De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

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: 10 november 2026

Onderwerp: Voortgang nieuwbouwplannen Bloesemgaard III Margraten

Geachte raadsleden,

Eijsden-Margraten werkt sinds medio 2024 samen met ontwikkelaar BPD aan het mogelijk maken van ‘Bloesemgaard III’. Dit in het kader van de opdracht die u ons heeft gegeven om in elke kern te werken aan passend woningaanbod. Margraten is daarbij nadrukkelijk een van de groeikernen. De plannen zouden ruimte kunnen bieden aan maximaal 375 woningen voor uiteenlopende doelgroepen, waarvan tweedere in het betaalbare segment.

Begin 2025 is o.a. op deze locatie door uw raad het voorkeursrecht gevestigd, verder zijn er in 2025 twee participatiebijeenkomsten georganiseerd. Een prominent onderwerp was de keuze voor de ontsluiting van de wijk. Om dit verder te onderzoeken heeft binnen de gemeente een verkeerskundig onderzoek plaatsgevonden naar een zgn. grote of kleine randweg. Hierover bent u eerder geïnformeerd. In 2026 zijn de plannen door BPD diverse keren anders en verder uitgewerkt. Er heeft afstemming plaatsgevonden met Woonpunt over de afname van de meer dan 100 sociale eenheden in het plan en de investering die daarvoor nodig is. Verder is een anterieure overeenkomst uitgewerkt die wij verwachten voor het einde van dit kalenderjaar te kunnen tekenen.

Wij zijn afgelopen jaar met uw raad twee keer in overleg getreden tijdens informatie-avonden (januari en juni) over de mogelijkheden voor ontsluiting van de wijk en de algehele verkeersdoorstroming in Margraten. Wij hebben uw raad een brief gestuurd (d.d. 12 juni) over de onderzochte scenario’s met betrekking tot de verkeerstructuur van de wijk. De keuze tussen deze varianten heeft niet alleen verkeerskundige consequenties, maar raakt ook aan de ruimtelijke inpassing van het bouwplan. Bovendien heeft deze keuze financiële gevolgen.

Met deze brief willen we u informeren over onze voorgenomen keuzes op het gebied van de randweg en andere zaken die relevant zijn voor de verdere uitwerking van een ontwerp omgevingsplan. We verwachten dit ontwerp omgevingsplan eind 2027 of begin 2028 aan uw raad te kunnen aanbieden.

- De Randweg wordt 30 km/h en gekenmerkt als ‘erftoegangsweg’. Dit past bij de verwachte verkeersintensiteit van 2500 voertuigen per etmaal.

- Tussen de weg en de woningen komt een groene buffer en waar van toepassing verlengde opritten;
- Langs een deel van de randweg zullen appartementen gerealiseerd worden op gepaste afstand met daartussen een significante groenbuffer;
- Hierdoor krijgt de randweg een relatief losliggend karakter;
- De wijk zal ontsloten worden op deze randweg. Er is geen andere mogelijkheid om de wijk per auto te verlaten;
- Voor langzaam verkeer zijn er uiteraard wel andere opties om de wijk de te verlaten. Kruispunten worden voorzien van een verkeersplateau;
- BPD zal opdrachtgever worden voor deze randweg;
- Gemeente zal een bijdrage doen aan de totale kosten van de randweg.

- Het woonprogramma wordt op dit moment nog met regio afgestemd. We vertrouwen erop dat de regio hiermee instemt. Samengevat als volgt:
  - In totaal maximaal 375 woningen;
  - Conform de woondeal (30% sociaal – 37% betaalbaar – 33% vrij);
  - Inpassing van vijf woonwagenstandplaatsen, het plan is deze in fase 1 te ontwikkelen zodat deze z.s.m. beschikbaar zijn.
  - Geen vrije kavels omdat deze te lang blijven liggen door hoge bouwkosten;
  - Een gezonde verhouding van hoog en laagbouw en zorggeschikte woningen conform onze eigen Woonzorgvisie;
  - Van de sociale woningen zullen (naar wens van woonpunt) 60% van de woningen gestapeld zijn.
- Inrichting en uitstraling van de openbare ruimte:
  - De architectuur en beeldtaal openbare ruimte zal voortborduren op Bloesemgaard I en II;
  - Groen parkachtige gebieden met speel en ontmoetings-voorzieningen op basis van het 3-30-300 ontwerpprincipe;
  - 4 grote Trafo’s ingepast in openbare ruimte;
  - Het plan wordt aangelegd om de noodzakelijke watertoets te doorstaan. Dat wil zeggen er komen afdoende voorzieningen voor waterafvoer en berging.
- Verdere verkeersstructuur:
  - Parkeeroplossingen voor bewoners in parkeerterreinen achter de woningen en bezoekers parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
  - Aandacht voor elektrische laadpalen;
  - Ruimte voor deelmobiliteit mits daar een exploitant voor te vinden is.

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Zoals eerder aangegeven verwachten wij een voor het einde van dit jaar een anterieure overeenkomst met BPD te ondertekenen met daarin afspraken over o.a.:

- Het woonprogramma (conform de woondeal);
- Het kostenverhaal binnen de kaders van de omgevingswet;
- De randweg (BPD als opdrachtgever) en hoe groot de gemeentelijke bijdrage zal zijn;
- Hoe om te gaan met het voorkeursrecht op de omliggende gronden die we nog nodig hebben om het project -inclusief randweg- te realiseren;
- De intentie tot een gezamenlijk onderzoek om Bloesemgaard IV te ontwikkelen, mede met het oog op een behoefteonderzoek om maatschappelijke voorzieningen in Margraten toe te voegen;
- Afspraken over de planning en fasering.

Op 30 november 2026 volgt nog een informatieavond voor de buurtbewoners en geïnteresseerde toekomstige bewoners. U bent hierbij als raadslid ook van harte welkom als toehoorder. Hierbij zullen verschillende visuele impressies worden getoond. Gedurende 2027 zal een ontwerp omgevingsplan opgesteld worden. We verwachten dit eind 2027 op z'n vroegst naar uw raad te kunnen sturen. Als het vervolgens meezit met de besluitvorming (en vervolgens eventueel beroep en bezwaar) dan kan het project al in 2028 starten met bouwrijp maken en kunnen in 2030 al de eerste woningen opgeleverd worden. Uiteraard zullen wij u in de tussentijd op de hoogte blijven houden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,