



PARTICIPATIEVERSLAG

Woningbouwlocatie Beek 2022 - 2024



Inhoud

1. Inleiding
2. Samenvatting
3. Participatietraject
4. Resultaat
5. Informatievoorziening

Inleiding

De gemeente heeft het initiatief genomen om nieuwe woningen te bouwen en heeft daarvoor bij verschillende kernen gronden aangekocht. Ook in de kern Beek is dat het geval. Om die gronden voor woningbouw in ontwikkeling te kunnen brengen, is een planvormingsproces doorlopen. Belangrijk onderdeel van die planvorming is participatie. Onder de Omgevingswet heeft dit onderdeel een nog prominentere plek gekregen. Door vroegtijdig alle belanghebbenden mee te nemen in het plan en inzicht te krijgen in de verschillende belangen kan er gekomen worden tot afgewogen ruimtelijke keuzes die leiden tot een stedenbouwkundig ontwerp met meer draagvlak. Door hier juist aan de voorkant rekening mee te houden, kunnen procedures korter worden gehouden en kunnen er op deze woningbouwlocatie in Beek naar verwachting eerder nieuwe woningen gebouwd worden. Daarom zijn er in het dorp diverse participatiebijeenkomsten georganiseerd.

2. Samenvatting

Om te komen tot een zoveel mogelijk gedragen stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijn voor woningbouwlocatie Beek is er een participatietraject opgestart. Uitgangspunt voor het gesprek met omwonenden, woningzoekenden en andere stakeholders in het participatietraject was een blanco vel met vooraf opgestelde kaders op basis van beleid en wetgeving.

Er zijn Beek in de periode 2022-2023 vier informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin samen met belanghebbenden en andere geïnteresseerden is toegewerkt naar een stedenbouwkundige schets op hoofdlijnen. Dit betrof de volgende bijeenkomsten: een startsessie op 12 september 2022, een ophaalsessie op 3 november 2022, een ontwerpssessie op 15 februari 2023 en een terugkoppelsessie op 6 juli 2023. Gezien de impact op de omgeving en de ruimte in het plan voor aanpassingen, is er gekozen om hierbij te participeren op het niveau van mee-denken.

In de startsessie is gebleken dat direct omwonenden behoefte hadden aan een parallelle overlegstructuur. Hier is gehoor aan gegeven door separaat met een groep aanwonenden verschillende gesprekken te voeren om hun belangen goed in beeld te krijgen. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden in de periode 2022 tot en met 2024.

Alle opgehaalde informatie is meegewogen om tot de stedenbouwkundige schets op hoofdlijn te komen die de basis vormt voor het bijbehorende omgevingsplan voor deze woningbouwlocatie. Waar de informatie bij de eerste avond nog vooral op procesniveau is opgehaald, is dat bij daaropvolgende bijeenkomsten steeds meer verschoven naar concrete ontwerpkeuzes. Soms hebben we er voor gekozen om bepaalde suggesties of wensen niet mee te nemen in het ontwerp. Daar waar dat het geval is, is die keuze zo goed mogelijk onderbouwd en terug te lezen in het verslag.

Tijdens het participatietraject is alle actuele informatie bijgehouden op en gedeeld via de projectenwebsite van de gemeente: www.montferland.info/woningbouw. Alle informatiebijeenkomsten zijn daarnaast aangekondigd via sociale media en het lokale huis-aan-huis-blad Montferland Journaal. Speciaal voor jongeren hebben we ook een jongerenambassadeur gevraagd om het woningbouwplan zoveel mogelijk onder de aandacht van Beekse jongeren te brengen.

3. Participatietraject

Om te komen tot een zoveel mogelijk gedragen stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijn is er een participatietraject opgestart. Uitgangspunt voor de participatie met omwonenden, woningzoekenden en andere stakeholders was de begrenzing van het plangebied zoals opgenomen in onderstaande afbeelding en een 'blanco vel' met vooraf opgestelde kaders op basis van beleid en wetgeving. Doel was het ophalen van wensen en zorgen om daarmee zo goed mogelijk rekening te houden in de stedenbouwkundige schets.



Stakeholders

Voorafgaand aan het participatieproces zijn de onderstaande belanghebbenden in beeld gebracht. Zij hebben de mogelijkheid gehad in meer of mindere mate invloed uit te oefenen op het uiteindelijke plan.

Aanwonenden	Waterschap	Veiligheidsdienst/GGD
Woningzoekenden	Jongeren	Overige Bekenaren
Ondernemers	Plavei	Provincie

Opzet participatietraject

Nadat omwonenden per brief geïnformeerd zijn over de aankoop van de gronden zijn er in Beek vier informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin belanghebbenden en andere geïnteresseerden meegenomen zijn in het planvormingsproces. Gezien de grote impact op de omgeving en de ruimte in het plan voor aanpassingen, is er gekozen om te participeren op het niveau van mee-denken. Het gaat om de volgende bijeenkomsten.

Startsessie - 12 september 2022

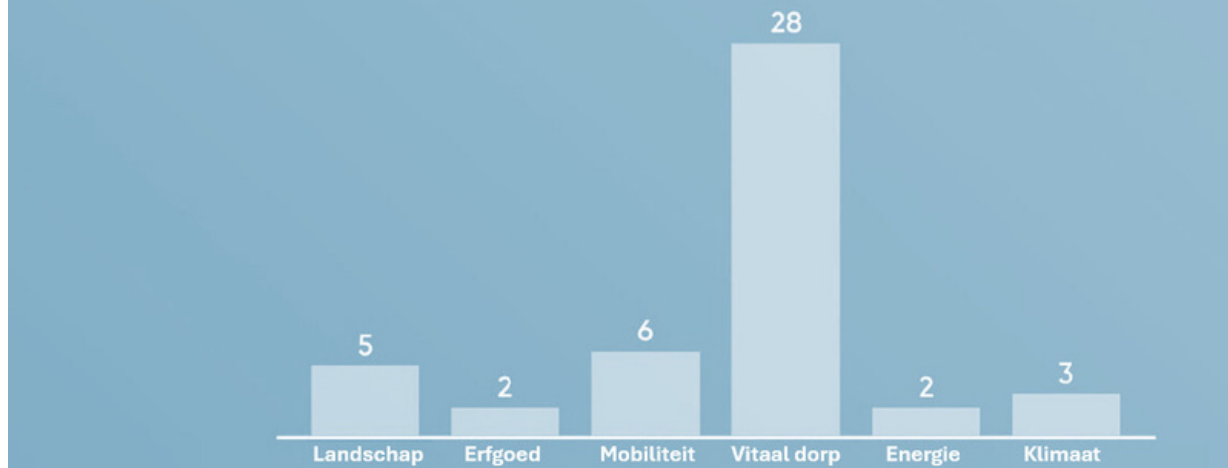
Tijdens deze drukbezochte eerste bijeenkomst is het voornemen voor het in ontwikkeling brengen van deze locatie in Beek kenbaar gemaakt. Er is ingegaan op de locatiekeuze, de kaders, het proces en de planning. Daarnaast is er aan aanwezigen gevraagd om invulformulieren in te vullen waarop wensen, zorgen, kansen en verbeterpunten konden worden aangegeven. Ook was er ruimte voor vragen die ook plenair zijn teruggekoppeld.



Ophaalsessie - 3 november 2022

De tweede bijeenkomst stond naast een terugkoppeling op de eerste bijeenkomst en het delen van de resultaten van de omgevingsanalyse vooral in het teken van ophalen van informatie bij aanwezigen. Hierbij zijn digitaal een aantal dilemma's voorgelegd waarover plenair het gesprek gevoerd is. Ook is uitgevraagd welk thema de aanwezigen de hoogste prioriteit gaven.

Op welk thema moeten we extra inzetten?



Ontwerpsessie - 15 februari 2023

Tijdens de derde sessie zijn drie zogenaamde scenario's gepresenteerd die zijn opgesteld op basis van de opbrengst van de eerste twee bijeenkomsten en de gebiedsanalyse. Het gaat om de scenario's: 'Cultuurhistorie', 'Groene dooradering' en 'Openheid'. Daarna zijn er thematafels met de scenario's ingericht waar kon worden gesproken over de scenario's en de aanvullende thema's verkeer en woonmilieu's.



Terugkoppelsessie - 6 juli 2023

Op de laatste participatiebijeenkomst is het resultaat van het participatietraject teruggekoppeld: de stedenbouwkundige schets op hoofdlijnen. Naar aanleiding van de presentatie zijn er plenair vragen beantwoord.

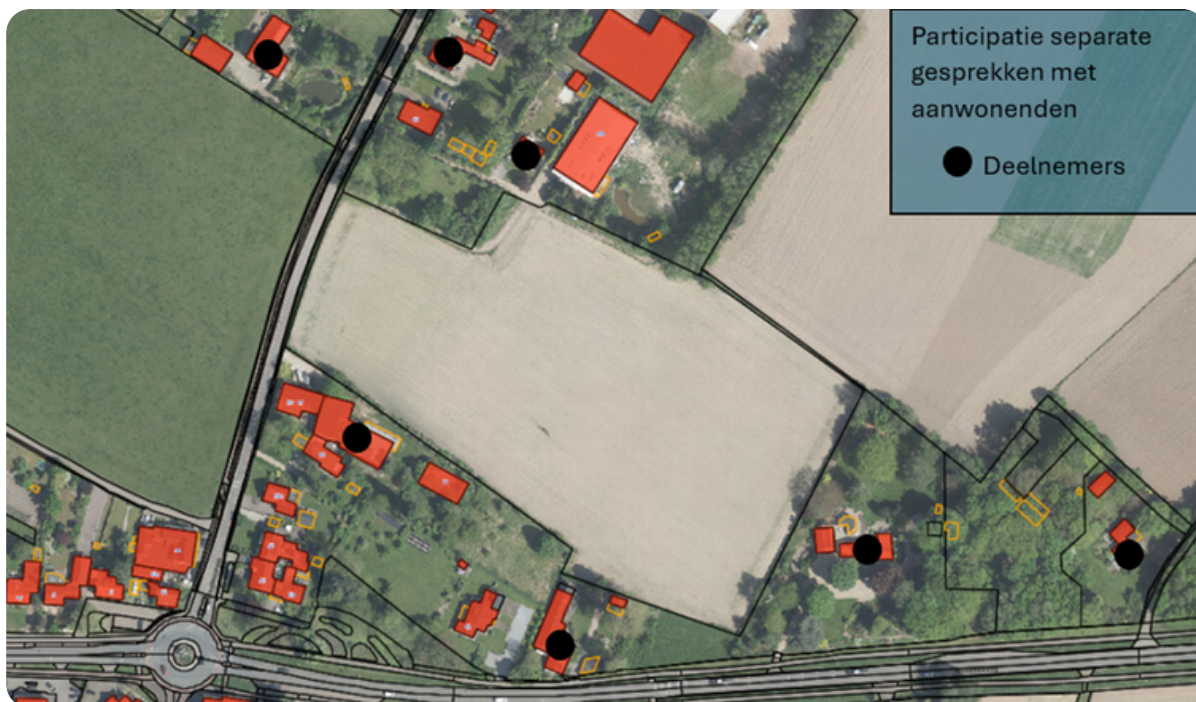


Jongeren – 3 & 10 juni 2024

Tijdens de vier voorgaande participatiebijeenkomsten viel duidelijk op dat het aandeel jongeren/starters ondervertegenwoordigd was. Er is daarom tijdens de vierde bijeenkomst aangekondigd dat er later ook specifiek voor jongeren geïnformeerd zou worden. Via een enquête is vervolgens uitgevraagd of, hoe en waarover jongeren het liefst geïnformeerd zouden willen worden. Dit heeft vlak voor de zomer van 2024 geresulteerd in twee dezelfde informatiebijeenkomsten voor jongeren: op 3 juni 2024 in Didam en op 10 juni 2024 in Zeddam. Tijdens de bijeenkomsten is algemene informatie gegeven over het stedenbouwkundig plan en de planning, maar is er vooral ingegaan op thema's die relevant zijn voor jongeren en starters als het over wonen gaat. Hierbij valt te denken aan informatie over hypotheek, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en goedkoop bouwen. Deze avonden zijn, met 100+ aanwezigen, drukbezocht.

Gesprekken met aanwonenden

In de startsessie is gebleken dat direct omwonenden behoefte hadden aan een parallelle overlegstructuur. Hier is gehoor aan gegeven door separaat met een groep aanwonenden verschillende gesprekken te voeren om hun belangen goed in beeld te krijgen. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 20 september 2022, 31 oktober 2022, 30 januari 2023 en 23 juni 2023.



Gesprekken met ketenpartners

Tijdens het participatietraject hebben er diverse oriënterende gesprekken over het woningbouwplan plaatsgevonden met de provincie, het waterschap, de GGD en de veiligheidsdiensten.

4. Resultaat

Alle opgehaalde informatie is meegewogen om tot de stedenbouwkundige schets op hoofdlijn te komen die de basis vormt voor het bijbehorende omgevingsplan voor deze woningbouwlocatie. Waar de informatie bij de eerste avond nog vooral op procesnivo is opgehaald, is dat bij daaropvolgende bijeenkomsten steeds meer verschoven naar concrete ontwerpkeuzes. Soms hebben we er voor gekozen om bepaalde suggesties of wensen niet mee te nemen in het ontwerp. In onderstaande overzicht lichten we toe, waarom we dat dan niet gedaan hebben.

Startsessie - 12 september 2022

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Aanwezigen vinden het traject te lang duren, kan sneller.	Nee, we beginnen vanaf een blanco vel en moeten het hele planvormingsproces nog doorlopen. We vinden het belangrijk dat belanghebbenden 'aan de voorkant' goed meegenomen worden.
De communicatie is goed, maar ook de communicatie kan beter.	Ja
Er moet geluisterd worden naar de jeugd.	Ja
Vraag naar een bijeenkomst voor alleen de geïnteresseerden.	Ja
Mensen zijn blij met de participatie en inspraak.	N.v.t.
Mensen zijn blij dat er eindelijk wordt ingezien dat er een woningnood is in Beek.	N.v.t.

Ophaalsessie - 3 november 2022

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Kindvriendelijke omgeving creëren.	Ja
Betaalbare woningen, geen hoogbouw.	Ja
Behouden open landschap.	Nee, maar er is wel zoveel mogelijk rekening gehouden met de aansluiting op het omringende landschap door zichtlijnen en veel groen.
Goede ontsluiting realiseren.	Ja
Voorrang voor mensen uit (Loer)Beek.	Nee, maar we stimuleren het wel.
Zonnepanelen, warmtepomp en isoleren.	Ja, wordt in latere fase uitgewerkt.
Beperken van verhard oppervlak.	Ja
Voldoende groen in het plan.	Ja
Zorgen over te veel (sociale) huurwoningen.	Nee, betreft één van de kaders om te komen tot een goede balans in het woningaanbod en doelgroepen.
Zorgen voor voldoende parkeergelegenheid.	Ja

Ontwerpsessie - 15 februari 2023

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Relatie met open landschap! Daarmee een voorkeurscenario voor Cultuurhistorie, maar benut het uitzicht meer (vanuit OR of woning, iedereen wilt aan het landschap wonen)	Ja
Behoefte aan levensloop.	Ja
Traditionele woonvormen (huis met achtertuin).	Ja
Animo voor Rug-aan-Rugvolume.	Ja
Parkeren dichtbij de woning.	Ja
Aanpakken Sint Jansgildestraat en Arnhemseweg.	Nee, voor de Arnhemseweg zijn we afhankelijk van de Provincie. Zij zien vooralsnog geen
Variatie, Natuurlijk, Landelijk.	Ja

Terugkoppelsessie - 6 juli 2023

Plenaire vragen zijn als volgt beantwoord:

V: Mogen de fietsers over de rode lijnen zoals in het plangebied aangegeven en auto's over zwart?

A: Nee, het is juist andersom. De zwarte dunne lijnen geven de fiets- en voetgangsverbindingen weer. De rood gemarkeerde wegen betreffen de infrastructuur voor al het verkeer.

V: In de presentatie is weergegeven dat er een verdeling van 1/3 vrije sector, 1/3 goedkope woningen en 1/3 sociaal. Dit is niet terug te zien in de sheet met woningaanbod.

A: De tweekappers horen ook tot de vrije sector. Daarmee benadert de verdeling nagenoeg de beoogde verdeling. Dit is wel iets dat nog verder uitgewerkt wordt.

V: Welke categorie zijn de levensloopbestendige woningen?

A: Dit zijn o.a. de patiowoningen met leefruimte op begane grond en het knarrenhof. Dat zijn de woningen die direct daarvoor in aanmerking komen. Verdere uitwerking dient nog plaats te vinden.

V: Zijn bij het knarrenhof parkeerplaatsen aanwezig?

A: Ja, aan de voor- en achterzijde zijn parkeerplekken voorzien. We onderzoeken nog hoe dit verder te optimaliseren.

V: Waar komen sociale huurwoningen in het plan?

A: Op dit moment vinden nog gesprekken plaats met corporatie Plavei. De sociale huurwoningen worden nog toegewezen op een later moment. De rug-aan-rugwoningen en de rijwoningen komen hier in principe voor in aanmerking.

V: Gisteravond ben ik ook in Kilderaanwezig geweest en heb dezelfde vraag gesteld. Welke percelen behoren tot de vrije uitgifte kavels?

A: In principe de vrijstaande woningen en tweekappers. Bepaalde zaken moeten echter nog vorm krijgen. Welke kavels exact de vrij uitgeefbare kavels worden, is op dit moment nog niet vastgesteld. Er is wel duidelijk dat er animo is voor vrije uitgifte, maar ook voor CPO.

V: Wat is CPO?

A: Dit betekent collectief particulier opdrachtgeverschap, oftewel in gezamenlijkheid samen bouwen.

V: Aan de noordzijde ligt een bedrijventerrein. Wat is het effect wanneer het naastliggende gebied ook als industrie wordt bestempeld en ingericht?

A: Mocht dat aan de orde zijn dan verloopt dat via een bestemmingsplanprocedure dat weinig kans van slagen heeft vanwege de belemmering hiervan op de reeds bestaande burgerwoningen.

V: Waarom wordt er gekozen voor gefaseerde ontwikkeling?

A: De ontwikkelstrategie volgt nog.

V: Wat is de grondprijs?

A: Deze is voor de nieuwbouw nog niet precies vastgesteld. De huidige grondprijzen (prijsspeil medio '23) liggen op €245 ex btw vrije sector en €180 ex btw goedkope sector oplopend.

Gesprekken met aanwonenden – 2022/2023

Wensen aanwonenden algemeen	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Bescherming bestaande hagen van de omwonenden.	Nee, dit is een aandachtspunt voor de uitvoering.
tijdens en na de bouw de rust en privacy waarborgen.	Nee, We kunnen helaas niet garanderen dat er geen hinder zal worden ervaren van de bouw en het gebruik van de woningen.
De gemeente aansprakelijk gesteld wordt voor alle bouwschade op ons perceel en onze gebouwen. Hiertoe is een nulmeting vereist, die door de gemeente wordt gefinancierd.	Ja, dit zal bij de bouwende partij gelegd worden. Zij zullen zelf beoordelen of een nulmeting noodzakelijk is.
Aantal huizen verlagen tot hooguit 30- 40 woningen, gezien het huidige karakter van woningbouw en de verkeersbelasting St Jansgildestraat.	Nee, omdat dan, mede vanwege al andere kaders, het plan niet financieel haalbaar is.
Geen ramen gericht op de huizen van de omwonenden.	Nee, omdat dan, mede vanwege al andere kaders, het plan niet financieel haalbaar is.
Provinciale weg: - De 50km borden op de Arnhemseweg verplaatsen naar de Hietlandersweg of nog verder. - Een verkeersdrempel. De Arnhemseweg afschalen naar een 60km weg.	Nee, we zijn hierbij afhankelijk van medewerking van de Provincie. Vooralsnog ziet de provincie geen aanleiding voor aanpassing. We blijven het belang hiervan echter onder de aandacht brengen bij de Provincie.

Wensen aanwonende 1	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Geen weg recht op onze woonkamer, zodat we geen lampen overlast hebben.	Ja
Geen hoge bomen dicht bij de grens van perceel a/d Sint Jansgildestraat 45 i.v.m. opbrengst zonnepanelen. Qua huizen laagbouw i.v.m. hoogte huizen eromheen.	Ja, maar bestaand zal zoveel mogelijk behouden blijven.
Mogelijkheid voor krijgen van 2de GFT klikeo ivm vele tuinafval, er worden nu toch nieuwe besteld.	Nee, hiervoor dient een separaat verzoek te worden ingediend. Dit staat los van de woningbouwontwikkeling
Voortuinen aanleggen naar de buitenkant / grens van het perceel - auto's en achtertuinen naar de binnenkant van perceel gericht.	Ja, waar mogelijk.
Wordt er voor de nieuwe huizen gasloze voorzieningen gerealiseerd, in hoeverre kunnen we daar op aangesloten worden?	Ja, wordt in latere fase uitgewerkt.
Is er een mogelijkheid tot bijkopen van een stukje grond voor ons kavel? (het huidige zandpad , direct voor ons huis)	Nee, betreffende gronden maken functioneel onderdeel uit van het ontwerp en dragen bij aan het behalen van de doelen uit ons beleid.
Perceel tegenover ons huis minimaal 9 meter van onze perceelgrens van de voortuin.	Nee, met een afstand van 7 meter wordt onsinziens voldoende afstand aangehouden. Bovendien wordt een groene afscheiding verplicht gesteld.

Wensen aanwonende 2	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Bestaande woning krijgt een woonbestemming en tevens de vergunning om "bedrijven aan huis" te hebben, te weten – een B&B- een praktijk voor contextuele therapie- een glas in lood atelier.	Nee, dit verzoek staat los van de woningbouwontwikkeling. Hiervoor kan een vooroverleg worden ingediend.
Het tuinhuisje bij de woning krijgt een overnachtingsbestemming.	Nee, dit verzoek staat los van de woningbouwontwikkeling. Hiervoor kan een vooroverleg worden ingediend.
De bestemming van het weiland bij de woning wordt gewijzigd van agrarisch in een bouwperceel met mogelijkheden tot bouw.	Nee, locatie valt buiten de kernbegrenzing waar het toevoegen van 1 of 2 woningen volgens het huidige beleid is toegestaan.
De punt van het agrarische perceel St Jansgildestraat behorend bij de woningbouwlocatie betrekken bij de bestaande woning.	Nee, betreffende gronden maken functioneel onderdeel uit van het ontwerp en dragen bij aan het behalen van de doelen uit ons beleid.
Bouw en infrastructuur op minimaal 20 meter van perceelgrens.	Deels: woningen wel, infrastructuur niet omdat wij inschatten dat de impact voor een woonstraat op de bestaande omgeving beperkt is.
Hoogte van de huizen moet worden afgestemd op de goothoogte van ons huis.	Nee, omdat dan, mede vanwege al andere kaders, het plan niet financieel haalbaar is.
Deugdelijke afrastering en groene buffer.	Deels: In samenspraak met omwonenden zal in de vervolgfase bufferbegroeiing worden aangeplant op gemeenteground.
De carport bij de woning, die er al 30 jaar staat, officieel als bouwwerk aanmerken.	Nee, dit verzoek staat los van de woningbouwontwikkeling. Hiervoor kan een vooroverleg worden ingediend.

Wensen aanwonende 3	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
mogelijkheden om die ook vanaf perceel St Jansgildestraat te snoeien/onderhouden.	Ja
Een groenstrook van 10 a 15 meter breed tussen perceel Arnhemseweg 2 en de nieuwbouw om geluidsoverlast te verminderen. Ook omgekeerd: wij hebben honden die soms hard kunnen blaffen.	Ja
Geen hoogbouw i.v.m. inkijk/privacy. Past ook niet bij het landelijk karakter.	Ja
Liefst niet de achtertuinen grenzend aan ons perceel, maar aan de weg.	Ja
We stellen voor dat de weg rond loopt, de huizen aan de binnenkant van de weg liggen, waarbij de achtertuinen grenzen aan een park/speeltuin.	Ja
Bestemming kavel van buitengebied omzetten naar bebouwde kom, opdat we eventueel een kleine seniorenwoning aan de andere kant van onze kavel kunnen bouwen.	Nee, locatie valt buiten de kernbegrenzing waar het toevoegen van 1 of 2 woningen volgens het huidige beleid is toegestaan.
Geen bomen langs erfgrans ivm hinder groenafval.	Ja

Wensen aanwonende 4	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Bestemmingswijziging recreatie naar wonen voor recreatiewoning achter bestaande woning.	Nee, gezien de behoefte aan recreatie in het buitengebied willen we de beschikbare locaties behouden.
Wensen aanwonende 5	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Ontsluitingen van de bestaande kavels a/d St. Jansgildestraat via de door de Gemeente aan te leggen weg op het nieuwbouwgebied / nieuwbouwkavel, waar deze weg (interne weg) zal bij voorkeur lopen langs de erfgrans tussen deze kavels. Deze oplossing dient tevens: - bescherming van de privacy, - veiligheid en toegankelijkheid voor ambulance en brandweer (deze interne weg zou dan bij verder voorkeur doorlopen / omcirkelen het nieuwbouwgebied).	Ja
Wensen aanwonende 6	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Het betrekken van het onverharde pad met kadastrale aanduiding K 36 binnen de woningbouwlocatie en de planbegrenzing daar op aanpassen.	Ja
Het voetpad komt dicht langs mijn erfafscheiding. Mijn verzoek is om dit pad meer naar de weg te verplaatsen.	Nee, verzoek strookt niet met behoud landschappelijke kwaliteit.
Entree met groen niet invullen met parkeerplaatsen.	Ja

Jongerenavond – 3 & 10 juni 2024

Opbrengst	Meegenomen? Zo nee, waarom niet?
Er is vooral behoefte aan goedkope woningen op korte termijn. Komen die er?	Ja
Mogelijkheden voor CPO?	Ja

5. Informatievoorziening

Er is op diverse manieren geïnformeerd over het participatietraject en het woningbouwplan:

- Gemeentelijke website: tijdens het participatietraject is alle actuele informatie bijgehouden op de projectenwebsite van de gemeente: www.montferland.info/woningbouw.
- Sociale media: alle informatiebijeenkomsten zijn aangekondigd via het Facebook- en Instagramkanaal van de gemeente. Ook is sociale media gebruikt om geïnteresseerden te laten meedenken over de straatnamen van de nieuwe woonbuurt.
- Huis-aan-huis-blad: de informatiebijeenkomsten zijn aanvullend aangekondigd via een publicatie in het Montferland Journaal.
- Jongerenambassadeur: speciaal voor de jongerenbijeenkomst hebben we ook een jongerenambassadeur uit Beek gevraagd om het woningbouwplan zoveel mogelijk onder de aandacht van Beekse jongeren te brengen.