

PROGRAMMA WONINGBOUW

GEMEENTE BEEK 2025-2032

beek
uw gemeente.

CB5

COLOFON

Programma Ruimte voor Woningbouw
Gemeente Beek

Maastricht
IND-0493844-02H Boekwerk Programma Woningbouw Gemeente Beek
13-10-2025

Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
+31 (0) 162 487 500

info@cb5.nl

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
Postbus 959
6200 AZ Maastricht
+31 (0) 43 325 32 23

www.cb5.nl

Gemeente Beek
Raadhuisstraat 9
Postbus 20
6190 AA Beel
+31 (0) 46 43 89 222

www.gemeentebeek.nl

Disclaimer:
Het Programma Woningbouw geeft een beeld van potentiële locaties voor woningbouw binnen onze gemeente. Dit rapport bevat resultaten van onderzoek waarbij in bepaalde gevallen gebruik is gemaakt van vertrouwelijke of gevoelige informatie. Om de privacy van betrokkenen te waarborgen en/of vanwege de aard van de gegevens, is ervoor gekozen om niet alle informatie volledig of openbaar in dit rapport op te nemen. Bepaalde delen zijn weggelaten om te voorkomen dat herleidbare of gevoelige gegevens gedeeld worden met een breder publiek. Deze keuze is gemaakt met inachtneming van ethische overwegingen, privacywetgeving (zoals de Algemene Verordening Gegevensbescherming - AVG) en mogelijke impact op betrokken partijen. Het rapport is met zorg samengesteld, en de integriteit van de bevindingen blijft gewaarborgd.

Opstellers:
Mark van Esdonk, Clarisse Flippo, Hanne de Jong, Ivan Leinsse, Merle Savelsberg

Goedkeuring:
Buddy Wijnands

Vrijgave:
Alexander Smeets

VOORWOORD PROGRAMMA WONINGBOUW

Geachte leden van de gemeenteraad van Beek,

Voor u ligt het Programma Woningbouw Gemeente Beek 2025–2032. Als wethouder Wonen ben ik trots dat ik u, na een solide en gedegen (participatie)traject, dit programma mag aanbieden. Het vormt een belangrijk document waarmee we richting geven aan de woningbouwopgave in onze gemeente voor de komende jaren.

Enerzijds biedt dit programma een leidraad en uitgangspunt om daadwerkelijk goed en snel te kunnen bouwen. Het verschaft focus en duidelijkheid over geprioriteerde en kansrijke locaties. Daarmee kan Beek invulling geven aan de eigen woningbehoefte én haar aandeel in de Woondeal Limburg.

Anderzijds vormt dit programma de basis voor een aanvalsplan. Vanuit gemeentelijke zijde werken we hiermee aan de noodzakelijke voorbereidingen, zodat woningcorporaties, projectontwikkelaars en aannemers daadwerkelijk kunnen gaan bouwen. Zoals geschreven: we zijn er nog niet met dit plan, maar we hebben wél hiermee een mooi en stevig vertrekpunt voor de toekomst.

Mocht u als raad of commissie behoefte hebben aan nadere toelichting, dan kom ik daar graag aan tegemoet, in afstemming met het Presidium.

Raymond Dirx
Wethouder Wonen





INHOUDSOPGAVE

LEESWIJZER **05**

SAMENVATTING **06**

1. INLEIDING **07**

1.1 AANLEIDING & DOEL 08

1.2 PROJECTSCOPE 09

2. KANSRIJKE WONINGBOUWLOCATIES **10**

2.1 KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW 11

2.2 TOETSINGSKADERS KANSRIJKE ONTWIKKELLINGEN 12

2.3 OVERZICHT RICHTINGGEVENDE REALISATIETERMIJNEN 32

BIJLAGE 1: WONINGBOUWOPGAVE GEMEENTE BEEK **33**

BIJLAGE 2: METHODIEK **40**

BIJLAGE 3: WONINGAANTALLEN STRAATJES ERBIJ, SLEUTELPROJECTEN EN PLANVOORRAAD **49**

LEESWIJZER

Dit document is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken. Voorafgaand aan deze hoofdstukken is op pagina 6 een samenvatting van het Programma Woningbouw opgenomen.

In hoofdstuk een is de aanleiding van het programma woningbouw, oftewel de vraagstelling waaruit de behoefte tot het opstellen van een programma woningbouw voor de gemeente Beek naar voren is gekomen, beschreven.

Hoofdstuk twee gaat in op de meest kansrijke locaties voor de ontwikkeling van woningbouw binnen de gemeente Beek. Per kansrijke locatie zijn de planologische, beleidstechnische voorwaarden en geldende aandachtspunten in beeld gebracht. Vanuit deze analyse zijn de bevindingen per kansrijke ontwikkellocatie vertaald naar een blad met toetsingskaders. Deze geeft inzicht in de randvoorwaarden en uitgangspunten die behoren tot een woningbouwontwikkeling op een desbetreffende kansrijke locatie.

In bijlage een van dit Programma Woningbouw is de woningbouwopgave voor de gemeente Beek gespecificeerd. In bijlage twee van dit Programma Woningbouw is een uitgebreide toelichting op de toegepast methodiek te vinden.



Afbeelding 0.1: Beek

SAMENVATTING

Het Programma Woningbouw maakt inzichtelijk op welke locaties potentieel woningbouw mogelijk is. Vanuit de Woondeal Limburg (maart 2023), de Woonvisie Beek 2019-2035 (maart 2019) en het Woonbehoefteonderzoek Provincie Limburg (2024-2031) heeft de gemeente Beek haar ambitie uitgesproken om in de periode 2025-2032 circa 430 woningen aan haar kernen toe te voegen. Hierbij richt de ontwikkeling van de nieuwe woningbouw zich op zowel inbreidings- als uitbreidingsplannen.

Conform het Woonbehoefteonderzoek is binnen de gemeente Beek sprake van een verschuiving van doelgroepen, waardoor de bestaande woningvoorraad niet meer aansluit op de woonbehoefte binnen de gemeente. Er is eind 2024 onvoldoende geschikte huisvesting voor onder andere starters en senioren aanwezig. Dit maakt dat de doorstroming in de woningmarkt stagneert.

Het doel van het Programma Woningbouw is de ambities vanuit de Woondeal en de Woonvisie Beek te waarborgen en verder te specificeren. Vanuit een ruimtelijke, planologische, en beleidstechnische haalbaarheidsstudie naar potentiële ontwikkellocaties in de kernen van de gemeente Beek zijn vijf ontwikkellocaties aangewezen om de woningbouwambities te behalen. Het Programma Woningbouw schetst tot 2032 de kaders voor de woningbouwontwikkeling binnen de gemeente Beek. Daarnaast verschaft het Programma Woningbouw ook inzicht in de wijze waarop wordt omgegaan met de inbedding van flex-wonen op korte termijn en de ontwikkeling van zorgwonen binnen de gemeente Beek.



Na een eerste analyse blijkt dat vijf locaties als meest kansrijk worden beoordeeld. De definitieve verdeling van aantallen woningen op de te ontwikkelen locaties volgt in de planontwikkelingsfase waarbij aantallen, typologieën en stedenbouwkundige invulling in overleg tussen initiatiefnemer en gemeente bepaald zullen gaan worden. Hierbij geldt bij iedere ontwikkeling dat er enkel gebouwd kan worden naar behoefte.
Indicatief denkt de gemeente hierbij aan de volgende fasering:



Afbeelding 0.2: Overzicht richtinggevende realisatietermijnen

- Op korte termijn wil de gemeente Beek inzetten op de realisatie van de ontwikkelingen A, D en E1;
- Op middellange termijn zullen de ontwikkelingen B, C, E2 en E3 plaatsvinden;
- Op de lange termijn wordt ingezet op de ontwikkeling E4.

Afhankelijk van de woonbehoefte zal afgewogen worden of er behoefte is aan de ontwikkeling van desbetreffende locaties. Om hier grip op te houden zal het woonbehoefteonderzoek per twee à drie jaar geactualiseerd worden. De resultaten uit dit onderzoek bepalen de haalbaarheid van de ontwikkelingen op middellange en lange termijn.


Neerbeek
Beek
Spaubeek
Groot-Genhout
Geverik
Klein-Genhout
Kelmond
Maastricht Aachen
Airport

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING & DOEL

Binnen de provincie Limburg is er niet alleen een tekort aan woningen, maar is er ook een verandering in de woonwensen. Om het woningtekort provinciebreed te kunnen aanpakken, is begin maart 2023 de Woondeal Limburg ondertekend. In deze deal zijn op hoofdlijnen afspraken gemaakt over de totale woningbouwopgave in Limburg.

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.

Vanuit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat binnen de gemeente Beek een verschuiving van doelgroepen ontstaat, waardoor bestaande woningen niet meer aansluiten op de behoefte. Dit geldt voor bestaande inwoners van de gemeente Beek, waarbij bewoners van buiten de gemeente Beek nog niet zijn meegenomen.

De woningbouwambitie van 2.875 woningen tot en met 2031 betreft een bruto aantal. De regionale woningbouwambitie bestaat uit een uitbreidingsopgave én een herstructurerings-opgave. Nieuwe woningen zijn noodzakelijk om her-structureringsprojecten versneld te realiseren en dragen bij aan de transformatie van de regio.

Tegenover de bruto-opgave staat in de toekomst ook een sloopopgave. Deze transformatieopgave is onmogelijk om te realiseren zonder nieuwbouw. Nieuwbouw kan zorgen voor doorstroming, snellere verduurzaming, betere menging van woningtypologieën en goedkopere woonproducten.

De Woondeal stelt dat er in de provincie Limburg maximaal 20.000 extra woningen ontwikkeld worden voor voorgenoemde doeleinden. Dit betekent dat ook de gemeente Beek tot 2032 de ambitie heeft om een flink aantal woningen aan haar kernen toe te voegen.

Het doel van het Programma Woningbouw voor de gemeente Beek is om de Woon(-zorg)visie van de gemeente te vertalen naar concrete ontwikkellocaties. Dit betekent dat per locatie de kansen en mogelijkheden voor woningbouw worden onderzocht op ruimtelijk, planologisch, beleidstechnisch en financieel vlak. Een beoordelingsmatrix helpt bij het afwegen van de verschillende locaties, waardoor een overzicht ontstaat van kansrijke en niet-kansrijke locaties.

Bij de afweging van geschikte locaties binnen de dorpen, gehuchten en buurtschappen van de gemeente Beek wordt ook rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelstrategie. Per locatie wordt geadviseerd of woningbouw op korte termijn (1 tot 2 jaar), middellange termijn (3 tot 5 jaar) of lange termijn (6 tot 8 jaar) gerealiseerd kan worden, om de woningbouwopgave voor 2032 in gang te zetten.

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.







1.2 PROJECTSCOPE

De gemeente Beek omvat de kernen Beek, Spaubeek, Neerbeek, Genhout, Geverik en Kelmond. Voor deze zes kernen zijn de potentiële locaties voor (grootschalige) woningbouwontwikkelingen onderzocht. Zowel vanuit de gemeente als vanuit de inwoners bestaat de wens de identiteit van de kernen te behouden. De gemeente staat daarbij wel open voor de realisatie van kleinschalige woningbouwinitiatieven binnen deze gebieden. Dit houdt in dat ontwikkelingen die kleiner dan vijf woningen zijn volgens regulier traject opgepakt dienen te worden. Indien dergelijke initiatieven zich voordoen, staat de gemeente Beek hiervoor open en worden deze separaat beoordeeld binnen de geldende beleidskaders ten opzichte van het Programma Woningbouw.



Afbeelding 1.1: Projectscope Gemeente Beek



2. HAALBAARHEID & TOETSINGSKADERS KANSRIJKE WONINGBOUWLOCATIES

2.1 KANSRIJKE ONTWIKKELLOCATIES WONINGBOUW

Vanuit de vijftrapsbeoordeling en knock-out lagen* zijn vijf locaties aangewezen die geschikt zijn als potentieel kansrijke ontwikkellocatie voor (grootschalige) woningbouw; oftewel een ontwikkeling van vijf woningen of meer op één locatie.

De vijf potentiële ontwikkellocaties, gelegen in de kernen Beek, Spaubeek en Genhout worden in dit hoofdstuk nader uitgewerkt. Zowel de toetsingskaders (uitgangspunten en randvoorwaarden), als ook de ruimtelijke, planologische en beleidstechnische haalbaarheid worden per ontwikkeling nader uitgewerkt. Onderstaand en op nevenstaande kaart worden de vijf potentiële onderzoekslocaties benoemd.

Kansrijke ontwikkellocaties kern Beek

A. Doctor Stassenstraat 88, Beek;
B. Minkenbergstraat 5, Beek;
C. Op de Windhaspel 4, Beek.

Kansrijke ontwikkellocaties kern Genhout

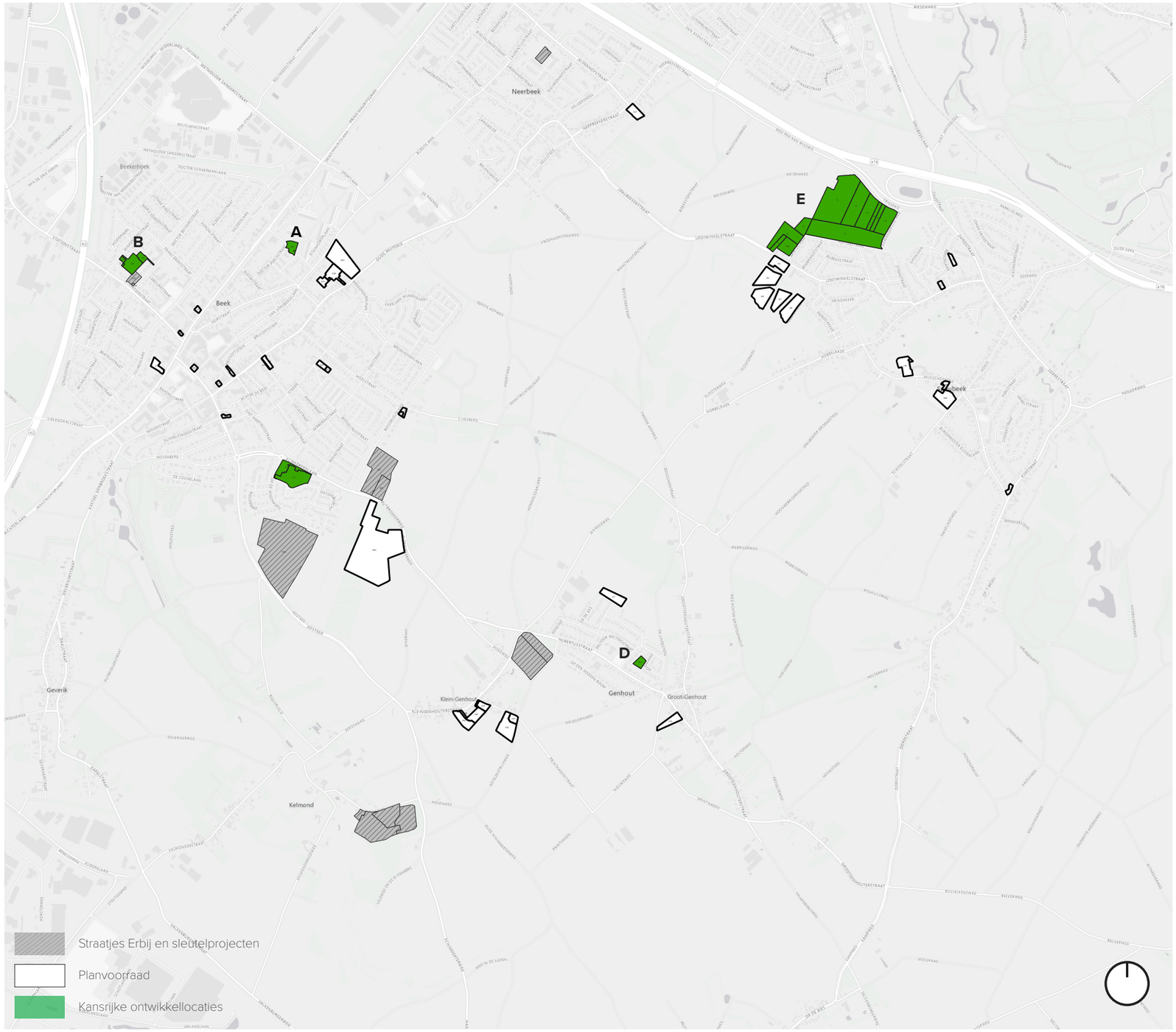
D. Hoogland 54, Genhout

Kansrijke ontwikkellocaties kern Spaubeek

E. Potterstraat, Spaubeek

Daarnaast zijn op nevenstaande kaart alle woningbouwlocaties binnen de gemeente Beek aangegeven, waar woningbouw beoogd wordt. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen:

- Planvoorraad;
- Straatje Erbij;
- Sleutelproject.**

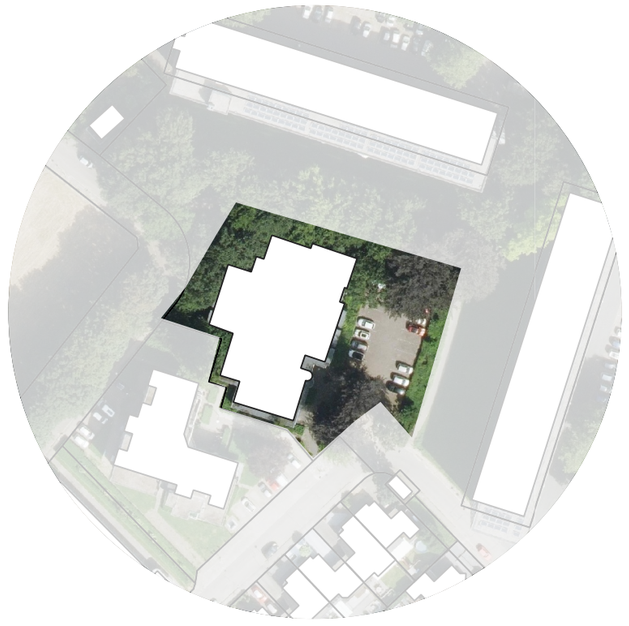


Afbeelding 2.1: Kansrijke ontwikkellocaties binnen de gemeente Beek

* In bijlage twee van het Programma Woningbouw is een uitgebreide toelichting te vinden over de toegepaste methodiek.

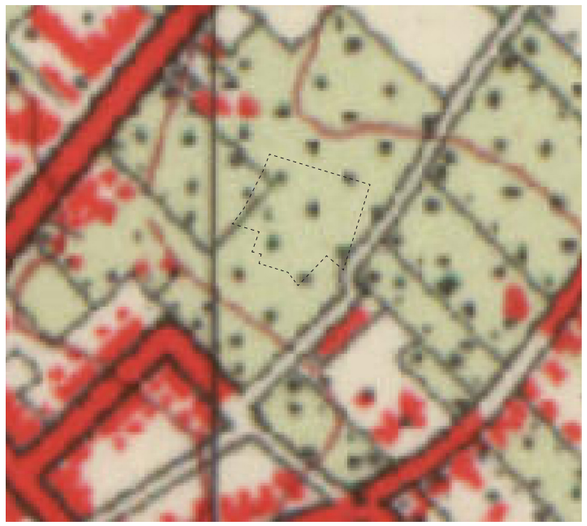
** In bijlage drie van het Programma Woningbouw is een overzichtstabel van bovenstaande locaties inclusief aantallen woningen te vinden.

Let wel: De contouren die nu voor de potentiële ontwikkellocaties zijn ingetekend, zijn gebaseerd op de kadastrale eigendomskwesties. In de nadere uitwerking van de toekomstige plannen, zullen de definitieve plancontouren bepaald worden.



ONTWIKKELING A - DOCTOR STASSENSTRAAT 88

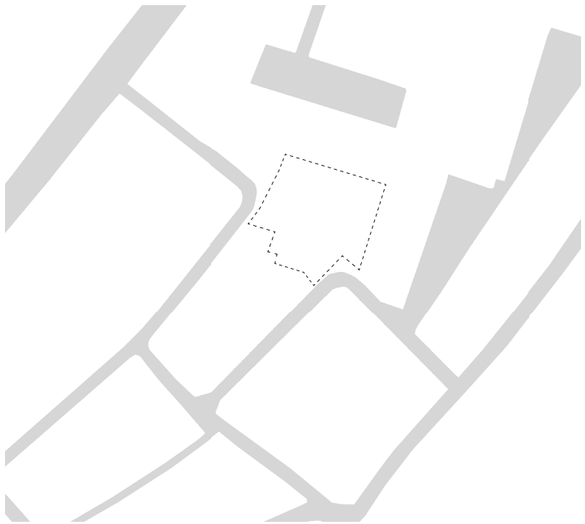
RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING A - DOCTOR STASSENSTRAAT 88 (KERN BEEK)



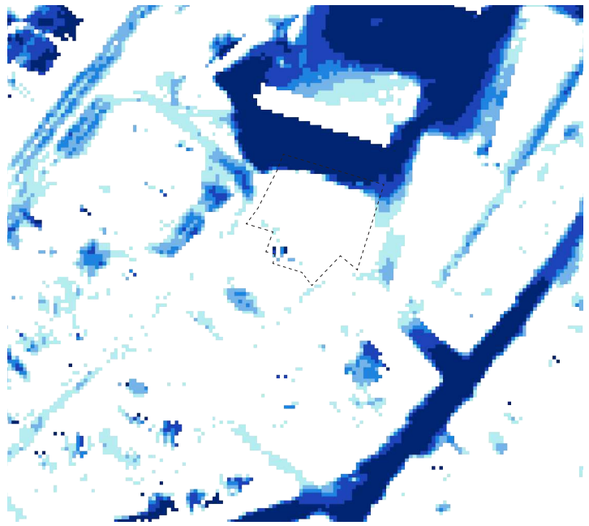
Historie 1960: voormalig agrarische gronden. Op dit moment is het de locatie van de muziekschool.



Bebouwing rondom het plangebied is ontwikkeld tussen 1966 - 1996.



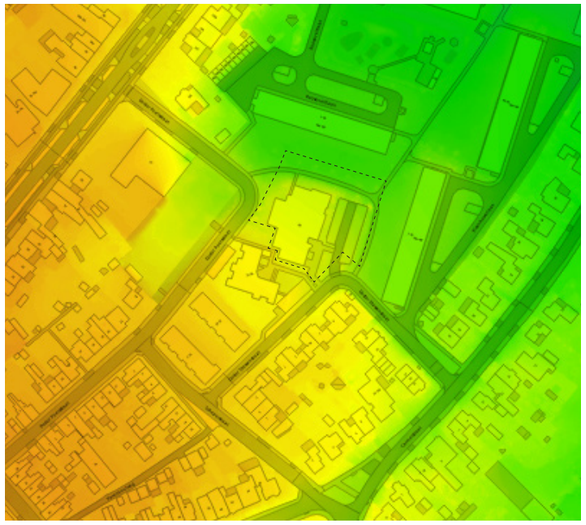
Planlocatie wordt omsloten door de Doctor Stassenstraat aan de zuidoost zijde en door de Doctor Poelstraat aan de noordwestzijde.



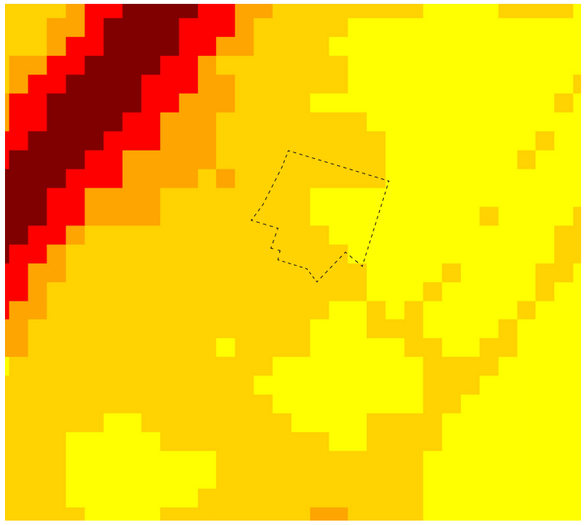
Waterneerslag 140 mm/2 uur: noordelijk deel planlocatie onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving.



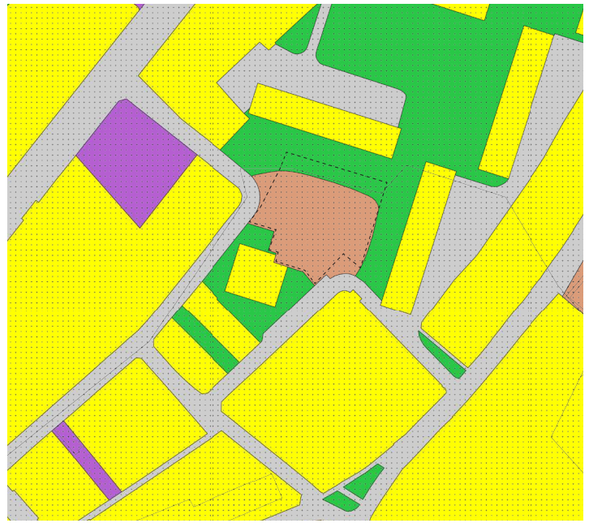
Korrelintensiteit bladgroen op planlocatie; locatie omgeven door stevige boomstructuur aan noordzijde van het plangebied.



Circa 1,5 meter hoogteverschil van noord naar zuid (aflopend).



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 60 dB.



Bestemmingsplan 'Kern Beek' (26-04-2012): Enkelbestemming maatschappelijk, dubbelbestemming archeologie waarde 1, geluidszone industrie, maximale goothoogte 5m, maximale bouwhoogte.

TOETSINGSKADER ONTWIKKELING A

Stedenbouwkundig

- Inbreidingslocatie voor de kern Beek;
- Aansluiting van nieuwe bebouwing op gridstructuur omliggende Carmelflats;
- Publiek toegankelijke doorgang onder het appartementencomplex in lijn met een doorsteek opzetten;
- Reservering voor een sociaalmaatschappelijke functie in de plint opnemen;
- Ontwikkelen van een moderne entree en doorgang op de begane grond.

Landschappelijk

- Behouden van de robuuste boomstructuren rondom het perceel;
- Behouden van het openbaar groen tussen de Carmelflats;
- Bestaande parkeerplaats handhaven/opwaarderen;
- Klimaatadaptief ontwerpen staat centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Inbedding van voldoende ruimte voor groen en water.

Milieu

- Huidige functie enkelbestemming maatschappelijk;
- Aanvullend bodemonderzoek uitvoeren i.v.m. dubbelbestemming archeologie waarde 1.
- Aanvullend onderzoek uitvoeren i.v.m. contour van Maastricht-Aachen Airport voor aanvullende te nemen maatregelen m.b.t. de ontwikkeling;
- Aanvullend onderzoek uitvoeren i.v.m. contour van Chemelot (geluidszone - industrie) voor aanvullende te nemen maatregelen m.b.t. de bouw.



Afbeelding 5.2: randvoorwaardenkaart ontwikkeling A: Doctor Stassenstraat Beek

Programma

- Appartementencomplex (maximaal drie lagen);
- Circa 18 - 22 appartementen;
- Begane grond ruimte voor sociaalmaatschappelijke functie;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
    - Uitgeefbaar: 45% - 55%
    - Verharding: 15% - 25%
    - Groen en water: 25% - 35%

Verkeer en parkeren

- Ontsluiting laten plaatsvinden via de Doctor Stassenstraat;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW.

Fasering

- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:
    - Fase 1 Tussen 0-3 jaar (korte termijn)



Afbeelding 5.3: fasering ontwikkeling A: Doctor Stassenstraat Beek

INSPIRATIEPRENT MUZIEKSCHOOL, BEEK (DR. STASSENSTRAAT)*



* Deze schets dient uitsluitend ter inspiratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud, vormgeving of voorgestelde elementen. Het betreft een voorlopige weergave zonder bindend karakter.

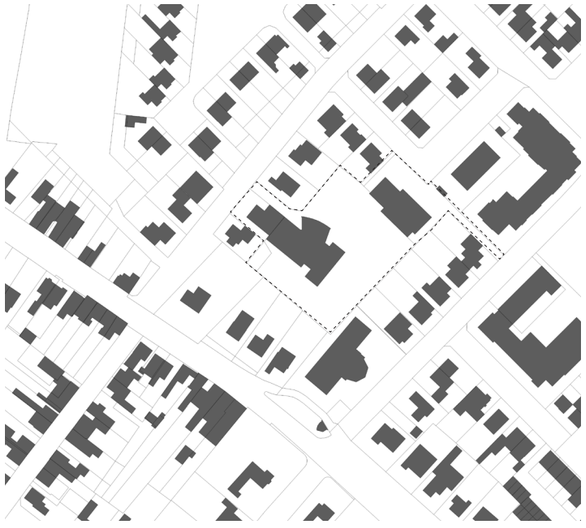


ONTWIKKELING B - MINKENBERGSTRAAT 5

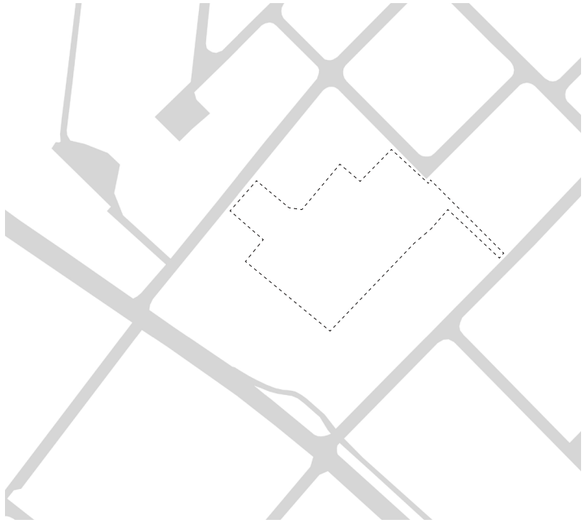
RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING B - MINKENBERGSTRAAT 5 (KERN BEEK)



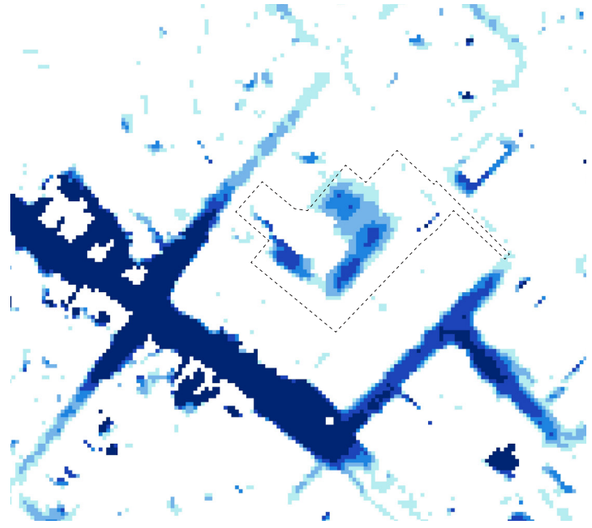
Historie 1960: voormalig agrarische gronden. Onderdeel van historische lintbebouwing aan de Stationsstraat.



Bebouwing direct rondom het plangebied is ontwikkeld tussen 1985 - 1991. Historische, vooroorlogse lintbebouwing aan de Stationsstraat.



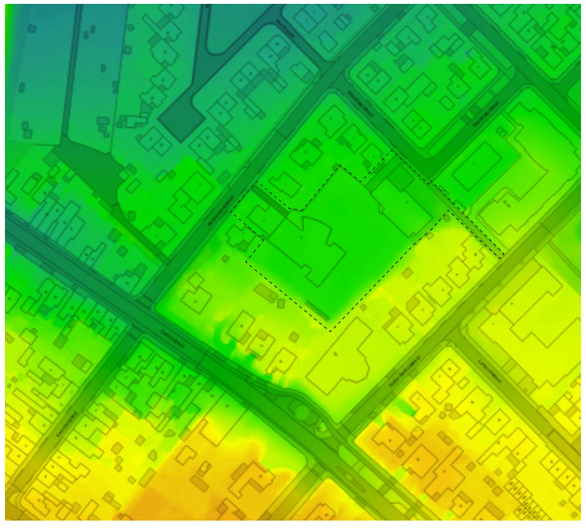
Planlocatie wordt omsloten door Minkenbergstraat aan de noordwestzijde en door de Doctor Beckersstraat aan de zuidoostzijde.



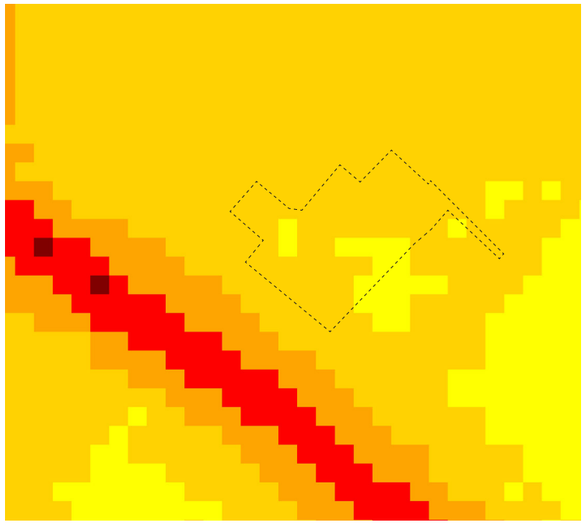
Waterneerslag 140 mm/2 uur: planlocatie onderhevig aan natuurlijke waterberging omgeving direct rondom de bebouwing van de basisschool.



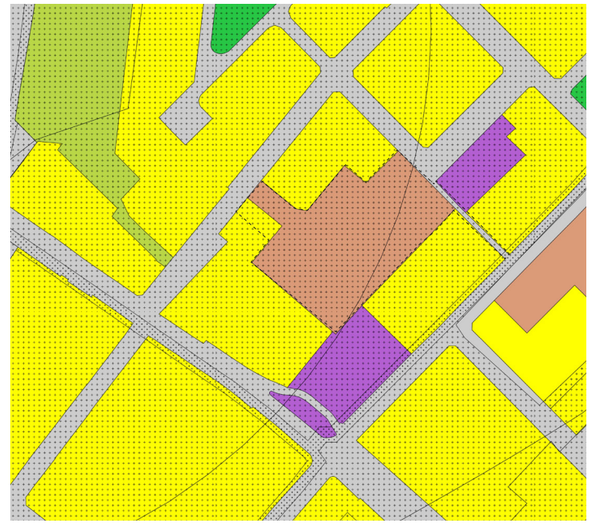
Korrelintensiteit bladgroen op planlocatie; locatie omgeven door boomstructuur aan zuidwestzijde van het plangebied.



Nihil hoogteverschil op de planlocatie (ca. 0,1 meter).



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 60 dB. Dicht grenzend aan de Stationsstraat (met 70 dB).



Bestemmingsplan 'Kern Beek' (26-04-2012): Enkelbestemming maatschappelijk, dubbelbestemming archeologie waarde 3, geluidszone industrie, maximale goothoogte 7m, maximale bouwhoogte.

TOETSINGSKADER ONTWIKKELING B

Stedenbouwkundig

- Inbreidingslocatie voor de kern Beek;
- Aansluiting van nieuwe bebouwing op omliggende stedenbouwkundige structuur;
- Aansluiten op omliggende morfologie en bouwhoogtes;
- Wooneiland creëren met rustige groene binnenwereld, passend in de omgeving.

Landschappelijk

- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Inbedding van voldoende ruimte voor groen en water;
- Aandacht voor hoogteverschil dat aanwezig is bij garage Vluggen/tankstation aan de hoek Stationsstraat/Doctor Beckersstraat.

Milieu

- Huidige functie enkelbestemming maatschappelijk;
- Bodemonderzoek laten uitvoeren i.v.m. dubbelbestemming archeologie waarde 2 en 3;
- Aanvullend onderzoek uitvoeren i.v.m. contour van Maastricht-Aachen Airport voor aanvullende te nemen maatregelen m.b.t. de ontwikkeling;
- Aanvullend onderzoek uitvoeren i.v.m. contour van Chemelot (geluidszone - industrie) voor aanvullende te nemen maatregelen m.b.t. de bouw;
- Maatvoering: maximum goothoogte 7 meter.



Afbeelding 5.5: randvoorwaardenkaart ontwikkeling B: Minkenbergstraat 5, Beek

Programma

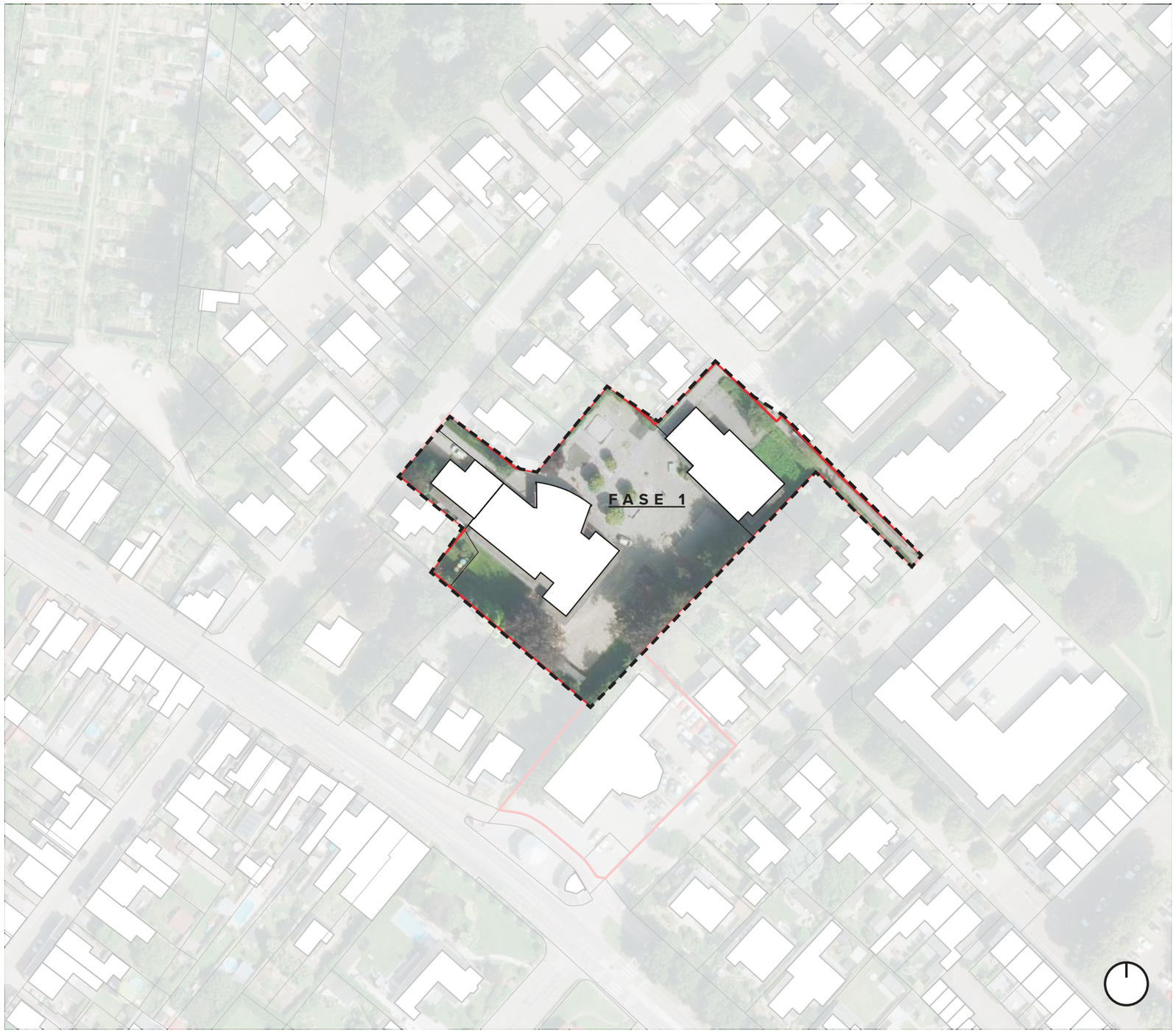
- Circa 15 - 19 grondgebonden woningen (gemixt segment);
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
  - Uitgeefbaar: 45% - 55%
  - Verharding: 15% - 25%
  - Groen en water: 25% - 35%

Verkeer en parkeren

- Ontsluiting laten plaatsvinden via Minkenbergstraat;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW.

Fasering

- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:
  - Fase 1 Tussen 0-3 jaar (korte termijn)



Afbeelding 5.6: fasering ontwikkeling B: Minkenbergstraat 5, Beek

INSPIRATIEPRENT MINKENBERGSTRAAT, BEEK*



* Deze schets dient uitsluitend ter inspiratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud, vormgeving of voorgestelde elementen. Het betreft een voorlopige weergave zonder bindend karakter.



ONTWIKKELING C - OP DE WINDHASPEL 4

RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING C - OP DE WINDHASPEL 4 (KERN BEEK)



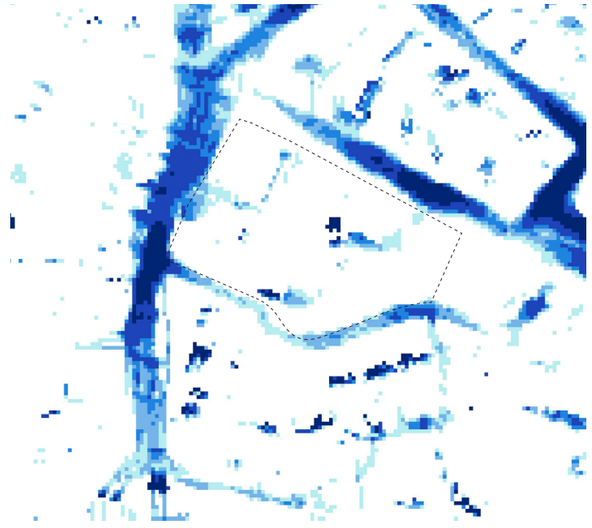
Historie 1985: voormalig agrarische gronden. Voormalige ontsluitingswegen richting agrarische percelen.



Bebouwing aan de west- en zuidzijde rondom het plangebied is ontwikkeld tussen 1981 - 1984. Bebouwing aan de Klinkenberglaan ontwikkeld tussen 1958 - 1975.



Planlocatie wordt omsloten door Klinkenberglaan aan de noordzijde, door de Op de Windhaspel aan de westzijde en de Dassenburg aan de zuidzijde.



Waterneerslag 140 mm/2 uur: planlocatie vrijwel niet onderhevig aan natuurlijke waterberging.



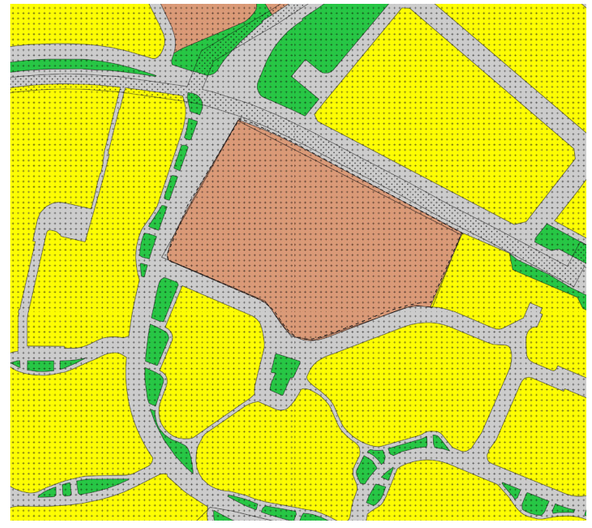
Korrelintensiteit bladgroen op planlocatie; locatie omgeven door stevige boomstructuur aan vrijwel alle zijden van het plangebied



Circa 2,5 meter hoogteverschil van noord naar zuid (oplopend).



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 60 dB afkomstig van de Klinkenberglaan en Op de Windhaspel.



Bestemmingsplan 'Kern Beek' (26-04-2012): Enkelbestemming maatschappelijk, dubbelbestemming archeologie waarde 1, milieuzone - bodembeschermingsgebied, maximale goothoogte 4m, maximale bouwhoogte.

TOETSINGSKADER ONTWIKKELING C

Stedenbouwkundig

- Inbreidingslocatie voor de kern Beek;
- Aansluiting van nieuwe bebouwing op omliggende stedenbouwkundige structuur;
- Aansluiten op omliggende morfologie en bouwhoogtes;
- Mogelijkheid tot een appartementencomplex (maximaal drie lagen) als accent op de kop van het perceel;
- Reservering voor een sociaalmaatschappelijke functie in de plint;
- Creëren van een sociaal veilige ontmoetingsplek (en activiteiten, zoals spelen en picknicken) voor de buurt.

Landschappelijk

- Behouden van de bomenstructuren rondom het perceel;
- Toegankelijke parkstructuur aan de zuidzijde van het plangebied, door onderbegroeiing daar weg te halen;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Inbedding van voldoende ruimte voor groen en water.

Milieu

- Huidige functie enkelbestemming maatschappelijk;
- Bodemonderzoek laten uitvoeren i.v.m. dubbelbestemming archeologie waarde 1;
- Aanvullend onderzoek uitvoeren i.v.m. contour van Maastricht-Aachen Airport voor aanvullende te nemen maatregelen m.b.t. de ontwikkeling;
- Gebiedsaanduiding milieuzone - bodembeschermingsgebied;
- Maatvoering: maximum goothoogte 4 meter.



Afbeelding 5.8: randvoorwaardenkaart ontwikkeling C: Op de Windhaspel 4, Beek

Programma

- Appartementencomplex (3 lagen) op westkop ter hoogte van de kruising Op de Windhaspel en Klinkeberglaan:
  - Circa 21 - 25 appartementen (doelgroep ouderen);
- Circa 22 - 26 grondgebonden woningen (gemixt segment);
- Mogelijkheid tot ontwikkeling van een buurtcentrum binnen planlocatie;
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
  - Uitgeefbaar: 40% - 50%
  - Verharding: 15% - 25%
  - Groen en water: 30% - 40%

Verkeer en parkeren

- Ontsluiting laten plaatsvinden via de Dassenburg;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeren in parkeerkoffers oplossen;
- Parkeernormen conform CROW.

Fasering

- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:
  - Fase 1 Tussen 0-3 jaar (korte termijn)



Afbeelding 5.9: fasering ontwikkeling C: Op de Windhaspel 4, Beek

INSPIRATIEPRENT OP DE WINDHASPEL, BEEK*



* Deze schets dient uitsluitend ter inspiratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud, vormgeving of voorgestelde elementen. Het betreft een voorlopige weergave zonder bindend karakter.

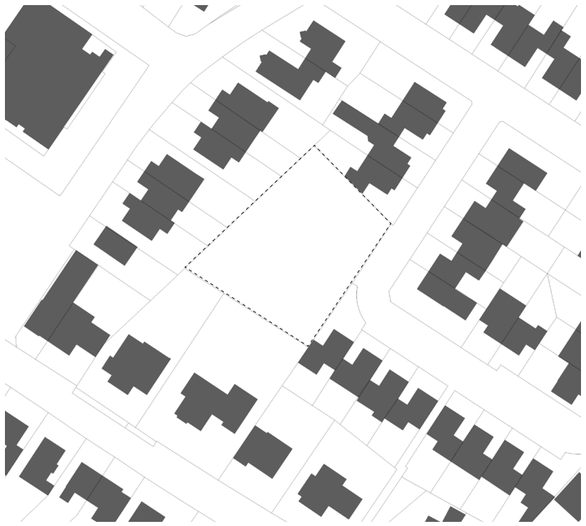


ONTWIKKELING D - HOOGLAND 54

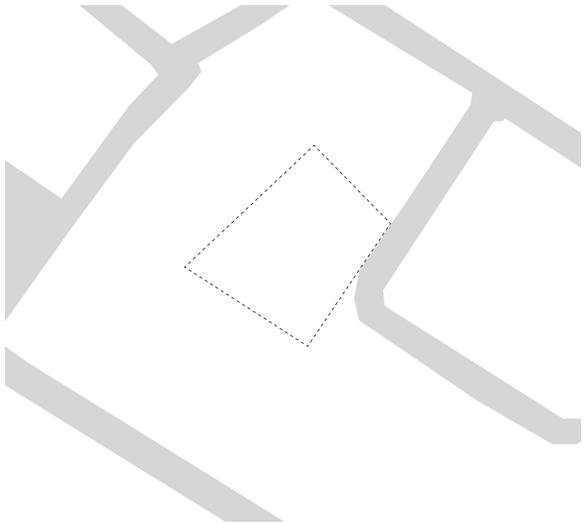
RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN BELEIDSMATIGE HAALBAARHEID ONTWIKKELING D - HOOGLAND 54 (KERN GENHOUT)



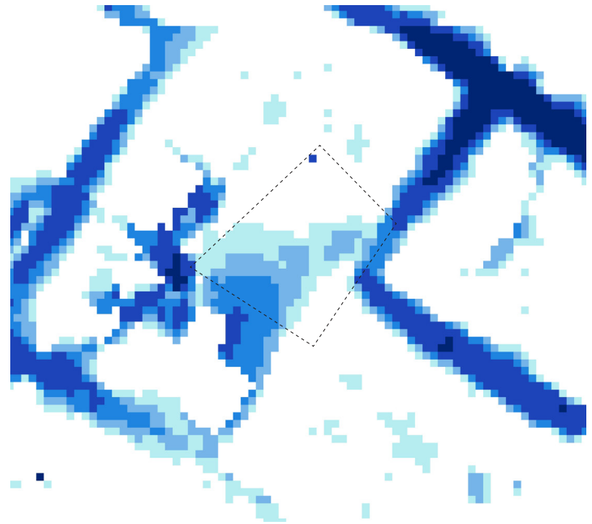
Historie 1960: voormalig agrarische gronden. Uitbreiding van de lintbebouwing aan de Hubertusstraat in de loop van de jaren. Omstreeks 2000 uitbreiding van de woonwijk.



Bebouwing aan de zuidzijde rondom het plangebied is ontwikkeld tussen 1931 - 1975. Bebouwing aan de Hoogland ontwikkeld tussen 1992 en 1993.



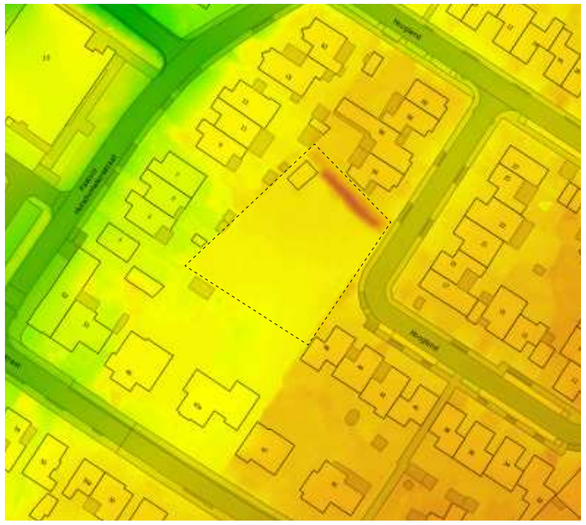
Planlocatie wordt ontsloten op de Hoogland aan de noordoostzijde.



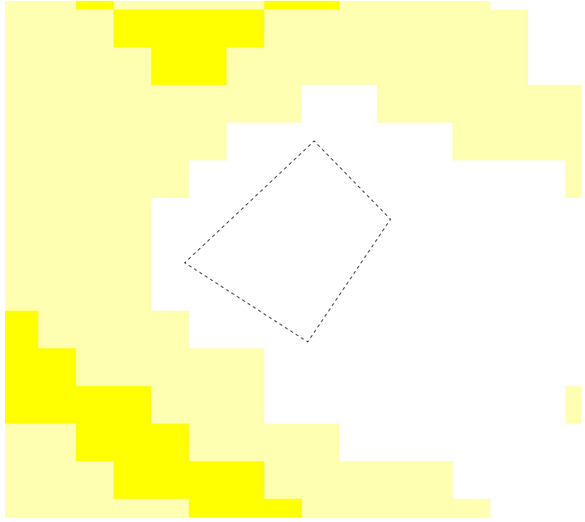
Waterneerslag 140 mm/2 uur: planlocatie zwaar onderhevig aan natuurlijke waterberging op zuidelijk gedeelte perceel.



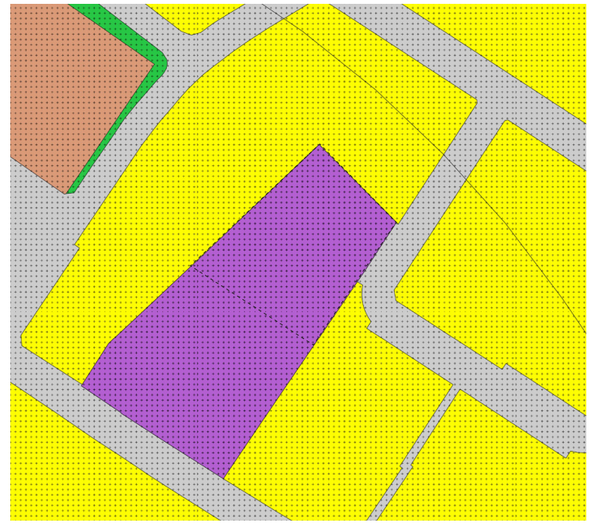
Korrelintensiteit bladgroen op planlocatie; voormalig agrarisch perceel bedekt met gras.



Nihil hoogteverschil binnen planlocatie aanwezig (0,2 meter). Noordelijk gedeelte perceel iets hoger gelegen.



Plangebied niet onderhevig aan omgevingsgeluid.



Bestemmingsplan 'Kern Klein en Groot Genhout herziening 2012' (28-03-2012): Enkelbestemming maatschappelijk, dubbel-bestemming archeologie waarde 3, milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland.

TOETSINGSKADER ONTWIKKELING D

Stedenbouwkundig

- Perceel van voormalige garage;
- Aansluiting van nieuwe bebouwing op stedenbouwkundige structuur van omliggende bebouwing;
- Aansluiten op omliggende morfologie en bouwhoogtes;
- Grondgebonden woningen inpassen in de kavel;
- Rekening houden met toevoeging van kwalitatief groen;
- Aanleg van een straat voor bestemmingsverkeer;
- Rekening houden met positie bestaande transformatorhuisje.

Landschappelijk

- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Inbedding van voldoende ruimte voor groen en water.

Milieu

- Huidige functie enkelbestemming bedrijf;
- Gronden saneren i.v.m. met huidige bestemming van het perceel (voormalige garage);
- Bodemonderzoek uitvoeren i.v.m. dubbelbestemming archeologie waarde 3;
- Aanvullend onderzoek uitvoeren i.v.m. contour van Maastricht-Aachen Airport voor aanvullende te nemen maatregelen m.b.t. de ontwikkeling;
- Milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland;
- Maatvoering: maximum goothoogte 5 meter.



Afbeelding 5.11: randvoorwaardenkaart ontwikkeling D: Hoogland 54, Genhout

Programma

- Circa 4 - 6 grondgebonden woningen (doelgroep ouderen en doorstromers);
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:
    - Uitgeefbaar: 40% - 50%
    - Verharding: 15% - 25%
    - Groen en water: 30% - 40%

Verkeer en parkeren

- Ontsluiting laten plaatsvinden via de Hoogland;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW en op eigen terrein laten plaatsvinden.

Fasering

- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:
    - Fase 1 Tussen 0-3 jaar (korte termijn)



Afbeelding 5.12: fasering ontwikkeling C: Hoogland 54, Genhout

INSPIRATIEPRENT HOOGLAND, GENHOUT*



* Deze schets dient uitsluitend ter inspiratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud, vormgeving of voorgestelde elementen. Het betreft een voorlopige weergave zonder bindend karakter.



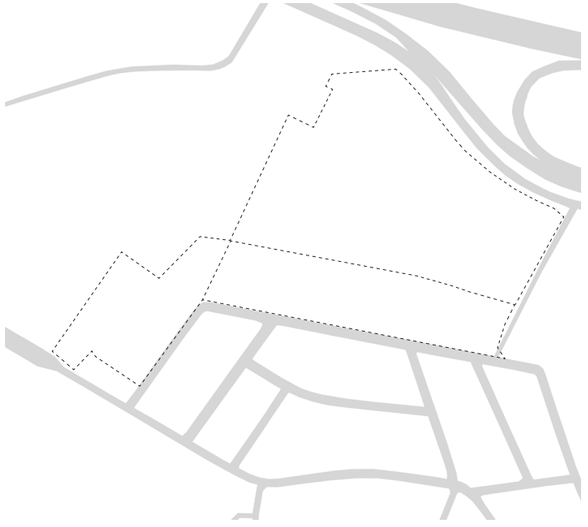
ONTWIKKELING E - POTTERSTRAAT



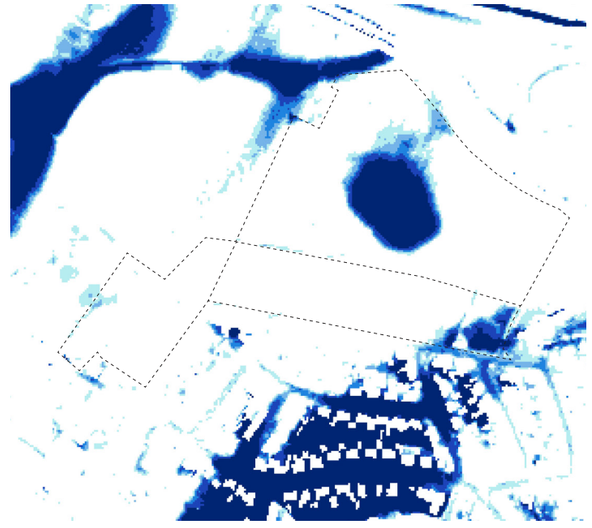
Historie 1985: voormalig agrarische gronden. Uitbreiding van Spaubeek met de huidige woonwijk.



Bebouwing grenzend aan de planlocatie is de laatste grote uitbreiding van Spaubeek, ontwikkeld tussen 1967 - 1987.



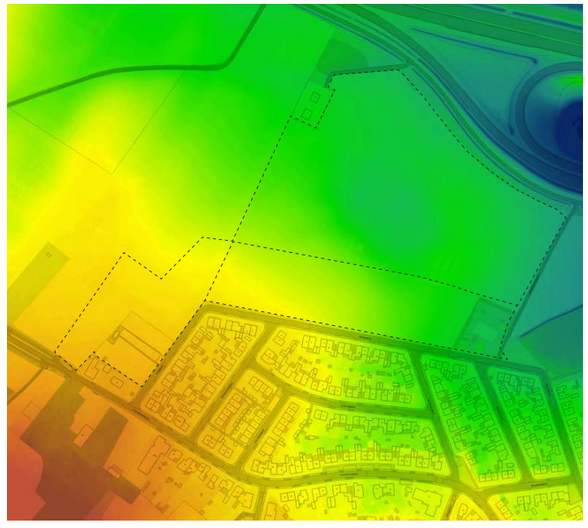
Planlocatie wordt ontsloten via de Potterstraat. Planlocatie grenst relatief dicht aan de snelweg A76, inclusief afrit 3 (Spaubeek, Schimmert, Geleen-Oost).



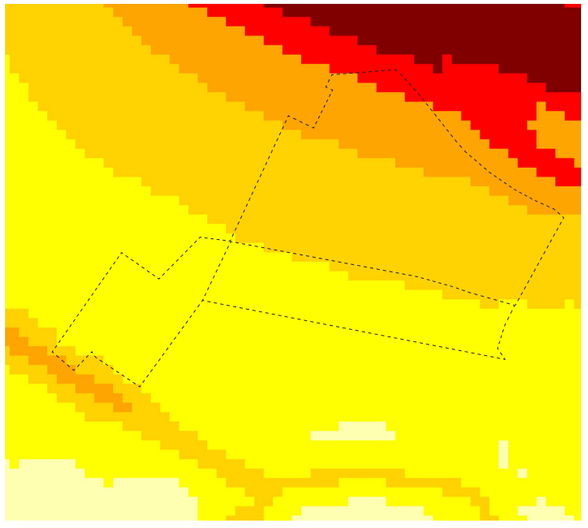
Waterneerslag 140 mm/2 uur: planlocatie is in het midden onderhevig aan natuurlijke waterberging.



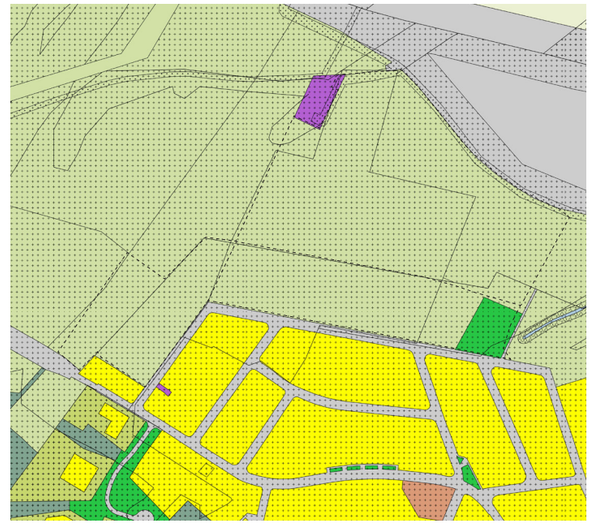
Korrelintensiteit bladgroen op planlocatie; onbebouwd perceel, bomengroepen aanwezig op zuidwestelijke zijde.



Hoogteverschil van 4,5 meter binnen planlocatie aanwezig (oplopend richting de Potterstraat).



Plangebied onderhevig aan omgevingsgeluid van max. 70 dB afkomstig van de A76, inclusief afrit.



Bestemmingsplan 'Kern Spaubeek, herziening 2013' (24-10-2013): Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschap, inclusief kernrandzone. Enkelbestemming Bedrijf, nutsbedrijf, Enkelbestemming groen, dubbelbestemming Archeologie waarde 1, 3 en 4, milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland, milieuzone - geurzone.

TOETSINGSKADER ONTWIKKELING E

Stedenbouwkundig

- Locatie in potentie aangedragen als een Straatje Erbij op perceel parallel aan de Potterstraat;
- Dorpse verkaveling passend binnen het Limburgs landschap;
- Geen achterkantsituaties;
- Rekening houden met bufferzone snelweg;
- Landschappelijke zoom natuurlijke afronding Spaubeek;
- Hoofdinfrastructuur aansluiten op parallelweg: geen extra verkeersbelasting door het dorp zelf.

Landschappelijk

- Zoveel mogelijk behouden van de bomen en groenstructuren aan de randen van de percelen;
- Parkeren wegwerken in groen omzoomde parkeerkoffers tussen bebouwing;
- Klimaatadaptief ontwerpen centraal: uitgangspunt vergroenen, verharding alleen waar noodzakelijk;
- Inbedding van voldoende ruimte voor groen en water;
- Verbinden diverse los opstaande bosjes;
- Parkzone aan de oostzijde.

Milieu

- Huidige functie enkelbestemming Agrarisch met waarden - landschap (tevens kernrandzone);
- Bodemonderzoek laten uitvoeren i.v.m. dubbelbestemming archeologie waarde 1;
- Aanvullend onderzoek uitvoeren i.v.m. contour van Maastricht-Aachen Airport voor aanvullende te nemen maatregelen m.b.t. de ontwikkeling;
- Aanvullend onderzoek uitvoeren i.v.m. contour van Chemelot (geluidszone - industrie) voor aanvullende te nemen maatregelen m.b.t. de bouw;
- Rekening houden met spuitcirkels (50 meter);
- Rekening houden met geurcontour (50 meter);
- Rekening houden met bufferzone tot aan de snelweg (100 meter);
- Milieuzone - bodembeschermingsgebied.



Afbeelding 5.17: randvoorwaardenkaart ontwikkeling F: Potterstraat, Spaubeek

Programma fase 1:

- Circa 48 - 58 grondgebonden woningen (gemixt segment);
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:

  Fase 1:

  - Uitgeefbaar: 45% - 55%
  - Verharding: 15% - 25%
  - Groen en water: 30% - 40%

Programma fase 1 - 4:

- Circa 140 - 175 grondgebonden woningen (gemixt segment)
- Circa 25 - 35 appartementen (gemixt segment);
- Uitgeefbaar, verharding en groen en water in onderstaande percentages:

  Fase 1 - 4:

  - Uitgeefbaar: 30% - 40%
  - Verharding: 15% - 25%
  - Groen en water: 45% - 55%

Verkeer en parkeren

- Ontsluiting laten plaatsvinden via de Potterstraat en de Zandstraat;
- Parkeren groen en landschappelijk inbedden;
- Parkeernormen conform CROW;

Fasering

- Indicatieve ontwikkeltermijnen en fasering:
  - Fase 1 Tussen 0-3 jaar (korte termijn)
  - Fase 2 Tussen 4-7 jaar (middellange termijn);
  - Fase 3 Tussen 4-7 jaar (middellange termijn);
  - Fase 4 Tussen 8-10 jaar (lange termijn);



Afbeelding 5.18: fasering ontwikkeling F: Potterstraat, Spaubeek

INSPIRATIEPRENT POTTERSTRAAT E1 (STRAATJE ERBIJ)*



* Deze schets dient uitsluitend ter inspiratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud, vormgeving of voorgestelde elementen. Het betreft een voorlopige weergave zonder bindend karakter.

INSPIRATIEPRENT POTTERSTRAAT E1-E4*



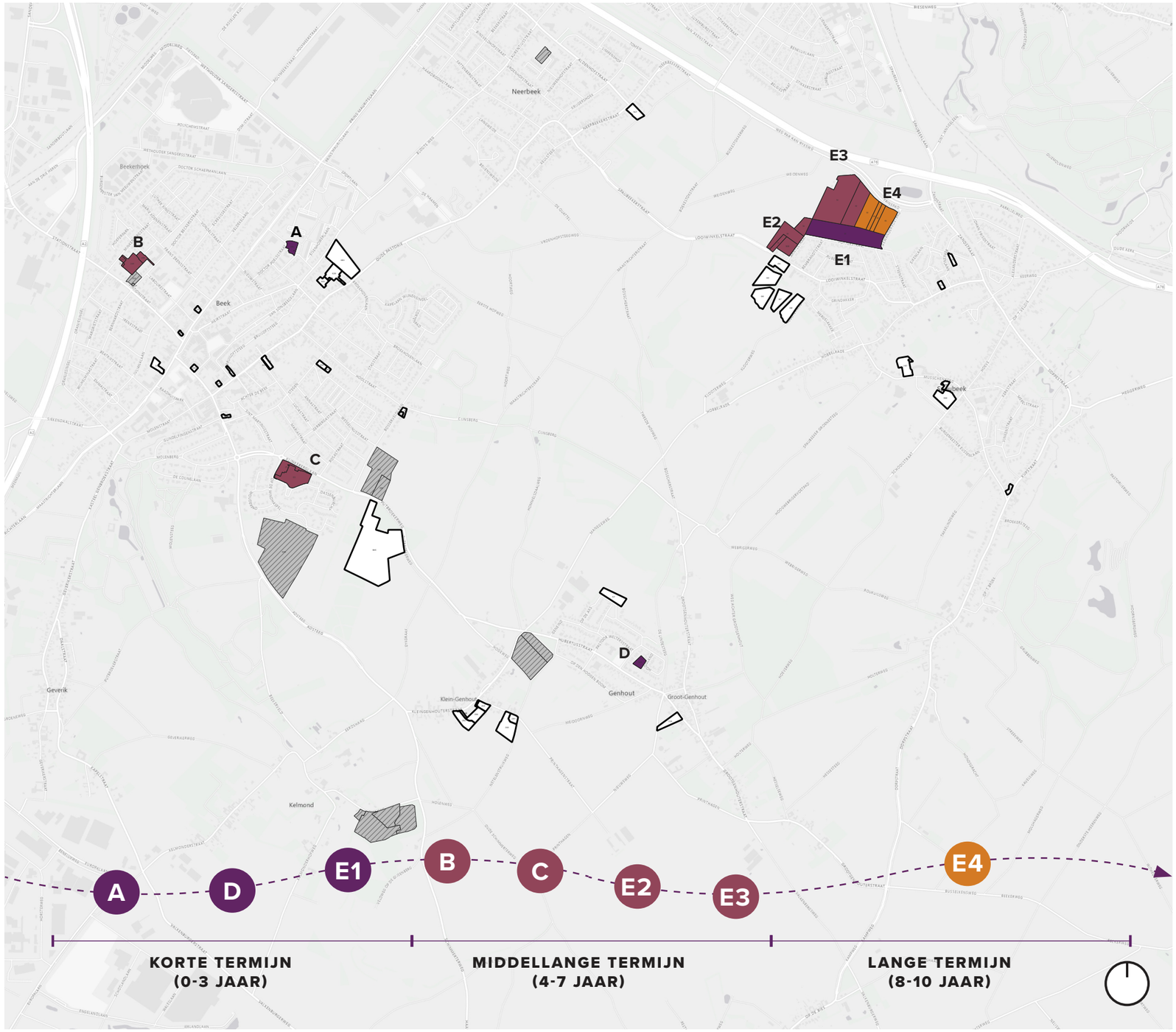
* Deze schets dient uitsluitend ter inspiratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud, vormgeving of voorgestelde elementen. Het betreft een voorlopige weergave zonder bindend karakter.

5.3 OVERZICHT RICHTINGGEVENDE REALISATIETERMIJNEN

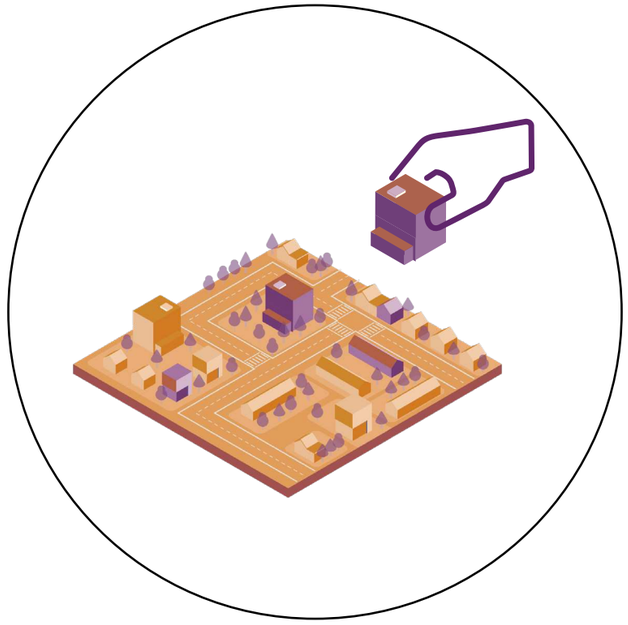
Uit voorgaande analyse blijkt dat vijf ontwikkelingen kansrijk zijn voor de ontwikkeling van potentiële woningbouw in de gemeente Beek.
Indicatief denkt de gemeente aan de volgende fasering voor de ontwikkelingen:

- Op korte termijn wil de gemeente Beek inzetten op de realisatie van de ontwikkelingen A, D en E1;
- Op middellange termijn zullen de ontwikkelingen B, C, E2 en E3 plaatsvinden;
- Op de lange termijn wordt ingezet op de ontwikkeling E4.

Afhankelijk van de woonbehoefte die op dat moment geldt, zal de gemeente Beek beoordelen of een ontwikkeling van woningbouw op een desbetreffende ontwikkellocatie wenselijk is. Om rekening te kunnen houden met de woonbehoeftes uit de gemeente Beek, zal het woonbehoefteonderzoek per twee à drie jaar geactualiseerd worden. De resultaten uit dit onderzoek bepalen de haalbaarheid van de ontwikkelingen op middellange en lange termijn.



Afbeelding 5.21: Richtinggevende realisatietermijnen



BIJLAGE 1

WONINGBOUWOPGAVE GEMEENTE BEEK

BIJLAGE 1.1 WOONBEHOEFTE GEMEENTE BEEK

In dit hoofdstuk zijn de woningbouwambities van de gemeente Beek beschreven. Ten grondslag aan de gestelde ambities liggen de behoeftes, kansen en trends zoals benoemd in de Woondeal, de Woonvisie en het woonbehoefteonderzoek van de gemeente Beek en de Provincie Limburg. De behoeftes, kansen en trends zijn vertaald naar woningbouwambities voor de kernen van de gemeente Beek.

De woonbehoefte is opgedeeld in 4 thema's: wonen, typologie, doelgroep en duurzaamheid. In deze paragraaf wordt een nadere onderbouwing gegeven op de woonbehoefte die de gemeente Beek stelt voor de volgende 4 pijlers:



Wonen Typologie Doelgroep Duurzaamheid

1.1.1 Woondeal Limburg (maart 2023)

De gemeente Beek is onderdeel van de Westelijke Mijnstreek. De Woondeal Limburg geeft hiertoe aan dat binnen deze regio er een opgave van ± 2.875 woningen ligt waarbij het doel is dat minstens tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn.

Als onderdeel van de afspraken in de Woondeal streeft de gemeente Beek naar een woningbouwprogrammering van 130% vanwege mogelijke planuitval en vertragingen in de realisatie.

1.1.2 Woonvisie Beek 2019 - 2035: 'Samen bouwen veur Baek'

De gemeenteraad van Beek heeft op 21 maart 2019 de Woonvisie Beek 2019–2035, onder de titel “Samen bouwen veur Baek”, vastgesteld. Het primaire doel is het creëren van een woningvoorraad die aansluit bij de huidige en toekomstige woonwensen van Beekse inwoners en tegelijk de gevolgen van huishoudensdaling (zoals leegstand) beperkt.

De visie is opgebouwd rondom vier hoofdcriteria voor nieuwe woningbouwinitiatieven:

1. Doelgroepen: grote behoefte aan nul - en gelijkvloerse woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, vooral senioren, om doorstroming mogelijk te maken. Gezinshuizen zijn beperkt toegestaan, mits levensloopbestendig en in kleine initiatieven;
2. Locatiekeuze: nieuwe woningen worden het liefst toegevoegd binnen of nabij woonkernen, waar voorzieningen op loopafstand liggen. Hergebruik of vervanging van bestaande bebouwing krijgt de voorkeur boven nieuwbouw op open gebied. Inbreiding binnen het stedelijk gebied of uitbreiding aan de randen van kernen is toegestaan indien stedenbouwkundig verantwoord;
3. Koop versus huur: hoewel circa 70 % van de Beekse woningen in eigen bezit is, neemt de vraag naar huur – met name sociale huur – toe na 2025. Daarom wordt gestreefd naar een hogere toevoeging van huurwoningen per bouwinitiatief;
4. Compensatieprincipe: nieuwe woningbouw volgt het principe “één erbij, één eruit.” Dat wil zeggen dat de toevoeging van woningen wordt gecompenseerd door verwijdering elders, via plan- of financiële compensatie, om programmatechnisch evenwicht te bewaren. Hierbij wordt een mildere compensatieregel toegepast voor het toevoegen van appartementen ten gunste van doorstroming.

1.1.3 Transformatievisie

De gemeenten Beek, Beekdaelen, Sittard-Geleen en Stein hebben gezamenlijk de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek opgesteld. Deze strategische visie beoogt vraag en aanbod op de woningmarkt binnen de regio beter op elkaar af te stemmen, met oog voor demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing, ontgroening en bevolkingskrimp. De visie is ontwikkeld in opdracht van gemeenten en uitgevoerd door Atelier Romain. Zij constateerden een disproportioneel aandeel eengezinswoningen ten opzichte van het tekort aan appartementen, en benadrukken de noodzaak om verouderde woningvoorraad terug te dringen zodat het aanbod aansluit op toekomstige woonbehoeften.

Kernpunten:

- Regionale afstemming van woningontwikkeling per woonmilieu (stedelijk, stadscentrum, landelijke gebieden);
- Verbetering van woonkwaliteit door transformatie, herstructurering en vervangende nieuwbouw op maat per woonmilieu;
- Uitgangspunten zijn de vier pijlers: cultuurhistorische identiteit, landschap, voorzieningen en woningvoorraad, waarmee toekomstbestendige wijken worden nagestreefd.

1.1.4 Woonbehoefteonderzoek Provincie Limburg

In september 2024 heeft Stec Groep voor de Provincie Limburg een woonbehoefteonderzoek opgesteld, dat inzicht geeft in de woonbehoefte op verschillende termijnen. In het woonbehoefteonderzoek worden 4 termijnen uiteengezet;

- Termijn 1 2024-2031
- Termijn 2 2024-2035
- Termijn 3 2024-2041
- Termijn 4 2024-2050

Het Programma Woningbouw moet de woningbouw tot 2031 in de gemeente Beek versnellen, waardoor voor dit programma voornamelijk is gekeken naar de eerste termijn.

De woningbehoefte in Beek varieert afhankelijk van de termijn waarnaar gekeken wordt. Bij termijn 1 wordt een afname van -95 huishoudens tot 2031 verwacht als trend, terwijl het WLO-hoog scenario een positieve ontwikkeling voorspelt, met een toename van 430 huishoudens. Dit komt door de relatief sterke migratie in de afgelopen jaren. Hierdoor is er een behoefte aan reguliere grondgebonden woningen en sociale huur- en middenhuurwoningen, vooral door de verminderde betaalbaarheid van koopwoningen. Tegelijkertijd ontstaat er een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen en sociale huurappartementen zonder lift, die niet voldoen aan de woonwensen van ouderen. Daarentegen blijft er een vraag naar nultredenwoningen en andere appartementen. Dit komt door de sterke afname van jongere huishoudens en toename van oudere huishoudens.

Potentieel effect groei Brightlands Campus:
De Brightlands Campus in de regio Westelijke Mijnstreek heeft ambitieuze uitbreidingsplannen, met een verwachte groei van 5.000 banen tegen 2030 en 9.000 banen tegen 2040. Dit zal leiden tot een extra vraag naar ongeveer 75 reguliere woningen in Beek tegen 2030 en 280 woningen tegen 2040. Deze extra huishoudens zijn nog niet meegenomen in eerdere prognoses en zullen vooral de vraag naar reguliere grondgebonden koopwoningen beïnvloeden, waardoor het theoretische overschot aan deze woningen vermindert.

Tijdelijke woningen:
Naast de reguliere woningbehoefte is er ook een aanzienlijke vraag naar tijdelijke woningen in Beek, mede door de ambitie van het Rijk om tot 2024 37.500 flex-woningen te bouwen. De potentiële vraag naar tijdelijke woningen in Beek is verdeeld over verschillende doelgroepen:

- Starters/thuiswonende kinderen: circa 50 tijdelijke woningen tot 2030;
- Woonurgenten zonder voorrang: circa 25 tijdelijke woningen;
- Woonurgenten met voorrang: circa 20 tijdelijke woningen met een derde bestemd voor vergunninghouders;
- Internationale werknemers: circa 90 tijdelijke woningen.

Deze aanpak helpt bij het efficiënt benutten van de woningvoorraad en het realiseren van woonwensen voor zowel ouderen als jonge huishoudens, terwijl ook tijdelijke woonoplossingen worden geboden voor de personen die moeilijk een plek kunnen vinden op de huidige woningmarkt.

1.1.5 Aanbevelingen

- Visie op kernen: ontwikkel een gemeentebrede visie op de toekomst van de kernen;
- Gebruik de cijfers als richtinggevend, niet als blauwdruk;
- ‘No-regret’ nieuwbouw;
- Bouw levensloopgeschikte woningen om doorstroming te bevorderen;
- Focus op woningen waar ouderen zelfstandig kunnen wonen;
- Samenwerking met zorgpartijen;
- Zorg voor passende spreiding van woningen en zorgvoorzieningen;
- Blijf in gesprek met zorgpartijen voor optimale afstemming;
- Koppeling met bestaande voorraad en plancapaciteit: koppel nieuwe plannen aan bestaande plancapaciteit en woningvoorraad;
- Optimaliseer bestaande plannen en zoek naar kansrijkere locaties of woningtypen;
- Focus op transformatie van bestaande woningen om risico’s op waardedaling en verloedering te verminderen;
- Flexibele woonvormen: gebruik flexibele woonvormen om tijdelijke schaarste op te vangen;
- Realiseer circa 185 flexibele woningen voor starters, woonurgenten en arbeidsmigranten en plaats deze woningen op ruimtelijk passende plekken binnen de gemeente.

1.1.6 Actualiseren van de woningbehoefte binnen de gemeente

Het woonbehoefteonderzoek wordt naar verwachting iedere twee jaar geactualiseerd. Toekomstige ontwikkelingen moeten kunnen aansluiten op het dan geldende woonbehoefteonderzoek. Oftewel, er moet gemotiveerd worden waarom de toevoeging van woningen op een kansrijke locatie wenselijk is. De gemeente Beek is voornemens het woonbehoefteonderzoek zo snel mogelijk te actualiseren, ten behoeve van de woningbouwopgave binnen de gemeente.

Het Programma Woningbouw geeft een richting en visie omtrent de toevoeging van woningbouw naar aanleiding van het woonbehoefteonderzoek. Bij de nadere uitwerking van specifieke kansrijke ontwikkellocaties zal aangesloten moeten worden op de behoefte conform het betreffende woonbehoefteonderzoek of onderbouwd moeten worden waarom er behoefte is aan een specifiek product. Door ondertekening van de Woondeal heeft de gemeente Beek zich geconformeerd aan een invulling van de woonbehoefte met 2/3 betaalbare koop.

Waterbeheer verbeteren door systemen voor regenwateropvang en -hergebruik te ontwikkelen.

Klimaatadaptieve maatregelen nemen door woningen en infrastructuur aan te passen.

Gebruik van milieuvriendelijke en **duurzame bouwmaterialen** stimuleren.

Implementatie van **energiezuinige technologieën** in woningen.

Betaalbare woningen creëren voor **starters** op de woningmarkt.

Beschikbaarheid van **sociale huurwoningen** waarborgen.

Seniorenwoningen en **toegankelijke woningen** ontwerpen.

Woonzorgvoorzieningen ontwikkelen voor ouderen en mensen met een zorgbehoefte.

DUURZAAMHEID

DOELGROEP

WONEN

TYPOLOGIE

Realisatie van 430 woningen tot 2031 waarvan minstens twee derde betaalbaar moet zijn.

Programmering van 560 woningen.

Realisatie van **circa 185 flexibele woningen** voor starters, woonurgenten en arbeidsmigranten

Levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor ouderen en starters.

Renoveren en transformeren van bestaande woningen

Kwaliteitsverbetering: verouderde woningen zullen uit de markt worden gehaald

Diversificatie in het woningaanbod: er is een overschot aan eengezinswoningen en tekort aan appartementen.

Innovatieve woonvormen

BIJLAGE 1.2 ANDERE ONTWIKKELINGEN I.R.T. HET PROGRAMMA WONINGBOUW

1.2.1 Kleinschalige woningbouwlocaties

In het Programma Woningbouw hanteert de gemeente Beek een ondergrens van vijf woningen per ontwikkeling om voor opname in het programma in aanmerking te komen. Initiatieven kleiner dan vijf woningen worden via het reguliere gemeentelijke traject behandeld. Dit geldt tevens voor particuliere woningbouwinitiatieven.

1.2.2 Harde planvoorraad t.o.v. nieuwe planvoorraad

Het Programma Woningbouw van de gemeente Beek richt zich op het inzichtelijk maken van toekomstige woningbouwlocaties. Dit betreft zowel nieuwe ontwikkellocaties als locaties waarop de harde planvoorraad, zoals vastgesteld in september 2025, zal worden gerealiseerd. Onder harde planvoorraad wordt verstaan: woningbouwontwikkelingen waarvoor de gemeenteraad reeds een principebesluit heeft genomen. Voor de zachte planvoorraad geldt dat de desbetreffende locaties zijn meegenomen in de beoordelingsmatrix, maar buiten beschouwing gelaten zijn als het gaat om het sorteren en kenmerken van de meest kansrijke woningbouwlocaties binnen de gemeente Beek.
De aantallen die hiernaast in de tabel benoemd worden, zijn de te verwachten aantallen die gerealiseerd kunnen worden. Dit zijn echter een dynamische programmering die nog kan wijzigen indien het woonbehoefteonderzoek aantoont dat er een andere woonbehoefte/aantallen woningen benodigd zijn.

1.2.3 Sleutelprojecten t.o.v. het Programma Woningbouw

De gemeente Beek heeft de ambitie meerdere grootschalige nieuwbouwprojecten in de komende jaren te ontwikkelen. Het Programma Woningbouw vormt één van de instrumenten hiervoor. Daarnaast zijn binnen de gemeente enkele sleutelprojecten aangewezen voor de realisatie van nieuwbouw. Deze locaties en initiatieven worden parallel aan het Programma Woningbouw uitgevoerd en kennen geen onderlinge overlap.

1.2.4 'Straatjes Erbij' t.o.v. het Programma Woningbouw

Naast het Programma Woningbouw en de sleutelprojecten voert de gemeente overleg met de Provincie Limburg over mogelijke Straatjes Erbij. Deze zijn in het Programma Woningbouw betrokken bij de selectie van potentiële woningbouwlocaties. Uit deze selectie is één Straatje Erbij als een van de meest kansrijke locaties naar voren gekomen. Omdat deze locatie tevens geschikt is voor een grotere woninguitbreiding binnen de gemeente Beek, is zij opgenomen in de uitwerking van hoofdstuk vier. Daarbij is een doorkijk opgenomen naar een toekomstige wijkuitbreiding, inclusief een nieuwe, duurzame afzoming van de kern. Deze locaties - inclusief bovengenoemde sleutelprojecten - zijn grijs meegenomen op de kansrijke kaart en op de termijnenkaart, omdat ze een overzicht geven van de locaties waar de komende jaren woningbouw binnen de gemeente Beek kan landen.

3.2.5 Wijktransformaties

In het Programma Woningbouw zijn eventuele wijktransformaties (die samen met corporaties aangepakt worden) niet meegenomen. Deze zullen volgens regulier traject met lokale corporaties en eventuele andere stakeholders behandeld worden.

Kern	Aantal in planvoorraad*
Beek	100
Neerbeek	2
Spaubeek	52
Genhout	34
Geverik	0
Kelmond	0
Totaal	**188**



* De weergegeven aantallen zijn een inschatting. De planvoorraad is een momentopname en kan nog veranderen.

BIJLAGE 1.3 AFWIJKINGEN T.O.V. HET PROGRAMMA WONINGBOUW

1.3.1 Ontwikkellocaties bij beëindiging bedrijfsactiviteiten

Binnen de gemeente Beek bevinden zich diverse bedrijven waarvan de bedrijfsactiviteiten mogelijk op korte termijn worden beëindigd. Een dergelijke beëindiging kan kansen bieden voor een nieuwe ruimtelijke invulling van de betreffende locaties. Initiatieven voor dergelijke ontwikkelingen worden afzonderlijk beoordeeld binnen de geldende wettelijke kaders.

In het Programma Woningbouw zijn gronden met een lopende bedrijfsvoering niet opgenomen. De voornaamste redenen voor het uitsluiten van deze gronden zijn dat zij grotendeels particulier eigendom betreffen, opstallen bevatten die een sloopprocedure vereisen, gronden mogelijk een sanering behoeven alvorens bouwrijp te maken, en dat nog onvoldoende duidelijk is welke bedrijven daadwerkelijk hun activiteiten zullen beëindigen en binnen welke termijn. Voor bedrijven waarvan reeds bekend is dat zij op korte termijn zullen stoppen, zijn de betreffende gronden wel meegenomen in de selectie van de meest kansrijke potentiële woningbouwlocaties.

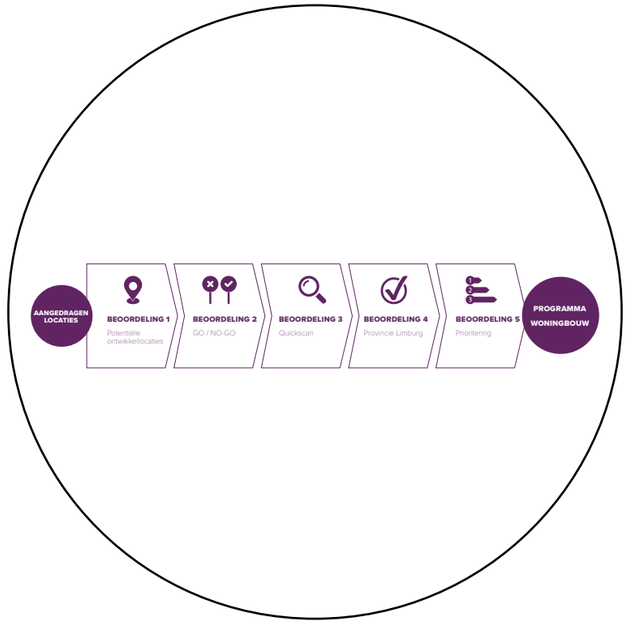
Indien in de toekomst initiatieven voor woningbouw op voormalige bedrijfs- of agrarische gronden worden ingediend, dient de initiatiefnemer hiertoe een principeverzoek bij de gemeente Beek in te dienen. Afhankelijk van de omvang van het initiatief – kleinschalig of grootschalig – zal de gemeente dit conform de geldende beleidsregels in behandeling nemen.

Om te voorkomen dat bedrijfspanden of voormalige hoeves na beëindiging van de bedrijfsvoering leeg komen te staan, wordt prioriteit gegeven aan transformaties van deze panden boven de ontwikkellocaties die in het Programma Woningbouw zijn opgenomen. Het betreft hierbij veelal inbreidingslocaties binnen de kernen van de gemeente.

1.3.2 MER-plicht

Om tot een besluit te komen of voor een plan een MER (milieueffectrapportage) nodig is, geldt een ondergrens van 2.000 woningen. Eveneens geldt daarbij dat de volgende plannen de MER-plicht hebben: een omgevingsvisie, omgevingsprogramma, omgevingsplan of voorkeursbeslissing. Voor de vaststelling van het Programma Woningbouw geldt dat er geen plan-MER verplicht is.





BIJLAGE 2

METHODIEK

BIJLAGE 2.1 TIJDLIJN VAN PROCESSTAPPEN

Hieronder worden in een schematisch overzicht de werkstappen getoond die de projectgroep heeft ondernomen om tot het Programma Woningbouw voor de gemeente Beek te komen.

2024

OKTOBER

GOEDE START

- Project Start-Up
- Doornemen basisinformatie
- Uitgangspunten formuleren
- Opstellen basiskaart per stadsdeel

2025

NOVEMBER - FEBRUARI

INVENTARISEREN

- Themasessie gemeente Beek;
- Opstellen overzichtslijst en kaart met potentiële ontwikkellocaties;
- Opstellen beoordelingscriteria;
- Informatie basisstukken vertalen naar woningbouwprogramma;
- Participatie bewoners.

MAART - JULI

UITWERKEN

- Quickscan-analyse;
- Opstellen kaart en lijst met kansrijke en niet-kansrijke ontwikkellocaties;
- Opstellen beoordelingsexcel;
- Afstemming Provincie Limburg;
- Opstellen Programma Woningbouw.

AUGUSTUS - OKTOBER

BESLUITVORMING

Vaststellen van het Programma Woningbouw op 7 oktober 2025 door College van B&W en op 6 november 2025 door de Raad.

VANAF NOVEMBER

SUPERVISIE

BIJLAGE 2.2 TOELICHTING OPHALEN VAN LOCATIES

Voor het Programma Woningbouw is in de meest brede zin gekeken naar potentiële woningbouwlocaties binnen de gemeente Beek. Deze locaties zijn op verschillende niveaus geïnventariseerd, te weten:

- in overleg met het College en de Raad van de gemeente Beek;
- in samenspraak met de inwoners van de gemeente Beek;
- via de door de gemeente aangedragen stakeholders;
- binnen de projectgroep Programma Woningbouw.

Door deze brede benadering worden alle relevante partijen betrokken bij de totstandkoming van het Programma Woningbouw en wordt een breed draagvlak gecreëerd voor de potentiële woningbouwlocaties binnen de gemeente Beek.

2.2.1 Participatie Raad & College

Op 18 november 2025 heeft voor de Raad en het College van de gemeente Beek een themasessie plaatsgevonden, waarin een presentatie is gegeven over het Programma Woningbouw. Aan deze bijeenkomst namen zeventien vertegenwoordigers vanuit de gemeente Beek deel. De themasessie was opgebouwd uit drie onderdelen:

1. Toelichting op het Programma Woningbouw inclusief de processtappen die worden doorlopen om tot het gewenste eindresultaat te komen;
2. Behandelen van het beleid aan de hand van stellingen en vragen voor de Raad en het College;
3. Schetssessies van potentiële woningbouwlocaties in de verschillende kernen van de gemeente Beek.

2.2.2 Participatie stakeholders

De gemeente Beek heeft een aantal stakeholders aangedragen waarmee een-op-een-gesprekken zijn gevoerd. Er zijn zes stakeholders gesproken. Tijdens deze gesprekken zijn per stakeholder de wensen, eisen, ambities en ontwikkelingen voor woningbouw in de gemeente Beek opgehaald. De informatie uit deze gesprekken dient als input voor de verdere uitwerking van het Programma Woningbouw. Onder meer de doelgroepen en woningtypologieën worden verder gespecificeerd middels deze gesprekken.

2.2.3 Participatie bewoners

Op 13, 15 en 16 januari 2025 zijn in de gemeente Beek participatieavonden georganiseerd, waarbij inwoners de gelegenheid kregen om input te leveren voor het Programma Woningbouw van de gemeente Beek. Voor deelname aan deze bijeenkomsten gold een aanmeldplicht, zodat de projectgroep tijdig kon anticiperen op de te verwachten opkomst en de geschiktheid van de locatie kon waarborgen. De bijeenkomsten dienden twee doelen. Enerzijds werden de aanwezigen geïnformeerd over het Programma Woningbouw, waaronder de te doorlopen processtappen en het beoogde eindresultaat. Anderzijds werd gebruikgemaakt van de gelegenheid om bewoners te raadplegen over mogelijke woningbouwlocaties binnen de kernen van de gemeente Beek.

Tijdens de participatiesessies konden inwoners potentiële locaties aandragen en motiveren waarom deze volgens hen geschikt zouden zijn voor woningbouw. Dit gebeurde door middel van het invullen van post-its, waarop tevens kon worden aangegeven welk type woningen en voor welke doelgroepen de betreffende locaties naar hun mening passend zouden zijn.
Naast het aandragen van potentiële woningbouwlocaties kregen bewoners tevens de gelegenheid om aan te geven welke locaties volgens hen ongeschikt zijn voor woningbouw. Op daarvoor bestemde post-its konden zij motiveren waarom deze locaties naar hun oordeel niet in de verdere planvorming dienden te worden meegenomen.

2.2.4 Participatie projectteam

Tijdens de eerste projectgroepbijeenkomst in oktober hebben de leden van de projectgroep – bestaande uit vertegenwoordigers van diverse ambtelijke disciplines en twee stedenbouwkundigen van CB5 – in een interactieve schetssessie potentiële woningbouwlocaties op de kaart aangeduid. Daarbij is, los van mogelijke belemmeringen op de betreffende locaties, verkend waar binnen de gemeente Beek woningbouw wenselijk zou kunnen zijn. De aldus aangewezen locaties vormden de basis en zijn nadien aangevuld met de resultaten van zowel de themasessie met het College en de Raad als de uitkomsten van de participatieavonden met inwoners in januari 2025.

BIJLAGE 2.3 TOELICHTING VIJFTRAPSBEOORDELING

2.3.1 Toelichting vijftrapsbeoordeling

Voor de beoordeling van de meest kansrijke ontwikkellocaties binnen de gemeente Beek is gekeken naar de criteria waaraan een locatie dient te voldoen. Deze beoordeling is opgebouwd uit vijf opeenvolgende stappen. Op pagina 56-58 van het Programma Woningbouw is een uitgebreide toelichting per beoordelingscriterium te vinden, inclusief vanuit welke ambtelijke organisatie het criterium geldt en welke brondata er is gebruikt voor de verwerking in het Programma Woningbouw.

2.3.2 Trap één: ophalen van locaties

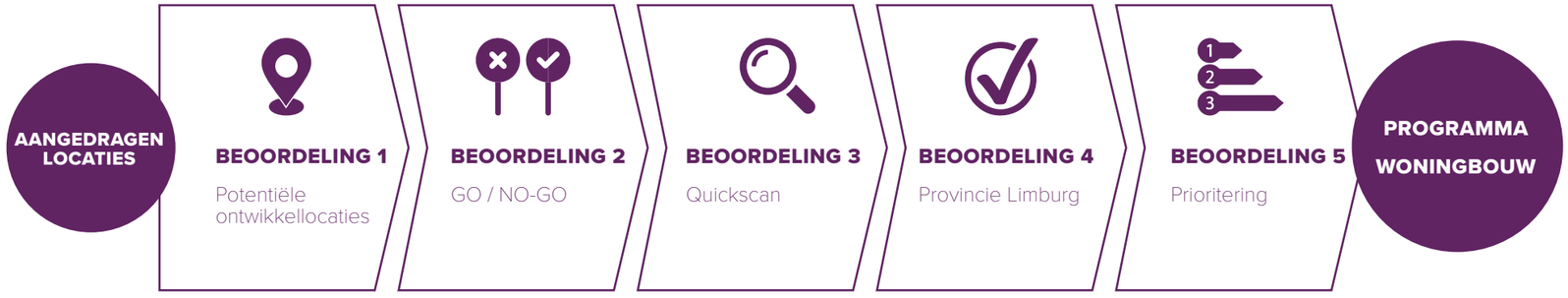
Op basis van onderstaande beoordelingscriteria zijn locaties door de gemeente Beek geselecteerd als potentiële ontwikkellocaties voor woningbouw:

- de locatie bevat geen opstallen;
- de locatie maakt geen onderdeel uit van de harde of zachte planvoorraad;
- de locatie betreft geen corporatiegrond waarvoor reeds concrete woningbouwplannen bestaan.

2.3.3 Trap twee: harde No-Go's

In deze fase zijn de geselecteerde locaties door CB5 beoordeeld en op basis van de volgende criteria aangemerkt als GO of NO-GO:

- de locatie ligt niet in een beekdal;
- de locatie ligt niet in natuurnetwerken;
- de locatie ligt niet binnen het beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- de locatie ligt niet binnen 50 meter van waterlopen;
- de locatie ligt niet in een stiltegebied;
- de locatie ligt niet binnen de IBOR-structuurgebieden;
- de locatie ligt niet in de zwaarste geluidscontour van de luchtvaart van Maastricht Aachen Airport;



Afbeelding 2.1: Methodiek vijftrapsbeoordeling

- de locatie ligt niet in de zwaarste geluidscontour van de industriële zone Chemelot;
- de locatie ligt niet in een zone met aanduiding "zeer hoge archeologische waarde";
- de locatie ligt niet in een zone met aanduiding "geologische monumenten".

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. Hierbij zijn de volgende beoordelingscriteria gehanteerd:

- de locatie ligt niet binnen een straal van 1.000 meter van een Natura 2000-gebied;
- de locatie ligt niet of minimaal binnen de zone 'groenblauwe mantel';
- de locatie heeft geen onoverkomelijke waterproblematiek (risicooverstromingsgebied);
- de locatie heeft geen onoverkomelijke bodemproblematiek;
- ligging van de locatie in relatie tot aansluiting op (provinciale) wegen;
- de locatie heeft geen dermate last van omliggende agrarische percelen met spuitcirkels;
- de locatie heeft geen zwaarwegende planologische beperkingen die gevolgen hebben voor een ontwikkeling op de locatie;
- de locatie heeft geen zwaarwegende beleidsmatige beperkingen die gevolgen hebben voor een ontwikkeling op de locatie;
- de locatie heeft geen dermate grote hoogteverschil dat financiële gevolgen heeft voor een ontwikkeling op de locatie.

2.3.5 Trap vier: toetsing door de Provincie Limburg

De overgebleven kansrijke locaties worden in een themasessie getoetst door de Provincie Limburg. Hierbij wordt beoordeeld welke locaties, na de tweede beoordeling, door de Provincie als kansrijk worden aangemerkt.

2.3.6 Trap vijf: prioritering

In de laatste fase onderzoekt CB5 welke kansrijke locaties prioriteit krijgen. Deze prioritering vindt plaats op basis van de volgende criteria:

- inbreiding heeft prioriteit boven uitbreiding;
- duurzame verstedelijking.

BIJLAGE 2.4 TOELICHTING VERWERKEN LOCATIES

Door middel van deze methodiek wordt op systematische wijze inzichtelijk gemaakt welke ontwikkellocaties binnen de gemeente Beek de meeste potentie hebben. De tweede en derde beoordelingsfasen zijn uitgevoerd met behulp van QGIS, waarbij de beoordelingscriteria uit de tweede beoordelingsfase als zogenoemde knock-outlagen zijn toegevoegd. Dit betekent dat wanneer een locatie voldoet aan één van de beoordelingscriteria uit deze fase, de locatie geheel of gedeeltelijk ongeschikt wordt geacht voor woningbouw. Voor ieder beoordelingscriterium heeft zowel CB5 als de gemeente Beek afzonderlijk beoordeeld in welke mate dit criterium moet worden meegewogen. Op deze wijze wordt per kern inzichtelijk gemaakt hoe de locaties per thema zijn beoordeeld en op basis van welke criteria zij als kansrijk worden aangemerkt.

Zoals eerder aangegeven, is de methodiek van de vijftrapsbeoordeling ontwikkeld om potentiële woningbouwlocaties zo objectief mogelijk te analyseren en te filteren. Door de toepassing van knock-outlagen wordt duidelijk welke beoordelingscriteria van toepassing zijn op een bepaalde locatie. De criteria zijn onderverdeeld in drie pijlers – landschap, beleid en industrie – en kennen elk een eigen weging, afhankelijk van de mate waarin zij gevolgen hebben voor een potentiële ontwikkeling. De weging wordt bepaald aan de hand van kleuren. Voor de weging van de beoordelingscriteria binnen de gemeente Beek zijn de kleuren groen, geel, oranje en rood aangehouden. Onderstaand volgt een korte toelichting per kleur wat dit inhoudt en wat dit betekent voor de potentiële ontwikkellocatie.

De kleuren zijn als volgt te duiden:

- Kansrijk: indien het beoordelingscriterium niet van toepassing is op de betreffende locatie;
- Kansrijk met lichte randvoorwaarden: indien het beoordelingscriterium van toepassing is, maar geen onoverkomelijke gevolgen heeft voor de ontwikkeling van woningbouw. Een voorbeeld hiervan is het beoordelingscriterium luchtvaartcontouren. Voor vrijwel alle gronden binnen de gemeente Beek geldt dit beoordelingscriterium. Omdat de gemeente ruime ervaring heeft met woningbouwontwikkelingen op dergelijke locaties, wordt dit beoordelingscriterium niet als wezenlijk belemmerend beschouwd. Dit vormt echter wel een aandachtspunt voor een ontwikkelende partij. Er is aanvullend onderzoek vereist;
- Kansrijk met zware randvoorwaarden: indien het criterium van toepassing is en dit duidelijke consequenties heeft voor de ontwikkeling van woningbouw. Een voorbeeld is het beoordelingscriterium groenblauwe mantel. Indien dit beoordelingscriterium van toepassing is op het deel van het perceel dat binnen deze zone valt, mag er niet worden gebouwd en moet rekening worden gehouden met de instandhouding van flora, fauna en ecologische verbindingen;
- Niet kansrijk: indien het beoordelingscriterium van toepassing is en dit een absolute belemmering vormt voor woningbouw. De betreffende locatie valt daarmee per definitie af. Een voorbeeld is het criterium beekdal, dat door de Provincie Limburg als leidend wordt gehanteerd. Binnen beekdalen is woningbouw niet toegestaan vanwege het risico op overstromingen.

Alle beoordelingscriteria worden per potentiële woningbouwlocatie doorlopen. De locaties die het meest groen - of het minst rood - beoordeeld zijn, zijn de meest kansrijke ontwikkellocaties binnen de gemeente Beek.

Op de volgende pagina's wordt ingegaan op de verschillende beoordelingscriteria die vallen onder de drie pijlers: landschap, industrie en beleid.

BIJLAGE 2.5 LANDSCHAP

- **Beekdal**

Beleid: Provincie (No GO)

Omschrijving: Beekdalen omvat de meer vlakkere dalbodems aan weerszijden van de beken in Limburg voorzover deze gelegen zijn buiten het winterbed van de Maas. Ook maken de zogenaamde droogdalen (de smalle dalbodems in de hellingen van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg) hier deel van uit.

Bron: Omgevingsverordening Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/PROVINCIALE_BELEIDSPLANNEN/wfs

- **NNN (Natuurnetwerk Nederland)**

Beleid: Landelijk (No GO)

Omschrijving: Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een landelijk netwerk van bestaande en nog te realiseren natuurgebieden met bijbehorende natuurverbindingen. Het is bedoeld om de biodiversiteit in Nederland te behouden en zo mogelijk te verhogen. De provincie zorgt voor de planologische bescherming van het NNN in Limburg en samen met haar partners voor de realisatie en het beheer van dit netwerk.

Bron: Omgevingsverordening Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/PROVINCIALE_BELEIDSPLANNEN/wfs

- **Tot 1000 m bij een Natura2000-gebied**

Beleid: Europees & Landelijk (GO)

Omschrijving: Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze Natura 2000-gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit (soortenrijkdom) te behouden. Deze dataset bevat een bufferzone van 1 km rond de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden wegens inzicht voor landelijke stikstofvraagstukken.

Bron: Omgevingsverordening Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/PROVINCIALE_BELEIDSPLANNEN/wfs

- **Groen-blauwe mantel**

Beleid: Provincie (GO)

Omschrijving: De groenblauwe mantel is een samenvoeging van de vroegere Zilvergroene natuurzone en Bronsgroene landschapszone. Zilvergroene natuurzone: Binnen de zilvergroene natuurzone staat het benutten van kansen voor natuur en landschap centraal. De zilvergroene natuurzone maakt echter geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk, maar ondersteunt wel de functionaliteit en effectiviteit van de goudgroene natuurzone. De provincie stimuleert de ontwikkeling van natuur en landschap binnen de zilvergroene zones met subsidies en natuurcompensaties. Bronsgroene landschapszone: de bronsgroene landschapszone, omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. Het beleid binnen de bronsgroene landschapszone is erop gericht de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Deze zone bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. Binnen deze zone komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor zoals infrastructuur, woningen en toeristische voorzieningen e.d.

Bron: Omgevingsverordening Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/PROVINCIALE_BELEIDSPLANNEN/wfs

- **Binnen 50 meter waterloop**

Beleid: Provincie & Gemeente (No GO)

Omschrijving: In en rond natuurbeken (voorheen beken met specifiek ecologische functie) staat het ecologisch functioneren en de natuurfunctie centraal, d.w.z. inrichting, beheer en onderhoud dient zoveel mogelijk op de natuurfunctie zijn afgestemd. In het Waterprogramma is dit nader uitgewerkt. De bestanden zijn afkomstig van de Waterschappen. Vanuit de gemeente is rondom deze natuurbeek een afstand van 50m vastgesteld wegens de kans op mogelijk overstromingen.

Bron: Omgevingsverordening Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/PROVINCIALE_BELEIDSPLANNEN/wfs

- **Risico-overstromingsgebied**

Beleid: Europees (GO)

Omschrijving: De Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) dateert van november 2007 en heeft als doel de negatieve gevolgen van overstromingen voor de gezondheid van de mens, het milieu, het culturele erfgoed en de economische bedrijvigheid te beperken.

Bron: PDOK dataset - https://service.pdok.nl/rws/richtlijnoverstromingsrisico/wfs/v2_0

- **Funderingsproblematiek**

Beleid: Geen beleid, PDOK dataset (GO)

Omschrijving: Kaart met indicatieve aandachtsgebieden funderingsproblematiek. Deze kaart toont het aantal woningen met een bouwjaar van voor 1970 in regio's met een minder draagkrachtige bodem.

Bron: PDOK dataset - https://service.pdok.nl/rvo/indgebfunderingsproblematiek/wfs/v1_0

BIJLAGE 2.6 INDUSTRIE

- **Binnen geluidscontour verordening**

Beleid: Provincie (No GO)

Omschrijving: Aanwijzing Industrieterreinen van provinciaal belang. De volgende bedrijventerreinen worden aangewezen als industrieterreinen van provinciaal belang als bedoeld in artikel 2.12a van de Omgevingswet: a. Chemelot; b. NedCar, NedCar Yard, Industrial Park Swentibold.

Bron: Omgevingsverordening Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/PROVINCIALE_BELEIDSPLANNEN/wfs

- **Industrie geluidzone contouren**

Beleid: Provincie (No GO gelijk aan of hoger dan 55 dB)

Omschrijving: Het betreft twee bestanden met geluidcontouren (50 en 55 dB(A)) en de terreingrens van het gezoneerde (deel) van het industrieterrein. De 50 dB(A)-contour vormt de buitenste begrenzing van de geluidzone. De terreingrens de binnenste begrenzing van de geluidzone. LET OP: de terreingrens hoeft niet altijd overeen te komen met de begrenzing van het industrieterrein zoals opgenomen in de dataset Bedrijventerreinen.

Bron: Milieukaart Provincie Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/MILIEU/wfs

- **Geluidscontour luchtvaart**

Beleid: Provincie (No GO gelijk aan of hoger dan 57 Ke)

Omschrijving: Er gelden regels en afspraken over de hoeveelheid geluid dat vliegtuigen en helikopters mogen maken rondom een vliegbasis Maastricht-Aachen Airport. Daarvoor zijn bijvoorbeeld geluidszones afgesproken. Dat zijn gebieden rond vliegbases waar een bepaalde hoeveelheid geluid mag zijn, en waar wel of niet gebouwd mag worden. Ke-geluidscontouren (35 t/m 55 Ke). Ke staat voor Kosteneenheid en is een dosismaat voor de geluidsbelasting door de vliegbewegingen van een heel jaar.

Bron: Direct verkregen van Gemeente Beek.

- **Mijnsteengebieden**

Beleid: Provincie (GO)

Omschrijving: Het bestand bevat de begrenzing van de mijnsteengebieden in Limburg Besluit bodemkwaliteit.

Bron: Milieukaart Provincie Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/MILIEU/wfs

- **Stortplaatsen**

Beleid: Provincie (GO)

Omschrijving: Aanduiding ligging gesloten stortplaatsen in Limburg.

Bron: Omgevingsverordening Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/PROVINCIALE_BELEIDSPLANNEN/wfs

- **Na-ijl effecten steenkoolwinning**

Beleid: Landelijk of Gemeente (GO)

Omschrijving: Staatstoezicht op de Mijnen (SodM) heeft zeven mogelijke na-ijlende gevolgen bestudeerd in Zuid-Limburg: bodemstijging, verzakkingen bij schachten, verzakkingen boven ondiepe winningen, vervuiling van grondwater, stijging van grondwater, vrijkomen van mijngas en lichte aardbevingen.

Bron: Direct verkregen van Gemeente Beek.

BIJLAGE 2.7 BELEID

- **Stiltegebied**

Beleid: Provincie (No GO)

Omschrijving: Het betreft hier gebieden die rustig zijn en rustig moeten blijven. Het niveau van door menselijke activiteiten veroorzaakt geluid is hier lager dan 40 dB(A).

Bron: Omgevingsverordening Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/PROVINCIALE_BELEIDSPLANNEN/wfs

- **Rijksmonumenten**

Beleid: Landelijk (GO)

Omschrijving: Contouren van monumenten in Nederland die door het Rijk zijn aangewezen als beschermd monument. Deze rijksmonumenten zijn van nationale betekenis. De gegevens zijn ontleend aan het Rijksmonumentenregister zoals beheerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - https://data.geo.cultureelerfgoed.nl/openbaar/wfs

- **Archeologische monumenten**

Beleid: Landelijk (No GO)

Omschrijving: De Archeologische Monumenten Kaart 2014 (AMK 2014) bevat een overzicht anno 2014 van archeologische terreinen in Nederland. De AMK wordt sinds 2014 niet meer bijgehouden door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De AMK 2014 kan dan ook beschouwd worden als een statisch bestand. De kaart is destijds in samenwerking met de verschillende provincies en gemeentelijk archeologen ontwikkeld. De terreinen zijn beoordeeld op de criteria kwaliteit, zeldzaamheid, representativiteit, ensemblewaarde en belevingswaarde. Op grond van deze criteria zijn de terreinen ingedeeld in terreinen met archeologische waarde, hoge archeologische waarde en zeer hoge archeologische waarde.

Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - https://data.geo.cultureelerfgoed.nl/openbaar/wfs

- **Geologische monumenten**

Beleid: Landelijk (No GO)

Omschrijving: Aardkundig erfgoed vertelt het verhaal achter de natuurlijke vorming van het land in samenspel met de mens. Begrip en zichtbaarheid van aardkundig erfgoed is essentieel om water- en bodemsturend te laten zijn bij landinrichting. Het reliëf en de waterhuishouding van de bodem zijn immers altijd sterk bepalend geweest voor de locaties van nederzettingen, wegen en het landgebruik door alle archeologische periodes heen. Veel aardkundig erfgoed is ook (indirect) het gevolg van menselijk handelen. In Limburg zijn dit voornamelijk de vele verschillende groeve.

Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - https://data.geo.cultureelerfgoed.nl/openbaar/wfs

- **IBOR structuurgebied**

Beleid: Provincie (No GO)

Omschrijving: Deze kaart bestaat uit twee lagen, namelijk Buitengebied en Milieubeschermingsgebied. Buitengebied is het gebied binnen de provincie Limburg dat is gelegen buiten de bestaande bebouwde gebieden (stedelijk gebied, landelijk kern en bedrijventerreinen) en buiten natuurnetwerk en groenblauwe mantel.

Bron: Omgevingsverordening Limburg - https://portal.prvlimburg.nl/geodata/PROVINCIALE_BELEIDSPLANNEN/wfs

- **Spuitcirkels 50m**

Beleid: Gemeente (No GO)

Omschrijving: Geografische afbakening (gebaseerd op de BGT) van landbouwgrond en landschapselementen in Nederland. Gronden die worden gebruikt als bouwland, blijvend grasland, teelt van blijvende gewassen of landschapselementen op het niveau van hout, water en overig). Voorheen was deze dataset bekend als het Agrarisch Areaal Nederland (AAN). Rondom deze gronden is vanuit de gemeente een 50m afstand vastgesteld wegens kans op spuitzones (gewasbeschermingsmiddelen).

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland - https://service.pdok.nl/rvo/referentiepercelen/wfs/v1_0

BIJLAGE 2.8 TOELICHTING HAALBAARHEID KANSRIJKE LOCATIES

2.8.1 Toelichting indicatieve verkavelingen

Ter beoordeling van de globale haalbaarheid van de vijf potentiële woningbouwontwikkelingen zijn beknopte ruimtelijke analyses uitgevoerd. Deze analyses zijn gebaseerd op aspecten als historisch gebruik, morfologie, infrastructuur, waterhuishouding, groenstructuur, hoogteligging en omgevingsgeluid. Naast deze ruimtelijke haalbaarheidsstudie zijn de ontwikkelingen tevens beleidsmatig en planologisch beoordeeld.

Op basis van de ruimtelijke, planologische en beleidsmatige analyses zijn de toetsingskaders opgesteld. Deze kaders bevatten de relevante aandachtspunten, uitgangspunten en randvoorwaarden die gelden voor de verdere uitwerking van potentiële woningbouwontwikkelingen.

De toetsingskaders maken inzichtelijk op welke uitgangspunten een haalbare ontwikkeling dient te worden gebaseerd. Daarbij wordt tevens aangegeven welke bandbreedtes gehanteerd dienen te worden voor de verdeling van uitgeefbare oppervlakten, groen- en waterstructuren en verharding. Ook wordt richting gegeven aan de mogelijke fasering van de ontwikkelingen.

Het doel van de toetsingskaders is om ontwikkelaars en initiatiefnemers duidelijkheid te bieden over de eisen en voorwaarden waaraan toekomstige woningbouwontwikkelingen moeten voldoen. De uiteindelijke ruimtelijke invulling van de locaties dient per project nader te worden uitgewerkt, in afstemming met de gemeente, de provincie en de omgeving.

Ten behoeve van een gemengd programma, gericht op een brede doelgroep, wordt voor het merendeel van de kansrijke locaties uitgegaan van een gevarieerd woningbouwprogramma. Uitgangspunt hierbij is een verdeling van circa 30% sociale woningen, 30% middeldure huur- en koopwoningen en 40% woningen in de vrije sector. Voor kleinschalige ontwikkellocaties kan het realiseren van deze verdeling echter lastig zijn. Daarom dienen dergelijke locaties te worden bezien in samenhang met het totale woningbouwprogramma van de gemeente Beek.
Daarnaast geldt voor iedere ontwikkellocatie dat wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke invulling, met voldoende aandacht voor groen, water, ontmoeting, duurzaamheid en klimaatadaptief ontwerp.

Ter ondersteuning van de ruimtelijke analyses en het opstellen van de toetsingskaders zijn de ontwikkellocaties geanalyseerd op basis van kadastrale percelen. Zodra een ontwikkelende partij op korte, middellange of lange termijn een ontwikkeling daadwerkelijk oppakt, zullen de plancontouren nader worden vastgesteld. De thans gehanteerde contouren dienen derhalve te worden beschouwd als flexibel. Uitgangspunt blijft dat de definitieve plancontouren moeten bijdragen aan een passende en samenhangende ontwikkeling van de kernen binnen de gemeente Beek.

2.8.2 Toelichting financiële haalbaarheid

Om de globale haalbaarheid van de vijf meest kansrijke ontwikkellocaties integraal te kunnen bepalen, is na een indicatieve verkaveling een globale berekening per locatie opgesteld met als doel in een vroeg stadium te bepalen of de desbetreffende locatie ook planmatig haalbaar is.

De berekeningen zijn gebaseerd op de volgende aangeleverde gegevens:

- Ruimtegebruik;
- Programma;
- Fasering;
- Bijzonderheden

Bovenstaande zaken zijn afgestemd en geverifieerd met de gemeente Beek. Vanuit de berekeningen zijn eventuele aanvullende uitgangspunten opgenomen in de randvoorwaardenkaarten van de meest kansrijke ontwikkellocaties.

	Locatie
	Prins Mauritslaan
	Erverhof
	Bosserveldlaan 43, 43a, 4
	vml hotel Colaris (Maastrichte
	Stegen (ong. tussen 6 en 8)
	Landgoed Broenen
	Carmelklooster
	Burg. Janssenstraat 24
	Auwt Patronaat (Burg. Janssenstraat/L
	Burg. Janssenstraat 8
	vml Gecolux (Stationsstraat, Wolfeynde
	Raadhuisstraat 22
	Adsteeg 4-4a
Neerbeek (2)	Neerbeekerstraat 31-41
Spaubeek (52)	vml Basisschool
	vml MFC 't Raodhoes
	Iepenlaan, ong.
	Landgoed Looiwinkel
	Musschenberg 12
(34)	Op de Aks
	Motké, Printhagenstraat
	vml Zaal Vroemen
	-

BIJLAGE 3

WONINGAANTALLEN MEEST KANSRIJKE LOCATIES, STRAATJES ERBIJ, SLEUTELPROJECTEN EN PLANVOORRAAD

MEEST KANSRIJKE LOCATIES PROGRAMMA WONINGBOUW, STRAATJES ERBIJ EN SLEUTELPROJECTEN

Kern	Locatie	Aantal
Beek (175)	vml Tankstation Vluggen	18
	Bosserveldlaan/Putbroekerweg	30
	Op de Windhaspel/Tussen de Graften	35
	vml Catarina Labouréschool*	19
	vml Sint-Martinusschool*	51
	vml Muziekschool*	22
Neerbeek (8)	vml Callistusschool	8
Spaubeek (210)	Potterstraat-Arntzstraat*	210
Genhout (30)	Hoogland*	5
	Kleingenhouterstraat/Hubertusstraat	25
Geverik (0)	-	-
Kelmond (23)	vml Betonfabriek	23
Totaal		**446 (130% van 430 = 559)**

** Locaties zijn de meest kansrijke locaties op basis van de methodiek van het Programma Woningbouw*

PLANVOORRAAD*

Kern	Locatie	Aantal
Beek (100)	Prins Mauritslaan 12	4
	Erverhof	10
	Bosserveldlaan 43, 43a, 43b	3
	vml hotel Colaris (Maastrichterlaan 15)	3
	Stegen (ong. tussen 6 en 8)	8
	Landgoed Broenen	12
	Carmelklooster	32
	Burg. Janssenstraat 24	1
	Auwt Patronaat (Burg. Janssenstraat/Luciastraat)	14
	Burg. Janssenstraat 8	3
	vml Gecolux (Stationsstraat, Wolfeynde)	6
	Raadhuisstraat 22	2
	Adsteeg 4-4a	2
Neerbeek (2)	Neerbeekerstraat 31-41	2
Spaubeek (52)	vml Basisschool	16
	vml MFC 't Raodhoes	25
	Iepenlaan, ong.	4
	Landgoed Looiwinkel	5
	Musschenberg 12	2
Genhout (34)	Op de Aks	7
	Motké, Printhagenstraat 3	14
	vml Zaal Vroemen, Hubertusstraat 14	13
	Printhagenstraat 17	-
Geverik (0)	-	-
Kelmond (0)	-	-
Totaal		**188**

	Aantal
Kansrijke locaties, Straatjes Erbij en sleutelprojecten	446
Planvoorraad	188
TOTAAL	**634 (130% van 430 = 559)****

* De weergegeven aantallen zijn een inschatting. De planvoorraad is een momentopname en kan nog veranderen.
** Als onderdeel van de afspraken in de Woondeal streeft de gemeente Beek naar een woningbouwprogrammering van 130% vanwege mogelijke planuitval en vertragingen in de realisatie