

Voorstel Gemeenteraad



Datum B&W vergadering:	07-10-2025
Datum Raadsvergadering:	06-11-2025
Afdeling:	RUIMTE
Raadscie:	CIEG
Portefeuillehouder:	Raymond Dirx
Steller:	Denise Op den Kamp

Onderwerp

Programma Woningbouw gemeente Beek 2025-2032

Korte inhoud

De gemeente Beek heeft, aansluitend op de Woondeal Limburg (2023), de Woonvisie Beek 2019–2035 en het provinciale Woonbehoefteonderzoek, de ambitie uitgesproken om in de periode 2025–2032 circa 430 woningen toe te voegen binnen de kernen.

Het *Programma Woningbouw Beek 2025–2032* brengt in beeld welke locaties hiervoor kansrijk zijn. Op basis van een ruimtelijke, planologische en beleidsmatige haalbaarheidsstudie zijn vijf ontwikkellocaties geselecteerd. Voor deze locaties zijn toetsingskaders opgesteld die de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling weergeven.

Met het Programma Woningbouw schetst de gemeente de kaders voor de woningbouwopgave tot 2032 en biedt zij een helder afwegingskader voor toekomstige besluiten.

Aanleiding

In Limburg is niet alleen sprake van een woningtekort, maar ook van veranderende woonwensen. Om hier provinciebreed op in te spelen, is in maart 2023 de Woondeal Limburg ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de realisatie van ten minste 26.550 nieuwe woningen in de periode 2022–2031.

Voor de Westelijke Mijnstreek¹ betekent dit een opgave van circa 2.875 woningen. Voor de gemeente Beek houdt dit in dat er tot 2032 een aanzienlijke uitbreiding van de woningvoorraad wordt nagestreefd.

Uit woonbehoefteonderzoek blijkt dat de huidige woningvoorraad onvoldoende aansluit bij de veranderende vraag van inwoners. Daarbij zijn instromers van buiten de gemeente nog niet eens meegenomen. Dit onderstreept de noodzaak om gericht te sturen op nieuwbouw en herontwikkeling.

Met het *Programma Woningbouw gemeente Beek 2025-2032* (hierna: Programma Woningbouw) vertaalt de gemeente Beek de Woon(-zorg)visie naar concrete ontwikkellocaties. Per locatie worden kansen en beperkingen op ruimtelijk, beleidsmatig en financieel vlak beoordeeld. Een beoordelingsmatrix maakt hierbij inzichtelijk welke locaties kansrijk zijn.

Het Programma Woningbouw biedt zo een toetsingskader voor College en Raad om weloverwogen besluiten te nemen over woningbouw voor verschillende doelgroepen.

¹ De Westelijke Mijnstreek is een subregio in Zuid-Limburg. De gemeenten Beek, Sittard-Geleen en Stein vormen samen deze subregio.

Inhoudelijke overwegingen

Projectscope

Het Programma Woningbouw richt zich op de zes kernen van de gemeente Beek: Beek, Spaubeek, Neerbeek, Genhout, Geverik en Kelmond. Daarbij staat het behoud van de identiteit van de kernen centraal. Grootschalige ontwikkelingen worden programmatisch meegenomen, terwijl kleinschalige initiatieven (minder dan vijf woningen) via het reguliere traject afzonderlijk worden beoordeeld.

Uitkomsten

Op basis van deze beoordelingsmethode zijn vijf locaties als kansrijk aangemerkt voor woningbouwontwikkelingen (≥5 woningen):

- Kern Beek: Doctor Stassenstraat 88 (vml Muziekschool), Minkenbergstraat 5 (Basisschool Catarina Labouré), Op de Windhaspel 4 (Basisschool Sint Martinus)
- Kern Genhout: Hoogland
- Kern Spaubeek: Potterstraat

Bij de locatieafweging wordt rekening gehouden met de ontwikkelstrategie in de tijd. Per locatie wordt aangegeven of realisatie op korte (1–2 jaar), middellange (3–5 jaar) of lange termijn (6–8 jaar) mogelijk is. Daarmee ontstaat een gefaseerd beeld dat helpt de opgave richting 2032 in te vullen.

Deze locaties worden in het Programma Woningbouw verder uitgewerkt op ruimtelijke, planologische en beleidsmatige haalbaarheid. De uiteindelijke invulling (aantallen, woningtypen en stedenbouwkundig ontwerp) volgt in de planontwikkelingsfase, steeds met de voorwaarde dat alleen naar aantoonbare behoefte wordt gebouwd.

Methodiek

Voor de selectie van kansrijke woningbouwlocaties is een brede inventarisatie uitgevoerd, in overleg met college en raad, inwoners, stakeholders en de projectgroep. De beoordeling is opgebouwd in vijf stappen, waarbij onder meer zogenoemde 'knock-outcriteria' zijn toegepast: als een locatie niet aan een basiscriterium voldoet, valt deze af. De criteria zijn onderverdeeld in de pijlers landschap, beleid en industrie.

Daarnaast zijn ruimtelijke analyses uitgevoerd op aspecten zoals historisch gebruik, infrastructuur, groen- en waterstructuren, waterhuishouding en omgevingsgeluid. Ook beleidsmatige en planologische randvoorwaarden zijn meegenomen. Dit heeft geleid tot toetsingskaders die richting geven aan ruimtegebruik, programma, groen- en waterstructuren en mogelijke fasering.

Om de planmatige haalbaarheid vroegtijdig te toetsen, is per kansrijke locatie een globale verkaveling en indicatieve berekening gemaakt. De meer gedetailleerde financiële doorrekeningen en afwegingscriteria zijn opgenomen in een intern werkdocument. Dit document ligt niet ter vaststelling voor, maar dient voor interne toetsing en versnelt de beoordeling van initiatieven.

Vervolg

Na vaststelling van het Programma Woningbouw wordt een aanvalsplan opgesteld, dat ter besluitvorming aan het college van B&W wordt voorgelegd. Indien dit aanvalsplan financiële consequenties bevat waarvoor nog geen dekking aanwezig is, wordt het tevens ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. In het aanvalsplan worden de fasering en prioritering van de woningbouwopgave nader uitgewerkt. Daarmee wordt inzichtelijk welke locaties op korte, middellange en lange termijn in ontwikkeling kunnen worden gebracht. De uitvoeringstermijn van het Programma Woningbouw loopt tot 2032 en de feitelijke uitvoering is mede afhankelijk van de besluitvorming over het aanvalsplan.

Financiële overwegingen

De vaststelling van het Programma Woningbouw zelf heeft geen directe financiële consequenties. De uitwerking in een aanvalsplan kan echter wel financiële gevolgen hebben, bijvoorbeeld voor planvoorbereiding, grondaankoop, plankosten of investeringen in infrastructuur en voorzieningen. Wanneer dergelijke financiële consequenties optreden en hiervoor nog geen dekking is voorzien, wordt het aanvalsplan ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het *Programma Woningbouw Beek 2025–2032* gepubliceerd via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen. Het Programma Woningbouw treedt de dag na publicatie in werking.

De participanten van de bewonersavonden en overige betrokkenen worden geïnformeerd over zowel het besluitvormingsproces als de uiteindelijke uitkomst. Zij ontvangen hierover een bericht, inclusief een toelichting op de vervolgstappen.

De gemeente blijft ook na vaststelling actief communiceren met de participanten die betrokkenheid hebben getoond in het voortraject. In het vervolgproces worden zij voorzien van tekst en uitleg, onder meer over de verdere uitwerking in het aanvalsplan. Vragen kunnen daarbij te allen tijde aan de gemeente worden gesteld.

Bijlage

01 – *Programma Woningbouw gemeente Beek 2025-2032*

Beslispunt

Het *Programma Woningbouw gemeente Beek 2025–2032* vast te stellen.

Beek,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK,

Paul de Jonge
Gemeentesecretaris

Christine van Basten-Boddin
Burgemeester

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 07-10-2025;

Besluit:

het *Programma Woningbouw gemeente Beek 2025–2032* vast te stellen.

Beek, 06-11-2025
GEMEENTERAAD,

Guliël Erven
Raadsgriffier

Christine van Basten-Boddin
Voorzitter