



# Brouwersstraat Beugen

november 2024



Projectsituatie kavel F3886 Brouwersstraat Beugen  
Behorend bij dit document: Bijlage 1 Rapport watertoets Brouwersstraat Beugen

27 november 2024

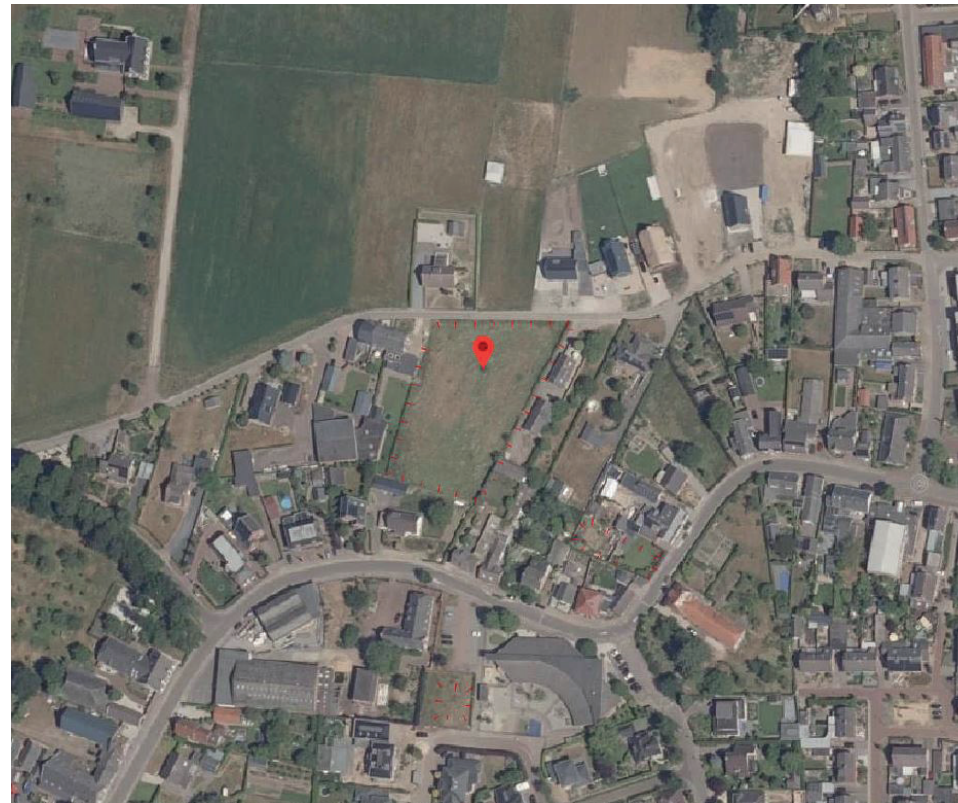
Lamers en Visser  
Kerkenhuisweg 20  
5435 PA Sint Agatha

# INLEIDING

## Bestaande situatie

Dit project gaat over het onbebouwde kavel aan de Brouwersstraat in Beugen. Het gaat om het kavel met de kadastrale aanduiding F3886. Dit kavel bevindt zich tussen de huisnummers 33 en 35, aan de zuidzijde van de straat. De Brouwersstraat is een smalle straat waar momenteel ter plekke van het plangebied een wegafsluiting is geplaatst.

Aan de noordzijde van de straat heeft recent een ontwikkeling plaatsgevonden waarbij een rij vrij-staande woningen zijn gerealiseerd. Het plangebied is daarmee meer een inbreidingslocatie geworden, omdat er nauwelijks nog een directe (zicht)relatie is met het buitengebied. Direct ten noorden van het plangebied ligt een vrijstaande woning die dateert van de jaren '70 van de vorige eeuw en een paardenweitje. Oostelijk van het paardenweitje liggen de recent gebouwde vrij-stande woningen. Aan de westzijde van het plangebied ligt een voormalige boerderij waarin een drie-tal woningen zijn gerealiseerd. Aan de oostzijde ligt een vrijstaande woning op een smal en diep perceel. Aan de zuidzijde ligt het oude dorpslint van de Dorpsstraat in Beugen, één van de hoofdstraten van het dorp.



# KAVELVERDELING



Dit is een plan voor het kavel F3886 aan de Brouwersstraat te Beugen. Hierbij wordt uitgegaan van een situatie indeling in de vorm van een principe lintbebouwing. Dit plan beschikt over een stedenbouwkundige inpassing en onderbouwing.

## principe lintbebouwing met 4 woningen

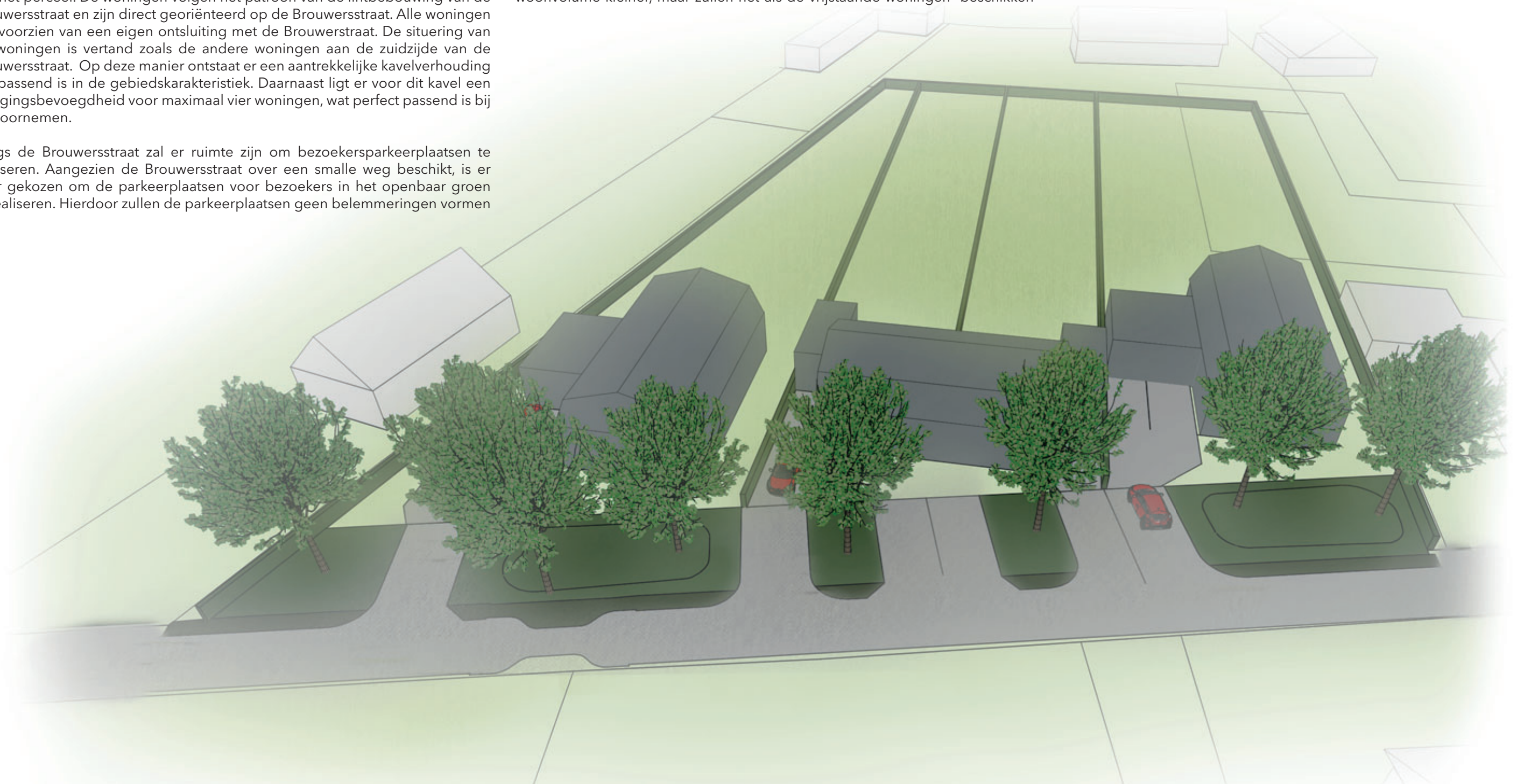
Het kavel is bij dit plan verdeeld in vier grote en lang uitgestrektste kavels, geschikt voor twee vrijstaande woningen en twee woningen onder een kap. Vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt is dit een logische invulling van het perceel. De woningen volgen het patroon van de lintbebouwing van de Brouwersstraat en zijn direct georiënteerd op de Brouwersstraat. Alle woningen zijn voorzien van een eigen ontsluiting met de Brouwerstraat. De situering van de woningen is vertand zoals de andere woningen aan de zuidzijde van de Brouwersstraat. Op deze manier ontstaat er een aantrekkelijke kavelverhouding die passend is in de gebiedskarakteristiek. Daarnaast ligt er voor dit kavel een wijzigingsbevoegdheid voor maximaal vier woningen, wat perfect passend is bij dit voornemen.

Langs de Brouwersstraat zal er ruimte zijn om bezoekersparkeerplaatsen te realiseren. Aangezien de Brouwersstraat over een smalle weg beschikt, is er voor gekozen om de parkeerplaatsen voor bezoekers in het openbaar groen te realiseren. Hierdoor zullen de parkeerplaatsen geen belemmeringen vormen

voor het verkeer op de Brouwersstraat. Een groenstrook wordt gerealiseerd langs de Brouwersstraat waarin parkeerplaatsen worden gesitueerd zodat het een openbaar karakter krijgt. Dit stuk openbaar groen met openbare parkeerplaatsen moet worden overgedragen aan de gemeente.

Op de buitenste kavels worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd die qua woonvolumes en grootte hetzelfde zijn maar wel beschikken over verschillende esthetische kenmerken. Dit is vergelijkbaar met de situatie aan de overzijde van de Brouwersstraat. Op de twee middelste kavels staan twee woningen onder een kap. Deze woningen zijn ten op zichte van de vrijstaande woningen qua woonvolume kleiner, maar zullen net als de vrijstaande woningen beschikken

over één bouwlaag met een kap over één bouwlaag. De beoogde afmetingen zullen binnen de reeds ontvangen uitgangspunten van 4,5 meter voor de goothoogte en 7 meter voor de nokhoogte blijven. De vrijstaande woningen beschikken minimaal over een voetprint van 110m2 exclusief de vierkante meters van het bijgebouw. De twee onder een kap woningen beschikken minimaal over een voetprint van 90 m2 exclusief de vierkante meters van het bijgebouw. Elke woning zal voorzien worden van een bijgebouw, vast aan de woning. Naast dat de volumes andere kenmerken hebben zullen zij esthetisch gezien wel neven en nichten van elkaar worden. Voor de materialisering en kleurstelling zal er aangesloten worden bij de omgeving.



# SITUATIE

Voor de exacte inrichting van de openbare ruimtes en kavels inclusief inritten en parkeervoorzieningen dient de tekening op pagina 6 aangehouden te worden. Onderstaande schets geeft slechts een schetsmatige overview van de percelen.



## Kavelindeling

Alle woningen zijn op de Brouwersstraat georiënteerd

plan betreft 2x vrijstaande woningen en 2 woningen onder één kap.

rekening gehouden met milieu zonering bedrijf

maaiveld loopt gelijk met het maaiveld van naastgelegen perceel

openbare groenstrook met bezoekers parkeerplaatsen

2 bezoekers parkeerplaatsen benodigd

7 privé parkeerplaatsen

bijgebouwen minimaal 1 meter achter het hoofgebouw, zoals bestemmingsplan aangeeft





Kavelindeling



Voor de inrichting van de openbare ruimtes en kavels dient bovenstaande tekening aangehouden te worden. Deze tekening is leidend voor de inrichting van de openbare ruimtes en het noordelijkste deel van de kavels.

Op deze tekening wordt zichtbaar dat er aanpassingen aan de openbare weg komen. Daarnaast zullen er inritten worden voorzien naar de nieuwe kavels toe. Tussen de kavels en de openbare weg wordt een openbare groenstrook voorzien waarin wateropvang, groen en openbaar parkeren wordt gevestigd.

# GEBIEDSKARAKTERISTIEK

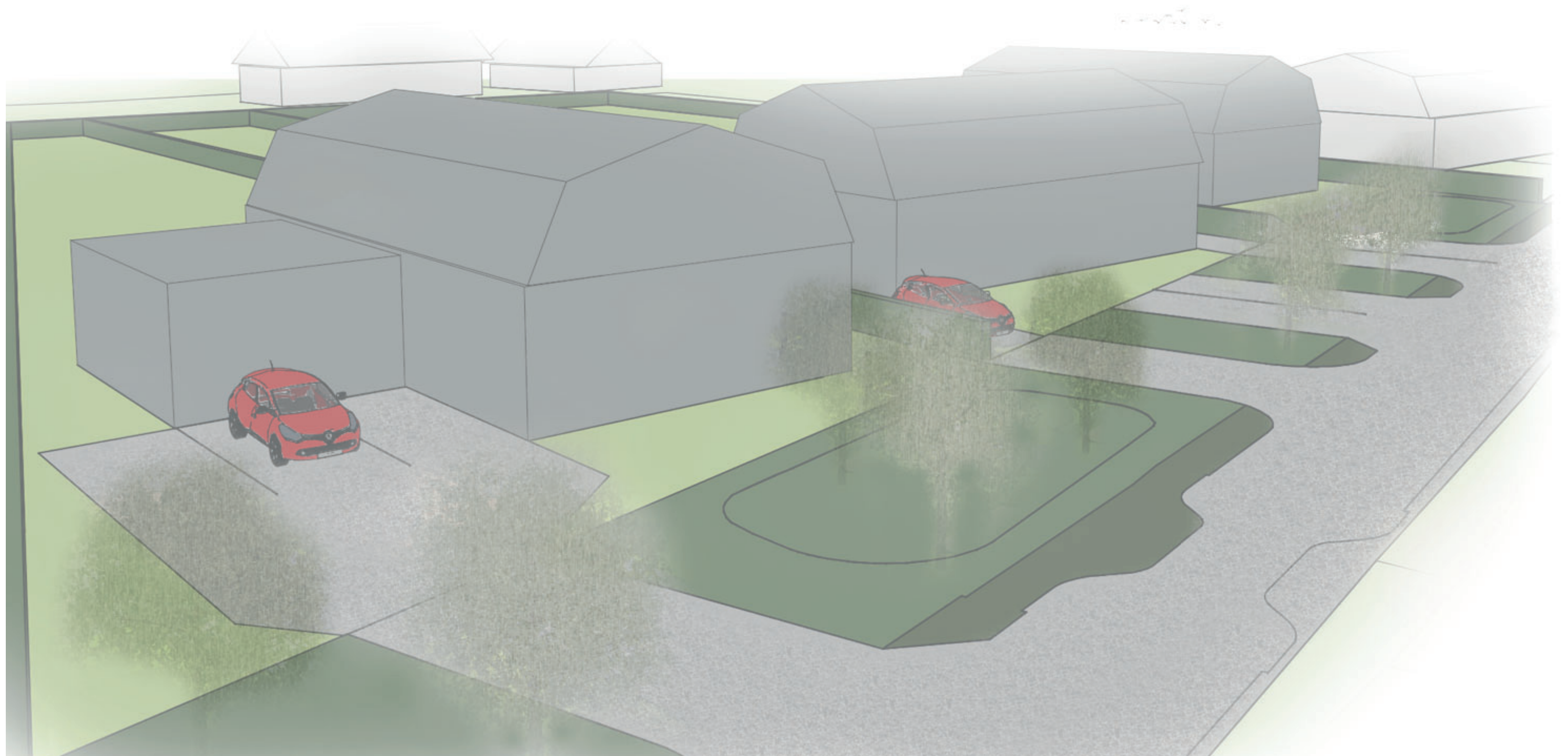


## Aansluiting op omgeving

Hoewel er volgens de dorpsraad een grote vraag is naar levensloopbestendige woningen in Beugen, vraagt dit kavel om een verdeling waarin woningen van een groter formaat worden gerealiseerd met een daarbij in grootte passend kavel. Deze woningen gelegen op ruime kavels passen beter binnen de gebiedskarakteristiek dan de woningen voor starters of ouderen welke meer op gespannen voet staan in deze omgeving. Op deze manier kunnen er vier kavels worden gerealiseerd met daarop 4 woningen welke passend zijn bij de kavel grootte.

Deze verdeling zorgt in tegenstelling tot andere indelingen niet voor onnodig ongepaste ingrepen, welke niet alleen afbreuk zouden doen aan het kavel en de woningen maar ook aan de omgeving. Kijkend naar de omgeving is deze oplossing passend op dit gebied qua woninggrootte, kavelgrootte en de relatie van beide tot elkaar. Op deze manier worden de woningen ruim omgeven door groen, die positief zal bij dragen aan de waterhuishouding.

De dorpsraad is op de hoogte van het niet realiseren van levensloopbestendige woningen op deze locatie en stemmen in met het feit dat deze ontwikkeling beter passend is in de omgevingstypologie.



# WATERHUISHOUDING



## Water en ruimtelijke ordening

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te worden genomen. Concreet betekent dit dat onder andere onderzocht moet worden hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met water.

Verder zijn er nog verschillende maatregelen die particulieren zelf kunnen treffen om het hemelwater op eigen terrein te bergen. Voorbeelden hiervan zijn het toepassen van een regenton en/of regenschutting of een groen dak op de bergingen. Om hemelwater op een duurzame manier te verwerken wordt geadviseerd om per kavel niet teveel extra verharding toe te passen maar te kiezen voor half-verharding. Dit zorgt ervoor dat het regenwater er doorheen kan stromen en dat het water in de bodem kan wegzakken. Op deze manier kan het grondwater worden aangevuld. Voorbeelden van waterpasserende verharding of halfverharding zijn grind, schelpen of steenslag.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd hydrologisch positief uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

