

Eijsden-Margraten: 26 februari 2026

Onderwerp: periodieke update stand van zaken woningbouwopgave 2026-01

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: BNGHNL2C

Geachte raadsleden,

Door middel van de RIB van 6 november jl. hebben wij uw raad 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 6 november jl. is alleen nieuwe informatie opgenomen ten opzichte van de vorige RIB.

Uitwerken woningbouwplannen

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.

Overeenkomstig de afspraken van de Woondeal en passend binnen de aangenomen motie van PRO (Wonen voor iedereen – minimaal 30% sociale huur in alle bouwplannen) over de plek van het woonsegment sociale huur binnen onze woonopgave, neemt bij deze verdere planuitwerking dit woonsegment een belangrijke plaats in. De corporaties zijn met name aan zet daar waar het gaat over de realisatie van dit woonsegment. Wij spannen ons in om de corporaties in woord en daad hieraan te binden.

Woontafel

Op 12 januari jl. is de Woontafel geïnformeerd over de voortgang van de woningbouwopgave en de stand van zaken omtrent bezwaren en verwervingen voorkeursrecht.

In algemene zin zijn nog de volgende opmerkingen hierbij gemaakt:

- Zoals afgesproken in de Raadsvergadering van 30 september jl. wordt de economische haalbaarheid van de 11 locaties waarover besluitvorming heeft plaats gevonden, nader onderzocht;



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



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 9
Ons kenmerk : Z/23/180372/1003052



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

- Er blijkt spanning te zitten op de € 30 verwervingskosten waarmee bij de 11 locaties gerekend is. In de praktijk ligt de vraag- en verwervingsprijs meestal hoger. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de economische haalbaarheid;
- Diverse binnen- en buitenplanse kosten en voorzieningen worden nog in beeld gebracht met betrekking tot de woningbouwlocaties en ook dit kan weer een weerslag hebben op de economische haalbaarheid.

Vervolg Woontafel

Na de verkiezingen zullen de fracties in de gemeenteraad gevraagd worden om een raadslid af te vaardigen in de Woontafel en zal de Woontafel ingepland worden.

Stand van zaken woningbouwprogramma

Tijdens de Woontafel van 12 januari jl. is de stand van zaken van de woningbouwprojecten die opgenomen zijn in de tabel in de begroting, door de projectleiders per kern toegelicht.

Stand van zaken voorkeursrecht

Voorkeursrecht raadsbesluit 19 februari 2025

Er is een beroepschrift ingediend bij de Rechtbank. Dit beroepschrift heeft betrekking op een perceel in Panneslager. Wij hebben eind vorig jaar van de Rechtbank het bericht gekregen dat de afhandelingshandeling termijn nog meer dan anderhalf jaar kan duren, gelet op de grote voorraad nog af te handelen zaken bij de Rechtbank.

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

In de raadsvergadering van 16 december 2025 heeft de raad de ingediende bezwaren ongegrond verklaard. De beslissingen op de bezwaarschriften zijn op 23 december 2025 verstuurd. De termijn waarbinnen beroep ingesteld kan worden bij de Rechtbank loopt tot en met 3 februari 2026. Er is geen beroep is gesteld.

Aanbiedingen

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Tot en met 15 januari 2026 zijn 9 aanbiedingen ontvangen.

	Aanbiedingen	Waarvan in onderhandeling	Waarvan in onderhandeling/ geparkeerd/ aanbod ingetrokken	Waarvan aangekocht
Panneslager	5		3*	2
Bloesemgaard	1			1
Poelveld fase 4	2	2**		
Bemelen	1	1	1***	

Toelichting:

**Panneslager*

Zoals in de vorige RIB aangegeven is bij twee (kleine) percelen geconstateerd dat er een terugkoopbeding in de aankoopakte was opgenomen. Dit houdt kort 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, de gemeente bij een wijziging van het omgevingsplan deze te koop moeten aanbieden aan degene die eerder aan de huidige 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. Wij hebben de huidige eigenaren van de percelen verzocht om in gesprek te gaan met degene waarvan zij gekocht hebben om dit beding eraf te halen. Tot op heden heeft dit nog geen resultaat opgeleverd.

Ook heeft een eigenaar een tweetal percelen aangeboden. De onderhandelingen zijn opgestart. De eigenaar kon niet instemmen met de aangeboden prijs en geeft aan pas verder te willen praten als de gemeente met een hoger bod komt. Met wederzijdse instemming zijn de onderhandelingen stilgelegd. Het voorkeursrecht op het perceel is dus nog steeds van kracht.

*** Poelveld fase 4*

Ten aanzien van 1 perceel wordt momenteel een bodemonderzoek uitgevoerd. Als de resultaten hiervan positief zijn zal ons college besluiten tot aankoop van dit perceel.

**** Bemelen*

De met voorkeursrecht belaste locatie aan de Steeg te Bemelen bestaat uit een drietal percelen. Een van deze percelen is aangeboden door de eigenaar. Dit is echter het perceel dat niet gelegen is in de variant waarvoor uw raad in de vergadering van 30 september jl. de voorkeur heeft uitgesproken. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden tussen onze rentmeester en de aanbieder. Dit heeft er niet toe geleid dat



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

er overeenstemming bereikt is. Ons college heeft besloten om dit perceel niet aan te kopen, daarbij onder meer in overweging nemende dat:

- Uw raad de duidelijke voorkeur heeft uitgesproken voor een andere variant en wij met de eigenaar van de percelen betrokken in deze andere variant in gesprek gaan;
- De grondexploitatie van de variant, waarin dit perceel betrokken was, met de gevraagde aankoop prijs, fors negatief zou uitpakken. Zelfs met een verwervingsprijs van € 30,-- per m², zou het resultaat negatief zijn.

Concreet betekent dit dat het voorkeursrecht wel op dit perceel van kracht is, maar de eigenaar gedurende 3 jaar vrij is om te verkopen aan een andere partij dan de gemeente.

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

Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland

De raad heeft op 20 januari jl. het Masterplan Poort van het Heuvelland vastgesteld. Ons college werkt momenteel aan een Uitvoeringsagenda. Zodra deze gereed is en door ons college vastgesteld, zullen wij deze aan uw raad ter kennisgeving doen toekomen.

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 is in de begroting 2025 -2028 in totaal € 6.000.000 opgenomen. Hiervan is voor 2026 € 2.000.000,-- beschikbaar. Er zijn tot nu toe (28 januari 2026) een drietal percelen aangekocht voor in totaal € 139.550,--.

Strategische verwerving gronden en/of opstallen binnen gebiedsontwikkelingen

Er zijn geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

Uitvoeringsprogramma Woon-zorg

Aan het dit programma wordt uitvoering gegeven. Ten opzichte van de vorige RIB zijn er geen nieuwe ontwikkelingen te melden.

Moties

Onderstaande moties staan nog open voor afhandeling.

EML natuur-inclusief bouwen

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



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

PRO Wonen voor iedereen – minimaal 30% sociale huur in alle bouwplannen

Met de aangenomen motie verzoekt de gemeenteraad ons college om:

- Bij door de gemeente geïnitieerde nieuwe woningbouwprojecten in de gemeente Eijsden-Margraten gemiddeld minimaal 30% van de woningen in het segment sociale huur te bouwen;
- Ook bij woningbouwprojecten waar minder dan 100 woningen worden gepland te onderzoeken of de 30% norm gehanteerd kan worden;
- Deze gemiddelde 30% als harde ondergrens te laten gelden en niet als streefwaarde;
- Deze norm structureel op te nemen in beleid, en omgevingsvergunningen;
- Jaarlijks te rapporteren over de voortgang en realisatie van sociale huurwoningen in de gemeente; Zolang woningcorporaties bereid zijn de kosten te dragen.

Wij zullen bij de uitwerking van de woningbouwplannen uitvoering geven aan de motie, mits de financiële haalbaarheid en het woonprogramma van de betreffende locatie dit toelaten.

Bij de besluitvorming over de woningbouwplannen zal uw raad uiteraard per plan kunnen toetsen c.q. hoe aan de motie invulling wordt gegeven.

De norm is reeds onderdeel van ons beleid met betrekking tot onze totale woningbouwopgave, als uitvloeisel van de Woondeal.

Waar het betreft de verlening van omgevingsvergunningen zal het hanteren van deze norm toegepast worden waar mogelijk. Bij een omgevingsvergunning voor de realisatie van slechts één of enkele woningen is dit natuurlijk niet mogelijk.

Zoals in de motie zelf al is verwoord, is een belangrijke voorwaarde in dezen wel dat de woningcorporaties bereid zijn om invulling te geven aan deze opgave en de kosten voor de realisatie van de sociale huurwoningen te dragen. Zoals al eerder in deze RIB aangegeven, zijn de corporaties met name aan zet daar waar het gaat over de realisatie van dit woonsegment. Wij spannen ons in om de corporaties in woord en daad hieraan te binden.

Voorts zullen wij hierover aan uw raad rapporteren zoals in de motie ook is gevraagd. De motie is hiermee een permanent aandachtspunt bij de verdere woningbouwprogrammering.

Ons college gaat ervan uit dat de motie hiermee als afgedaan beschouwd kan worden.

Toezeggingen raadsvergaderingen

Algemene verordening art. 3.5.2. (Raadsvergadering 16 december 2025, agendapunt Wijziging Algemene verordening Eijsden-Margraten)

Het college geeft een nadere schriftelijke toelichting in een Raadsinformatiebrief in januari 2026 over waarom gekozen is voor de genoemde 20m2 (in artikel 3.5.2).



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Het praktisch realiseren van een waterberging bij een verharde oppervlakte kleiner dan 20 m² heeft nauwelijks nut. 35 mm neerslag per 20 m² betekent een bergingscapaciteit van 70 liter. De kleinste regenton is 70 liter. Vandaar dat we de grens van 20 m² als minimale oppervlakte hanteren omdat vanaf die oppervlakte waterberging nut en effect heeft.

Omissie in brief A15 over periodieke update woningbouwplannen (Raadsvergadering 16 december 2025, agendapunt Ingekomen post)

De voorzitter heeft in de raadsvergadering van 16 december toegezegd dat de omissie in de brief met nummer A15 20251106 College van B en W – Periodieke update stand van zaken woningbouwplannen t.o.v. woningopgave, rechtgezet zal worden.

Door middel van de RIB d.d. 19 december jl. bent u geïnformeerd over de afhandeling van de motie bouwhoogte. In de RIB van 6 november jl. stond de volgende tekstpassage over deze motie opgenomen:

‘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.’

Deze passage blijkt echter niet geheel juist.

Tijdens het ambtelijke gesprek met de opsteller van de motie is niet de (gehele) concept-reactie besproken, maar enkel gevraagd naar meer toelichting, doel en achtergrond van de motie met daarbij de mogelijke denkwijze (bouwlagen).

De toen voorliggende ambtelijke concept-reactie op de ‘Motie Bouwhoogte’ was wel de aanleiding voor het gesprek met de opsteller, maar is tijdens het gesprek niet met hem gedeeld.

Ons college gaat er van uit dat hiermee deze toezegging als afgehandeld beschouwd kan worden.

Richtlijn 3-30-300 (Raadsvergadering 13 november 2025, agendapunt Programmabegroting 2026-2029)

Het college streeft ernaar om de ‘richtlijn 3-30-300 voor binnenstedelijke dorpse vergroening’ waar mogelijk te realiseren in zowel kleine als grote bouwlocaties.

Bij de verdere uitwerking van de diverse woningbouwplannen zal deze richtlijn als uitgangspunt gehanteerd worden en waar mogelijk ook daadwerkelijk gerealiseerd.

Waar nodig worden de plannen uiteraard weer ter besluitvorming aan de raad voorgelegd en kan de uitvoering van de richtlijn getoetst worden.

Ons college gaat er van uit dat hiermee deze toezegging als afgehandeld beschouwd kan worden.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

In gesprek met woningbouwcorporaties (Raadsvergadering 13 november 2025, agendapunt Programmabegroting 2026-2029)

Het college is bereid om steeds opnieuw met de woningbouwcorporaties te spreken over de mogelijkheden voor sociale huurwoningen of woonurgenten in zowel de kleine als de grote kernen.

Verwezen wordt in dezen naar de beantwoording van de motie van PRO (Wonen voor iedereen – minimaal 30% sociale huur in alle bouwplannen). Wij spannen ons in om de corporaties in woord en daad te binden aan de invulling van onze sociale woningbouwopgave.

Ons college gaat er van uit dat hiermee deze toezegging als afgehandeld beschouwd kan worden.

Burgerparticipatie bij het omgevingsplan (Raadsvergadering 13 november 2025, agendapunt Programmabegroting 2026-2029)

Het college past geen burgerparticipatie toe bij het bepalen van de bouwlocaties, wel worden belanghebbenden betrokken bij het invullen van het omgevingsplan. Want dan is burgerparticipatie uitdrukkelijk gewenst en zelfs verplicht in de omgevingswet.

Bij iedere procedure op basis van de Omgevingswet is participatie een wettelijke verplichting en hieraan zullen wij uiteraard invulling geven.

Door het verwerpen van een motie burgerparticipatie om ook bij de locatiekeuze over de woningbouwlocaties burgerparticipatie toe te passen, heeft een meerderheid van de raad ermee ingestemd om in deze gevallen geen burgerparticipatie toe te passen.

Ons college gaat er van uit dat hiermee deze toezegging als afgehandeld beschouwd kan worden.

Bureaustudie woningbouw Poelveld/verplaatsen sportvelden (Raadsvergadering 13 november 2025, agendapunt Programmabegroting 2026-2029)

De bureaustudie die in februari aan de raad wordt aangeboden over de woningbouw in Poelveld, betreft een overzicht van alle argumenten die ten grondslag liggen aan de keuze voor het verplaatsen van de sportvelden naar de Groenstraat.

Impact verplaatsen sportvelden en zwembad kern Eijsden i.r.t. ontwikkellocaties (Raadsvergadering 30 september 2025, agendapunt Besluitvorming omtrent vervolgaanpak ontwikkellocaties E-M 2024-2034)

De bureaustudie die in februari aan de raad wordt aangeboden over de woningbouw in Poelveld, betreft een overzicht van alle argumenten die ten grondslag liggen aan de keuze voor het verplaatsen van de sportvelden naar de Groenstraat.



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bureaustudie voorkeursvarianten ontwikkellocaties Eijsden (Raadsvergadering 30 september 2025, agendapunt Besluitvorming omtrent vervolgaanpak ontwikkellocaties E-M 2024-2034)

Raadsvoorstel, besluit 1, kern Eijsden. Het college informeert de raad voor het einde van het jaar (2025) middels een bureaustudie over de argumenten en overwegingen die het college gebruikte om te komen tot deze voorkeursvarianten.

Ten aanzien van de bovenstaande 3 toezeggingen kunnen wij het volgende melden.

Conform het geamendeerde raadsbesluit van 30 september jl. is de variantenstudie voor Poelveld fase 3 en 4 in relatie tot Panneslager (verplaatsen sportvelden etc.) voortvarend opgepakt. Daarbij laat ons college zorgvuldigheid prevaleren boven snelheid. Zo kunnen wij uw raad in de positie brengen om op basis van een compleet dossier tot een goed en afgewogen besluit te komen. We gaan er vooralsnog van uit dat wij uw raad in april een voorstel hieromtrent kunnen voorleggen.

Ons college gaat er van uit dat hiermee de bovenstaande 3 toezeggingen als afgehandeld beschouwd kunnen worden.

Lijst woningbouwlocaties (Raadsvergadering 13 november 2025, agendapunt Programmabegroting 2026-2029)

Het college gaat ieder jaar monitoren en van gedachten wisselen met de raad over de lijst met de woningbouwlocaties. En daar kan de raad nog consequenties aan verbinden of aanpassingen in aanbrengen. Zowel in het aantal projecten als in het aantal woningen.

Wij zullen de raad in het periodiek overleg met de Woontafel informeren over de monitoring van de lijst met de woningbouwlocaties en de wijzigingen die binnen de lijst plaatsvinden (aantallen, planning, plannen die afvallen, nieuwe plannen, etc.).

Binnen de P&C-cyclus zal de lijst als onderdeel van de programmabegroting eveneens gemonitord worden. Uiteraard kan uw raad hier dan nog, mocht hier aanleiding voor zijn, consequenties aan verbinden of aanpassingen in aanbrengen, zowel in het aantal projecten alsook in het aantal woningen.

Ons college gaat er van uit dat hiermee deze toezegging als afgehandeld beschouwd kan worden.

Doorrekening ontwikkeling sociale woningbouw kern Eijsden (Raadsvergadering 30 september 2025, agendapunt Besluitvorming omtrent vervolgaanpak ontwikkellocaties E-M 2024-2034)

Raadsvoorstel, besluit 1, kern Eijsden. Het college informeert de raad voor het einde van het jaar (2025) over de resultaten van de doorrekening van het ontwikkelen van grondgebonden sociale woningbouw (in plaats van de nu geplande grotere locaties) op de huidige locatie van het zwembad.

Een eventuele invulling van de huidige locatie van het zwembad is pas aan de orde als op basis van de bureaustudie woningbouw Poelveld/verplaatsen sportvelden, uw raad besloten heeft om het zwembad ook daadwerkelijk te verplaatsen. Mocht dit niet het



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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

geval zijn, dan heeft een doorrekening voor deze locatie voor sociale woningbouw volgens ons college weinig zin.

Ons college gaat er van uit dat hiermee deze toezegging voor nu als afgehandeld beschouwd kan worden. Mocht blijken dat de zwembadlocatie inderdaad vrij komt voor woningbouw, dan kan de optie voor sociale woningbouw ter plaatse alsnog doorgerekend worden als dat wenselijk blijkt.

Toezeggingen Raadsvergadering 30 september 2025, agendapunt Besluitvorming omtrent vervolgaanpak ontwikkellocaties E-M 2024-2034

- Haalbaarheid groenzone en lokaliseren wegen i.r.t. ontwikkellocaties;
- Aankoop perceel aangrenzend aan voormalige voetbalclub Banholtia;
- Beperken inkijk woningen/tuinen bij ontwerp ontwikkellocaties Mheer;
- Passende ontwikkeling boerderij Bemelen;
- Voldoende groen en speellocaties;
- Gesprek met grondeigenaar voorafgaand aan onderzoek.

Voor deze toezeggingen geldt dat deze betrokken zullen worden bij de verdere uitwerking van de betreffende woningbouwplannen.

Bij de besluitvorming door de raad over de woningbouwlocaties zal telkens getoetst kunnen worden of en zo ja in hoeverre hieraan invulling gegeven is.

Ons college gaat er van uit dat hiermee deze toezeggingen als afgehandeld beschouwd kunnen worden.

Volgende Raadsinformatiebrief

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

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

