WILDE HOEVEN, REUVER

ONTWIKKELKADER

versie: 19 oktober 2026

MTD
LANDSCHAPSARCHITECTEN

MAAS

LANDAL DE LOMMERBERGEN

KESSELSEWEG

CENTRUM

STATION REUVER

HEERSTRAAT

BEESELSEWEG

HOVERGELEI

RIJKSWEG

BEESEL

‘T HASELT

DRAKENRIJK

A73

luchtfoto 2026

INHOUD

1. Inleiding 5
Proces 5

2. Context 6
Historische ontwikkeling 6
Knooppunt van verbindingen 7
Landschapstypes 8
Landschapsanalyse 10

3. Participatie 12

4. Ambities en uitgangspunten 14

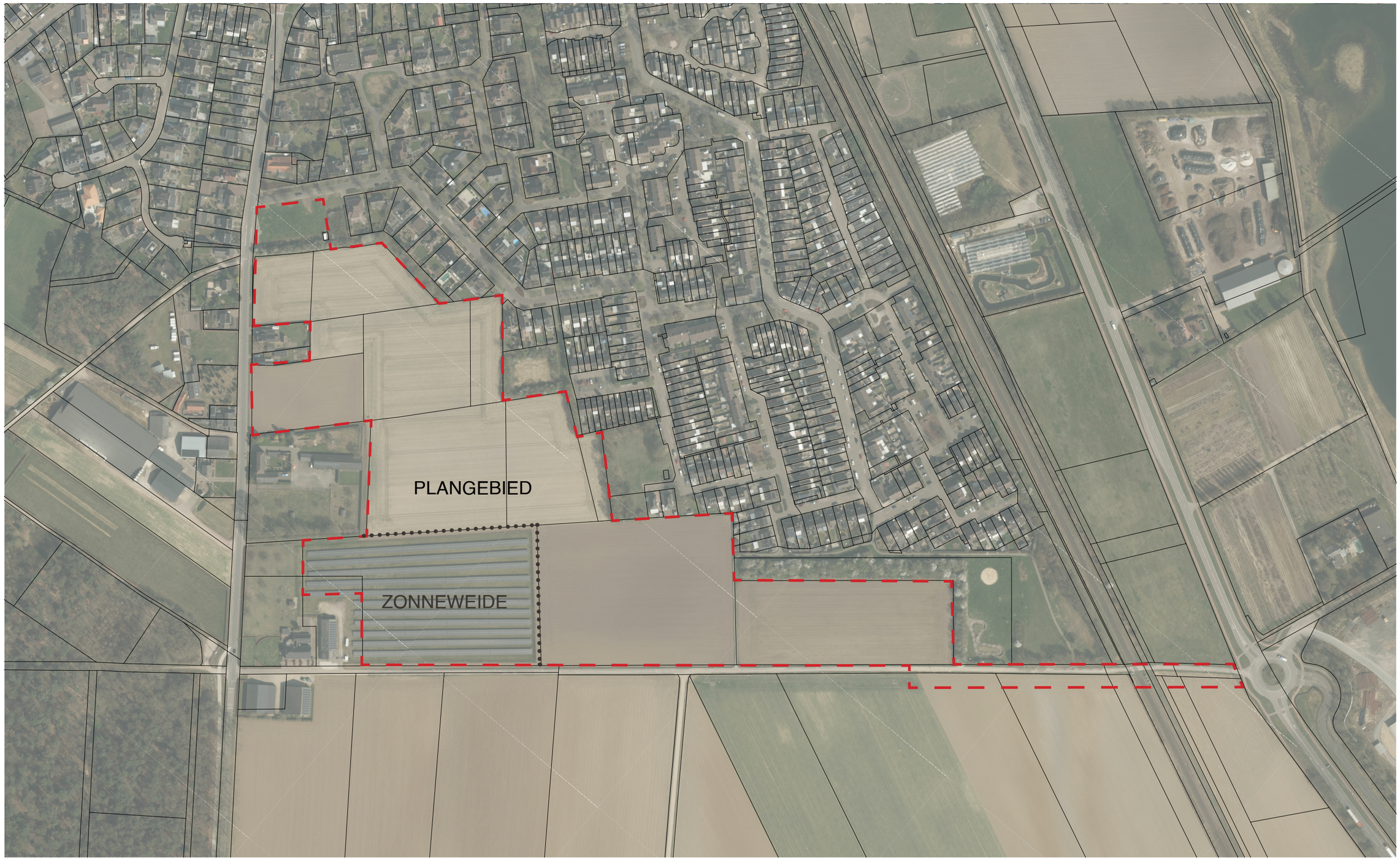
5. Vertaling naar het gebied 18
Plankaart 19
Hoofdgroenstructuur 20
Ecologie en biodiversiteit 22
Fiets- en voetpaden & verhardingen 23
Verkeer & verhardingen 24
Parkeren & verhardingen 25
Waterberging en wadi’s 26
Spelen 27
Woningbouwprogramma 28
Profiel centrale groenstructuur 30
Profiel appartementen aan centrale groenstructuur 31
Profiel woonveld aan het groen 32
Profiel woonerf 33
Profiel hoofdontsluiting 34
Profiel Hovergelei 34

6. Ontwikkelstrategie 35

7. Doorkijk beeldkwaliteitsplan 38

Leeswijzer

Het ontwikkelkader is als volgt opgebouwd; eerst wordt de aanleiding en het proces dat is doorlopen om tot het ontwikkelkader te komen toegelicht. Hierna wordt de ruimtelijke context geschetst waarbinnen de ontwikkeling plaatst vindt.In hoofdstuk 3 wordt toegelicht wat er uit de participatiemomenten is opgehaald en meegenomen in het ontwikkelkader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de ambities en uitgangspunten die zijn opgehaald tijdens de ambtelijke sessies, bestuurlijke overleggen en participatiemomenten, Hoofdstukken 2, 3 en 4 vormen samen de basis voor de vertaling naar het plangebied in hoofdstuk 5, waarin de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden zijn vastgelegd en de ruimtelijke kwaliteit is geborgd. In hoofdstuk 6 wordt de ontwikkelstrategie toegelicht aan de hand van de planning, fasering en borging in het omgevingsplan. Het document sluit af met een doorkijk naar het beeldkwaliteitsplan.



De bovenstaande kaart geeft het plangebied weer. Binnen de grenzen van het plangebied ligt een zonneweide, dit kavel is in het plan meegenomen als een losse fase.

1. INLEIDING

Voor u ligt het ontwikkelkader Wilde Hoeven. In dit document zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en hoofdstructuren vastgelegd waaraan de woningbouwontwikkeling Wilde Hoeven moet voldoen. Het kader beschrijft onder meer welk woningbouwprogramma is toegestaan en hoe straten, groen en openbare ruimte worden ingedeeld. Het ontwikkelkader is een vervolg op de ‘Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025’, waarin de locatie Wilde Hoeven is aangewezen als één van de ontwikkellocaties voor nieuwbouw, en vormt de opmaat voor het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan.

Het plan bestaat uit ca. 230 woningen. Het projectgebied (ca. 9,3 ha) bestaat uit agrarische percelen aan de rand van het dorp, ingeklemd tussen de buurt Leeuwen en de recreatieve route de Hovergelei en ‘t Haselt.

Het ontwikkelkader bouwt voort op de historische gelaagdheid en landschappelijke kenmerken van het gebied en sluit aan bij de ambities uit de gemeentelijke woonzorgvisie. Wilde Hoeven wordt ontwikkeld als een landschappelijke woonomgeving, waarin groen, water, biodiversiteit, klimaatadaptatie en langzaam verkeer belangrijke dragers van de ruimtelijke structuur vormen.

In samenwerking tussen de ontwikkelende partij HVG real estate, de gemeente Beesel en met ondersteuning van MTD landschapsarchitecten is dit ontwikkelkader tot stand gekomen en dient als gezamenlijk uitgangspunt voor de gemeente Beesel en ontwikkelaar HVG real estate.

Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025

“In juli 2023 is de ‘Woonzorgvisie gemeente Beesel 2023-2033' vastgesteld. In de woonzorgvisie is de ambitie opgenomen om 500 woningen te realiseren in de periode tot 2033. Als actiepunt is opgenomen dat uitgewerkt wordt waar nieuwbouw plaats kan vinden en aansluitend een ontwikkelstrategie bepaald wordt. Met het opstellen van het document ‘Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025’ is hier invulling aan gegeven.”
(samenvatting Raadsvoorstel, 24 maart 2025)



PROCES

Definitiefase
De eerste fase was een grondige verkenning van het gebied om de landschappelijke kwaliteiten in kaart te brengen, gevolgd door een analyse van het landschap, de directe omgeving en het geldende beleid en mogelijke belemmeringen. Het projectteam is in deze fase op excursie geweest naar voorbeeldprojecten. Op basis van de hierboven genoemde stappen formuleerden gemeente, ontwikkelaar en MTD landschapsarchitecten de ambities en uitgangspunten voor het gebied. De omgeving werd in deze fase ook betrokken met een buurt safari (zie paragraaf participatie p.6).

Verkenning varianten
Op basis van de definitiefase zijn verschillende varianten onderzocht die met het projectteam en de omgeving tijdens twee participatiebijeenkomsten zijn afgewogen en getoetst aan de uitgangspunten, ambities en haalbaarheid. De varianten verschilden op basis van ruimtelijke kwaliteit, identiteit, groen, woonprogramma en verkeerskundige aspecten. Het was in deze fase nadrukkelijk niet de bedoeling om één variant te kiezen, de insteek was om inzicht te krijgen in het toepassen van de verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke thema’s/vraagstukken en elke variant biedt daarin verschillende kwaliteiten, mogelijkheden of juist onmogelijkheden. In deze fase heeft een college sessie plaats gevonden en heeft er een raadswerkvergadering plaats gevonden.

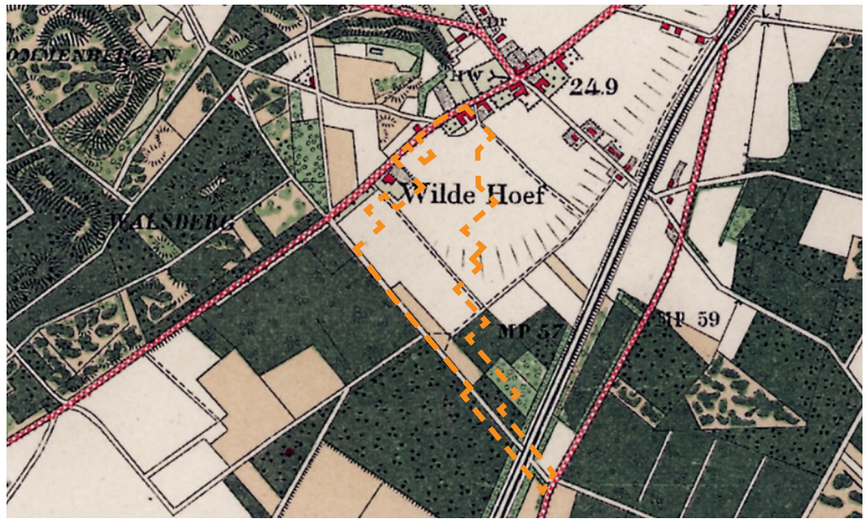
Uitwerken voorkeursvariant
De input op de varianten uit de vorige fase zijn in deze fase meegenomen om te komen tot een voorkeursvariant. De uitwerking resulteert in het integraal stedenbouwkundig plan met een verdiepingsslag op diverse aspecten. Deze variant is via een informatieavond gedeeld met omwonende en geïnteresseerde en de gemeente. Deze input is verwerkt in het uiteindelijke boekwerk dat voor u ligt.



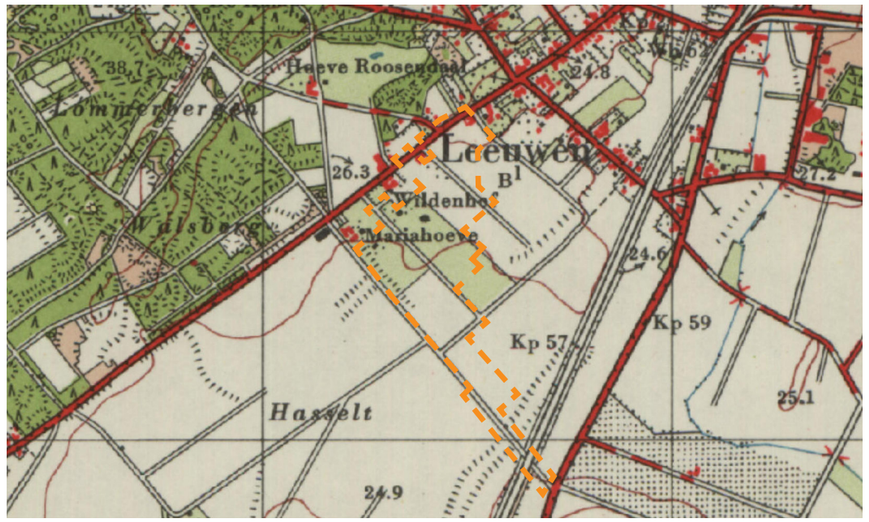
Zicht vanaf de Beeselseweg op het plangebied

2. CONTEXT
HISTORISCHE ONTWIKKELING

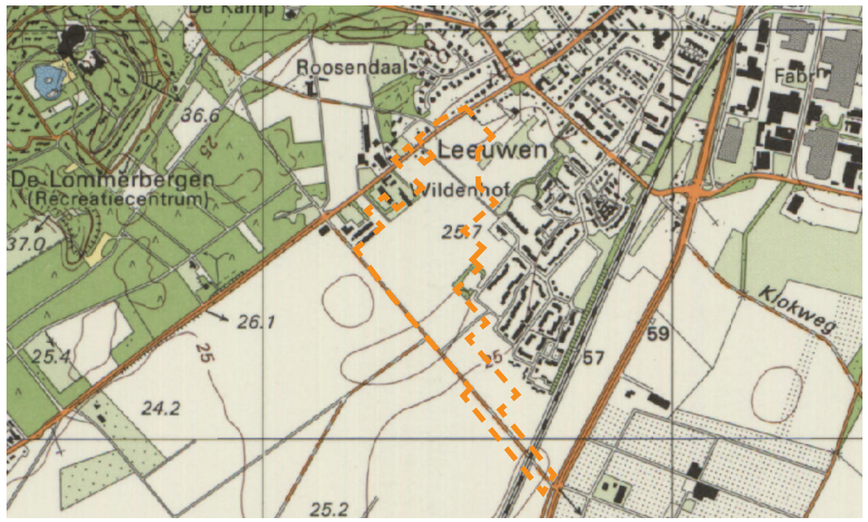
Het plangebied ligt aan de zuidwestelijke rand van Reuver, in een landschap dat te kenmerken is als ‘ouder bouwland’. In 1916 was het gebied al in gebruik als akkerland, terwijl het gebied ten zuidwesten van de Hovergelei nog uit bos en heide bestond. In de jaren ’20 werd dit land ontgonnen en eveneens als akkerland in gebruik genomen. Het land heette destijds Wilde Hoef, waarop de naam van de nieuwe ontwikkeling is gebaseerd: “Wilde Hoeven”. In de jaren ‘30 vestigde de Mariahoeve zich in het plangebied, met rondom weiland en kleine boomgaarden. Rond 1995 breidde Reuver in zuidwestelijke richting uit naar buurtschap Leeuwen. In 2026 kenmerkt het plangebied zich nog altijd als een agrarisch land op de overgang tussen de dorpsrand en het open landschap.



1920



1960



1995



2025

KNOOPPUNT VAN VERBINDINGEN

Langs en door het plangebied lopen verbindingen die verschillende recreatieve en programmatische ankers met elkaar verbinden, waardoor het plangebied niet alleen de overgang vormt van dorp naar landschap, maar ook het knooppunt is waar deze verbindingen samenkomen. Over de Beeselseweg loopt de verbinding tussen de dorpen Reuver en Beesel. De Hovergelei vormt een recreatief fiets- en wandelpad dat de veerpont naar Kessel, Landal de Lommerbergen en bos de Walsberg in het westen verbindt met Drakenrijk in het oosten. Vanaf de zuidkant vervult de Muizenhoekerweg naast zijn agrarische functie ook een belangrijke rol als recreatieve verbinding tussen Reuver en Beesel.



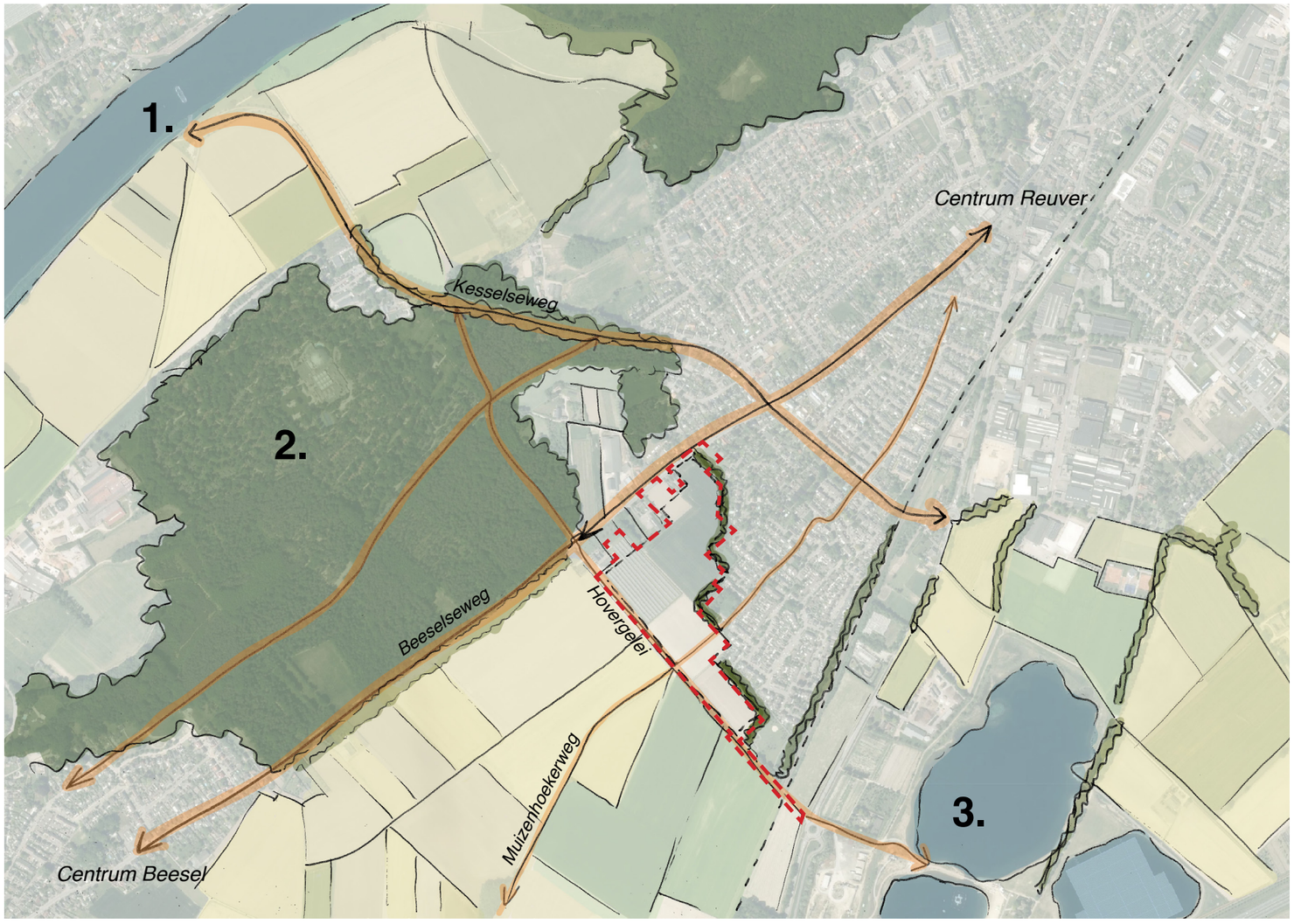
1. Veerpont Kessel - Beesel



2. Landal De Lommerbergen



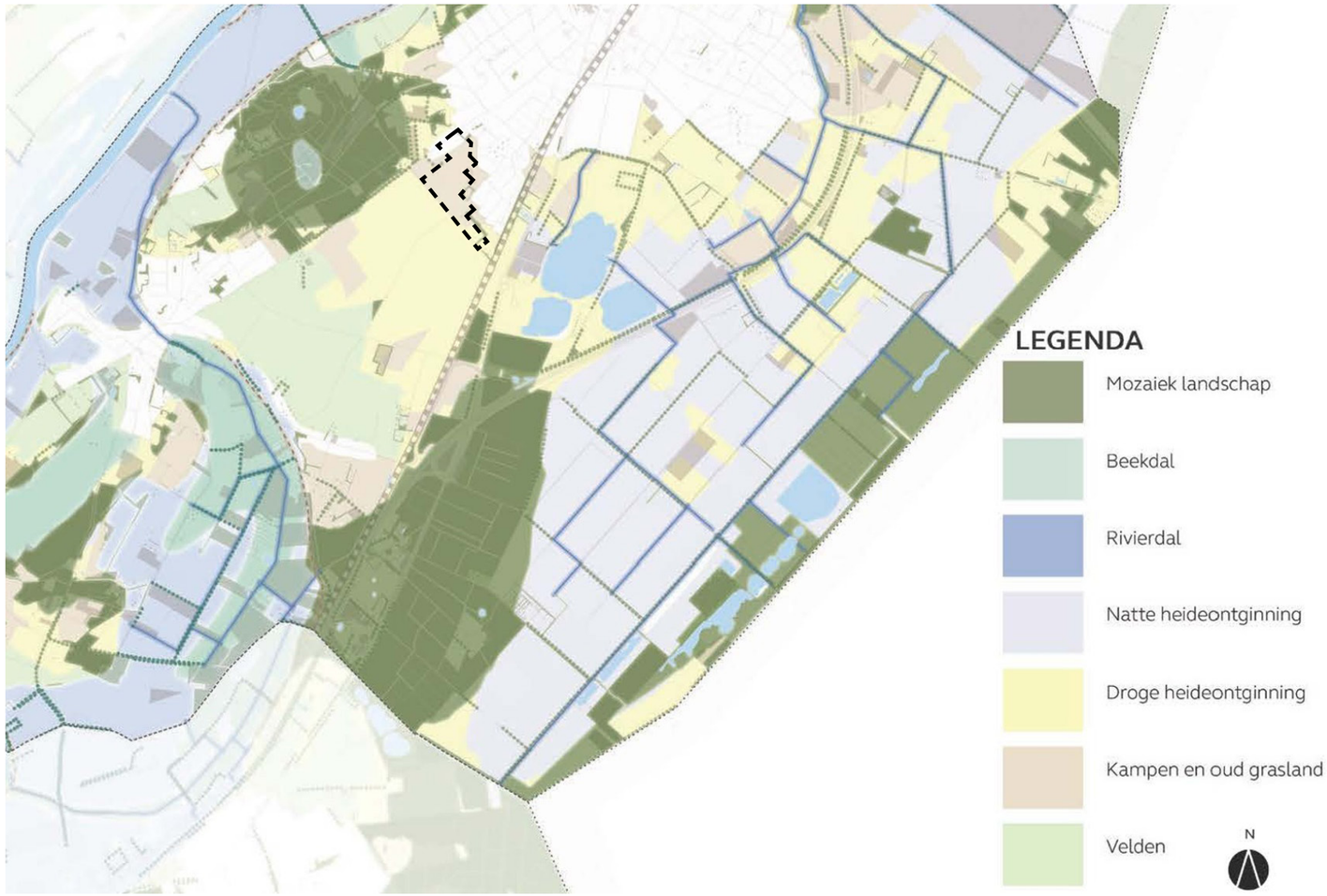
3. Drakenrijk



LANDSCHAPSTYPES

Het plangebied ligt op de overgang van het kampenlandschap naar de droge heideontginning. Deze landschapstypes verschillen in ontstaansgeschiedenis, schaal, verkaveling en ruimtelijke beleving, maar vormen samen een gevarieerd agrarisch cultuurlandschap.

Het kampenlandschap heeft een oudere oorsprong en is kleinschaliger van opzet. Dit uit zich in een onregelmatige verkaveling, kronkelige wegen en een afwisseling van akkers, graslanden en beplanting. Daarnaast zijn houtwallen kenmerkend als perceelsgrenzen.
De droge heideontginning zijn grootschalige, planmatig ingerichte landbouwgebieden uit de 19e en vroege 20e eeuw, gekenmerkt door grote rechthoekige percelen, rechte wegen en een open tot halfopen landschap met lange zichtlijnen en begeleidende bomenrijen.
Samen vormen deze landschapstypes een gevarieerd agrarisch mozaïek waarin de ontginningsgeschiedenis nog duidelijk herkenbaar is.



landschapstypes (bron: Kaders nieuwbouw gemeente Beesel 2025)

Kampen en oude graslanden



Houtwallen langs de bestaande dorpsrand





Hagen en boomgaarden in het kampenlandschap

Droge heideontginning



Laanbeplanting langs rechte wegen (Beeselseweg)

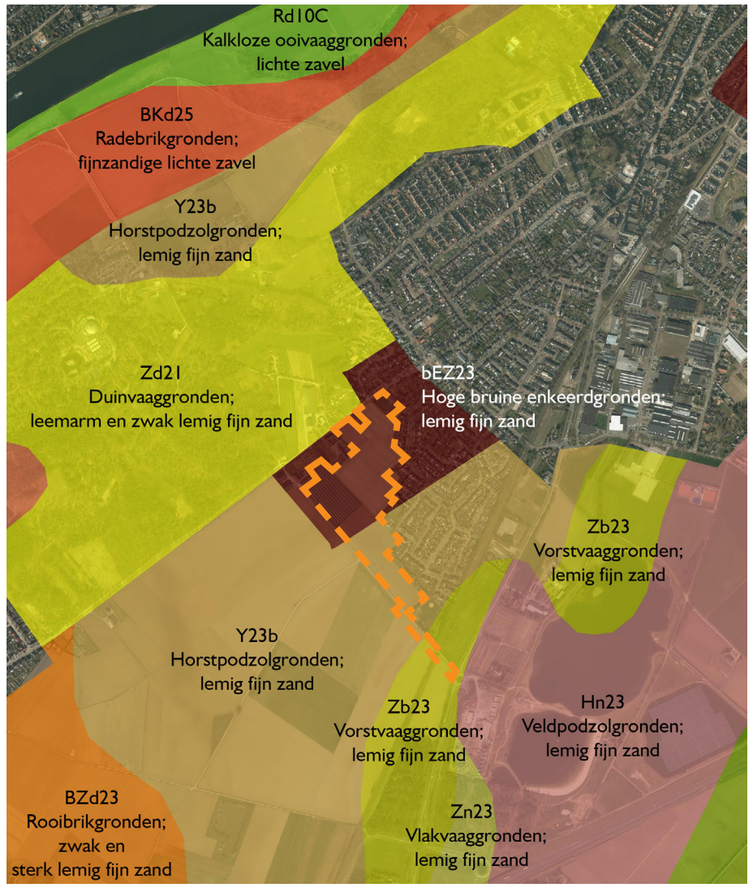


Regelmatige blokverkaveling en vrij uitzicht



Berkenbomen

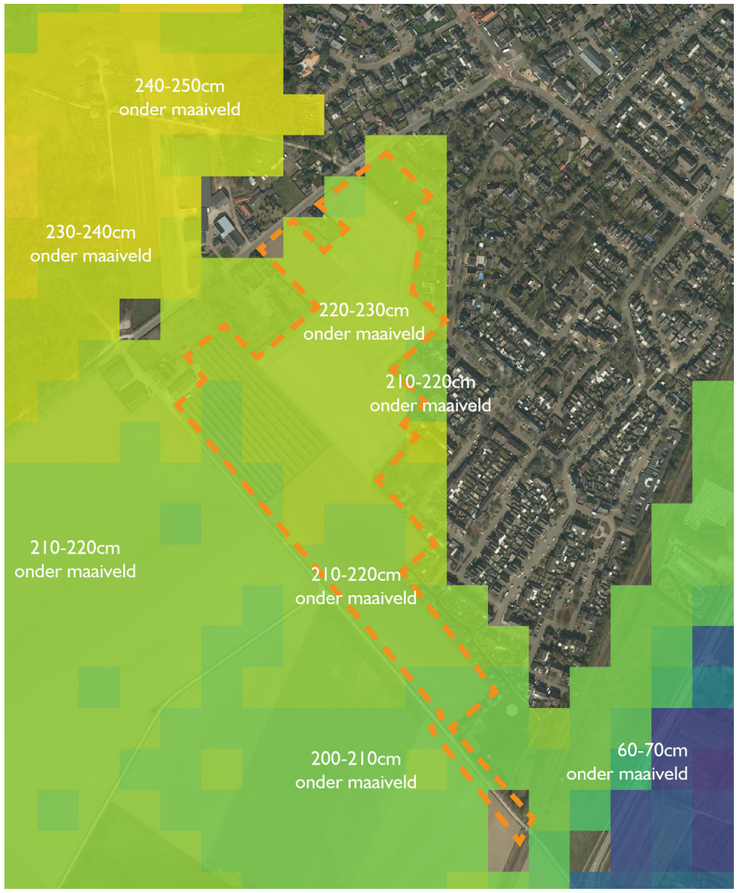
LANDSCHAPSANALYSE



Bodem

Het plangebied ligt op hoge bruine enkeerdgronden en deels op horstpodzolgronden, beide bestaande uit lemig fijn zand. Enkeerdgronden zijn oude cultuurgronden met een humusrijke bovenlaag door langdurige bemesting en zijn relatief vruchtbaar en geschikt voor akkerbouw. Horstpodzolgronden zijn droger en minder vruchtbaar en kenmerkend voor de hogere zandgronden in Noord- en Midden-Limburg.

In het ontwerp kan worden aangesloten bij het karakter van het oude bouwland: een droge ondergrond die geschikt is voor streekeigen beplanting zoals eiken, beuken en hazelaars. De bodem is kansrijk voor kruidenrijke akkerranden en bloemrijke graslanden, waarbij droogtetolerante soorten de voorkeur hebben.

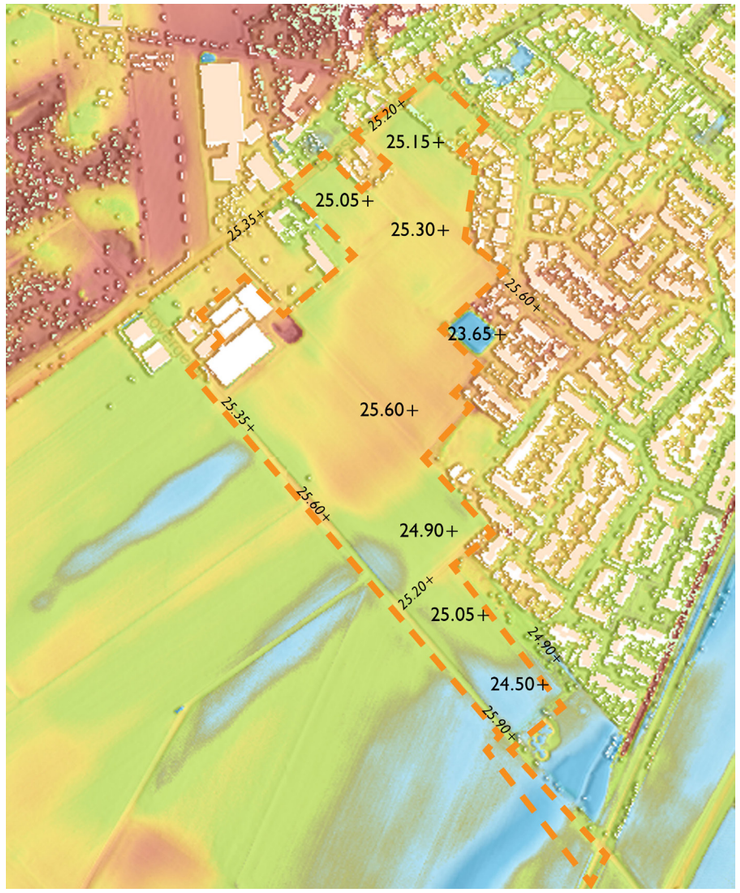


Grondwaterstand

De grondwaterstand in het plangebied bevindt zich op circa 210–230 cm onder maaiveld, wat resulteert in relatief droge bodemomstandigheden. Het biedt goede mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater binnen het plangebied.

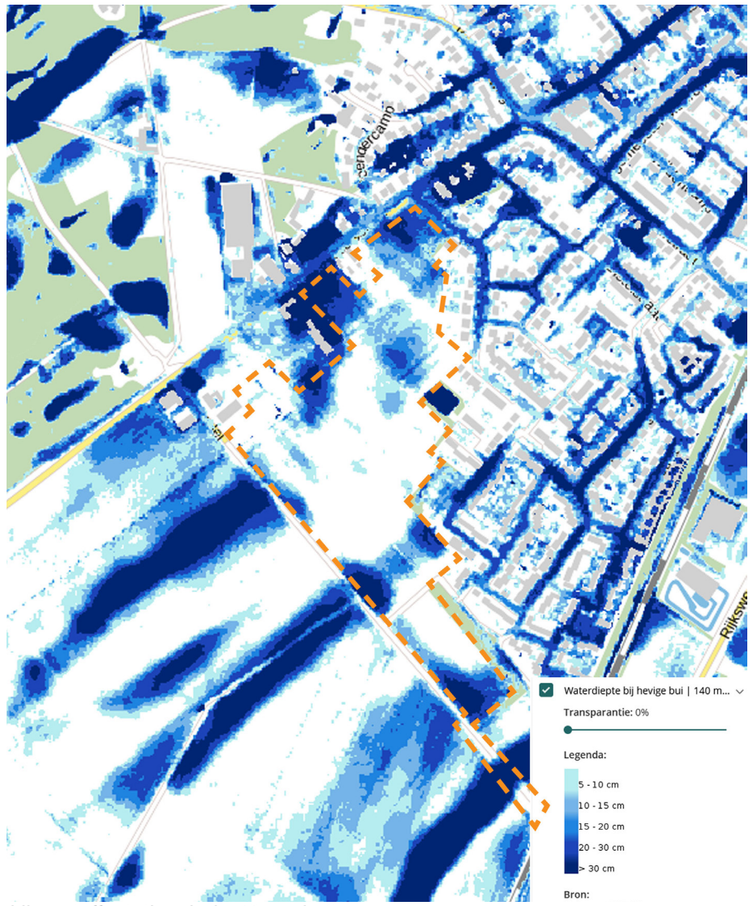
In het ontwerp kan hierop worden ingespeeld door de aanleg van wadi's voor waterberging en infiltratie. Door de diepe grondwaterstand zullen de wadi's doorgaans droog staan en alleen bij hevige neerslag tijdelijk water vasthouden.

De droge bodem vraagt daarnaast om beplanting die bestand is tegen droge omstandigheden.



Reliëf

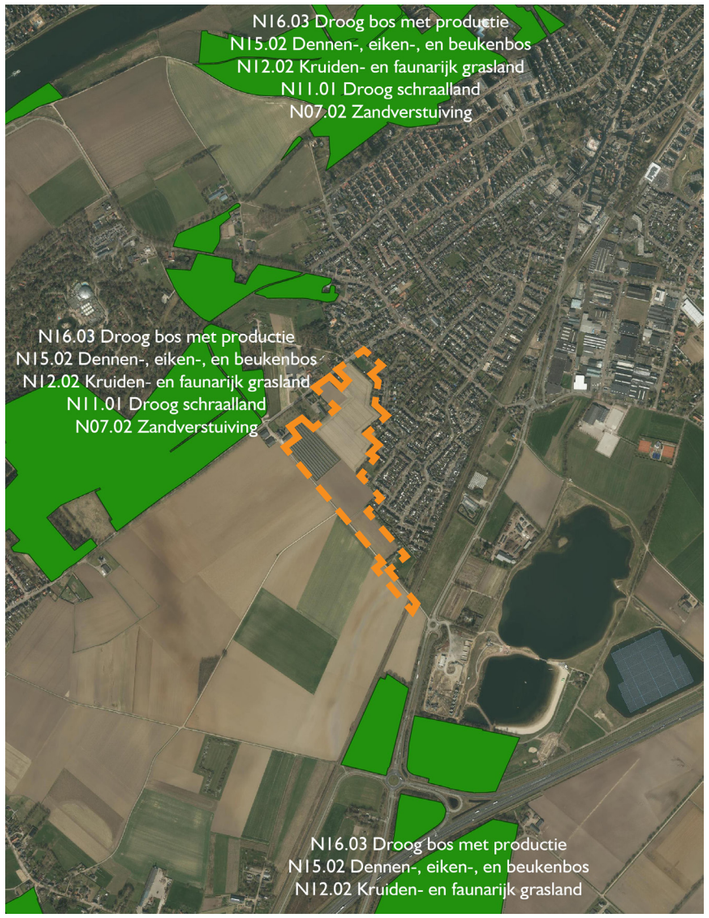
Het reliëf van het plangebied weerspiegelt de eerder beschreven landschapstypen. Het kampenlandschap en de enkeerdgronden liggen hoger dan de gebieden van heideontginning met horstpodzolgronden. Dit hoogteverschil kan functioneel worden benut in het landschapsontwerp, bijvoorbeeld door het natuurlijke verloop van het terrein in te zetten voor het watersysteem, zoals de afwatering en tijdelijke waterberging in wadi's.



klimaateffectatlas; bui 140mm in 2 uur

Klimaat, hevige regenval

Bij hevige neerslag van 140 mm in twee uur blijkt uit de kaart dat water zich ophoopt in laaggelegen delen van het landschap. Gebieden met een hoog aandeel verhard oppervlak tonen eveneens een duidelijke concentratie van water, doordat afwatering en infiltratie beperkt zijn. Dit is in de naastgelegen wijk goed zichtbaar. Voor het ontwerp betekent dit dat hemelwater dat op verhard oppervlak valt, efficiënt moet worden afgevoerd naar locaties waar het kan infiltreren in de bodem, om ophoping van water en lokale overstromingen te verminderen.



Natuurnetwerk Limburg

Het natuurnetwerk Limburg bestaat uit grote bestaande natuurgebieden en landbouwgrond of andere gronden die nog omgevormd moeten worden tot natuur. Door deze gebieden met elkaar te verbinden via ecologische verbindingszones ontstaat een groter aaneengesloten leefgebied voor planten en dieren. Ten zuiden en ten westen van het plangebied bevinden zich al bestaande natuurgebieden. In het ontwerp kan de zuidelijke rand van het plangebied langs de Hovergeleid benut worden voor groene verbinding tussen natuurgebieden.

3. PARTICIPATIE

In de voorbereiding van het ontwikkelkader is een participatietraject doorlopen om omwonenden, woningzoekenden en andere geïnteresseerden vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Hiervoor zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd, waarvoor gerichte uitnodigingsbrieven zijn verstuurd. Daarnaast is aandacht aan de bijeenkomsten besteed via de website en andere kanalen, zodat ook alle belangstellenden aanwezig konden zijn. Het doel van dit traject was om input op te halen, draagvlak te creëren en, waar mogelijk, de wensen en opmerkingen van de omgeving te verwerken in het definitieve plan. Per participatiemoment hebben we beken wat meegenomen kon worden in het ontwikkelkader en het vervolgproces.

Het participatietraject is opgezet in nauwe samenhang met het ambtelijke en bestuurlijke proces. Naast de participatiemomenten met omwonenden, woningzoekenden en andere geinteresseerden hebben er ambtelijke workshops plaats gevonden en zijn tussentijds ook het college en de gemeenteraad meegenomen in de voortgang, de scenario's en de gemaakte keuzes, zodat bestuurlijke en maatschappelijke inbreng op elkaar konden aansluiten.

Er vonden drie participatiemomenten met omwonenden en geïnteresseerden plaats:

1. Buurtsafari – 9 juni 2025

Het eerste participatiemoment bestond uit een buurtsafari met direct omwonenden, woningzoekenden en andere geinteresseerden. Tijdens deze interactieve wandeling door het plangebied konden deelnemers de locatie ervaren, knelpunten en kansen aandragen en in gesprek gaan over de toekomstige ontwikkeling.

Uit de buurtsafari zijn de volgende aandachtspunten opgehaald:

Sfeer en leefkwaliteit: landelijk, groen en autoluw karakter; ontmoetingsplekken voor jong en oud; sociale veiligheid (verlichting, geen hangplekken); verbinding met de bestaande wijk via wandel- en fietsroutes; behoud van vrij uitzicht voor bestaande bewoners.

Bebouwing en programma: voldoende afstand tot bestaande woonkavels, afgeschermd met hoge bomen en struiken; duurzame woningen op ruime kavels; gevarieerd en betaalbaar woningaanbod (starters, huur, senioren, levensloopbestendig); geen hoogbouw of eenheidsworst; architectonische aansluiting op de bestaande wijk.

Infrastructuur, mobiliteit en recreatie: verbindingen met de bestaande wijk uitsluitend voor langzaam verkeer; scheiding van verkeersstromen; voldoende centraal parkeren met laadpunten; ontsluiting via de Beeselseweg met snelheidsremmende maatregelen; behoud/uitbreiding van fiets- en wandelroutes en speelvoorzieningen (ook voor mindervalide kinderen); voorkomen van sluipverkeer en agrarisch verkeer door de wijk.

Duurzaamheid, klimaat en groen: behoud van bestaand groen en de aanwezige fauna; toevoeging van fruitbomen, een pluktuin of voedselbos; toepassing van wadi's, inheemse beplanting, zonnepanelen, warmtepompen en regenwateropvang.

Overig: aandacht voor het archeologisch monumentale karakter van het gebied; behoud van een groenstrook langs de akkerzijde; voorzieningen voor hondenuitlaat buiten landbouwgrond; enkele individuele verzoeken van direct omwonenden over kavelgrenzen en ontsluiting.

2. Informatiemarkt – 11 september 2025

Tijdens het tweede participatiemoment is een informatiemarkt georganiseerd voor omwonenden, woningzoekenden en andere geïnteresseerden. Hierbij zijn vier varianten getoond (zie volgende pagina), waarbij bezoekers vrij konden rondlopen langs de verschillende scenario's, vragen konden stellen en opmerkingen konden plaatsen op de volgende thema's:

- Identiteit en woonconcept
- Groen, water en biodiversiteit
- Voet- en fietspaden
- Verkeer en parkeren
- Overig

Deelnemers konden hun feedback geven door middel van post-its, waarbij zij opmerkingen, suggesties en voorkeuren per thema noteerden. Deze input is meegenomen bij de verdere uitwerking van de scenario's die leidden tot een voorkeursvariant voor het ontwikkelkader. De opgehaalde input is tevens teruggekoppeld in de raadswerkvergadering en aan het college.

Uit de informatiemarkt zijn de volgende aandachtspunten meegenomen in het ontwerp:

Verkeer en ontsluiting: geen directe of doorgaande autoverbinding tussen de bestaande en de nieuwe woonwijk; wel verbindingen voor langzaam verkeer gewenst, bestaande recreatieve routes behouden; geen rechte wegen in verband met de snelheid van auto's.

Overgang bestaand-nieuw: groene bufferzone gewenst op de overgang van bestaande naar nieuwe bebouwing; geen autoroute grenzend aan bestaande achtertuinen; aandacht voor de overgang met bestaande achtertuinen.

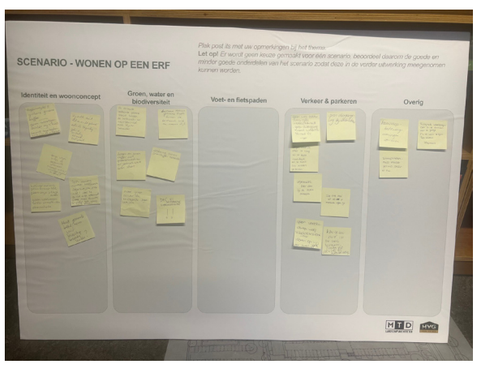
Woonprogramma: gevarieerd woningaanbod gewenst, waaronder starters-, levensloopbestendige en vrije kavels; draagvlak voor een mix van woonvormen.

Groen, natuur en klimaat: behoud van bestaande groene buffers; recreatieve routes naar het landschap worden veel gebruikt en moeten behouden blijven; beplanting gewenst om windhinder vanaf de akker te voorkomen.

Overig: behoud van de bestaande speelplek, met aandacht voor veiligheid.



buurtsafari 9 juni



Input verzameld tijdens de informatiemarkt

VARIANTENSTUDIE

wonen op de akker



wonen op een erf



wonen met gemeenschappelijke tuin



wonen aan het veld



3. Inloop en presentatie ontwikkelkader – 8 juni 2026

Tijdens het derde participatiemoment konden aanwezigen kennisnemen van het concept-definitieve ontwikkelkader. Zij konden hierop opmerkingen en reacties achterlaten. De volgende punten zijn opgehaald, waarvan enkele in het ontwikkelkader zijn opgenomen en andere input zijn voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan en de nadere invulling van het woningbouwprogramma.

- Over het geheel veel waardering voor plan, groene opzet met differentiatie in woningen
- Groenstrook in overgang naar bestaande woonwijk ‘dicht en hoog’
- Doorsteken voor autoverkeer naar bestaande woonwijk niet gewenst
- Aandacht voor snelheidsbeperkende maatregelen op wegen
- Waarom geen aansluiting op Beeselseweg op een andere plek (meer zuidelijk)

Uitwerking van het inrichtingsplan
- Aandacht voor overlast (koplampen bestaande woningen overzijde/verkeerskundig) bij aansluiting nieuwe wijk op Beeselseweg
- Mogelijkheid voor langsparkeren op Beeselseweg, waar nu oude bushalte ligt.

Nadere invulling woningbouwprogramma
- Behoefte aan levensloopbestendige woningen
- Mogelijkheid om vrije kavels te kopen
- Behoefte aan ‘starterswoningen’, koop met 2 slaapkamers
- Geef ‘eigen’ inwoners voorrang op ‘goedkopere’ woningen.



informatiemarkt 8 juni 2026

Conclusie

De input uit de drie participatiemomenten is grotendeels meegenomen en verwerkt in het ontwikkelkader. Dit geldt voor de verkeersstructuur, de overgang naar de bestaande wijk, groen en klimaat en het woonprogramma. Er is door de raad besloten op dit moment niet over te gaan tot het realiseren van een doorsteek voor gemotoriseerd verkeer tussen het buurtschap Leeuwen en de nieuwe woonwijk Wilde Hoeven, maar in het stedenbouwkundig ontwerp is de mogelijkheid open gehouden voor een toekomstige doorsteek. Er zijn wél doorsteken voor langzaam verkeer. De wijk wordt ontsloten vanaf de Beeselseweg en de ontsluiting heeft snelheidsremmende maatregelen. Een centrale groenstructuur met onder meer een boomgaard biedt ontmoetingsplekken en er is rekening gehouden met sociale veiligheid. Het woonprogramma sluit aan op de woonzorgvisie van de gemeente Beesel met een gevarieerd en betaalbaar aanbod. Het behoud van vrij uitzicht voor bestaande bewoners was vanwege de ontwikkellocatie niet mogelijk; wel is rekening gehouden met hun privacy door hoge (bestaande) beplanting en de oriëntatie van de nieuwe bebouwing.

Een aantal punten krijgt een vervolg in de verdere uitwerking: het inrichtingsplan werkt onder meer verlichting, laadpunten, verkeerskundige aspecten rond de aansluiting op de Beeselseweg en de parkeermogelijkheden uit, het beeldkwaliteitsplan geeft invulling aan de architectonische aansluiting op de omgeving en de duurzaamheid van de woningen. De wensen rond het woningbouwprogramma worden in de verdere uitwerking nader ingevuld.

4. AMBITIES EN UITGANGSPUNTEN

De ambities en uitgangspunten in dit hoofdstuk zijn opgehaald uit ambtelijke workshops, bestuurlijke overleggen met college en raad en participatiemomenten (zie ook hoofdstuk 3 Participatie). Op deze manier is de vakinhoudelijke expertise vanuit de gemeentelijke organisatie ingebracht, zijn de politiek-bestuurlijke kaders besproken en zijn voorkeuren, wensen en aandachtspunten uit de omgeving opgehaald.

De input is per thema uitgezet en vervolgens zijn er een tiental kernambities gedestilleerd: de overkoepelende doelstellingen die de rode draad van het plan vormen en dienen als toetsingskader gedurende het proces.

Kernambities ontwikkelkader

1. **Onderscheidende woonbuurt**
   Er wordt ingezet op een onderscheidende woonbuurt met een eigen identiteit die de ruimtelijke kwaliteit van Reuver en de gemeente Beesel versterkt.

2. **Wonen in het landschap**
   Natuurlijk wonen in het landschap is het uitgangspunt voor de nieuwe woonbuurt, waarbij de landschappelijke structuren en het dorpse karakter leidend zijn.

3. **Gevarieerd woningaanbod**
   Een gevarieerd woningprogramma wordt gerealiseerd, gericht op verschillende doelgroepen zoals starters, gezinnen en senioren, met nadruk op doorstroming.

4. **Herkenbare woonmilieus**
   Herkenbare woonmilieus worden toegepast om een sterke ruimtelijke identiteit te creëren.

5. **Robuust groen en biodiversiteit**
   Een robuuste groene structuur wordt gerealiseerd die bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een aantrekkelijke leefomgeving, met aandacht voor schaal, onderhoud en toegankelijkheid.

6. **Kwalitatieve openbare ruimte**
   De openbare ruimte wordt ingericht als een aantrekkelijke verblijfsruimte die ontmoeting, spelen, bewegen en sociale interactie stimuleert.

7. **Klimaatadaptieve inrichting**
   Waterberging, natuurlijke afwatering en maatregelen tegen hittestress worden integraal opgenomen in het ontwerp van de woonwijk.

8. **Autoluwe en kindvriendelijke woonomgeving**
   De wijk wordt ingericht als een autoluwe en veilige woonomgeving, waarin langzaam verkeer prioriteit krijgt volgens de STOMP-principes.

9. **Zorgvuldige aansluiting op bestaande wijk en landschap**
   De nieuwe woonwijk wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving, met groene buffers en een goede overgang naar omliggende woongebieden en het landschap.

10. **Behoud en versterking van recreatieve routes**
    Bestaande wandel- en fietsroutes richting het buitengebied blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt en verbonden met de nieuwe woonbuurt.

Opgehaalde ambities en uitgangspunten

Onderstaand overzicht geeft per thema een samenvatting van de belangrijkste ambities (A) en uitgangspunten (U). De ambities zijn kwalitatieve wensen en daardoor minder expliciet, de uitgangspunten zijn concrete randvoorwaarden die vaak toetsbaar zijn en daardoor vaak ook ‘meetbaar’ zijn.

Ambtelijke workshops

1. Sfeer en identiteit
- Een onderscheidende woonbuurt met een eigen identiteit voor Reuver/Beesel. (A)
- Het wonen in en aan het landschap staat centraal. (A)
- De openbare ruimte nodigt uit voor ontmoeting, verblijf en sociale interactie (A)
- Een sterke relatie tussen groen, landschap en woonomgeving. (A)

2. Bebouwing en woningprogramma
- De gemeentelijke woonzorgvisie, kaders nieuwbouw en de omgevingsvisie dienen als uitgangspunt te worden gehanteerd. (U)
- Inzetten op instroom van sterke huishoudens van buiten (A)
- Een beperkt aandeel sociale woningbouw (10%) (U)
- Een dichtheid van circa 20–25 woningen per hectare (U)

3. Mobiliteit en bereikbaarheid
- Toepassen STOMP principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility-as-a-Service en Privéauto) met prioriteit voor langzaam verkeer. (U)
- Een autoluwe inrichting van de wijk wordt nagestreefd (A)
- Parkeren dient bij voorkeur naast of op eigen terrein te worden opgelost en niet dominant in het straatbeeld aanwezig te zijn. (U)
- Verkeersafwikkeling en ontsluiting dienen integraal te worden onderzocht, mede in relatie tot de spoorwegovergang en de Heerstraat. (U)

4. Groen, landschap en openbare ruimte
- Robuuste groenstructuren en gebiedseigen beplanting dienen te worden toegepast. (U)
- De openbare ruimte dient verblijf, spelen, bewegen en ontmoeting te faciliteren. (A)
- De 3-30-300-regel voor bomen en groen is richtinggevend. (A)
- Overgangen tussen openbaar groen en privé-tuinen worden zorgvuldig vormgegeven. (U)
- Snippergroen wordt voorkomen. (U)

5. Klimaat, water en duurzaamheid
- De wijk dient klimaatrobuust, duurzaam en natuurinclusief te worden ontwikkeld. (A)
- Wateropvang en een robuust watersysteem zijn onderdeel van het ontwerp. (U)
- Biodiversiteit en robuuste beplanting worden gestimuleerd. (A)

6. Beheer en uitvoerbaarheid
- Beheerbaarheid van groen en openbare ruimte dient nadrukkelijk te worden meegewogen. (U)
- Groene buffers dienen bereikbaar en onderhoudbaar te zijn. (U)
- Halfverharde paden en natuurlijke speelplekken worden als mogelijk gezien, mits beheerbaar. (A)
- Nutstracés dienen bij voorkeur onder voetpaden te worden aangelegd. (U)

College en raad

1. Sfeer en identiteit
- Een onderscheidende en kwalitatieve woonomgeving met aandacht voor klimaat, biodiversiteit en duurzaamheid wordt nagestreefd. (A)
- De ontwikkeling mag een voorbeeld vormen voor een nieuwe generatie woonwijken binnen de gemeente. (A)
- Een mix van woonvormen wordt wenselijk geacht. (A)
- Het ‘afzomen’ van de bestaande woonwijk met een kwalitatieve overgang naar het nieuwe gebied wordt als positief beoordeeld. (A)

2. Bebouwing en woningprogramma
- Een woningbouwprogramma gericht op doorstroming en midden- en hogere segmenten. (U)
- De mogelijkheid voor meer appartementen of gestapelde woningen dient te worden onderzocht. (U)
- Een mix van woonvormen wordt wenselijk geacht, appartementen worden hierbij als mogelijke toevoeging gezien.(A)

3. Mobiliteit en bereikbaarheid
- Een verkeerskundig onderzoek naar de ontsluiting en verkeersafwikkeling wordt uitgevoerd. (U)
- Verschillende ontsluitingsscenario’s dienen te worden onderzocht. (U)
- De verkeersstructuur en ontsluiting worden als belangrijk aandachtspunt benoemd. (A)

4. Groen, landschap en openbare ruimte
- Een robuuste groene openbare ruimte met ruimte voor wateropvang en biodiversiteit wordt als randvoorwaarde gesteld. (U)
- Klimaatrobuuste en groene openbare ruimte wordt belangrijk geacht. (A)
- Aandacht voor beheerbaarheid van groenstructuren. (A)

5. Klimaat, water en duurzaamheid
- Klimaatadaptatie, duurzaamheid en biodiversiteit worden als belangrijke uitgangspunten benoemd. (U)
- De wateropgave dient verder te worden afgestemd met de bredere wateropgave in de bestaande woonwijken. (U)

Participatie omwonenden

1. Sfeer en identiteit
- Een landelijk en groen karakter van de wijk. (A)
- Een rustige en veilige woonomgeving. (A)
- Het vrije uitzicht en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zoveel mogelijk respecteren. (A)

2. Bebouwing en woningprogramma
- Een gevarieerd woningaanbod met aandacht voor starters en senioren. (A)
- Aanbod van levensloopbestendige woningen. (A)
- Hoogbouw wordt over het algemeen niet wenselijk gevonden. (A)
- Aansluiting bij de schaal en uitstraling van de bestaande wijk. (A)

3. Mobiliteit en bereikbaarheid
- Geen directe autoverbindingen met de bestaande woonwijk (A)
- Verbindingen voor langzaam verkeer (wandelen en fietsen) (U)
- Sluipverkeer en verkeersonveiligheid voorkomen. (A)
- Bestaande recreatieve routes dienen te worden behouden. (U)

4. Groen, landschap en openbare ruimte
- Bestaande groene structuren zoveel mogelijk behouden. (A)
- Groene buffers tussen bestaande en nieuwe woningen. (U)
- Behoud van natuurwaarden en fauna (A)
- Speelplekken behouden of verbeteren.(A)

5. Klimaat, water en duurzaamheid
- Regenwateropvang en duurzame oplossingen worden positief beoordeeld. (A)
- Behoud van flora en fauna in het gebied. (A)

Uitgangspunten voor ontwerp

De uitgangspunten voor het ontwerp komen voort uit de analyse van de context en het landschap (hoofdstuk 2), de opgehaalde input uit de participatie momenten (hoofdstuk 3) en de ambtelijke workshops en bestuurlijke overleggen (opgehaalde ambities en uitgangspunten p.14 & p.15). Het is een eerste ruimtelijke vertaling van de uitgangspunten en ambities en geven richting aan de verdere uitwerking an de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet.

1. Zorgvuldige aansluiting op bestaande wijk en landschap

De ontwikkeling van Wilde Hoeven vraagt om een zorgvuldige integratie van bestaande woonstructuren en het omliggende landschap. De overgang tussen het buurtschap Leeuwen en het open buitengebied ‘t Haselt vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt. Door het toepassen van groene buffers en een geleidelijke afzoming ontstaat een samenhangend geheel waarin het dorpse karakter behouden blijft. De maat en schaal van de bebouwing sluiten aan op de bestaande wijk, waardoor een evenwichtige en herkenbare dorpsrand ontstaat.

2. Historische ontwikkeling van akkerland naar dorpsrand

De historische ontwikkeling van het gebied vormt een belangrijke basis voor de ruimtelijke inrichting. Het plangebied ontwikkelde zich van akkerland begin twintigste eeuw naar een landschap met boerderijen, weilanden en boomgaarden, en later tot de dorpsrand van Reuver. Deze gelaagdheid is nog steeds zichtbaar en biedt aanknopingspunten voor het ontwerp.

Het gebied ligt op de overgang van een kleinschalig kampenlandschap naar grootschalige heideontginningen. Door deze verschillende structuren te herkennen en te benutten, kan een ruimtelijke opzet ontstaan die recht doet aan de geschiedenis en de identiteit van de plek versterkt.

3. Ontsluiting en langzaam verkeer

De ontsluiting van de nieuwe woonwijk wordt vormgegeven volgens het STOMP-principe, waarbij langzaam verkeer centraal staat. Voetgangers en fietsers krijgen prioriteit in een autoluwe en kindvriendelijke inrichting. Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein en aan de randen van het plangebied.

Tegelijkertijd wordt ingezet op het versterken van bestaande recreatieve routes. De ligging op het kruispunt van verschillende verbindingen biedt kansen om fiets- en wandelnetwerken te verbeteren en te verbinden. Hierdoor ontstaat een samenhangend netwerk dat zowel de bereikbaarheid als de relatie met het landschap versterkt.

4. Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie vormt een integraal onderdeel van de ontwikkeling. De inrichting van de wijk is gericht op het opvangen en vasthouden van water, het bevorderen van natuurlijke afwatering en het beperken van hittestress. Dit door alleen waar nodig verharding toe te passen en verder zo veel mogelijk oppervlakte groen te maken en schaduw van bomen te creëren. Regenwater wordt lokaal verwerkt in een robuust en zichtbaar watersysteem. Groenstructuren spelen hierbij een belangrijke rol.

Door het toepassen van gebiedseigen beplanting en groenzones ontstaat een klimaatbestendige en biodiverse leefomgeving. Deze structuren dragen niet alleen bij aan ecologische kwaliteit, maar ook aan de ruimtelijke samenhang en de gebruikswaarde van het gebied.

5. Een nieuwe woonomgeving met eigen identiteit

De ontwikkeling van Wilde Hoeven richt zich op het realiseren van een nieuwe woonomgeving met een eigen, herkenbare identiteit. Landschappelijk wonen staat centraal, waarbij de relatie met het groen en het open landschap bepalend is voor de beleving van de wijk.

Het woningbouwprogramma voorziet in een gevarieerd aanbod voor verschillende doelgroepen, met een mix van woningtypen en een passende dichtheid. De kleinschalige opzet en door de bouwhoogte te beperken tot 4 lagen wordt er een woonmilieu gerealiseerd dat aansluit bij het dorpse karakter van Reuver.

5. VERTALING NAAR HET GEBIED

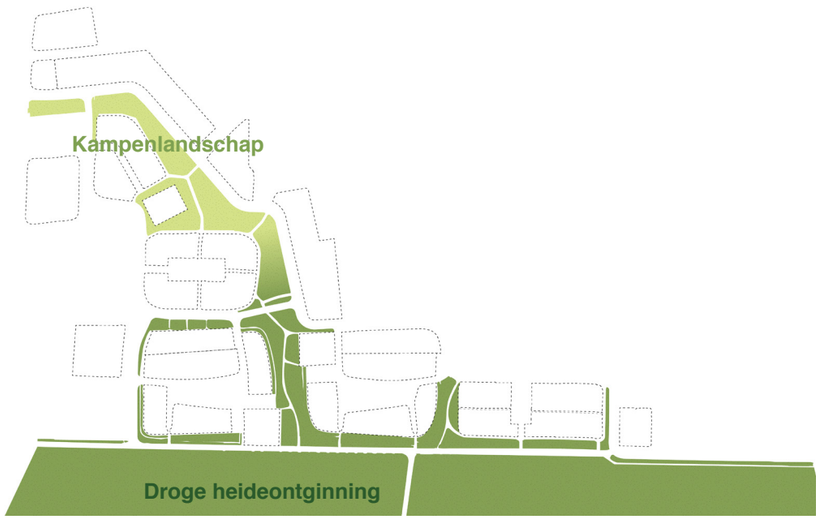
De uitgangspunten vormen de basis voor de ruimtelijke opzet van Wilde Hoeven. In het ontwerp worden de kenmerken van de plek gebruikt om een nieuwe woonomgeving te maken die aansluit op Reuver en tegelijkertijd een duidelijke relatie aangaat met het omliggende landschap.

De bestaande landschappelijke structuren geven richting aan de inrichting van het gebied. De overgang tussen het kampenlandschap en de voormalige heideontginningen is aanleiding om binnen Wilde Hoeven verschillende ruimtelijke sferen te maken. Ook de geschiedenis van het gebied als akkerland, met boerderijen, weilanden en boomgaarden, biedt inspiratie voor de inrichting van de openbare ruimte en de verkaveling. Zo krijgt de ontwikkeling een herkenbare relatie met de plek waarop zij wordt gebouwd.

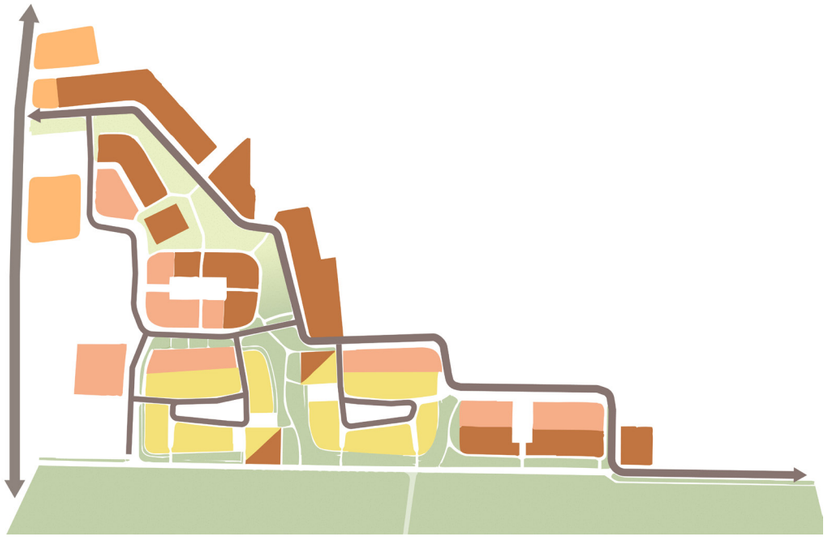
De centrale groenstructuur vormt een belangrijke drager van de wijk. Groene ruimtes verbinden de verschillende delen van het gebied en leggen relaties met het omliggende landschap. Binnen deze structuur krijgen ook water en recreatieve routes een plek. Regenwater wordt waar mogelijk zichtbaar opgevangen en vastgehouden in de openbare ruimte, bijvoorbeeld in groene laagtes en waterbergende zones. Groen en water dragen daarmee zowel bij aan de ruimtelijke kwaliteit als aan een klimaatbestendige inrichting.

De verkeersstructuur sluit hierop aan. De wijk krijgt een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers, waarmee de woningen, de bestaande wijk en het buitengebied met elkaar worden verbonden. De auto krijgt een meer ondergeschikte plek. Door parkeren aan de randen in te passen en doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk te beperken, ontstaat ruimte voor een openbare ruimte die gericht is op lopen, fietsen, spelen en verblijven.

Binnen de landschappelijke structuur ontstaat een kleinschalige en gevarieerde woonbuurt met verschillende woningtypen en woonmilieus. Vier woonsferen worden bepaald door de landschappelijke structuur: wonen aan het lint, wonen aan het groen, wonen aan het erf en wonen aan de groene straten. Binnen de woonsferen worden verschillende woningtypen gecombineerd, zodat een gemengde woonbuurt ontstaat. De inrichting van de openbare ruimte, de bebouwing en de landschappelijke elementen worden daarbij als één geheel ontworpen. In de volgende paragrafen wordt per thema toegelicht hoe de uitgangspunten concreet zijn vertaald in het ontwerp.



Kampenlandschap en heideontginning ontmoeten elkaar in de centrale groene structuur.



Diversiteit aan woonvelden en de centrale ontsluiting



centrale groene zone met kenmerken van het kampenlandschap



boomgaard als onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte

PLANKAART

overzichtstekening integraal stedenbouwkundige-landschappelijk ontwerp



HOOFDGROENSTRUCTUUR



Landschap

Het landschappelijke ontwerp vindt zijn oorsprong in de overgang tussen twee landschapstypen die het plangebied kenmerken: het kleinschalige kampenlandschap en de grootschalige droge heideontginning. Deze overgang vormt de basis voor de centrale groene structuur die dwars door het plangebied loopt. De kerngedachte is om de karakteristieke openheid en vrije zichtlijnen van het omliggende akkerlandschap door te zetten tot in het plangebied, en zo een groene ruggengraat te creëren die dorp en landschap verbindt.

- De centrale groene structuur vormt een geleidelijke overgang van kampenlandschap (boomgaarden, houtwallen, extensieve wadi's, kruidenrijke stroken en heggen) naar droge heideontginning (afwisseling van open en besloten plekken, struweelzones, kruidenrijke bermen).

- De woonvelden rondom de centrale groene zone liggen hoger, waardoor dit zich losmaakt van de bebouwing en extra ruimte biedt voor waterberging.

- Aan de noord- en zuidzijde worden, tussen de bestaande wijk en de nieuwe wijk, brede groene zomen gerealiseerd voor privacy, beschutting en ecologische verbindingen. Aan de noordzijde blijven bestaande houtwallen zover mogelijk behouden en worden (waar mogelijk) versterkt, aan de zuidzijde worden nieuwe robuuste struweelzones aangeplant.

- Struweel en bospercelen sluiten aan bij de historische perceelsstructuur, waar houtwallen van oudsher de perceelsgrenzen markeerden, en fungeren als schakels in het lokale ecologische netwerk.

- De overgang tussen openbaar en privé wordt, waar mogelijk, gevormd door brede struweelstroken, die tevens het hoogteverschil tussen bouwvelden en centrale groenstructuur opvangen.

- Er is veel aandacht voor biodiversiteit. Door het toepassen van natuurlijke, extensieve beplanting, worden er leefomgevingen gecreëerd voor verschillende diersoorten, van vogels tot insecten.

- Het regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen in wadi's, waardoor het water langzaam in de bodem kan infiltreren en zo bijdraagt aan het verbeteren van de waterhuishouding.

- Parkeervoorzieningen worden landschappelijk ingepast in de groene zomen, onder bomen, in parkeervakken met grasbetonstenen afgewisseld met hagen en bomen, en langs de hoofdontsluitingswegen geïntegreerd in het groen.



struweelstroken als erfgrenzen



boomgaarden als programmering van het landschap



parkeerplaatsen worden groen ingepast



woonerven met kleinschalige groene plekken



groene inpassing hoofdontsluitingswegen

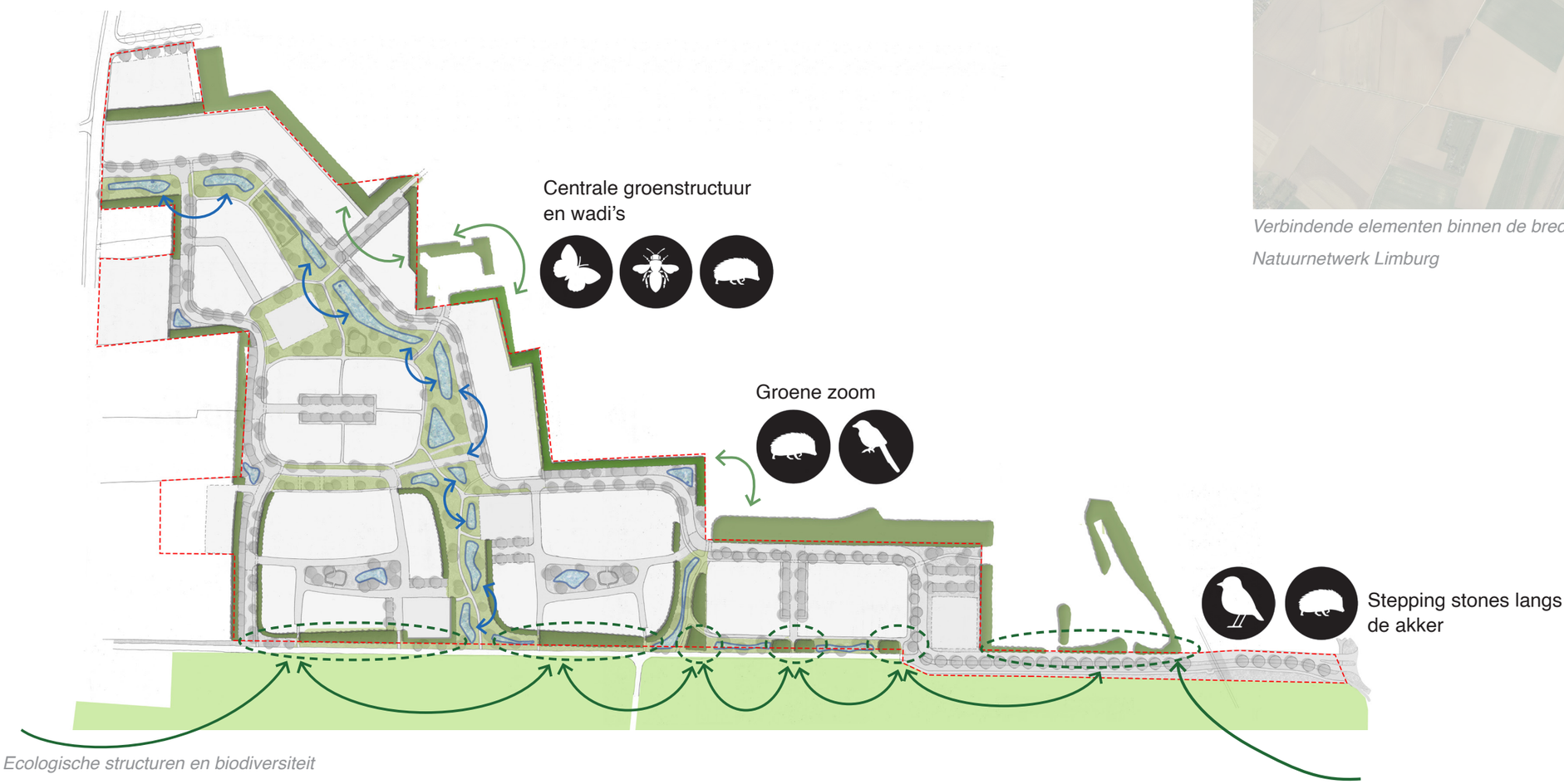


centrale groene structuur met beplante wadi's, verhoogde woonvelden en voorkanten naar de openbare ruimte

Ecologie en biodiversiteit

De Wilde Hoeven grenst aan bestaande bosgebieden ten zuiden en westen van het plangebied en ligt daarmee aan de rand van het Natuurnetwerk Limburg. De ecologische structuur van de Wilde Hoeven sluit aan bij de kernambitie voor een robuuste groene structuur die bijdraagt aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. De algehele inrichting versterkt de biodiversiteit door inheemse en landschapseigen beplanting toe te passen die aansluit bij de omgeving, door diverse biotopen (nat en droog) te realiseren, en door in te zetten op een toekomstbestendig beheer.

- De bestaande groene zoom tussen de huidige wijk en het plangebied blijft behouden; deze vormt een belangrijke ecologische verbinding en biedt beschutting aan kleine zoogdieren en een veilige leefomgeving voor vogels.
- In de centrale groenstructuur worden kruidenrijk grasland en wadi's aangelegd met beplanting die bestand is tegen vochtige omstandigheden; samen vormen ze een habitat voor kleine zoogdieren zoals de egel en insecten zoals vlinders en wilde bijen.
- De struweelstroken aan de zuidzijde, grenzend aan de droge heideontginning, functioneren als ecologische verbindende elementen binnen de bredere ecologische structuur van het Natuurnetwerk Limburg.
- Door het hele gebied worden bomen aangeplant die passen bij het landschapstype en de identiteit van de groenstructuren in het gebied.



Ecologische structuren en biodiversiteit



Verbindende elementen binnen de bredere ecologische structuur, Natuurnetwerk Limburg

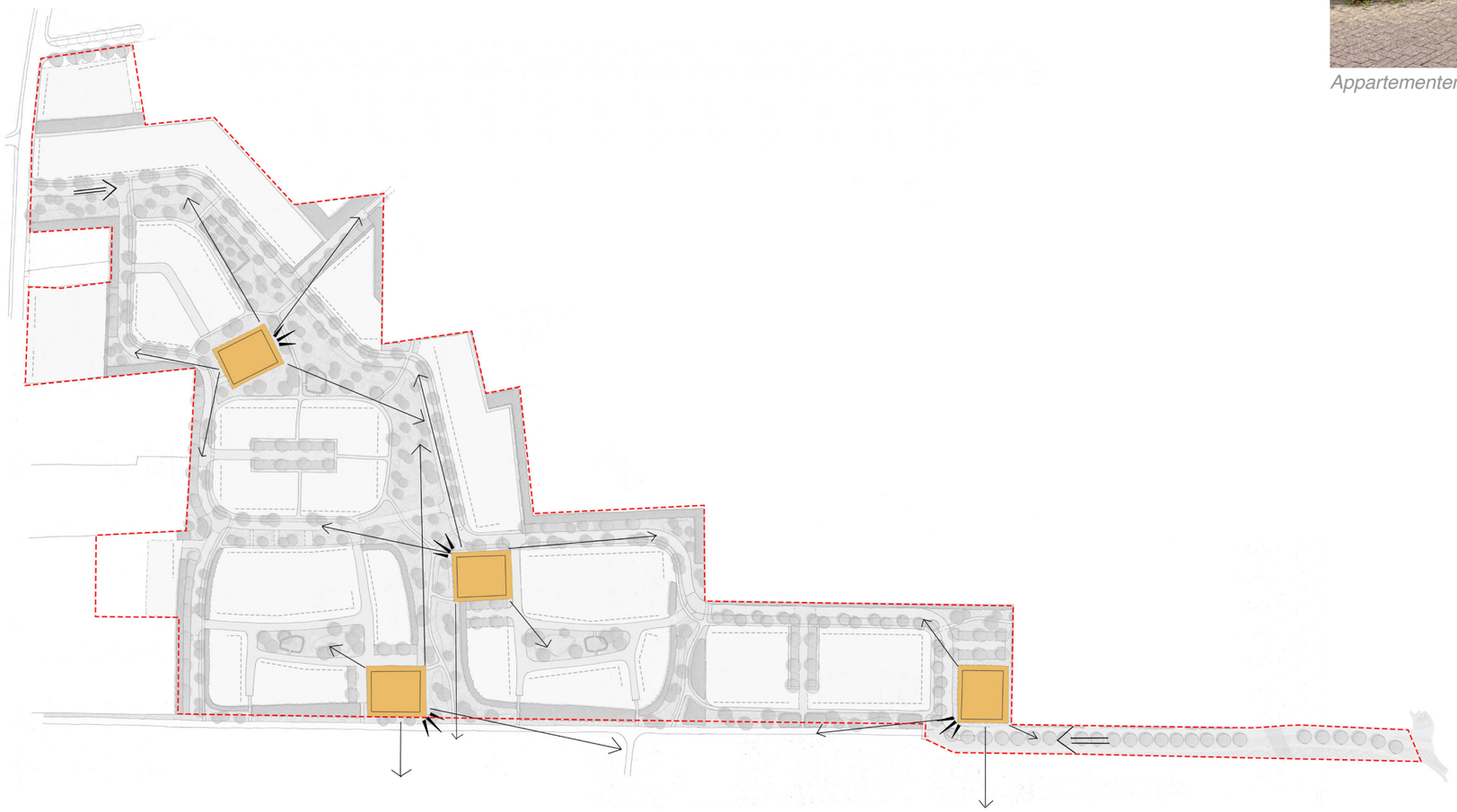
Positie appartementen

De posities van de appartementencomplexen in het plan vormen ankerpunten in het gebied. Ze verankeren belangrijke punten in de groenstructuur en zijn gepositioneerd aan de centrale groene zone en gericht op ‘t Haselt ten zuiden van het plangebied.

De gebouwen liggen in het verlengde van lange zichtlijnen hierdoor zijn ze zowel vanaf de wijkontsluitingswegen en vanuit het omliggende landschap zichtbaar. Door de positionering zijn de gebouwen op meerdere plekken als herkenningspunt zichtbaar.

De appartementencomplexen houden afstand tot de grondgebonden woningen en hebben een alzijdige uitstraling: ze hebben geen achterkant naar de openbare ruimte, waardoor ze vanuit alle richtingen een representatief aanzicht bieden.

Met een maximale bouwhoogte van vier lagen zijn de appartementen hoger dan de omliggende bebouwing. Dit hoogteverschil versterkt de verankering en benadrukt hun functie als oriëntatiepunt binnen het plan.





Appartementen complex aan het erf

Fiets- en voetpaden & verhardingen

Langzaam verkeer krijgt in de Wilde Hoeven prioriteit, conform het STOMP-principe. Het plan vormt een knooppunt van waar recreatieve routes samen komen, waaronder de Hovergelei. De Hovergelei als recreatieve route blijft behouden en wordt verweven met het nieuwe padennetwerk, ook richting buurtschap Leeuwen.

- Een fijnmazig netwerk van (voet)paden, comfortabele en conflictvrije fietsroutes en wegen die een lage snelheid afdwingen, maakt langzaam verkeer in het gehele plangebied mogelijk.
- Door de centrale groenstructuur lopen (half)verharde paden die de woonvelden met elkaar verbinden en geschikt zijn voor recreatief wandelen door de wijk.
- Langs de doorgaande wegen ligt een voetpad voorlangs de woningen, waaronder ook de nutsvoorzieningen een plek krijgen.
- Voetpaden langs de rijbanen krijgen betonklinkers; paden in de groenstructuur krijgen een goed gefundeerde aaneengesloten verharding.
- Fietsers gebruiken de rijbaan voor verplaatsingen binnen de wijk en maken gebruik van de verbindingen met de omliggende wijken.
- Van de erven wordt gelijkwaardig gebruik gemaakt door voetgangers, fietsers en auto's; de inrichting van de erven sluit hierop aan (bijvoorbeeld geen vlakverdeling in de bestrating).
- De Hovergelei blijft functioneren als recreatieve route voor fietsers, voetgangers en agrarisch verkeer; het deel richting de spoorwegovergang wordt heringericht met een losliggend fiets- en voetpad.
- Op meerdere plekken worden langzaamverkeerverbindingen met buurtschap Leeuwen gemaakt, waarmee zowel de fysieke als de sociale verbinding met de Wilde Hoeven wordt versterkt.



(hafl)verharde paden voor voetgangers in de groenstructuur

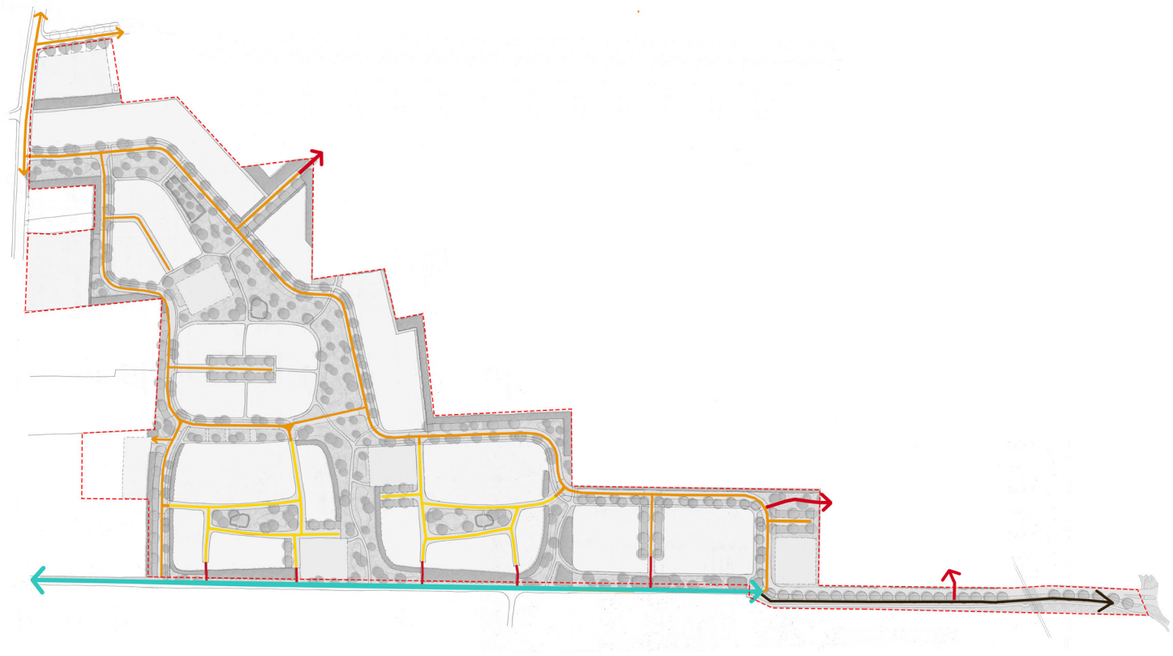


losliggende voetpad langs de hoofdontsluiting

Voetgangersnetwerk



Fietsnetwerk



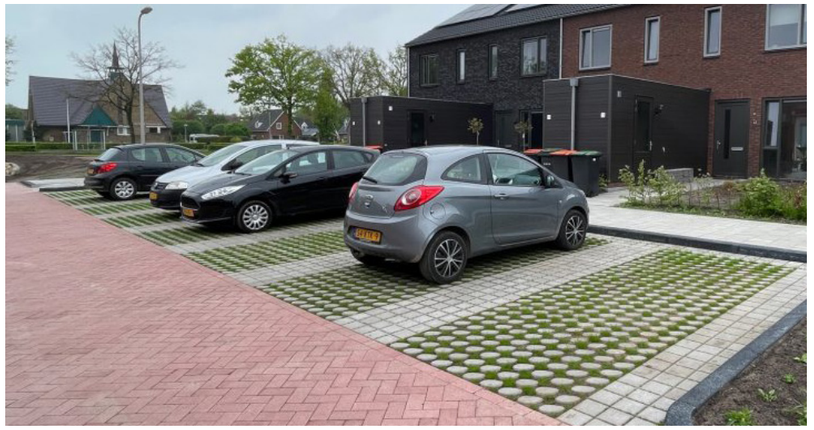
Verkeer & verhardingen

De ontsluiting van de Wilde Hoeven bouwt voort op de bestaande verbindingen in en om het gebied en op het uitgangspunt van een autoluwe, kindvriendelijke woonomgeving. Het autoverkeer wordt zoveel mogelijk beperkt tot de wijkontsluitingswegen, zodat de erven rustige en veilige verblijfsgebieden zijn.

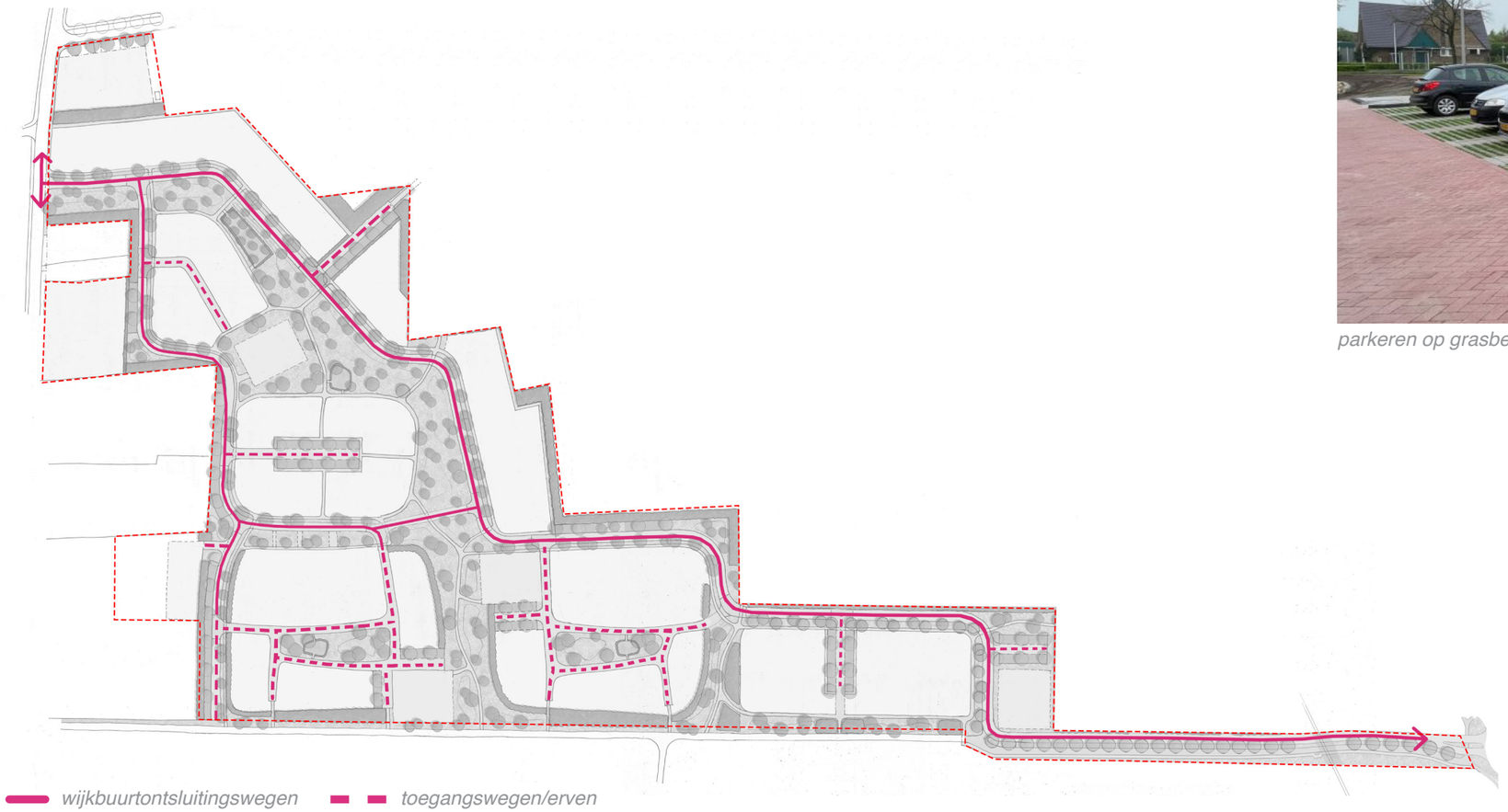
- De Wilde Hoeven krijgt twee hoofdentrees: vanuit het noordwesten via de Beeselseweg en vanuit het zuidoosten via de Rijksweg en over de spoorwegovergang.
- Vanaf deze entrees loopt een wijkontsluitingsweg met een profiel voor tweerichtingsverkeer, van waaruit de erven en woonvelden bereikbaar zijn.
- De erven zelf zijn autoluw ingericht: auto's maken er alleen kortstondig gebruik van (bijvoorbeeld haltering voor de deur of naar de eigen kavel/parkeerplaats), parkeren op het erf zelf is niet toegestaan en de erven blijven te allen tijde toegankelijk voor nood- en hulpdiensten.
- Om een lage rijsnelheid af te dwingen worden rijwegen en erven uitgevoerd in betonklinkes, daarnaast worden snelheidsremmende voorzieningen getroffen in de vorm van kruispuntplateaus en (mogelijk) drempels.



wijkontsluitingswegen, met groenstrook en losliggende voetpad



parkeren op grasbetontegels



Parkeren & verhardingen

Aansluitend op het uitgangspunt dat parkeren niet dominant in het straatbeeld aanwezig mag zijn, is de visie om parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein en anders zo groen mogelijk ingepast op te lossen, met de randen van het gebied en de wijkontsluiting als voorkeurslocaties voor openbaar parkeren.

- Bij vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en hoekwoningen wordt parkeren, voor zover mogelijk, opgelost op eigen terrein (exclusief bezoekersparkeren).
- Voor tussenwoningen en appartementen wordt geparkeerd in het openbaar gebied nabij de woning, bij voorkeur aan de randen van het plangebied.
- Parkeren in de openbare ruimte wordt zo groen mogelijk ingepast, onder meer met grasbetonstenen, hagen rondom de parkeervakken en parkeerplekken onder bomen.
- Langs de wijkontsluiting worden langsparkeervakken opgenomen in de groenzone tussen de rijbaan en het voetpad. Om langsparkeren op het groen onmogelijk te maken worden boomstammen, greppels of beplanting toegepast.
- Zodra het definitieve woningbouwprogramma en de positie van de woningtypologieën bekend zijn, worden de exacte locaties van het parkeren nader afgestemd op de parkeerbehoefte.

Parkeren in de openbare ruimte



Haaks parkeren *Langsparkeren*

De in dit ontwikkelkader genoemde uitgangspunten voor parkeren zijn richtinggevend en indicatief van aard. Bij de beoordeling van concrete bouwplannen zijn altijd de geldende parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Beesel leidend. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de meest actuele parkeerkengetallen van het CROW, zoals opgenomen in CROW-publicatie 244 Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering (2024).

De gemeente Beesel stimuleert duurzame mobiliteit volgens het STOMP-principe. Daarom wordt bij het bepalen van de parkeerbehoefte in beginsel aangesloten bij de minimale parkeerbehoefte binnen de door het CROW aangegeven bandbreedte. De in dit ontwikkelkader opgenomen aantallen parkeerplaatsen zijn in co-creatie met betrokken partijen tot stand gekomen en vormen een ruimtelijk richtinggevend uitgangspunt voor de ontwikkeling. De definitieve parkeerbehoefte wordt echter altijd bepaald op basis van het geldende gemeentelijke parkeerbeleid en de meest actuele CROW-parkeerkencijfers.

Parkeerbalans o.b.v. telmodelverkaveling

Woningtypologie	**Segment**	**Gem p-norm**	**aandeel bezoek**	**woningen**	**p-behoefte**
Vrijstaand	Koop	2,1	0,2	21	48,3
Twee-onder-één-kap	Koop	1,9	0,2	42	88,2
Tussen/hoekwoning	Koop	1,7	0,2	36	68,4
Appartement (>100m² go)	Koop	1,8	0,2	26	52
Appartement (75-100m² go)	Koop	1,4	0,2	0	0
Appartement (<75m² go)	Koop	1,3	0,2	0	0
Grondgebonden	Huur (vrije sector)	1,4	0,2	69	110,4
Appartement (> 100m² go)	Huur (vrije sector)	1,3	0,2	16	24
Appartement (75-100m² go)	Huur (vrije sector)	1	0,2	0	0
Appartement (<75m² go)	Huur (vrije sector)	1	0,2	0	0
Appartement (> 100m² go)	Sociale huur	1,3	0,2	0	0
Appartement (75-100m² go)	Sociale huur	1	0,2	0	0
Appartement (<75m² go)	Sociale huur	1	0,2	20	24
Appartement (<50m² go)	Sociale huur	0,9	0,2	0	0
				230	**415**
			In ontwerp		415

parkeren gebaseerd op CROW Parkeerkencijfers 2024 (Publicatie 744)



paaltjes langs de weg om langsparkeren te weren



langs parkeren

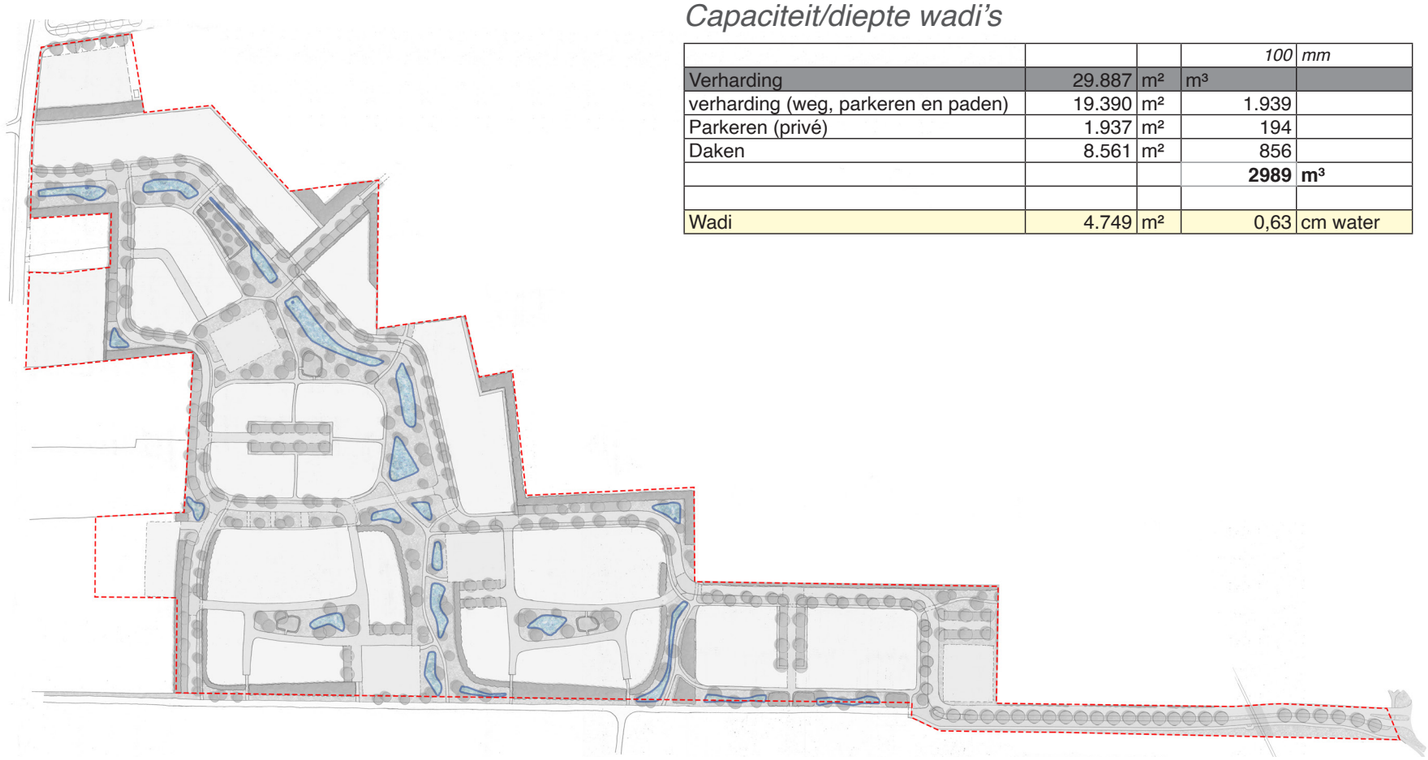
Waterberging en wadi’s

De bodemopbouw en grondwaterstand van het plangebied, met droge, goed doorlatende gronden en een diepe grondwaterstand van circa 210–230 cm onder maaiveld, bieden goede mogelijkheden om hemelwater lokaal te infiltreren en vast te houden. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van klimaatadaptatie, waarbij hemelwater binnen het plangebied wordt opgevangen, vastgehouden en verwerkt. De centrale groenstructuur biedt hiervoor ruimte en vormt daarmee een belangrijke drager van het groenblauwe systeem.

- Een aantal bouwvelden worden verhoogd aangelegd. Per bouwveld wordt het hemelwater verzameld en geleid naar de wadi’s in het plangebied.
- Op de erven wordt het hemelwater in eerste instantie opgevangen in wadi’s binnen het groen van het erf. Bij het bereiken van de maximale capaciteit stroomt het water via open goten en greppels of het infiltratieriool naar de lager gelegen wadi’s in de centrale groene zone.
- Er wordt onderzocht of infiltratieriolen die het hemelwater naar de wadi’s leiden kunnen worden toegepast. De infiltratieriolen vergroten de bergings- en infiltratiecapaciteit van het watersysteem. De capaciteit en het infiltratievermogen van deze riolen worden meegenomen in de verdere uitwerking van de waterhuishouding.
- De wadi’s worden beplant met inheemse, kruidenrijke beplanting en bomen die bestand zijn tegen vochtige omstandigheden.
- De bestaande waterbergingslocatie naast de Wederikstraat 24 wordt buiten beschouwing gelaten voor dit project.

De berekening in onderstaande tabel is gebaseerd op het meest negatieve scenario. Hierbij is nog geen rekening gehouden met:
- de taluds van de wadi’s en de 20 cm waking boven het maximale waterpeil van de wadi’s;
- de aanvullende bergings- en infiltratiecapaciteit van de infiltratieriolen;
- de definitieve ligging en vormgeving van de wadi’s.

De berekening geeft een grove indicatie van de beschikbare waterberging. Bij de verdere uitwerking worden de definitieve locaties en afmetingen van de wadi’s bepaald en worden de aanvullende bergingsmogelijkheden meegenomen.



Capaciteit/diepte wadi’s

			100	*mm*
Verharding	29.887	m²	m³	
verharding (weg, parkeren en paden)	19.390	m²	1.939	
Parkeren (privé)	1.937	m²	194	
Daken	8.561	m²	856	
			2989	**m³**
Wadi	4.749	m²	0,63	cm water



wadi’s in de centrale groenstructuur gecombineerd met speelaanleidingen



beplante wadi’s

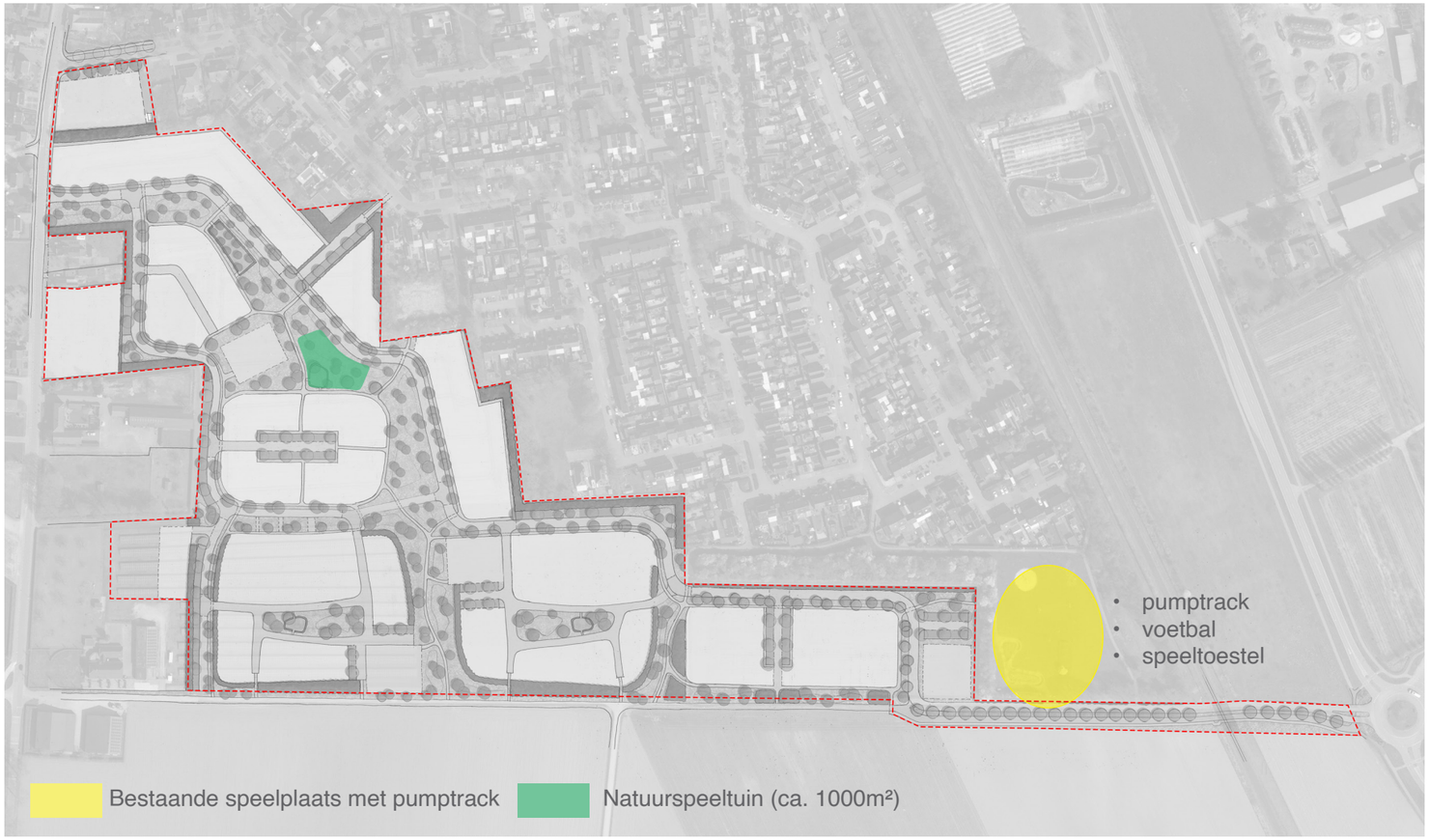


open goten / greppels

Spelen

Het gemeentelijk speelbeleid signaleert dat de speelvoorzieningen in Reuver onvoldoende variatie kennen. De Wilde Hoeven biedt de kans dit aanbod te verbreden met beweegvormen die nu ontbreken, in combinatie met de klimaatadaptieve wadi's en het groen van de centrale structuur, zodat spelen, bewegen en waterberging elkaar op één plek versterken.

- De nieuwe speelplek (conform beleid circa 1.000 m²) voegt beweegvormen toe zoals klimmen en klauteren, balanceren, gooien en vangen, en vrije ruimte om bijvoorbeeld te voetballen.
- De speelplek wordt geïntegreerd met de aan te leggen wadi's, met speelaanleidingen zoals hoogte verschillen, boomstammen, stapstenen en natuurlijke houten speelelementen.
- De speelplek en omgeving worden groen en klimaatadaptief ingericht, met inheemse beplanting, waterinfiltratie, natuurlijke valondergronden, bankjesen voldoende schaduw tegen hittestress.
- In afstemming met omwonenden wordt de bestaande speeltuin ten zuid-oosten van het plangebied behouden zoals hij nu is.





Kaart speel- en sportvoorzieningen Speelbeleid gemeente Beesel



Spelen in combinatie met wadi's



Natuurspeeltuin

Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma in Wilde Hoeven sluit aan op de gemeentelijke kaders en de gewenste differentiatie in woonmilieus. Met een breed en gevarieerd woningaanbod wordt ingezet op doorstroming binnen de woningmarkt en het bieden van passende woonruimte voor onder andere starters, gezinnen, senioren en kleinere huishoudens. Het totale woningbouwprogramma is ca. 230 woningen waarvan ongeveer 70% grondgebonden woningen en 30% gestapelde woningen (appartementen).

Programma (totaal 100%)

Categorie	Aandeel
Sociale huur	10%*
Midden huur - betaalbare koop	40-50%
Dure huur en dure koop	40-50%

Mix van woningtypen



bouwveld grondgebonden woningen *bouwveld appartementen*

Er wordt een breed en toekomstbestendig woningaanbod gerealiseerd, passend bij het dorpse en landschappelijke karakter van de ontwikkeling:

- vrijstaande woningen
- twee-onder-een-kapwoningen
- rijwoningen
- appartementen
- bouwkavels voor particulier opdrachtgeverschap

Deze mix van woningtypen moet per fase van de ontwikkeling evenwichtig zijn, zodat de mix ten alle tijden gerealiseerd wordt.
Het woningbouwprogramma maakt ook levensloopbestendige woningen** mogelijk, deze zullen een aandeel van de rijwoningen en de appartementen zijn.

Bouwhoogte

Voor de verschillende woningtypen gelden maximale bouwhoogtes.

- De grondgebonden woningen zijn maximaal 2 bouwlagen met kap.
- De levensloopbestendige woningen als typologie rijwoning zijn maximaal 1 bouwlaag met kap
- Voor de appartementencomplexen geldt een maximale bouwhoogte van 4 lage (voorzien van lift)

De stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten worden nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan.

** 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 in afstemming met woningcorporatie.*

*** Een levensloopbestendige woning is een nultredewoning: zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer.*

Woonsferen

Er zijn verschillende woonsferen in het gebied. Deze zijn bepaald aan de hand van de locatie in het gebied en aan welke structuur of identiteit deze gekoppeld is. Zo wordt onderscheid gemaakt tussen wonen aan het erf, wonen aan het groen (de centrale groenstructuur en het omliggende landschap), de groene woonstraten en wonen aan het lint.

Wonen aan het erf kenmerkt zich door een oriëntatie naar het erf, waarbij de woningen bijvoorbeeld worden vormgegeven met een informele overgang van openbaar naar privé. Dit moedigt het activeren van de voorgevel aan met bankjes en bloempotten. Deze woonsfeer heeft daarmee een informele en sociale identiteit, waarbij het erf functioneert als gedeelde ontmoetingsruimte tussen bewoners.

Wonen aan het groen betekent dat de woningen uitzicht hebben over het landschap, wat als een belangrijke kwaliteit van het gebied wordt gezien. Deze woningen zijn mede bepalend voor de activering van het gebruik van het groen. Deze woonsfeer heeft een representatieve en landschappelijke identiteit: de woningen vormen de directe relatie tussen het bebouwde gebied en het landschap.



De groene straten is een traditionele woonsfeer, waarbij het straatprofiel zo groen mogelijk wordt ingericht. Voortuinen kunnen hierbij bijvoorbeeld een rol spelen. Deze woonsfeer heeft een groene en herkenbare identiteit, die aansluit bij een vertrouwd straatbeeld.

Wonen aan het lint verwijst naar de bebouwing langs de Beeselseweg. De bebouwing voegt zich hier bij de bestaande bebouwing aan dit lint. Deze woonsfeer past zich aan aan de huidige identiteit van het lint en versterkt daarmee de bestaande ruimtelijke en historische karakteristiek van de Beeselseweg.

Voor het gehele gebied is er een duidelijke samenhang in de architectuur. Per woonsfeer zullen hierin verschillen worden gemaakt die passen bij de context van de woonsfeer. Op welke manier de woonsferen onderling van elkaar verschillen qua architectuur, wordt nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan.

n.b. de erf afscheiding van de kavels die met de achtertuin grenzen aan de groene zoom zullen in het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan verder vorm gegeven worden om oneigenlijk grondgebruik onmogelijk te maken.



wonen aan het erf



wonen aan het groen



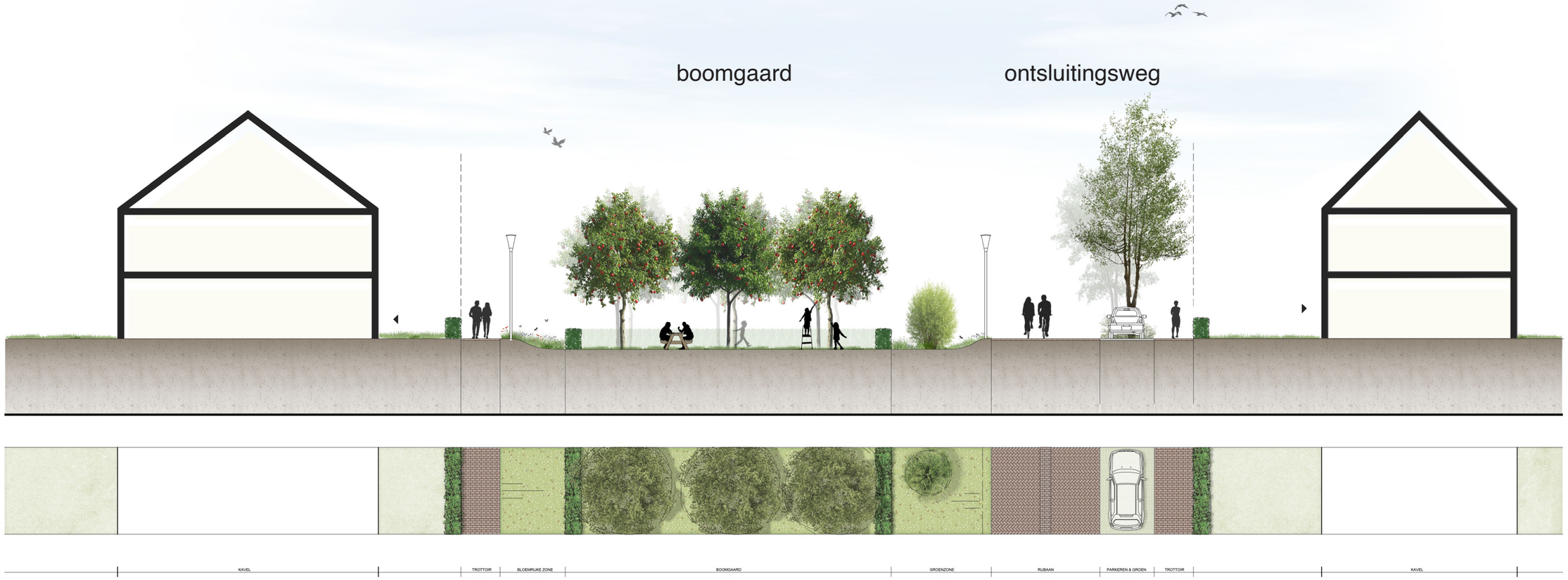
de groene straten



appartementen aan het groen

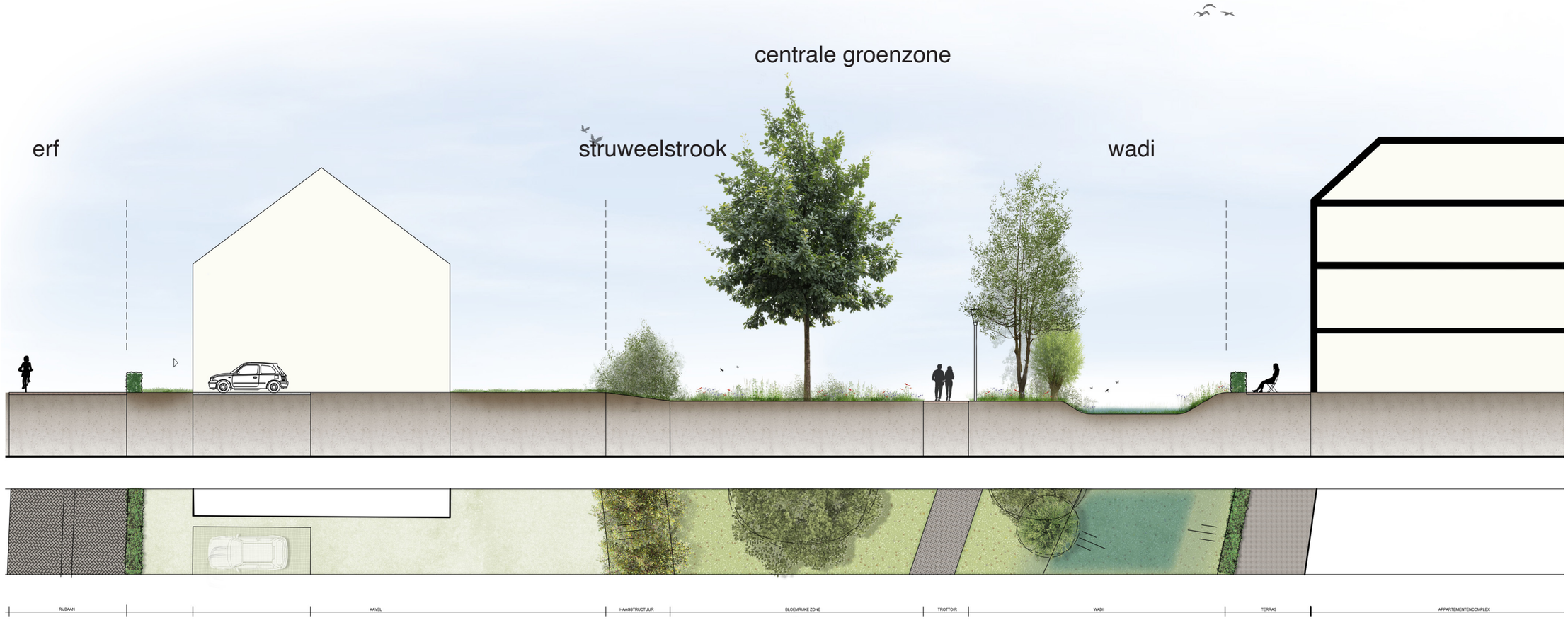
Profiel centrale groenstructuur





Profiel appartementen aan centrale groenstructuur





Profiel woonveld aan het groen



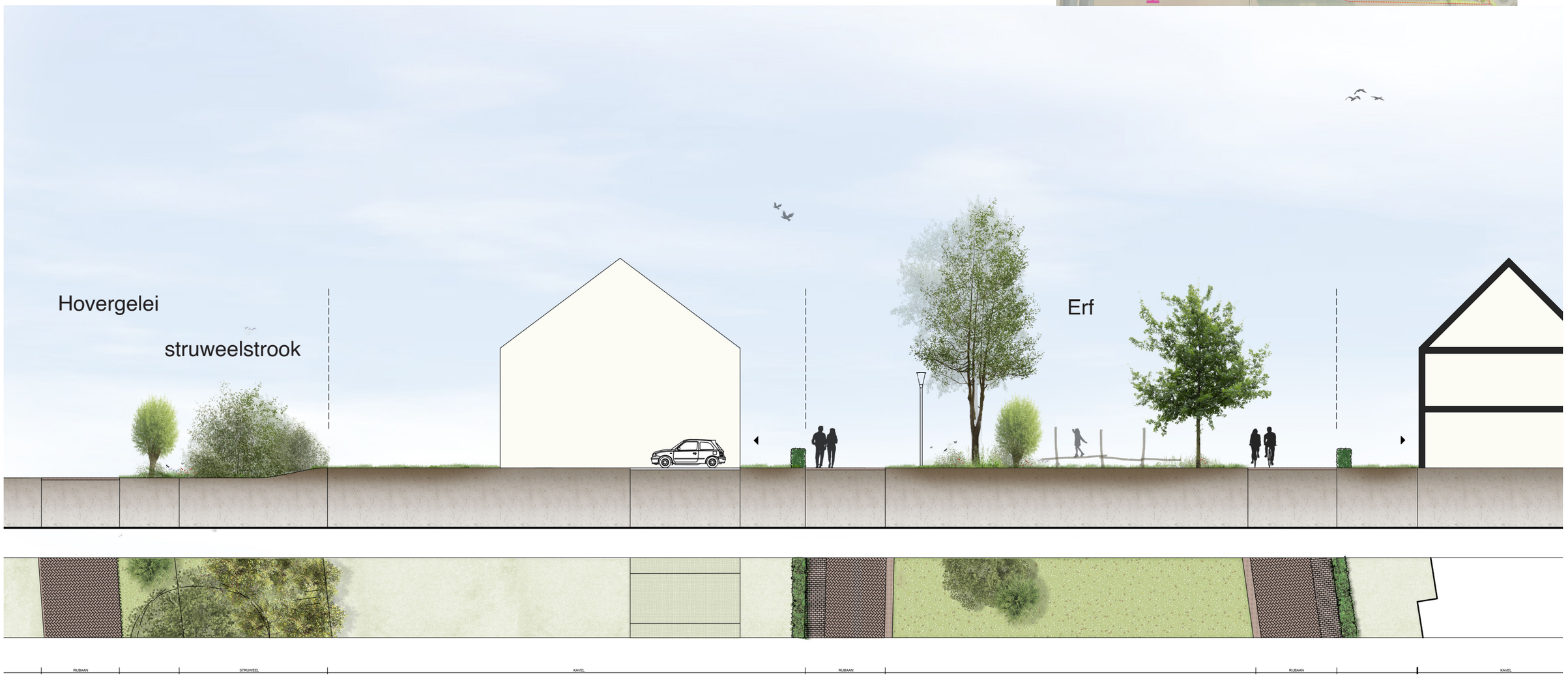
groene straten

parkeerkoffer



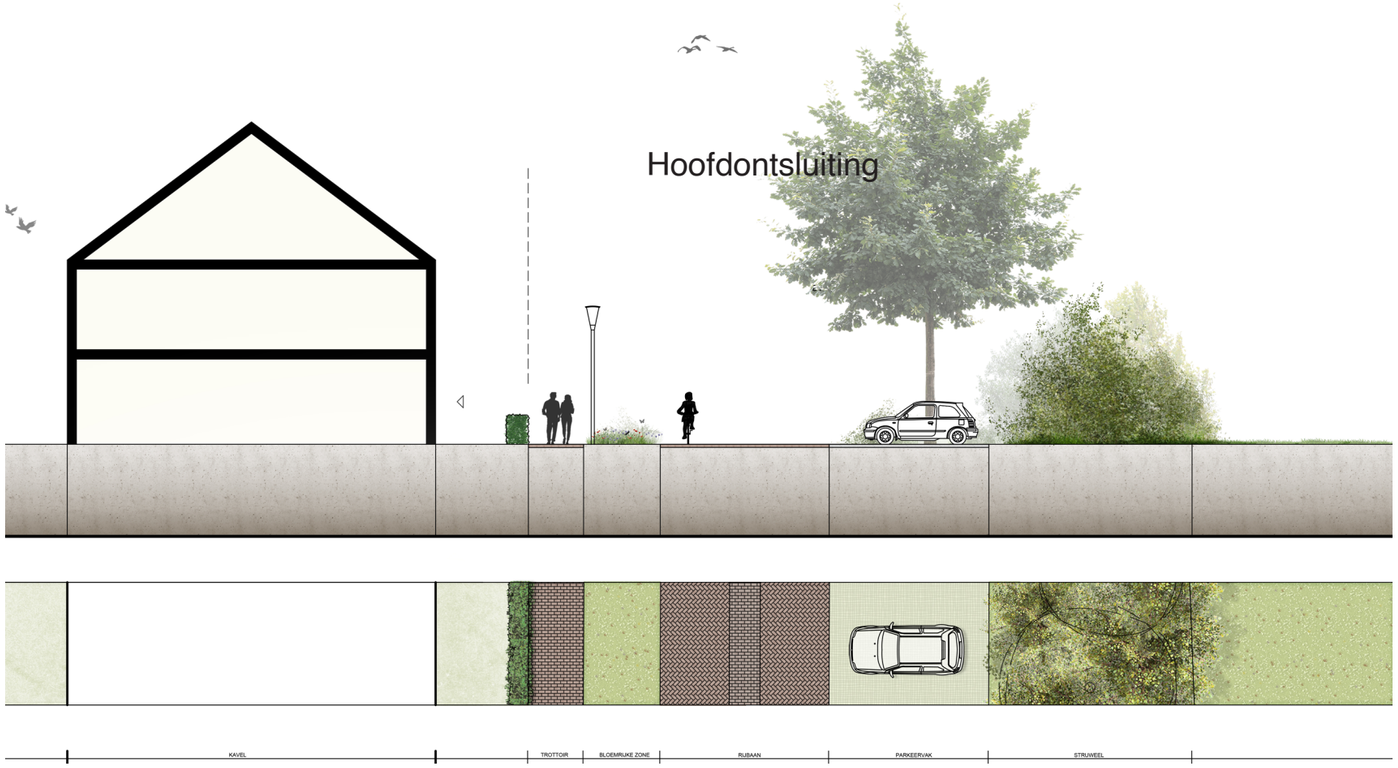
Profiel woonerf





Profiel hoofdontsluiting





Profiel Hovergelei





6. ONTWIKKELSTRATEGIE

Planning en fasering

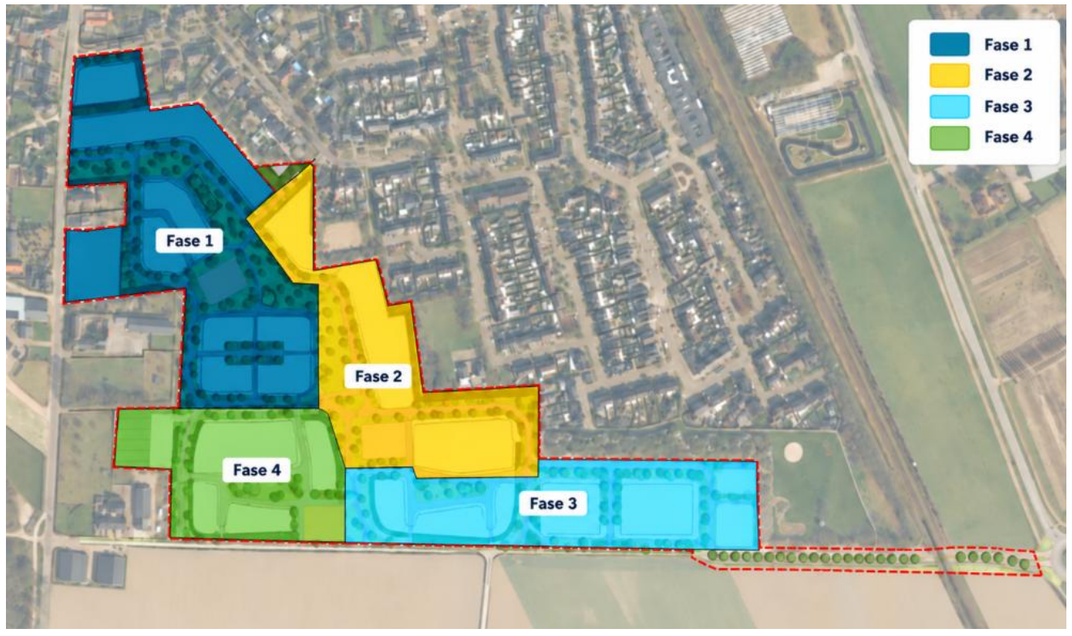
De ontwikkeling van Wilde Hoeven wordt gefaseerd uitgevoerd. De planning is indicatief en afhankelijk van onder andere besluitvorming, planologische procedures, onderzoeken, aanpassing van de infrastructuur, beschikbaarheid van nutsvoorzieningen en marktomstandigheden.

De woningbouw start aan de zijde van de Beeselseweg en wordt van daaruit stapsgewijs verder ontwikkeld. Iedere woningbouwfase vormt zoveel mogelijk een afgerond en zelfstandig functionerend geheel, waarbij de voor die fase benodigde groen-, parkeer-, water- en verblijfsvoorzieningen worden meegenomen.

De circa 230 woningen worden verdeeld over vier woningbouwfasen. Het volledige programma aan sociale huurwoningen wordt binnen woningbouwfase 1 gerealiseerd. Voor de woningbouw wordt uitgegaan van een uitvoeringsperiode van circa één jaar per woningbouwfase.

Het bouwrijp maken wordt als één integrale uitvoeringsfase voorzien. De nieuwe wijkontsluitingsweg vanaf de Hovergelei maakt onderdeel uit van de hoofdinfrastructuur en wordt dus direct gerealiseerd bij het bouwrijp maken van het gebied.

Woningbouwfase 4 start in 2030, direct nadat het gebruik van het bestaande zonnepanelenveld is beëindigd en de betreffende gronden voor woningbouw beschikbaar zijn gekomen. Voor het deel ter plaatse van het zonnepanelenveld worden uitsluitend de nog noodzakelijke terreinwerkzaamheden na beëindiging van het zonneveld afgerond.



Indicatieve woningbouwfasering Wilde Hoeven

Indicatieve hoofplanning

Onderdeel	Periode	Hoofdlijn
Vaststelling ontwikkelkader	Q4 2026	Afronding, bestuurlijke behandeling en vaststelling door de gemeenteraad.
Omgevingsplanprocedure	2027	Planologische uitwerking, onderzoeken, terinzagelegging en vaststelling.
Aanpassing spoorwegovergang	2e helft 2027	Afstemming en koppeling aan de toekomstige hoofdontsluiting.
Technische uitwerking en voorbereiding	2027	Uitwerking bouwvelden, openbare ruimte, groen, water en vergunningen.
Bouwrijp maken	2028	Eén integrale uitvoeringsfase voor de beschikbare gronden, inclusief hoofdinfrastructuur, nuts en waterstructuur.
Woningbouwfase 1	2028-2029	Circa 80 woningen; start Beeselseweg; volledige sociale huurprogramma.
Woningbouwfase 2	2029-2030	Circa 50 woningen; aansluitende ontwikkeling.
Woningbouwfase 3	2030-2031	Circa 50 woningen; verdere ontwikkeling en landschappelijke afronding per fase.
Beëindiging zonnepanelenveld	2030	Vrijvallen van de gronden ten behoeve van woningbouwfase 4.
Woningbouwfase 4	2030-2031	Circa 50 woningen; start in 2030 na beëindiging van het zonnepanelenveld.
Woonrijp maken	2029-2032	Gefaseerd aansluitend op de afzonderlijke woningbouwfasen.

Fase 1 – Vaststelling ontwikkelkader | Q4 2026
- afronding van het ontwikkelkader;
- bestuurlijke behandeling;
- vaststelling van het ontwikkelkader door de gemeenteraad.

Fase 2 – Omgevingsplanprocedure | 2027
- opstellen ontwerp-omgevingsplan;
- opstellen beeldkwaliteitsplan
- uitvoeren en afronden van de benodigde onderzoeken;
- terinzagelegging van het ontwerp;
- behandeling van eventuele zienswijzen;
- vaststelling van het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad.

Fase 3 – Aanpassing spoorwegovergang | tweede helft 2027
- afstemming met betrokken partijen;
- aanpassing van de spoorwegovergang;
- aansluiting van de spoorwegovergang op de toekomstige hoofdontsluiting van het plangebied.

Fase 4 – Technische uitwerking en voorbereiding | 2027
- stedenbouwkundige en technische uitwerking van het plan;
- uitwerking van de openbare ruimte, groen- en waterstructuren;
- voorbereiding van de civieltechnische werkzaamheden;
- aanvragen van de benodigde omgevingsvergunningen.

Fase 5 – Bouwrijp maken | 2028
- het bouwrijp maken wordt in één integrale uitvoeringsfase uitgevoerd;
- grondwerk en voorbereiding van de beschikbare bouwvelden;
- aanleg van de hoofdinfrastructuur;
- aanleg van nutsvoorzieningen;
- aanleg van de hoofdstructuur voor waterberging en afwatering;
- aanleg van overige noodzakelijke civieltechnische voorzieningen;
- voor het gedeelte ter plaatse van het zonnepanelenveld worden de nog noodzakelijke terreinwerkzaamheden na beëindiging van het zonneveld in 2030 afgerond.

Woningbouwfase 1 | 2028–2029
- realisatie van circa 80 woningen;
- start van de ontwikkeling aan de zijde van de Beeselseweg;
- realisatie van het volledige programma aan sociale huurwoningen;
- inrichting en afronding van de bijbehorende openbare ruimte.

Woningbouwfase 2 | 2029–2030
- realisatie van circa 50 woningen;
- verdere ontwikkeling aansluitend op woningbouwfase 1;
- afronding van de bijbehorende groen-, parkeer- en verblijfsvoorzieningen.

Woningbouwfase 3 | 2030–2031
- realisatie van circa 50 woningen;
- verdere ontwikkeling van het plangebied;
- afronding van de bijbehorende openbare ruimte en landschappelijke structuren.

Beëindiging zonnepanelenveld | 2030
- beëindiging van het gebruik van het bestaande zonnepanelenveld;
- verwijderen van de bijbehorende voorzieningen voor zover noodzakelijk;
- beschikbaar komen van de betreffende gronden voor woningbouwfase 4;
- afronding van de nog noodzakelijke terreinwerkzaamheden ter voorbereiding op woningbouwfase 4.

Woningbouwfase 4 | 2030–2031
- realisatie van circa 50 woningen;
- realisatie nadat het zonnepanelenveld is beëindigd;
- afronding van de openbare ruimte;
- afronding van de groen- en landschapsstructuren;
- afronding van de ontwikkeling Wilde Hoeven.

Woonrijp maken | gefaseerd 2029–2032
- definitieve inrichting van straten en woonerven;
- aanleg en afronding van parkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- definitieve groeninrichting;
- afronding van de landschappelijke inrichting per woningbouwfase.

De exacte start- en eindmomenten kunnen gedurende de verdere planuitwerking wijzigen. Uitgangspunt blijft dat het bouwrijp maken in één integrale uitvoeringsfase plaatsvindt en dat de woningbouw vanaf de Beeselseweg gefaseerd wordt gerealiseerd. Iedere woningbouwfase heeft een beoogde uitvoeringsduur van circa één jaar. Woningbouwfase 4 kan in 2030 starten, direct nadat het gebruik van het zonnepanelenveld is beëindigd en de betreffende gronden beschikbaar zijn gekomen

Borging in het omgevingsplan

De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten van de ontwikkeling worden juridisch-planologisch geborgd in het omgevingsplan. Dit betreft in ieder geval:

- de maximale bouwhoogtes
- het woningbouwprogramma en de gewenste woningdifferentiatie
- de toegestane woningtypen
- de centrale groene structuur
- de groene zomen aan de noord- en zuidzijde
- de hoofdstructuur voor waterberging en wadi’s
- de hoofdlijnen van de ontsluitingsstructuur

De nadere stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteit wordt uitgewerkt en geborgd via het Beeldkwaliteitsplan en de verdere uitwerking per bouwveld.

7. DOORKIJK BEELDKWALITEITSPLAN

Dit ontwikkelkader legt de ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van het plan vast, waaronder de positionering van de woonsferen en de bijbehorende ruimtelijke kenmerken. De verdere uitwerking van de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte vindt plaats in het Beeldkwaliteitsplan, dat in een vervolgfase wordt opgesteld.

Het Beeldkwaliteitsplan geeft op principeniveau randvoorwaarden voor de beeldkwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur. Deze randvoorwaarden vormen een houvast voor de architecten en dienen als toetsingskader. Zo borgen ze de kwaliteit en samenhang in het beeld en de beleving van de Wilde Hoeven.

Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de inrichting van de openbare ruimte en architectuur, in samenhang met de ruimtelijke structuur van dit ontwikkelkader. De woonsferen, de centrale groenstructuur, de erven, en de openbare ruimte zullen hierin verder worden uitgewerkt.

Onderwerpen die worden uitgewerkt zijn:

Openbare ruimte

- **Landschap** - bomen, hagen, struweel, beplanting
- **Verharding wegen, voetpaden en erven** - maatvoering, materialisering en kleur
- **Parkeren** - inpassing, vormgeving en groene uitwerking van parkeervoorzieningen
- **Inrichtingselementen** - verlichting, meubilair, paaltjes, speeltoestellen
- **Erf & overgang privé en openbaar** - principes erfafscheidingen, vormgeving, beplanting, achterom

Architectuur

- **Bouwgrenzen, rooilijnen en accenten**
- **Typologie -** principes per woningtypologie
- **Morfologie -** massa en bouwhoogte, bergingen
- **Kappenplan -** kapverdraaiingen, hoekaccenten
- **Hoekoplossingen en kop- en zijgevels**
- **Kleur, materiaal en detaillering**
- **Duurzaamheid -** regenwater, energie en natuurinclusief bouwen
- **Verbijzonderingen**

De uitwerking zal bestaan uit kaarten op structuurniveau, tekeningen van de principes en richtbeelden ter verduidelijking van de principes en beoogde woonsferen en openbare ruimte.

COLOFON

‘s-Hertogenbosch, april 2026
werknummer: 3713

MTD | Zuid-Willemsvaart 142 | postbus 5225 | 5201 GE ´s-Hertogenbosch
T +31 (0)73 6125033 | E mtd@mtdls.nl | I www.mtdls.nl