKWALITEIT BEESEL - KARAKTERISTIEKE DETAILS

Donkere baksteen

Kozijnen in witgeschilderd hout, rastervorm heeft m.b.t. dorps architectuur de voorkeur

Gemetselde schoorstenen toepassen

Installaties op het dak in lijn met pv-panelen

Overgangen openbaar privé subtiel en eenduidig vormgeven

Verspringen van rooilijnen en geveldelen

Donkerkleurige dakpannen met geringe overstek

Klinkerbestrating

Siermetselwerk

URBAN JAZZ

stedenbouw & landschap

Kerkstraat, Beesel - Participatieverslag

3/17

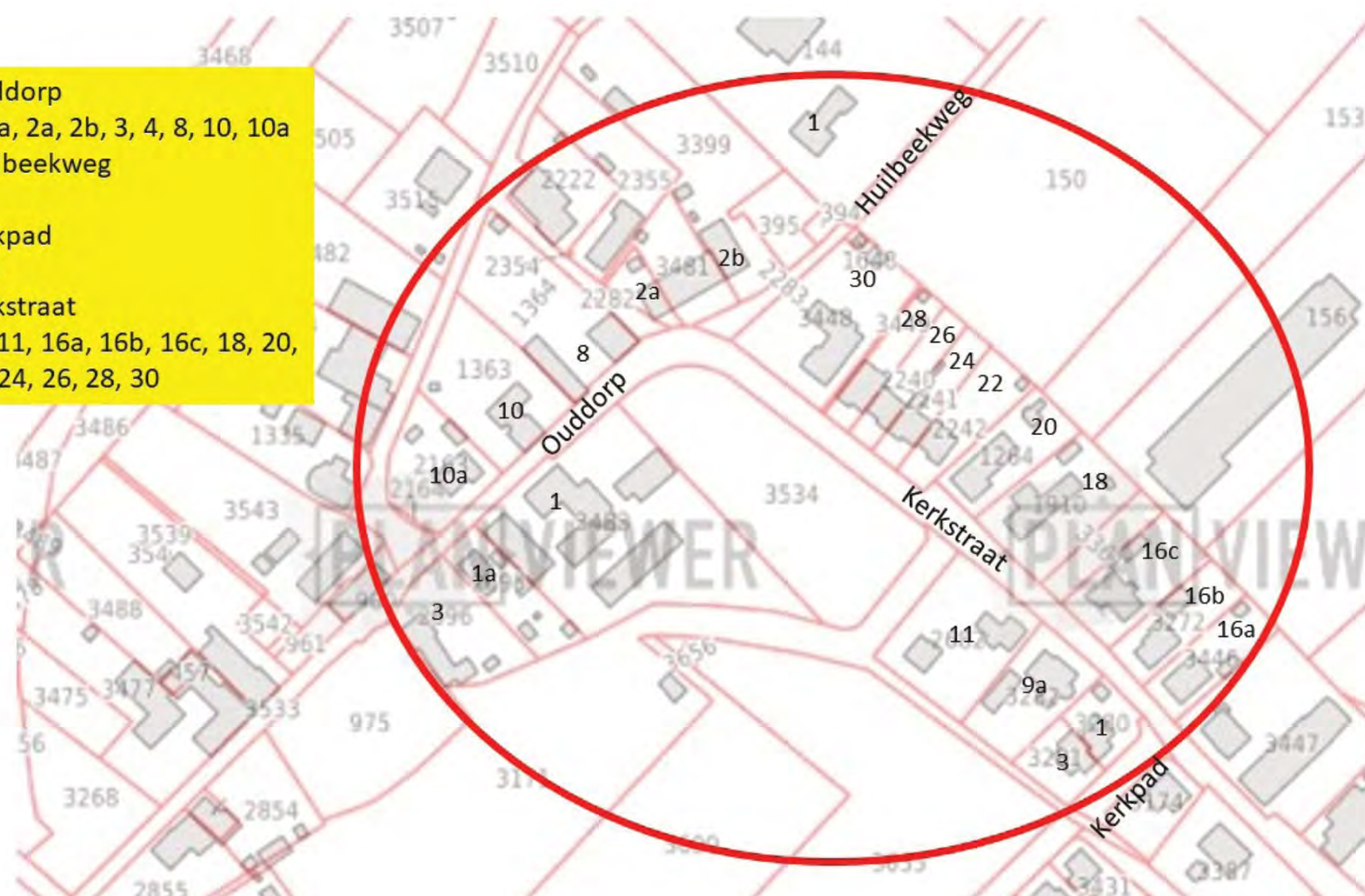
URBAN JAZZ

stedenbouw & landschap

De omgevingsdialoog

De uitnodigingsbrief voor de omgevingsdialoog is verspreid onder de geselecteerde adressen (zie onderstaande afbakening).

Ouddorp
1, 1a, 2a, 2b, 3, 4, 8, 10, 10a
Huilbeekweg
1
Kerkpad
1, 3
Kerkstraat
9a, 11, 16a, 16b, 16c, 18, 20,
22, 24, 26, 28, 30



Urban Jazz B.V.
p/a KVL fabriek
Almystraat 14
OISTERWIJK
tel: 06 [redacted]
www.urbanjazz.nl

Datum: 12 augustus 2024

Onderwerp: Omgevingsdialoog voor het bouwen van 5 levensloopbestendige woningen aan de Kerkstraat - Beesel.

Geachte bewoner(s),

Namens de opdrachtgever [redacted], is advies- en ontwerpbureau Urban Jazz gevraagd om in samenwerking met Reland Adviseurs een principeschets en advies op te stellen voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van 5 levensloopbestendige woningen op het perceel gelegen aan de Kerkstraat in Beesel. Kadastraal is deze locatie bekend als gemeente Beesel, sectie G, nummer 3534.

Wij hebben voor de betreffende locatie een voorstel/principeschets voor een mogelijke inrichting gemaakt. Ook is een collage van sfeerbeelden van dit voorstel uitgewerkt op een tweetal moodboards.

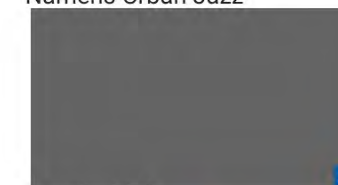
Graag willen wij u uitnodigen voor een omgevingsdialoog op locatie, waarbij u de gelegenheid wordt geboden om deze principeschets en moodboards te bekijken. Tevens kunt u dan met ons van gedachten wisselen omtrent het initiatief.

Dat kan in de autobus die wij op dinsdag 10 september op de locatie aan de Kerkstraat parkeren. U bent van harte welkom tussen 15.00 -17.30 uur en/of 18.30-20.30 uur. Wij zorgen dan voor de koffie/thee.

U hoeft zich niet vooraf aan te melden.

Wij zien u graag op dinsdag 10 september.
Tot dan!

Hoogachtend,
Namens Urban Jazz



[redacted]

Urban Jazz Stedenbouw & Landschap B.V.
KVL fabriek Almystraat 14 Oisterwijk
tel: 06 [redacted] info@urbanjazz.nl www.urbanjazz.nl

Het verloop van de omgevingsdialoog

Aantal adressen uitgenodigd:	24
Schatting van totaal aantal aanwezigen:	56
Aantal aanwezigen die gegevens hebben achtergelaten:	30
Aantal reacties ontvangen (reactietermijn 10 sept. t/m 30 sept.):	9

Aanwezig vanuit projectteam:

- [REDACTED] - Stedenbouwkundige (Urban Jazz)
- [REDACTED] - Landschapsontwerper (Urban Jazz)
- Initiatiefnemers

Beschrijving van het verloop van de omgevingsdialoog:

De eerste sessie van de omgevingsdialoog (tussen 15:00 en 17:30 uur) verliep rustig: er was te allen tijde wel iemand en de mensen wisselden elkaar geleidelijk af. Hierdoor was er tijd om met alle aanwezigen in gesprek te gaan, een toelichting te geven over de plannen en/of vragen te beantwoorden. De reacties tijdens deze sessie waren overduidelijk positief, zowel richting het initiatief om woningen te bouwen op deze locatie als de wijze van inpassing die gepresenteerd werd.

Met name werd er positief gereageerd op:

- Het aantal woningen: 5 woningen, waarvan 3 ondergebracht onder één kap als langgevelboerderij (t.o.v. een plan wat in het verleden is gepresenteerd met 8 vrijstaande woningen);
- Het vrijhouden van de belangrijke zichtlijnen (tussen de kerk en de pastorie), door de woningen verder naar achter te plaatsen;
- De sfeerbeelden van de woningen en de bijbehorende buitenruimte, die een goed beeld gaven hoe de woningen er ongeveer uit komen te zien. Mensen gaven aan dat ze ongelucht waren dat de nieuwe woningen bij de bestaande woningen/het beschermd dorpsgezicht passen qua massa én karakter. Nog niet eerder zijn er dit soort beelden gedeeld, waardoor mensen niet goed konden inschatten wat er precies zou komen op deze plek.

Naar schatting zijn er 15 à 20 mensen geweest tijdens de eerste sessie.

Het verloop van de omgevingsdialoog

De tweede sessie van de omgevingsdialoog (tussen 18:30 en 20:30 uur) is een stuk drukker bezocht. Het grootste gedeelte van de avond stond de bouwkeet vol met mensen en was het lastiger om één-op-één gesprekken te voeren. Net zoals bij de eerste sessie, waren er ook tijdens de avondsessie veel mensen die een positieve reactie gaven op de stukken die gepresenteerd werden.

Tijdens deze sessie waren er ook mensen aanwezig die minder tevreden waren. Echter werd snel duidelijk dat deze ontevredenheid lag bij het feit dat er überhaupt gebouwd gaat worden op deze locatie. De mensen gaven aan veel waarde te hechten aan de openheid van de huidige 'paardenweide' en zijn bang dit te verliezen wanneer deze ontwikkeling gerealiseerd wordt. Verder werd er een paar keer verondersteld dat er met de titel 'beschermde dorpsgezicht' niet gebouwd mag worden. Ook werd de bezorgdheid geuit dat de parkeerdruk in de straat toe zal nemen. Enkele aanwezigen gaven aan dat de parkeerdruk in de huidige situatie op sommige momenten al te hoog is en zijn bezorgd dat, met de komst van de 5 nieuwe woningen, deze problemen alleen maar zullen toenemen.

Het grote deel van de aanwezigen met bezwaar op de ontwikkeling woont tegenover de planlocatie (aan Ouddorp of de Kerkstraat). Op een moment van de avond werd er zelfs wat aanvallend gereageerd. Enkele andere gaven aan bang te zijn dat de waarde van hun huis naar beneden zal gaan bij de komst van de voorgestelde woningen. Al gaven een aantal mensen wel aan dat de voorstellen die er lagen (de manier waarop de woningen ingepast worden/ de uitstraling van de woningen) wel naar tevredenheid zijn: "Als er uiteindelijk blijkt dat er toch bebouwd moet/gaat worden, dan is dat op deze manier wel passend".

Reactie #1 - Positief tegenover de ontwikkeling

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 29 september 2024 19:14
Aan: [redacted] | Urban Jazz
Onderwerp: Kerkstraat Beesel

Beste [redacted]

Het digitaal invullen van het reactieformulier lukt niet. Dus wil graag via deze email namens mij [redacted] en mijn partner [redacted] onze reactie sturen.

Wij zijn omwonenden (ouddorp nr 20), en vinden het plan dat op tafel ligt een erg goed idee!

Dit is een positieve toevoeging voor de buurt in onze ogen.

Wij hebben alleen als tip om het in mooie ouderwetse stijl te bouwen, zoals met sier metselwerk bijv. Net zoals de stijl van de boerderij op ouddorp nr 2, 2a en 2b. Dat past mooi in de omgeving.

Ik hoop dat deze mail voldoet ipv een reactieformulier.

Vriendelijke groet

[redacted]

Reactie #2 - Positief tegenover de ontwikkeling

Inpassingsplan Perceel G 35334 te Beesel

Participatie omwonenden

Datum: 18-09-2024

Inleiding:

Middels deze uiteenzetting willen ik een tegengeluid geven aan de al dan niet emotionele wanklanken van eigenbelangen die rondom deze locatie en een vergelijkbaar eerder initiatief eerder hebben plaatsgevonden. Vaak ongefundeerde en opgeblazen retoriek van vaak dezelfde omwonenden hebben veel stof doen opwaaien in het verleden. Ik vind dat deze uitlatingen het algemene belang hebben geschaad. Ja, er is een mogelijk verdienmodel voor de grondeigenaar maar een idee wordt alleen ontsproten als er behoefte is. En aan ieder verdienmodel zit ook een risicoprofiel voor een eigenaar. Vaak worden deze keerzijdes bewust of onbewust niet belicht.

Nu terug naar het plan waarbij ik stapsgewijs opmerkingen en complimenten heb geplaatst. Indien er vragen zijn ben ik uiteraard bereikbaar voor toelichting. Mijn opmerkingen zijn vanuit mijn belang als direct omwonende maar mijn opmerkingen raken vaak mijn deskundigheid vanuit mijn werksituatie en ervaring.

Volkshuisvestelijk:

Het plan voldoet aan de visie van doorstroming voor diverse doelgroepen. Vanwege beperkte nieuwbouw mogelijkheden in de kern van Beesel is dit een kans om zorg te dragen voor deze doorstroming. Het realiseren van levensloop bestendige woningen in de kern met een aangename dorpse beeldkwaliteit leidt tot het aantrekken van ouderen die in een rustige omgeving nabij de kern en voorzieningen zich willen vestigen. Dit in de nabijheid van fietsroutes en aangename horecavoorzieningen. Deze doelgroep maakt elders in de gemeente, indien er een economische binding in de toewijzing kan worden toegevoegd, ruimte voor starters of jonge gezinnen die zorg dragen voor een meer stabielere opbouw van bewoners. Dit principe is van algemeen belang voor een gezonde opbouw van demografie in onze gemeente en leidt tot versterking van maatschappelijke voorzieningen, aanwas scholen etc...

Planontwikkeling en stedenbouw:

Het stedenbouwkundig ontwerp is van goede kwaliteit. Er is meer dan voldoende aandacht voor kwantiteit en kwaliteit in een afgewogen balans. De woningen en kavels zijn ruim van opzet en passend bij de verkavelingen van de oude kern Ouddorp.

De kwaliteit is terug te vinden in meerdere aspecten zoals:

- De beeldkwaliteit, vormgeving en materiaalkeuze(kleuren) zijn passend bij de dorpse architectuur van Ouddorp;
- De rustige opbouw van de verkaveling en bouwvolumes in het ontwerp is rustig en naturel gemotiveerd met zichtlijnen. Het ontwerp gaat soepel en ontspannen op in zijn bestaande omgeving met herkenbare bestaande en historische elementen;
- De landelijke en architectonische onderdeel van dakhellingen, goothoogten, kopgevels en dakkapellen gaan bijdragen tot een inpassing met landschappelijke waarde passend bij de langgevelboerderijen en andere woonvormen in de directe nabijheid;
- Er is veel ruimte gecreëerd voor het zicht op de monumentale bebouwing van de oude pastorie wat bijdraagt aan de historische opzet en beleving vanaf de Kerkstraat;
- Het profiel van de Kerkstraat is visueel breed gehouden doordat de bouwvolumes voldoende terugliggen t.o.v. de Kerkstraat;
- De invulling van de beeldkwaliteit en groen leidt tot een plattelandse, oud Limburgse invulling van hagen, bestaande bomenstructuur maar leidt tevens tot een naadloze overgang van de inpassing in de bestaande omgeving;

Uiteraard zijn er ook aandachtspunten die van belang zijn om het ontwerp en de inpassing toekomstproof te maken. De betreft de volgende punten:

- Momenteel is er enorm veel overlast van geparkeerde auto's langs de Kerkstraat. Het betreft de huidige parkeerproblematiek van met name een aantal bewoners en de aanwas van bezoek met name in avonden en weekends. Hier wordt bijna wekelijks een onveilige situatie gecreëerd waarbij auto's zichtlijnen belemmeren maar ook het trottoir belemmeren waarbij voetgangers op de rijbaan moeten lopen. Ok worden auto's niet op de percelen en inritten geparkeerd van de bestaande woningen;
- Er is achterstallig onderhoud van de berm langs het trottoir aan de perceel zijde van het onderhavig plan. Dit is eigendom van de gemeente en het onderhoud laat zeer te wensen over met veel overlast van netels en ander onkruid langs het trottoir wat ook weer betekent dat voetgangers op de onveilige rijbaan gaan lopen;
- Er dient aandacht te worden geschonken aan de oude monumentale boom bij hoek Ouddorp 2a. Deze monumentale boom dient onderzocht te worden op kwaliteit en stabiliteit. Hier zet ik vraagtekens bij de veiligheid;
- De nadere uitwerking van de footprints dient nog te worden onderzocht waarbij aandacht wordt geschonken aan een volledig levensloop programma op de begane grond met opties van atelier, 2^e slaapkamer en meer te benutten ruimte in de kap (muurplaat op bv 60 cm + vloer);
- Het onderhoudsaspect en veiligheid van de wadi dient te worden geborgd. De k-waarde en doorlatendheid van de opbouw van de wadi is van belang voor de veiligheid voor kleine kinderen in de nabijheid ervan maar tevens voor het functioneren van de wadi. Ook onderhoud van deze oplossing is van groot belang voor de esthetische inpassing ervan. Mogelijk is toewijzing en eigenaarschap een oplossing van goed borgen van het onderhoud;
- Inpassing van hedendaagse installaties zoals PV panelen en warmtepompinstallaties vergen aandacht in de detailleringen van het plan. Dit zal dan ook passen het huidige bestemmingsplan ten behoeve van het beschermde dorpsgezicht. Ook hier is weer handhaving gewenst om de beoogde kwaliteit te borgen.

Resume van bovenstaand is dat ik als direct omwonende bijzonder gecharmeerd ben met deze ontwikkeling. Het inpassingsplan is een prachtige aanvulling voor onze kern en bewoners. Het is een aanvulling op de enorme woningbehoefte in het dorp en geeft ook kansen voor jongere aanwas in de elders vrijkomende woningen die de nieuwe bewoners achterlaten in de nabijheid.

De inpassing getuigt van een professionele aanpak en voorziet in een meer dan aangename stedenbouwkundige oplossing van de perceel in zijn omgeving. Kortom een aanwinst voor ons Ouddorp.

Uiteraard zijn er ook bestaande parkeer technische problemen die om een oplossing roepen. Deze zijn niet ten gevolge van de nieuwe inpassing, die eerder minder auto's hebben, maar van de huidige bestaande woningen. Hier wordt niet op gehandhaafd noch een oplossing voor bedacht.

Met deze inpassing bestaat nu de kans om problemen en kansen te verenigen tot een prachtige versterking van de kern van Ouddorp.

18 september 2024.

Bewoner

Reactie #3 - Bezwaar tegen de ontwikkeling

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 23 september 2024 18:30
Aan: [redacted] | Urban Jazz
CC: [redacted] | Urban Jazz
Onderwerp: Re: Omgevingsdialoog dinsdag 10 september 2024 i.v.m. Kerkstraat - Beesel

Aan [redacted], Urban Jazz BV,

Afgelopen 10 september hebben ondergetekenden gehoor gegeven aan de uitnodiging tot deelname aan de omgevingsdialoog over ideeën voor de invulling van de hoek Kerkstraat-Ouddorp.

Bij deze volgt onze reactie.

Wij betreuren in hoge mate dat er bouwplannen zijn voor, wat bij ons bekend staat als, de "Paardenwei". Drie jaar geleden heeft dit ook gespeeld en toen is terecht geconstateerd dat deze plek **niet** bebouwd dient te worden. Dit kwam ondermeer naar voren uit de toen gehouden omgevingsdialoog, visie van de monumentencommissie, en de veelvuldig getekende petitie voor bescherming van dit open dorpsgezicht. Toen speelde dat er een slechts beperkt aantal beschikbare bouwlocaties voorhanden was waar snel gebouwd zou kunnen worden.. Nu zijn er diverse bouwlocaties en inbreidingen in Beesel mogelijk.

Ouddorp is een bijzondere cultuurhistorische en stedenbouwkundige locatie. Daarbij behoren open elementen zoals de weide tegenover de Aai Weem. Deze prachtige voormalige pastorie komt juist goed in beeld vanaf Kerkpad en Kerkstraat door de laagliggende weide. Er rust - gelukkig - ook geen bouwbestemming op dit terrein.

De plek is te vergelijken met Ronckenstein, ook beschermd, alwaar beslist niet gebouwd kan worden.

Helaas lijkt het er sterk op dat de particuliere eigendom van de weide niet in goede handen is.

Wij pleiten er voor dat bijvoorbeeld door grondruil dit perceel veilig gesteld wordt tegen bebouwing ter plaatse. Wellicht kan zo de bouwambitie worden verlegd.

In het onderzoek van het Gelders Genootschap uit 2009, wat de grondslag is voor de status van beschermd dorpsgezicht, komt ook het bredere, provinciale, belang naar voren van Ouddorp en Beesel, verbonden door Kerkpad en Kerkstraat.

Als bewoners van een woning aan de Kerkstraat zagen we ook vele wandelaars en fietsers genieten van deze locatie. Daarom bebouw deze niet!

Vriendelijke groet,

[redacted]
Bewoners van [redacted] periode 1981-2024

[redacted]
[redacted]

Reactie #4 - Bezwaar tegen de ontwikkeling

Per e-mail: info@urbanjazz.nl

De [REDACTED]

p/a KVL fabriek

Almystraat 14

5061 PA Oisterwijk

Beesel, 29 september 2024

Betreft: omgevingsdialoog inpassing 5 levensloopbestendige woningen Kerkstraat Beesel

Geachte [REDACTED]

Via de omgevingsdialoog op 10 september jongstleden namen wij kennis van de voorgenomen stedenbouwkundige invulling en landschappelijke inpassing van een vijftal levensloopbestendige woningen aan de Kerkstraat te Beesel. Graag maken wij van de geboden gelegenheid gebruik hierop onze visie kenbaar te maken.

1. De omgevingsdialoog.

Helaas hebben wij de omgevingsdialoog niet als dialoog ervaren. De informatievoorziening was absoluut onvoldoende en procedurekennis was niet voorhanden. Ook ontbrak het aan informatie m.b.t. relevante aspecten zoals parkeren, ontsluiting, bouwhoogte e.d. Op veel vragen kon geen afdoende antwoord worden gegeven.

2. Inhoudelijk.

Het bevreemdt ons zeer dat zo kort na afwijzing van een eerder principeverzoek voor de bouw van een achttal levensloopbestendige woningen op onderhavige locatie (8 juni 2021) wederom gepoogd wordt binnen de contouren van dit beschermd dorpsgezicht woningen te bouwen.

Het eerdere besluit om geen medewerking te verlenen was gebaseerd op de volgende overwegingen:

- het perceel heeft de bestemming "Agrarisch-onbebouwd", met daarnaast de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 1" en "Waarde-Beschermd dorpsgezicht";

- de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht is niet bedoeld voor het exact behouden van de uiterlijke verschijningsvorm van Beesel zoals die zich nu voordoet, maar wel voor een zorgvuldige omgang met de aanwezige waarden zoals die door de eeuwen heen zijn ontstaan. Deze waarden zijn omschreven in de "Toelichting beschermd dorpsgezicht", opgesteld door het Gelders Genootschap in opdracht van de gemeente Beesel en vastgesteld in januari 2009;
- gronden met de status van beschermd dorpsgezicht zijn bestemd voor het **behoud** en herstel van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld voor zover die worden bepaald door:
 - a. de architectonische waarden van de afzonderlijke gebouwen;
 - b. de historisch bepaalde rangschikking en samenhang van de gebouwen;
 - c. de landschappelijke inpassing van de gebouwen.

Voor gebouwen en overige bouwwerken geldt dat deze naar aard en afmeting moeten passen binnen het stedenbouwkundig beeld voor zover van historisch belang en in overeenstemming dienen te zijn met de uitgangspunten zoals benoemd in het bestemmingsplan (thans omgevingsplan).

De Monumentencommissie komt tot de conclusie dat de openheid en lage ligging van het perceel, zeker in een aaneengesloten vorm waarin de acht woningen zijn gesuggereerd, niet past binnen het beschermd dorpsgezicht en het open agrarisch karakter van dit deel van het dorpsgezicht en de agrarische sfeer die dit deel van het dorp nu nog uitstraalt. **Binnen het beschermd dorpsgezicht vindt de Monumentencommissie bebouwing van dit perceel niet passend.** Zij adviseert het college bebouwing op te richten op minder kwetsbare plekken in Beesel.

Gerelateerd aan het gestelde in de vorige alinea waren wij zeer verbaasd over de opmerking van een van de medewerkers van Urban Jazz tijdens de omgevingsdialoog dat vanuit gemeentezijde gesteld zou zijn dat bebouwing wel mogelijk zou zijn, afhankelijk van het bouwplan. De hier geldende bestemming is agrarisch onbebouwd! En dat is een substantieel andere bestemming dan elders op de Kerkstraat waar sprake is van de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 / Waarde-Beschermd dorpsgezicht met als hoofdbestemming wonen. En wij herhalen in dit opzicht nogmaals het standpunt van de Monumentencommissie die bebouwing van dit perceel niet passend vindt binnen het beschermd dorpsgezicht.

vervolg z.o.z.

Reactie #4 - Bezwaar tegen de ontwikkeling

- het college acht bebouwing vanuit recreatief en toeristisch oogpunt ongewenst. De Kerkstraat (en het verlengde daarvan, Ouddorp) ligt aan het Fietsknooppuntennetwerk en aan het wandelnetwerk. Wandelaars en fietsers die nu Beesel in of uit fietsen/wandelen ervaren door het bestaande groen/de open locatie een geleidelijke overgang van open (Maaszijde) naar gesloten (bebouwde kom). Het bouwplan heeft tot gevolg dat het open karakter van deze locatie verloren gaat, hetgeen ook ten koste gaat van de belevingswaarde door wandelaars en fietsers.

Alles afwegend besluit het college geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek. Op basis van een brede integrale afweging op locatieniveau komt zij tot de conclusie dat het bouwplan niet passend is in de omgeving en een te grote aantasting betekent van de cultuurhistorische en toeristische waarden.

Wij zijn nadrukkelijk van mening dat de argumenten die hebben geleid tot afwijzing van het bouwplan voor 8 levensloopbestendige woningen, onverkort van toepassing zijn op het huidige initiatief. De toeristisch-recreatieve functie van dit gebied is na voltooiing van de dijkversterkingen alleen maar verder toegenomen. De wei met op de achtergrond de voormalige pastorie ("Aaj Weem") is goed voor duizenden foto's die jaarlijks op deze unieke plek door wandelaars en fietsers worden gemaakt.

Het bouwinitiatief voorziet in een gesloten bebouwing (langgevelboerderij) langs het pad haaks op de Kerkstraat, dat toegang geeft tot o.a. de begraafplaats. Daarmee wordt maximaal afbreuk gedaan aan het doorzicht op Ouddorp en in het bijzonder de hier gelegen gemeentelijke monumenten. Daarbij merken wij op dat ook de bij de omgevingsdialoog aanwezige mensen van Urban Jazz dit unieke plekje/weggetje benoemen als uiterst belangrijk in relatie tot de cultuurhistorische waarden van de gebied. Opvallend genoeg ontbrak de aanduiding met een zichtlijn op de getoonde planschetsen. En juist hier is sprake van een wezenlijke zichtlijn.

Tenslotte willen wij, gerelateerd aan het eerdere collegebesluit, nog benoemen dat er inmiddels op minder kwetsbare plekken in Beesel diverse woningbouwinitiatieven tot stand zijn gekomen. Het gaat daarbij om tientallen woningen en nieuwe initiatieven liggen in het verschiets (o.a. locatie voormalige Garage Lennaerts, locatie huidige basisschool 't Spick). De noodzaak om nu te voorzien in een vijftal levensloopbestendige woningen aan de Kerkstraat is vanuit gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid achterhaald.

In samenhang met toekomstige demografische ontwikkelingen voldoet deze locatie niet aan het gemeentelijk uitgangspunt "de juiste woning, op de juiste plek en op het juiste moment".

Resumerend zijn wij van oordeel dat bebouwing op deze kwetsbare plek ongewenst is en komen wij derhalve niet toe aan een verdere inhoudelijke beoordeling van dit principeplan.

Tenslotte merken wij nog op dat bij het in procedure brengen van dit planinitiatief door ondergetekenden tot aan de Raad van State zal worden geprocedeerd om bebouwing tegen te gaan. Tevens zullen er, mocht het zover komen, planschadeprocedures worden gevoerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

P.S.: Wij zijn thans op vakantie en kunnen deze reactie om die reden momenteel niet ondertekenen. Indien gewenst kan onze handtekening op een later tijdstip alsnog worden aangeleverd.

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature] vanaf 01-10-2024

P.S.: Wij zijn per 1 oktober 2024 officieel de nieuwe eigenaren van de woning Kerkstraat 26. Om die reden kunnen wij deze reactie thans niet ondertekenen. Indien gewenst kan onze handtekening op een later tijdstip alsnog worden aangeleverd

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

P.S.: Wij waren niet in de gelegenheid aanwezig te zijn bij de omgevingsdialoog, maar hebben via derden de benodigde informatie ontvangen en onderschrijven de inhoud van deze reactie.

Reactie #5 - Interesse in woning

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 15 september 2024 18:57
Aan: [redacted] | Urban Jazz
Onderwerp: Plan Kerkstraat Beesel

Beste [redacted],

Een week gelden zijn we aanwezig geweest bij de omgevingsdialoog i.v.m. het plan om 5 levensloopbestendige woningen te realiseren aan de Kerkstraat in Beesel.
Wij hebben interesse in deze nog te bouwen woningen en willen graag op de hoogte gehouden worden betreffende verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Reactie #6 - Interesse in woning

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 september 2024 17:54
Aan: [redacted] | Urban Jazz
Onderwerp: RE: Omgevingsdialoog dinsdag 10 september 2024 i.v.m. Kerkstraat - Beesel

Reactie:

Naam: [redacted]
Adres: [redacted]
Mailadres: [redacted]
Telefoonnr: [redacted]
k ben *: [] geïnteresseerd in een woning

Groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Reactie #7 - Interesse in woning

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 20:39
Aan: [redacted] | Urban Jazz
CC: [redacted]
Onderwerp: Omgevingsdialoog dinsdag 10 september 2024 i.v.m. Kerkstraat - Beesel. Formulier ingevuld retour
Bijlagen: Reactieformulier omgevingsdialoog Kerkstraat Beesel 2024-09-10 (Urban Jazz)_ingevuld NR 24-09-2024.pdf

Beste [redacted],

N.a.v. de toegestuurde informatie sturen we bijgaand het ingevulde reactieformulier retour. Aangezien het hier levensloopbestendige woningen betreft, is mijn idee dat de kavelgrootte niet te groot moet zijn, gezien de doelgroep (ca. tussen de 300 ~ 450 m²). Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet/Best regards/ freundliche GrüÙe/Cordialement,



Tips en Tops en Interesse

Informatieavond Kerkstraat – Beesel – 10 september 2024

Naam: [redacted] **Ik ben *:**
Adres: Ruys van splintersingel [redacted] 5954 BL Beesel ☒ geïnteresseerd in een woning
Mailadres: [redacted] ☐ omwonende
Telefoonnr: [redacted] ☐ anders, nl.
*: meerdere keuzes mogelijk



Dit vind ik goede ideeën

1. Circulair bouwen
2. Nul op de meter
3. Passief wonen
4. Hout-skeletbouw
5. HR +++ glas
6. Levensloopbestendig
7. Bewoond oppervlak ca. 100~120 m²
8. Verlengd dak voor veranda
9. Persé geen traditionele bouw
10. Gemeenschappelijk energieverhaal, oa. Warmte, koeling, energieopwekking en -opslag
11. Grijs water/gescheiden watercircuit
12. Regenwateropslag in de tuin
13. Natuurlijke perceelafscheidingsen
14. Parkeerplaats aan huis, carport/garage
15. Vrij achterom bereikbaar



Hier moeten we op letten

1. Heldere- en transparante communicatie
2. Eén aanspreekpunt
3. Regelmatig voortgangsbesprekingen met alle betrokkenen houden.
4. Bijtijds en open/eerlijk informeren
5. Gemaakte afspraken vastleggen en controleren op naleving.
6. Goede planning
7. Onderhoudsvriendelijk
8. Bundeling van inkoopkracht, o.a. architect, aannemer, etc...

Uw gegevens en informatie worden vertrouwelijk behandeld en uitsluitend ten behoeve van dit project gebruikt door de initiatiefnemer. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden staan wij niet toe, tenzij geanonimiseerd. U kunt deze reactie t/m 30 september 2024 ook per e-mail sturen naar info@urbanjazz.nl.

Reactie #8 - Interesse in woning

Van: Fam [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 10 september 2024 09:38
Aan: Urban Jazz <info@urbanjazz.nl>
Onderwerp: Kerkstraat Beesel

Beste,

Helaas kunnen we vandaag niet bij de info over plan Kerkstraat Beesel aanwezig zijn.
We zijn echter wel erg geïnteresseerd in het plan en zouden graag verdere info of als Er al iets op papier staat ontvangen.

Met vriendelijke groet [REDACTED]

Reactie #9 - Interesse in woning

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 september 2024 22:02
Aan: [redacted] | Urban Jazz
CC: [redacted] | Urban Jazz
Onderwerp: RE: Omgevingsdialoog dinsdag 10 september 2024 i.v.m. Kerkstraat - Beesel

Tips en Tops en Interesse

Informatieavond Kerkstraat – Beesel – 10 september 2024

Naam: [redacted]

Adres: [redacted] - [redacted]

[redacted]

Telefoonnr: [redacted]

Ik ben *:

☒ geïnteresseerd in een woning

☐ omwonende

☐ anders, nl.

*: meerdere keuzes mogelijk

Dit vind ik goede ideeën:

- Drie onder een kap boerderij
- Materiaalgebruik
- zichtlijn

Hier moeten we op letten:

- duurzaam/energieneutraal
- levensloopbestendig
- parkeerplaatsen

groetjes,

[redacted]

Memo: Principeverzoek woningbouw Kerkstraat Beesel

Datum: 13 november 2024
Projectnummer: 2023.2845
Ter attentie van: College van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel
Opgesteld door: [J]
In afschrift aan: [J], [J], P+ Consultancy en [J] (Reland)
Bijlagen: 2 (landschapsanalyse en verslag omgevingsdialoog)

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Kerkstraat te Beesel diverse woningen te realiseren. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Beesel, sectie G, perceelnummer 3534. Conform het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan (onder andere bestaande uit de bestemmingsplannen 'Bebouwde gebieden Beesel' en 'Bebouwde gebieden Beesel, veegplan 2019') is op het projectgebied de bestemming 'Agrarisch – Onbebouwd' van toepassing. Het realiseren van woningen is dan ook niet rechtstreeks toegestaan.



Figuur 1: Kadastrale situatie met projectgebied rood omkaderd.

Reland

Mgr. Bekkersstraat 56 | 5846 AJ | Ledeacker
Hurksestraat 60 | 5652 AL | Eindhoven
Postbus 186 | 5830 AD | Boxmeer

T 085 043 1949
M info@reland.nl
W www.reland.nl

Reland B.V.

KvK 70995702
IBAN [J]
BTW 858539470 B01

Reland Adviseurs B.V.

KvK 63631997
IBAN [J]
BTW 855324338 B01

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden doorlopen voor het afwijken van, dan wel wijzigen van, het geldende (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. Middels dit principeverzoek wordt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel gevraagd medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure.

De initiatiefnemer heeft de beoogde ontwikkeling in een eerder stadium reeds aan u kenbaar gemaakt. In oktober 2023 heeft ook een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de behandelend ambtenaren. In dit gesprek is aangegeven dat voor een verdere behandeling van het initiatief:

1. een ontwerp wordt opgesteld waaruit blijkt dat er voldoende rekening wordt gehouden met het historische karakter en beschermd dorpsgezicht. Dit vraagt om een zorgvuldige landschappelijke analyse en aansluitend inpassing, met daarbij ook aandacht voor zichtlijnen, de beleving van het open karakter en de verbinding tussen Ouddorp en centrum Beesel.
2. een nieuwe omgevingsdialoog wordt georganiseerd.
3. wordt onderbouwd hoe de woningen passen binnen de kwalitatieve uitgangspunten van de woonzorgvisie.

Middels dit principeverzoek wordt de gevraagde informatie aangeleverd. Op deze wijze kan het initiatief integraal worden beoordeeld door het college.

Huidige en beoogde situatie van het projectgebied

Het projectgebied is in de huidige situatie onbebouwd en wordt momenteel gebruikt als dierenweide. In de beoogde situatie worden op het perceel twee vrijstaande woningen en een blok bestaande uit drie wooneenheden gerealiseerd (figuur 2). Voor een nadere omschrijving van de huidige situatie en



Figuur 2: Beoogde situatie. (Bron Urban Jazz, bijlage 1)

de beoogde situatie wordt verwezen naar de landschapsanalyse en ontwerp van Urban Jazz in bijlage 1. In deze bijlage wordt ook omschreven hoe wordt omgegaan met het historische karakter van de locatie en het beschermd dorpsgezicht.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Beesel

Op 12 september 2011 heeft de gemeenteraad van Beesel de 'Structuurvisie Beesel' vastgesteld. In de structuurvisie staat de strategische en duurzame ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het hele grondgebied van de gemeente voor een horizon van 20 jaar. De geeft niet alleen aan wat, maar ook hoe het ontwikkeld moet worden. Deze visie vormt het toetsingskader voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven.

Op het gebied van wonen schrijft de structuurvisie voor dat inbreiding de voorkeur heeft op uitbreiding. In de toekomstvisie 2030 wordt de gemeente gezien als een ideale en onderscheidende woongemeente. Kwaliteit van de woonomgeving en natuurlijke omgeving staan hierbij voorop. Ook moet het dorps karakter worden gehandhaafd. In de structuurvisie worden de volgende trends onderscheiden:

- Huishoudens worden kleiner qua omvang.
- Seniorenmarkt groeit door vergrijzing.
- Duurzaamheid en differentiatie.
- Levensloopbestendig bouwen.
- Toenemende wens om in het buitengebied te wonen.
- Hittebestendig bouwen.
- Meer groen in stad.
- Ontwikkelen van beweegvriendelijke omgeving, autogebruik ontmoedigen.
- Zoveel mogelijk zelfvoorzienend op energie en water.
- Aansluiten op technische en biologische kringlopen in zowel de bouw- als gebruiksfase.



Figuur 3: Visiekaart behorende bij de Structuurvisie Beesel. Projectgebied blauw omcirkeld.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande dorpskern van Beesel (figuur 3). Met de realisatie van de woningen wordt invulling gegeven aan het principe inbreiding. De gemeente Beesel geeft de voorkeur aan inbreiding boven uitbreiding van de bestaande kernen. Vanzelfsprekend mag bij inbreiding de kwaliteit van de leefomgeving en de natuurlijke omgeving niet in het geding komen. Om dit te voorkomen is een zorgvuldige analyse uitgevoerd van het projectgebied en zijn omgeving (bijlage 1). Uit de analyse volgt dat het mogelijk is om de beoogde woningen te realiseren én de kwaliteit van het landschap en het beschermd dorpsgezicht te behouden en waar mogelijk nog te versterken.

De beoogde ontwikkeling past binnen de structuurvisie van de gemeente Beesel.

Woonzorgvisie 2023-2033 gemeente Beesel

In 2023 is de woonzorgvisie 2023-2033 van de gemeente Beesel vastgesteld. In deze visie staat de ambitie om passende woningen te realiseren voor alle inwoners, jong, oud, nieuw en zorgbehoevend centraal. Op dit moment is de huidige woningvoorraad op dit gebied niet toereikend. Om deze ambitie te behalen zet de gemeente Beesel in op de verbetering van de bestaande woningen en op nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling van het woningaanbod.

In de woonzorgvisie worden een aantal trends die relevant zijn voor nieuwbouw geïdentificeerd:

- Er is sprake van huishoudensverdunding, het aantal huishoudens stijgt sterker dan het aantal inwoners. Hierdoor ontstaan steeds kleinere huishoudens;
- Voor de komende 10 jaar wordt een groei van 120 tot 330 huishoudens verwacht;
- Er is voornamelijk behoefte aan levensloopbestendige woonproducten zoals nultredenwoningen in het sociale, middendure en dure segment.

Naar aanleiding van deze trends ligt de focus van de gemeente niet op groeien om het groeien, maar op groeien met kwaliteit. Het bouwen van voldoende woningen is belangrijk om de woningvoorraad aan te passen op de veranderende vraag, het voorzieningenniveau op peil te houden, woningen betaalbaar te houden en om een meer evenwichtige bevolkingsopbouw te krijgen. Men wil sterke schouders aantrekken om de draagkracht in de gemeente Beesel te vergroten. De gemeente heeft de ambitie om 500 woningen te bouwen. Er worden 330 woningen voorzien die worden gebouwd voor onze eigen inwoners en migratie. Deze woningen moeten levensloopbestendig of levensloop 'ready' gebouwd worden. Aanvullend wordt ingezet op de bouw van 170 woningen in het duurdere segment. Hiermee wordt ingezet op een meer gevarieerd woningaanbod en ontstaan er meer mogelijkheden voor nieuwe wooncarrières. Nieuwbouw moet voorzien in een kwalitatieve behoefte en daadwerkelijk een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw dient doorstroming in de woningmarkt te faciliteren. In de doorstroming van oudere huishoudens die een woning achterlaten en de verhuisc beweging die dit op gang zet, worden kansen gezien voor de starters op de woningmarkt.

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 5 woningen. Het betreft woningen in verschillende segmenten. De twee vrijstaande woningen zullen in het duurdere segment worden geplaatst. Deze zijn dan ook geschikt voor het aantrekken van sterke schouders en de draagkracht van Beesel te versterken. De drie aaneengesloten woningen zullen vallen in een meer betaalbaar segment. Deze zijn geschikt voor eigen inwoners zoals starters of ouderen die een kleinere woning zoeken. Alle woningen zullen levensloopbestendig of levensloop 'ready' worden uitgevoerd.

In de woonzorgvisie wordt de vraag naar woningen in diverse segmenten en voor diverse doelgroepen geschetst. Onderhavig initiatief geeft invulling aan deze vraag. Daarom kan worden gesteld dat het initiatief voldoet aan het beleid uit de woonzorgvisie.

Afwegingskader woningbouwverzoeken

Na jaren van crisis (economisch, maar zeker ook qua woningmarkt), maakt de woningmarkt al enkele jaren een flinke groei door. De huizenprijzen stijgen, het aantal verkopen neemt toe, net als het aantal woningbouwverzoeken.

Op dit moment is er een behoefte aan woningen, maar op langere termijn zal de behoefte volgens de prognose stagneren. Dit vraagt om zorgvuldige afwegingen te maken bij nieuwe woningbouwinitiatieven. Daarbij gaat het erom dat plannen tegemoet komen aan de woonbehoefte binnen de gemeente en regio, maar ook dat plannen bijdragen aan de volkshuisvestelijke ambities die we als gemeente hebben. Om tot deze zorgvuldige afweging te komen, is voorliggend volkshuisvestelijk afwegingskader opgesteld.

De juiste plek

1. Woningen worden in principe alleen toegevoegd binnen bestaand bebouwd gebied. Bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen. Voor woningen in het buitengebied geldt een 'nee, tenzij' principe. Dat betekent dat alleen in bijzondere omstandigheden woningbouw in het buitengebied wordt toegestaan.
De beoogde woningen worden toegevoegd binnen de bestaande dorpskern van Beesel en op korte afstand van de voorzieningen in het centrum van Beesel.
2. Is de ontwikkeling gewenst in het gebied volgens de Structuurvisie Beesel of een uitvoeringsagenda wonen?
Het initiatief is passend in het lokale (woon)beleid.
3. Is de locatie geschikt voor de doelgroep?
Het plangebied ligt op korte afstand van voorzieningen. De woningen zijn derhalve geschikt voor uiteenlopende doelgroepen, waaronder ouderen.
4. Is er sprake van een koppelkans?
De realisatie van de woningen brengt nieuwe bewoners met zich mee, waardoor de leefbaarheid in de kern toeneemt. Daarnaast biedt het initiatief de kans om dit markante stukje Beesel te ontwikkelen, rekening houdend met de landschappelijke waarden en het beschermd dorpsgezicht. Op deze wijze is de aanwezigheid van deze waarden ook in de toekomst geborgd.

De juiste woning voor de juiste doelgroep

1. Is er sprake van een aangetoonde kwalitatieve woonbehoefte
Uit de woonzorgvisie van de gemeente Beesel blijkt dat er een aantoonbare kwalitatieve behoefte is aan woningen in diverse segmenten. Onderhavig initiatief geeft invulling aan deze behoefte.
2. Draagt het plan voldoende bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen?
De nieuwe woningen zullen gasloos en conform de nieuwste bouw- en duurzaamheidsvoorschriften worden gebouwd
3. Is er sprake van een kwalitatief goed plan? Past het plan naar aard en schaal op de betreffende plek?
In de landschapsanalyse en het ontwerp (bijlage 1) is zorgvuldig afgewogen welk volume aan bebouwing passend is op deze locatie. Uit de onderbouwing blijkt dat het initiatief naar aard en schaal past op deze plek.
4. Is het plan toekomstbestendig?
De woningen zijn geschikt voor een uiteenlopende doelgroep van jong tot oud.
5. Leidt de ontwikkeling tot een verbetering of minimaal het behoud van de leefbaarheid in een wijk of buurt?
Het initiatief doet geen inbreuk op de leefbaarheid van de buurt. Bij het ontwerp is een zorgvuldige afweging gemaakt zodat de woningen passen in de bestaande structuren van de buurt. Door het aantrekken van nieuwe bewoners kan de leefbaarheid van de buurt zelfs worden vergroot.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief voorziet in de realisatie van de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden uit het afwegingskader woningbouwverzoeken.

Uitvoeringsprogramma wonen

Voor de kern Beesel heeft de gemeente een uitvoeringsprogramma wonen opgesteld. Hieruit blijkt dat er een grote behoefte is aan levensloopbestendige woningen en woningen voor 1-2 persoonshuishoudens. In de kern Beesel is op korte termijn ook behoefte aan “tweekappers” voor jonge stellen. Dit blijkt onder andere uit een door het kernoverleg Beesel uitgevoerde enquête. Door een divers woningaanbod kan bovendien de doorstroming gestimuleerd worden. Door levensloopbestendige woningen te programmeren en de realisatie van enkele vrijstaande woningen door particulieren komen bestaande woningen vrij voor starters en jonge stellen.

De focus voor de midden lange termijn (2024-2030) ligt vooral op levensloopbestendigheid, in alle maten en prijsklassen, koop en huur. Inbreidings- en herstructureringslocaties in de kern dichtbij de voorzieningen hebben hierbij de voorkeur. Onderhavig planvoornemen betreft de realisatie van 5 woningen in diverse prijssegmenten. De woningen worden in het bebouwd gebied van de kern van Beesel gerealiseerd waardoor sprake is van inbreiding. Alle woningen worden levensloopbestendig dan wel levensloop ‘ready’ uitgevoerd.

Naast de diverse woonsegmenten zijn in het uitvoeringsprogramma de meest kansrijke locaties voor woningbouw geprioriteerd voor de korte termijn en de midden lange termijn (2024-2030). De locatie aan de Kerkstraat is in het uitvoeringsprogramma benoemd als een kansrijke locatie voor woningbouw. Het betreft een braakliggend perceel dat binnen het bestaand bebouwd gebied ligt, nabij het centrum is gelegen en waar relatief snel kan worden gestart met bouwen.

Het initiatief in lijn met de doelstellingen van het uitvoeringsprogramma wonen.

Omgevingsdialoog

Op 10 september 2024 hebben een tweetal sessies plaatsgevonden waar omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage 2 bij dit principeverzoek.

Conclusie en verzoek

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Kerkstraat te Beesel 5 woningen te realiseren. Op verzoek van de gemeente is een ontwerp opgesteld dat nadrukkelijk rekening houdt met de bestaande landschapswaarden en het beschermd dorpsgezicht. Daarnaast is in dit principeverzoek onderbouwd dat de beoogde woningen passen in het gemeentelijke beleid en dat er een kwalitatieve behoefte is naar deze woningen binnen de gemeente Beesel. Tenslotte zijn de omwonenden middels een uitvoerige omgevingsdialoog geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Hierbij hebben zij ook de kans gekregen hun vragen te stellen of zorgen te uiten.

Uit zowel de landschappelijke- als de beleidsanalyse blijkt dat het initiatief passend is op deze locatie. Namens de initiatiefnemer verzoeken wij het college van burgemeester en wethouders dan ook om medewerking te verlenen aan het voorgestelde initiatief. Tenslotte verzoeken wij om correspondentie rondom de behandeling van dit verzoek via Reland (info@reland.nl) te versturen met P+Consultancy (pconsultancy@home.nl) en de initiatiefnemer    @gmail.com) in kopie.



URBAN JAZZ

stedenbouw & landschap

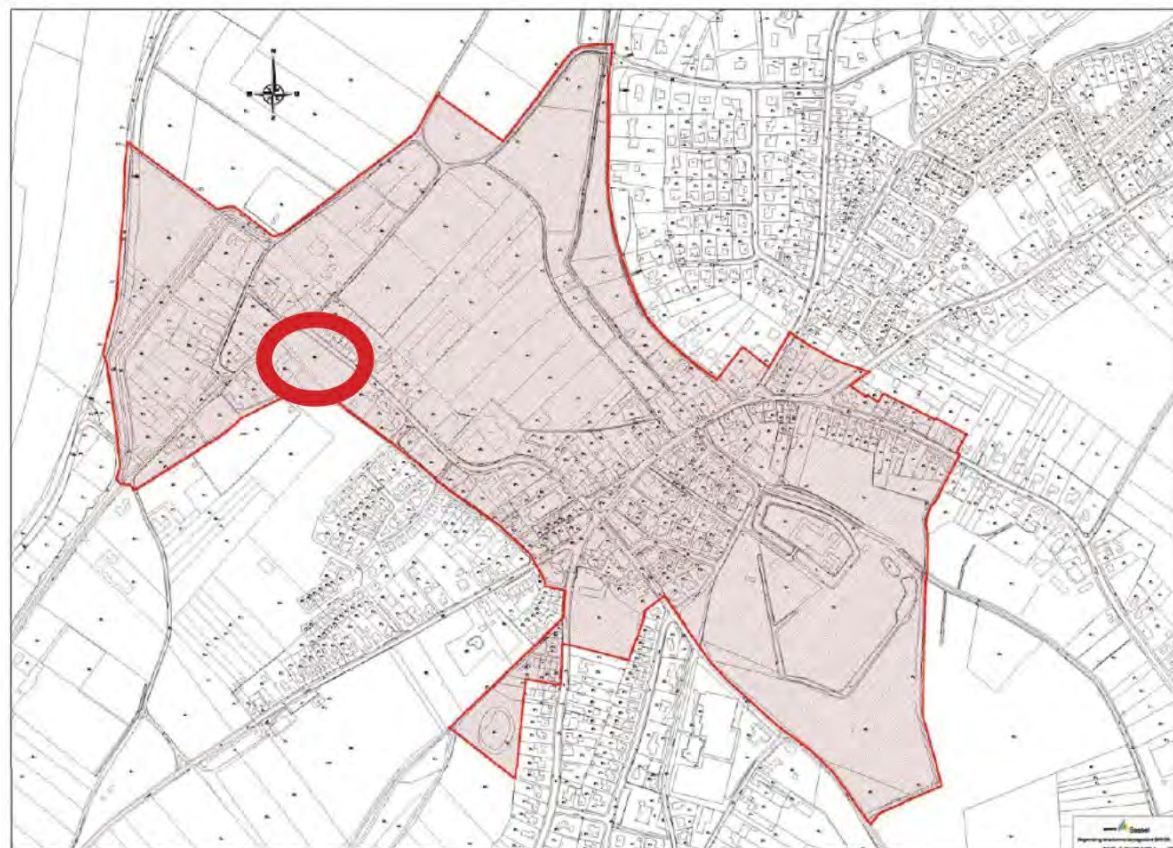
KERKSTRAAT, BEESEL

QuickScan en Concept

13 juni 2024

Ligging plangebied





De aanwijzing van Beesel als beschermd dorpsgezicht geschiedt op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. De aanwijzing is niet bedoeld voor het exact behouden van de uiterlijke verschijningsvorm van Beesel zoals die zich nu voordoet. De belangrijkste reden voor de aanwijzing is de zorgvuldige omgang met de aanwezige waarden zoals die door de eeuwen heen aan ons zijn overgeleverd.

Bij toekomstige ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de in deze toelichting beschreven cultuurhistorische waarden, zodat de ontwikkelingsgeschiedenis zichtbaar blijft voor de komende generaties. Daarnaast maken de cultuurhistorische waarden onderdeel uit van de eigenheid van de omgeving. Die uniciteit onderscheidt het gebied van andere plaatsen.

4 NADERE TYPERING TE BESCHERMEN WAARDEN

4.2 Stedenbouwkundige structuur

Met betrekking tot de stedenbouwkundige structuur zijn van belang:

Algemeen:

- Het historische lint, bestaande uit de Kerkweg, Kerkstraat en de Mgr. Theelenstraat met kenmerkende vorkvormige aansluitingen ter hoogte van de Sint Jorisstraat en de Hoogstraat.
- De Huilbeek met het aangrenzende beekdallandschap.

Ouddorp:

- De ligging van Ouddorp langs de Maas.
- De ligging van de (vis)markt tegenover het oude kerkhof in Ouddorp.
- **De oude linde op de markt en de oude linde en kastanjeboom op de hoek van de Kerkstraat en de Huilbeekweg.**
- De ligging van het **Kerkpad** tussen de kern van Beesel en Ouddorp en de **daarlangs gelegen beplanting**.
- De onverharde landwegen ten noorden van Ouddorp, Ouddorp en de Huilbeekweg.
- De groene met gras begroeide driehoeken op de splitsing van de onverharde landwegen Ouddorp, Ohe Broekerveldweg en Huilbeekweg.
- **Het zicht op de oude pastorie ('Aaj Weem') over de open weide op de hoek Kerkweg-Kerkstraat.**

4.3 Bebouwingsbeeld

Met betrekking tot het bebouwingsbeeld zijn van belang:

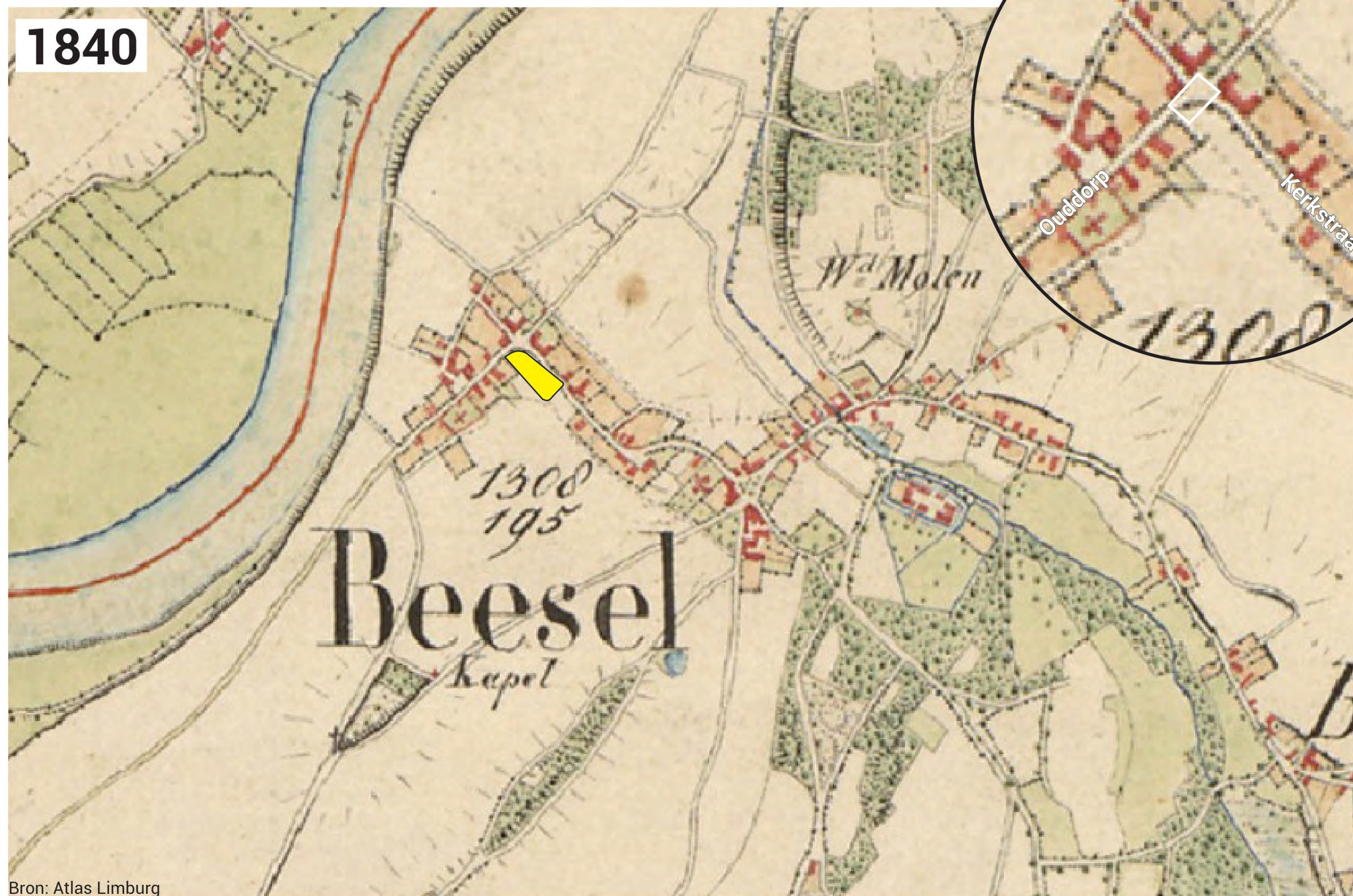
Algemeen:

- Het algemene beeld, namelijk vrijstaande gebouwen veelal van één bouwlaag en maximaal twee bouwlagen met kap, gebouwd met donkere baksteen, met pannen bedekte zadeldaken zonder overstek en met een rand met siermetselwerk onder de goot, vaak - maar niet uitsluitend - met de nokrichting evenwijdig aan de weg.

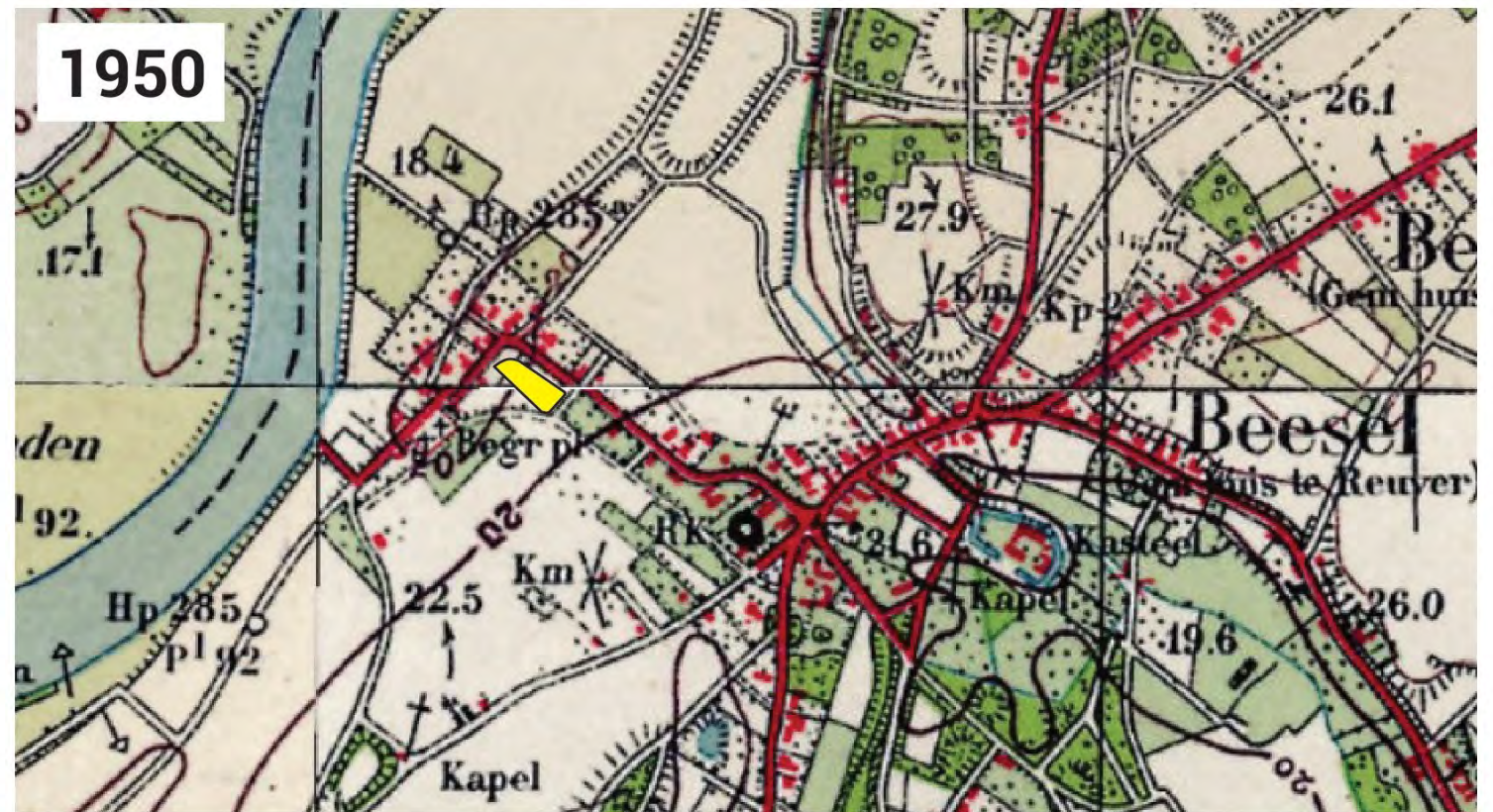
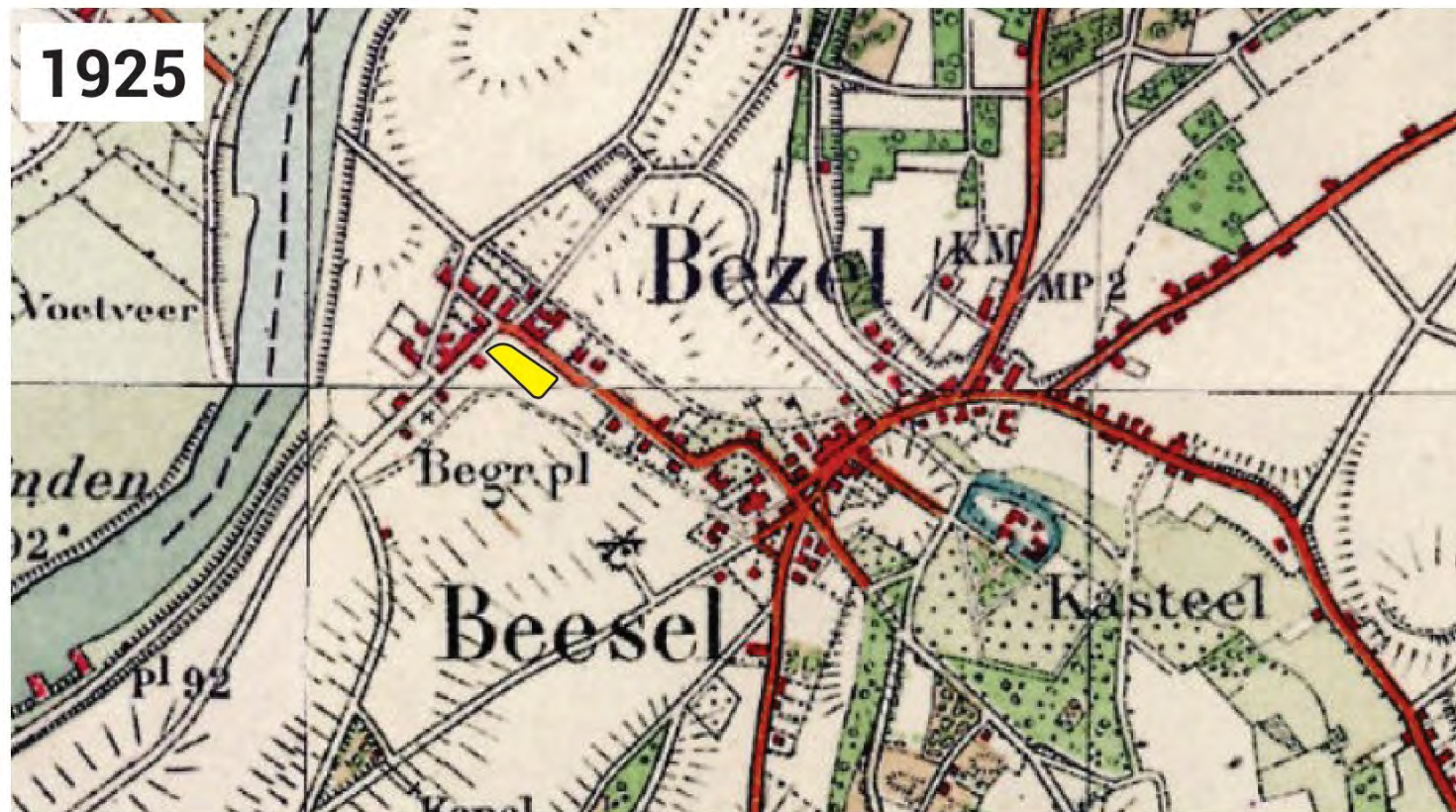
Ouddorp

- De voormalige pastorie aan Ouddorp 8 uit 1770 (gemeentelijk monument).
- Kerkhof Ouddorp met muur uit 1697 (gemeentelijk monument).
- **Diverse langgevelboerderijen** in Ouddorp nr 2 uit 1930, 20 uit 1858 (gemeentelijke monumenten).

(Bron: Toelichting beschermd dorpsgezicht (Gelders Genootschap))



Op de kaart van 1840 is de oude structuur van Beesel te zien. Ouddorp is één van de twee 'armen' die samen komen bij de hedendaagse Markt. Waar de straten Kerkstraat en Ouddorp samen komen lijkt een 'pleintje' te zijn, een centrale plek. Het plangebied (in geel aangegeven) ligt hieraan gelegen. Dit kan een aanleiding zijn om binnen het plangebied bij de bocht een 'plek' te creëren die lucht en ruimte biedt en bijdraagt aan het openbaar gebied.



Bron: Topotijdreis

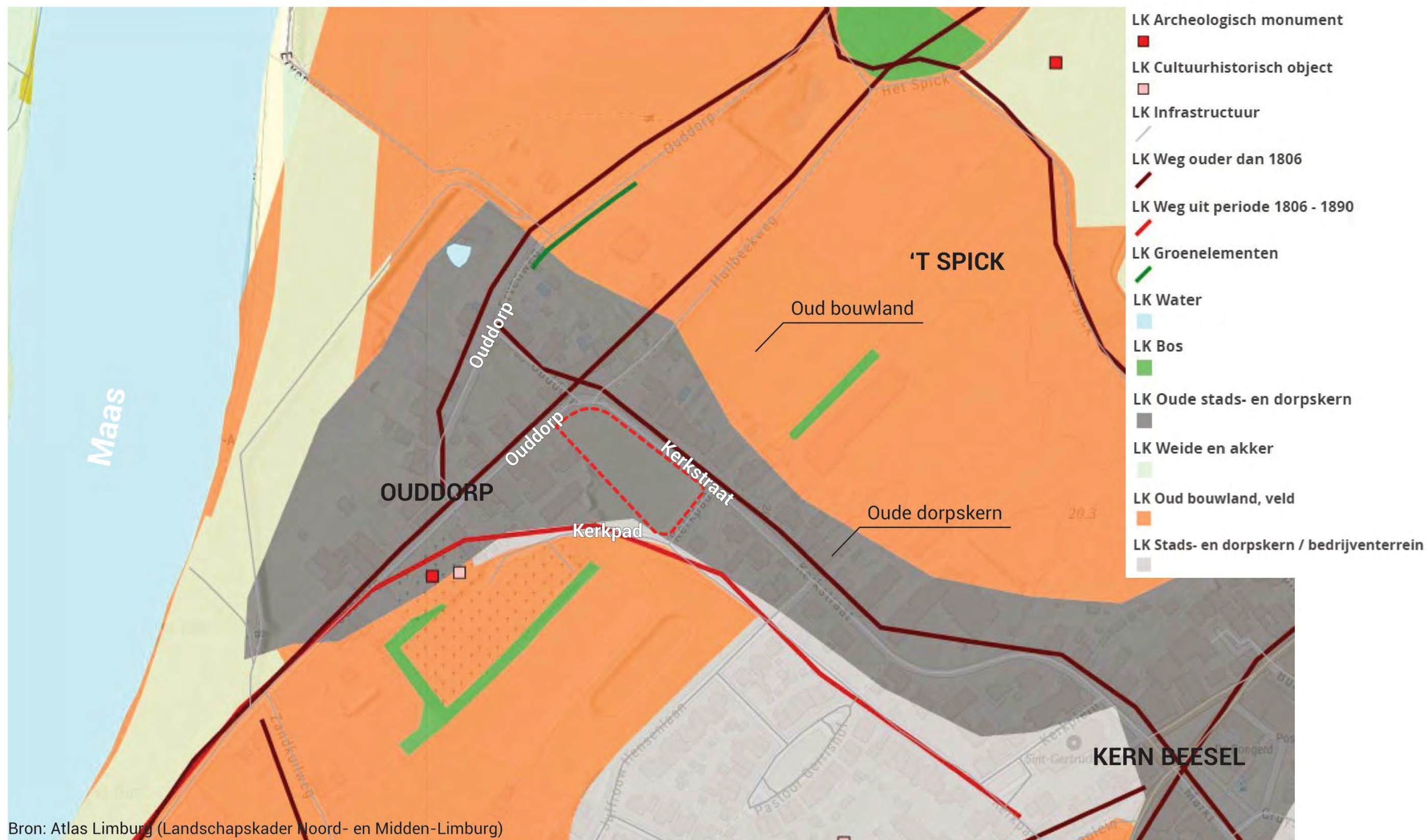
Op deze serie van historische kaarten is de groei van Beesel te zien. In 1925 zitten een aantal 'gaten' tussen de bebouwing, die later opgevuld zijn met woningen. Een voorbeeld hiervan is het stuk grond ten zuidoosten van het plangebied (Kerkstraat nr. 11 en 9a en Kerkpad nr. 1 en 3). Dit geeft aan dat Ouddorp uitgebreid wordt, maar wel binnen de oude structuur. Dit is ook te zien aan de bouwjaeren van de woningen, zoals te zien is op de volgende pagina. Het plangebied is ook een 'gat' tussen de bebouwing, die (met extra veel aandacht voor de kwaliteiten van Ouddorp) een aanvulling kan bieden aan de woongelegenheden het dorp.

Historie: bouwjaren



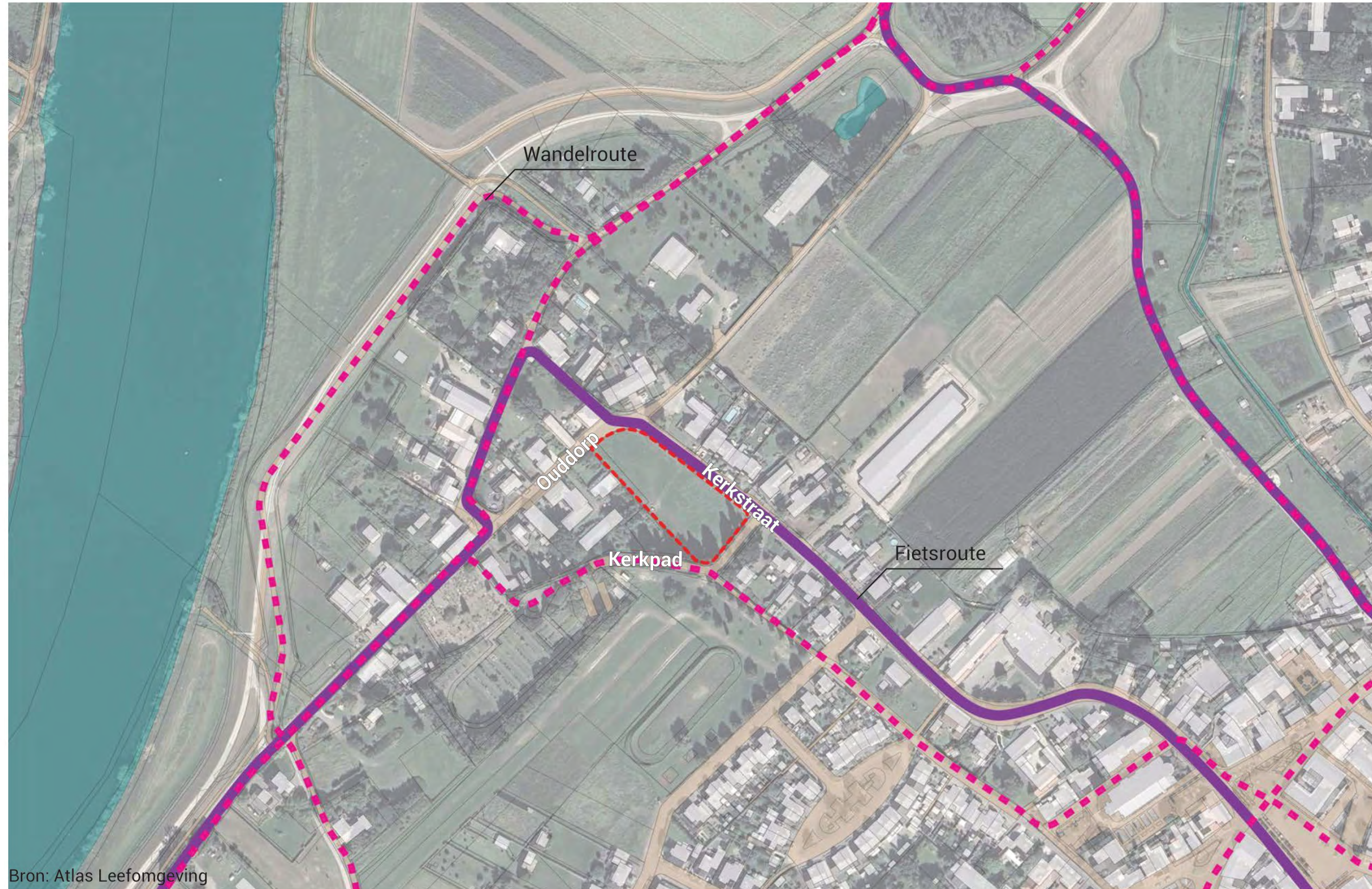
Zoals op de historische kaarten te zien is, is Ouddorp gedurende de jaren uitgebreid binnen de oorspronkelijke structuur. Het is verdicht. Dit is te herkennen aan de blauwe woningen, die in de tweede helft van de 20e eeuw zijn gebouwd. Enkele van deze verdichtingen zijn aangegeven met de zwarte cirkels. Zo ook de woningen direct ten zuidoosten van het plangebied, Kerkstraat nr. 11 en 9a en Kerkpad nr. 1 en 3.

Historie: Gebruik en patroon in de tijd



Deze structuur is op bovenstaande kaart duidelijk te zien. De kaart geeft de herkenbare patronen en het gebruik weer van de plek door de jaren heen. Hierin is in donkergrijs de oude dorpskern afgebeeld, wat te herleiden is uit de historische kaarten. Deze dorpskern wordt omringd door het oude bouwland, wat in de hedendaagse situatie nog steeds een open (agrarisch) gebied is. Het plangebied valt binnen de oude dorpskern.

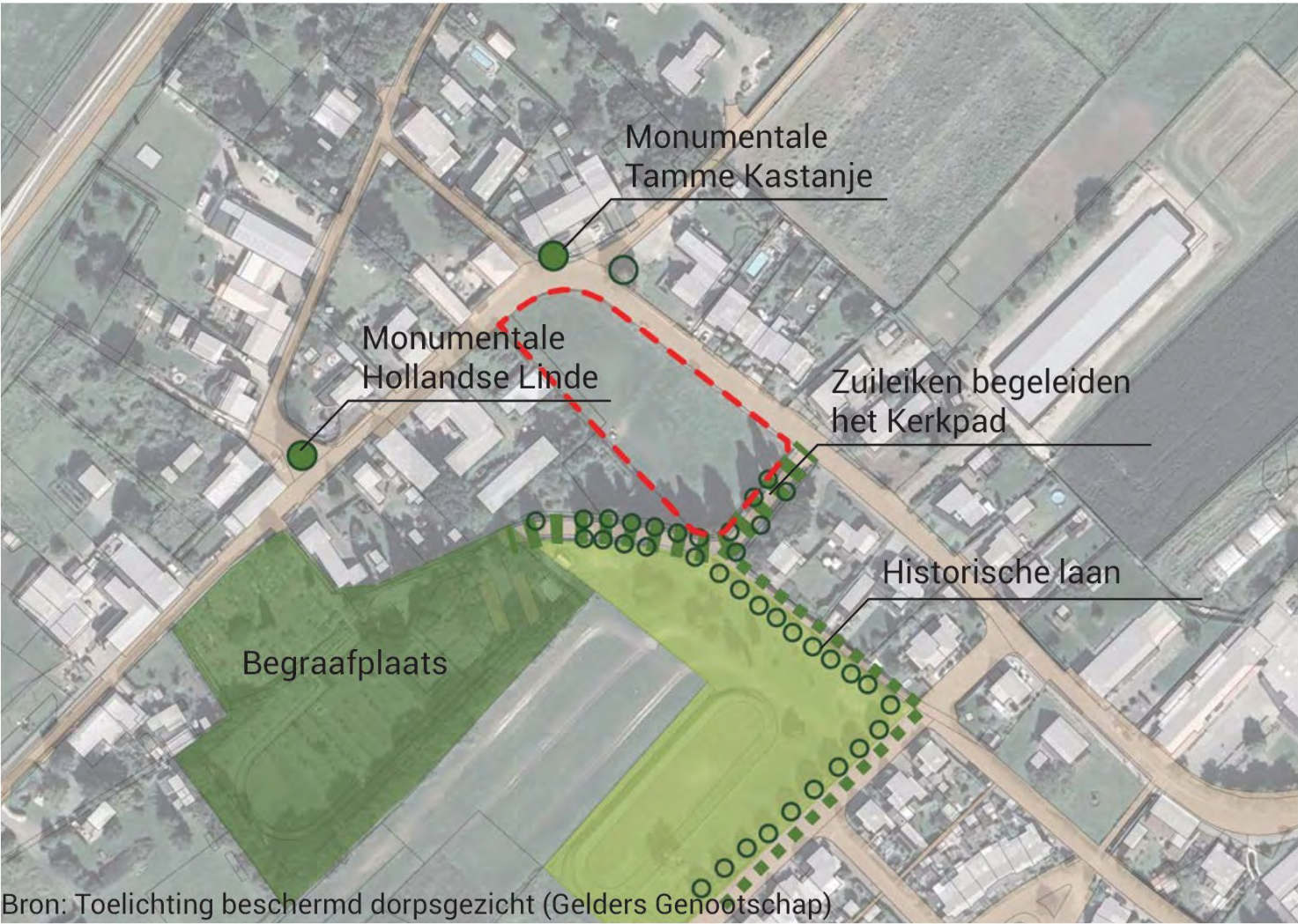
Routes (recreatief)



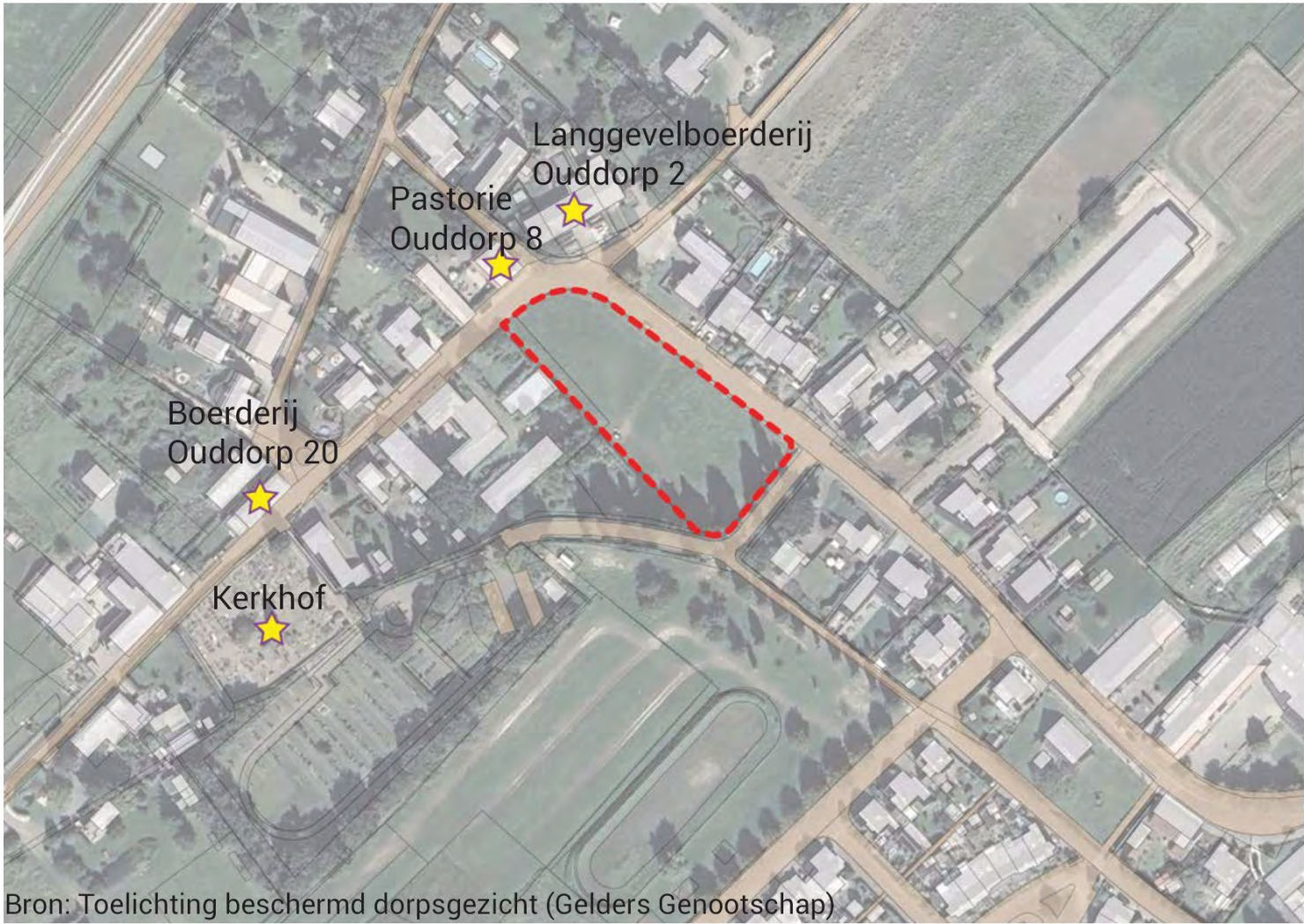
Langs het plangebied lopen diverse wandel- en fietsroutes, zowel landelijke als regionale routes. Ook is er een speciale 'Ouddorproute', waarbij een rondleiding gegeven wordt door een dorpsgid, gericht op de cultuurhistorie en kwaliteiten van Ouddorp. (bron: www.rondleidingeninbeesel.nl)

Belangrijke elementen

Belangrijke groenelementen



Gemeentelijke monumenten



Hollandse linde (monumentaal)



Tamme kastanje (monumentaal)



Zuileiken langs het Kerkpad



Pastorie Aaj Weem - Ouddorp 8

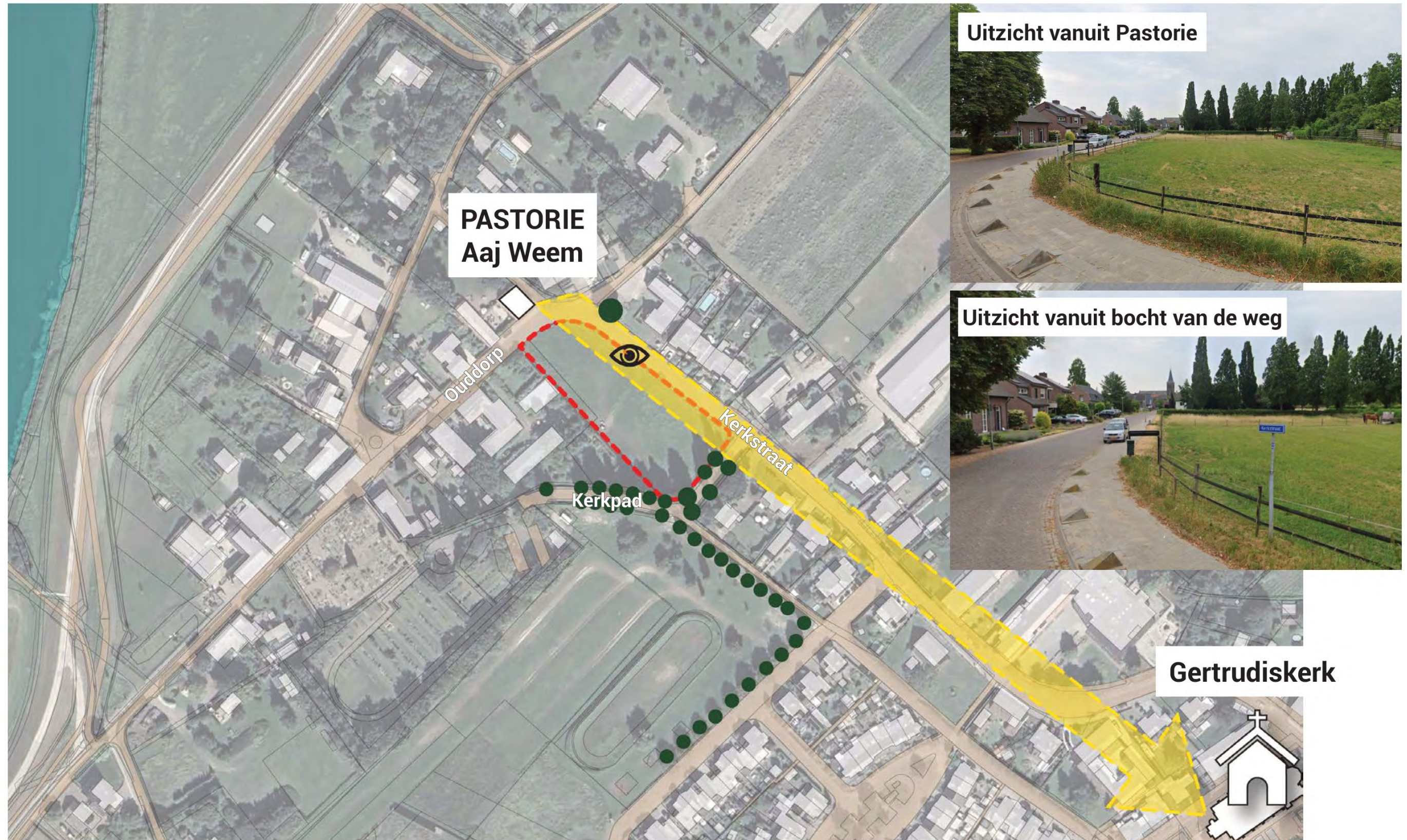


Boerderij - Ouddorp 20



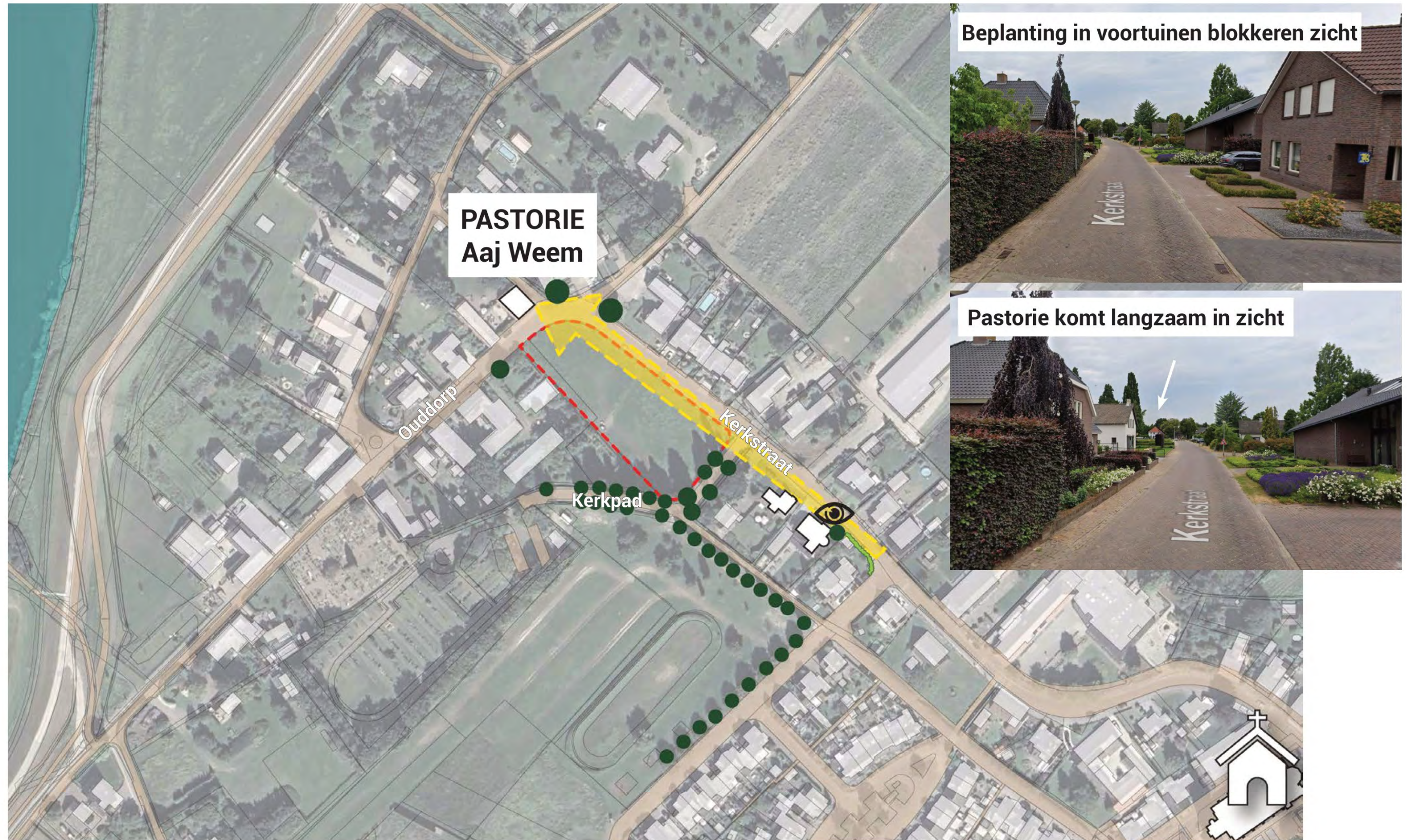
Langgevelboerderij - Ouddorp 2

Zichtlijn op Gertrudiskerk



Vanuit de Kerkstraat is er een belangrijke zichtlijn naar de Gertrudiskerk in de kern van Beesel. Ook in de bocht, waar de Kerkstraat en Ouddorp samen komen, is de toren van deze kerk net zichtbaar, als men langs de zuileiken aan het Kerkpad kijkt. Echter blokkeren de zuileiken het zicht op de kerktoren als men recht voor de Pastorie staat. Het is belangrijk om de zichtlijn naar de kerk(toren) te waarborgen.

Zichtlijn op Pastorie Aaj Weem



Pastorie Aaj Weem is een belangrijk cultuurhistorisch element in Ouddorp. Zicht op dit gebouw is daardoor waardevol. De Pastorie komt in zicht als men zich op hoogte van Kerkstraat 9a bevindt. Voor dit punt wordt het zicht geblokkeerd door de beplanting in de voortuinen. Het is dus van belang om nieuwe bebouwing binnen het plangebied niet te dicht op de Kerkstraat te bouwen, zodat het zicht op de Pastorie zoveel mogelijk behouden blijft.

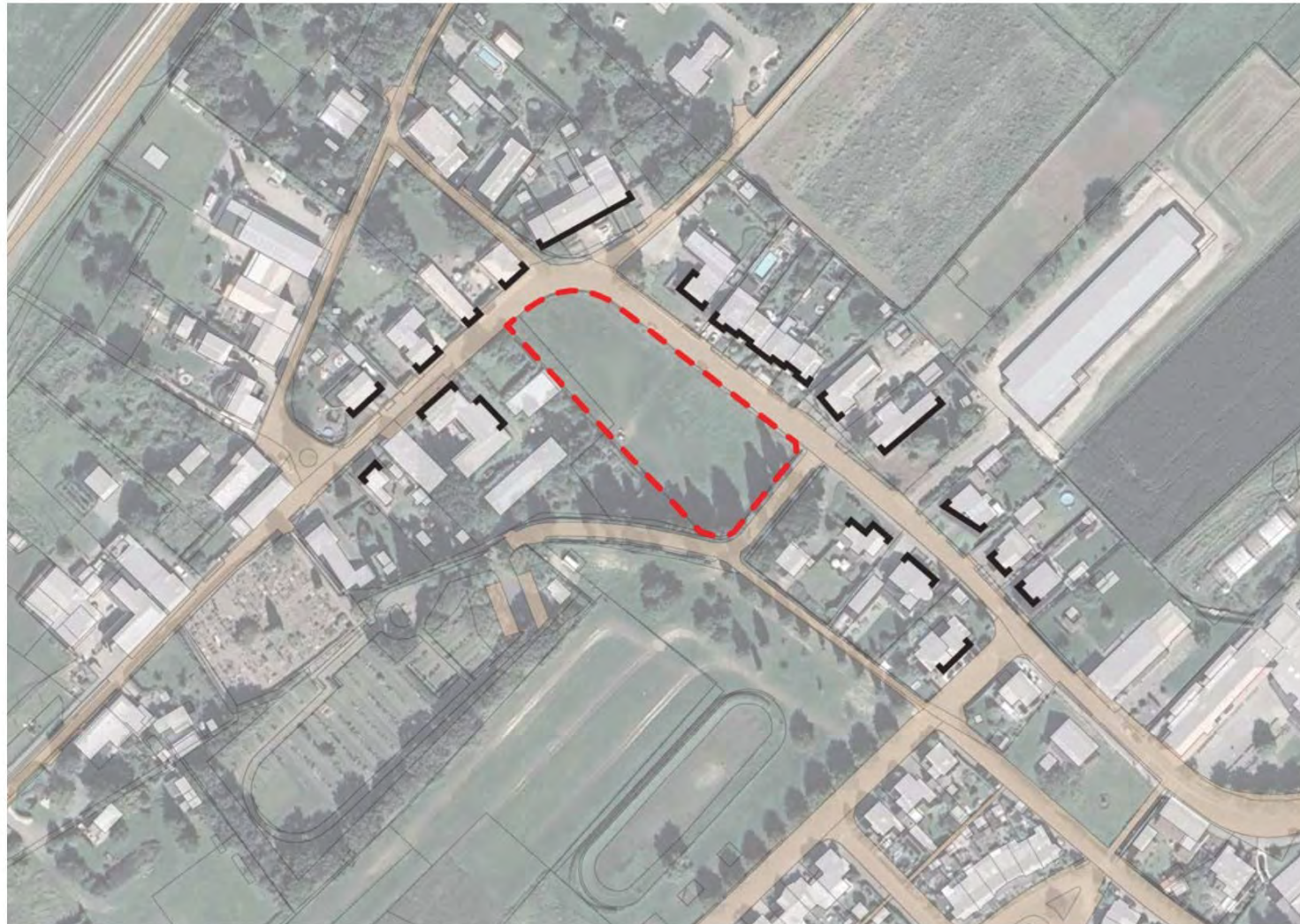
Zichtlijn vanuit Ouddorp



Als men vanuit de straat Ouddorp richting de Kerkstraat gaat, is er ook een zichtlijn aanwezig. Het westelijke deel van de straat Ouddorp heeft een smal straatprofiel, met bebouwing dat dicht op de weg staat. Zodra men voorbij het bosschage van de boerderij aan Ouddorp nr. 1 komt, is er een moment van openheid, met zicht op de Pastorie, langgevelboerderij en de overige woningen aan de Kerkstraat. Dit moment van openheid bij de bocht van de Kerkstraat en Ouddorp, is een kwaliteit.

Oriëntatie en hoogte

Oriëntatie van bebouwing



Alle woningen zijn georiënteerd op de straten waaraan deze gelegen zijn (Ouddorp en Kerkstraat). Bij het toevoegen van woningen, is het logisch om mee te gaan in dit stramien.



Hoogte van het maaiveld



Bron: AHN

Het plangebied ligt, net zoals enkele andere percelen, lager dan de omgeving. Het lijken 'kuilen' in het landschap.

Monumentencommissie zegt hierover:

"Het perceel ligt veel lager in het landschap dan de omgeving. Hier kunnen meerdere verklaringen zijn. Een verklaring is, dat het mogelijk vroeger een **dobbe (een vroegere drenkplaats voor het vee)** was. Van daar werd het vee uit het dorp verzameld en door de dorpsheer naar het buitengebied gevoerd om daar te weiden. Het is ook mogelijk dat daar leem is gewonnen voor de bouw van boerderijen in Beesel."

(Bron: Collegevoorstel 8 juni 2021, onderwerp 'Principebesluit bouw 8 levensloopbestendige woningen locatie Kerkstraat G3534')

Conclusie



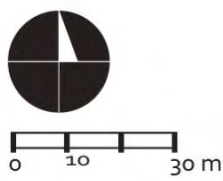


Modelstudie



LEGENDA landschappelijke inpassing

- Bestaande boom
- Bestaande monumentale boom
- Nieuwe (karakteristieke) boom
- Centrale inrit
- Zoekgebied waterberging
- Nieuwe haag, 2,0 meter hoog
- Nieuwe haag, 0,8 meter hoog



Reactie op het bouwvoornemen op de paardenweide aan de Kerkstraat in Ouddorp Beesel.

Op verzoek van de initiatiefnemer om op de paardenweide aan de Kerkstraat 5 woonunits te bouwen heeft Reland Adviseurs bv een positief advies uitgebracht (13 nov. 2024) gebaseerd op de criteria van de woonvisie van de gemeente Beesel en een landschappelijke en stedenbouwkundige analyse van Urban Jazz (24 juni 2024).

Ambtelijk had de gemeente de voorwaarden gesteld dat het ontwerp voldoende rekening dient te houden met het historisch karakter van het beschermd dorpsgezicht en tevens een zorgvuldige analyse en inpassing dient plaats te vinden met oog voor zichtlijnen en beleving van het open karakter en de verbinding tussen Ouddorp en het centrum van Beesel.

In de stedenbouwkundige analyse van Reland wordt de woonvisie als leidraad genomen. Hierin geldt het principe inbreiding boven uitbreiding. In de recente beleidswijzigingen van de provincie en het rijk wordt echter ruimte geboden voor 'een straatje erbij' en zelfs een wijk erbij op rond van een mogelijke bevolkingstoename. Over een stedenbouwkundige afweging met het monumentenbeleid wordt hier onvoldoende gerept. In het principeverzoek wordt nauwelijks stilgestaan bij de waardenafweging van het beschermd dorpsgezicht. De focus van de initiatiefnemer ligt grotendeels bij de onderbouwing van de woningbehoefte, het aantal woningen, de doelgroepen en de ligging t.o.v. het centrum en de voorzieningen.

Voor de landschappelijke afweging wordt verwezen naar een bijlage waardoor de waarde van het Beschermd Dorpsgezicht onderbelicht wordt.

In de landschappelijke analyse in bijlage 1 als in de toelichting van het Gelders Genootschap op de aanwijzing van het Beschermd Dorpsgezicht (2009) worden enkele relevante criteria voor toekomstige ontwikkelingen in dit gebied geformuleerd:

- 1 De aanwijzing Beschermd Dorpsgezicht is niet bedoeld voor het exact behouden van de uiterlijke verschijningsvorm maar voor de zorgvuldige omgang met de waarden.
- 2 De ontwikkelingsgeschiedenis moet zichtbaar blijven.
- 3 De cultuurhistorische waarden zijn onderdeel van de eigenheid.

In de landschappelijke analyse wordt vooral gefocust op waar en hoe woningbouw mogelijk is op het perceel paardenweide. Echter niet wordt ingegaan op de intrinsieke waarde van de open plek in Ouddorp.

Uit de toelichting door het Gelders Genootschap wordt de paardenweide geen bijzondere waarde toegekend in relatie tot aanwezige of verdwenen monumenten. Het is echter wel door de eeuwen heen een open plek in Ouddorp geweest die de kernen Ouddorp en Beesel ruimtelijk van elkaar scheiden. Ik zoverre accentueert deze plek de beide dorpskernen die verbonden worden door de Kerkweg en het Kerkpad. Helaas is de openheid in de zeventiger jaren verdicht door de bouw van enkele woningen aan de overzijde van de Kerkweg. Hierdoor krijgt dit onbebouwde perceel een nog grotere landschappelijke betekenis.

Het Gelders Genootschap stelt op pag. 17: "Aan weerszijden van het Kerkpad liggen open groene plekken die samen zorgen voor een geleidelijke overgang tussen Beesel en Ouddorp".

Op pag. 20/21 stelt zij "Opvallend is de open groene zone waar Beesel eindigt en Ouddorp begint . Dit levert aangename doorzichten, met name richting Ouddorp. Via een kleine doorsteek kan men het parallel lopende Kerkpad bereiken".

In de landschappelijke analyse van Urban Jazz wordt wel voldoende rekening gehouden met belangrijke zichtlijnen op de oude pastorie en de kerk van Beesel maar niet met de waardevolle ruimtelijke en landschappelijke functie van de paardenweide die tevens het kleinschalige karakter van Ouddorp benadrukt.

Conclusie.

Mijn conclusie van het principeverzoek is dat de bouw van drie, vrij forse woonunits in de paardenweide afbreuk doet aan de eigenheid van het Beschermd Dorpsgezicht van Ouddorp. Ik ben van mening dat er een voldoende forse open en groene ruimte wenselijk is tussen de kernen Beesel en Ouddorp.

31-01-2024



Lid Omgevingscommissie MER voor landschap en natuur

Advies het bouwen van 5 woningen Kerkstraat

Van: Gemeente Beesel

Advies afgegeven door: 

Zaaknummer: Z2024-00000814

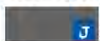
d.d.: 30 januari 2025

Inleiding

Het bouwplan is op 23 januari 2025 beoordeeld door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Korte samenvatting van het advies

Niet akkoord

De commissie heeft het plan beoordeeld op de ruimtelijke kwaliteit, maar ook landschappelijk en historisch. Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit is gekeken naar stedenbouw en verkaveling. Landschappelijk wordt voorgesteld om aanvullend advies op te vragen bij  , landschapsdeskundige van deze Omgevingscommissie vanuit zijn kennis en expertise. Verder is naar de historische kwaliteit gekeken vanwege het ligging in het beschermd dorpsgezicht.

De locatie betreft een van de weinige open plekken die de voormalige kernen Beesel en Ouddorp van elkaar scheiden. Daarmee heeft het perceel een hoge landschappelijke waarde. Daarnaast is de specifieke vorm en laagte van deze plek karakteristiek. De agrarische functie heeft ook een waarde binnen het beschermd dorpsgezicht. Voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit geeft de commissie aan dat de onderlegger die voorligt in de basis een onsamenhangende verkaveling kent met ingetekende woningen die heel massaal worden qua korrel. Dit geldt zeker voor de nieuwe ontsluiting van de vrijstaande kavels en de aangegeven T-boerderijwoning. De arbitraire keuze om de zichtlijn naar te pastorie als rooilijn te introduceren, wordt door de commissie niet ondersteund.

Met vriendelijke groet,



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted]
Verzonden: 19-03-2025 16:45
Aan: [redacted]@arcadis.com
Onderwerp: RE: Spelregels woningbouw Kerkstraat

Bedankt [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Beleidsmedewerker **Team Ruimtelijke Ordening** | **Gemeente Beesel**
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 maart 2025 10:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Spelregels woningbouw Kerkstraat

Dag [redacted],

Natuurlijk moet dat vervangen worden inderdaad! In de bijlage kan je het document vinden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stedenbouwkundige

Arcadis Nederland B.V.

Piet Mondriaanlaan 26 | 3812 GV Amersfoort | Nederland

Postbus 220 | 3800 AE Amersfoort | Nederland

T +31 [redacted]

www.arcadis.com

www.arcadis.com

Op vrijdag geef ik les aan de Academie van Bouwkunst en Hogeschool van Amsterdam.





Arcadis Nederland B.V. - Registered office: Arnhem - Registered number: 09036504

Van: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Verzonden: Friday, 14 March 2025 09:14

Aan: [redacted] <[redacted]@arcadis.com>

CC: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

Onderwerp: RE: Spelregels woningbouw Kerkstraat

Arcadis Warning: Exercise caution with email messages from external sources such as this message. Always verify the sender and avoid clicking on links or scanning QR codes unless certain of their authenticity.

Hoi [redacted],

Bedankt voor het toesturen.

Nog een enkele opmerking:

-bestemmingsplan vervangen door omgevingsplan

-pagina 8 'bebouwingsdiepte maximaal 14 meter conform het bestemmingsplan' mag worden vervangen door 'voor de bebouwingsdiepte wordt aansluiting gezocht bij het huidige omgevingsplan met een maximum van 14 meter'.

Bedankt verder voor de samenwerking!

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Beleidsmedewerker Team Ruimtelijke Ordening | Gemeente Beesel

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292



Van: [redacted] <[redacted]@arcadis.com>

Verzonden: woensdag 12 maart 2025 16:10

Aan: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted] <[redacted]@beesel.nl>

CC: facturen <facturen@beesel.nl>

Onderwerp: RE: Spelregels woningbouw Kerkstraat

Dag [redacted] en [redacted],

In de bijlage kunnen jullie het nieuwe document vinden. Wij hebben ook nog een paar kleine wijzigingen in het bestand aangebracht. Enkele tekstueel en op de afbeeldingen hebben we de locatie van de Aaj Weem beter geduid. De factuur is inmiddels ook gereed en heb ik ook in de bijlage toegevoegd. Als jullie toch nog een opmerking hebben hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Stedenbouwkundige

Arcadis Nederland B.V.

Piet Mondriaanlaan 26 | 3812 GV Amersfoort | Nederland

Postbus 220 | 3800 AE Amersfoort | Nederland

T +31 6 [Redacted]

www.arcadis.com

www.arcadis.com

Op vrijdag geef ik les aan de Academie van Bouwkunst en Hogeschool van Amsterdam.



Arcadis Nederland B.V. - Registered office: Arnhem - Registered number: 09036504

Van: [Redacted] <[Redacted]@beesel.nl>

Verzonden: Friday, 7 March 2025 10:14

Aan: [Redacted] <[Redacted]@arcadis.com>

CC: [Redacted], [Redacted] <[Redacted]@arcadis.com>; [Redacted] <[Redacted]@beesel.nl>

Onderwerp: RE: Spelregels woningbouw Kerkstraat

Arcadis Warning: Exercise caution with email messages from external sources such as this message. Always verify the sender and avoid clicking on links or scanning QR codes unless certain of their authenticity.

Dag [Redacted],

Bedankt voor het opzet, het ziet er goed uit.

We hebben net even samen gekeken en zijn tot de volgende (tekstuele) opmerkingen gekomen:

-Het stuk mag zijn opgesteld door Arcadis. De namen [Redacted] en mij en gemeente Beesel hoeven er niet in aangezien wij onze neutraliteit willen behouden. Het is een onafhankelijk onderzoek.

-Pag. 5 spatie tussen Weem en richting.

-Pag. 6 spatie tussen Beesel en (2025).

-Pag. 6 tweede bullit. Bij de kern Beesel

-pag. 7 eerste zin loopt niet.

-pag. 7 omdraaien zinsnede: primair kiezen om niet te bouwen wegens zicht op het achterland te behouden. Bovendien water- en bodemsturend te bouwen.

-pag. 8 kopje 2.3 iets meer ruimte onder kopje laten.

-pag. 8 rechterkolom 4^{de} bullit, erfafscheiding wordt voorzien van haagbeplanting. Verder hier aan zijkanen en achterzijde uniform.

Mochten jullie zelf nog aanpassingen vinden dan kunnen deze uiteraard ook worden doorgevoerd.

Alvast bedankt.

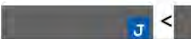
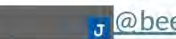
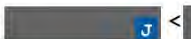
Met vriendelijke groet,

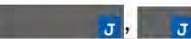
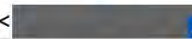
 | Beleidsmedewerker Team Ruimtelijke Ordening | Gemeente Beesel
Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077- 474 9292



Van:  <@arcadis.com>

Verzonden: donderdag 6 maart 2025 20:50

Aan:  <@beesel.nl>;  <@beesel.nl>

CC: ,  <@arcadis.com>

Onderwerp: Spelregels woningbouw Kerkstraat

Dag  en .

In de bijlage kunnen jullie de opzet vinden voor de spelregels voor de woningbouw aan de Kerkstraat. Begin volgende week gaan wij er nog even goed doorheen. Als jullie opmerkingen hebben kunnen we het volgende week verwerken.

Ik hoor het graag!

Met vriendelijke groet,



Stedenbouwkundige

Arcadis Nederland B.V.

Piet Mondriaanlaan 26 | 3812 GV Amersfoort | Nederland

Postbus 220 | 3800 AE Amersfoort | Nederland

T +31 6 

www.arcadis.com

www.arcadis.com

Op vrijdag geef ik les aan de Academie van Bouwkunst en Hogeschool van Amsterdam.



Arcadis Nederland B.V. - Registered office: Arnhem - Registered number: 09036504

This email and any files transmitted with it are the property of Arcadis and its affiliates. All rights, including without limitation copyright, are reserved. This email contains information that may be confidential and may also be privileged. It is for the exclusive use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, please note that any form of distribution, copying or use of this communication or the information in it is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please return it to the sender and then delete the email and destroy any copies of it. While reasonable precautions have been taken to ensure that no software or viruses are present in our emails, we cannot guarantee that this email or any attachment is virus free or has not been intercepted or changed. Any opinions or other information in this email that do not relate to the official business of Arcadis are neither given nor endorsed by it.

This email and any files transmitted with it are the property of Arcadis and its affiliates. All rights, including without limitation copyright, are reserved. This email contains information that may be confidential and may also be privileged. It is for the exclusive use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, please note that any form of distribution, copying or use of this communication or the information in it is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please return it to the sender and then delete the email and destroy any copies of it. While reasonable precautions have been taken to ensure that no software or viruses are present in our emails, we cannot guarantee that this email or any attachment is virus free or has not been intercepted or changed. Any opinions or other information in this email that do not relate to the official business of Arcadis are neither given nor endorsed by it.

This email and any files transmitted with it are the property of Arcadis and its affiliates. All rights, including without limitation copyright, are reserved. This email contains information that may be confidential and may also be privileged. It is for the exclusive use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, please note that any form of distribution, copying or use of this communication or the information in it is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please return it to the sender and then delete the email and destroy any copies of it. While reasonable precautions have been taken to ensure that no software or viruses are present in our emails, we cannot guarantee that this email or any attachment is virus free or has not been intercepted or changed. Any opinions or other information in this email that do not relate to the official business of Arcadis are neither given nor endorsed by it.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
Verzonden: 25-06-2026 08:05
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@beesel.nl>
Onderwerp: FW: Kerkstraat Beesel

Met vriendelijke groet,

[redacted] | [redacted] **Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente Beesel**

Postbus 4750, 5953 ZK Reuver | Raadhuisplein 1, 5953 AL Reuver | T 077-474 9292 / 06-[redacted] | vrijdag afwezig

1.



Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@arcadis.com>
Verzonden: donderdag 23 oktober 2025 15:52
Aan: pconsultancy@home.nl
CC: [redacted] <[redacted]@beesel.nl>; [redacted]@gmail.com
Onderwerp: Re: Kerkstraat Beesel

Dag [redacted],

past vrijdag 31 oktober na 11:00 uur of maandagochtend 3 november tot 11:30 of dinsdag 4 november vanaf 10:00 uur? dan plan ik een teamscall ergens in jullie agenda's.

p.s. hebben jullie ook het ingediende stuk, dat aan de commissie RK is gepresenteerd? Nu heb ik alleen de reactie van deze commissie.

groet,

[redacted]

Teamleider Stedenbouw

Architect | Landschapsarchitect | Stedenbouwkundige | [redacted]@arcadis.com

Arcadis Nederland B.V. | Piet Mondriaanlaan 26 | 3800 AE Amersfoort | the Netherlands

M. +31(0) 611954918 www.landscape-architects.nl

Op de vrijdagen ouderschapsverlof



Van: pconsultancy@home.nl <pconsultancy@home.nl>

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 9:41

Aan: [redacted], [redacted] <[\[redacted\]@arcadis.com](mailto:[redacted]@arcadis.com)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@beesel.nl](mailto:[redacted]@beesel.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@gmail.com](mailto:[redacted]@gmail.com)> <[\[redacted\]@gmail.com](mailto:[redacted]@gmail.com)>

Onderwerp: Kerkstraat Beesel

U ontvangt niet vaak e-mail van pconsultancy@home.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Arcadis Warning: Exercise caution with email messages from external sources such as this message. Always verify the sender and avoid clicking on links or scanning QR codes unless certain of their authenticity.

Geachte [redacted], [redacted], [redacted],

Zoals zojuist telefonisch afgesproken stuur ik jou hierbij het verzoek van de gemeente Beesel voor aanvullende gegevens.

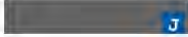
De opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke kwaliteit spreken voor zich.

Graag een voorstel voor het wijzigen van de kavelindeling (verspringing rooilijnen, met aandacht voor de kaveldiepte) en een landschapsinpassingsplan (in globale zin, niet gedetailleerd mijn inziens).

Ik zie graag aan afspraak in Teams tegemoet om een en ander nader te bespreken. Graag ook  uitnodigen

Met vriendelijke groet,

P+Consultancy

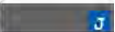


P+Consultancy

Sint Annastraat 66

5953 LS Reuver

T 077 474 2603

M 06 

E pconsultancy@home.nl

This email and any files transmitted with it are the property of Arcadis and its affiliates. All rights, including without limitation copyright, are reserved. This email contains information that may be confidential and may also be privileged. It is for the exclusive use of the intended recipient(s). If you are not an intended recipient, please note that any form of distribution, copying or use of this communication or the information in it is strictly prohibited and may be unlawful. If you have received this communication in error, please return it to the sender and then delete the email and destroy any copies of it. While reasonable precautions have been taken to ensure that no software or viruses are present in our emails, we cannot guarantee that this email or any attachment is virus free or has not been intercepted or changed. Any opinions or other information in this email that do not relate to the official business of Arcadis are neither given nor endorsed by it.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen