

Kaders nieuwbouw
gemeente Beesel

2025

Colofon

In opdracht van:

Gemeente Beesel

In samenwerking met:

Projectgroep:

[redacted]

- Gemeente Beesel, [redacted]
- Gemeente Beesel, [redacted]
- Arcadis, Stedenbouwkundige
- Arcadis, Strategisch adviseur gebiedsontwikkeling
- Arcadis, Landschapsontwerper
- Arcadis, Stedenbouwkundig ontwerper

Gecontroleerd door:

[redacted]

- Arcadis, T[redacted]

Datum: Januari 2025

Status: 1.0, AS2

Projectnummer: 30233702 v1

Inhoudsopgave

Leeswijzer 4

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Positionering en afbakening 5
1.3 Proces 5

2. De opgave 6
2.1 Ambitie en streefprogramma 6
2.2 Resterende opgave 6

3. Inventarisatie en analyse 7
3.1 Opbouw ruimtelijke structuren 7
3.2 Cultuurhistorie en identiteit 9
3.3 Landschappelijke elementen 10
3.4 Stedenbouwkundige structuren en waardes 12
3.5 Milieucontouren 15

4. Kaders voor nieuwbouw 18
4.1 Algemene uitgangspunten woningbouwontwikkelingen 18
4.2 Uitgangspunten Dubbelkern Reuver - Offenbeek 20
4.3 Uitgangspunten Kern Beesel 24

5. Uitvoering 30
5.1 Categorieën 30
5.2 Rol, houding en instrumenten 30
5.3 Prioritering en volgordelijkheid 31
5.4 Start nieuwe projecten 32
5.5 Aantallen 33

6. Doorkijk en randvoorwaarden 34
6.1 Dubbelkern Reuver - Offenbeek 34
6.2 Kern Beesel 34
6.3 Randvoorwaarden en vervolg 34

Bijlagen 36

Bijlage 1: Planvoorraad in segmenten 36
Bijlage 2: Planlijst met locaties 37

Leeswijzer

Dit document bestaat uit zes hoofdstukken:

1. Het eerste hoofdstuk beschrijft de aanleiding en het doel van dit beleidsstuk 'Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025'.
2. Het tweede hoofdstuk geeft inzicht in de opgave en op welk beleid dit voortbouwt. In dit hoofdstuk wordt de resterende opgave nader verduidelijkt.
3. Hoofdstuk drie bevat een analyse van de bestaande landschappelijke, stedenbouwkundige en (cultuur) historische situatie, die als uitgangspunt dienen voor de kaders van de gemeente.
4. Het vierde hoofdstuk beschrijft de kaders voor de nieuwbouwopgave. Deze worden daarna uitgesplitst in de kern Beesel en de dubbelkern Reuver - Offenbeek.
5. Hoofdstuk vijf beschrijft de uitvoering. Hierin is een volgorde opgenomen en beschreven met welke projecten gestart wordt.
6. Hoofdstuk zes geeft een doorkijk naar het vervolg en schetst welke zaken randvoorwaardelijk zijn om de woningbouwambitie te behalen.



Woningbouw (Bron: Cobouw)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Beesel heeft de ambitie om te groeien als antwoord op het huidige woningtekort in de gemeente en regio. Beesel wil graag een waardevolle bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke- en leefbaarheidsopgave. Beesel streeft daarbij naar een passende woning voor al haar inwoners, meer balans in haar woningvoorraad en versterking.

In de Woonzorgvisie (2023 – 2033) heeft de gemeente de eerste stappen gezet. Centraal daarin is de ambitie om 500 nieuwe woningen te realiseren in de periode tot 2033. Een aanzienlijke opgave. Met dit document wordt vervolg gegeven aan de Woonzorgvisie en leggen we de basis voor een actieplan.

In dit document stelt gemeente Beesel vast waar woningbouwontwikkeling mogelijk is op een manier die past bij de gemeente Beesel. Ook wordt geschetst op basis van welke randvoorwaarden en uitgangspunten, afwegingen worden gemaakt, welke verschillende rollen de gemeente inneemt bij woningbouwprojecten en welke uitvoeringsstrategie gevolgd wordt.

1.2 Positionering en afbakening

Dit onderzoek is een uitwerking van de Woonzorgvisie. Hiermee geven we invulling aan de ambitie om 500 woningen te realiseren in de periode tot 2033. Onderdeel van deze ambitie zijn de woonwagenstandplaatsen zoals vastgesteld in het Woonwagen- en Standplaatsenbeleid, en zijn daarom meegenomen in dit onderzoek. Locaties voor solitaire woningen of kleine woonplannen, tot circa 10 woningen, zijn niet meegenomen in dit onderzoek. Het bepalen van de woningbouwlocaties tot 2033 gebeurt vooruitlopend op de Omgevingsvisie. Hierdoor is het mogelijk om sneller invulling te geven aan de woningbouwbehoefte. De resultaten zijn een bouwsteen voor de Omgevingsvisie en zullen daarin worden geborgd.

1.3 Proces

In een samenwerking tussen gemeente Beesel en Arcadis is in een compact proces gewerkt aan deze ‘Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025. De provincie en de woningcorporaties zijn vanaf de start betrokken bij de verkenning naar locaties. Mede hierdoor is de haalbaarheid vroegtijdig getoetst. Kernoverleggen zijn geïnformeerd over het proces en bevraagd over mogelijke ontwikkellocaties. In een raadswerkvergadering zijn de eerste resultaten gedeeld en heeft een gesprek plaatsgevonden waarin aandachtspunten en kansen zijn gedeeld.

In het proces zijn de volgende stappen doorlopen:

- **Analyseren**: van de ruimtelijke kwaliteit, cultuur en historie. Daarnaast is de opgave aangescherpt.
- **Kaders woningbouw**: het opstellen van kaders om geschikte woningbouwlocaties te bepalen.
- **Woninglocaties**: destilleren van woningbouwlocaties.
- **Uitvoering en vervolg**: het ontwikkelen van een strategie om tot uitvoering te komen.

2. De opgave

In de Woonzorgvisie is een kwantitatieve ambitie opgenomen om 500 woningen te realiseren in de periode tot 2033. De ambitie, het streefprogramma en de resterende opgave zijn in dit hoofdstuk beschreven.

2.1 Positionering en afbakening

Gemeente Beesel zet in op een passende woning voor al haar inwoners. De gemeente bouwt daarom voor bestaande behoefte en om het huidige aanbod en de balans te versterken. De gemeente heeft als kwantitatieve ambitie om 500 woningen te realiseren. Hiervan zijn minimaal 330 woningen nodig voor een autonome groei door bijvoorbeeld huishoudensverdunning en migratie. 170 woningen zijn nodig voor versterking van het huidige aanbod, met als doel meer balans in de woningvoorraad te creëren. Daarmee maakt de gemeente nieuwe wooncarrières mogelijk voor zowel haar eigen inwoners als inwoners van buiten.

Om rekening te houden met mogelijke planuitval, wordt gerekend met extra plancapaciteit. Dit is een landelijk geaccepteerde marge van 30%. Dit betekent dat er voldoende plannen gemaakt moeten worden om de doelstellingen te behalen. Het aantal te plannen woningen is daarmee 650 woningen. De extra marge biedt ruimte om onzekerheden op te vangen, zoals vertragingen of plannen die uiteindelijk niet haalbaar blijken. Door vooruit te denken, wil de gemeente haar doelstelling van 500 gerealiseerde woningen binnen het gestelde tijdspad zekerstellen.

In de Woonzorgvisie is een streefprogramma opgenomen. Dit programma wijkt af van de uitgangspunten van de Woondeal. Dit is gedaan om meer balans te krijgen in de woningvoorraad van de gemeente. Het streefprogramma uit de Woonzorgvisie is leidend in dit onderzoek.

Streefprogramma woningbouw (bron: Woonzorgvisie 2023)

** Segment	Streefprogramma	Gerealiseerd	Aanbouw	Gepland*	Actuele opgave
Huur					
Sociale huur	98tot 130	52	5	63	-23 tot 10
Midden huur	65 tot 98	26	10	27	2 tot 35
Dure huur	33 tot 65	3	0	0	30 tot 62
Koop					
Betaalbaar***	98 tot 163	32	8	53	5 tot 70
Middelduur en duur	195 tot 260	6	26	28	135 tot 200
Totaal	488 tot 715	119	49	171	

2.2 Resterende opgave

Het proces begint niet bij nul. In de afgelopen periode tussen juli 2023 en **januari 2025** is gewerkt aan meerdere woningbouwprojecten. In totaal zijn er in deze periode **119** woningen gerealiseerd.

Daarnaast zijn voor nieuwe woningbouwplannen ook al belangrijke stappen gezet. Principebesluiten zijn genomen, bestemmings- en omgevingsplannen zijn gewijzigd en op verschillende plaatsen wordt al gebouwd. Deze locaties nemen we, ook cijfermatig, mee in dit onderzoek.

Dit heeft ook invloed op het resterende streefprogramma. Omdat de plannen in verschillende fases zitten is het niet mogelijk om het resterende streefprogramma exact te bepalen. Toch ontstaat op basis van deze tabel een goed inzicht in de resterende opgave, deze wordt nader toegelicht in paragraaf 5.4.

Streefprogramma: actuele situatie en de resterende opgave in aantallen woningen

Opgave	500
Benodigde plancapaciteit	650
Tussentijds gerealiseerd	119
Harde en zachte plancapaciteit*	220
Resterend	**311**

* inclusief in woningen aanbouw, exclusief slapende bouwtitels

3. Inventarisatie en analyse

Om kaders voor de locaties van woningbouwontwikkelingen te bepalen, is het noodzakelijk om de huidige situatie goed te begrijpen. Dat gebeurt in dit hoofdstuk. De ruimtelijke en cultuurhistorische analyse geven inzicht in de huidige situatie. Dit wordt later vertaald naar mogelijkheden waar woningbouw wél kan en past bij gemeente Beesel.

3.1 Opbouw ruimtelijke structuren

Rond 1850 bestond de huidige gemeente Beesel, gelegen op de grens van Noord- en Midden Limburg, uit kleinschalige dorpen met een sterk agrarisch karakter. De dorpskernen van zowel Beesel als Reuver waren compact en geconcentreerd rond centrale punten zoals de kerk, die als het hart van de gemeenschap fungeerde. De bebouwing bestond voornamelijk uit boerderijen en woningen van ambachtslieden en boeren, die dicht bij elkaar stonden langs smalle wegen. Buiten de dorpskernen verspreidden boerderijen zich langs wegen. De verkaveling was typisch voor de regio, met langgerekte percelen die parallel liepen aan de wegen en waterlopen. De Maas speelde een belangrijke rol in transport en handel. De vele kleigronden in de omgeving werden gebruikt voor klei- en steenbakkerijen, een vroeg begin van industriële activiteit.

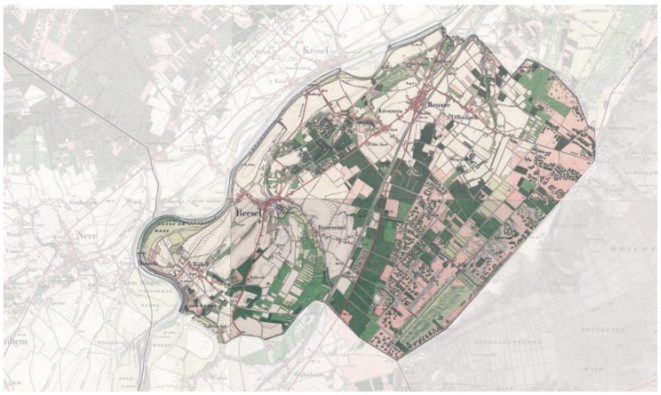
Rond 1900 was de huidige gemeente Beesel nog steeds grotendeels agrarisch van karakter, maar de eerste tekenen van industriële ontwikkeling en modernisering waren zichtbaar. De stedenbouwkundige structuren in deze periode weerspiegelden een overgang van een landelijke gemeenschap naar een dorp waar industrie invloed kreeg. Beesel bleef een compact, traditioneel dorp met boerderijen en ambachtswoningen rond de dorpskern. In Reuver en Offenbeek begon de invloed van de klei-industrie sterk toe te nemen. Er ontwikkelden zich meerdere steen- en dakpannenfabrieken, die zorgden voor werkgelegenheid en een toename van bebouwing. Dit leidde tot meer lintbebouwing langs de belangrijkste wegen en zorgde voor een groei. Eind 19e eeuw werd het spoornetwerk aangelegd met een station in Reuver. Dit droeg bij aan de goede verbinding met omliggende gebieden en stimuleerde de uitbreiding van het dorp.

In 1935 zette de groei door de industrie en verbeterde infrastructuur door, terwijl het agrarische karakter nog steeds aanwezig was. De invloed van de Maas op landbouw en kleinschalige industrie bleef merkbaar, hoewel Beesel minder snel industrialiseerde dan Reuver. Reuver en Offenbeek waren in 1935 aanzienlijk gegroeid dankzij de bloeiende klei- en keramiekindustrie. Dit zorgde voor een toenemende vraag naar nieuwe (arbeiders)woningen. Offenbeek groeide uit tot een arbeidersdorp dicht bij de industrie.



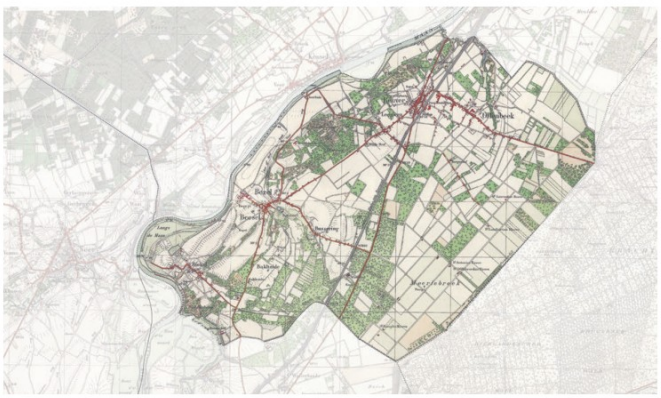
1860

Reuver, Offenbeek en Beesel zijn duidelijk losse kernen.
(Bron:www.topotijdreis.nl)



1900

Spoorlijn, ontginningen heide
(Bron:www.topotijdreis.nl)



1935

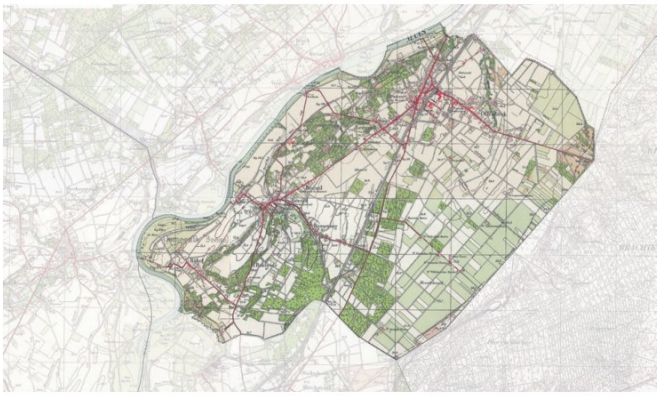
Reuver en offenbeek zijn duidelijk twee losse kernen.
(Bron:www.topotijdreis.nl)

De naoorlogse periode, vanaf 1950, bracht vernieuwing, maar ook een behoud van traditionele elementen. Beesel bleef een relatief klein dorp met een sterke agrarische inslag. De compacte dorpskern rond de kerk bleef behouden, met karakteristieke boerderijen en woningen. Reuver en Offenbeek ondergingen grotere veranderingen. De wederopbouwperiode zorgde voor modernisering van infrastructuur en woonvoorzieningen. Er werden nieuwe huizen gebouwd om de woningnood aan te pakken. Dit leidde tot strakkere, planmatige woonwijken in plaats van de eerdere lintbebouwing. De keramiek- en dakpannenindustrie floreerde na de oorlog, wat leidde tot een verdere uitbreiding van de woonwijken, met name in Offenbeek, dat zich ontwikkelde als arbeidersdorp. Reuver breidde verder uit langs de spoorlijn en de hoofdwegen, met nieuwe woonbuurten om de toenemende bevolking op te vangen.

In de jaren 80 bleef Beesel een dorp met een uitgesproken landelijk karakter. De groei van Beesel was beperkt, met nieuwe woningen vooral aan de randen van het dorp. De landbouw bleef belangrijk, maar er was minder agrarische activiteit dan voorheen door de toenemende mechanisatie. Reuver en Offenbeek vormden in 1980 het economische en industriële hart van de gemeente. De keramiekindustrie was nog steeds actief, maar minder dominant dan in voorgaande decennia. De dorpen zagen verdere uitbreiding van woonwijken, vooral in de vorm van rijtjeshuizen en vrijstaande woningen. De bebouwing werd meer planmatig aangepakt met strakke woonwijken. Offenbeek was een typische arbeidersdorp, terwijl Reuver zich meer ontwikkelde als een regionaal centrum met voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten.

Ook na de eeuwwisseling bleef Beesel een authentiek, landelijk dorp met een kleinschalige, historische dorpskern rondom de kerk. De stedenbouwkundige structuur was gericht op het behoud van de traditionele uitstraling, met beperkte nieuwbouw. Om het belang te duiden van een zorgvuldige omgang met de aanwezige waarden, is een beschermd dorpsgezicht vastgesteld in de kern Beesel. Beesel had vooral koopwoningen voor gezinnen, en er was aandacht voor het behoud van natuur en landschap rondom het dorp. Reuver en Offenbeek waren in 2015 verder gegroeid tot woonkernen met moderne voorzieningen. In Reuver en Offenbeek was de uitbreiding van woonwijken en bedrijventerreinen duidelijk zichtbaar. Er waren diverse nieuwbouwprojecten, waaronder Offenbeeker Bemde, vaak met aandacht voor duurzaamheid en energiezuinige bouw. Offenbeek had zich ontwikkeld tot een aantrekkelijk woongebied, met een goede verbinding naar omliggende steden via de spoorlijn en de nabijgelegen snelwegen.

De infrastructuur was verder verbeterd met goede wegverbindingen en fietsnetwerken, terwijl de spoorlijn cruciaal bleef. Daarnaast waren er in Reuver en Offenbeek meer voorzieningen gekomen, zoals scholen, sportfaciliteiten en winkels, waardoor de dorpen functioneerden als een regionaal woondorp met stedelijke faciliteiten dichtbij en goed bereikbaar.



1950

Offenbeek en Reuver groeien naar elkaar toe.
(Bron:www.topotijdreis.nl)



1980

Tracé Streekweg & Uitbreidingen Reuver - Offenbeek

(Bron:www.topotijdreis.nl)



2015

A73 & Offenbeeker Bemden
(Bron:www.topotijdreis.nl)

3.2 Cultuurhistorie en identiteit

De kern Beesel staat bekend om haar rijke cultuurhistorie die nauw verweven is met lokale tradities, waarvan de “Draaksteken” de meest iconische is. Dit historische spektakel, dat eens in de zeven jaar plaatsvindt, verbeeldt de legendarische strijd van Sint Joris tegen de draak. Het evenement trekt bezoekers van heinde en verre en versterkt de gemeenschapszin in het dorp. Deze traditie dateert uit de zeventiende eeuw en heeft Beesel de bijnaam “Drakendorp” opgeleverd.

De stedenbouwkundige structuur van Beesel weerspiegelt haar middeleeuwse oorsprong. Het oude centrum met de kerk als middelpunt vormt het hart van het dorp, omringd door de linten en historische gebouwen. Met Kasteel NIeuwenbroeck, een karakteristieke waterburcht met middeleeuwse oorsprong, vormt een belangrijk icoon in het recreatieve landschap en de traditie van Beesel als drakendorp. De agrarische achtergrond van Beesel is nog steeds zichtbaar in de opzet van de omliggende boerderijen.

Reuver en Offenbeek hebben een rijke cultuurhistorie die sterk is verbonden met de industriële ontwikkeling en de kleinschalige landbouw. Reuver, van oorsprong een agrarisch dorp, industrialiseerde in de negentiende en twintigste eeuw dankzij de opkomst van de keramiekindustrie. De fabrieken zorgden voor werkgelegenheid en groei, wat zichtbaar is in de historische bebouwing en de lintvormige structuur van het dorp. Het huidige Grescollege is een voormalig fabrieksgebouw welke nog aanwezig is en herinnert aan deze bloeiperiode. Een goed voorbeeld is de voormalige steenfabriek Sint Joris met haar haar focus op keramische kunst. Naast bakstenen voor gevels en architectonische toepassingen, produceerde de fabriek ook artistieke keramiek. Dit omvat sierlijke keramische ornamenten, beeldhouwwerken en speciale objecten voor gebouwen. De keramiekkunst van Sint Joris wordt internationaal gewaardeerd vanwege de hoge kwaliteit en de duurzaamheid van het materiaal. De keramiekkunst is regelmatig te zien in projecten van gerenommeerde architecten, maar ook in kunstgaleries en openbare ruimten.Zo is de herontwikkeling van een voormalige fabriek in Offenbeek tot het Grescollege een schoolvoorbeeld van hoe de transformatie van industrie met respect voor erfgoed en behoud van identiteit kan worden uitgevoerd.

Offenbeek, oorspronkelijk een kleine kern, groeide door de nabijheid van Reuver en de industriële expansie. De arbeiderswoningen en de infrastructuur zijn overblijfselen van deze tijd. De dorpsstructuur van Offenbeek, met haar eenvoudige woningen en rechte straten, weerspiegelt de functionele stedenbouw die kenmerkend was voor de huisvesting van fabrieksarbeiders. Samen vormen Reuver en Offenbeek een belangrijk stuk erfgoed dat de industriële geschiedenis van Limburg belichaamt.



Beesel Drakendörp
(Bron:www.hartvanlimburg.nl)


De draak op de rotonde
(Bron:www.hartvanlimburg.nl)


Greswarenfabriek
(Bron: hevo.nl)

3.3 Landschappelijke elementen

Op het gebied van geomorfologie is de gemeente Beesel onderdeel van het Maasdal. De Maas heeft door de eeuwen heen het landschap gevormd en zorgde voor vruchtbare gronden langs haar oevers. Daarnaast zijn er ook stuwwallen te vinden in de omgeving, die zijn ontstaan door tektonische bewegingen miljoenen jaren geleden.

De gemeente Beesel en de directe omgeving worden gekenmerkt door een glooiend terrein met hoogtes die variëren van relatief laaggelegen gebieden tot wat hogere gebieden. De hoogteverschillen zijn voornamelijk gevormd door de dynamiek van de Maas en door zandverstuivingen veroorzaakt door wind. Door de zandgronden kennen de gebieden een goede afwatering, wat landbouw ten goede komt.

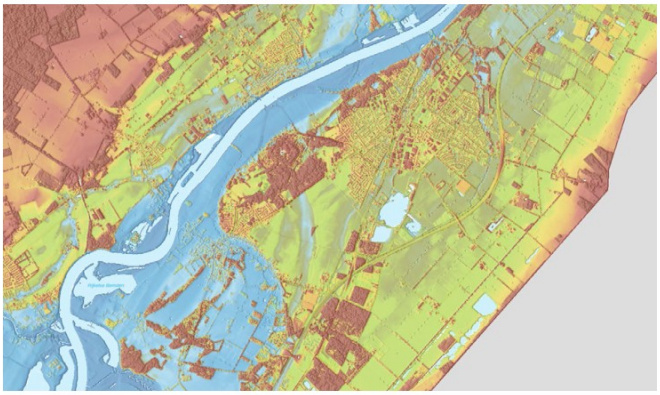
Aan deze oostgrens bevindt zich een Natura 2000 gebied in Duitsland met het recreatieve (voormalige munitiedepot) 'Brachter Wald'. Kenmerkend is de steilrand die de overgang vormt van het midden- naar het hoogterras van de van de Maas.

De bodem in Beesel bestaat voornamelijk uit zandgrond, wat invloed heeft op de begroeiing en de landbouw in het gebied. De zandgronden zorgen voor een goede afwatering, wat gunstig is voor de landbouw.

Binnen de gemeentegrenzen van Beesel vinden we een grote verscheidenheid aan landschapstypen. Deze landschapstypen zijn bepalend voor de toekomstige stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen van de kernen. In de volgende paragrafen wordt stilgestaan bij deze landschappelijke uitgangspunten.



Geomorfologie



Hoogte

Landschapstypen

De volgende landschapstypen zijn kenmerkend voor het landschap in Beesel. Per landschapstype worden de karakteristieken kort omschreven:

- *Mozaiek landschap*
  Het gebied is een besloten landschap, waar binnen vergezichten ruimer dan 250 meter niet mogelijk zijn door de aanwezigheid van groene elementen. Kenmerkend zijn de bos- en landschapselementen en beperkte bebouwing die groene mozaïeken vormen.

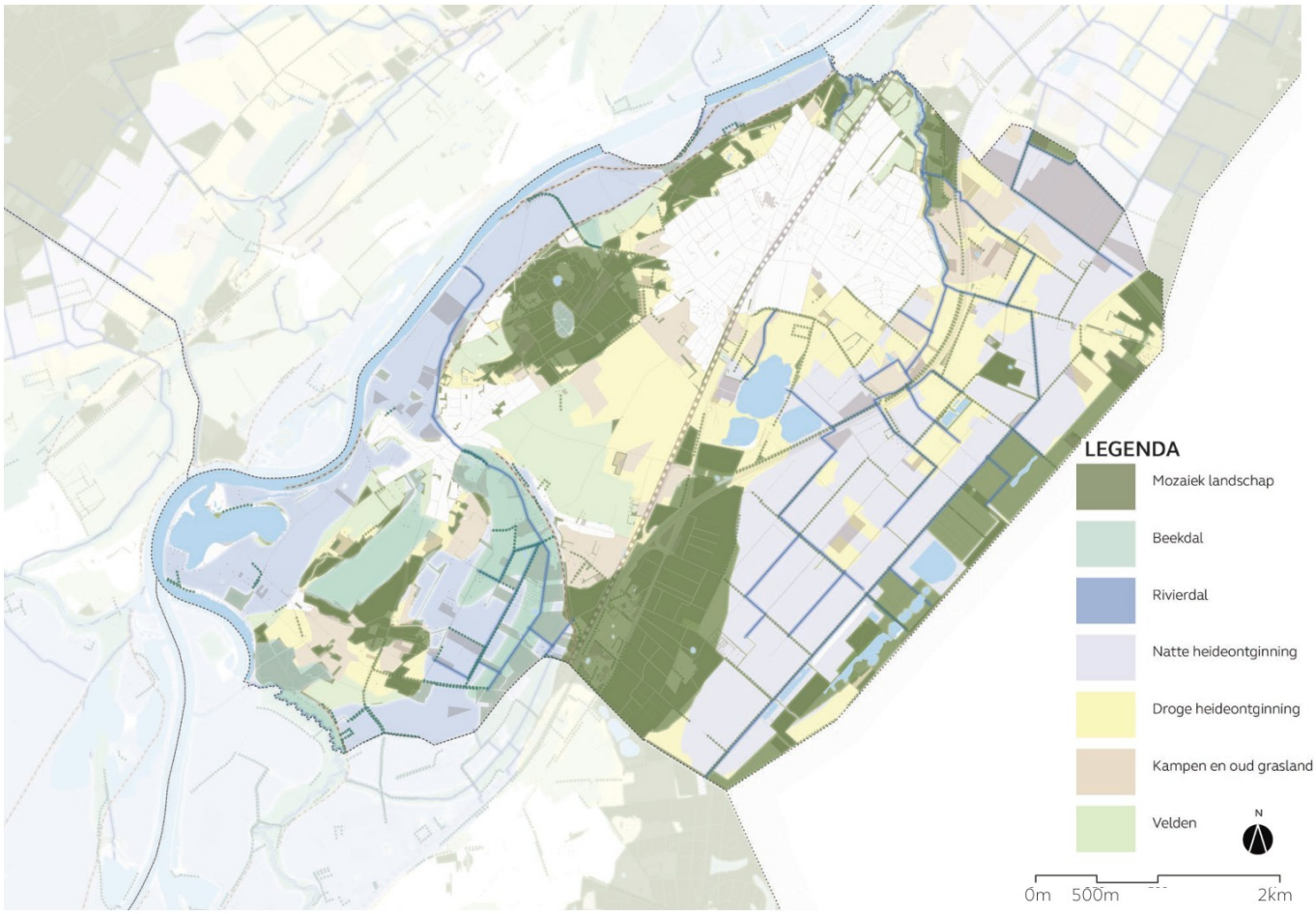
- *Beekdal*
  Het beekdallandschap omvat die gronden die vanuit het natuurlijk fundament aangeduid worden als beekdal. Binnen deze kenmerkende beekdalen liggen in de gemeente Beesel de Huilbeek en de Schelkensbeek, gecombineerd met weinig bebouwing.

- *Rivierdal*
  Het rivierdal is de belangrijkste structuurdrager van het landschap.De Maas en de wind zijn de belangrijkste oorzaken voor het ontstaan van dit kenmerkende landschap in Noord- en Midden Limburg. Het rivierdallandschap omvat de gronden die door het natuurlijk fundament gedefinieerd worden als rivierdal. Dit is een strook van zes kilometer aan weerszijden van de Maas. Beesel valt in dit gebied.

- *Droge heideontginning*
  De heideontginningen zijn de eerste grootschalig georganiseerde ontginningen op de zandgronden en vormen tegenwoordig het grootste oppervlak landbouwgrond. Deze ontginningen vallen onder de categorie jonge –ontginningen. De heideontginningen zijn niet allemaal tegelijk ontstaan. Heideontginningen voor 1900 betroffen de droogste delen van de woeste grond, vooral op de hogere en droge zandgronden. Na 1900 zijn de lagere zandgronden ontgonnen. De ontginningen in Beesel vallen in de laatste categorie.

- *Velden*
  Een veld is een relatief grote bolliggende akker en al eeuwen in gebruik door mensen. Velden zijn de oudste bouwlanden en daarom van groot cultuurhistorisch belang. De velden worden slechts doorsneden door smalle zandpaden, zonder opgaande beplanting. Langs de randen van de velden staan ook nu nog vaak de gebouwen. Deze onlosmakelijke combinatie van een open middengebied met daaromheen bebouwing (kern of lint) of bos is bijzonder kenmerkend voor dit landschapstype.

- *Kampen*
  Kenmerkend voor de kampen is de kleinschaligheid. Dit is ontstaan doordat individuele boeren de hogere gronden ontgonnen voor akkerbouw. Deze ontginningen vonden plaats gedeeltelijk tegelijk met, en gedeeltelijk na het ontstaan van, de velden. Qua patroon en bodemeigenschappen lijken deze gebieden dan ook sterk op de velden. De belangrijkste verschillen zijn de schaal en maat. De kampen zijn veel kleinschaliger. De percelen werden in het verleden omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers, maar op de oude graslanden te houden.

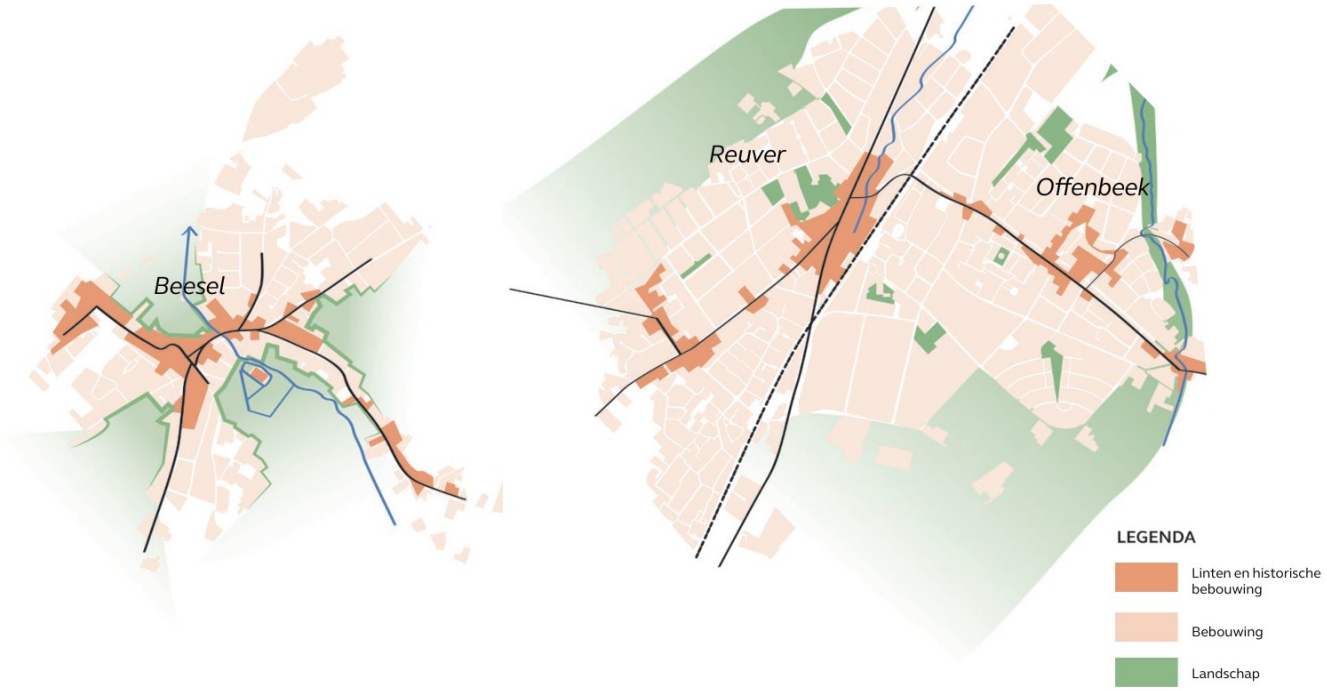


3.4 Stedenbouwkundige structuren en waardes

In de gemeente Beesel is een duidelijk verschil te zien tussen de dubbelkern Reuver-Offenbeek en Beesel.De stedenbouwkundige structureren komen voort uit de historische ontwikkeling van de kernen. In alle kernen zijn de oude linten, en de langgerekte dorpsstraten met de oudste huizen en boerderijen, nog duidelijk zichtbaar. De linten geven een traditioneel landelijk karakter aan de kernen.

In de dubbelkern Reuver-Offenbeek, heeft de groei van de bevolking in de afgelopen decennia geleid tot de ontwikkeling van verschillende woonwijken. Hierdoor is een patchwork van woongebieden ontstaan. De woonwijken hebben een modernere verkavelingsstructuur.

De kern Beesel heeft daarentegen zijn oorspronkelijke lintstructuur grotendeels behouden. Het dorpsbeeld blijft in deze kern sterk bepaald door de historische linten, die nog steeds de hoofdassen vormen voor bebouwing en verkeer. Mede door het beekdal van de Huilbeek rijkt het lanschappelijk groen tot aan de kern van Beesel.

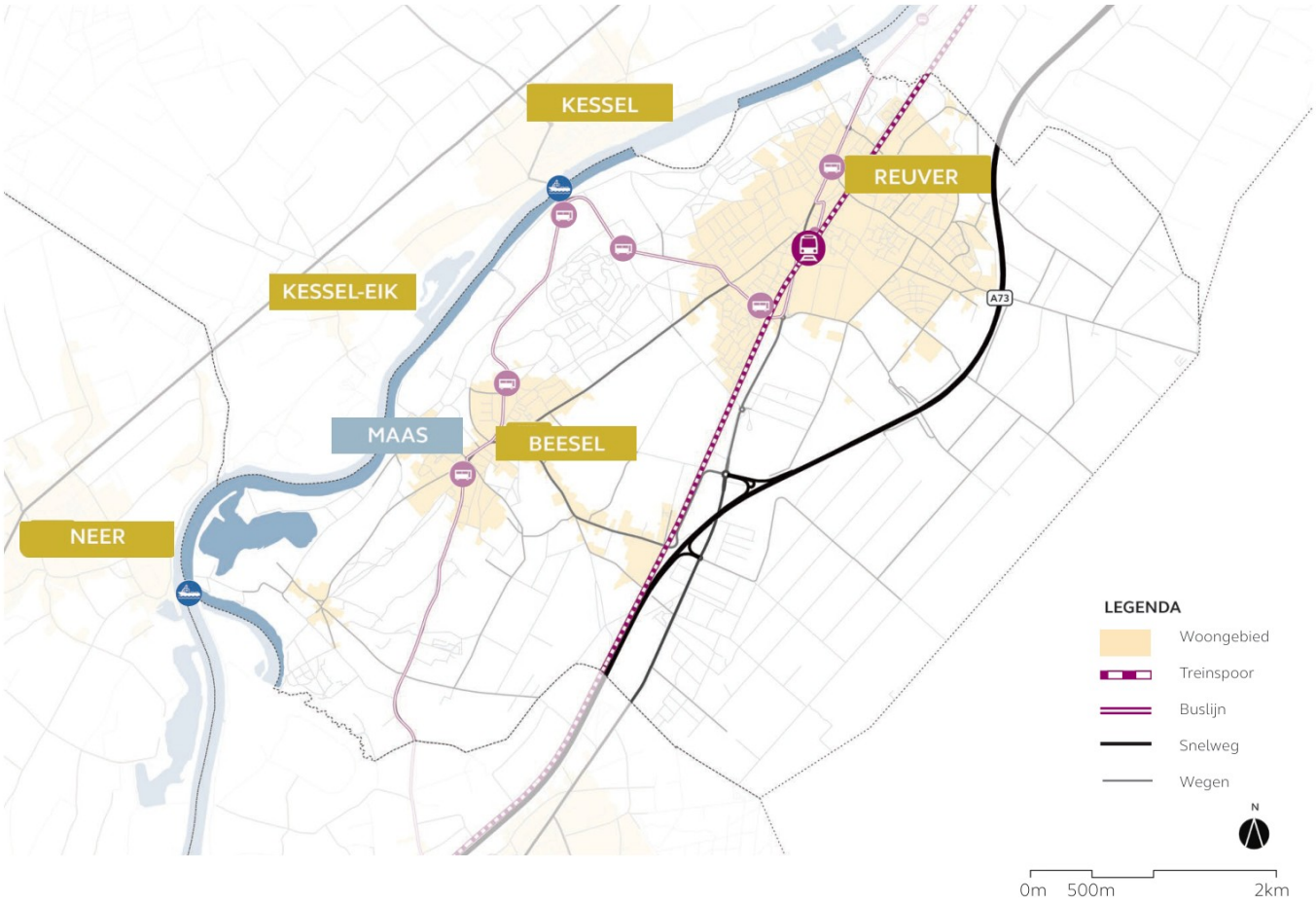


Bereikbaarheid

Ondanks de kleinschaligheid van de gemeente is de infrastructuur goed afgestemd op de behoeften van haar inwoners en bezoekers.

De gemeente is strategisch gelegen tussen de grotere steden Roermond en Venlo. De nabijheid van de A73 zorgt voor een uitstekende autobereikbaarheid. De gemeente wordt bediend door trein- en busdiensten, met station Reuver als belangrijkste knooppunt. Dit station ligt aan de Maaslijn (Nijmegen – Roermond) en beidt een frequente verbindingen naar grotere steden in de regio. Hiermee is de gemeente bovengemiddeld goed ontsloten met het openbaar vervoer. De busdiensten zorgen ervoor dat ook de kleinere kernen goed bereikbaar zijn, wat bijdraagt aan de mobiliteit van minder mobiele bewoners.

Door het landelijke karakter en de compacte opbouw van de gemeente wordt wandelen en fietsen als belangrijk alternatief voor de auto gezien. Diverse wandel- en fietspaden voeren langs de Maas en door de natuurgebieden, wat niet alleen bijdraagt aan mobiliteit, maar ook aan recreatie.



Functies

De gemeente biedt een breed scala aan voorzieningen die bijdragen aan de leefbaarheid en het welzijn van haar inwoners. Ondanks de kleinschaligheid van de gemeente heeft gemeente Beesel een hoog voorzieningenniveau, passend bij de behoeften van haar gemeenschap en gericht op het versterken van de lokale identiteit.

In de drie kernen zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals:

- Winkels en supermarkten: Met name in Reuver is er een gevarieerd winkelaanbod, waaronder supermarkten, speciaalzaken en horecagelegenheden.
- Onderwijs: De gemeente beschikt over basisscholen in alle kernen, wat zorgt voor een goede bereikbaarheid voor gezinnen met kinderen.
- Zorg en welzijn: de gemeente biedt diverse zorgvoorzieningen, waaronder huisartsenpraktijken, fysiotherapeuten, apotheken en een huis voor ouderenzorg.

Sport, ontmoeten en recreatie spelen een belangrijke rol in het sociale leven binnen Beesel. De gemeente heeft:

- Sportaccommodaties: Zoals voetbalvelden, tennisbanen, een zwembad, een gymzaal en een sporthal.
- Recreatieve mogelijkheden: Wandelen en fietsen zijn populair in de natuurlijke omgeving, zoals in het natuurgebied Brachter Wald, in 't Brook en langs de Maas. Daarnaast zijn er faciliteiten zoals een bioscoop, Drakenrijk en recreatiepark de Lommerbergen.
- Ontmoetingsplekken: In alle kernen zijn er diverse speeltuinen en jeugdverenigingen, welke volop activiteiten bieden voor de jeugd. Elke kern heeft daarnaast een ontmoetingsplek voor ouderen waar activiteiten worden georganiseerd.

Voorzieningenniveau

Het lokaliseren van nieuwe woningbouwlocaties gaat altijd gepaard met zoeken naar een juiste balans in de bereikbaarheid en beschikbaarheid van voorzieningen als een basisschool of huisartsenzorg.



3.5 Milieucontouren

Bij het plannen van nieuwe woningbouwontwikkelingen spelen milieucontouren een belangrijke rol. Deze contouren, die onder andere betrekking hebben op agrarische activiteiten, goederenvervoer over spoorlijnen en emissies en geluid van industriële bedrijven, hebben directe en indirecte gevolgen voor de haalbaarheid en geschiktheid van bepaalde locaties voor woningbouw.

Agrarische activiteiten
De nabijheid van veehouderijen en andere agrarische bedrijven brengt milieuaspecten met zich mee, zoals geur, fijnstof. Vollegrondsteelt kent een effect door het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Deze factoren worden gereguleerd via geur- en ammoniakzones en spuitzoneringen die de minimale afstand tussen agrarische activiteiten en woningen bepalen. Bij onvoldoende afstand kunnen nieuwe woningen hinder ondervinden, wat de leefbaarheid beïnvloedt en kan leiden tot beperkingen voor zowel agrariërs als bewoners.

Goederenvervoer over spoorlijnen
De spoorlijn die door de gemeente loopt, is een belangrijke route voor goederenvervoer. Dit brengt geluids- en trillingshinder met zich mee, die van invloed kan zijn op het wooncomfort. Daarnaast speelt de veiligheid een rol, met name vanwege het transport van gevaarlijke stoffen. Bij woningbouw in de nabijheid van het spoor moeten strengere geluidsisolatie-eisen worden toegepast, en moet rekening worden gehouden met de risicocontouren rond het spoor.

Emissies en geluid van industrie
In de gemeente bevinden zich industriële bedrijven, die bijdragen aan de lokale economie maar ook emissies en geluid produceren. Deze factoren kunnen beperkingen opleggen aan woningbouw in de nabijheid van dergelijke bedrijven. Het vaststellen van afstandsnormen en het respecteren van de geldende milieuzoneringen zijn essentieel om te voorkomen dat nieuwe woningen hinder ondervinden of bestaande industriële activiteiten worden beperkt.

Balans tussen ontwikkeling en leefbaarheid
Om nieuwe woningbouw mogelijk te maken, is het van belang dat de gemeente Beesel zorgvuldig rekening houdt met deze milieucontouren. Dit vereist een integrale afweging tussen ruimtelijke ordening, milieuwetgeving en de belangen van alle betrokken partijen. Door bij de planvorming slimme ruimtelijke oplossingen en moderne technologieën toe te passen, kan worden gewerkt aan een goede balans tussen economische ontwikkeling, milieu en woonkwaliteit.

Totaalkaart ruimtelijke analyse




REUVER
Straal 1 km (12 minuten fietsen)
LEGENDA
Kernen
Bedrijventerrein
Groenstructuur
Agrarisch
Beek en rivierdal
Openheid
Spoor/station
Busroute/halte
Beken
Snelweg
Gemeentegrens
Dorpslint
N
0 m
1 km
2 km

4. Kaders voor nieuwbouw

Op basis van de unieke identiteit, het (cultuur)landschap en de stedenbouwkundige structuren, zijn kaders bepaald die richting geven aan de woningbouwontwikkelingen in de gemeente Beesel. Daarmee ligt er een heldere visie over wat waar gebeurt, wat de gemeente wel en niet doet en waar mogelijk en hoe de woningbouw eruit komt te zien.

4.1 Algemene uitgangspunten woningbouwontwikkelingen

Met onderstaande kaders identificeren wij geschikte locaties voor woningbouwontwikkeling in de gemeente Beesel. Deze uitgangspunten helpen ook bij het bepalen van het woonprogramma. Niet al deze punten zijn nieuw. In de woonzorgvisie zijn al verschillende kaders opgenomen. Deze hebben we overgenomen en waar mogelijk verder uitgewerkt op basis van de analyses in dit onderzoek. Eerst worden de algemene kaders beschreven, waarna deze naar de kern Beesel en de dubbelkern Reuver-Offenbeek worden vertaald. Deze uitgangspunten zijn een belangrijke bouwsteen voor het bepalen van geschikte woningbouwlocaties en geven daarmee richting aan de realisatie van de woningopgave van de gemeente.

Algemeen

- In elke kern voegen we woningen toe. (woonzorgvisie)
- We zetten in op kwalitatieve versterking en meer diversiteit in woonsegmenten. (woonzorgvisie)
- Woonwagenstandplaatsen zijn een onderdeel van de zoektocht naar nieuwe locaties voor woningbouw.

Basisprincipes

- We zoeken eerst binnen het stedelijk gebied (inbreiding) en aansluitend grenzend aan de bestaande kernen (uitleglocaties). Woningbouw los van bestaande kernen is in de basis ongewenst. (woonzorgvisie)
- Woningbouw in het buitengebied is enkel mogelijk wanneer een duurzame oplossing wordt gevonden voor een maatschappelijk probleem (koppelkansen), zoals het in stand houden van cultureel erfgoed.
- We zien in principe altijd mogelijkheden voor inbreidingslocaties waar bestaand bebouwd gebied wordt omgevormd naar woningbouw. Voorwaarde is dat er zorgvuldig omgegaan wordt met bestaand erfgoed en het dorpsgezicht.
- Met het invullen van groene plekken binnen het stedelijk gebied wordt terughoudend omgegaan, hierdoor borgen we groene plekken in bebouwd gebied.
- We houden rekening met de huidige milieucontouren van bestaande bedrijvigheid, zoals veehouderijen en bedrijventerreinen. Hierdoor voorkomen we dat woningen niet haalbaar zijn of dat bewoners hinder zullen ondervinden.

Stedenbouw, landschap en cultuur

- We koesteren en behouden de eigen identiteit, stedenbouwkundige structuur en eigen uitstraling van de afzonderlijke kernen. Hiermee realiseren we onderscheidende woonmilieus ten opzichte van Venlo en Roermond.
- We werken bodem- en water sturend. Beek- en rivierdalen zijn hier voorbeelden van. Middelgrote en grootschalige ontwikkelingen worden hier niet gerealiseerd.
- We respecteren belangrijke groen-blauwe structuren. Deze zorgen voor een hoge omgevingskwaliteit, en zorgen ook voor identiteit en eigenheid.
- We hebben extra aandacht voor de huidige kwaliteit van de omgeving in de overgangsgebieden naar het buitengebied en de bijbehorende groen-blauwe structuren. Op deze plekken worden woningbouwontwikkelingen extra zorgvuldig ingepast.

Leefbaarheid

- We streven naar wijken die op alle fronten meer in balans zijn. Nieuwbouw moet bijdragen aan een juiste balans in een wijk of woonomgeving. (woonzorgvisie)
- Opgaves zoals de realisatie van sociale huur, verdelen we over de gemeente. Daarbij streven we naar meer balans. De huidige situatie is daarbij het ijkpunt en op

basis daarvan worden de segmenten verdeeld.

- We faciliteren en stimuleren woon-zorginitiatieven. Woon-zorginitiatieven realiseren we verspreid over de dorpen in nabijheid van voorzieningen (Woonzorgvisie). We faciliteren de realisatie van twee woon-zorg initiatieven, waarbij er aandacht is voor de kern Beesel. Daarbij wordt in eerste instantie gezocht naar locaties binnen bestaand bebouwd gebied of aan de randen daarvan.

Mobiliteit

- Het hebben van een treinstation is een enorme pré voor woningbouw en het vestigingsklimaat. Grootschalige woningbouwlocaties ontwikkelen we bij voorkeur op loop- en fietsafstand van een goede OV ontsluiting.
- Door het zo compact mogelijk houden van de kernen stimuleren we duurzame mobiliteit (fiets, voet en trein).
- De dubbelkern Reuver-Offenbeek en Beesel liggen centraal (voor de forens) op fietsafstand van steden als Roermond als Venlo. Behoud de compacte kernen met kwalitatief gezonde buitenruimten en omringende landschappen.
- De A73 biedt een goede auto-ontsluiting. Woningbouwontwikkelingen houden we op gepaste afstand van de A73. De Schelkensbeek is hierin een natuurlijke buffer en barrière.

4.2 Uitgangspunten woningbouwontwikkelingen dubbelkern Reuver - Offenbeek

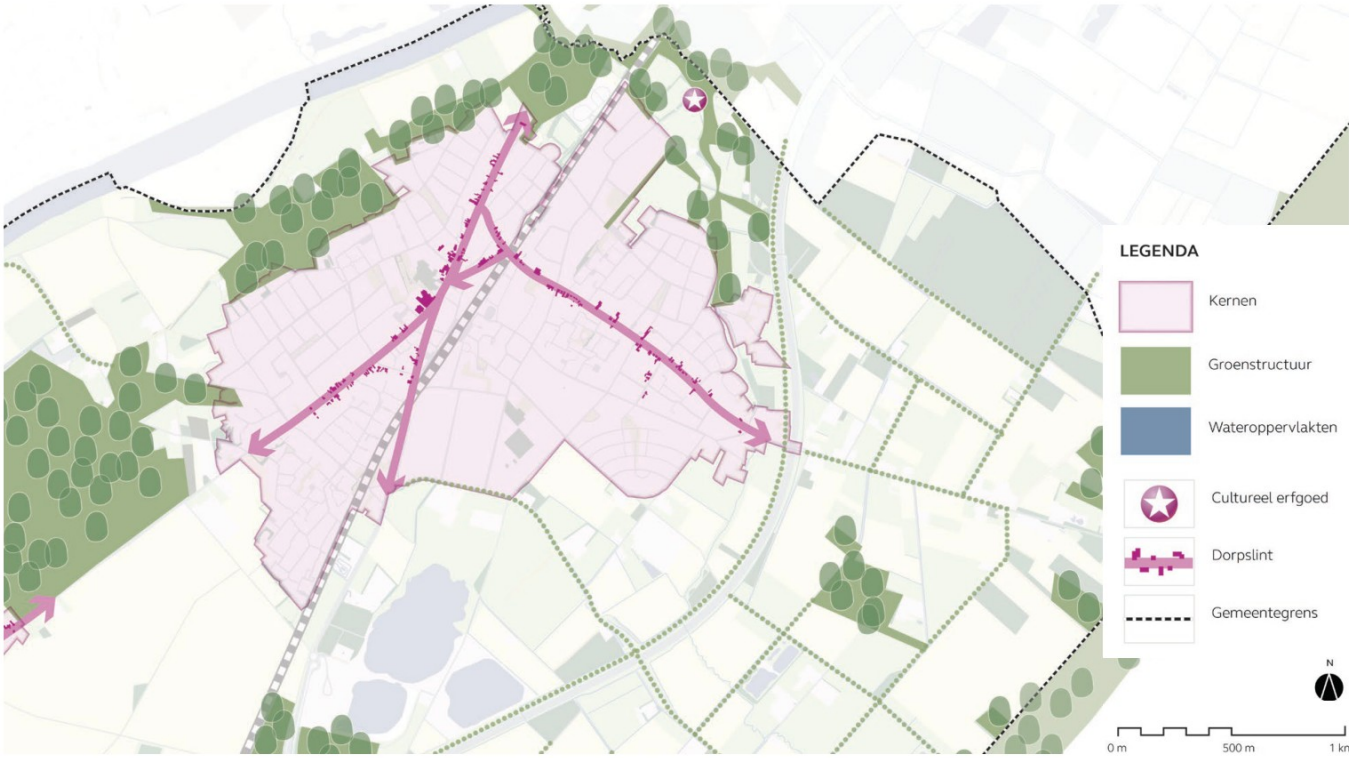
Reuver en Offenbeek onderscheiden zich door een grote hoeveelheid betaalbare koop en een aanzienlijk aandeel sociale huur. Om meer wooncarrières- mogelijk te maken en de (sociale)balans te verbeteren, is behoefte aan woningen in het duurdere segment. Groen-blauwe structuren zijn vooral in de randen gelegen. De Maasduinen en de Schelkensbeek zijn belangrijkste structuren. De A73 is een fysieke begrenzing voor woningbouw. Inbreiding en transformatie in het stedelijk gebied is kansrijk daar waar al bebouwing aanwezig is.

Om voldoende ruimtelijke kwaliteit te behouden, zetten wij in op het behoud van bestaande groenstructuren.. De aanwezigheid van het station met directe verbindingen naar Roermond en Venlo is, zeker voor de schaal van de gemeente Beesel, een enorm pluspunt en van groot belang voor toekomstige woningbouwplannen.

Door de aanzienlijke groei van Reuver en Offenbeek in de afgelopen eeuw, is een duidelijk stedenbouwkundig raamwerk ontstaan waarbinnen verschillende wijken zijn ontwikkeld. Dankzij deze structuur, de nabijheid van het station en het ontbreken van beekdalen en vochtige gebieden direct rond de kern, bieden zowel Reuver als Offenbeek goede mogelijkheden voor grotere uitbreidingslocaties.

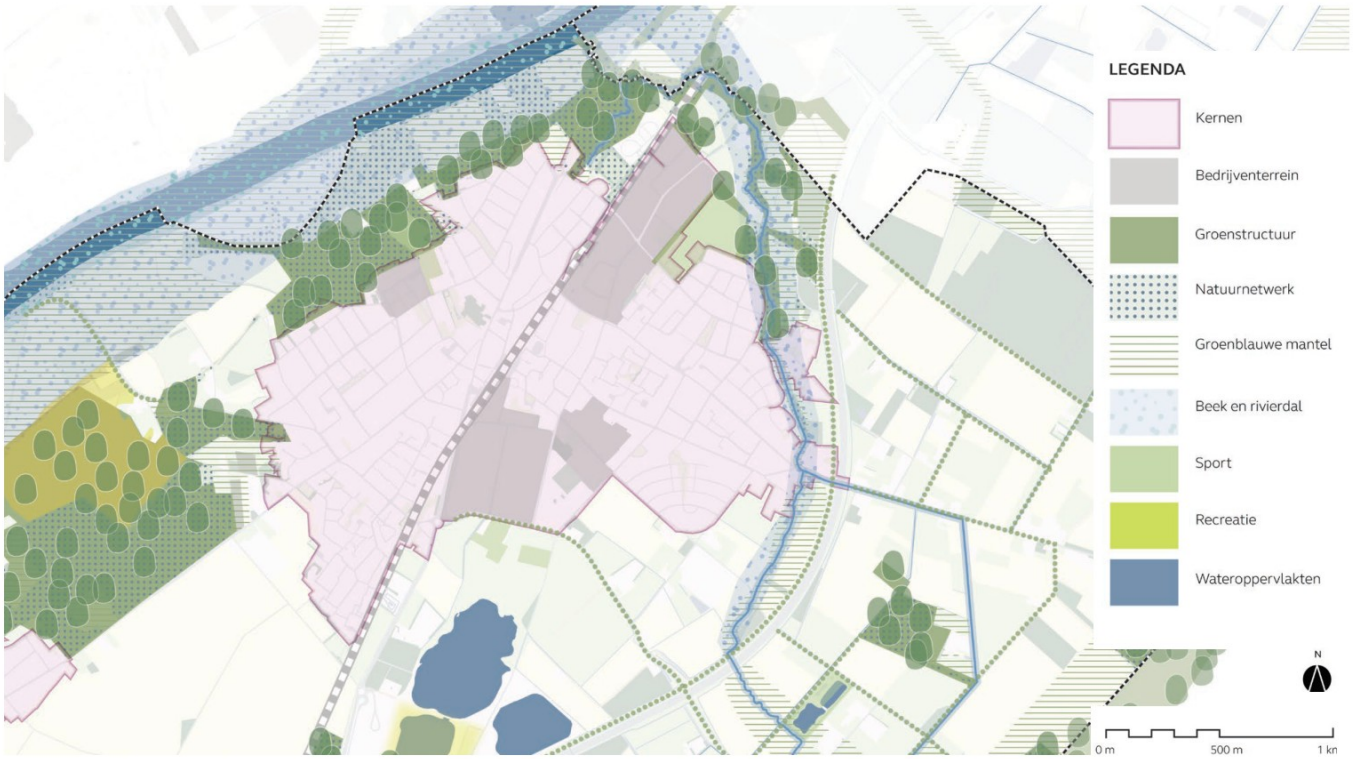
Vertaling basisprincipes

- Verdeeld over beide kernen zijn diverse solitaire bedrijfslocaties gelegen binnen het bebouwd gebied. Transformatie hiervan naar wonen is mogelijk. Ook transformatie van bedrijfslocaties gelegen op de grens met woongebieden is kansrijk.
- De stationsomgeving leent zich voor verdichting, waarbij we ook kansen zien om de stationsomgeving een impuls te geven.
- Reuver en Offenbeek zijn compact gebouwd en kennen weinig dragende groenstructuren in het bebouwd gebied. Het behouden en versterken van groenstructuren is van belang voor het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, beleving, sport, ontmoeting en klimaatadaptatie. Om ook in de kernen groen te behouden is inbreiding binnen de huidige groene structuren niet gewenst.
- Beide kernen bieden mogelijkheden om direct aansluitend aan de kern uitleglocaties te realiseren.



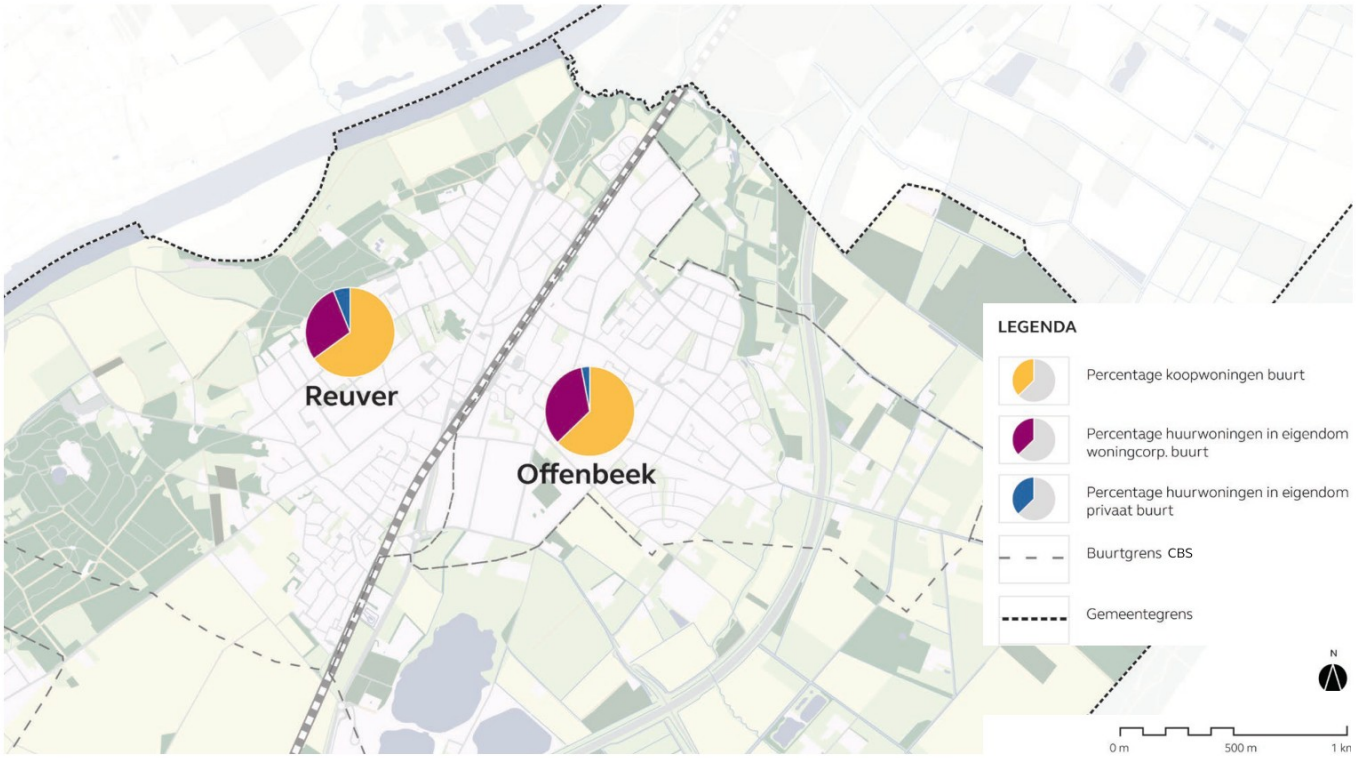
Stedenbouw, landschap en cultuur

- De Schelkensbeek en de Maasduinen zijn de belangrijkste groen-blauwe structuren en zijn daarmee een natuurlijke begrenzing voor woningbouw. Beide structuren zijn daarnaast van groot belang voor recreatie en klimaatadaptatie.
- Met Drakenrijk en de Lommerbergen zijn twee grote toeristische trekpleisters nabij de kern aanwezig. Deze vragen ruimte voor ontwikkeling en ontsluiting. Daarnaast vragen recreatieve routes en de entreeroutes naar de kernen om een hoge omgevingskwaliteit.
- De oude stedenbouwkundige structuur is door grootschalige uitbreidingen in de jaren ‘60, ’70, ’80, ‘90 én ‘00 nog maar beperkt herkenbaar. Grootschalige ontwikkelingen zijn daarmee eenvoudiger inpasbaar.
- In de overgangsgebieden naar de groen-blauwe structuren en naar de recreatieve trekpleisters zijn kansen voor onderscheidende en hoogwaardige woningbouwinitiatieven, waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke waarden.



Leefbaarheid

- Beide kernen kenmerken zich door een relatief groot aandeel sociale huur en betaalbare koop. Door het toevoegen van woningen in alle segmenten, met specifieke aandacht voor het duurdere segment, ontstaat er meer balans en is ruimte voor het maken van wooncarrières.
- In deze dubbelkern zal het aandeel sociale huur en betaalbare koop lager zijn dan de uitgangspunten voor de Woondeal om meer balans in de kernen te krijgen.
- Reuver heeft in de bestaande situatie al een aantal woon-zorglocaties. Om te komen tot een evenwichtige verdeling over de dubbelkern, ook met oog op de aanwezigheid van voldoende mantelzorgers, is het wenselijk om nieuwe-woonzorginitiatieven te zoeken in de kern Offenbeek.



Mobiliteit

- De aanwezigheid van het station en de nabijheid van de A73 is een enorme pré voor woningbouw. Grotere woningbouwlocaties ontwikkelen we bij voorkeur op loop- en fietsafstand van een goede OV ontsluiting.
- Beperk grote afstanden ten opzichte van de OV haltes voor de locaties van nieuwe woningbouw. Binnen een straal van 1km is het treinstation goed bereikbaar per fiets en daarbinnen liggen nog potentiele ontwikkellocaties.



4.3 Uitgangspunten woningbouwontwikkelingen Kern Beesel

De kern Beesel kenmerkt zich door een groot aandeel (vrijstaande) koopwoningen. Het aandeel sociale huur is relatief laag. Om meer balans binnen de woningvoorraad te krijgen is meer behoefte aan betaalbare woningen in zowel het koop- als het huursegment. Om doorstroming mogelijk te maken is behoefte aan sociale huur, woningen voor starters en nultredenwoningen.

Onderscheidend voor de kern Beesel zijn de groene lobben die tot in de kern reiken. Deze lobben komen voort uit oude landschappelijke structuren. Kwelsituaties en beekdalen liggen hieraan ten grondslag. Woningbouw is dan ook in lintstructuur en hoger gelegen delen gerealiseerd. Deze stedenbouwkundige opbouw vraagt om fijnmazigere ingrepen in de ruimte. Daarmee is de stedenbouwkundige identiteit van de kern Beesel minder geschikt voor grotere uitbreidingslocaties.

Uitgangspunten woningbouwontwikkelingen

Basisprincipes vertaald

- In de kern van Beesel zijn verschillende transformaties voorzien. Deze zijn geschikt als woningbouwlocaties.
- Uitleglocaties in het verlengde van de huidige linten zijn mogelijk. Dit dient zorgvuldig te worden ingepast zodat het achterliggende landschap beleefbaar blijft. De schaalgrootte dient passend te zijn bij de omgeving. Dit vertaalt zich naar ontwikkelingen in de omvang van een ‘straatje erbij’.
- Grootschalige uitleglocaties zijn door de stedenbouwkundige opbouw van de kern Beesel minder goed in te passen en hebben het risico afbreuk te doen aan de identiteit van Beesel.



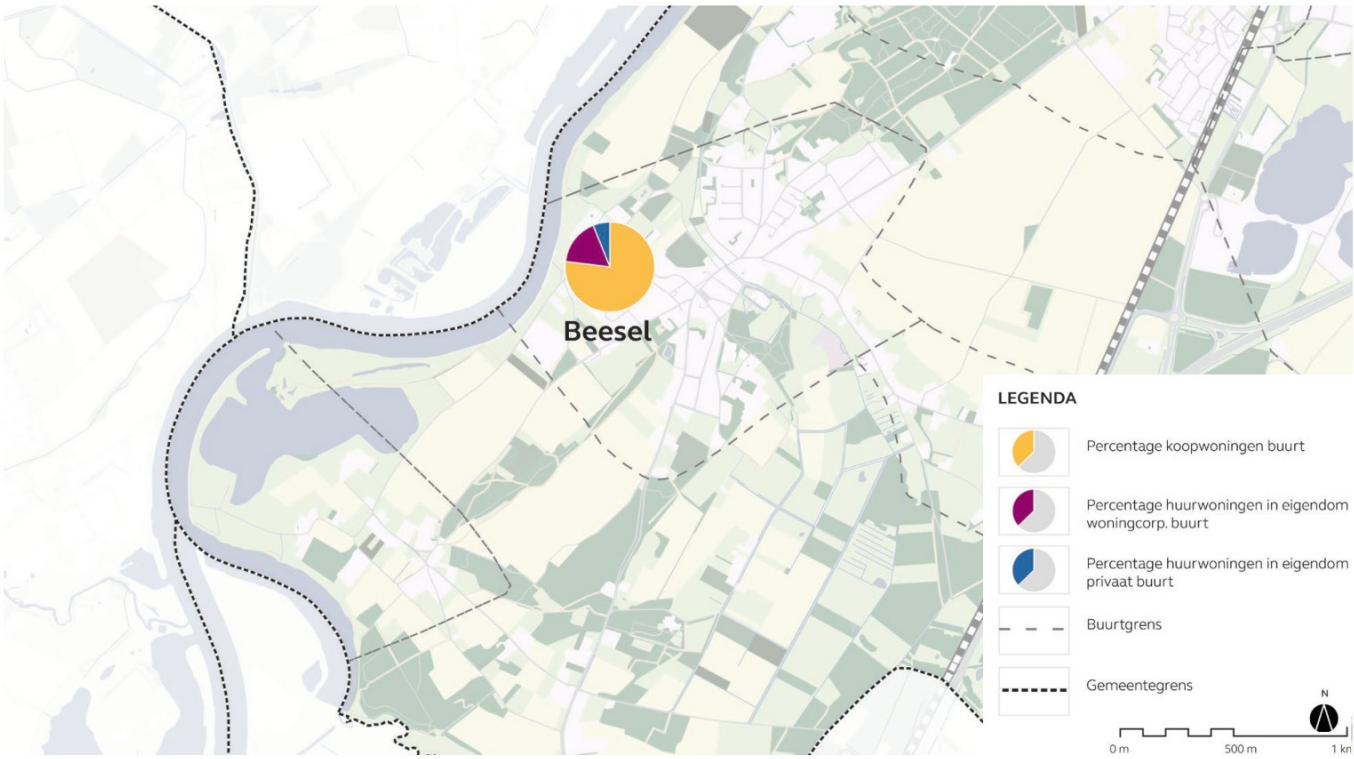
Stedenbouw, landschap en cultuur

- De kern Beesel heeft een sterk onderscheidend stedenbouwkundig en landschappelijk profiel dat tot op heden zeer goed herkenbaar is. Dit zorgt voor een goede beleving van de omgevingskwaliteiten. Dit profiel is het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen.
- Centraal in Beesel zijn de Huilbeek en het Spick gelegen. Door deze lager gelegen en nattere gebieden is de huidige ontwikkeling van Beesel gestuurd. Dit heeft geresulteerd in groene lobben die tot aan het centrum van Beesel reiken. Deze structuren waarderen én behouden we.
- Het gebied van en rond Kasteel Nieuwenbroek heeft een cultuurhistorische waarde. Om dit gebied in ere te houden is dit is geen nieuwbouwlocatie voor woningbouw.
- 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.
- In de overgangsgebieden naar de groen-blauwe structuren en het einde van de linten zijn kansen voor een onderscheidend en hoogwaardig woningbouwprogramma met extra aandacht voor de groen-blauwe structuren.



Leefbaarheid

- De bestaande woningen zijn doorgaans groot in omvang. 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.
- Beesel kent een laag aandeel sociale huur. Uit de woon-zorgvisie blijkt dat de grootste behoefte in de kern Beesel zit in het toevoegen van nultredenwoningen in de sociale huur. Een deel van de toekomstige opgave omtrent sociale huur zal in Beesel landen. Hierdoor ontstaat er binnen de gemeente meer balans.
- Het is wenselijk om in de kern Beesel ten minste één woon-zorginitiatief toe te voegen. Dit is mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied of direct aangrenzend daaraan.



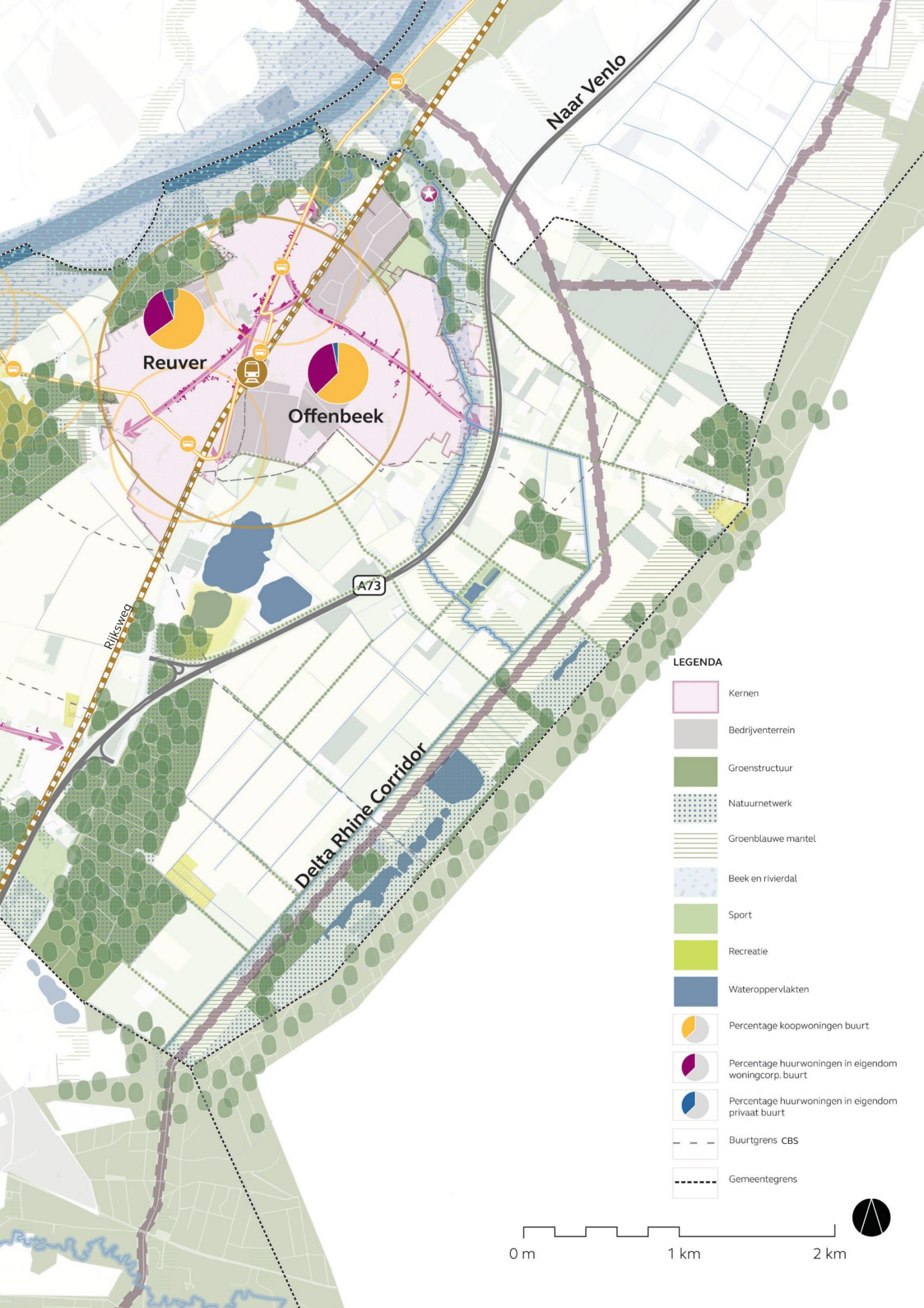
Mobiliteit

- De autobereikbaarheid van de kern Beesel is goed.
- De aanwezigheid van het OV is op basisniveau aanwezig. Daarmee is uitbreiding van woningbouw haalbaar, maar niet passend binnen het benodigde OV-aanbod voor grootschalige woningbouwlocaties.



Totaalkaart Kaders voor nieuwbouw




Naar Venlo
Reuver
Offenbeek
A73
Rijksweg
Delta Rhine Corridor
LEGENDA
Kernen
Bedrijventerrein
Groenstructuur
Natuurnetwerk
Groenblauwe mantel
Beek en rivierdal
Sport
Recreatie
Wateroppervlakten
Percentage koopwoningen buurt
Percentage huurwoningen in eigendom woningcorp. buurt
Percentage huurwoningen in eigendom privaat buurt
Buurtgrens CBS
Gemeentegrens
0 m
1 km
2 km

5. Uitvoering

Beesel heeft ambitie. Om deze ambitie te realiseren wordt veel gevraagd van de organisatie en het bestuur. Daarom maken we gerichte keuzes over de inzet van capaciteit en samenwerking rondom woningbouwprojecten. Gemeente Beesel heeft een kleine organisatie en een dergelijke opgave dient goed ingebed te worden. De gemeentelijke organisatie kan niet alles tegelijk en daarom worden er keuzes gemaakt en geprioriteerd.

5.1 Categorieën

Ieder woningbouwplan is anders. Om de rol, houding en inzet van instrumenten te bepalen, en uiteindelijk een prioritering en start, is een onderverdeling gemaakt op basis van omvang van de projecten. Daarin onderscheiden we drie categorieën:

Klein: omvang tot 10 woningen. Betreft veelal het toevoegen van solitaire woningen of de transformatie van bestaand vastgoed of zeer kleine uitbreidingslocaties.

Middelgroot: omvang 10 tot 50 woningen. Betreft het toevoegen van een straat, of grotere inbreidingslocaties en herstructureringsopgaves. Voorbeelden hiervan zijn de projecten Kleine Solberg en Heijackerstraat.

Groot: omvang alles groter dan 50 woningen. Betreft het toevoegen van een wijk of een grootschalige transformatie. Een voorbeeld is de gebiedsontwikkeling Broeklaan.

5.2 Rol, houding en instrumenten

Onderdeel van deze ‘Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2023-2033’ is een heldere visie op rol, houding en de inzet van verschillende instrumenten. Per project wordt een andere rol aangenomen, waarbij steeds de afweging wordt gemaakt of een faciliterende rol mogelijk is, of een actieve rol nodig is.

De rol van de gemeente is in twee categorieën onder te verdelen, namelijk:

- De gemeente is regisserend bij grotere locaties en eigendommen.
- De gemeente is toetsend bij kleine en middelgrote locaties.

Regisseren om voortgang te maken

Gemeente Beesel neemt een actieve en sturende rol daar waar grote opbrengst te behalen is, een uniek programma of de verbinding van meerdere opgaven gerealiseerd kan worden. Daarom is de gemeente regisserend bij grote ontwikkellocaties en eigendommen. Zo kan op korte termijn verschil worden gemaakt in de voortgang en uitvoering van kwantitatief belangrijke projecten. Op deze manier is de gemeente in staat om efficiënt grote stappen te zetten. Hiermee zorgt de gemeente voor versnelling om de doelstellingen uit de woonzorgvisie te behalen.

Regisseren betekent dat aan de voorkant wordt meegedacht met de plannen voor de ontwikkeling. Samen met de projectontwikkelaar wordt een gebiedspaspoort opgesteld. Hierin wordt o.a. het woonprogramma opgenomen, noodzaak voor andere of aanvullende (maatschappelijke) voorzieningen, landschappelijke en stedenbouwkundige structuren geduid en principes voor de openbare ruimte verbeeld. Het gebiedspaspoort geeft inhoudelijke richting en wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Mede hierdoor wordt vroegtijdig het commitment getoetst en kan het gebiedspaspoort als basis dienen voor de uitwerking van het omgevingsplan.

Toetsen om voortgang te behouden

Bij kleinere initiatieven kiest de gemeente voor een toetsende rol. Hierdoor wordt ruimte behouden om doormiddel van kleinere ontwikkelingen woningen te realiseren. Op basis van een aanvraag en een vastgesteld toetsingskader wordt getoetst of het woningbouwproject aan de randvoorwaarden voldoet.

Middelgrote projecten leveren een waardevolle bijdrage aan de ambitie. De rol van de gemeente is afhankelijk van de invulling van het plan en daarmee de impact op de omgeving. Daarmee kan de rol zowel toetsend als regisserend zijn.

Besluitvorming

Bij een toetsende rol wordt op basis van het toetsingskader getoetst. Bij een regisserende rol stelt de gemeente, al dan niet in samenwerking met de ontwikkelaar, een gebiedspaspoort-light op. Hierin worden op hoofdlijnen uitspraken gedaan over het woonprogramma, stedenbouw, landschap en de openbare ruimte. Het college stelt deze vast en creëert hiermee de mogelijkheid om te sturen op kwaliteit. Afhankelijk van de bijdrage aan de ambitie en de impact op de omgeving zal het college haar definitieve rol bepalen.

Per project wordt bezien welk planologisch instrument nodig is. Daarbij wordt gekozen voor het lichtst mogelijke instrument. Dit houdt in dat bij voorkeur gewerkt wordt met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), het wijzigen van het omgevingsplan wordt alleen ingezet indien dit noodzakelijk is.

5.3 Prioritering en volgordelijkheid

Het is belangrijk om keuzes te maken, prioriteiten te stellen en een duidelijke volgorde aan te houden om de ambitie te behalen. Vanwege de urgentie van de opgave en de kansen voor de gemeente, wil de gemeente eerst de snelste en grootste stappen zetten. Dit zorgt voor efficiëntie en zo kan ook worden voldaan aan de aantallen in de woonzorgvisie. Gestart wordt met grotere ontwikkellocaties en het afronden van lopende projecten. De volledige prioritering is als volgt:

Prioriteit 1

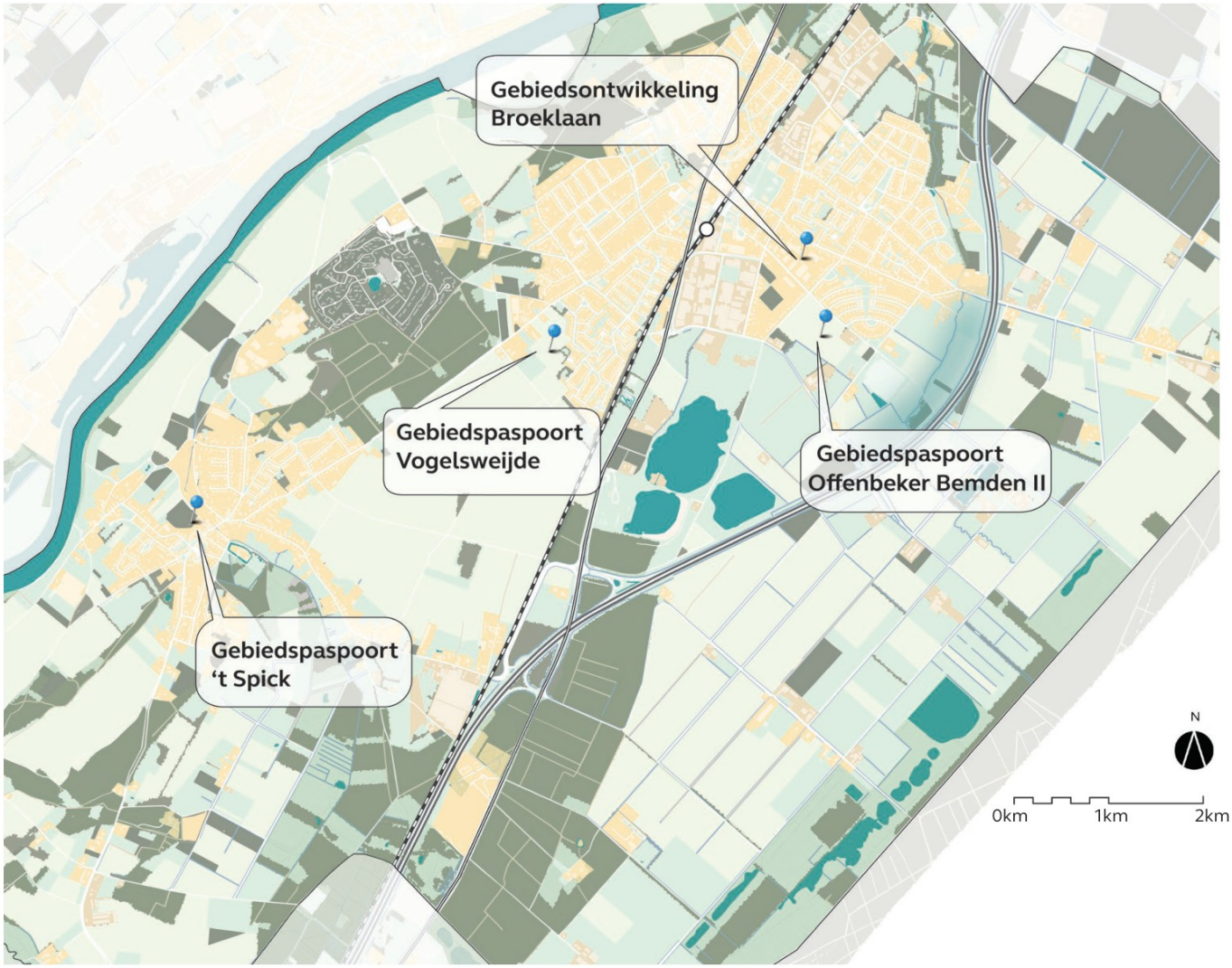
De hoogste prioriteit is om snel meters te maken. De gemeente doet dit door bestaande projecten voort te zetten en af te ronden. Daarnaast wordt gestart met het opstellen van drie nieuwe gebiedspaspoorten. Op deze locaties hebben projectontwikkelaars grondpositie of heeft de gemeente zelf eigendom. De nieuwe ontwikkellocaties met de hoogste prioriteit zijn Offenbeker Bemden II, Vogelsweijde en de omgeving 't Spick. De gemeente is hier regisserend.

Prioriteit 2

De tweede prioriteit is het laten doorgaan van de reguliere procedures voor kleinere woningbouwprojecten. Dit vraagt om RO kennis en vaardigheden, deze inzet ligt daarmee ook bij de medewerkers die werken aan de grote projecten. Hierdoor kunnen deze ontwikkelingen deels parallel lopen. De gemeente heeft hier een toetsende rol.

Prioriteit 3

De laagste prioriteit hebben de middelgrote locaties. Projecten van een middelgrote omvang vragen vaak dezelfde expertise als de grootste locaties (bij prioriteit 1). Het gelijktijdig uitvoeren van deze projecten is niet mogelijk door de aanwezige ambtelijke capaciteit. Doordat de ambtelijke inzet per woning groter is dan bij de grootste locaties is gekozen om prioriteit aan de grootste locaties te geven. Het hebben van de laagste prioriteit betekent niet dat uitvoering niet mogelijk is, maar dat uitvoering moet wachten totdat er capaciteit beschikbaar komt. De rol van de gemeente kan zowel toetsend als regisserend zijn. Dit is afhankelijk van de invulling van het plan en daarmee de impact op de omgeving.



5.4 Start nieuwe projecten

Bij de projecten waar de grootste opbrengst (in de zin van aantal te realiseren woningen en ambitieuze koppelkansen) te behalen is, neemt gemeente Beesel een actieve sturende rol. Op basis van de prioritering vertaalt zich dit in het opstellen van vier gebiedspaspoorten. Voor de ontwikkellocaties Offenbeker Bemden II en Vogelsweijde hebben verschillende projectontwikkelaars grondposities. Deze hebben kenbaar gemaakt te willen starten met de ontwikkelingen. Hier zal samen met de projectontwikkelaars per omgaande gestart worden met het opstellen van het gebiedspaspoort en deze hebben daarmee de hoogste prioriteit. Voor de locatie omgeving 't Spick zal aansluitend, maar uiterlijk medio 2026 gestart worden met het opstellen van het gebiedspaspoort.

- Vogelsweijde
  Betreft een grote ontwikkellocatie, projectontwikkelaar heeft grondpositie.
- Offenbeker Bemden II
  Betreft een grote ontwikkellocatie, projectontwikkelaar heeft grondpositie en is al geduid in de structuurvisie 2011 als toekomstig woongebied
- Omgeving Spick
  Betreft o.a. locatie basisschool 't Spick, Markt 2 en omgeving. Gemeente en de woningcorporatie hebben eigendom in deze omgeving, de locatie biedt ruimte voor een middelgrote ontwikkeling.
- Gebiedsontwikkeling Broeklaan;
  Gemeente is een proces gestart om te komen tot een gebiedspaspoort. Gemeente is in gesprek met grondeigenaren en ondernemers.

Voor de gebiedsontwikkeling Broeklaan (voorheen Towndeal) heeft de gemeenteraad in de programmabegroting 2025 middelen (€ 250.000) beschikbaar gesteld voor het opstellen van een ontwikkelkader (lees gebiedspaspoort) richting wonen. Deze middelen worden daarnaast ingezet voor het begeleiden het transformatieproces. Voor het opstellen van de ontwikkelkaders is reeds opdracht gegeven, dit proces zal worden voortgezet.

Ontwikkellocaties in beeld

De grootste ontwikkellocaties zijn in beeld en op kaart geduid. Voor middelgrote locaties heeft geen vertaling van de kaders plaatsgevonden naar locaties, daarmee zijn deze ook niet op kaart geduid. De haalbaarheid van deze locaties gebeurt op basis van de kaders en op het moment dat initiatieven zich aandienen. Door onze faciliterende houding en de gekozen prioritering is vooraf bepalen van locaties niet nodig en biedt het geen meerwaarde.

Streefprogramma

Bij de realisatie van nieuwe woningen wordt gestuurd op het realiseren het streefprogramma zoals opgenomen in de Woonzorgvisie. In paragraaf 2.2 is weergegeven wat al is gerealiseerd, gepland en wat de resterende opgave per woonsegment is.

Geconstateerd wordt dat het onderdeel sociale huur al volledig is ingevuld. Daarmee zou het toevoegen van sociale huur woningen volgens het streefprogramma niet meer nodig zijn. Het realiseren van gemengde wijken waarin verschillende woningsegmenten aanwezig zijn is eveneens uitgangspunt. Het realiseren van nieuwe wijken zonder sociale huur is ongewenst, daarnaast ligt er in kern Beesel nog een opgave voor het toevoegen van sociale huur.

Voorgesteld wordt om bij grote ontwikkelingen de realisatie van sociale huur toe te staan, dit om te komen tot gemengde wijken waarin verschillende woningsegmenten aanwezig zijn, maar in basis te maximaliseren op 10%. Afwijken hiervan is mogelijk indien er meer balans in de wijk ontstaat door vermindering van sociale huur in de bestaande voorraad in Reuver en Offenbeek. Door maximaal 10% sociale huur toe te staan werken we toe naar diverse wijken, groeien we toe naar meer balans in de woningvoorraad én handelen we zoveel als mogelijk in de geest van het streefprogramma.

Woonwagenstandplaatsen

Uitgangspunt vanuit het woonwagen- en standplaatsenbeleid is dat de nieuwe woonwagenlocatie onderdeel gaat uitmaken van een nieuwbouwontwikkeling van een wijk of gebiedsontwikkeling. Dit betekent dat er sprake moet zijn van locaties met enige omvang. Losstaande locaties zoals vroeger vaak het geval was, zijn ongewenst. Door de opgave voor woonwagenstandplaatsen te integreren in een nieuwe wijk, wordt de uitvoerbaarheid vergroot. Zo hoeft maar één proces te doorlopen worden, worden financiële lasten verdeeld over een grotere ontwikkeling en vindt er één omgevingsdialoog plaats.

De twee grootste woningbouwlocaties Offenbeker Bemden II en Vogelsweijde bieden beide voldoende ruimte en snelheid om nieuwe woonwagenstandplaatsen in te passen. Voorgesteld wordt om de nieuwe woonwagenstandplaatsen te realiseren in het gebied Offenbeker Bemden II. Daarmee ontstaat er meer balans in de verdeling van aandachtsgroepen.

5.5 Aantallen

Om in tien jaar minimaal 500 nieuwe woningen te bouwen zijn voor tenminste 650 woningen locaties nodig. Daarmee wordt rekening gehouden met een planonzekerheid van 30%.

Met de kaders en daaruit voortvloeiende ontwikkellocaties worden meer woningen mogelijk gemaakt. Dat is ook nodig want door de faciliterende rol heeft de gemeente slechts beperkt invloed op de realisatie van woningbouwprojecten. Door te werken met het ja-mits principe, ruimtelijk gezien meer woningen mogelijk te maken en in te zetten op bestaande initiatieven wordt maximaal gestuurd op het halen van de ambitie.

Op basis van de nu bekende cijfers (januari 2025) en de strategie om te starten met de grootste ontwikkellocaties zoals hierboven weergegeven, ontstaat een doorkijk in de aantallen woningen die via deze sporen gerealiseerd kunnen worden. Uit deze doorkijk blijkt dat het realiseren van de ambitie op basis van de ingezette strategie zeer goed mogelijk is.

De exacte plangrenzen en bebouwingsdichtheid bij de grote ontwikkellocaties geven onzekerheid over de mogelijk te realiseren aantallen woningen. Daarom is gewerkt met een bandbreedte. De gebiedsontwikkeling Broeklaan is niet meegenomen in het overzicht, dit door de lange doorlooptijd, waarbij het waarschijnlijk is dat een deel van de woningen worden gerealiseerd na 2033. Het aantal woningen dat via andere middelgrote of kleine ontwikkelingen gerealiseerd wordt, laat zich zeer slecht voorspellen. Daarom zijn deze niet meegenomen in de aantallen als verwachte ontwikkelingen. Indien over deze ontwikkelingen nog geen (principe)besluit is genomen zijn deze niet meegenomen in naaststaand overzicht.

Doorkijk woningbouw

Status	**Aantal woningen**	**Resterende opgave**
Opgave	650	
Gerealiseerd	119	
		531 woningen
In aanbouw	49	
Overige harde planvoorraad	53	
		429 woningen
Zachte planvoorraad	118	
		311 woningen
Start nieuwe projecten*	270-360	
Conclusie		**41 tot -29 woningen*** **

** Enkel gerekend met de ontwikkellocaties 't Spick, Offenbeker Bemden II en Vogelsweijde.*

*** De gegevens in bovenstaande tabel zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. De invulling van prijssegmenten is mede afhankelijk van ontwikkelingen gedurende het proces en beschikbare informatie. Deze gegevens dienen daarom met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.*

**** In de bandbreedte worden er teveel woningen gerealiseerd. Dan is de resterende opgave negatief.*

6. Doorkijk en randvoorwaarden

Met het bepalen van de uitgangspunten, het bepalen van de ontwikkellocaties en de bijbehorende prioritering, zijn we het proces om te komen tot 500 woningen pas net gestart. Er zijn nog diverse vervolgstappen nodig. Deze zijn hier beschreven. Ook wordt een doorkijk gegeven voor de verschillende kernen, op basis van de kaders uit hoofdstuk 4 en de uitvoering zoals beschreven in hoofdstuk 5.

6.1 Reuver en Offenbeek

Om de balans in de woningvoorraad te verbeteren en wooncarrières mogelijk te maken wordt ingezet op woningen in alle segmenten, maar met nadruk op het duurdere segment. Het aandeel sociale huur zal in de nieuwbouwplannen beperkt zijn.

Focus ligt de komende jaren op de twee grote ontwikkellocaties Vogelsweijde en Offenbeker Bemden II. Hierdoor kunnen op relatief korte termijn grote aantallen woningen worden gerealiseerd. Deze twee locaties zijn onmisbaar voor het behalen van de ambitie uit de woonzorgvisie. De gebiedsontwikkeling Broeklaan wordt voortgezet met als doel transformatie naar wonen. Lopende projecten, zoals Rustoord gaan onverminderd door. Door de stedenbouwkundige structuur van de dubbelkern Reuver Offenbeek zal het aantal middelgrote projecten beperkt zijn. Transformatie van solitaire bedrijfslocaties binnen het bebouwd gebied en van bedrijfslocaties gelegen op de grens met woongebieden zullen een bijdrage leveren aan de ambitie.

Verdichting en transformatie in de stationsomgeving biedt kansen voor de woningbouwopgave voor de lange termijn. Welke bijdrage deze locatie kan leveren, wordt in regionaal verband onderzocht.

6.2 Beesel

Om doorstroming mogelijk te maken, wordt ingezet op betaalbare woningen in het koop- en het (sociale) huursegment en op nultredenwoningen.

Op korte termijn start de realisatie van woningen bij de Kleine Solberg en de Heijackerstraat, twee middelgrote bouwplannen. Om daarna ook zeker te zijn van nieuwbouw in Beesel wordt gefocust op de ontwikkeling van de locatie ’t Spick. Hierin worden tenminste de locaties van de basisschool het Spick, Markt 2 en eigendommen van de woningcorporatie meegenomen.

De stedenbouwkundige opbouw van Beesel vraagt om verfijnde ingrepen in de ruimte. Daarmee is Beesel meer geschikt voor kleinere en middelgrote uitleglocaties. Deze worden gezocht in het verlengde van de bestaande linten. Daarnaast zijn verschillende transformaties voorzien in de kern, op schaal van Beesel zal hierdoor een aanzienlijke bijdrage worden geleverd.

6.3 Randvoorwaarden en vervolg

De gemeente Beesel heeft een compacte organisatie en er is sprake van krapte op de arbeidsmarkt bij diverse functies in het ruimtelijk domein. Om de woningbouwambitie te realiseren, is het gericht inzetten van de beschikbare capaciteit noodzakelijk. De focus op nieuwbouw dient doorlopend te zijn, alleen op die manier kan de ambitie worden ingevuld. Andere relevante zaken zijn:

Procesverbetering

Door het processen te verbeteren en waar mogelijk te standaardiseren, is winst te behalen in de doorlooptijd en benodigde ambtelijke capaciteit. De meerwaarde zit hierbij vooral bij de middelgrote en kleine projecten. Verbetervoorstellen worden door het college van B&W opgepakt en uitgevoerd. Wanneer dit besluitvorming vergt van de gemeenteraad, worden deze ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Organisatie doorlopend op kracht

Om uitvoering te kunnen geven aan de ambitie is het noodzakelijk dat de ambtelijke organisatie op kracht blijft en gericht met benodigde expertises wordt aangevuld. Op basis van de huidige formatie, de nu gekozen aanpak en prioritering, is theoretisch voldoende capaciteit voorhanden om uitvoering te geven aan de ambitie. In de praktijk blijkt het lastig om deze formatie in te vullen met voldoende gekwalificeerd personeel vanwege de schaarste op de arbeidsmarkt. Waar mogelijk vullen we dit met inhuur aan, dan wel moeten we aanvullende keuzes maken met betrekking tot prioritering.

De voorgestelde prioritering houdt rekening met de inzetbaarheid binnen de hele keten van planvorming (zowel op beleidsniveau, projectleiding, ondersteuning als uitvoering). Deze hele keten is namelijk nodig om uitvoering te geven aan de woningbouwambitie. Met de gekozen prioritering wordt deze keten optimaal benut.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Planvoorraad in segmenten

Onderstaand is op hoofdlijnen weergegeven wat dit betekent voor het resterende streefprogramma. Omdat de plannen in verschillende fases zitten is het niet mogelijk om het resterende streefprogramma exact te bepalen. Toch ontstaat op basis van deze tabel een goed inzicht in de resterende opgave.

Streefprogramma: actuele situatie en de resterende opgave in aantallen woningen

** Segment	Streefprogramma	Gerealiseerd	Aanbouw	Gepland*	Actuele opgave
Huur					
Sociale huur	98tot 130	52	5	63	-23 tot 10
Midden huur	65 tot 98	26	10	27	2 tot 35
Dure huur	33 tot 65	3	0	0	30 tot 62
Koop					
Betaalbaar***	98 tot 163	32	8	53	5 tot 70
Middelduur en duur	195 tot 260	6	26	28	135 tot 200
Totaal	488 tot 715	119	49	171	

** zowel harde- als zachte planvoorraad, excl. aanbouw.*

*** De gegevens in bovenstaande tabel zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. De invulling van prijssegmenten is mede afhankelijk van ontwikkelingen gedurende het proces en beschikbare informatie. Deze gegevens dienen daarom met enige voorzichtigheid te worden geïnterpreteerd.*

**** Betaalbare koopwoning: De betaalbare koopgrens is landelijk vastgesteld op € 390.000 in 2024, deze wordt jaarlijks geïndexeerd.*

*

Bijgaand vindt u de planlijst met woningbouwontwikkelingen en initiatieven. Alleen ontwikkelingen waarover een (principe)besluit is opgenomen, zijn opgenomen in deze lijst. De lijst is dynamisch. Na het gereedkomen (gereedmelding pand en/of openbare ruimte afgerond) van een plan, verdwijnt het plan van de planlijst en maken de woningen onderdeel uit van de woningvoorraad.

Beesel

	Hard	Zacht
St. Jorisstraat (de Smeed)	0	6
Twee woningen Juffrouw Hensenlaan	0	2
Kerkstraat 11	0	1
Kleine Solberg 2	27	0
Burgemeester Janssenstraat 19	2	0
Heyackerstraat	18	0
Kerkstraat 16	1	0
Kerkstraat 16 (in aanbouw/verbouw)	1	0
Kerkstraat 1a (in aanbouw/verbouw)	6	0
Bakheide 2a/2b (in aanbouw/verbouw)	1	0
Sint Antoniusstraat 14 (in aanbouw/verbouw)	1	0
Mariaplein 6a (in aanbouw/verbouw)	1	0
Juffrouw Hensenlaan 33 (in aanbouw/verbouw)	1	0
	59	**9**

Reuver en Offenbeek

	Hard	Zacht
Keulseweg 129a/Ben Verstappensingel	0	1
Keulseweg 39a	0	9
Industriestraat 94	0	1
Broeklaan 98	0	1
Wederikstraat	0	18
Rustoord	0	52
Rijksweg 61	0	4
Rijksweg 28	0	1
Bedrijfslocatie (transformatie)	0	12
Oppe Brik	4	0
Julianastraat	0	10
Oppe Brik 26 (in aanbouw/verbouw)	1	0
Kesselseweg 43 (in aanbouw/verbouw)	1	0
Rijksweg 49 (in aanbouw/verbouw)	28	0
Keulseweg 1 (in aanbouw/verbouw)	7	0
Rustoord/Vaticaan (in aanbouw/verbouw)	2	0
	43	**109**

Totaal kern Beesel	68
Totaal kernen Reuver en Offenbeek	152
Totaal (excl. 'slapende bouwtitels')	**220**

* Vanwege de nog actieve bedrijfsactiviteiten op deze locatie wordt het adres in deze lijst niet vermeld.

Te verwachten ontwikkelingen

Pastoor Vranckenlaan 76	nntb
Garage Lennaerts	nntb

Slapende bouwtitels

Met 'slapende bouwtitels' wordt gedoeld op al jaren niet-benutte bouwkavels, dus een rechtstreekse bouwtitel in bestemmingsplannen. Dit zijn er in Beesel (6) en in Reuver en Offenbeek (4). Daarnaast is er sprake van verborgen plancapaciteit binnen sommige bestemmingen. Tenslotte zijn er nog een aantal locaties met een wijzigingsbevoegdheid naar wonen in het bestemmingsplan.

ARCADIS



Connect with us

landscape-architects.nl

Arcadis. Improving quality of life

Toelichting rollen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Bij deze vlakken is in sommige gevallen ingevuld welke rol wordt vervuld door het betreffende gegeven. Het cijfer dat hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende rol in onderstaand overzicht.

11 Deskundige

15 Medewerker gemeente