

Spelregels woningbouw Kerkstraat Beesel

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beesel;

Overweegt dat;

Woningbouw op het perceel G3534 aan de Kerkstraat onder voorwaarden mogelijk is.

gezien het voorstel van 25 maart 2025;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet

b e s l u i t

vast te stellen de beleidsregel '**Spelregels woningbouw Kerkstraat Beesel**'.

1. Huidige situatie

Voor de locatie van de Paardenweide aan de Kerkstraat in Beesel zijn al meerdere woningbouwplannen ontwikkeld. Deze locatie maakt deel uit van een van de linten die de kern van Beesel verbinden met Ouddorp. Aan het einde van de Kerkstraat, achter de Paardenweide, bevindt zich de voormalige pastorie, ook wel bekend als de Aaj Weem.

De bestaande laagte in het landschap vormt een duidelijke scheiding tussen Ouddorp en Beesel, waarbij het zicht op het open achterland Lange tijd bewaard is gebleven. Aan de noordzijde is deze relatie met het landschap echter in de jaren '70 van de vorige eeuw verbroken door de bouw van woningen. Op de Paardenweide is de laagte en het zicht op het achterland tot op heden behouden gebleven.



Hoogtes maaiveld met bestaande laagte als onderdeel van landschappelijke structuur (bron: <https://www.ahn.nl/>)



Plangrens van de Paardenweide met context



Eerste zicht locatie vanaf de Kerkstraat op de Aaj Weem



Zicht op de Aaj Weem via paardenweide en zicht op de langgevelboerderij



Zicht op het achterland via de paardenweide



Zicht op de Aaj Weem vanaf het Kerkpad



Zicht vanaf de Aaj Weem richting de Kerkstraat



Ouddorp

2 Spelregels voor woningbouw

2.1 Spelregels uit Kaders nieuwbouw Beesel (2025)

De gemeente Beesel heeft de ambitie om te groeien als antwoord op het huidige woningtekort in zowel de gemeente als de regio. Daarbij streeft de gemeente naar een passende woning voor al haar inwoners, meer balans in de woningvoorraad en het versterken van de leefomgeving.

In de *Woonzorgvisie (2023-2033)* heeft de gemeente de eerste stappen gezet richting deze ambitie. Centraal staat het plan om 500 nieuwe woningen te realiseren in de periode tot 2033, een aanzienlijke opgave. In het document *Kaders nieuwbouw Beesel (2025)* wordt voortgebouwd op de Woonzorgvisie en de basis gelegd voor een actieplan met randvoorwaarden en uitgangspunten. De punten die van belang zijn voor de Paardenweide worden meegenomen in de ontwikkeling. Het gaat om de volgende punten:

- Woningen toevoegen in de kern, niet in het buitengebied;
- Kleinschalige en fijnmazige ontwikkeling zijn passend bij de kern Beesel;
- Bereikbaarheid is binnen de kern optimaal. Dit houdt in dat er geen nieuwe infrastructuur noodzakelijk is;
- Kwalitatieve versterking en meer diversiteit in woonsegmenten;
- Door het toevoegen van woningen voor starters en senioren en betaalbare koop en betaalbare huur, ontstaat er meer balans en is ruimte voor het mogelijk maken van nieuwe wooncarrières;
- Zorgvuldig omgaan met bestaand erfgoed en identiteit behouden;
- Water- en bodem sturend ontwikkelen; niet bouwen in lagergelegen gebieden;
- Groene en blauwe structuren in tact houden;
- Overgang buitengebied richting kern zorgvuldig ontwerpen;
- De bebouwing in Beesel is gelegen aan een lintstructuur. Dit biedt aanknopingspunten voor (kleinschalige) ontwikkelingen in deze linten of in het verlengde daarvan, waarbij rekening gehouden wordt met doorzichten richting het landschap.



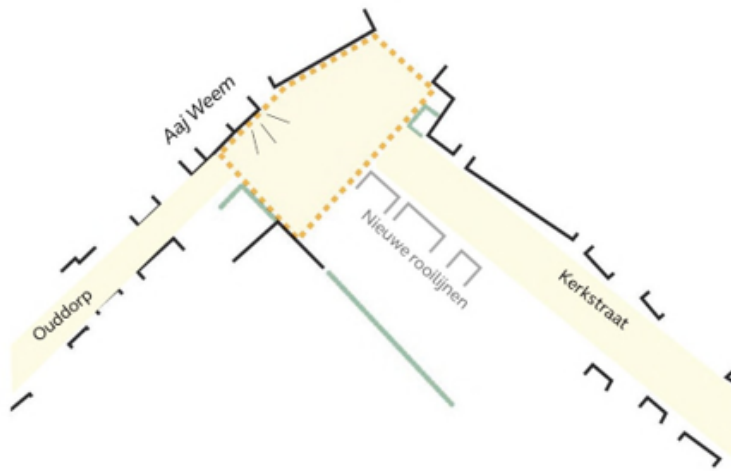
2.2 Locatie de Paardenweide

In de *Kaders Nieuwbouw Beesel (2025)* wordt benadrukt om bouwlocaties te zoeken binnen de bestaande kernen. Deze paardenweide maakt deel uit van de bestaande kern en grenst aan een bestaand lint. Tegelijkertijd biedt de paardenweide wel zicht op het achterland. Daarnaast is een deel van de paardenweide lager gelegen en maakt het deel uit van een lager gelegen landschappelijke structuur. Om water- en bodemsturend te bouwen, is ervoor gekozen om niet in deze lager gelegen delen te bouwen. Op deze manier blijft het zicht op het achterland behouden.

Bij de bouw van nieuwe woningen is het van belang om zorgvuldig om te gaan met de Aaj Weem. Door het profiel te continueren met nieuwe rooilijnen op de positie van de bestaande Paardenweide wordt het contrast tussen het lint en de open ruimte vergroot. De Aaj Weem behoudt op deze manier een unieke locatie. Door de bebouwing rand de Aaj Weem ingetogen te houden, krijgt de Aaj Weem de focus van deze open plek. Het verschil van een gesloten lint naar een open plek bij de Aaj Weem is vanaf Ouddorp momenteel al goed beleefbaar. Daarnaast is het uitzicht vanaf het kerkpad op de Aaj Weem een karakteristieke zichtlijn.



Zicht op de Aaj Weem en zicht op het landschap

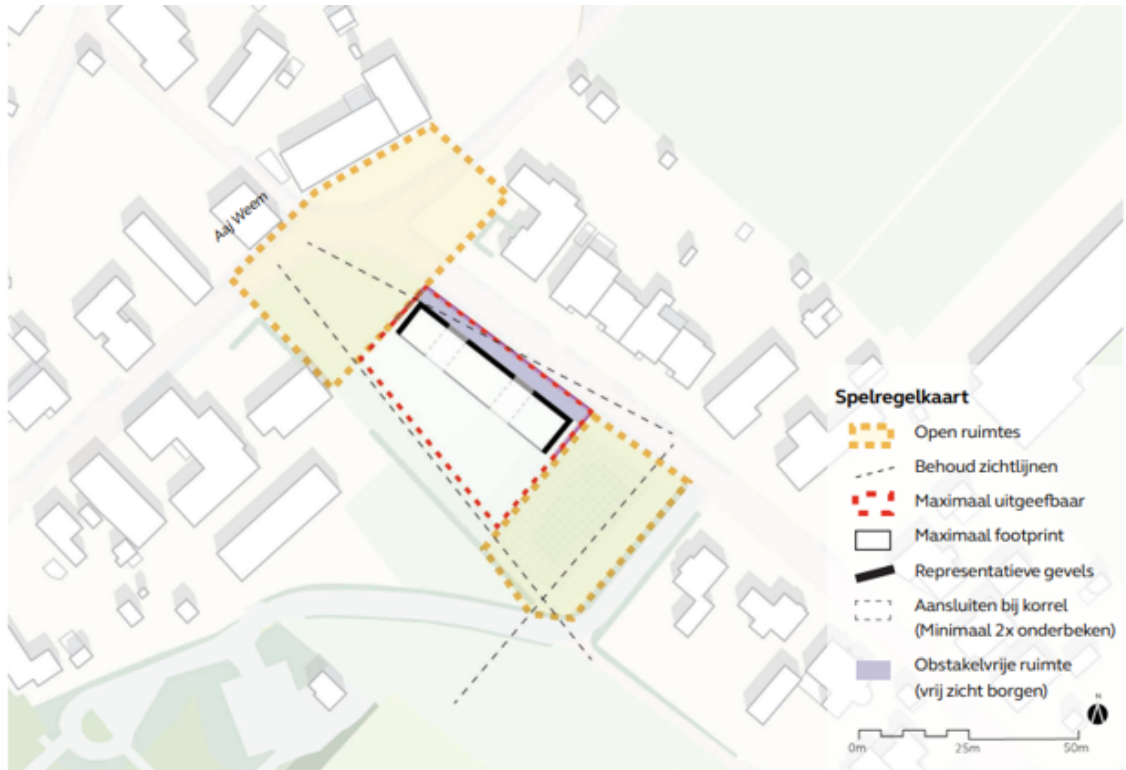


Massa's en ruimtes door rooilijnen en hagen

2.3 Specifieke spelregels voor de Paardenweide

- Water-bodemsturend bouwen; laagte behouden;
- Stedenbouwkundige structuren van de linten continueren;
- Ruimte rond de Aaj Weem open houden;
- Zicht vanaf het kerkpad op de Aaj Weem behouden;
- Aansluiten bij maat en schaal van het bestaande lint door gelijke korrelgrootte aan te houden;
- De oriëntatie van de woningen is richting de Kerkstraat. Aan de zijde van de Kerkstraat, het Kerkpad en Ouddorp komen representatieve gevels en is transparantie gewenst;
- Zone voor de woningen vrijhouden van obstakels om zichtlijn richting Aaj Weem te behouden. Parkeren naast de woningen;
- Parkeren niet voor representatieve gevels.
- Het bouwvolume krijgt een zadeldak. Het is gewenst op de nok parallel aan de weg te situeren;
- De maximale goothoogte is 3,5 meter en de maximale bouwhoogte is 7 meter. Op deze manier blijft de Aaj Weem een accent;
- De geleding van de gevel is verticaal of vierkant. Het is gewenst om de gevelopeningen op te delen zoals aan het lint vaker gebeurt;
- Kleurgebruik en materialisatie: bruin metselwerk, aansluitend bij bestaande bebouwing in de Kerkstraat en Ouddorp.
- De erfafscheiding wordt voorzien van een beukenhaag. De erfafscheiding voor representatieve gevels is maximaal 1 meter hoog. Aan zijkanten en achterzijde mag de erfafscheiding maximaal 2 meter zijn conform het omgevingsplan.

- De afstand van bebouwing tot aan de erfgrans (voor niet aaneengebouwde bebouwing) is minimaal 3 meter conform het omgevingsplan;
- Voor de bebouwingsdiepte wordt aansluiting gezocht bij het huidige omgevingsplan met een maximum van 14 meterdiep;
- Bijdragen aan de balans in de woningvoorraad van Beesel.



3. Potentiële uitwerking

In de onderstaande afbeelding is een mogelijke verkaveling weergegeven. De spelregels zijn leidend voor de verkaveling. In deze uitwerking is rekening gehouden met verschillende factoren, zoals de zichtlijnen, open ruimte rondom de Aaj Weem, de hoogteverschillen in het landschap en de aansluiting bij de korrelgrootte (footprints) van de omgeving. Daarnaast wordt er uitgegaan van een ruime beukmaat van 7,2 meter, zodat alle nieuwbouwwoningen levensloopbestendig (nultreden) worden.

De verkaveling omvat 2 vrijstaande woningen en 2 twee- onder-een-kapwoningen. De kavels variëren in grootte van 280m² tot 365 m².



Het college van Burgemeester en Wethouders van Beesel.

*Rick Nillesen,
secretaris*

*Chantal Nijkerken- de Haan
burgemeester*