

Eijsden-Margraten: 6 november 2025

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

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

Geachte raadsleden,

Door middel van de RIB van 16 juli jl. hebben wij uw raad weer geïnformeerd over de actuele stand van zaken met betrekking tot de voortgang van de woningbouwplannen in relatie tot onze opgave.

Net als bij de RIB van 16 juli jl. is alleen nieuwe informatie opgenomen ten opzichte van de vorige RIB.

Stand van zaken woningbouwprogramma

De nieuwe lijst van woningbouwlocaties is, voorzien van een toelichting, weer opgenomen in de programmabegroting 2026-2029.

Tijdens de Woontafel van 6 oktober jl. zijn de wijzigingen in de tabel ten opzichte van de tabel in de programmabegroting 2025-2028 kort toegelicht.

Tekenen en rekenen

In de vergadering van 30 september jl. heeft uw raad op basis van de uitkomsten van 'tekenen en rekenen' weer belangrijke besluiten genomen in het kader van de vervolgaanpak van de ontwikkellocaties voor woningbouw. Op basis van deze besluitvorming zal ons college de nodige voorbereidingen treffen om te komen tot de uitwerking en nadere planvorming voor de door uw raad aangewezen locaties en voorkeursvarianten.

Door uw raad is het amendement 'Extra variant in Eijsden, vervolgaanpak ontwikkellocaties Eijsden-Margraten 2024-2034' aangenomen, inhoudende:

1. Voor de kern Eijsden de ontwikkeling van de woningbouwlocaties Poelveld Fase 3, Poelveld Fase 4 en variant 2 en de locatie zwembad in samenhang op te pakken, in combinatie met de realisatie van een sportpark aan de Groenstraat in Eijsden (locatie Panneslager) waar alle sportvoorzieningen bij elkaar kunnen komen, en dit verder te onderzoeken op haalbaarheid en uit te werken op basis van de concept-exploitaties en voorgestelde ontwikkelstrategie. In dit scenario dient de nieuwbouw inclusief instandhouding van het nieuwe sportpark te worden meegenomen.



Behandeld door : 
Bijlage(n) : Geen
Documentkenmerk(en) :

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 6

Ons kenmerk : Z/24/245437/980674





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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

2. Voor de kern Eijdsen de ontwikkeling van de woningbouwlocaties Poelveld fase 3, Poelveld fase 4 in samenhang op te pakken, waarbij de sportvelden en het zwembad op de huidige locatie gehandhaafd blijven en dit verder te onderzoeken op basis van haalbaarheid en uit te werken op basis van de concept-grondexploitaties en voorgestelde ontwikkelstrategie. In dit scenario dient renovatie, instandhouding en het toekomstbestendig maken van de sportvelden en het zwembad te worden meegenomen.
3. De keuze tussen de twee te onderzoeken varianten voor te leggen aan de gemeenteraad alvorens deze verder worden uitgewerkt, waarbij de financiële kosten en baten en maatschappelijke effecten in kaart zijn.

Ten aanzien van dit amendement is – conform afspraak – gestart met het uitvoeren van een bureaustudie waarin een vergelijk gemaakt wordt tussen beide varianten. Gestreefd wordt om eind dit jaar deze bureaustudie af te ronden, waarna de rapportage ter besluitvorming zal worden voorgelegd aan uw raad.

Stand van zaken voorkeursrecht

Voorkeursrecht raadsbesluit 19 februari 2025

De raad heeft in de vergaderingen van respectievelijk 1 juli en 30 september besluiten genomen op de ingediende bezwaren. Er is een beroepschrift ingediend bij de Rechtbank. Dit beroepschrift heeft betrekking op een perceel in Panneslager.

Voorkeursrecht raadsbesluit 1 juli 2025 Poort van het Heuvelland zuid-westelijk deel

Tegen het besluit van 1 juli 2025 zijn een tweetal bezwaarschriften ingediend. Op 14 oktober 2025 hebben bezwaarmakers hun bezwaren kunnen toelichten ten overstaan van de Intergemeentelijke adviescommissie bezwaren. In de raadsvergadering van 16 december a.s. zal een voorstel inzake de beslissing op deze bezwaren aan uw raad worden voorgelegd.

Aanbiedingen

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

Tot en met 15 oktober 2025 hebben wij 9 aanbiedingen ontvangen.

	Aanbiedingen	Waarvan lopende onderhandelingen	Waarvan aangekocht
Panneslager	5	3	2
Bloesemgaard	1		1
Poelveld fase 4	2	2	
Bemelen	1	1	



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Toelichting:

Panneslager

Bij twee (kleine) percelen is geconstateerd dat er een terugkoopbeding in de aankoopakte was opgenomen. Dit houdt samengevat in dat bij wijziging van het omgevingsplan de percelen te koop moet worden aangeboden aan degene waarvan de aanbieder gekocht heeft. Dit zou concreet inhouden dat als deze percelen gekocht worden, wij bij een wijziging van het omgevingsplan deze te koop moeten aanbieden aan degene die eerder aan de aanbieder heeft verkocht. Het betreft ook niet slechts deze twee perceel waarvoor dit geldt, maar voor in totaal 18 (kleine en aaneengesloten) percelen binnen Panneslager.

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

Gebiedsontwikkelingen Poort van het Heuvelland en Stationsomgeving Eijsden

De uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland is op 18 februari jl. vastgesteld door uw raad. Momenteel wordt gewerkt aan het Masterplan (in compacte vorm). Ook wordt een ecologisch onderzoek opgesteld. Op 22 oktober 2025 werd het Masterplan tijdens een raadsinformatiebijeenkomst gepresenteerd aan de raad. Op 23 oktober vond een algemene informatieavond plaats. Streven is om de raad in de vergadering van 16 december 2025 het Masterplan ter vaststelling voor te leggen.

Strategische grondaankopen gemeente Eijsden-Margraten 2024 en Strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen Gebiedsontwikkelingen Stationsomgeving Eijsden en Poort van het Heuvelland

Strategische grondaankopen

Voor strategische grondaankopen gemeente Eijsden-Margraten 2024 in de begroting 2025 -2028 in totaal € 6.000.000 opgenomen. Hiervan is voor 2025 € 2.000.000,-- beschikbaar. Er zijn tot nu toe (21 oktober 2025) een drietal percelen aangekocht voor in totaal € 139.550,--.

Strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen gebiedsontwikkelingen

In de RIB van 16 juli jl. hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot deze aankopen. Op dit moment zijn geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

Inmiddels is door uw raad het voorkeursrecht gevestigd op het zuid-westelijk gedeelte van de Poort van het Heuvelland. Bij eventuele aankopen kan uit dit budget geput worden.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Uitvoeringsprogramma Woon-zorg

Op basis van het in maart jl. vastgestelde Uitvoeringsprogramma Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2025-2030, vinden er met de partijen in diverse zorgsectoren gesprekken plaats over de uitvoering van dit programma. Om te inventariseren welke gevolgen het woningbouwprogramma heeft voor de eerstelijns zorg in onze kernen, heeft onlangs een inventariserend gesprek met deze zorgsector plaatsgevonden. Hierbij is onder meer afgesproken dat wij bij de uitwerking van onze grotere woningbouwplannen in een zo vroeg mogelijk stadium de eerstelijns zorgpartijen betrekken, zodat wij hun zo goed mogelijk kunnen faciliteren, om de noodzakelijk zorg aan onze nieuwe inwoners te kunnen blijven verstrekken. Ondercapaciteit van deze zorg binnen één kern, of meerdere kernen moet immers te allen tijde voorkomen worden.

Momenteel lopen enkele initiatieven met betrekking tot woon-zorg, zoals de ontwikkeling van Sevagram bij het voormalige Missiehuis in Cadier en Keer waar deze partij voornemens is om 60 zorgeenheden voor senioren te realiseren.

Zoals bekend wordt in het voormalige kloostercomplex in Rijckholt begeleid en beschermd wonen aangeboden door Levanto en WonenPlus. Ook dit aanbod maakt onderdeel uit van onze woon-zorgopgave.

Moties

Onderstaande moties staan nog open voor afhandeling.

EML natuur-inclusief bouwen

Uw raad zal door middel van een separate RIB over de voortgang van de afhandeling van deze motie geïnformeerd worden.

CDA richtlijn bouwhoogte

Op 1 juli 2025 heeft uw raad de motie Bouwhoogtebeleid aangenomen. Deze motie beoogt het opstellen van een richtlijn voor bouwhoogtes binnen de gemeente, afgestemd op de ruimtelijke identiteit van de verschillende kernen. De motie onderstreept het belang van een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling waarin zowel groei als behoud centraal staan.

Sinds de motie is aangenomen, is gewerkt aan een concept-richtlijn die recht doet aan de diversiteit binnen onze gemeente. Op 24 oktober jl. heeft een gesprek plaats gevonden met de opsteller van de motie, om het concept te bespreken en input op te halen. Wij streven ernaar om in het vierde kwartaal van dit jaar een definitieve richtlijn ter vaststelling aan uw raad voor te leggen.

Toezeggingen raadsvergaderingen

Wethouder [REDACTED] heeft in de Raadsvergadering van 12 juli 2022 naar aanleiding van de vraag over de cultuurhistorische atlas/waardenkaart toegezegd dat de karakteristieke en beschermingswaardige elementen verwerkt zullen worden in de toelichting van het omgevingsplan en daar ook een bepaalde waarde aan gehecht zal worden.



Zoals eerder gemeld is de inventarisatie gereed en zullen de resultaten meegenomen worden in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan. In de Omgevingsvisie zal echter enkel het belang van bescherming van deze elementen benadrukt worden. Dat is overigens ook logische gelet op het abstractieniveau van een Omgevingsvisie. In het Omgevingsplan zullen de betreffende elementen in een nader te bepalen vorm en wijze beschermd worden. De cultuurhistorische atlas/waardenkaart wordt ook integraal meegenomen in het op te stellen erfgoedbeleid.

Ons college acht deze toezegging hiermee afgehandeld.

.banholt

.bemelen

.cadier en keer

.eckelrade

.eijsden

.gronsveld

.margraten

.mariadorp

.mesch

.mheer

.noorbeek

.oost-maarland

.rijckholt

.scheuider

.st. geertruid

Woontafel

Op 6 oktober jl. is de Woontafel weer geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwopgave. De volgende onderwerpen zijn daarbij besproken:

Gebiedsvisie Stationsomgeving Eijsden, ontwikkeling Umonterrein

De Woontafel is door middel van een presentatie geïnformeerd over de planontwikkeling voor woningbouw op het zogenaamde Umon-terrein aan de Kapelkesstraat in Eijsden. Deze locatie maakt onderdeel uit van de Gebiedsvisie Stationsomgeving Eijsden en is opgenomen in de 'kleurentabel' met de woningbouwplannen zoals opgenomen in de programmabegroting 2026-2029.

Stand van zaken bezwaren en verwervingen voorkeursrecht

In de voorliggende RIB treft u de actuele stand van zaken met betrekking tot dit onderwerp aan.

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Tabel woningbouwopgave in programmabegroting 2026-2029

De wijzigingen in de 'kleurentabel' in de programmabegroting 2026-2029 ten opzichte van de tabel in de programmabegroting 2025-2028 zijn toegelicht.

Werksessie Visie op Wonen

Ten behoeve van de zogenaamde 'couleur locale' van de door uw raad vast te stellen Omgevingsvisie, is het wenselijk gebleken om de woningbouwbehoefte en -ambitie van onze gemeente nader te duiden.

Vandaar dat het college bureau Arcadis heeft ingehuurd om dit uit te werken in een document 'Visie op Wonen'. Tijdens de Woontafel van 6 oktober jl. heeft Arcadis in een korte werksessie aan de hand van een 7-tal kernprincipes getoetst of de verzamelde input voldoende onderbouwing biedt voor een overtuigende en evenwichtige groeiambitie. Dit visie-document zal integraal onderdeel vormen van de 'couleur locale' van de door uw raad vast te stellen Omgevingsvisie.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vervolg Woontafel

De Woontafel is medio 2024 ingesteld voor een proefperiode van 1 jaar. Na dat jaar zou geëvalueerd worden of deze vorm van informatieverstrekking naar de raad de beoogde toegevoegde waarde heeft. Ons college meent te mogen concluderen dat dit zeker het geval is en stelt uw raad daarom voor om de Woontafel voort te zetten, te meer omdat onze woningbouwopgave de komende jaren een majeure opgave zal blijven. Dat betekent concreet dat de volgende Woontafel ingepland zal worden voor januari 2026.

Tijdens de Woontafel van 6 oktober jl. is verzocht om in deze eerstvolgende Woontafel de stand van zaken met betrekking tot de diverse woningbouwprojecten door te nemen. Aan dit verzoek zullen wij gehoor geven.

Stand van zaken tijdelijke woningen

Over de stand van zaken met betrekking tot dit onderwerp zal uw raad door middel van een separate RIB geïnformeerd worden.

Volgende Raadsinformatiebrief

Mede op basis van de informatie die in januari 2026 met de Woontafel gedeeld wordt, zullen wij uw raad uiterlijk weer in februari 2026 door middel van een RIB informeren over de actuele stand van zaken.

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

