

PARTICIPATIEBIJENKOMST WONINGBOUW BEEK

4^e bijeenkomst – terugkoppelsessie 6 juli 2023



Programma

- ▶ 19.00u – opening, doel en kaders
- ▶ 19.10u - terugblik op participatiebijeenkomsten
- ▶ 19.20u - toelichting stedenbouwkundig ontwerp
- ▶ 19.30u – vragen en gesprek
- ▶ 20.15u – planning, afsluiting en nazit
- ▶ 21.00u – einde bijeenkomst



Doel van deze bijeenkomst

- ▶ Presentatie stedenbouwkundig ontwerp
 - Uitkomst van participatie, gebiedsanalyses en ontwikkelkaders
 - Ontwerp is gereed op hoofdlijnen
- ▶ Beantwoorden van vragen en gesprek over het ontwerp
- ▶ én over het vervolgproces van verdere ontwikkeling



Kaders

- ▶ Project uitgangspunten gemeente
 - Locatie is aangewezen als woningbouwlocatie
 - Gemeente ontwikkelt
 - Meeloopinitiatieven
- ▶ Beleid gemeente
 - Woningbouwbeleid
 - > ($\frac{1}{3}$ vrije sector, $\frac{1}{3}$ betaalbaar, $\frac{1}{3}$ sociaal)
 - Verkeersveiligheid
 - Versterken groen karakter
 - Duurzaam (energieneutraal)
 - Cultuurhistorie behouden
 - Klimaatadaptatief
 - Leefbaarheid bevorderen





Terugblik naar de drie voorgaande participatiebijeenkomsten

1^e Ophaalsessie – Q3 2022

Doel: beginnen met een blanco vel en ophalen van uw wensen en zorgen

- ▶ Vraag naar een mix van woningen
- ▶ Betaalbare woningen
- ▶ Mensen uit Beek meer aanspraak
- ▶ Bang dat er te veel (sociale) huurwoningen komen en dat de Beekse starters geen kans maken
- ▶ De ontsluiting en veiligheid van/aan de Sint Jansgildestraat
- ▶ Voldoende groen in het plan opnemen
- ▶ Een kindvriendelijke omgeving creëren
- ▶ Zorgen voor voldoende parkeergelegenheden

2^e Ophaalsessie – Q4 2022

Doel: uw wensen en zorgen en onze kaders vertalen naar ontwerpuitgangspunten en dat vertalen naar een vlekkenplan

Gebiedsanalyse & onderzoeken

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



2^e Ophaalsessie – Q4 2022

Doel: uw wensen en zorgen en onze kaders vertalen naar ontwerpuitgangspunten en dat vertalen naar een vlekkenplan

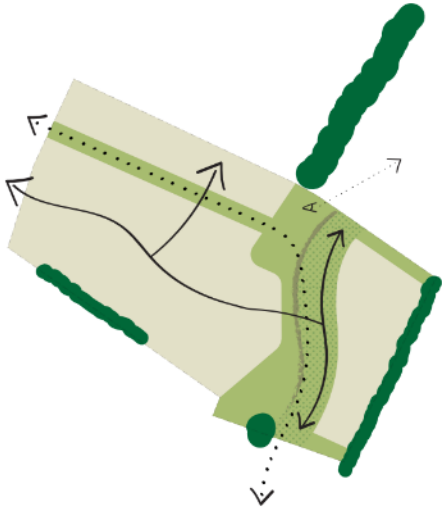
Uw input

- ▶ Betaalbare woningen, geen hoogbouw
- ▶ Behouden open landschap
- ▶ Goede ontsluiting realiseren
- ▶ Voorrang voor mensen uit (Loer)Beek
- ▶ Zonnepanelen, warmtepomp & isoleren
- ▶ Beperken van verhard oppervlak

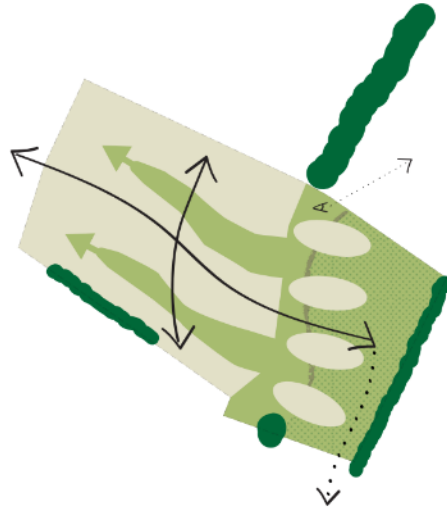


3^e schetssessie - Q1 – 2023 → drie scenario's

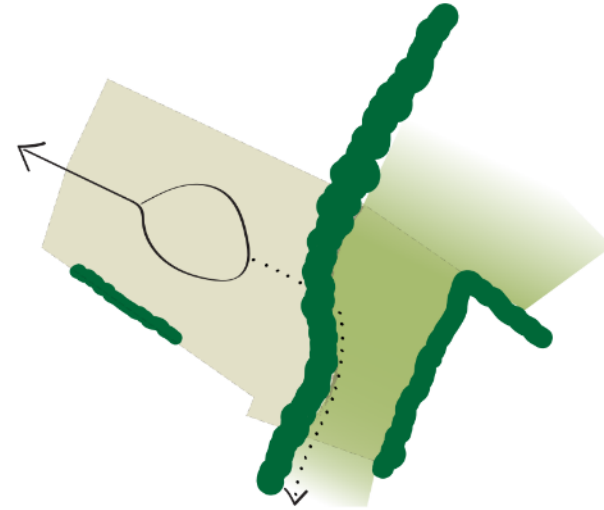
“Cultuurhistorie”



“Groene dooradering”



“Openheid”



Cultuurhistorie

±80 Woningen
±40 Goedkoop
±20 Middel
±20 Duur

- ▶ Relatie van de nieuwe buurt met het landschap is positief
- ▶ Groene dooradering met paden is positief
- ▶ Behoeftte aan kleinere seniorenwoningen



Groene dooradering

±60 Woningen
±30 Goedkoop
±15 Middel
±15 Duur

- ▶ Voorkeur aan meer traditionelere woonvormen
- ▶ Eigen achtertuin gewenst
- ▶ De opzet mag wat speelser maar is wel gestructureerd
- ▶ Veel groen positief
- ▶ Uitzicht op stuwwal is niet benut



Openheid

±55 Woningen
±25 Goedkoop
±15 Middel
±15 Duur

- ▶ Relatie met het landschap ontbreekt, wordt afgeschermd
- ▶ Waarom ga je de mooiste plek om te wonen openhouden?
- ▶ Meer diversiteit aan oostzijde
- ▶ Een enkel rug-aan-rug volume voor 1-persoonshuishoudens is voorstelbaar
- ▶ Twijfels bij geclusterde parkeerplaatsen, liever voor de deur



Verkeer

- ▶ Trottoir (oostzijde) Sint Jansgildestraat
- ▶ Parkeren op eigen terrein (of zo dicht mogelijk bij de woning)
- ▶ Bebouwde komgrens beter inrichten. Nu dezelfde weg met een bord, niet verkeersveilig
- ▶ Veilige aansluiting met Sint Jansgildestraat realiseren
- ▶ Sint Jansgildestraat voorzien van snelheidsremmers (beter dan kruising met Kerkhuisstraat)
- ▶ Bebouwde komgrens Arnhemseweg verbeteren met oversteekplaats, mogelijk aansluiten met plan



Sfeerbeelden

- ▶ Dorpse uitstraling
- ▶ Variatie in woningtypen, grootte, materialen en kleuren
- ▶ Variatie van dicht en open verkavelen
- ▶ Speelse verkaveling
- ▶ Groene uitstraling van straten en kavels
- ▶ Vrijliggend, niet te groot en te hoge bouwvolumes
- ▶ Levensloopbestendig
- ▶ Rust, landelijk, tijdloos, robuust
- ▶ Natuurlijk groen/spelen i.c.m. wonen in het groen
- ▶ Gebruik van natuurlijke materialen; hout
- ▶ Auto's niet te dominant in het straatbeeld



Advies specialisten / onderzoeken

- ▶ Landschappelijke gradiënt respecteren, zichtbaar en beleefbaar maken
- ▶ Het zandpad en het reliëf is als landschappelijke cultuurhistorische waardevol aangeduid
- ▶ Behoud en versterken houtwallen
- ▶ De GHG bevindt zich tussen circa 2,3 –3,6 m onder het maaiveld, de doorlatendheid is goed
- ▶ Vervolgonderzoek naar Steenuil
- ▶ Verkeersgeluid leidt niet tot belemmeringen
- ▶ Bedrijfslawaai leidt niet tot belemmeringen
- ▶ Geur leidt niet tot belemmeringen
- ▶ Zichtlijn/relatie vanaf Sint Jangildestraat met Bergherbos
- ▶ Geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk

Resultaat 3^e bijeenkomst - Samenvattend

- ▶ Dilemma hoe om te gaan met grens aan uitzicht, openhouden voor buurt of benutten voor woningen
- ▶ Relatie met open landschap!
- ▶ Daarmee een voorkeurscenario voor Cultuurhistorie, maar benut het uitzicht meer (vanuit OR of woning, iedereen wilt aan het landschap wonen)
- ▶ Behoefte aan levensloop / knarrenhof
- ▶ Traditionele woonvormen (huis met achtertuin)
- ▶ Animo voor enkel Rug-aan-Rugvolume
- ▶ Parkeren dichtbij de woning
- ▶ Aanpakken Sint Jangildestraat en Arnhemseweg
- ▶ Variatie, Natuurlijk, Landelijk

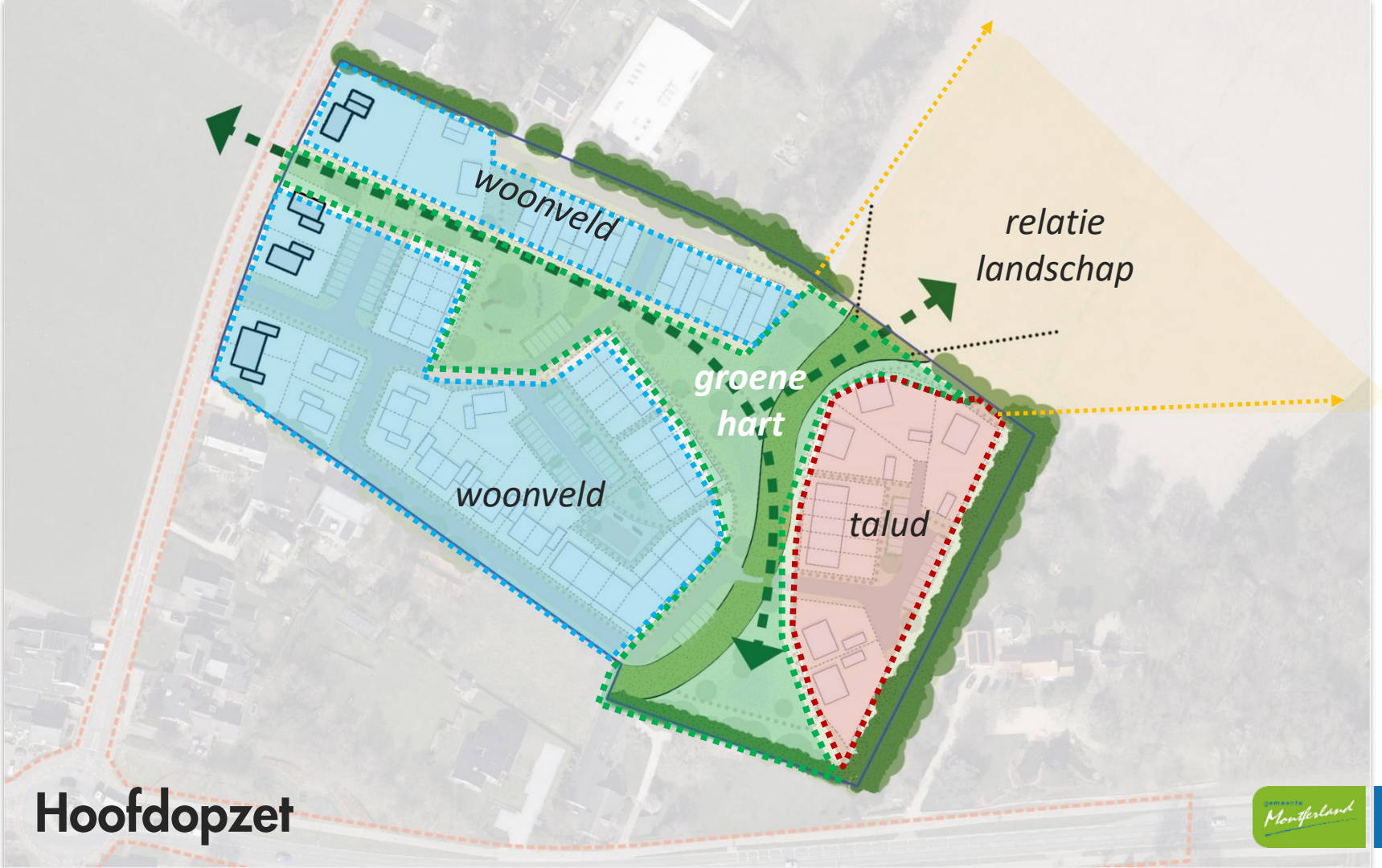




Toelichting stedenbouwkundig ontwerp

Stedenbouwkundig ontwerp





Hoofdopzet

*“Behoud en versterken
houtwallen”*

*“Landschappelijke
gradiënt zichtbaar en
beleefbaar maken”*

“Groene dooradering”

*“Relatie met het
open landschap”*

Openbaar groen & biodiversiteit

“Goede doorlatendheid”

“Beperken van verhard oppervlak”

“Klimaatadaptief”

“Spreiden om overlast te voorkomen”

Water

*“Parkeren verspreid
toepassen”*

*“Bebouwde komgrens
Arnhemseweg
beter inrichten”*

*“Parkeren
dichtbij de woning”*

*“Kindvriendelijke
wijk”*

*“Snelheid en veiligheid
St Jan Gildestraat en
aanpakken”*

Mobiliteit

“ $\frac{1}{3}$ / $\frac{1}{3}$ / $\frac{1}{3}$ ”

“Variatie in
woningtypen, grootte”

Vrijstaand	12
Tweekapper	10
Rij	15
Rug-aan-rug	10
Patiowoningen	8
Knarrenhof	7
Totaal	62

uitgeefbaar 46,5%
groen 31,5%

“Traditionele woonvormen”

“Knarrenhof”

“Speelse verkaveling”

Woningaanbod



**Landschap,
levensloopbestendig en veilig**



**Vraag en antwoord
stedenbouwkundig plan**

Planning vervolproces

- ▶ Q3 & Q4 2023: Behandeling participatie en stedenbouwkundig ontwerp door Gemeenteraad
- ▶ Eind Q4 2023: Ter inzage legging bestemmingsplan
 - flexibel
 - ontwerp stedenbouwkundig plan
 - (beeld)kwaliteitsplan
- ▶ Q3/Q4 2023: Sessie jongeren
 - Betaalbaarheid
 - Kansen
- ▶ In 2024 bestemmingsplan onherroepelijk om schop in de grond in 2025. Realisatie in fases, ambitie om voor 2030 alles gerealiseerd te hebben
- ▶ Verkoop nog niet bekend (huur, sociaal, koop, vrije sector....)

Afsluiting

Later nog vragen of opmerkingen?
b.rademaker@montferland.info

Evaluatie

Wij zijn benieuwd naar uw mening:
www.montferland.info/woningbouw-beek



**Bedankt voor
uw bijdrage
en tot ziens**

