



PROGRAMMA WONINGBOUW GEMEENTE BEEK

23-06-2025

A G E N D A

1. Opening en welkom;
2. Opgave Programma Woningbouw gemeente Beek;
3. Procesgang;
4. Participatietraject;
5. Programma Woningbouw gemeente Beek;
6. Uitwerking meest kansrijke ontwikkellocaties;
7. Voorbeeld uitwerking tot toetsingskaders;
8. Vervolgstappen;
9. Afsluiting.



OPGAVE PROGRAMMA WONINGBOUW, GEMEENTE BEEK

AANLEIDING

- **Woondeal Limburg (maart 2023);**
 - Ontwikkeling van min. 26.550 woningen voor 2032 in Limburg;
 - Ontwikkeling van min. 2.875 woningenvoor 2032 in de Westelijke Mijnstreek;
 - Inspelen op veranderende woonwensen en behoeften;
- **Woonvisie Beek 2019-2035: Samen bouwen voor Baek' (2019);**
 - Op welke wijze woningbouw toevoegen;
 - Woonbehoefte gemeente Beek;
 - Aantal woningen moet blijken uit nader onderzoek;
 - Binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg:
"De juiste plek, de juiste woning"
- **Themabijeenkomst met college en raad (25 mei 2024)**
 - Toelichting opgave;
 - Discussiepunten.

Woondeals Limburg 2022-2030

Leveren **26.550** woningen op

waarvan 16.561 woningen tot 2025



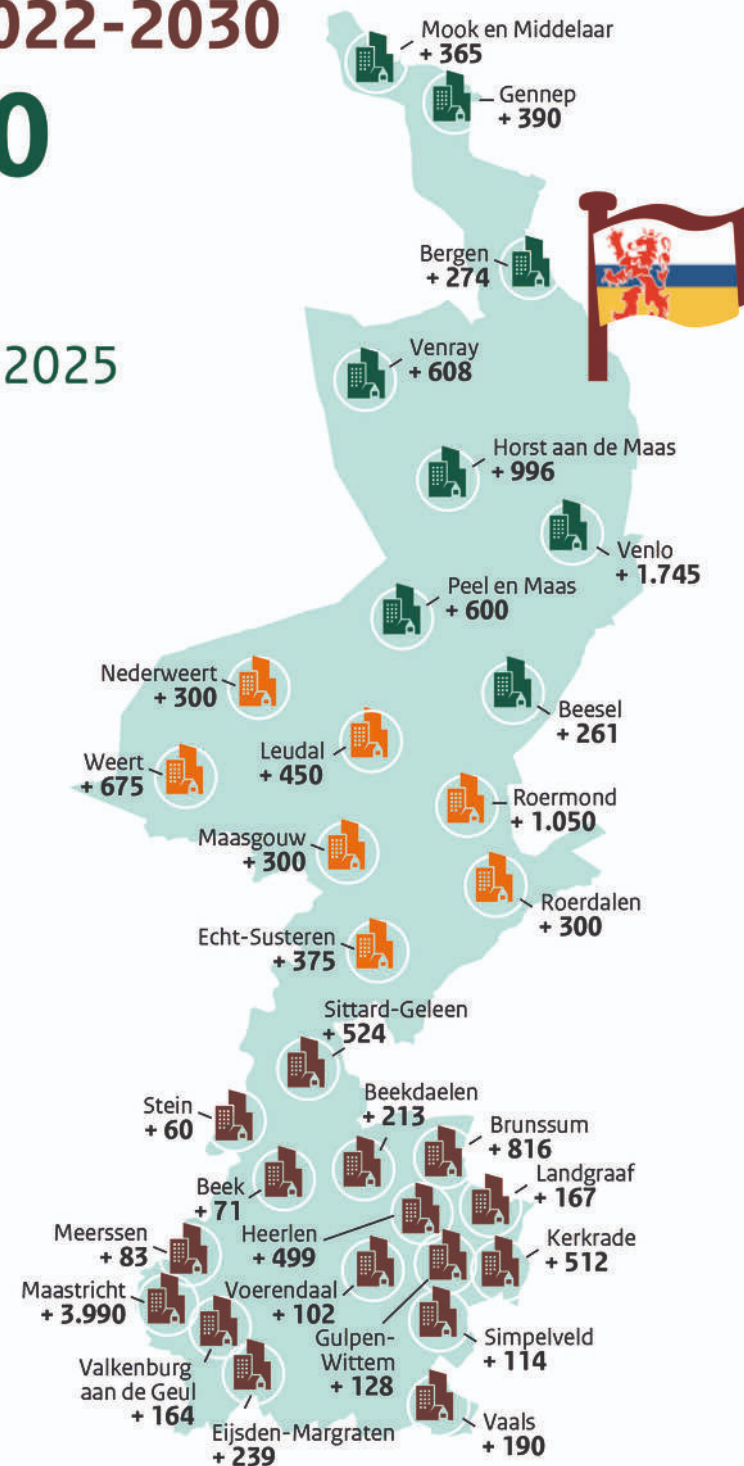
Woondeal Noord-Limburg
5.239 woningen



Woondeal Midden-Limburg
3.450 woningen



Woondeal Zuid-Limburg
7.872 woningen



DOEL

- Opstellen Programma Woningbouw, Gemeente Beek;
- Borgen van ambities en uitgangspunten uit de Woondeal en de Woon(zorg)visie, waarbij in afstemming met andere beleidsthema's, koppelkansen worden meegenomen;
- Compact en overzichtelijk vertalen van ambities en wensen van de woningbouwopgave naar potentiële ontwikkellocaties;
- Onderzoek naar haalbaarheid potentiële ontwikkellocaties:
 - Ruimtelijk, planologisch, beleidstechnisch en financieel;
 - Haalbaarheid onderzocht middels een beoordelingsmatrix;
 - Prioritering in haalbaarheid aangegeven op basis van:
 - Tijd, kwaliteit, procesgang;
 - Ontwikkelstrategie: kort (1-3 jaar), middellang (4-7 jaar) en lange termijn (8-10 jaar).

DOEL

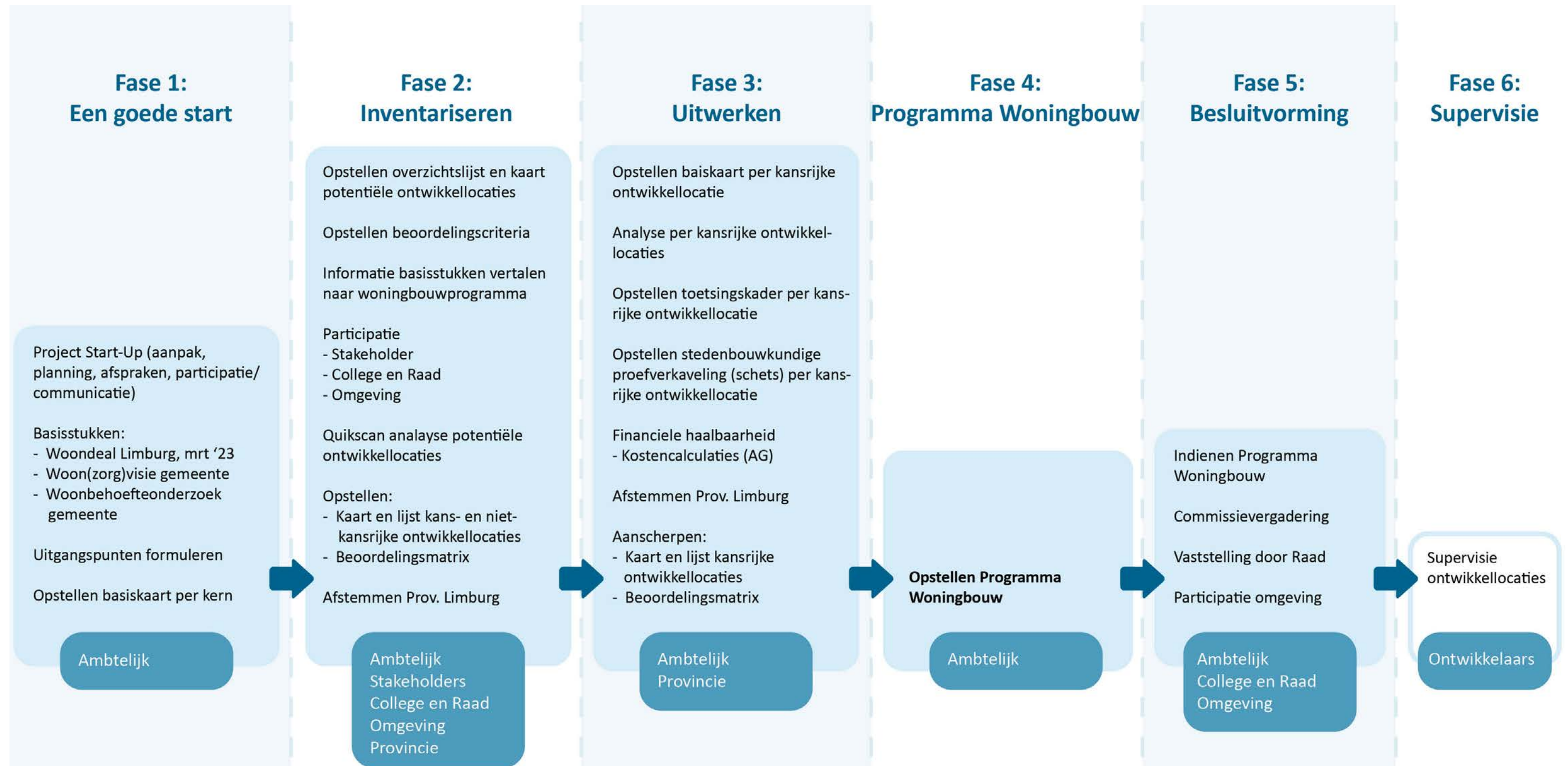
- Programma Woningbouw als toetsingskader voor toekomstige woningbouwontwikkelingen binnen de gemeente;
- Aandacht voor ruimtelijke uitdagingen op het gebied van flexwonen;
- Leefbaarheid en vitaliteit van de kernen voorop;
- Projectscope richt zich met name op grootschalige, toekomstige woningbouwplannen in de 6 kernen van de gemeente;
- Het Programma Woningbouw betreft zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties;
- Het betreft nieuwbouw, flexwonen en zorg.





PROCESGANG

PROCES: PLAN VAN AANPAK



PROCESGANG





PARTICIPATIETRAJECT

THEMABIJEEENKOMST COLLEGE & RAAD

- Themassessie College & Raad op 18 november 2024;
- Toelichting op het Programma Woningbouw (opgave en proces);
- Vaststelling projectscope;
- Afstemming uitgangspunten voor het Programma Woningbouw, gebaseerd op beleidskaders;
- Gezamenlijke schetssessie potentiële woningbouwlocaties kernen gemeente Beek.



STAKEHOLDERSGESPREKKEN

- 5 één-op-één gesprekken gevoerd;
- Gesproken stakeholders:
 - Woningcorporaties;
 - Zorggroepen/-instellingen;
- Doel om de wensen, eisen, ambities en ontwikkelingen voor woningbouw in de gemeente Beek te achterhalen voor de sociale huursector en voor de doelgroep ouderen;
- Informatie uit stakeholdersgesprekken is verwerkt in het Programma Woningbouw.



STAKEHOLDERSGESPREKKEN

- Provincie Limburg meerdere malen betrokken in procesgang;
- Provincie Limburg wens voor totaal planconcept waarin zowel bouwen in de kern als in het buitengebied in balans is;
 - Bouwen in het buitengebied is voor de Provincie feitelijk een 'no-go', desondanks medewerking van de Provincie opgehaald op het Programma Woningbouw;
- **Eerste gesprek:** Afstemming procesgang Programma Woningbouw en uitvraag opgave;
- **Tweede gesprek:** Ophalen van wensen, eisen, ambities en ideeën voor woningbouwontwikkelingen in gemeente Beek;
- **Programma Woningbouw Gemeente Beek als integraal afgestemd traject met Provincie Limburg;**

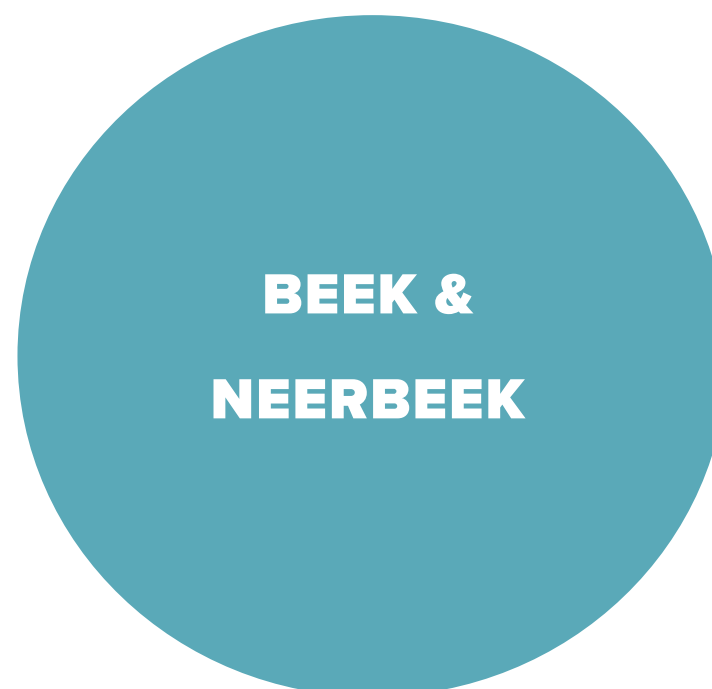


BURGERPARTICIPATIE

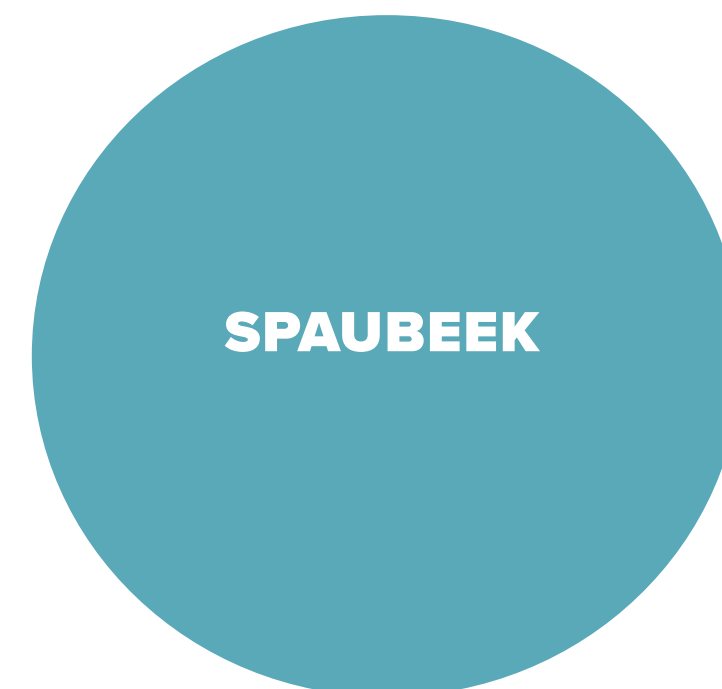
3 interactieve participatieavonden op locatie in de verschillende kernen van de gemeente:



+



+



Maandag 13 januari 2025

Woensdag 15 januari 2025

Donderdag 16 januari 2025

BURGERPARTICIPATIE

- Ophalen van wensen en eisen van bewoners voor woningbouw in de gemeente Beek;
- Achterhalen van woonbehoeftes (typen woningen, doelgroepen, etc.);
- Gezamenlijke schetssessie waarin bewoners potentiële kansrijke én niet-kansrijke woningbouwlocaties in de gemeente Beek kenbaar mochten maken;
- Burgerparticipatie is middels verschillende communicatieberichten onder de aandacht gebracht - in samenspraak met de afdeling communicatie van de gemeente.



PARTICIPATIEAVONDEN



MAANDAG 13 JANUARI: GENHOUT, GEVERIK & KELMOND



WOENSDAG 15 JANUARI: BEEK & NEERBEEK



DONDERDAG 16 JANUARI: SPAUBEEK

BEWONERSPARTICIPATIE

- Gezamenlijke welwillendheid en verbondenheid om woningbouwopgave in de gemeente Beek aan te pakken;
- Ouderen hebben de wens om te verhuizen, om plaats te maken voor huisvesting voor jongeren en gezinnen in de gemeente Beek;
- Ouderen hebben daarbij wel de wens voor betaalbare én kwalitatieve levensloopbestendige woningen; liefst grondgebonden;
- Voorkeur voor eigen inwoners is veelal uitgesproken; met daarbij het behouden en versterken van het dorpse gevoel en karakter (elkaar kennen en helpen);
- Idealiter wil men het liefste binnen de (eigen kern in) gemeente Beek blijven wonen;
- Aangedragen potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw zijn opgenomen in het Programma Woningbouw.





PROGRAMMA WONINGBOUW GEMEENTE BEEK

RICHTINGGEVEND WONINGBOUWPROGRAMMA



WONEN



395 woningen

Betaalbaar segment **2/3 deel**

Middenhuur en koopwoningen

relateren aan **NHG grens**



130% van de plancapaciteit vasthouden

Ontwikkeling nieuwe woningbouw

geconcentreerd in **kernen** gemeente Beek

Nieuwbouw zowel **inbreiding** als **uitbreiding**



TYPOLOGIE

Streven naar minimaal **30%** sociale huurwoningen



No-regret keuzes:

Levensloopbestendig
Nultreden

Mix tussen sociaal, middeldure huur en koop en vrij segment (koop)

Herbestemmen van bestaande

voorraad naar **gemengde wooneenheden**



Doorstroom

bestaande woningvoorraad

Dorpse verkavelingen



DOELGROEP

Woonbehoefte gericht

op **eigen inwoners en bewoners van buitenaf**



Woningbouw voor **gemixte doelgroep**

Vergrijzing: toename **65 plus-huishoudens** in de komende 10 jaar

Toewijzen **zorgwoningen**

50% van woningen seniorencomplexen

Stimuleren van **nieuwbouwprojecten**

Activeren leegstaande (huur-)woningen voor



(her)bewoning t.b.v. doorstroming



DUURZAAMHEID

Energiebesparing en -opwekking, aardgasvrij wonen (in 2030 25% aardgasreductie)

en gebruik van **minder hernieuwbare brandstoffen** (kansen gebruik warmtepompen;
Toekomstige woningvoorraad verduurzamen;

0-op-de-meter woningen; Investeren in **klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit & circulariteit**
In **2040 100% energieneutraal**

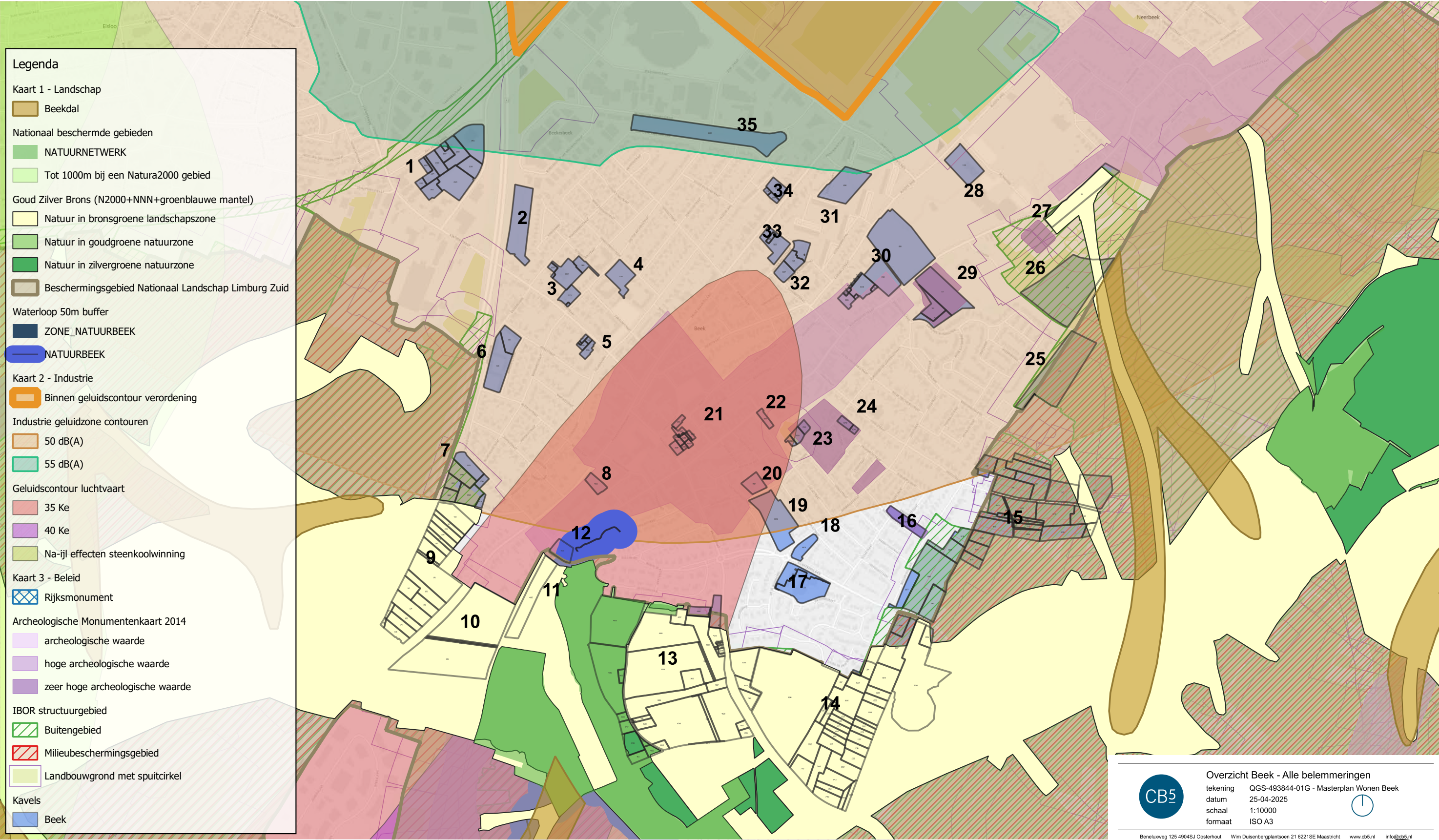


POTENTIËLE WONINGBOUWLOCATIES

- Haalbaarheid onderzocht op basis van quickscan analyse (op basis van beoordelingcriteria op de pijlers landschap, industrie en beleid);
- Quickscan vanuit ruimtelijk, planologisch en beleidstechnisch oogpunt;
- Haalbaarheid potentiële locaties in afstemming met ambtelijke disciplines én met de Provincie Limburg.

	Kaarten	Overlap
Landschap	Beekdal	Ja
	NNN	Ja
	Tot 1000m bij een Natura2000 gebied	Ja
	Groen-blauwe mantel	Ja
	Beschermingsgebied Nationaal Landschap Limburg Zuid	Ja
	Binnen 50 meter waterloop	Ja
	Risico-overstromingsgebied	ROR 1 op 10 1 op 100
	Funderingsproblematiek	Ja
Industrie	Binnen geluidscontour verordening	Ja
	Industrie geluidzone contouren	50dB 55dB
	Geluidscontour luchtvaart	35 Ke 40 Ke 47 Ke 57 Ke
	Mijnsteengebieden	Ja
	Stortplaatsen	Ja
	Na-ijl effecten steenkoolwinning	Ja
Beleid	Stiltegebied	Ja
	Rijksmonumenten	Ja
	Archeologische waarde	Ja
	Hoge archeologische waarde	Ja
	Zeer hoge archeologische waarde	Ja
	Geologische monumenten	Ja
	IBOR structuurgebied	Buitengebied Milieubeschermingsgebied
	Spuitsirkels 50m	Ja
Geen overlap	Geen kaart	Nee

QUICKSCAN ANALYSE: KERN BEEK





UITWERKING MEEST KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES

MEEST KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES

Na uitvoeren 2e beoordelingsstap:

- Per kern zijn de meest potentiële ontwikkellocaties geïnventariseerd;
- De gemeente heeft een planologische en beleidstechnische analyse voor ieder van deze locaties per kern uitgevoerd;
- Overkoepelend zijn de meest kansrijke potentiële ontwikkellocaties gesorteerd;
 - Indicatieve verkaveling maken voor het bepalen van aantallen, typologie en doelgroepen;
 - Financiële haalbaarheid op kerngetallen inzichtelijk maken voor deze ontwikkellocaties.

VOORBEELD INDICATIEVE VERKAVELING

- Locatie: Sint Martinusschool, Op de Windhaspel, Beek



Uitgangspunten vanuit gemeente

- Oppervlakte: 10.000 m²;
- Kadastrale percelen: 221, 274, 275;
- Huidige bestemming maatschappelijk;
- Huidige basisschool;
- Grondpositie gemeente;

Extra uitgangspunten CB5:

- Zoveel mogelijk behouden van de bomen en groenstructuren aan de randen van de percelen;
- Parkeren in groene parkeerkoffers tussen bebouwing;
- Toegankelijke parkstructuur aan de zuidzijde van het plangebied, door onderbegroeiing daar weg te halen;
- Creëren van een sociaal veilige ontmoetingsplek (en activiteiten zoals spelen en picknicken) voor de buurt;

Programma

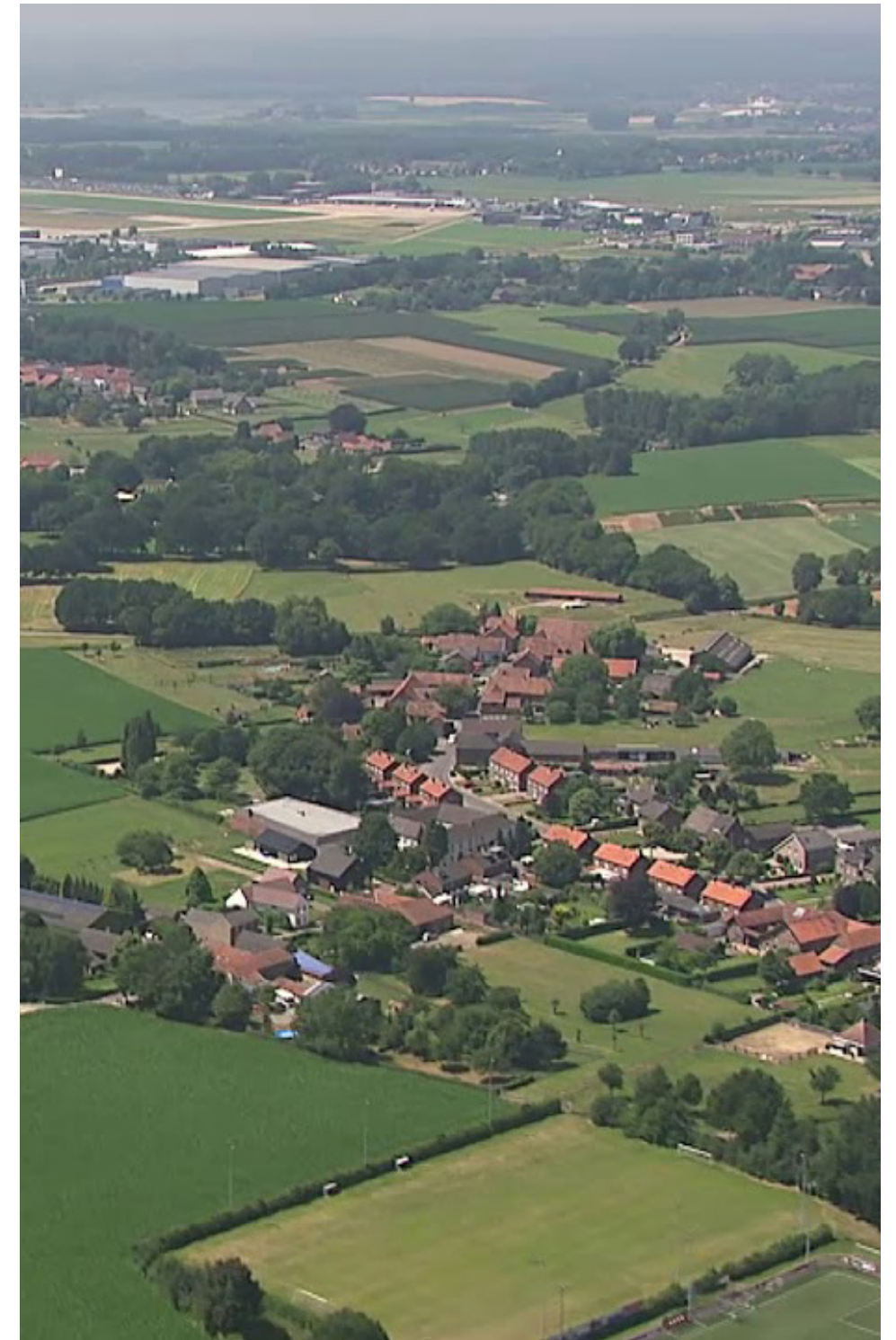
- Appartementencomplex (3 lagen) op westkop ter hoogte van de kruising Op de Windhaspel en Klinkeberglaan:
 - Ca. 24x appartementen (doelgroep ouderen);
- Ca. 7x rijwoningen (doelgroep sociale huur);
- Ca. 14x 2-1 kappers (doelgroep doorstromers);
- Ca. 2x vrijstaand geschakelde woning (doelgroep doorstromers);
- Ca. 1x vrijstaande woning (doelgroep doorstromers);
- Optioneel bij gele ster:
 - Buurtcentrum/ontmoetingspunt/zorgpunt met 2 appartementen erboven of;
 - 1x grondgebonden vrijstaande woning;

Totaal aantal woningen:

- Ca. 50x woningen met buurtvoorziening;
- Ca. 49x woningen indien buurtvoorziening niet gewenst is.

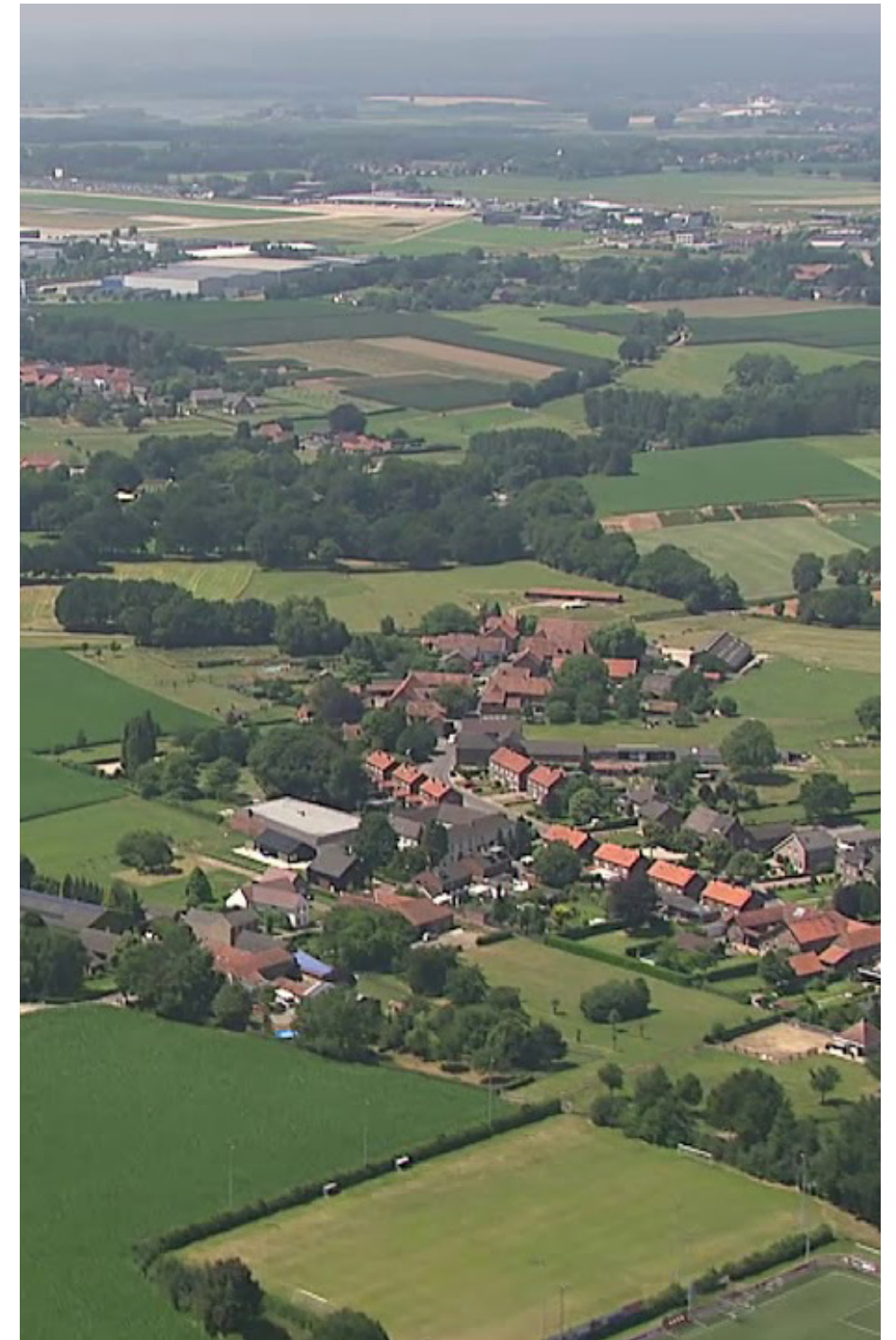
HAALBAARHEID KANSRIJKE ONTWIKKELINGEN

- Toetsing haalbaarheid meest kansrijke potentiële ontwikkellocaties middels ruimtelijke, planologische en beleidstechnische analyses;
- Deze meest kansrijke potentiële ontwikkellocaties worden afgestemd met de Provincie Limburg;
- De toetsingskaders voor de meest potentiële ontwikkellocaties worden inzichtelijk gemaakt voor ontwikkelaars/initiatiefnemers: aandachtspunten, uitgangspunten en randvoorwaarden woningbouwontwikkeling;



HAALBAARHEID KANSRIJKE ONTWIKKELINGEN

- Toetsingskaders als richtinggevend kader; definitieve ruimtelijke invulling woningbouwlocatie dient middels een project te worden uitgewerkt;
- Divers en gemixt woningbouwprogramma als basis: 30-30-40% (30% sociaal, 30% middeldure huur en koop en 40% vrije sector);
- Kwalitatief ruimtelijke invullingen met voldoende ruimte voor groen en water, ontmoeting, duurzaamheid en klimaatadaptief ontwerpen.





VOORBEELD KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIE NADER UITGEWERKT TOT TOETSINGSKADER

VOORBEELD: GEMEENTE VOERENDAAL

VOORBEELD: GEMEENTE VOERENDAAL

RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE & BELDEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING F2



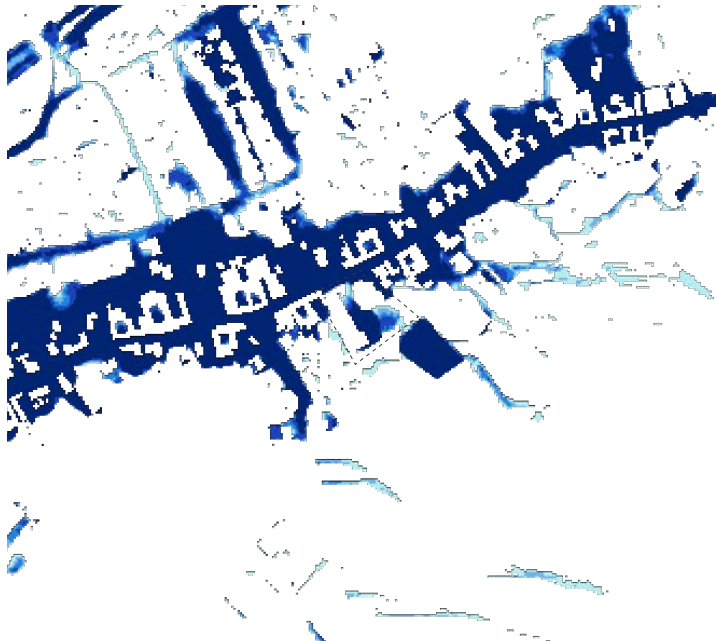
Historie 1950: van oorsprong lintbebouwing met aan de achterzijde agrarische percelen



Historische lintbebouwing met veel vooroorlogse huizen. Bebouwing op huidig perceel uit jaren '90



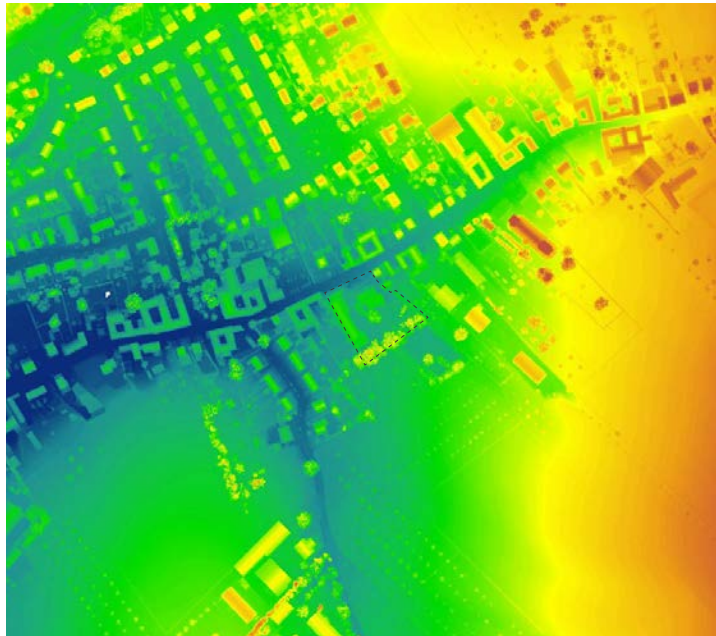
Plangebied wordt ontsloten door de Ransdalerstraat



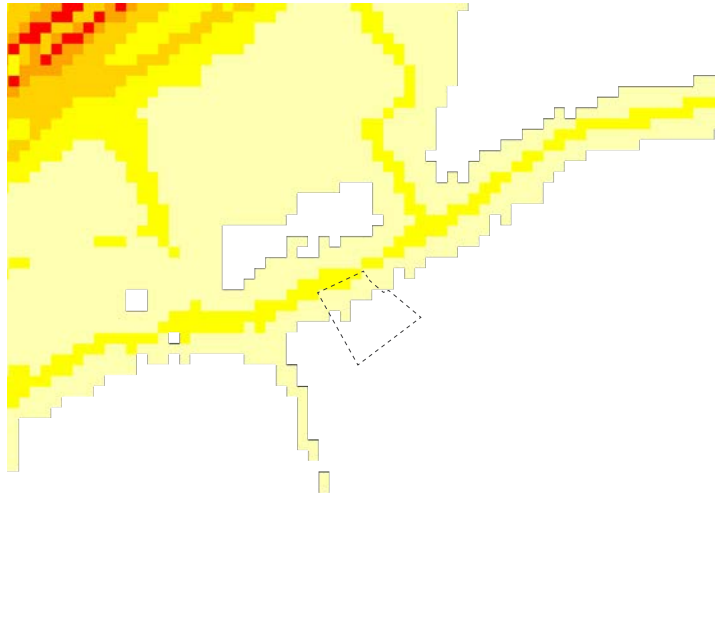
Waterneerslag 140 mm/2 uur: plangebied flink onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving



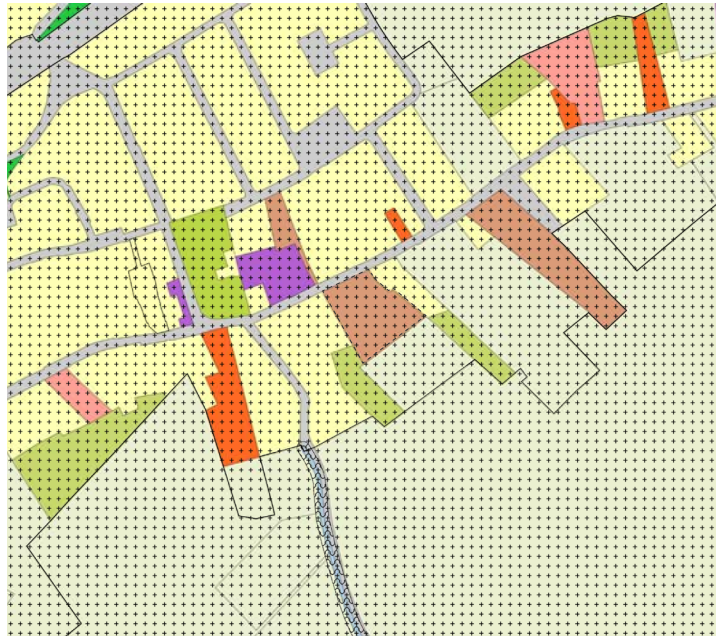
Korrel intensiteit bladgroen in plangebied: aan de zuidkant van het plangebied kwalitatieve bomenrij aanwezig



Nihil hoogteverschil in het plangebied aanwezig



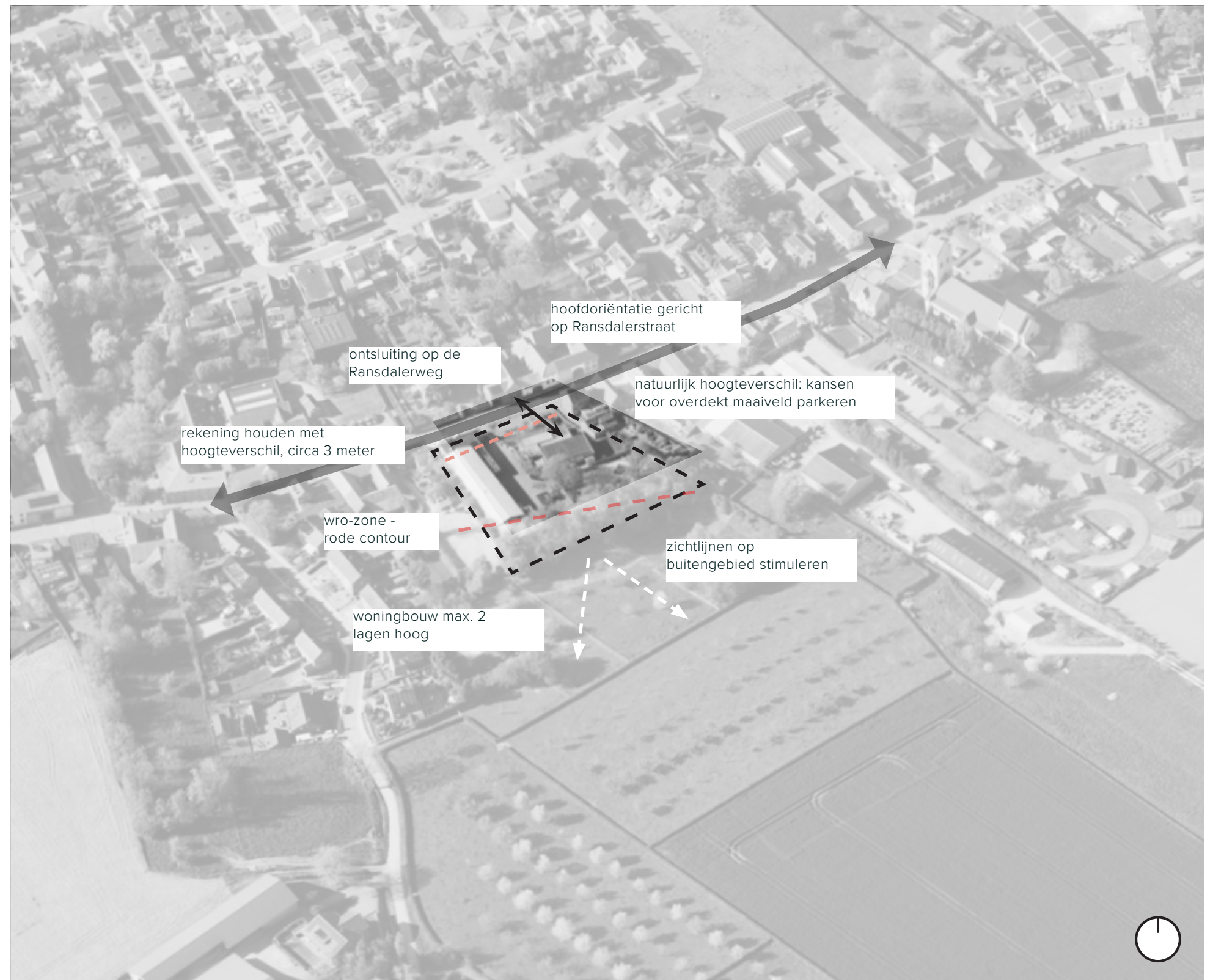
Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 51-55 dB



Bestemmingsplan 'kernen Klimmen, Ransdaal Ubachsberg e.o. 2013': enkelbestemming maatschappelijk, geluidszone weg, max. goothoogte 6m, max. bebouwingspercentage 35%

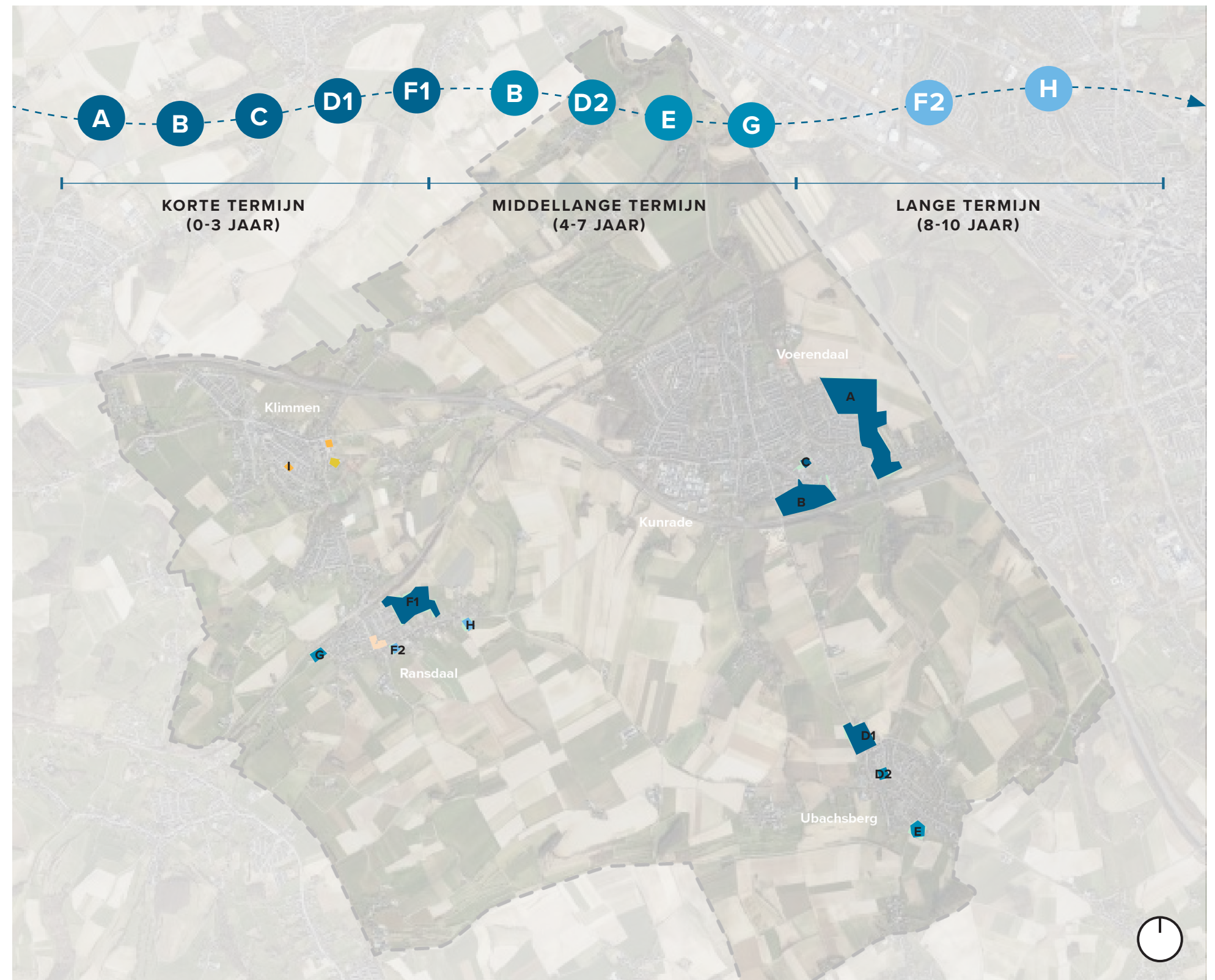
TOETSINGSKADER ONTWIKKELING F2

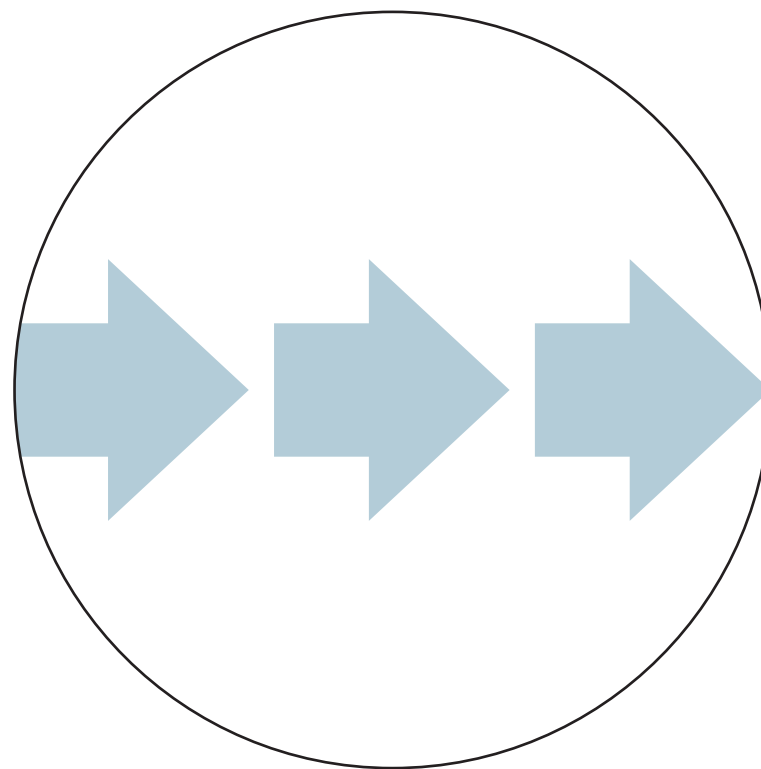
- Stedenbouwkundige kaders;
- Landschappelijke kaders;
- Milieukundige kaders;
- Verkeerskundige kaders;
- Kaders programma:
 - Bandbreedtes uitgeefbaar en uitspraken typologieën, segmenten en doelgroepen;
 - Definitieve aantallen, typologieën en stedenbouwkundige verkavelingen dienen in overeenstemming met de ontwikkelaar en gemeente bepaald te worden: vaststelling in planontwikkelingsfase;
- Fasering:
 - Indicatie ontwikkeltermijnen.



OVERZICHT RICHTINGGEVENDE REALISATIETERMIJNEN

- Indicatieve fasering 10 potentiële ontwikkelingen:
 - Korte termijn: ontwikkelingen A, B, C, D1, F1 en I;
 - Middellange termijn: ontwikkelingen D2, E en G;
 - Lange termijn: ontwikkelingen F2 en H;
- Aantal grootschalige woningbouwlocaties op korte termijn; wens voor toevoeging woningbouw in iedere kern, op korte termijn;
- Ontwikkelingen en termijnen afhankelijk van geldende woonbehoefte (herzieningen om 2 à 3 jaar);
- Potentiële ontwikkellocaties als richtinggevende visie.

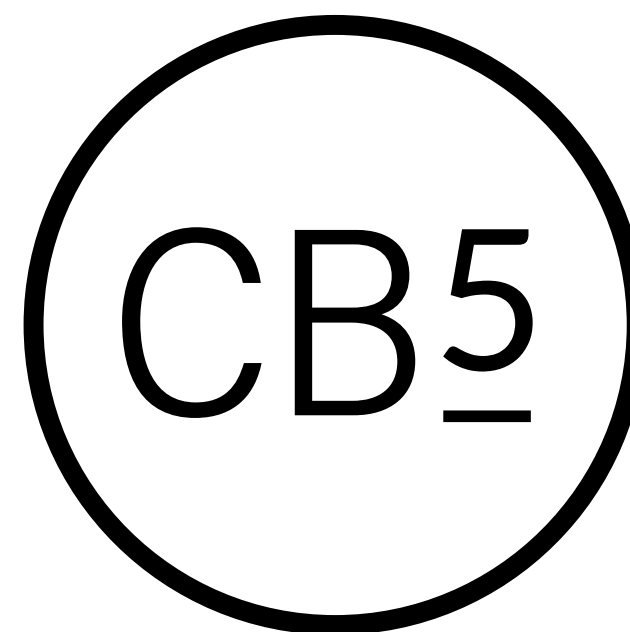




VERVOLGSTAPPEN

VERVOLGSTAPPEN

- De meest kansrijke potentiële ontwikkellocaties indicatief verkavelen én financieel op kerngetallen laten doorrekenen voor de haalbaarheid;
- Gesprekken met grondeigenaren (en betrokken omwonenden) potentieel kansrijke ontwikkellocaties;
- Gesprekken met ontwikkelaars, woningbouwcorporaties, onderwijs en zorgpartijen over potentieel kansrijke ontwikkellocaties;
- Vaststelling door de gemeenteraad oktober 2025 (via Commissie GGZ);
- Begeleiding van woningbouwontwikkelingen door de gemeente Beek;
 - Ontwikkelingen worden door marktpartijen opgepakt én aangedragen;
 - Ontwikkelingen worden aan de hand van de toetsingskaders getoetst; gemeente Beek in de rol als regisseur en toetsend orgaan;
- Herziening van het woonbehoefteonderzoek per 2 à 3 jaar.



DANK U WEL. ZIJN ER NOG VRAGEN?