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: 21 mei 2026

Onderwerp: Raadsinformatiebrief
Vervolgaanpak woningbouwontwikkeling Eijsden

Geachte raadsleden,

Zoals toegezegd tijdens de dialoogvergadering van 19 mei 2026 rondom het raadsvoorstel *'Vervolgaanpak woningbouwontwikkeling Eijsden'*, ontvangt u hierbij een aangepast raadsbesluit om te betrekken bij de beraadslagingen van de raadsvergadering van 26 mei aanstaande (zie blz. 3 van deze brief en bijgevoegde bijlage).

Ter ondersteuning van uw afweging hebben wij onderstaand het aangepaste raadsbesluit voorzien van een korte inleidende toelichting.

De raad wordt voorgesteld, een gefaseerd onderzoeks- en besluitvormingstraject te starten voor de kern Eijsden, bestaande uit de volgende stappen.

Stap 1 - Besluitvorming uitvoeren kansrijkheidsanalyse integrale ontwikkelvisie als fase 1

Onderzoeken van de kansrijkheid van een integrale ontwikkelvisie voor zowel woningbouw als sport waarin de volgende opgaven in samenhang worden beschouwd alsook daarvoor een ontwikkelstrategie nader wordt geduid:

- Kansen voor woningbouwontwikkeling in Eijsden specifiek Poelveld III en/of IV en zwembadlocatie;
- Kansen op het gebied van sport, gezondheid en maatschappelijke voorzieningen aan de Groenstraat/Panneslager dan wel huidige locatie.

De kansrijkheidsanalyse brengt, mede op basis van consultatie van verenigingen, corporaties en investeerders in woningbouw en/of sportvoorzieningen, onder meer in beeld:

- ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden op het gebied van woningbouw en (sport/beweeg)voorzieningen;
- maatschappelijke meerwaarde;
- financiële en programmatische haalbaarheid op hoofdlijnen;
- effecten op mobiliteit, bereikbaarheid en parkeren, leefomgeving, landschap, natuur en water;
- fasering en uitvoerbaarheid;

- punten die van doorslaggevende aard zijn waardoor planonderdelen al dan niet doorgang kunnen vinden, risico's, onzekerheden en afhankelijkheden op korte en lange termijn.

De analyse dient als eerste afwegingsmoment voor de raad en vormt nadrukkelijk nog geen definitief besluit over verplaatsing of ontwikkeling.

Na afronding van de kansrijkheidsanalyse worden de uitkomsten ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Daarbij kiest de raad in beginsel tussen twee vervolgrichtingen.

Stap 2 – Uitwerken integrale ontwikkelvisie dan wel woningbouwplan met herontwikkeling huidig sportcomplex als fase 2

Richting A – Verdere uitwerking haalbaarheid integrale gebiedsontwikkeling

Indien de analyse voldoende perspectief biedt, wordt het traject voortgezet met:

- een verdiepend haalbaarheidsonderzoek naar de combinatie van woningbouwontwikkeling en verplaatsing van sportvoorzieningen naar de Groenstraat;
- het opstellen van een integrale ontwikkelvisie;
- een uitvoeringsstrategie inclusief fasering, investeringsmomenten, risicobeheersing en aanvullende go/no go-besluiten per deelfase;
- uitwerking van een concreet ruimtelijk, programmatisch en financieel kader;

Hierbij blijft sturing mogelijk op basis van voortschrijdend inzicht, financiële haalbaarheid en maatschappelijke effecten.

Richting B – Behoud huidige sportlocaties

Indien de analyse onvoldoende perspectief biedt voor integrale verplaatsing en gebiedsontwikkeling:

- blijven de sportvoorzieningen op de huidige locaties gehandhaafd;
- wordt onderzocht welke investeringen, maatregelen en samenwerkingen nodig zijn om de voorzieningen duurzaam in stand te houden en toekomstbestendig te maken;
- worden scenario's uitgewerkt voor beheer, renovatie en kwaliteitsverbetering;
- wordt uitgewerkt de woningbouwmogelijkheden voor de resterende gronden

<u>Deze aanpak:</u>

- biedt ruimte om kansen voor de lange termijn zorgvuldig te onderzoeken;
- houdt rekening met onzekerheden en veranderende omstandigheden;
- bouwt expliciete afwegings- en stopmomenten in;
- zorgt voor beheersing van financiële en ruimtelijke risico's;
- houdt de raad gedurende het gehele proces nadrukkelijk in positie;
- waarborgt een transparant en zorgvuldig besluitvormingsproces.

Het raadsvoorstel komt alsdan als volgt te luiden:

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Raadsbesluit

1. de kansrijkheid te onderzoeken van een integrale ontwikkelvisie voor de kern Eijsden inclusief een uit te werken ontwikkelstrategie, bestaande uit:
    - woningbouwontwikkeling in Poelveld III en/of IV;
    - woningbouwontwikkeling op de zwembadlocatie;
    - een sportpark aan de Groenstraat, gebaseerd op verplaatsing van de bestaande lokale sportvoorzieningen, eventueel aangevuld met overige sport-, beweeg- en maatschappelijke voorzieningen;
2. er naar streven de uitkomsten van deze kansrijkheidsanalyse en ontwikkelstrategie eind 2026 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen, waarna een keuze kan worden gemaakt uit:

    a. of het scenario van verplaatsing van sportvoorzieningen naar de Groenstraat in combinatie met woningbouwontwikkeling verder uit te werken in een haalbaarheidsonderzoek en integrale ontwikkelvisie, inclusief ruimtelijk, programmatisch en financieel kader en uitvoeringsstrategie per deelfase;

    b. of de sportvoorzieningen op de huidige locaties te handhaven en te onderzoeken welke maatregelen en middelen nodig zijn om deze voorzieningen duurzaam in stand te houden en toekomstbestendig te maken en planvorming uit te werken voor woningbouw op de resterende gronden.

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

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

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

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Bijlage 1
Nieuw geformuleerd raadsbesluit *Vervolgaanpak woningbouwontwikkeling Eijsden*

Raadsbesluit

1. de kansrijkheid te onderzoeken van een integrale ontwikkelvisie voor de kern Eijsden inclusief een uit te werken ontwikkelstrategie, bestaande uit:
    - woningbouwontwikkeling in Poelveld III en/of IV;
    - woningbouwontwikkeling op de zwembadlocatie;
    - een sportpark aan de Groenstraat, gebaseerd op verplaatsing van de bestaande lokale sportvoorzieningen, eventueel aangevuld met overige sport-, beweeg- en maatschappelijke voorzieningen;

2. er naar streven dat de uitkomsten van deze kansrijkheidsanalyse en ontwikkelstrategie eind 2026 ter besluitvorming aan de raad voor te leggen, waarna een keuze kan worden gemaakt uit:

    a. of het scenario van verplaatsing van sportvoorzieningen naar de Groenstraat in combinatie met woningbouwontwikkeling verder uit te werken in een haalbaarheidsonderzoek en integrale ontwikkelvisie, inclusief ruimtelijk, programmatisch en financieel kader en uitvoeringsstrategie per deelfase;

    b. of de sportvoorzieningen op de huidige locaties te handhaven en te onderzoeken welke maatregelen en middelen nodig zijn om deze voorzieningen duurzaam in stand te houden en toekomstbestendig te maken en planvorming uit te werken voor woningbouw op de resterende gronden.