

Beantwoording technische vragen *Programma Woningbouw gemeente Beek 2025-2032* 27 oktober 2025

De vragen zijn gebundeld en per thema en/of onderwerp beantwoord. De bundeling is gemaakt om overlap te voorkomen en om de beantwoording zo overzichtelijk en transparant mogelijk te houden.

Woningbouwopgave

"In de Woondeal wordt gestreefd naar de toevoeging van minimaal 26.550 wooneenheden binnen de provincie Limburg in de periode 2022-2031. Specifiek voor de regio Westelijke Mijnstreek vertaalt deze woningbouwopgave zich tot de toevoeging van circa 2.875 woningen in de komende 10 jaar.

Wat is het aandeel voor de gemeente Beek in de 2.875 woningen?" (Progressief Beek)
Het aandeel van de gemeente Beek in de regionale woningbouwopgave van 2.875 woningen bedraagt 430 woningen. Dit aantal komt uit het meest recente woningbehoefteonderzoek van de Provincie Limburg.

"De woningbouwambitie van 2.875 woningen tot en met 2031 betreft een bruto aantal. In de tekst hierboven wordt gesproken over het aantal toevoegingen en nu wordt er gesproken over een bruto aantal? Wat wordt nu concreet de doelstelling m.b.t. het aantal toevoegingen aan de bestaande woning voorraad?" (Progressief Beek)
Met het 'bruto aantal' wordt bedoeld: het totaal aantal woningen dat wordt toegevoegd, zonder rekening te houden met eventuele sloop. De 'netto toevoeging' is het aantal nieuwe woningen na aftrek van sloop.

Voor Beek is de concrete doelstelling het toevoegen van 430 woningen aan de bestaande woningvoorraad.

"Tegenover de bruto-opgave staat in de toekomst ook een sloopopgave. Wat is de sloopopgave voor Beek en hoe verhoudt zich deze tot het aantal toevoegingen van 2.875 woningen?" (Progressief Beek)

De sloopopgave voor Beek is op dit moment nog niet concreet. Bij de vijf kansrijke locaties in het Programma Woningbouw is geen sloop van bestaande woningen voorzien.

Toetsingskader

"Het doel van het Programma Woningbouw is als toetsingskader voor het College en de Raad te dienen, zodat zij integraal en onderbouwd kunnen beslissen waar woningbouw voor diverse doelgroepen ontwikkeld kan worden.

Waar en wanneer is de Raad betrokken bij het toetsingskaders voor de keuze voor de verschillende projecten?" (Progressief Beek)

De Raad is betrokken geweest tijdens de Themasessie van 18 november 2024. Tijdens deze bijeenkomst is het Programma Woningbouw besproken en zijn ook de toetsingskaders toegelicht.

Daarnaast wordt elk initiatief getoetst aan het bestaande beleid, zoals de Woonvisie Beek en de afspraken uit de Woondeal Limburg.

De ruimtelijke criteria (zoals milieu en veiligheid) zijn grotendeels landelijk of wettelijk vastgelegd.

“Rapport pag. 49 punt 2.3.2: ‘ophalen locaties’ door gemeente Beek geselecteerd. Wat is de rol van CB5, (mede??) verantwoordelijk voor het rapport, hierin geweest? Wat wordt verstaan onder ‘ophalen locaties’?” (VVD)

Met ‘ophalen locaties’ wordt bedoeld dat mogelijke bouwlocaties zijn verzameld en besproken tijdens participatiesessies met inwoners, ontwikkelaars en andere belanghebbenden.

CB5 heeft hierbij opgetreden als inhoudelijk adviseur en uitvoerend bureau namens de gemeente Beek.

De gemeente Beek blijft verantwoordelijk voor de beleidsinhoud en besluitvorming.

Kansrijke locaties

“Waarom zijn juist de vijf locaties (Doctor Stassenstraat, Minkenbergsstraat, Op de Windhaspel, Hoogland, Potterstraat) als kansrijk beoordeeld?” (Progressief Beek)

Deze vijf locaties zijn als meest kansrijk beoordeeld op basis van de ruimtelijke geschiktheid, de eigendomsverhoudingen en de beoordelingscriteria die zijn toegepast in het Programma Woningbouw.

“Welke criteria zijn gebruikt in de vijftrapsbeoordeling en knock-outlagen?” (Progressief Beek)

De beoordelingscriteria staan beschreven op pagina 51 tot en met 53 van het rapport.

“Op pagina 56–58 ontbreekt de uitgebreide toelichting. Waar staat deze?” (Progressief Beek)

De uitgebreide toelichting per beoordelingscriteria zijn te vinden op pagina 51 tot en met 53. De verwijzing naar pagina 56–58 is een tekstuele fout en wordt nog aangepast in het definitieve document.

“Hoe wordt omgegaan met de eigendomskwesties en definitieve plancontouren?” (Progressief Beek)

Bij drie van de vijf kansrijke locaties heeft de gemeente Beek (deels) eigendom.

De gemeente onderzoekt op dit moment hoe zij haar eigendomsposities kan uitbreiden, zodat er meer ontwikkelruimte ontstaat.

De definitieve plancontouren worden vastgesteld bij de start van de planvorming of bij het opstellen van een (voorontwerp) omgevingsplan.

“2.3.4 Trap drie: randvoorwaarden Voor de overgebleven kansrijke locaties is door de gemeente Beek en CB5 een quickscan uitgevoerd om de ontwikkelpotentie in beeld te brengen.

Voor welke projecten is door CB5 een quick scan uitgevoerd?” (Progressief Beek)

De quickscan is uitgevoerd voor de overgebleven locaties die trap 1 en 2 hadden doorlopen.

“2.3.5 Trap vier: toetsing door de Provincie Limburg De overgebleven kansrijke locaties worden in een themasessie getoetst door de Provincie Limburg.

Welke projecten zijn door CB5 met de Provincie Limburg besproken? Wat is de reden voor het niet bespreken van kansrijke locaties?” (Progressief Beek)

Alle overgebleven locaties zijn besproken met de Provincie Limburg.

Locaties die afvielen in trap 1, 2 of 3 zijn niet besproken, omdat ze toen al als minder kansrijk werden beoordeeld.

“2.3.6 Trap vijf: prioritering. In de laatste fase onderzoekt CB5 welke kansrijke locaties prioriteit krijgen.

Zijn dit dezelfde projecten als in trap 4? Zo nee, waarom zijn kansrijke projecten niet meegenomen?” (Progressief Beek)

De prioritering betreft dezelfde locaties die alle vier de beoordelingsstappen hebben doorlopen en daarmee als kansrijk zijn aangemerkt.

“Wat/hoe zijn de eigendomsverhoudingen van de locaties (korte, middellange resp. lange termijn) A, D, E1 en B, C, E2, E3 en E4?” (VVD)

De gemeente Beek heeft eigendomsposities op de locaties B, C en E1.

Specifieke locaties

Doctor Stassenstraat 88, Beek

“Het gebouw is recentelijk verkocht door gemeente. Dit project is als realisatie opgenomen voor de korte termijn. Hoe kan dit gerealiseerd worden als dit pand recentelijk verkocht is? Waarom is het pand verkocht als het binnen korte termijn teruggekocht en gesloopt wordt?” (Progressief Beek)

“De muziekschool is verkocht en dan ‘op korte termijn’ een bouwlocatie — kan dat uitgelegd worden?” (VVD)

De verkoop van gebouw betreft een strategische keuze in het kader van vastgoedafstoting.

De locatie blijft echter strategisch interessant voor woningbouw. De keuze om deze locatie op te nemen als korte termijnproject komt voort uit de mogelijkheid tot terugkoop van de grond voor woningbouwdoeleinden.

“Wat voor gevolgen heeft dit voor de verenigingen die nu in de muziekschool zijn gebleven?” (Progressief Beek)

In de planontwikkeling zal hiermee rekening worden gehouden. Zodra deze locatie ontwikkeld gaat worden voor woningbouw zullen de gevolgen voor de huidige gebruikers worden afgestemd.

“p.14 vermeldt een maximale goothoogte van 5m, p.15 zegt dat locatie Muziekschool zich leent voor drie bouwlagen. Welke van de twee uitgangspunten klopt nu?” (Progressief Beek)

Het juiste uitgangspunt is drie bouwlagen.

De vermelding van een goothoogte van 5 meter is een tekstuele fout en wordt in de definitieve versie van het Programma Woningbouw gecorrigeerd.

“Nu de Muziekschool (Dr. Stassenstraat) door de verkoop aan PIW op de korte termijn afvalt als kansrijke locatie, verandert dan nu ook de prioritering en/of komt er een andere kansrijke locatie bij?” (Beek Lokaal)

De locatie Doctor Stassenstraat blijft onderdeel van de top 5 kansrijke locaties.

De prioritering verandert alleen als een andere locatie sneller ontwikkelbaar blijkt, bijvoorbeeld door wijzigingen in beleid of regelgeving.

Op de Windhaspel 4, Beek

“Waarom is de goothoogte geen 7 meter zoals bij plan B, zodat er nog een extra woonlaag gebouwd kan worden?” (Progressief Beek)

De maximale goothoogte van 4 meter is gekozen vanwege de stedenbouwkundige inpassing en de aansluiting op de bestaande bebouwing in de omgeving.

Een hogere bouwhoogte van 7 meter kan alleen worden toegestaan als dit past binnen de eisen voor beeldkwaliteit en ruimtelijke samenhang. Dit wordt nog nader beoordeeld in de volgende planfase.

“Wat wordt er bedoeld met parkeercoffers?” (Progressief Beek)

Met ‘parkeercoffers’ worden gegroepeerde parkeerplaatsen bedoeld die in een afgeschermd gebied liggen, bijvoorbeeld aan de achterzijde van woningen of binnen een bouwblok.

Zo blijft de straat autoluw en ontstaat er meer ruimte voor groen en voetgangers.

Hoogland 54, Genhout

“Hoe moet ik de neerslagkaart voor locatie Hoogland lezen? Ik zie veel meer blauw dan op andere locaties, schets laat waterberging niet expliciet terugkomen. Is deze locatie vanuit waterperspectief wel vatbaar?” (Progressief Beek)

Op het perceel Hoogland 54 is geen ruimte voor een traditionele wadi om water tijdelijk op te vangen.

Bouwen op deze locatie is wel mogelijk door watermitigerende maatregelen toe te passen, zoals infiltratiekratten onder de grond. Op die manier kan het regenwater veilig worden opgevangen en verwerkt, zonder dat het de ontwikkeling belemmert.

Potterstraat, Spaubeek

“Wat voor gevolgen heeft natuurlijke waterberging voor fase 3 en 4?”

Hoe kan fase 3 en 4 een Go zijn als het geluid op max. 70dB uitkomt vanwege de A76?

In het perceel van fase 3 en 4 bevinden zich gasleidingen. Hoe zijn deze leidingen meegewogen in het toetsingskader voor deze variant?” (Progressief Beek)

Voor fase 3 en 4 worden de aspecten geluid (A76), gasleidingen en waterhuishouding samen beoordeeld.

Water: infiltratie van hemelwater wordt verwerkt in het bouwplan, bijvoorbeeld met waterbuffers.

Gasleidingen: beperken de bouwzone, maar sluiten woningbouw niet automatisch uit.

Geluid: de geluidbelasting wordt getoetst, en zo nodig worden mitigerende maatregelen toegepast, zoals een geluidswal of slimme positionering van de woningen.

“Waarom is van Arntzstraat niet geclassificeerd als een straatje erbij? Waarom is dit niet ondergebracht in fase 1?” (Progressief Beek)

Gesprekken over de ‘straatjes erbij’ lopen met de Provincie voor zowel Potterstraat als Arntzstraat.

De percelen van Arntzstraat zitten niet in fase 1 omdat het perceel aan de Potterstraat eigendom is van de gemeente Beek.

De gemeente geeft de voorkeur aan ontwikkeling op eigen grond, omdat hier sneller vaart gemaakt kan worden. Daarom zijn alleen de eigen grondposities voor deze locatie in fase 1 opgenomen.

“De locaties in Spaubeek zijn in onze ogen geen inbreidingslocaties terwijl daar toch voor gekozen wordt. Waarom kiest dit programma niet voor de inbreidingslocaties zoals betonfabriek, locatie Vluggen en in Neerbeek (bij voormalige Callistusschool)?” (Beek Lokaal)

Voor de genoemde inbreidingslocaties lopen al initiatieven of voorbereidingen. Daarom zijn ze niet meegenomen in de analyse van CB5, maar wel opgenomen in de totale programmering en planvoorraad.

Minkenbergstraat, Beek

“Waarom wordt er op de Minkenberg (Cath. Laboure) alleen gekozen voor grondgebonden woningen, terwijl op de plek van de gymzaal een appartementencomplex (3-laags) voor de hand ligt gezien het aangrenzende appartementencomplex? Ook in Proosdijveld wonen voldoende senioren die daar gebruik van willen maken en zo in hun buurt kunnen blijven wonen.” (Beek Lokaal)

De keuze voor grondgebonden woningen is gemaakt op basis van: ruimtelijke inpassing in de omgeving, behoefte van de doelgroepen, en stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande bebouwing.

De schetsen in het Programma Woningbouw zijn ter inspiratie en niet definitief.

Planvoorraad

“Wat is nu de status en de vooruitgang van de planvoorraad (Kunt u een overzicht geven van de locaties, wat en wanneer er gebouwd wordt) en staat de verdere ontwikkeling los van dit programma?” (Beek Lokaal)

“In het raadstuk wordt over een planvoorraad gesproken. Kan worden aangegeven hoeveel van de 188 harde planvoorraad betreft, en hoeveel zachte planvoorraad?” (CDA)

“In bijlage 3 worden een aantal projecten benoemd, waarvan onduidelijk is wat de status is op dit moment. Het overzicht graag aanvullen of er al een bouwvergunning is afgegeven,

wanneer de bouw gereed is en aan de woningvoorraad zal worden toegevoegd.”

(Progressief Beek)

De planvoorraad bestaat uit twee onderdelen:

- Harde plannen: projecten die al een omgevingsvergunning hebben of planologisch zijn vastgesteld.
- Zachte plannen: projecten die nog in voorbereiding of onderzoek zijn.

Op dit moment bestaat de planvoorraad uit 47 woningen in de harde planvoorraad en 141 woningen in de zachte planvoorraad.

De verdere uitwerking van plannen kan zelfstandig doorgaan, zolang deze passen binnen de beleidskaders van het Programma Woningbouw.

Een aangevuld overzicht van de planvoorraad zal later aan de Raad worden gestuurd ter kennisname.

Particuliere initiatieven & ‘straatjes erbij’

“Worden de straatjes erbij en de sleutelprojecten overgelaten aan particulier initiatief, ervan uitgaande dat de kansrijke locaties actief door de gemeente mee ontwikkeld worden?” (Beek Lokaal)

De gemeente Beek bouwt zelf geen woningen. De gemeente richt zich op het sturen en faciliteren van de kansrijke locaties. Daarnaast ondersteunt de gemeente particuliere initiatieven die passen binnen het beleid en bijdragen aan de woningbouwopgave. De uitvoering van projecten ligt altijd bij de initiatiefnemer; de gemeente toetst en begeleidt tijdens de planvorming.

“Zijn er initiatieven die nu afvallen en/of waar de gemeente geen ondersteuning aanbiedt?” (Beek Lokaal)

Er zijn op dit moment geen initiatieven expliciet afgevallen. Wel zijn sommige locaties als minder kansrijk aangemerkt, bijvoorbeeld door eigendomssituaties, milieuzones of beperkte ruimte. Dat maakt woningbouw op deze plekken lastiger, maar niet onmogelijk.

“Hoe kijkt de gemeente Beek aan tegen initiatieven van meer dan 5 woningen?” (Progressief Beek)

De gemeente staat positief tegenover initiatieven met meer dan vijf woningen, zolang deze passen binnen de geldende beleidskaders.

“Hoe wordt omgegaan met particuliere initiatieven?” (VVD)

Particuliere initiatieven zijn van harte welkom, mits ze passen binnen het beleid en bijdragen aan de woningbouwdoelen van de gemeente.

Omgevingsfactoren

“Potterstraat: geluidbelasting tot 70 dB en ligging bij industriële zone – hoe kan dit een Go zijn?”

Waterneerslag 140 mm/2 uur: wat zijn de gevolgen?” (Progressief Beek)

Alle kansrijke locaties zijn onderzocht op milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, luchtkwaliteit, geur, veiligheid, bodem en water.

Waar de grenswaarden worden overschreden (zoals bij geluid of spuitcirkels) zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Deze moeten nader onderzocht worden in de vervolgfasen.

“Potterstraat: rekening houden met spuitcirkels van 50 meter. Hoe denkt u dit op te lossen?” (CDA)

Bij de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met de spuitcirkels van 50 meter.

Dit aspect sluit woningbouw niet uit, maar beperkt de situering.

“Is het effect van mogelijke beperkingen a.g.v. stikstof meegenomen? Zo ja, waar is dat in het rapport zichtbaar? Zo nee, waarom niet?” (VVD)

Er is nog geen exacte stikstofberekening gemaakt, omdat dit pas nodig is in de vergunningsfase van een concreet bouwplan. De gemiddelde stikstofneerslag in Beek ligt tussen de 0 en 1000 mol/ha/jaar, wat lager is dan het landelijk gemiddelde van ongeveer 1300 mol/ha/jaar.

Overige vragen

“Hoe wordt deze ambitie van 185 flexwoningen vormgegeven bij de realisatie van het nu voorliggende programma woningbouw?” (Progressief Beek)

Op de locatie Potterstraat is rekening gehouden met een reservering voor 50 flexwoningen, in lijn met de afspraken uit Flexcity Westelijke Mijnstreek.

“Hoe zit het met voorrang voor bewoners uit eigen gemeente voor woningen?” (CDA)

De gemeente bekijkt of inwoners van Beek, of mensen met een duidelijke binding met Beek, voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van woningen.

“Het rapport dateert van 13 okt 2025.” (VVD)

Na het besluit van het college op 7 oktober 2025 zijn nog enkele tekstfouten verbeterd en is een voorwoord toegevoegd. Het aangepaste rapport is op 13 oktober 2025 opgeleverd.

“Wie van de opstellers zijn van CB5 en wie zijn de opstellers van gemeente Beek?” (VVD)

Het rapport is volledig opgesteld door adviesbureau CB5. Alle genoemde opstellers werken bij CB5.

“Rapport pag. 48: Participatie raad en college op 18 nov 2025??” (VVD)

Dit is een fout in het rapport. De juiste datum is 18 november 2024. Op die datum vond een themasessie met de gemeenteraad plaats. De tekst wordt nog aangepast.