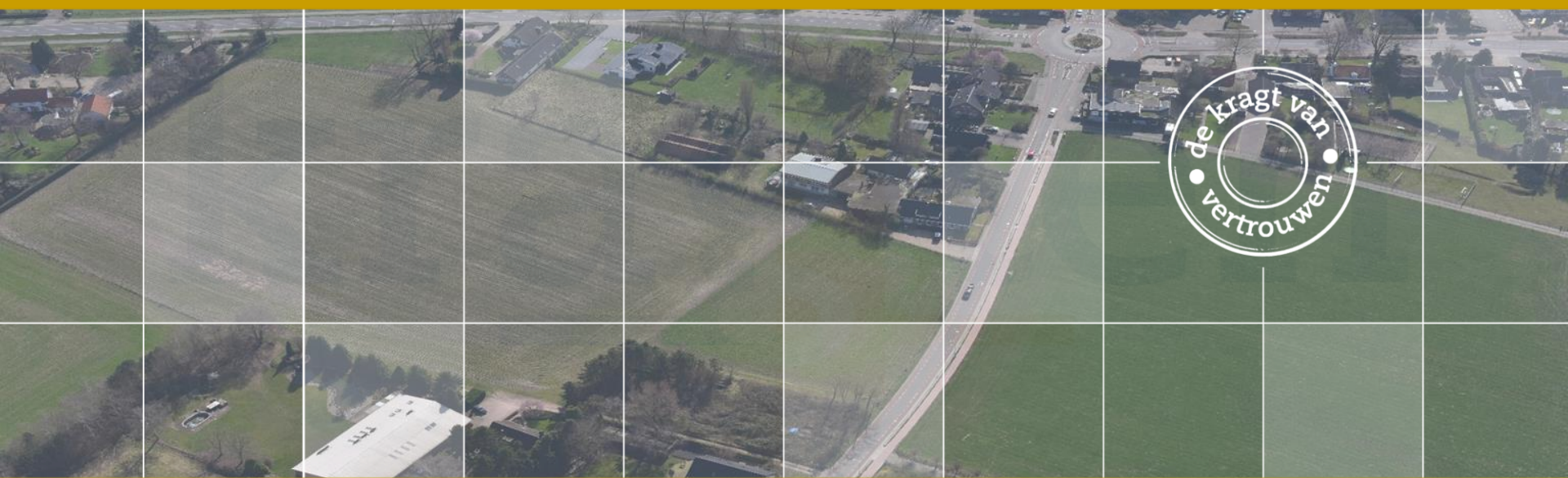


# PARTICIPATIEBIJENKOMST WONINGBOUW BEEK

2<sup>e</sup> bijeenkomst – ophaalsessie 3 november 2022



# Programma

- ▶ 19.00 u opening en welkomstwoord
- ▶ 19.15 u toelichting gebiedsanalyse
- ▶ 19.30 u terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie
- ▶ 19.45 u pauze
- ▶ 20.00 u ontwikkelkader
- ▶ 20.30 u einde bijeenkomst



# Kaders

- ▶ Locatie is aangewezen door raad als woningbouwlocatie
- ▶ Gemeente ontwikkelt
- ▶ Wetgeving, beleid en onderzoek
- ▶ Woondeal 2.0, koerswijziging opgelegd vanuit het Rijk
  - 30% sociaal (Plavei eerste gesprekspartner)
  - 2/3 betaalbaar
  - Verder ingevuld via de regio
  - Begin 2023 naar de gemeenteraad



# Participatie

## 1<sup>e</sup> bijeenkomst 12 september 2022

- *Aftrap participatietraject*
- *Grote opkomst*
- *Goede constructieve gesprekken*
- *Participatietraject wordt positief ervaren*
- *Gesprekken omwonenden*
- *Meeloopinitiatieven*



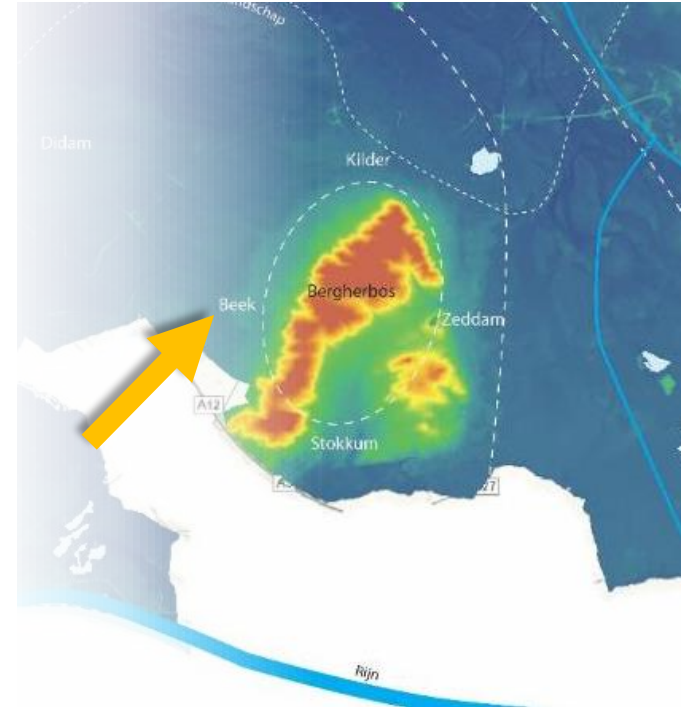
An aerial photograph of a residential area with a yellow dashed line outlining a specific plot. The plot contains several buildings and a large open area. A road runs along the bottom of the plot. The text 'Toelichting gebiedsanalyse' is overlaid in the center.

# Toelichting gebiedsanalyse

# Toelichting gebiedsanalyse



Beek ligt op de directe rand van de stuwwal van het Bergherbos, tussen de hogere droge en lagere nattere gronden in.

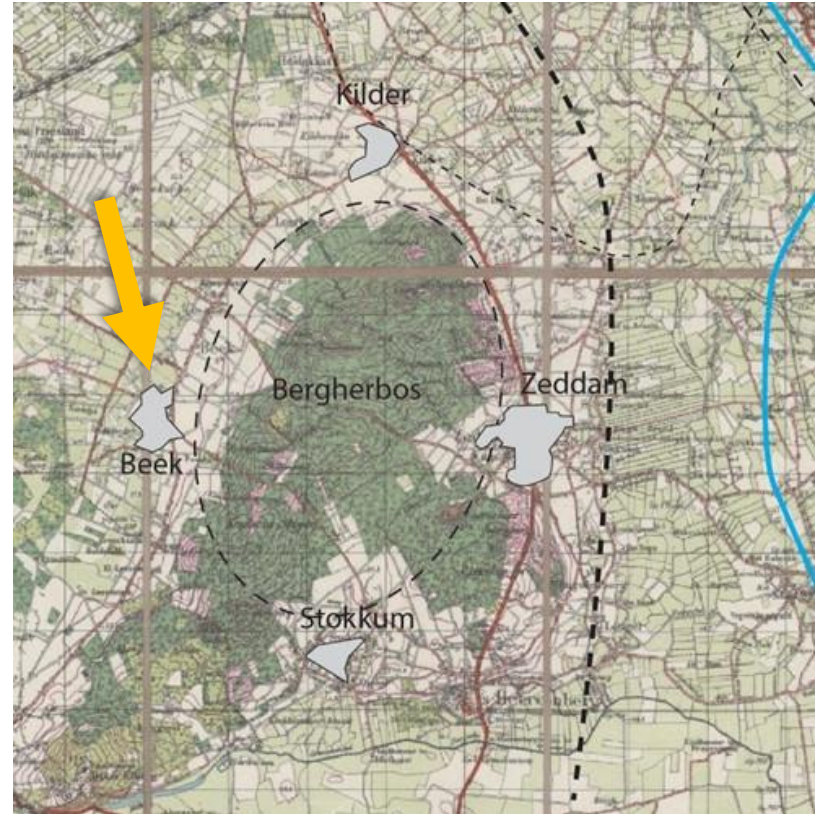


# Toelichting gebiedsanalyse

## DRIE LANDSCHAPSTYPES

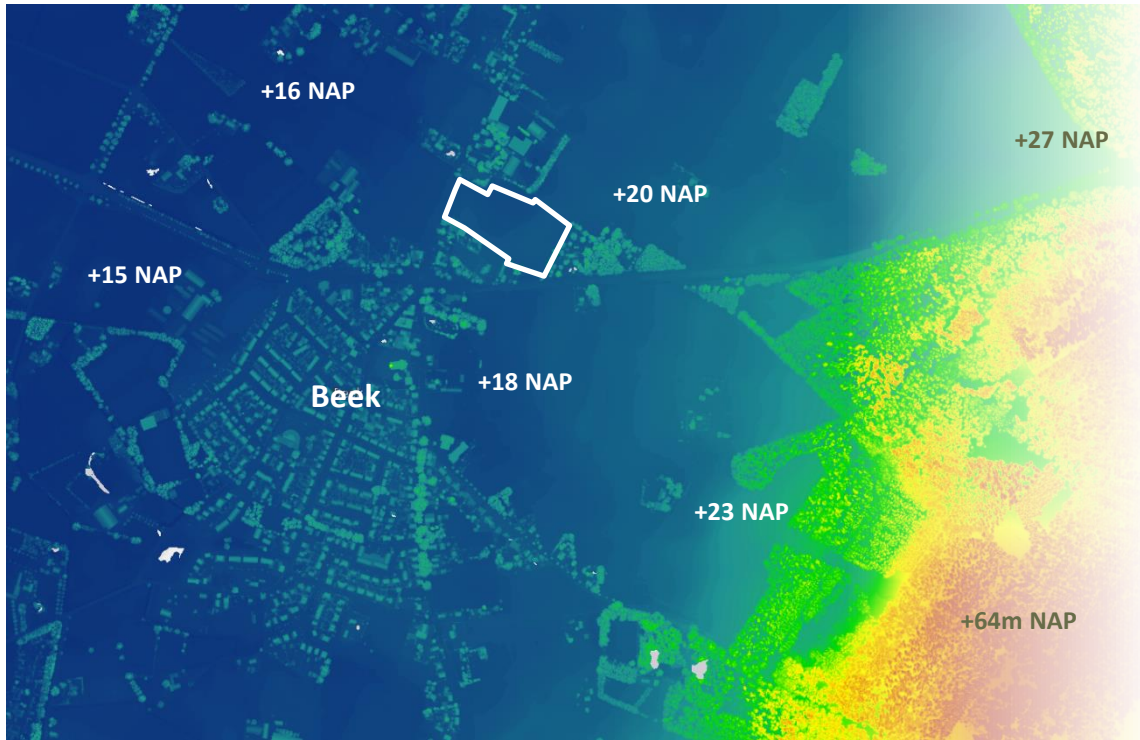
### VAN HOOG NAAR LAAG

- ▶ Gelegen op de directe rand van de stuwwal
- ▶ Eerste ontginningen onregelmatig en grillig van karakter en volgen het landschap (lichtbruin)
- ▶ De latere en jongere ontginningen zijn rechte kavels met goede afwateringsmethoden (lichtgroen)



# Toelichting gebiedsanalyse

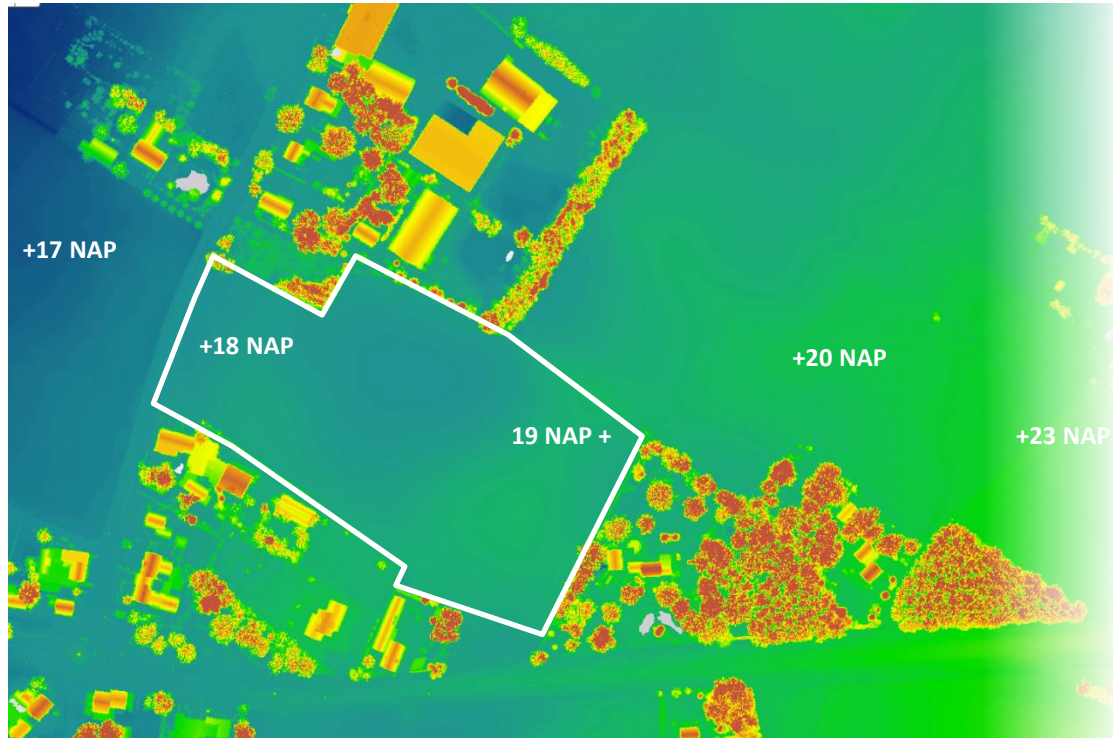
## HOOGTEKAART BEEK



- ▶ Beek ligt tegen de rand van de stuwwal
- ▶ Glooiend landschap met veel hoogteverschil binnen een relatief korte afstand



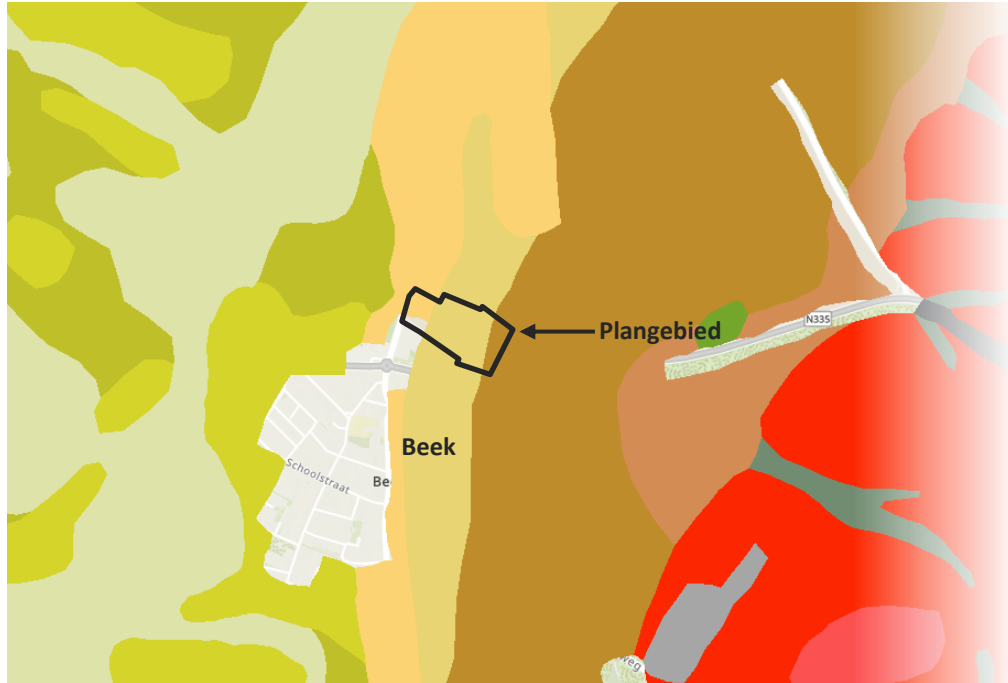
# Toelichting gebiedsanalyse



## HOOGTEKAART PLANGEBIED

- ▶ Het plangebied glooit van laag naar hoog (west-oost)
- ▶ Ongeveer 1-1,5m verloop binnen het plangebied

# Toelichting gebiedsanalyse



## GEOMORFOLOGIE

- ▶ Beek ligt tussen de stuwwal (rood) en het zandlandschap (geel)
- ▶ Zandlandschap ontstaan door afspoelingen (donkerbruin) van materiaal en glaciale processen (ijstijd)
- ▶ Zandlandschap (lichtbruin) ontstaan door erosie en verplaatsing van materiaal door wind

# Toelichting gebiedsanalyse

## GRONDWATERTRAPPEN

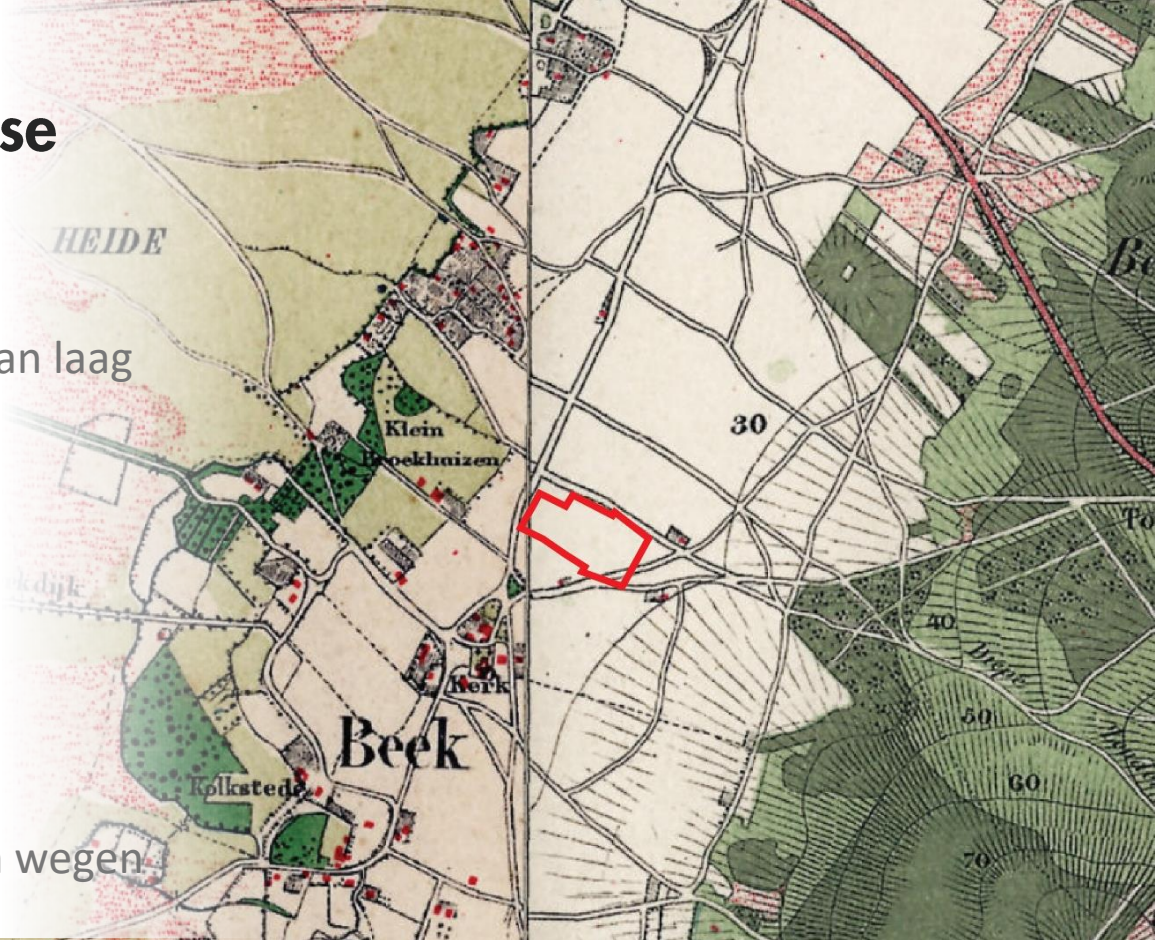


- ▶ Een grondwatertrap geeft een indicatie van de absolute grondwaterstand en de fluctuatie hiervan
- ▶ De grondwatertrap in het plangebied betreft VIII > 140 cm -mv

# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 1900

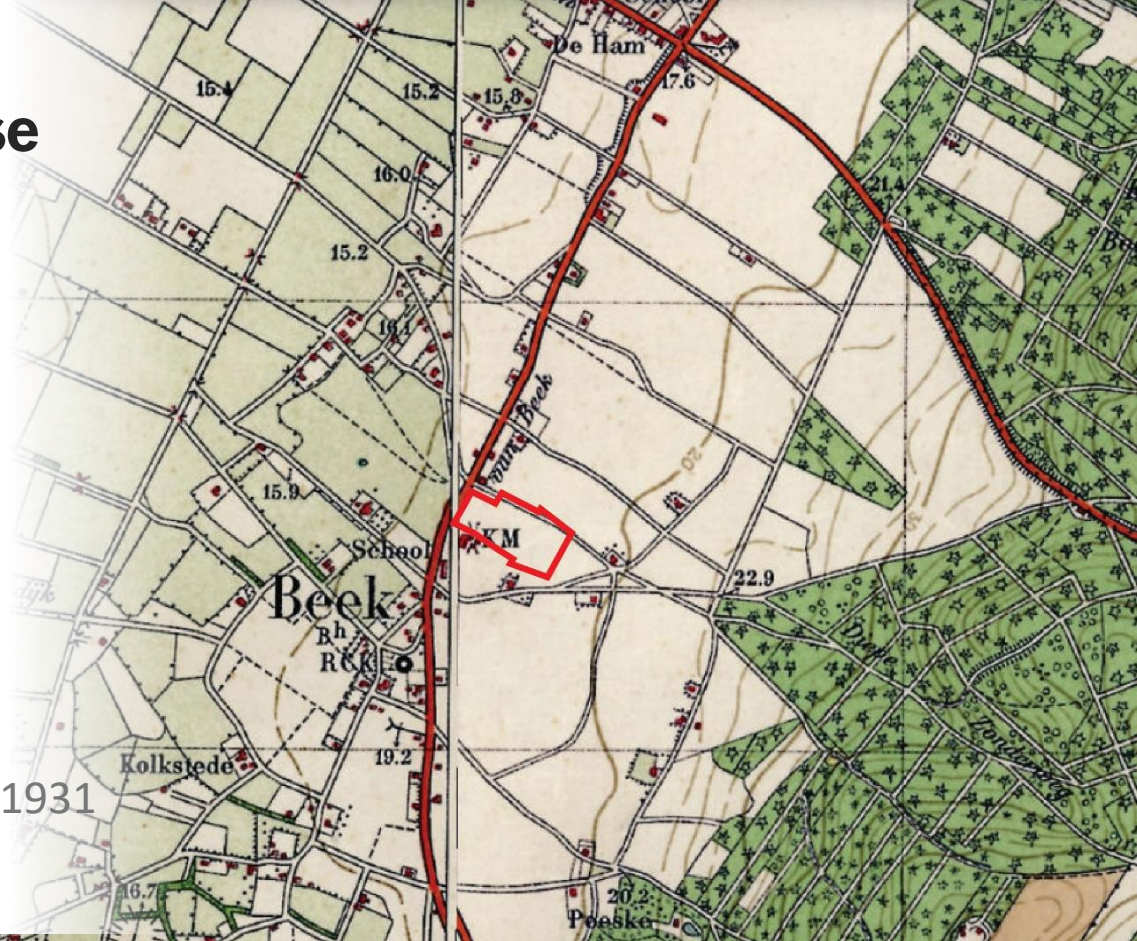
- ▶ Er is sprake van een verticale gelaagdheid in het landschap van laag naar hoog, van west naar oost:
  - Weides (Beeksche Heide)
  - Bebouwingslint (Beek)
  - Teeltgronden
  - Stuwwal (Bergher Bos)
- ▶ Beek is dus ontstaan tussen stuwwal en Beeksche Heide
- ▶ Woningen rondom kruising van wegen



# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 1950

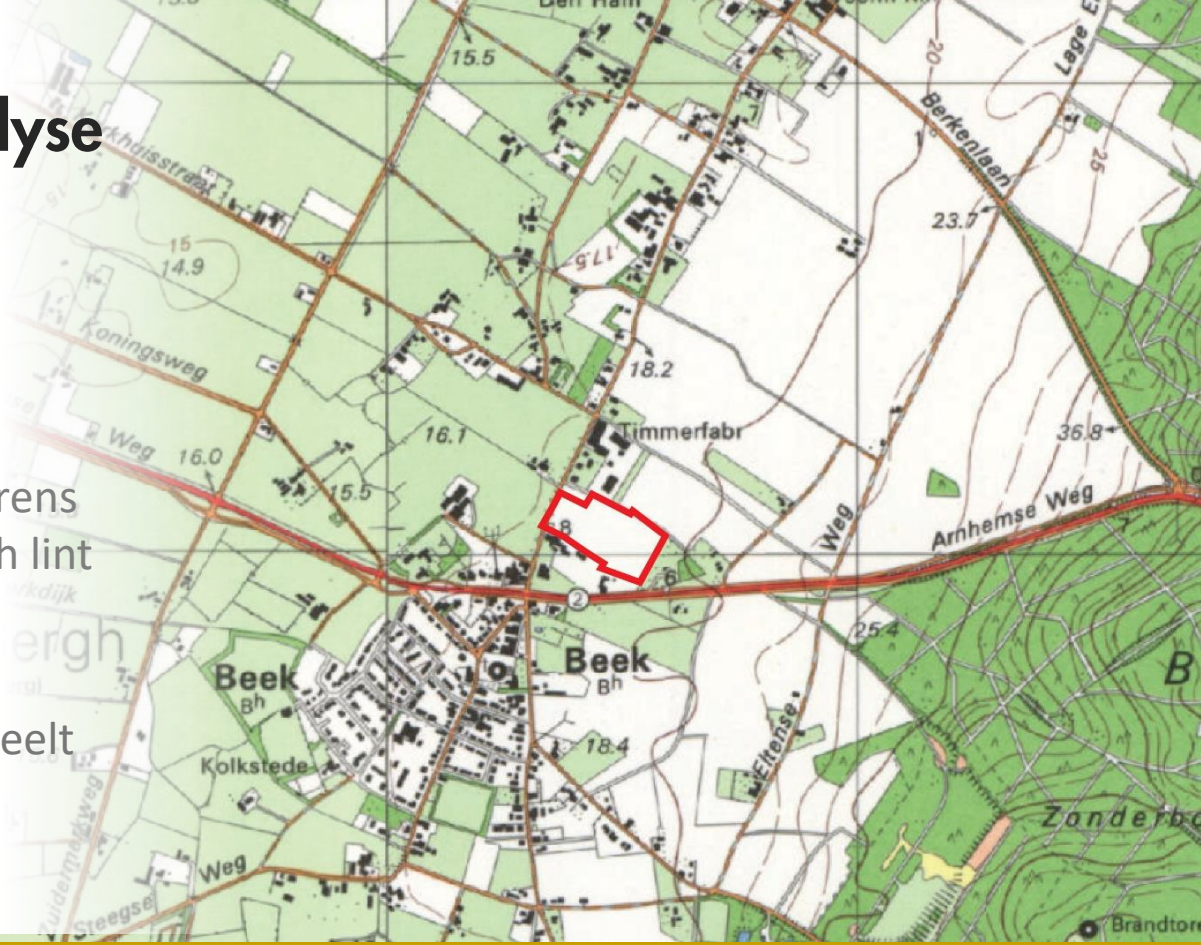
- ▶ Ontginningen ten behoeve van landbouw (Beeksche Heide)
- ▶ Intensivering van lintbebouwing
  - Vanuit Loerbeek langs Sint – Jansgildestraat
  - Vanuit Beek langs Eltenseweg
- ▶ Sprake van ‘Tweede molen van Reijers’ in plangebied, echter in 1931 afgebrand



# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 1990

- ▶ Naoorlogse planmatige uitbreidingen Beek
- ▶ N335 Arnhemseweg harde grens tussen kern Beek en agrarisch lint vanuit Loerbeek
- ▶ Verdere schaalvergroting en intensivering landbouw/veeteelt
- ▶ Meer lintwoningen aan Sint Jansgildestraat



# Toelichting gebiedsanalyse

## HISTORISCHE KAART 2022

- ▶ Verdere planmatige uitbreiding Beek in het zuiden
- ▶ Sterk contrast tussen bebouwingstructuur ten zuiden van Arnhemseweg en de lintbebouwing ten noorden van de Arnhemseweg
- ▶ Openheid landschap aan directe oostzijde van Beek behouden

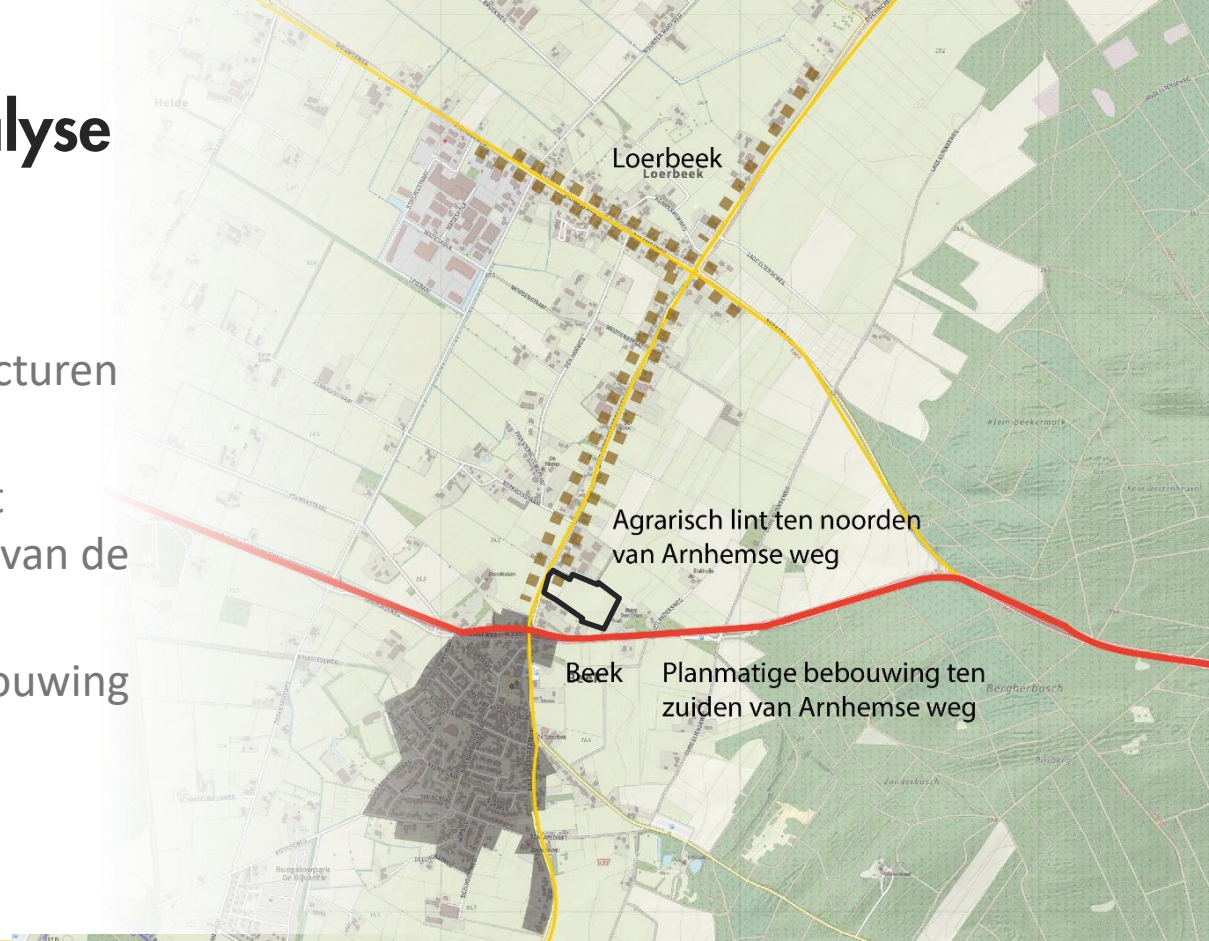


# Toelichting gebiedsanalyse

## SAMENVATTING

Bij plangebied komen twee structuren bij elkaar:

- ▶ Het agrarisch lint van de Sint Jansgildestraat ten noorden van de Arnhemseweg
- ▶ En de meer planmatige bebouwing van Beek ten zuiden van Arnhemseweg

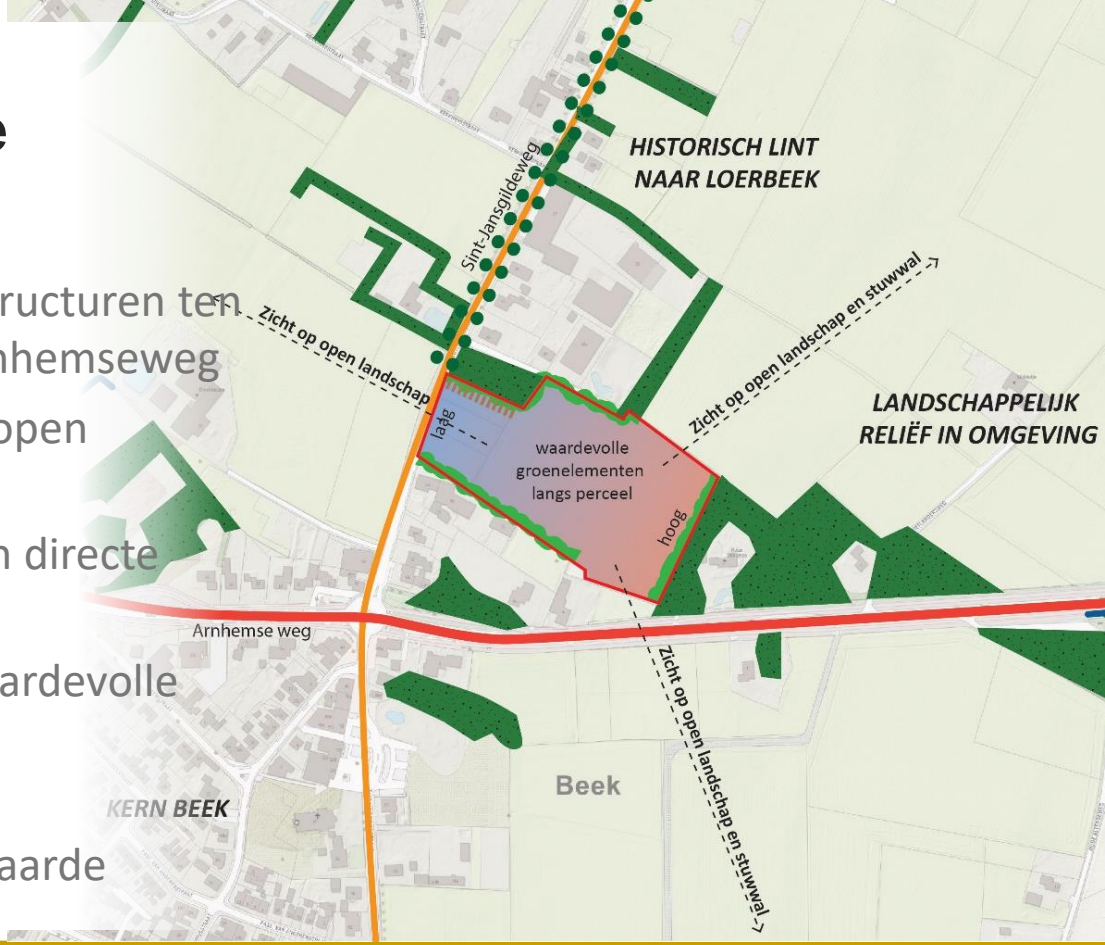




# Toelichting gebiedsanalyse

## SAMENVATTING

- ▶ Twee verschillende bebouwingsstructuren ten noorden en ten zuiden van de Arnhemseweg
- ▶ Zichtlijnen op de stuwwal en het open landschap
- ▶ Glooiing en reliëf in plangebied en directe omgeving
- ▶ Rondom het perceel staat een waardevolle groene afscheiding
- ▶ Onverharde toegangsweg heeft landschappelijke en historische waarde



# Onderzoeken

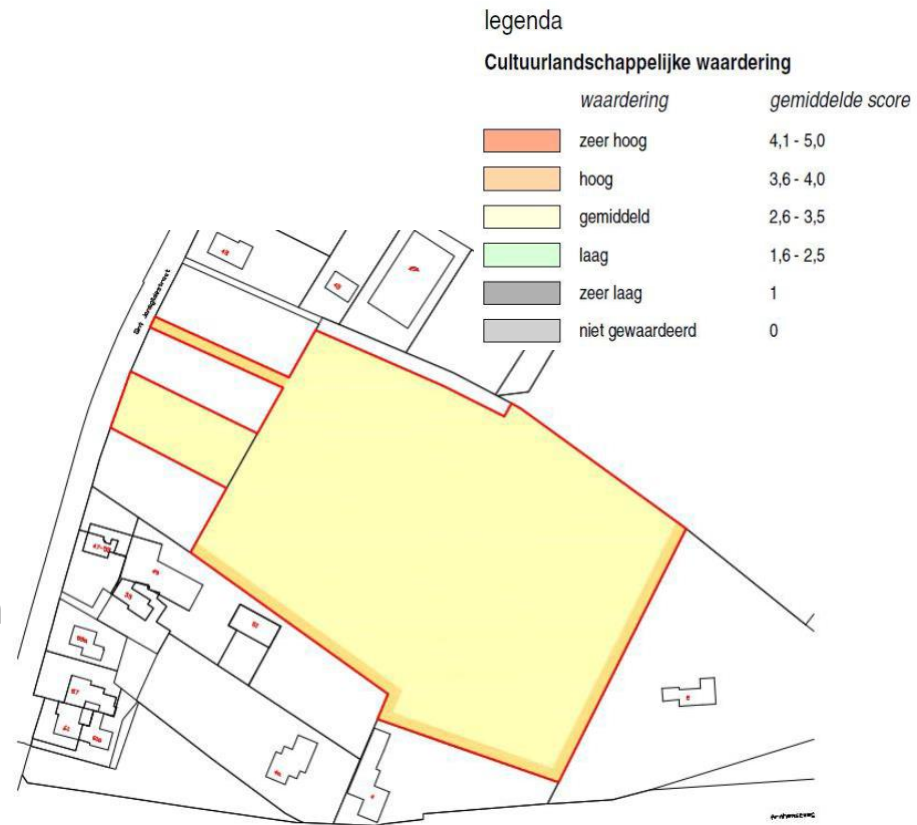
- ▶ Akoestisch wegverkeer
- ▶ Geuronderzoek
- ▶ Infiltratie onderzoek
- ▶ Bomeninventarisatie
- ▶ Bodem onderzoek
- ▶ Archeologie
- ▶ Flora & Fauna
- ▶ Verkeerskundig



# Onderzoeken

## Cultuurhistorisch onderzoek

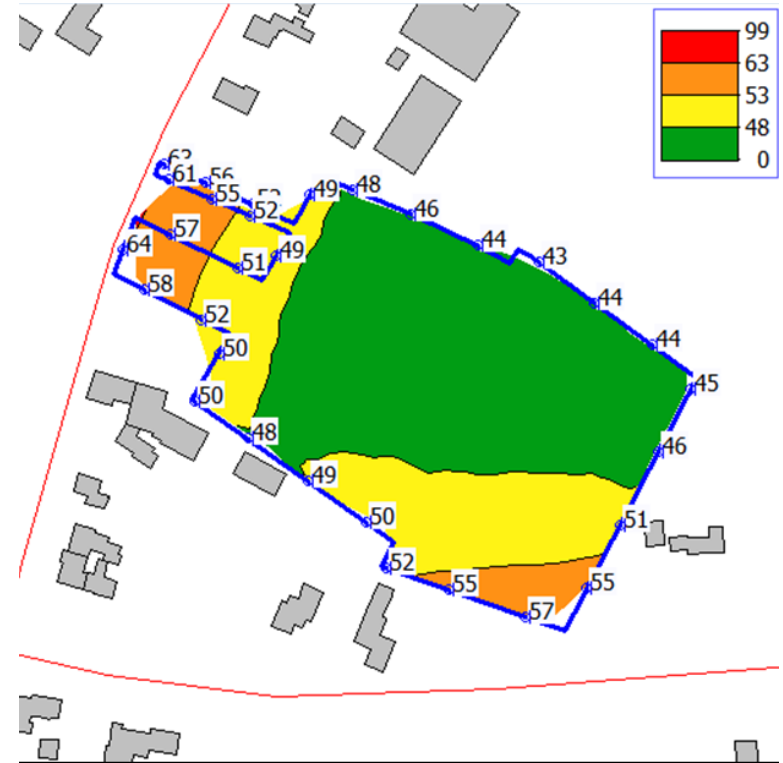
- ▶ De noordostrand van het gebied dient voorzien te worden van opgaand groen
- ▶ Het bestaande reliëf is kernmerken en waardevol en dient behouden te blijven
- ▶ De bestaande onverharde weg heeft landschappelijke en historische waarde en deze zou behouden moeten worden
- ▶ Het opgaand groen aan de randen heeft een landschappelijke waarde en zou versterkt mogen worden



# Onderzoeken

## Akoestisch onderzoek

- ▶ Wanneer woningen worden gesitueerd in de gele of oranje contour moeten eventuele maatregelen (aan woning of weg) worden onderzocht en een hogere waarde worden aangevraagd voor de desbetreffende woningen/gevels waar de voorkeursgrenswaarde 48db uit de wet geluidhinder wordt overschreden.



# Onderzoeken

## Bodemonderzoek

- ▶ Geen milieukundige belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen



# Onderzoeken

## Watertoets

- ▶ De GHG bevindt zich tussen circa 2,3 – 3,6 m onder het maaiveld
- ▶ De doorlatendheid is goed



# Onderzoeken

## Flora & Fauna

- ▶ Nader onderzoek naar grote nesten in de omgeving van de woningbouwlocatie





# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

2022 - Inventariseren

1<sup>e</sup> ophaalsessie – Q3 2022

Opstellen ontwikkelkader

2<sup>e</sup> ophaalsessie – Q4 2022

Opstellen Vlekkenplan

2023 - Ontwerp

Opstellen programma van eisen

3<sup>e</sup> schetssessie – Q1 2023

Uitwerken ontwerp

4<sup>e</sup> terugkoppelsessie Q2 2023



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## WONEN

- ▶ Wat het meest naar boven kwam qua woningtypes:
  - seniorenwoningen (10x)
  - levensbestendige woningen (10x)
  - vrije kavel (6x)
  - 2-onder-1-kap (5x)
  - starterswoning (4x)
  - vrijstaand (3x)
  - rijtjeswoning (1x)
- ▶ Vraag naar een mix van woningen
- ▶ Meer vraag naar koopwoningen dan huurwoningen



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## WONEN

- ▶ De woningen moeten betaalbaar, bang voor te dure huizen
- ▶ De woningen moeten een redelijke tuin hebben
- ▶ De woningen moeten duurzaam zijn
- ▶ Mensen uit Beek moeten meer aanspraak krijgen dan mensen van buitenaf
- ▶ Bang dat er te veel (sociale) huurwoningen komen en dat de Beekse starters geen kans maken
- ▶ ‘Wij willen een woning bouwen voor een direct familielid (woont niet in Beek). De woning komt op onze naam en zij zal er gaan wonen. Is dit mogelijk?’
- ▶ ‘Wat wordt de prijs indicatie van de woningen?’



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## VERKEER EN PARKEREN

- ▶ De ontsluiting en veiligheid van/aan de Sint Jansgildestraat
- ▶ Om eventuele drukte op de wegen te voorkomen wordt een rotonde voorgesteld
- ▶ ‘Gaan de wijkvoorzieningen wel ontworpen worden voor volledig elektrische woningen en auto’s met lokale energieopwekking en opslag?’



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## Inrichting

- ▶ De locatie is goed
- ▶ De grootte van het stuk grond kan groter gezien de woningbehoefte
- ▶ Voldoende groen in het plan opnemen
- ▶ Een kindvriendelijke omgeving creëren
- ▶ Zorgen voor voldoende parkeergelegenheden



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## PROCES

- ▶ Mensen vinden het traject te lang duren, kan sneller
- ▶ De communicatie is goed, maar ook de communicatie kan beter
- ▶ Er moet geluisterd worden naar de jeugd
- ▶ Vraag naar een bijeenkomst voor alleen de geïnteresseerden
- ▶ Mensen zijn blij met de participatie en inspraak
- ▶ Mensen zijn blij dat er eindelijk wordt ingezien dat er een woningnood is in Beek



# Toewijzing woningen aan mensen uit Beek

## ▶ Wat kan er nu al geregeld worden?

- Via een lokale makelaar aanbieden en bijvoorbeeld niet op Funda zetten
- Toewijzing in huisvestingverordening opnemen
- Afspraken met Plavei voor sociale huurwoningen

## ▶ Kansen van de nieuwe wetswijziging (per 2023)

- Het kabinet wil dat gemeenten de helft van alle koop- en huurwoningen kunnen toewijzen aan mensen die al binnen de gemeente wonen.
- Geldt alleen voor huizen onder de Nationale Hypotheek Garantie (355.000 euro of minder)

# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

INVENTARISATIE WONINGBOUW

INVULFORMULIEREN EN ENQUÊTE

OP BASIS VAN 20-25 W/HA

Nieuwe buurt in zuidwesten (Kasteellaan - Ten Renske – Steegseweg) heeft met 81 woningen op 4,2 hectare een dichtheid van 19,4 woningen per hectare

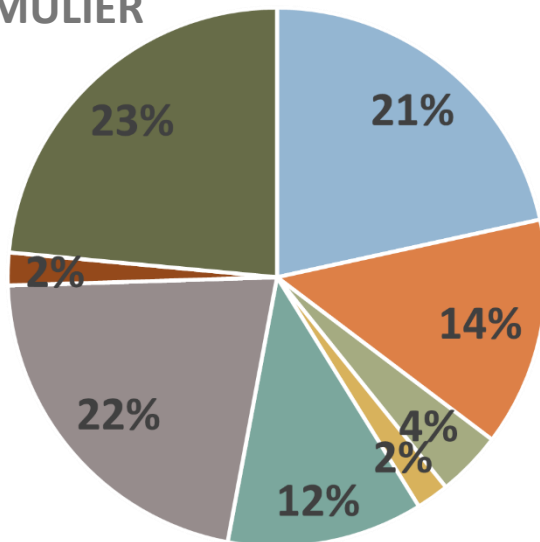




# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## INVENTARISATIE WONINGBOUW

### INVULFORMULIER



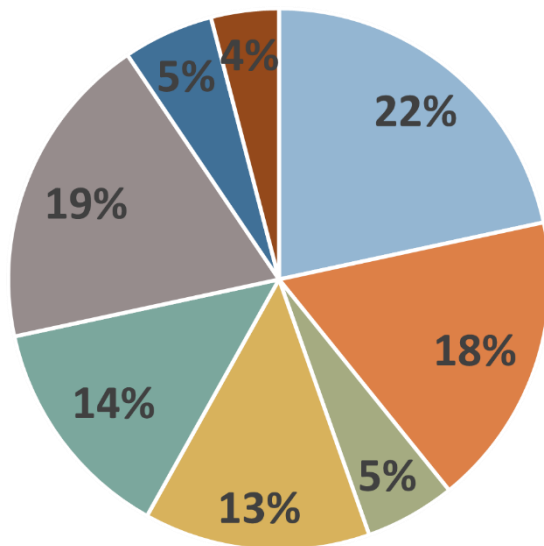
Aantal woningen op basis van 20-25 woningen per hectare (56-70 woningen)



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## INVENTARISATIE WONINGBOUW

### ENQUÊTE



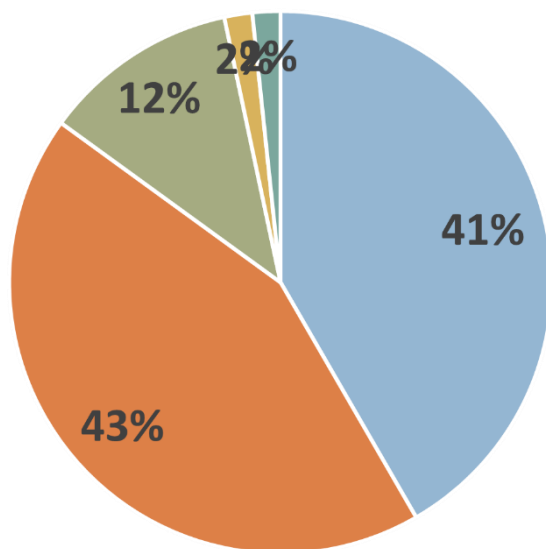
Aantal woningen op basis van 20-25  
woningen per hectare (56-70 woningen)



# Terugkoppeling 1<sup>e</sup> ophaalsessie

## INVENTARISATIE WONINGINTERESSE

### ENQUÊTE



Aantal woningen op basis van 20-25  
woningen per hectare (56-84 woningen)

23-29	Bouwkavel
24-30	Koopwoning
7-8	Huurwoning
1-1	CPO project
1-1	Overige

# Betaalbaarheid woningen

In de enquête en ophaalformulieren is een verschil naar voren gekomen aangaande de prijs (betaalbaarheid ) die mensen willen betalen en het type woning dat ze daar voor willen.

*‘Het kabinet wil woningen tot 355.000 euro aanmerken als 'betaalbaar.’*

*‘Een huis kopen van 355.000 euro is alleen haalbaar als twee mensen samen een huis kopen, die beiden ongeveer 2740 euro (bruto) per maand verdienen.’*

*‘De prijzen van vandaag zijn onderhevig aan de huidige materiaal- en materieelkosten en de inflatie.’*

An aerial photograph of a residential area with a large green field in the center. A yellow dashed line with circular markers outlines a specific area within the field. The word 'Pauze' is written in large, bold, black letters across the middle of the field. The surrounding area includes houses with red roofs, roads, and a highway at the bottom.

**Pauze**

# Mentimeter - Startvraag

Ga naar [www.menti.com](http://www.menti.com) en vul de code in: **19 95 84 2**

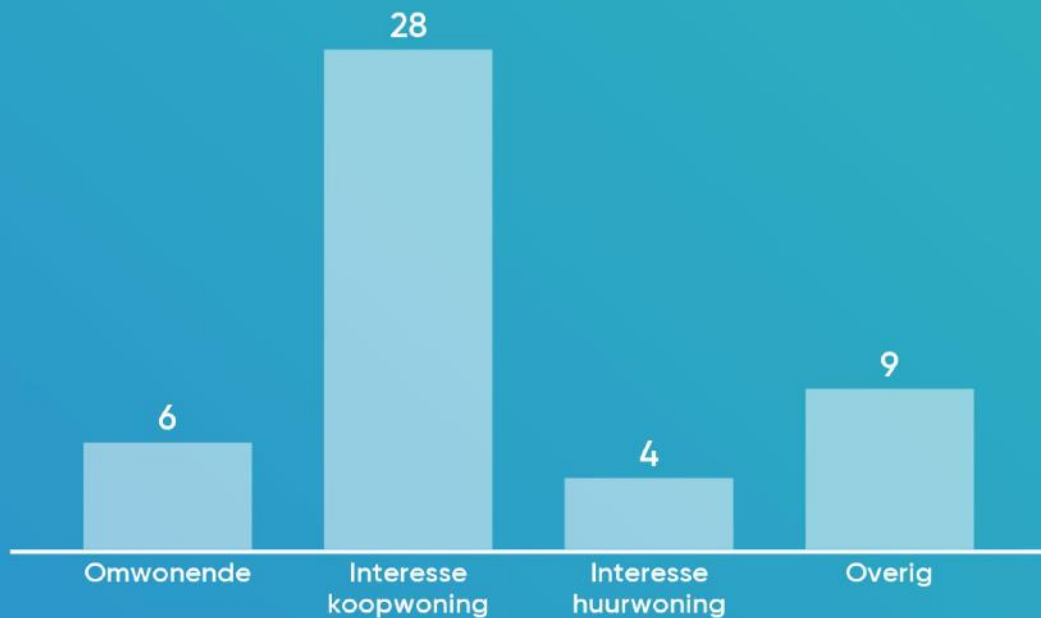
## MENTIMETER VRAAG 1

In welke hoedanigheid bent u aanwezig?

- ▶ Omwonende
- ▶ Interesse koopwoning
- ▶ Interesse huurwoning
- ▶ Overig



# Startvraag: In welke hoedanigheid bent u aanwezig?





# Ontwikkelkader



# Gezonde en veilige leefomgeving

Omgevingswet: Creëer een gezonde en veilige leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit

## THEMA'S

- *Toekomstbestendig landschap*
- *Erfgoed en cultuur*
- *Mobiliteit*
- *Vitale kern*
- *Duurzame energie*
- *Klimaatbestendig en waterrobuust*



# Gezonde en veilige leefomgeving

## TOEKOMSTBESTENDIG LANDSCHAP

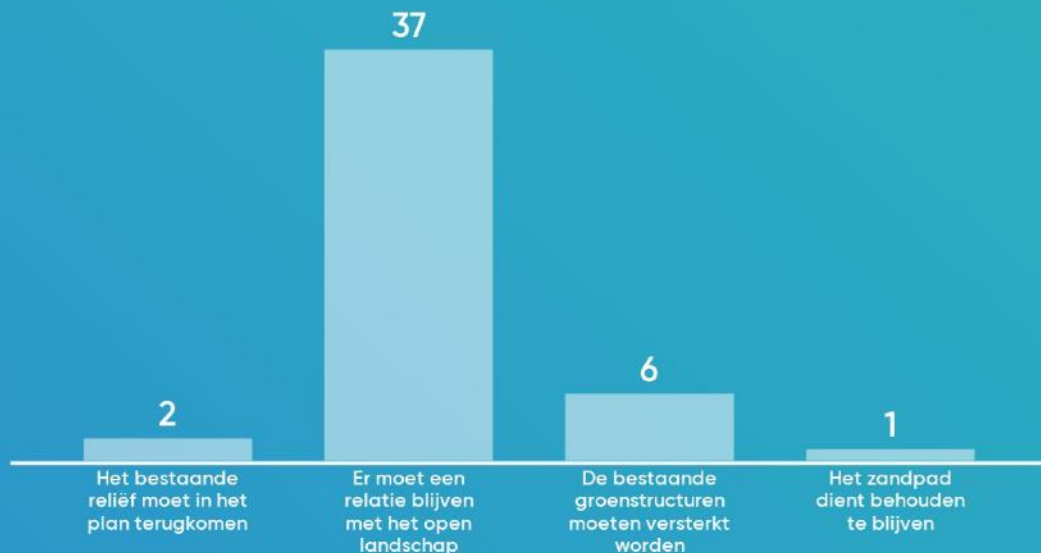
*Landschap en openbare ruimte*

MENTIMETER VRAAG 2: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

- Het bestaande reliëf moet in het plan terugkomen
- Er moet een relatie blijven met het open landschap
- De bestaande groenstructuren moeten versterkt worden
- Het zandpad dient behouden te blijven



# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



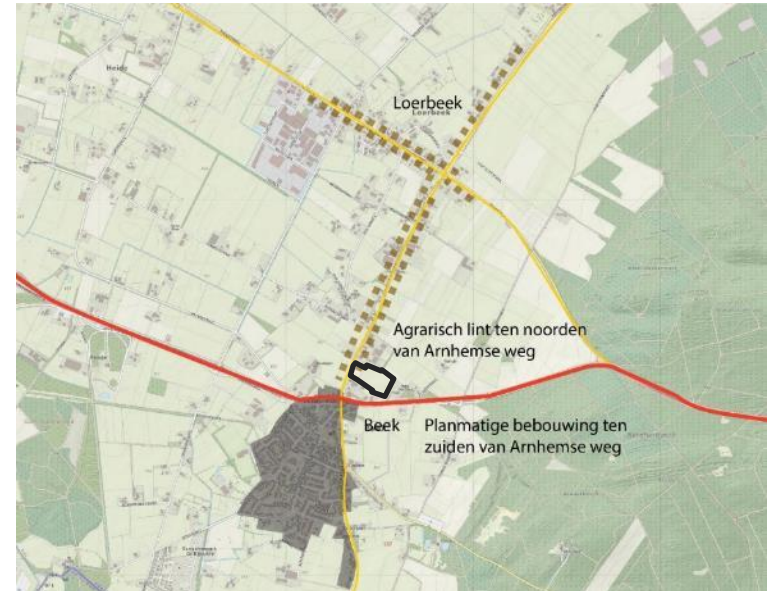
# Gezonde en veilige leefomgeving

## ERFGOED EN CULTUUR

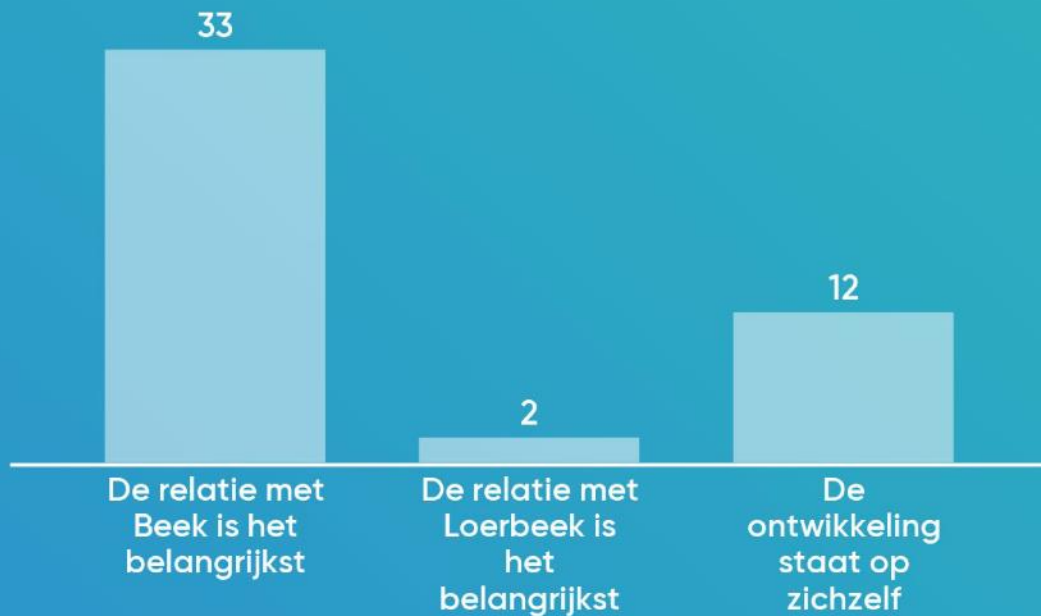
*Karakter van het dorp*

MENTIMETER VRAAG 3: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

- De relatie met Beek is het belangrijkste
- De relatie met Loerbeek is het belangrijkste
- De ontwikkeling staat op zichzelf



# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## MOBILITEIT

*Goede ontsluitingen voor langzaam - en autoverkeer*

MENTIMETER VRAAG 4: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

- De wijk moet twee ontsluitingen krijgen
- Een goede ontsluiting voor de auto staat voorop
- Een goede ontsluiting voor de fietser en wandelaar staat voorop



# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## VITALE KERN

*Nu en in de toekomst*

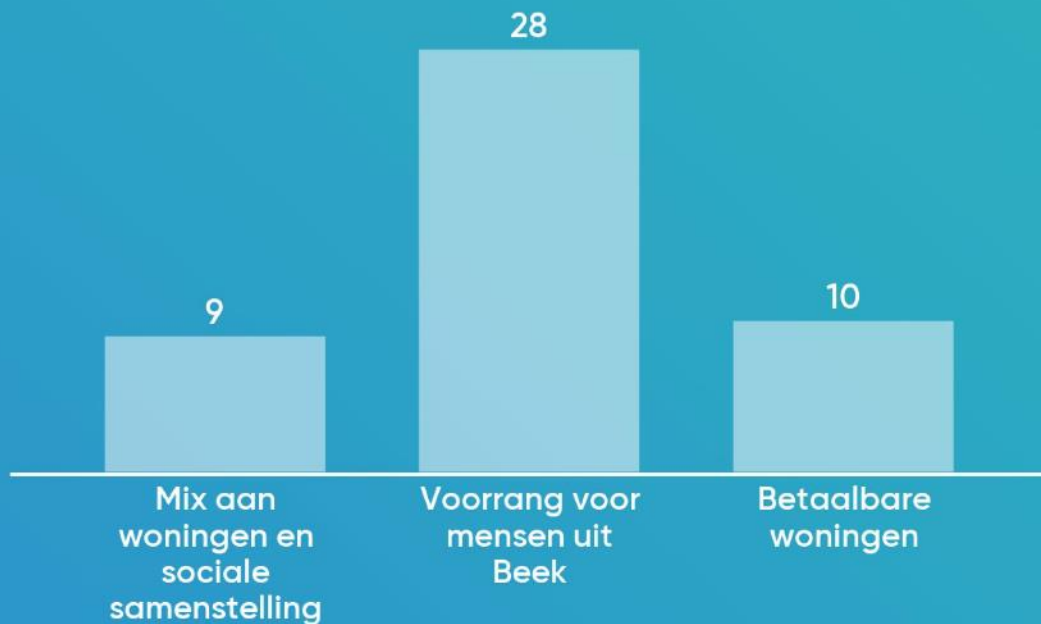
MENTIMETER VRAAG 5: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

- Mix aan woningen en sociale samenstelling
- Voorrang voor mensen uit Beek
- Betaalbare woningen





# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## DUURZAME ENERGIE

*zelfvoorzienend*

- ▶ Energiezuinige woningen
- ▶ BENG norm (staat voor 'bijna-energieneutraal gebouw')

## MENTIMETER VRAAG 6

“Wat bent u bereid te doen aan duurzame maatregelen?”

Antwoord in 1 woord



# Wat bent u bereid te doen aan duurzame maatregelen?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## KLIMAATBESTENDIG EN WATERROBUUST

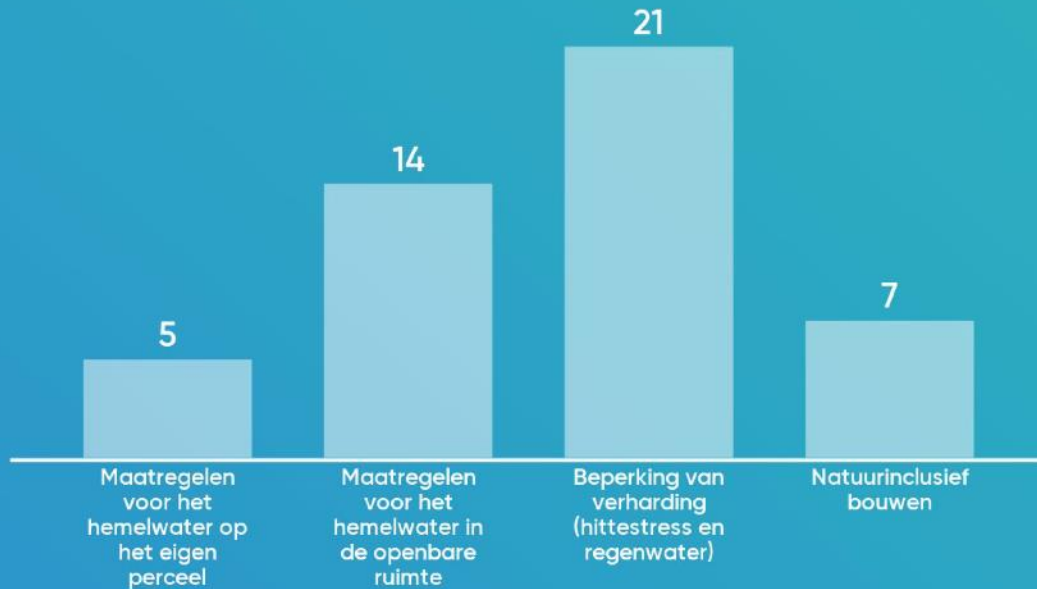
*klimaatadaptief*

MENTIMETER VRAAG 7: “Welke van deze elementen vindt u het belangrijkste?”

- Waterberging zo veel mogelijk op eigen terrein oplossen
- Waterberging zo veel mogelijk in de openbare ruimte oplossen
- Beperking van verharding (hittestress en regenwater)
- Natuurinclusief bouwen



# Welke van de volgende elementen vindt u het belangrijkste?



# Gezonde en veilige leefomgeving

## MENTIMETER VRAAG 8

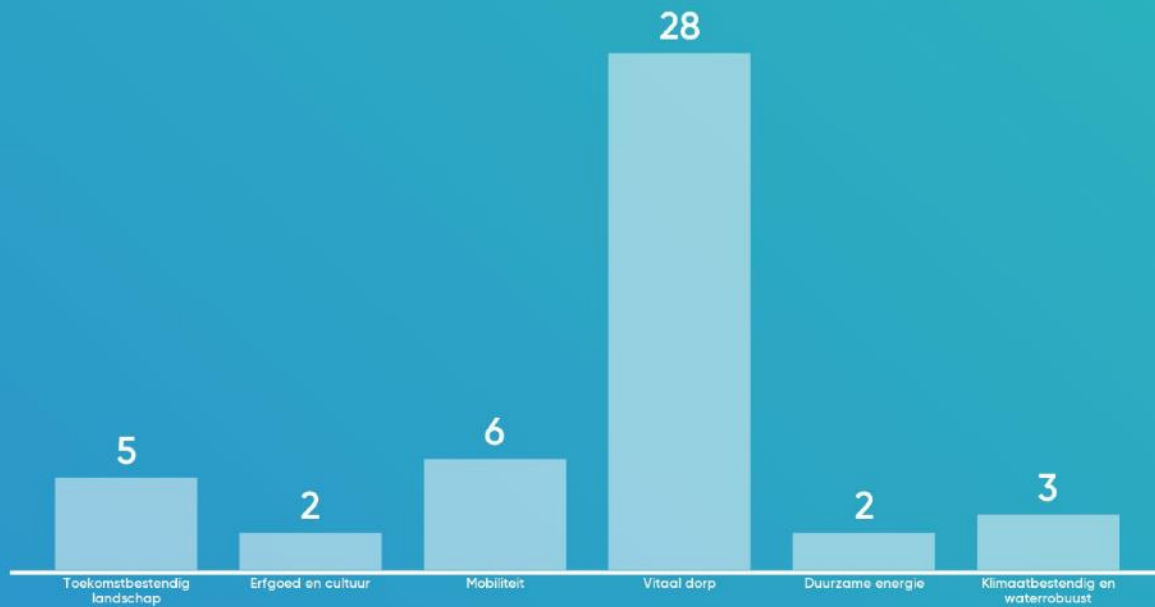


“Op welk thema moeten we extra inzetten?”

- *Toekomstbestendig landschap*
- *Erfgoed en cultuur*
- *Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar*
- *Vitaal dorp*
- *Duurzame energie*
- *Klimaatbestendig en waterrobuust*



# Op welk thema moeten we extra inzetten?



# Afsluiting

- ▶ Later nog vragen of opmerkingen?  
[b.rademaker@montferland.info](mailto:b.rademaker@montferland.info)
- ▶ [www.montferland.info/woningbouw](http://www.montferland.info/woningbouw)
- ▶ 3e sessie – Q1 2023  
Schetssessie







**Bedankt voor  
uw bijdrage  
en tot ziens**