

Bezoekadres:
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten
Servicepunt:
Breusterhof 2
6245 EL Eijsden

Postadres:
Postbus 10
6269 ZG Margraten

tel.: 14043
of: +31 (0)43 458 8488
fax: +31 (0)43 458 8400
info@eijsden-margraten.nl
www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNG:
NL46BNGH0285148680
BIC: BNGHNL2G



Eijsden-Margraten: 11 juli 2025

Onderwerp: periodieke update stand van zaken woningbouwplannen t.o.v. woningbouwopgave

Geachte raadsleden,

Door middel van de brief van 21 maart jl. hebben wij uw raad een tussenbericht gestuurd over de RIB met betrekking tot de voortgang van de woningbouwplannen. Hierin hebben wij o.a. aangegeven dat wij mede op basis van de informatie die op 2 juni jl. met de Woontafel gedeeld is, uw raad uiterlijk weer in juli 2025 door middel van een RIB informeren over de actuele stand van zaken.

Net als bij de RIB van 24 januari jl. is alleen nieuwe informatie opgenomen ten opzichte van de vorige RIB.

Stand van zaken woningbouwprogramma

De lijst van woningbouwlocaties die in de programmabegroting 2025-2028 is opgenomen, is aangevuld met een aantal nieuwe (mogelijke) woningbouwontwikkelingen waardoor de planvoorraad inmiddels 2.475 woningen bedraagt (totaal van de tabel in de begroting was 2.020 woningen) hetgeen een toename van 455 woningen betekent. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de uitkomsten van 'tekenen en rekenen' hierin nog niet verwerkt zijn, hetgeen kan leiden tot een aanpassing van de cijfers in de tabel voor de betreffende locaties. Daarnaast betreft het sowieso een 'dynamische' lijst: plannen worden toegevoegd, plannen vallen af en ook het geplande aantal woningen per plan (en dus ook het totaal) kan op ieder moment wijzigen. Zoals bekend dient er van uitgegaan te worden dat ca. 30% van de plannen/aantallen woningen afvalt om diverse redenen. Dat wordt ook wel het zogenaamd 'snijverlies' genoemd. Voor de 2.475 woningen betekent dit dat in feite op voorhand al uitgegaan dient te worden van 1.732 (70% van 2.475) woningen die naar verwachting gerealiseerd zullen worden.

Een geactualiseerde lijst van de woningbouwlocaties per kern zal weer opgenomen worden in de programmabegroting 2026-2029. Hierin zullen de aantallen en planning per locatie bijgewerkt worden. Ook zal aangegeven worden of er nieuwe ontwikkelingen c.q. locaties zijn bijgekomen of inmiddels zijn afgevallen.

De toename van het aantal woningen ten opzichte van de lijst in de programmabegroting 2025-2028 is voor een groot gedeelte toe te schrijven aan de locatie Dorpsstraat/Pastoor Kikkenweg te Cadier en Keer. In de tabel in de begroting was nog uitgegaan van een beperkte ontwikkeling van 25 woningen maar op basis van het besluit van uw raad voor de vestiging van het voorkeursrecht op een grotere gebied, wordt nu uitgegaan van ca. 200 woningen.

Behandeld door
Bijlage(n)
Documentkenmerk(en)



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 8
Ons kenmerk : Z/23/180372/955472



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Voorts is de locatie Slakweg fase 2 in het overzicht opgenomen. De ontwikkelaar van Slakweg fase 1 heeft aangegeven hier nog aanvullende mogelijkheden te zien voor de bouw van ca. 250 woningen.

Voor de locatie Koningswinkel is in de tabel in de begroting vooralsnog uitgegaan van 120 woningen.

Vanwege de nabijheid van de Amerikaanse begraafplaats is deze locatie mogelijk ook geschikt voor eventuele toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van Liberation. Thans worden over dit brede thema eerste ideeën verzameld en verder uitgewerkt. Deze zullen door de burgemeester worden besproken met een afvaardiging van de raad. Dat geldt ook voor de mogelijkheid van een experience center, al dan niet gecombineerd met andere functies.

Als een dergelijke ontwikkeling ingevuld zou worden op deze locatie, dan heeft dit uiteraard gevolgen voor het aantal woningen waarvoor nog ruimte over blijft. Aan de hand van de uitkomsten van 'tekenen en rekenen' zal hier meer duidelijkheid over verschaft worden.

Voor de voormalige schoollocatie in Noorbeek (zoals bekend worden hier momenteel statushouders gehuisvest), zullen wij als gemeente actief gaan sturen op een woningbouwontwikkeling, analoog aan de aanpak voor de locatie voormalig gemeenschapshuis/schoollocatie te Sint Geertruid. Ook hier geldt dat aan de hand van de uitkomsten van 'tekenen en rekenen' hier meer duidelijkheid over verschaft kan worden.

In 2024 zijn 95 woningen gereed gemeld (overzicht Woontafel 2 juni jl. ging uit van 90 woningen). In de tabel in de begroting werd destijds uitgegaan van de gereed melding van 124 woningen in 2024. Het verschil zit met name bij de particuliere plannen/woningen. Op basis van de gehonoreerde principe-verzoeken en de verleende vergunningen werd het aantal van 124 ingeschat. In de praktijk blijkt echter het volgende:

- Van de principe-verzoeken van particulieren (de zogenaamde 'één-pitters') voor de realisatie van woningen (nieuwbouw, splitsing etc.) wordt slechts ca. 1/3 deel ook daadwerkelijk gerealiseerd. Dit betreft een inschatting op basis van ervaringsgegevens;
- Van (principe)plan tot realisatie kan sprake zijn van een periode tussen 1 en ca. 7 jaar. Met andere woorden: voor woningen die in 2024 gereed gemeld zijn, kan de vergunning mogelijk al vóór 2020 verleend zijn;
- Bij verleende vergunningen wordt de bouw vaak uitgesteld vanwege de hoge bouwkosten. Deze vergunningen blijven dus 'op de plank liggen' en niet duidelijk is of en zo ja wanneer deze woningen gebouwd zullen worden.

Uit bovenstaande moge blijken dat het maken van een prognose van het aantal woningen van particulieren dat de komende jaren gereed gemeld zal worden, moeilijk is.

Tijdens de Woontafel is zijn de aantallen over het eerste kwartaal van 2025 toegelicht:

- 32 principetoekenningen voor woningen/appartementen zijn verleend;
- 22 vergunningen/meldingen voor woningen/appartementen zijn verleend;
- 12 woningen/appartementen zijn gereed gemeld.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maerland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Tekenen en rekenen

Uw raad zal tijdens een besloten raadsthema bijeenkomst op 2 september a.s. geïnformeerd worden over de uitkomsten van 'tekenen en rekenen' voor een 11-tal woningbouwlocaties. De Woontafel is geïnformeerd over de aanpak die wij in dezen volgen en is een beeld geschetst hoe wij uw raad op 2 september a.s. zullen informeren.

Stand van zaken tijdelijke woningen

De Woontafel is op 2 juni geïnformeerd over o.a. het proces voor de locatiekeuze voor de tijdelijke woningen. Mede naar aanleiding van het bod van de woningcorporaties (zie ook de RIB van 24 januari jl.) wordt ingestoken op de ontwikkeling van ca. 24 woningen op het zogenaamde 'derde veld' (naast basisschool Maurice Rose) in Margraten. De begeleiding en realisatie zal geschieden door Wonen Limburg waarmee een intentie-overeenkomst wordt afgesloten. Op 27 mei jl. heeft ons college ingestemd met een projectopdracht voor de verdere uitwerking van de plannen voor deze locatie.

De planning is dat in het vierde kwartaal van 2025 of uiterlijk in het eerste kwartaal van 2026 een concreet budgetvoorstel voor het bouw- en woonrijp maken van deze locatie aan uw raad wordt voorgelegd. In de 1^e Burap 2025 is hiervoor al een bedrag opgenomen.

Stand van zaken voorkeursrecht

Op 1 juli a.s. heeft uw raad een besluit genomen op de bezwaarschriften die tegen het voorkeursrecht zijn ingediend. In het betreffende raadsvoorstel zal uitgebreid ingegaan worden op de inhoud etc. van de bezwaren.

Met betrekking tot de aanbiedingen die we naar aanleiding van de vestiging van het voorkeursrecht ontvangen hebben kunnen wij het volgende mededelen:

- In totaal 7 aanbiedingen ontvangen.
- 4 aanbiedingen betreffen percelen gelegen in deellocatie Panneslager te Eijsden. Dit betreffen kleine agrarische percelen die verspreid binnen deze deellocatie liggen.
- 1 aanbidding is gelegen binnen deellocatie Bloesemgaard te Margraten. Dit betreft een agrarisch perceel met opstal.
- 2 aanbiedingen zijn gelegen binnen deellocatie Poelveld fase 4 te Eijsden. De eerste locatie betreft een weiland/huisweide met een behoorlijke oppervlakte. De tweede locatie betreft de sporthal aan de Joseph Partounsstraat inclusief parkeerplaats.
- Op alle aanbiedingen is door ons college binnen de gegeven termijn gereageerd, dus de onderhandelingen zijn opgestart. Over 1 perceel binnen Panneslager is overeenstemming bereikt over de koopprijs en daarom wordt de koopovereenkomst voorbereid. Voor de overige percelen zijn de onderhandelingen nog lopende.

In de volgende RIB zullen wij u weer informeren over de actuele stand van zaken met betrekking tot de aanbiedingen en verwervingen.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Gebiedsontwikkelingen Poort van het Heuvelland en Stationsomgeving Eijsden

De uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland is op 18 februari jl. vastgesteld door uw raad. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen om te komen tot een Masterplan (in compacte vorm) en is ook het ecologisch onderzoek in gang gezet. De Gebiedsvisie Stationsgebied Eijsden en omgeving is recentelijk (27 mei jl.) door uw raad vastgesteld.

Strategische grondaankopen gemeente Eijsden-Margraten 2024 en Strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen Gemeente Eijsden-Margraten 2024

In de begroting 2025 – 2028 is in totaal € 6.000.000 opgenomen voor aankopen in het kader van de gebiedsontwikkelingen.

Hiervan is voor 2025 € 1.500.000 beschikbaar. Recentelijk is de pelikaanhal in de Poort van het Heuvelland aangekocht voor een bedrag van € 892.000. Momenteel wordt deze locatie ingezet voor opvang van Oekraïners voor de duur van maximaal 3 jaar. Na afloop van deze periode wordt landschapsherstel nagestreefd. In het kader van de Regiodeal is subsidie toegekend voor onder andere de sloop van overtollige/ ongewenste bebouwing in het gebied. Dit betekent concreet dat 50 % van het aankoopbedrag gefinancierd wordt uit de Regiodeal.

Voor de aankoop van strategische gronden en opstallen binnen gebiedsontwikkelingen resteert derhalve voor 2025 nog een budget van € 1.054.000,--.

Uitvoeringsprogramma Woon-zorg

Via een raadsinformatiebrief van 30 maart jl. hebben wij u in kennis gesteld van het door ons vastgestelde Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2025-2030. Dit programma maakt onderdeel uit van onze integrale woningbouwopgave voor de komende jaren. Overeenkomstig het programma zijn wij met zorg- en vastgoedpartijen in gesprek om invulling te geven aan ons woonzorgprogramma voor de komende jaren, waarbij wij een zo goed mogelijke verdeling over de kernen nastreven. Via de lijst van lopende woningbouwprojecten wordt uw raad van de concrete initiatieven in kennis gesteld. Veelal zal een planologische procedure vereist zijn, om deze ontwikkeling mogelijk te maken. De beslissingsbevoegdheid hierover ligt meestal bij uw raad.

Motie PRO arbeidsmigranten

Via een raadsinformatiebrief van 2 april jl. hebben wij u in kennis gesteld van de onderzoeksresultaten naar de woon- en leefomstandigheden van arbeidsmigranten in onze gemeente. In deze brief hebben wij aangegeven dat met inachtneming van de aanbevelingen uit het rapport wij er op vertrouwen dat hiermee uitvoering is gegeven aan de motie en deze hiermee is afgehandeld.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Overige moties:

EML natuurinclusief bouwen

Door personele wisselingen moet nog een plan van aanpak opgesteld worden. Zodra dit gereed is zal uw raad hierover geïnformeerd worden.

ODE ontwikkellocatie Oost-Maarland

In de RIB van 19 mei jl. bent u door middel van een tussenbericht geïnformeerd over de stand van zaken. Wij zullen uw raad in het derde kwartaal van 2025 informeren over de haalbaarheid van een woningbouwontwikkeling ter plaatse.

PRO normering sociale huur in nieuwbouwplannen

We geven uitvoering aan de normering in de Woondeal. Dit betekent dat we van de nieuwe voorraad betaalbare woningen bouwen en daarvan 30% sociale huur. Wij streven naar 30% sociale huur van onze nieuwbouwwoningen, dat is dus iets meer dan in de Woondeal is overeen gekomen. Over starterswoningen zijn geen concrete afspraken gemaakt in de Woondeal, maar deze vallen binnen de categorie 'betaalbaar'. Op het naleven van de Woondeal ziet de provincie toe.

Daar waar dit financieel haalbaar is, sturen wij bij onze nieuwbouwplannen aan op de in de Woondeal Limburg 2023-2030 vastgelegde afspraken. Waar wij zelf ontwikkelen wordt het woningbouwprogramma aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd (zie b.v. ontwikkeling Oost-Maarland), waar er sprake is van een ontwikkeling door een derde partij, worden de afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Wij gaan er vanuit dat met deze normering, uitvoering aan de motie is gegeven en de motie hiermee is afgehandeld.

EML Budget voor speel- en beweegvoorzieningen bij nieuwbouwplannen

Bij nieuwbouwplannen en herontwikkeling zal het domein Spelen vanaf de start aanschuiven om de randvoorwaarden voor de speelruimte te waarborgen. Op die manier kan er aan de voorkant van het planproces (nog voor de stedenbouwkundige schetsen) voldoende ruimte worden vrijgemaakt voor spelen en sporten en kwaliteitseisen meegegeven, ook in relatie tot de omliggende bestaande buurten. Vanaf de start moet een ruimteclaim van tenminste 3% van de buurtoppervlakte worden gereserveerd voor formele speel- en sportvoorzieningen. De speelruimte wordt niet versnipperd over de openbare ruimte, maar geconcentreerd op grotere centrale plekken om te spelen en sporten. Per type plek kunnen inrichtingseisen meegegeven worden.

Bij grotere ontwikkelingen van woningbouwplannen wordt (financiële) ruimte gemaakt voor speel- en beweegvoorzieningen als het een ontwikkeling van de gemeente zelf betreft, of worden hiervoor afspraken met de ontwikkelaar gemaakt in de anterieure overeenkomst. Het eigendom van de speelvoorziening gaat na oplevering over naar de gemeente, waarbij de kosten van het onderhoud ook voor de gemeente komen.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Op dit moment worden de kwalitatieve criteria voor woningbouwprojecten opgesteld op basis van bestaand beleid. Hiermee is bovenstaande ambitie uit het speelplan - om domein Spelen bij nieuwbouwplannen en herontwikkeling aan de voorkant te betrekken – geborgd. De benodigde budgetten voor de feitelijke aanleg van speel- en beweegvoorzieningen worden binnen de woningbouwprojecten zelf vrij gemaakt.

We gaan er van uit dat hiermee de motie is afgehandeld.

CDA richtlijn bouwhoogte

In de raadsvergadering van 1 juli jl. heeft uw raad deze motie aangenomen. Wij streven ernaar uw raad in het vierde kwartaal van dit jaar een richtlijn ter vaststelling voor te leggen.

Nieuwbouw van starterswoningen stimuleren en faciliteren middels een startersarrangement. De starterslening continueren.

Zoals hierboven bij de motie 'normering sociale huur in nieuwbouwplannen' is aangegeven zullen wij daar waar mogelijk aansturen op de realisatie van starterswoningen, omdat dit onderdeel uitmaakt van onze gemeentelijk woonbeleid (gemeentelijke woonvisie) en wij hiermee uitvoering geven aan de Woondeal Limburg 2023-2030.

Voor de uitvoering en continuering van de startersleningen heeft uw raad op 1 juli jl. een aanvullend budget van € 2mln beschikbaar gesteld.

Toezeggingen raadsvergaderingen

Op 8 april jl. heeft uw raad het TAM-omgevingsplan woningbouw Oost-Maarland gewijzigd vastgesteld. Bij deze besluitvorming zijn op voorstellen vanuit uw raad een viertal toezeggingen gedaan, namelijk.

1. Ten aanzien van de 4e bouwlaag, kapconstructie en materiaalkeuze van het appartementencomplex in tender (nr. 429)

Ondanks het vaststellen van het TAM-omgevingsplan door uw raad, waarin deze 4e bouwlaag juridisch verankerd is, zullen wij bij de nadere invulling hiervan kritisch bekijken op welke wijze wij deze vierde bouwlaag qua vormgeving, materiaal- en kleurkeuze zo organisch ingepast kan worden in het landschap, zodat de bouwhoogte feitelijk en optisch zo minimaal mogelijk gemaakt wordt. Een en ander zal verwerkt worden in de tender. Het college zal uw hierover raad informeren.

2. Inwoners uit Oost-Maarland met voorrang informeren (nr. 428)

In een met de ontwikkelaar af te sluiten anterieure overeenkomst zullen wij vastleggen dat de inwoners van Eijsden-Margraten het eerst worden geïnformeerd over het nieuwe aanbod van kavels en woningen, door het aanprijzen hiervan eerst te publiceren in huis-



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

aan-huisblad De Etalage en twee of drie weken later deze aanprijzing zal plaatsvinden via de gemeentelijke website en de website van de ontwikkelaar.

3. Mogelijkheid bieden om de starterswoningen met een starterslening te kunnen financieren (nr. 427)

Wij zullen in de tender verankeren dat de starterswoningen met startersleningen gefinancierd moeten kunnen worden en dat de koopsom van de starterswoningen hierdoor niet hoger mag zijn dan de maximale koopsom (85% van de vigerende NHG-grens) die opgenomen is in onze 'Verordening op de Starterslening 2022'. Hiermee borgen wij dat starters deze woningen met een starterslening kunnen kopen, onder de voorwaarde dat het budget voor de regeling voldoende toereikend is.

4. Maximale termijn voor anti-speculatie opnemen in koopovereenkomst (nr. 426)

Dat het anti speculatiebeding voor de woningen tot de NHG-grens in de koopovereenkomst geregeld wordt. Hiervoor zal het college de maximale wettelijke termijn, zijnde 5 jaar, voor deze woningen toepassen. In een met de ontwikkelaar af te sluiten anterieure overeenkomst wordt vastgelegd, dat het anti-speculatiebeding wordt opgenomen in de koopovereenkomsten van de betreffende woningen.

5. Inspanning college ten aanzien van sociale woningbouw en laag bouwen (nr. 430)

De toezegging luidt dat ons college een uiterste inspanning zal doen om samen met de provincie in de grote kernen (Eijsden, Margraten, Cadier en Keer en Gronsveld) de sociale woningbouw te laten landen, waarbij een goede verdeling (mix met andere woningen) niet uit het oog verloren wordt.

Zoals al eerder aangegeven bij de motie van PRO 'normering sociale huur in nieuwbouwplannen' wordt hiermee invulling gegeven aan de afspraken uit de Woondeal en de provincie ziet toe op de naleving daarvan. Ook de in onze gemeente actieve woningcorporaties hebben aangegeven met name te willen investeren in de grotere kernen. Wij zullen met de corporaties nadere afspraken maken over de concrete invulling hiervan per locatie. Uiteraard zullen wij toezien op een goede mix met woningen in andere prijssegmenten (zowel huur als koop). De woningbouwontwikkeling in Oost-Maarland is hier een goed voorbeeld van.

De toezegging om de mogelijkheden te onderzoeken om aan de randen van de kernen zo laag mogelijk te bouwen zal vertaald worden in de uitwerking van de ruimtelijke plannen. Waar nodig worden deze ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Hiermee zijn de toezeggingen 426, 427, 428, 429 en 430 actief door ons college opgepakt en afgehandeld.



Woontafel

De volgende Woontafel staat gepland voor 6 oktober a.s. Mede op basis van de informatie die dan met de Woontafel gedeeld wordt, zullen wij uw raad uiterlijk weer in november 2025 door middel van een RIB informeren over de actuele stand van zaken.

.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijsden
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De secretaris, De burgemeester,



Drs. J.M.F. Kool



Mr. A.P. Krijnen