

Woningbouwopgave

Eijsden-Margraten (2024-2034)

- *Woningbouwprogramma;*
- *Ontwikkelpotentie woningbouwlocaties E-M;*
- *Impressies woningbouwinitiatieven.*



Inhoud

Deel 1

- Inleiding *(wethouder Custers)*
- Aanleiding *(dhr. van den Bogert)*
- 11 voorkeursrecht – locaties *(dhr. van den Bogert)*
- Opdracht *(dhr. van den Bogert)*
- Doel *(dhr. van den Bogert)*
- Aanpak *(dhr. van den Bogert)*
- Uitgangspunten *(dhr. van den Bogert)*
- Resultaten (per kern) *(dhrn. Küller en van den Bogert)*
- Conclusies en aanbevelingen *(dhr. van den Bogert)*
- Vervolgstappen 2025 *(wethouder Custers)*

Deel 2

- Impressies overige locaties *(dhr. van den Bogert)*
- Afsluiting *(wethouder Custers)*

Inleiding

Piketpaal 1: “de uitgangspunten”

20 februari 2024;

“Vaststellen (richtinggevende) kaders om invulling te geven aan de woningbouwopgave E-M t/m 2030.”

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;
gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

In te stemmen dat:

1. blijkt het in 2022 afgeronde woonbehoefteonderzoek en de vastgestelde Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030, circa 1000 woningen worden gerealiseerd om invulling te geven aan de woningbouwopgave Eijsden-Margraten t/m 2030;
2. circa 326 woningen van het onder beslispoint 1 genoemde aantal, worden gebouwd om invulling te geven aan de lokale woonbehoefte van alle kernen en deze opgave met name wordt ingevuld door marktpartijen en particulieren;
3. de resterende opgave van circa 675 woningen met name bestaat uit sociale en midden-huur voor zorgvragers en bijzondere doelgroepen;
4. met name gestuurd wordt op de realisatie van zorgwoningen in de kernen Eijsden, Margraten, Cadier en Keer en Gronsveld vanwege de aanwezigheid van noodzakelijke voorzieningen en als de marktpartijen dit oppakken, de realisatie van zorgwoningen in de overige kernen gefaciliteerd wordt;
5. vanwege de financiële haalbaarheid en de aanwezigheid van noodzakelijke voorzieningen, sociale woningbouw met name in de kernen Eijsden en Margraten worden gerealiseerd;
6. in Eijsden, voor de onder beslispointen 4 en 5 genoemde opgave, gestart wordt met de voorbereidingen van de planontwikkeling voor het gebied Rijksweg-Hutweg-Boomkensstraat. Daarnaast de haalbaarheid van de verplaatsing van de sportvelden en het zwembad naar de Groenstraat en de realisatie van woningbouw op de aldaar her te bestemmen sportaccommodaties, nader wordt onderzocht;
7. in Margraten, afhankelijk van de medewerking van derden grondeigenaren, gestart wordt met de voorbereidingen van de planontwikkeling voor de locaties Bloesemgaard Fase 3 of de Koningswinkel, om invulling te geven aan de opgave genoemd onder de beslispointen 4 en 5;
8. in de plangebieden zoals onder de beslispointen 6 en 7 bedoeld, zowel in Eijsden als in Margraten een locatie van maximaal vijf woonwagendstandplaatsen onderdeel uitmaakt van de planvorming.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 februari 2024.

Twée aangenomen dmerende menten

De griffier,

De voorzitter,

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

Mr. A.P. Krinen

- *Woningbouw in elke kern.*

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 november 2024.

[illegible][illegible]

totalen t/m 2030
waarvan 2022 en 2023
waarvan particulier vanaf 2024

De griffier

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter

Mr. A. R. Krijnen,

Inleiding

Piketpaal 3 “de regievoering”

19 februari 2025;

“Vestigen voorkeursrecht gemeenten.”

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

BESLUIT

1. Op grond van artikel 23, derde lid, van de Gemeentewet ten aanzien van het in dit raadsvoorstel omschreven onderwerp met gesloten deuren te vergaderen. Op grond van artikel 23, vierde lid, van de Gemeentewet geldt zodoende van rechtswege een verplichting tot geheimhouding omtrent informatie met betrekking tot het omschreven onderwerp die in deze vergadering ter kennis van de aanwezigen komt;
2. De percelen zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende kadastrale overzicht met tekening en bijbehorende perceellijst, vermeldende hun kadastrale aanduiding, hun grootte en de namen van de eigenaren en rechthebbenden, een en ander volgens het register van het kadaster naar de stand per 8 januari 2025 en voor de deelllocatie Bloesemgaard Fase 3 te Margraten per 28 januari 2025, op grond van artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Omgevingswet aan te wijzen ten behoeve van het vestigen van het zogenoemde voorkeursrecht;
3. Dat aan deze percelen de functie 'woningbouw' en voor wat betreft de percelen gelegen binnen de deelllocatie Panneslager, zoals opgenomen in het kadastraal overzicht en de perceellijst die behoort bij deze deelllocatie, de functie 'sport- spel en (extensieve) recreatievoorzieningen' wordt toebedacht, welke functies afwijken van het huidige gebruik van de percelen;
4. Het (gedeeltelijk) intrekken van het voorkeursrecht (na vestiging) te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders en de daarmee samenhangende feitelijke handelingen te machtigen.
5. Op grond van artikel 4:11, aanhef en onder c, van de Algemene wet bestuursrecht te bepalen dat geen toepassing wordt gegeven aan artikel 4.8 van de Algemene wet bestuursrecht (de mogelijkheid tot het vooraf geven van een zienswijze);
6. Op grond van artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet de door het college op 4 februari 2025 opgelegde geheimhouding op de in dat collegebesluit genoemde informatie die hij op grond van artikel 88, tweede lid, van de Gemeentewet met uw raad heeft gedeeld, ex artikel 87 van de Gemeentewet op te heffen met ingang van 21 februari 2025;
7. Op grond van artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet de geheimhouding ten aanzien van het in dit raadsvoorstel omschreven onderwerp die van rechtswege volgt uit het houden van een besloten raadsvergadering op grond van artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet op te heffen met ingang van 21 februari 2025.

Aldus besloten in de besloten vergadering van 19 februari 2025.


De griffier
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet


De voorzitter
Mr. A.P. Knippen

Inleiding

Piketpaal 4 “de ontwikkelrichting”

30 september 2025;

*“Besluitvorming omtrent vervolgaanpak
ontwikkellocaties E-M 2024-2034.”*



RAADSVOORSTEL

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

1. Per locatie (1 t/m 11) in te stemmen om de voorkeursvariant voor die locatie verder te onderzoeken op haalbaarheid en verder uit te werken op basis van de bijbehorende concept-grondexploitatie en voorgestelde ontwikkelstrategie.
2. De ontwikkeling van de woningbouwlocaties Poelveld fase 3, Poelveld fase 4 en locatie zwembad Eijsden in samenhang op te pakken, met de realisatie van een sportpark aan de Groenstraat te Eijsden (locatie Panneslager) waar alle sportvoorzieningen bij elkaar zullen komen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 november 2024.

De griffier

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter

Mr. A.P. Krijnen

Woningbouwopgave

Eijsden-Margraten (2024-2034)

- ***Woningbouwprogramma;***
- *Ontwikkelpotentie woningbouwlocaties E-M;*
- *Impressies woningbouwinitiatieven.*



Aanleiding

Woningbouw naar behoefte in elke kern

Om inzicht te verschaffen in de woningbouwopgave van Eijsden-Margraten is in de programmabegroting 2025-2028 een tabel opgenomen met een **30-tal** (mogelijke) woningbouwlocaties.

PROGNOSE WONINGBOUW EIJSDEN-MARGRATEN 2024-2034

			haalbaarheids- studie/planvoor- bereiding	planvorming/ procedure	start bouw	oplevering											aantal woningen TOTAAL PER KERN
Kern	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034				
Banholt		2															37
particuliere plannen			1	7													
Mheerderweg Noord			13	4													
Van den Hoven Dalestraat of uitbreiding Mheerderweg Noord							10										
Bemelen																	14
particuliere plannen				4													
Kersenwal							10										
Cadier en Keer		9															219
particuliere plannen			28	42	9	6 (2027 betreft principeplan Past. Kikkenweg)											
SMA klooster							50	50									
Sint Geertruid		1															60
particuliere plannen			0	7	1	4											
Karreweg			17		5												
Gemeenschapshuis/schoollocatie							25										
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034				TOTAAL GENERAAL
Eindtotaal	66	82	124	184	110	176	328	265	150	95	155	135	150				2020
cijfers uit RIB	66	82	192	218	100	70											

totalen t/m 2030
waarvan 2022 en 2023
waarvan particulier vanaf 2024

1485
148
276

2020

Aanleiding

3 locaties reeds in ontwikkeling door gemeente;

- *Oost-Maarland; schoollocaties St. Geertruid en Noorbeek.*

10+ locaties met reeds lopende ontwikkelinitiatieven (door derden);

- *gemeente faciliteert hoofdzakelijk de ontwikkeling en de te doorlopen procedure(s);*
- *worden t.z.t. voorgelegd aan college- en raad t.b.v. besluitvorming;*
- *eind van deze presentatie worden hiervan enkele schetsen getoond;*
- *bijv. Bloesemgaard III, Ursulinencomplex, Laathof etc.*

6 locaties door derden in realisatiefase ;

- *Bloesemgaard II, Slakweg, app. Kampweg, Europapark, app. Kapelkesstraat en Karreweg.*

2 locaties afgefallen;

- *Locatie Dalestraat te Banholt en locatie Michiel van Kessenichstraat te Mheer.*

Aanleiding

Voor de overige **11 locaties** uit deze tabel, zijn er op dit moment nog geen initiatieven of concrete plannen. De gemeente wenst deze locaties **(versneld) te ontwikkelen** en kiest hierbij voor een **actieve aanpak**:

- **Voorkeursrecht gemeente** gevestigd op een groot deel van deze locaties;
(piketpaal 3)
- zgn. **“Reken en tekenexercitie”** uitgevoerd naar ontwikkelpotentie locaties.
(piketpaal 4)

Woningbouwopgave

Eijsden-Margraten (2024-2034)

- *Woningbouwprogramma;*
- ***Ontwikkelpotentie woningbouwlocaties E-M;***
- *Impressies woningbouwinitiatieven.*



11 voorkeursrecht - locaties

1. Eijsden – locatie Hutweg (Poelveld fase 3);
2. Eijsden – locatie sportvelden (Poelveld fase 4);
3. Eijsden – locatie zwembad;
4. Margraten – locatie Koningswinkel;
5. Cadier en Keer - locatie Dorpsstraat;
6. Banholt - locatie Mheerderweg-Noord;
7. Mheer – locatie tennisvelden;
8. Bemelen - locatie Kersenwei;
9. Bemelen - locatie Kerkhofs;
10. Bemelen - locatie Frijns;
11. Eckelrade – locatie Miséricorde;

Opdracht

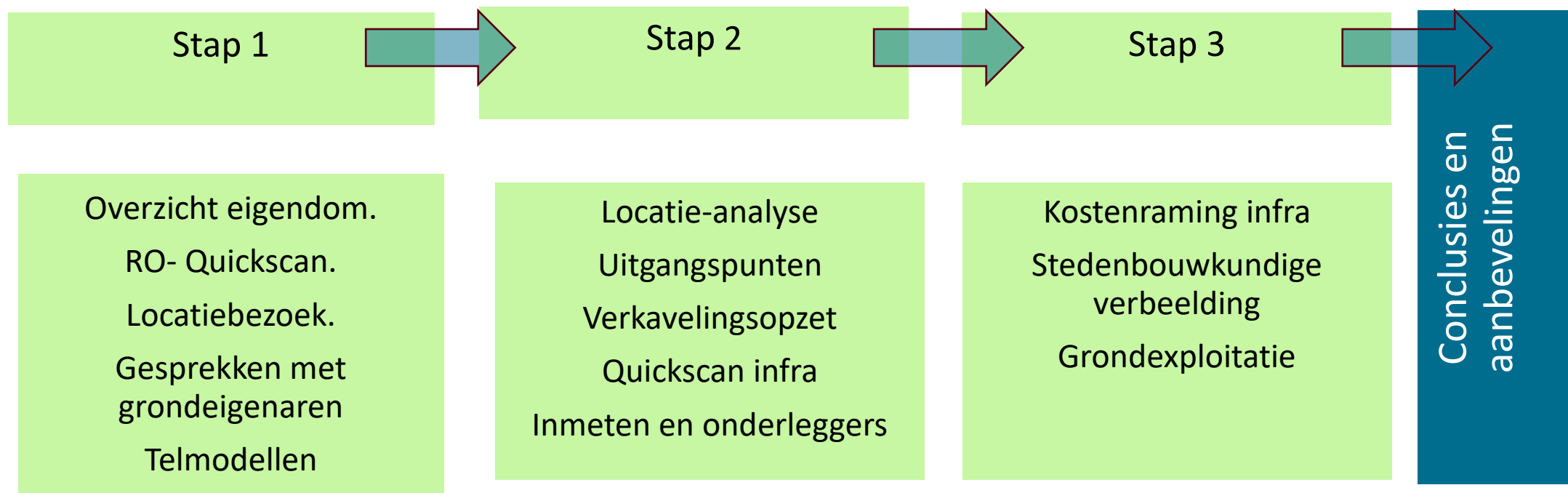
Op conceptniveau, per locatie:

- Inzicht in de **potentie** om de locatie verder te ontwikkelen tot woningbouwlocatie.
- Inzicht in welke **kosten en opbrengsten** het ontwikkelen van de locatie met zich meebrengt.
(op basis van beleid E-M en enkele scenario's).
- Een **verbeelding** van een mogelijke stedenbouwkundige opzet.

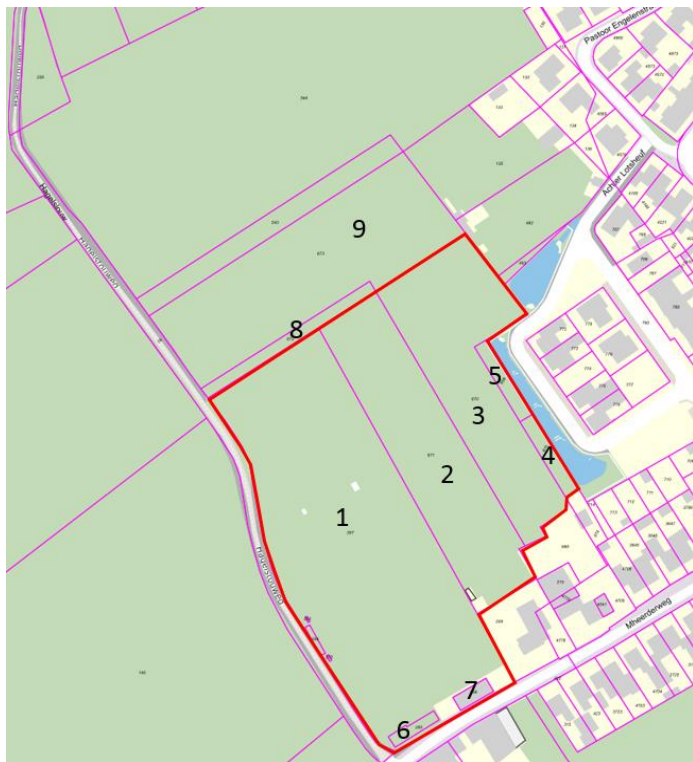
Doel

- Een **gedegen basis** leggen voor verdere ontwikkeling.
 - *omgevings- en exploitatieplannen.*
- **Adviseren**
 - welke ontwikkelstrategie;
 - welk (woningbouw)programma;
 - per locatie of geclusterd oppakken etc.

Aanpak

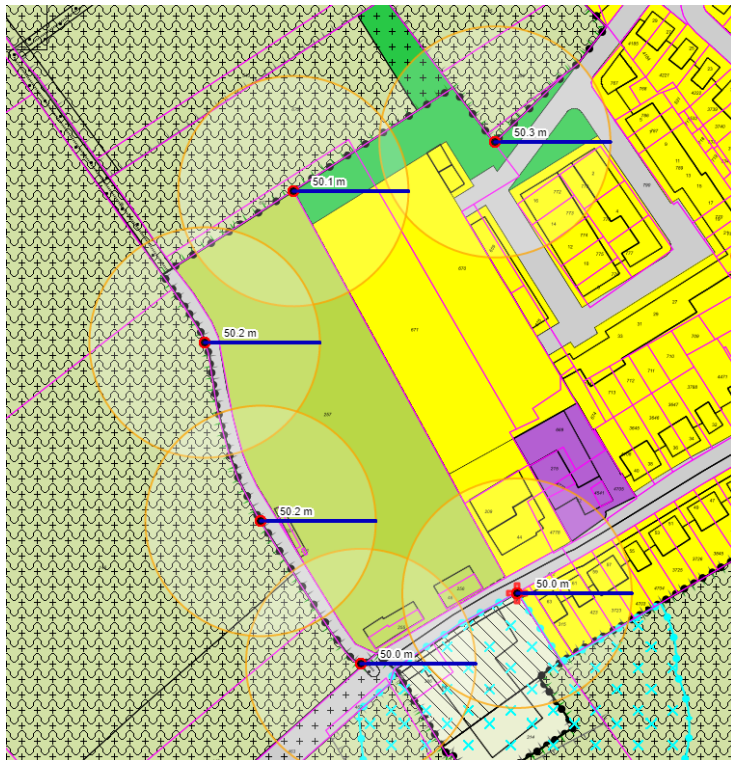


Aanpak *(in beeld)*



Overzicht eigendom / eerste afbakening plangebied

Aanpak *(in beeld)*

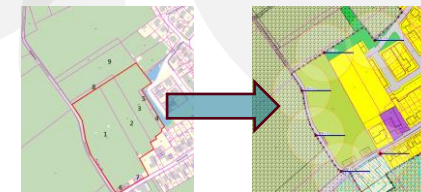


Quicksan RO

Geeft inzicht in:

- Bestemming in gebruik.
- Procedure
- Belemmeringen
 - Milieuzoneringen
 - Geluid-, geur- en spuitcirkels
 - Archeologie
 - Externe veiligheid
 - etc.

Aanpak *(in beeld)*

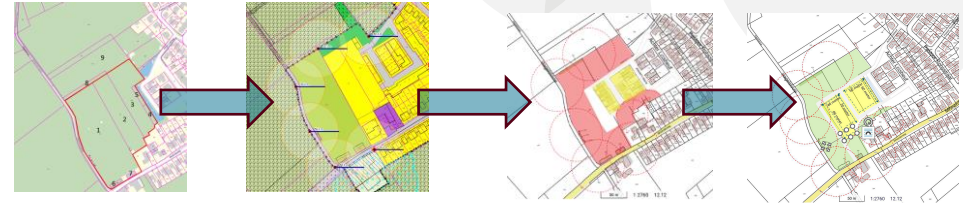


Telmodel (grof).



Verkavelingsopzet (fijner).

Aanpak *(in beeld)*



Quickscan infra, onderleggers en ramingen.



Stedenbouwkundige verbeelding (stap 3).

Uitgangspunten *(basis)*

- Enkel rekening gehouden met belemmeringen door omgeving volgend uit quickscans.
- Geen aanvullende onderzoeken naar bodem-, flora-fauna, stikstof e.d. uitgevoerd.
- Minimaal 30% groen, waterhuishouding bouwpercelen op eigen terrein.
(conform beleid E-M).
- Woningbouwprogramma in alle segmenten conform **Woondeal**.
*(1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar en 1/3 duur in **totale programma**).*

Uitgangspunten *(grex)*

Inbrengwaarde grond

€ 30,- per m²

(residuele waarde).

- Gemiddelde voor alle gronden;
- 1-lijn trekken;
- Voldoende reserve in grex nodig voor o.a. meer- / minderwaarde percelen.

Uitgangspunten *(grex)*

Uitgifteprijsen

- € 300,- per m2 voor duur en betaalbare woningen
(conform recent vastgestelde uitgifteprijsen woningbouwontwikkeling Oost-Maarland);
- € 20.000,- per sociale huurappartement
(conform recent vastgestelde uitgifteprijsen woningbouwontwikkeling Oost-Maarland);
- € 25.000,- per sociale koopwoning
(25% meer t.o.v. appartement).

Resultaten *(per locatie 1 t/m 11)*



1. Eijsden; locatie Poelveld fase 3 *(locatie)*



1. Eijsden; locatie Poelveld fase 3



Programma - 169 woningen (100 %)

63 woningen sociaal (37%)

51 woningen betaalbaar(30%)

55 woningen duur (33%)

Plangebied – 86.210 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 36.050 m2 (42 %)

Verharding – 18.025 m2 (21 %)

Groen – 32.135 m2 (37%)



2. Eijsden; locatie Poelveld fase 4 *(locatie)*



2. Eijsden; locatie Poelveld fase 4



Programma - 524 woningen (100 %)

210 woningen sociaal (40%)

160 woningen betaalbaar(31%)

154 woningen duur (29%)

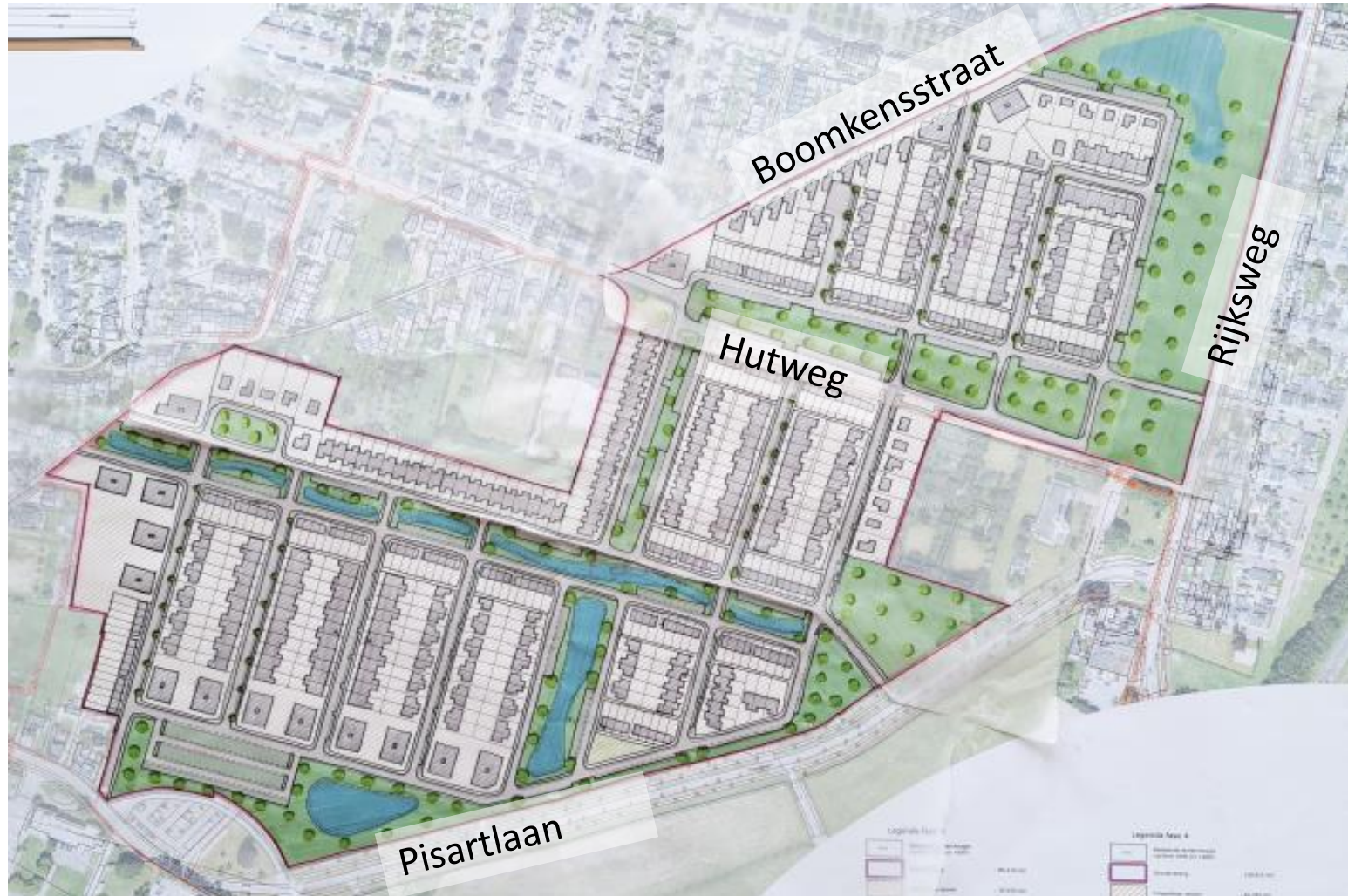
Plangebied – 168.815 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 94.050 m2 (56 %)

Verharding – 40.600 m2 (24 %)

Groen – 34.165 m2 (20%)

2. Eijsden; *(voorkeursvariant college)*



Afweging

- Fase 3 als alleenstaande ontwikkeling niet haalbaar;
- Fase 3 + 4 gezamenlijk potentieel wel;
- T.b.v. fase 4 de sportvelden verplaats moeten worden;
- Wens voor één sportpark in Eijsden waar alle sportvoorzieningen bij elkaar komen;
- Raadsbesluit 19 februari 2025; *“Vestigen voorkeursrecht gemeenten.”* dit mogelijk maakt aan de Groenstraat te Eijsden (locatie Panneslager);
- Voorkeur voor één ontwikkelende partij die voor totaalpakket verantwoordelijk is.

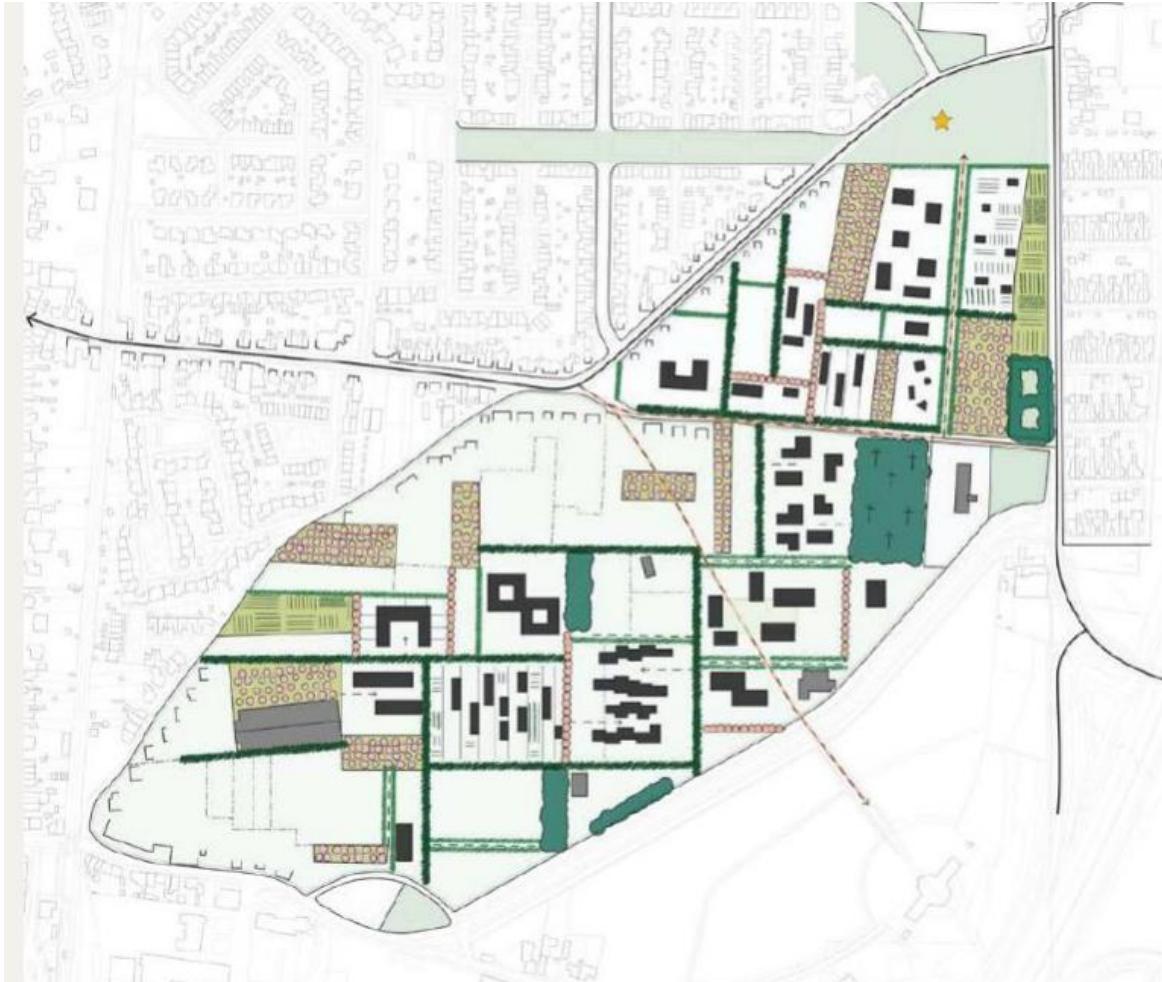
2. Eijsden; *(voorkeursvariant college)*



Aanbeveling

- De ontwikkeling van de woningbouwlocaties Poelveld fase 3, Poelveld fase 4 en locatie zwembad Eijsden als één (gefaseerde)totaal ontwikkeling oppakken;
- Deze ontwikkeling te koppelen aan het realiseren van een sportpark aan de Groenstraat te Eijsden (locatie Panneslager) waar alle sportvoorzieningen (incl. zwembad) bij elkaar zullen komen;
- Haalbaarheid hiervan verder te onderzoeken.

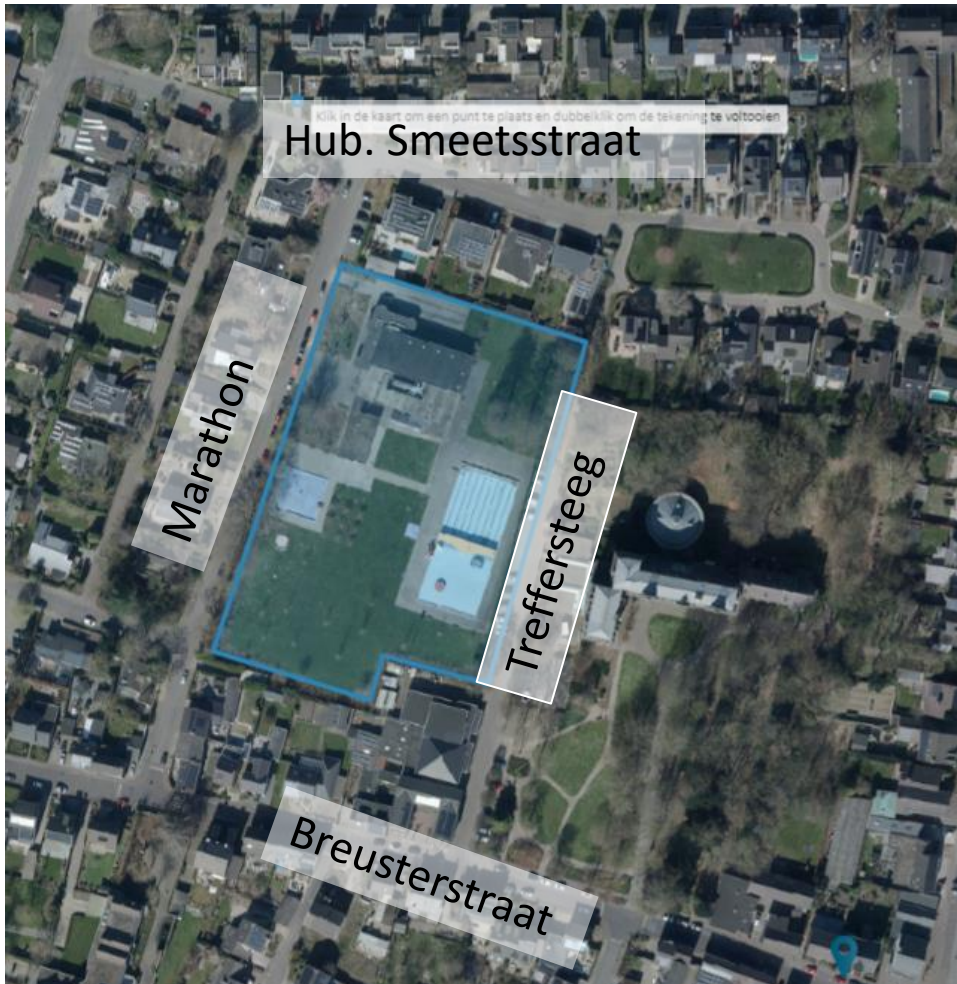
2. Eijsden; *(impressie alternatief plan derde partij)*



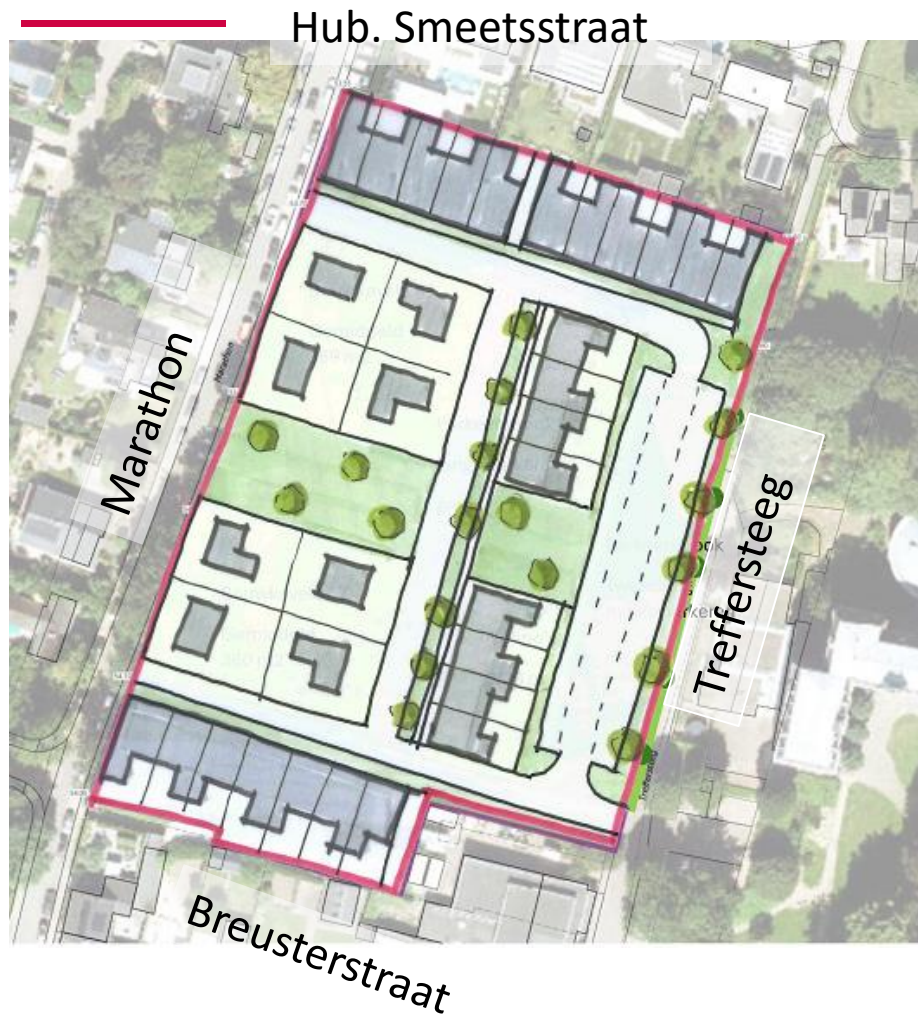
Programma

- Conform Woondeal
- Circa 630 eenheden
315 appartementen
315 grondgebonden woningen

3. Eijsden; locatie zwembad *(locatie)*



3. Eijsden; locatie zwembad



Programma - 31 woningen (100 %)

15 woningen betaalbaar(48%)

16 woningen duur (52%)

Plangebied – 13.080 m² (100 %)

Uitgeefbaar – 7.496 m² (57 %)

Verharding – 3.595 m² (27 %)

Groen – 1.989 m² (15%)

4. Margraten; locatie Koningswinkel *(locatie)*



4. Margraten; locatie Koningswinkel *(variant 1)*



Programma - 60 woningen (100 %)

20 woningen sociaal (33%)

20 woningen betaalbaar(33%)

20 woningen duur (33%)

Plangebied – 41.080 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 17.930 m2 (44 %)

Verharding – 7.140 m2 (17 %)

Groen – 16.010 m2 (39%)

4. Margraten; locatie Koningswinkel *(variant 2)*



Programma - 30 woningen (100 %)

10 woningen sociaal (33%)

10 woningen betaalbaar(33%)

10 woningen duur (33%)

Plangebied – 41.080 m² (100 %)

Uitgeefbaar – 8.965 m² (22 %)

Maatschappelijk – 8.965 m² (22%)

Verharding – 3.570m² (9 %)

Groen – 19.580 m² (48%)

4. Margraten; locatie Koningswinkel (voorkeursvariant college)



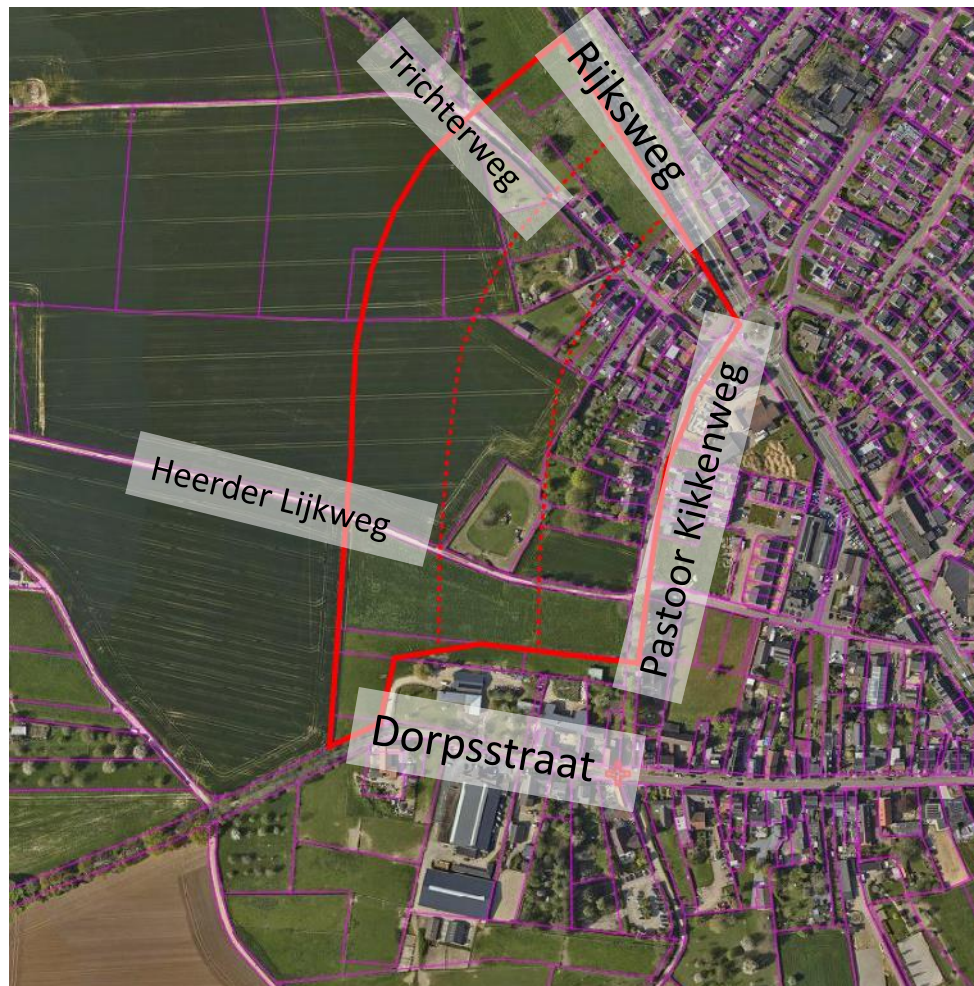
Afweging

- College gelooft in kansen voor een maatschappelijke functie op deze locatie;
- Te verwachten exploitatieverschil tussen beide varianten is klein;
- Minder infra-kosten voor gemeente in voorkeursvariant;
- Indien deze variant niet haalbaar blijkt, terugvallen op variant met alleen woningbouw altijd mogelijk is.

Aanbeveling

- Variant 2 als voorkeursvariant kiezen.
- Haalbaarheid voorkeursvariant verder te onderzoeken.

5. Cadier & Keer; locatie Dorpsstraat *(locatie)*



5. Cadier & Keer; locatie Dorpsstraat (variant 1)



Programma - 118 woningen (100 %)

56 woningen sociaal (47%)

29 woningen betaalbaar(25%)

33 woningen duur (28%)

Plangebied – 64.235 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 19.040 m2 (30 %)

Verharding – 6.350 m2 (10 %)

Groen – 38.845 m2 (60%)

5. Cadier & Keer; locatie Dorpsstraat *(variant 2)*



Programma - 152 woningen (100 %)

58 woningen sociaal (38%)

53 woningen betaalbaar(35%)

41 woningen duur (27%)

Plangebied – 76.900 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 29.085 m2 (38 %)

Verharding – 9.700 m2 (13 %)

Groen – 38.115 m2 (50%)

* Ontsluiting nog nader te onderzoeken in samenhang visie Poort van het Heuvelland.

5. Cadier & Keer; locatie Dorpsstraat *(voorkeursvariant college)*



Afweging

- Variant 1 géén haalbare ontwikkeling;
- Variant 2 potentieel wel;
- Variant 2 betere verkavelingsmogelijkheden biedt en hierdoor een uitgebreider en gevarieerder programma gerealiseerd kan worden;
- Variant 2 betere ontsluitingsmogelijkheden biedt richting Rijksweg ;
- Hiermee Trichterweg wordt ontzien die als ontsluitingsweg minder geschikt is.

5. Cadier & Keer; locatie Dorpsstraat *(voorkeursvariant college)*



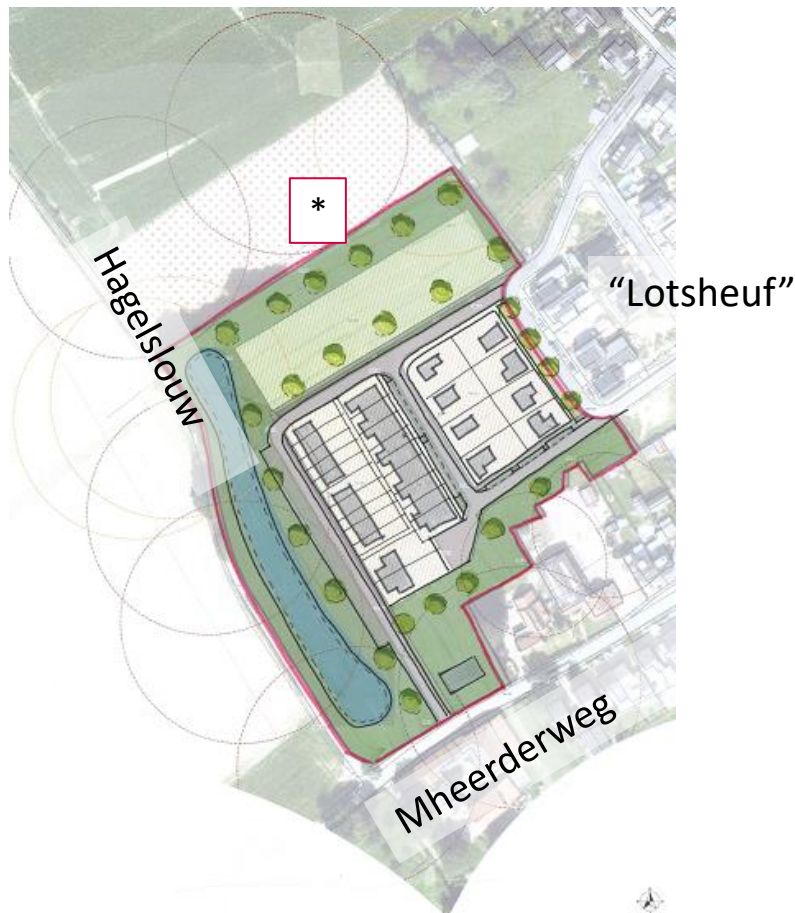
Aanbeveling

- Ecologische verbindingroute, zoals beschreven in visie Poort van het Heuvelland als integraal onderdeel meenemen bij deze ontwikkeling. i.v.m. raakvlak ontsluiting op Rijksweg;
- Variant 2 als voorkeursvariant kiezen;
- Haalbaarheid voorkeursvariant verder te onderzoeken.

6. Banholt; Mheerderweg-Noord *(locatie)*



6. Banholt; Mheerderweg-Noord *(variant 1)*



Programma - 29 woningen (100 %)

10 woningen sociaal (34%)

9 woningen betaalbaar(31%)

10 woningen duur (34%)

Plangebied - 25.170 m2 (100 %)

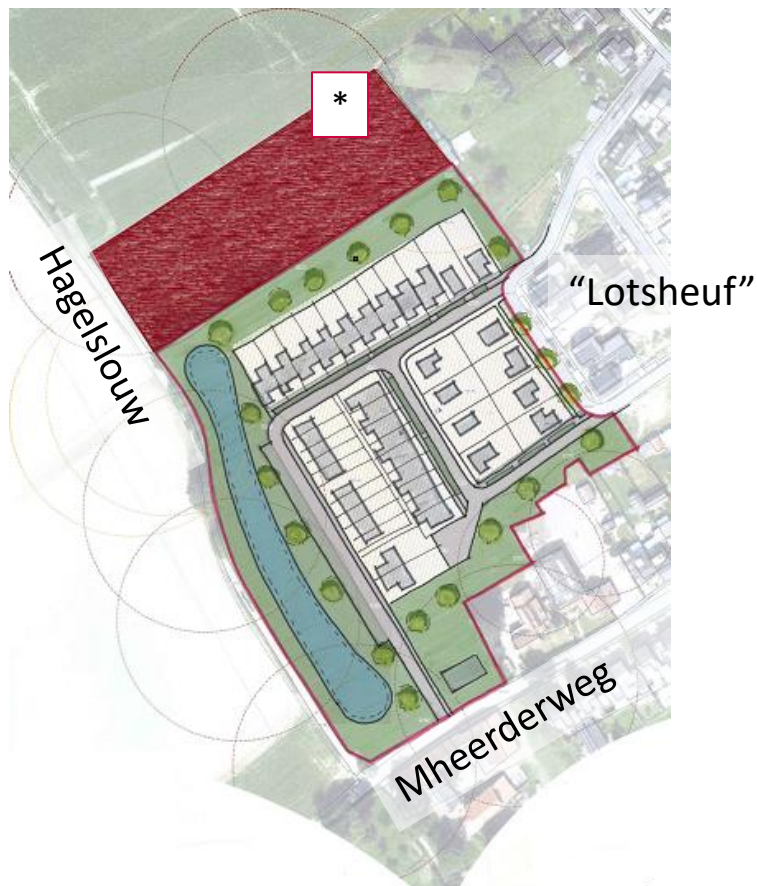
Uitgeefbaar - 6.720 m2 (27 %)

Verharding - 3.945 m2 (16 %)

Groen - 14.505 m2 (58%)

* In rode omlijning: de percelen met voorkeursrecht gemeente + eigendom gemeente

6. Banholt; Mheerderweg-Noord *(variant 2)*



Programma - 40 woningen (100 %)

10 woningen sociaal (25%)

9 woningen betaalbaar(23%)

21 woningen duur (53%)

Plangebied – 32.142 m2 (100 %)

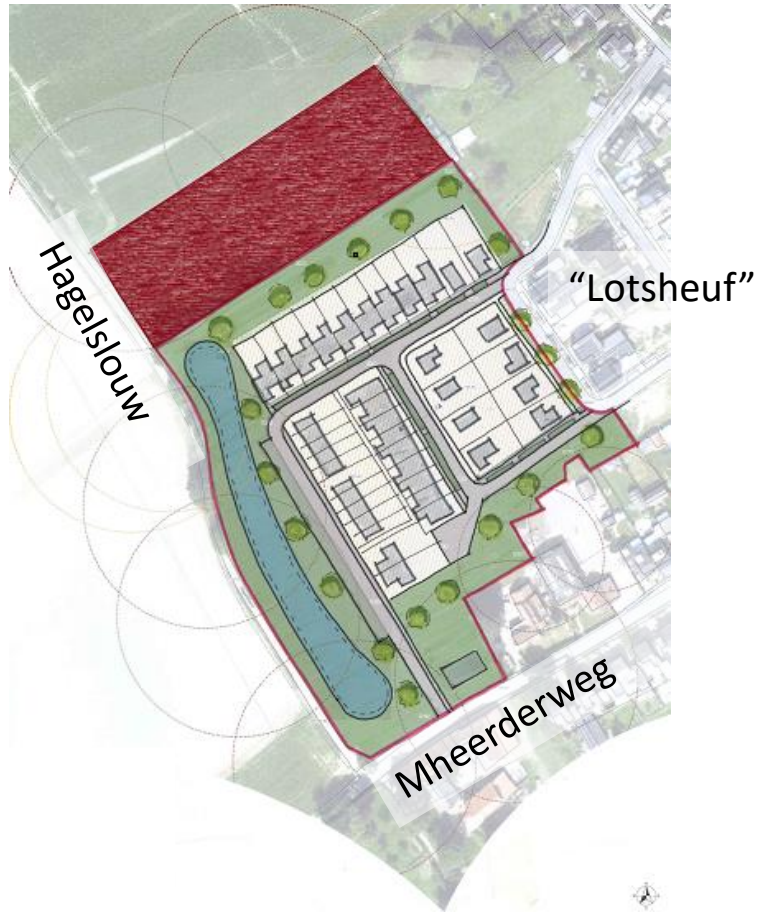
Uitgeefbaar – 10.080 m2 (31 %)

Verharding - 3.945 m2 (12 %)

Groen - 18.117 m2 (56%)

* Rode vlak niet bestemd voor woningbouw. Dit moet of gekocht worden of er moet een regeling getroffen worden dat er binnen dat gebied een spuitverbod geldt.

6. Banholt; Mheerderweg-Noord *(voorkeursvariant)*



Afweging

- Variant 1 géén haalbare ontwikkeling;
- Variant 2 potentieel wel;
- Variant 2 betere verkavelings- mogelijkheden biedt en hierdoor een uitgebreider programma gerealiseerd kan worden bij nagenoeg gelijkblijvende infra-kosten.

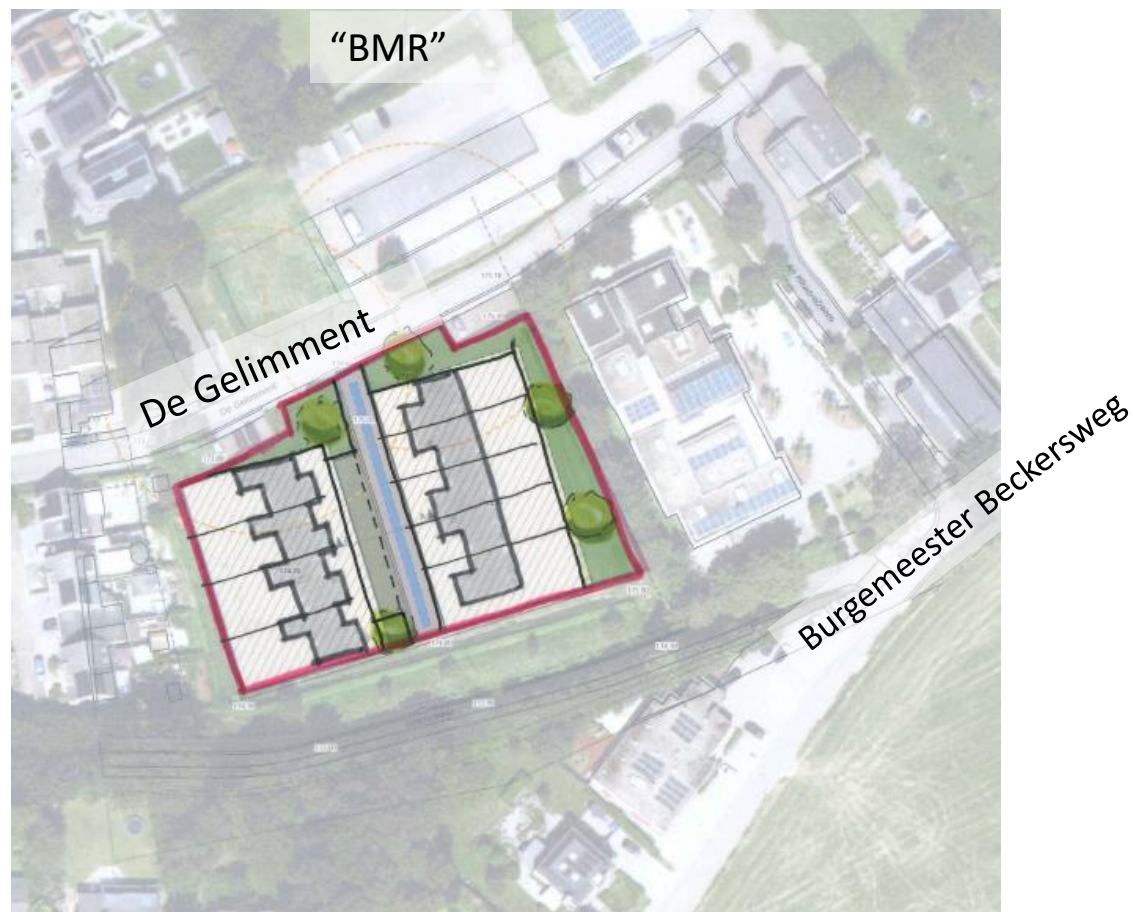
Aanbevelingen

- Variant 2 als voorkeursvariant kiezen;
- Haalbaarheid voorkeursvariant verder te onderzoeken.

7. Mheer; locatie tennisbanen *(locatie)*



7. Mheer; locatie tennisbanen



Programma - 9 woningen (100 %)

9 woningen betaalbaar (100%)

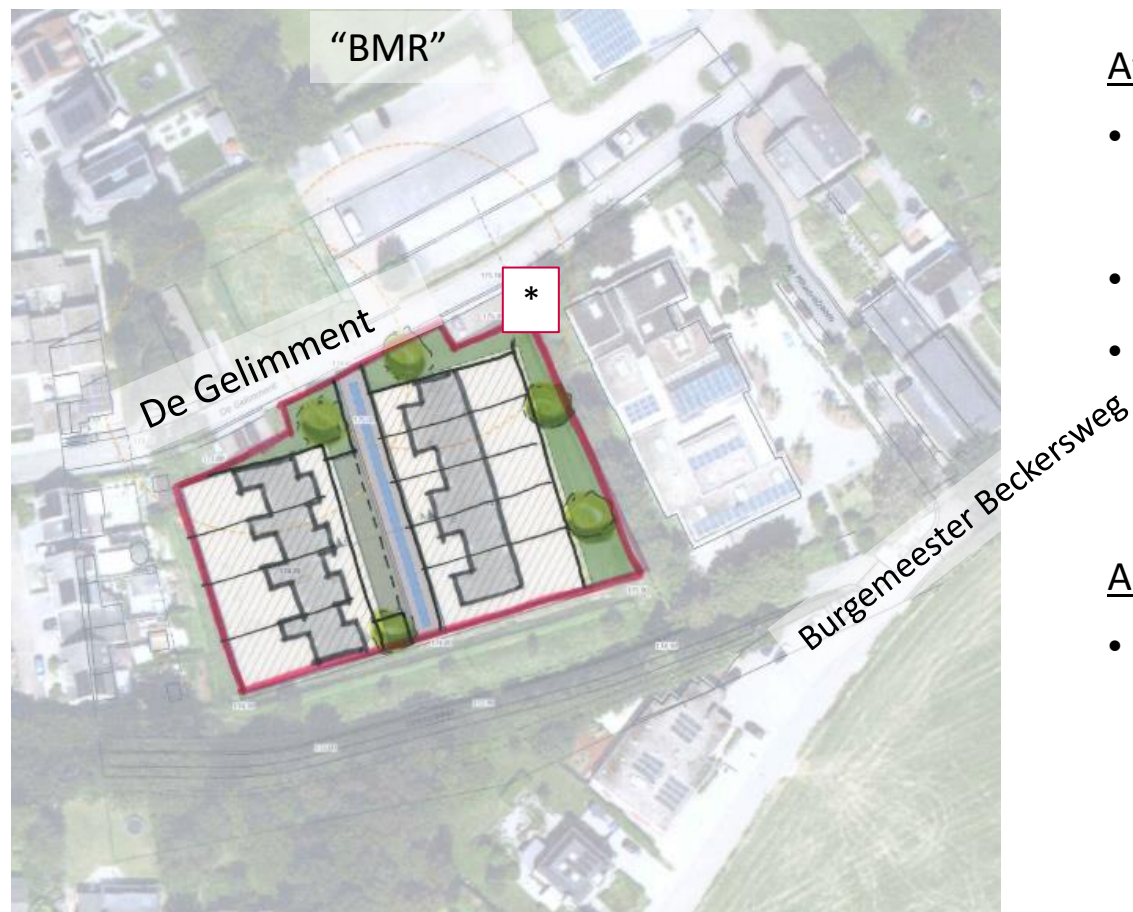
Plangebied – 4.035 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 2.750 m2 (68 %)

Verharding – 505 m2 (13 %)

Groen – 780 m2 (19%)

7. Mheer; locatie tennisbanen



Afweging

- Er met deze invulling sprake is van een potentieel haalbare ontwikkeling;
- Er in Mheer vraag is naar deze typologie;
- Locatie vanwege ligging en formaat niet geschikt is voor appartementencomplex.

Aanbevelingen

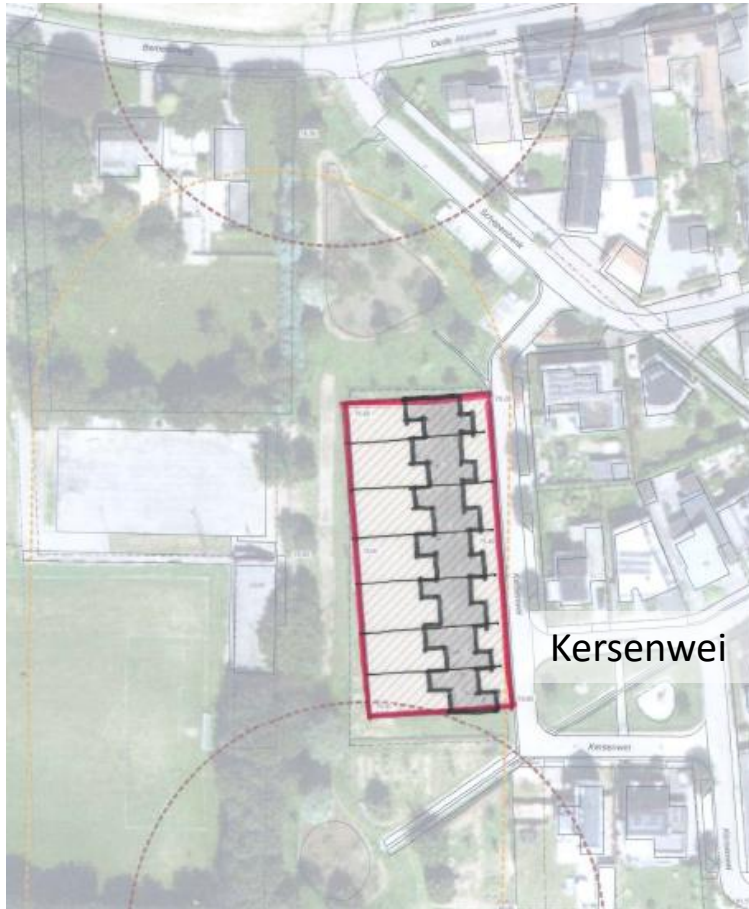
- Haalbaarheid van deze variant (9 tot 10 betaalbare woningen) verder te onderzoeken.

* Wijze van verplaatsing tennisveld dient nog nader onderzocht te worden.

8. Bemelen; locatie Kersenwei *(locatie)*



8. Bemelen; locatie Kersenwei



De Steeg

Programma - 7 woningen (100 %)

7 woningen betaalbaar (100%)

Plangebied – 1.980 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 1.980 m2 (100 %)

9. Bemelen; locatie Kerkhofs



Programma - 26 woningen (100 %)

8 woningen sociaal (31%)

7 woningen betaalbaar(27%)

11 woningen duur (42%)

Plangebied – 16.750 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 9.535 m2 (57 %)

Verharding – 3.550 m2 (21 %)

Groen – 3.665 m2 (22%)

10. Bemelen; locatie Frijns *(locatie 1)*



10. Bemelen; locatie Frijns *(variant 1)*



Programma - 30 woningen (100 %)

10 woningen sociaal (33%)

8 woningen betaalbaar(27%)

12 woningen duur (40%)

Plangebied – 25.985 m2 (100 %)

Sint Antonius
Uitgeefbaar – 7.260 m2 (28 %)

Verharding – 1.070 m2 (4 %)

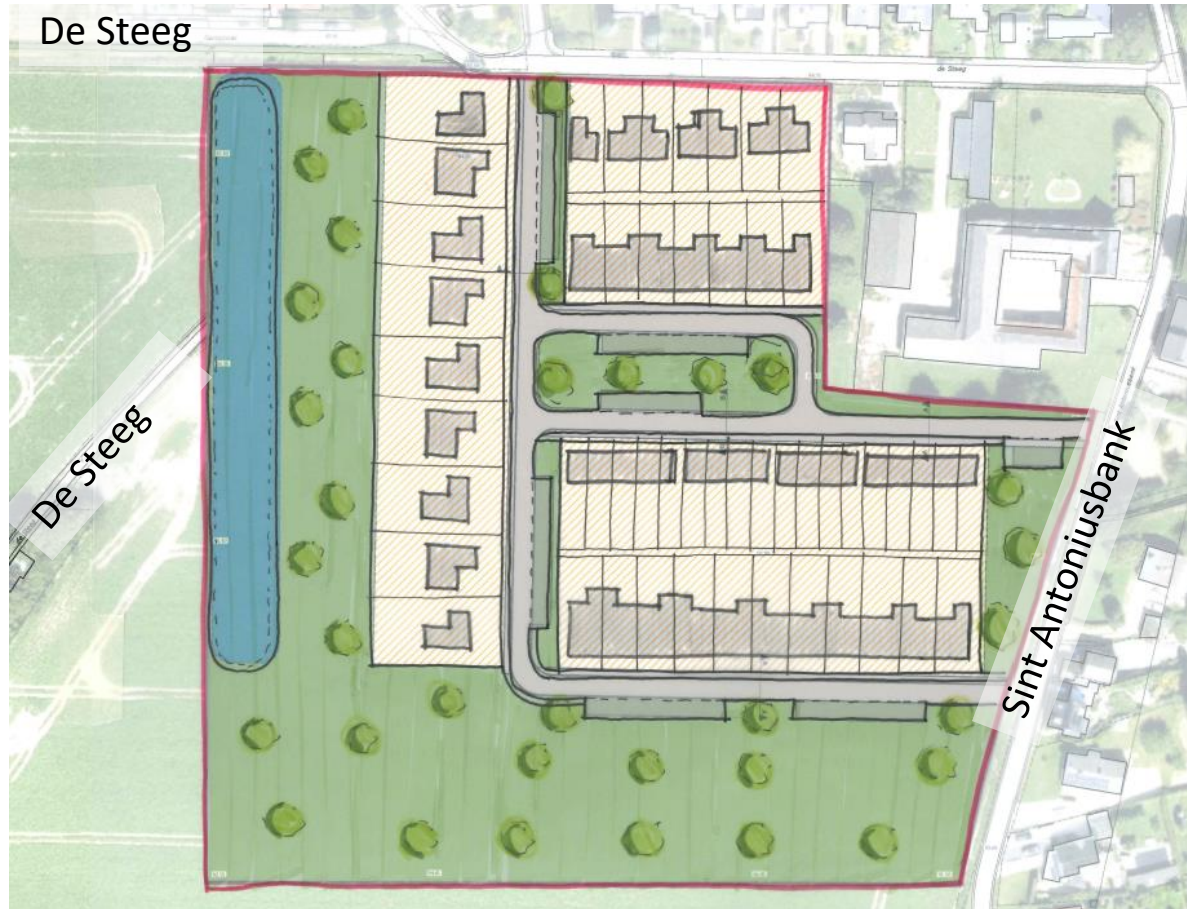
Groen – 17.655 m2 (68%)

* Situering de Steeg bij alle varianten nog nader te onderzoeken.

10. Bemelen; locatie Frijns *(locatie 2)*



10. Bemelen; locatie Frijns *(variant 2)*



Programma - 52 woningen (100 %)

18 woningen sociaal (35%)

14 woningen betaalbaar(27%)

20 woningen duur (38%)

Plangebied – 43.000 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 16.830 m2 (39 %)

Verharding – 5.205 m2 (12 %)

Groen – 20.965 m2 (49%)

10. Bemelen; locatie Frijns *(voorkeursvariant college)*



Afweging

- Variant 1 géén haalbare ontwikkeling;
- Variant 2 potentieel wel;
- Variant 2 betere verkavelings- mogelijkheden biedt en hierdoor een uitgebreider programma gerealiseerd kan worden;
- Variant 2 een betere verdeling in m2 uitgeefbaar-verhadering-groen heeft;
- Variant 2 mogelijkheden biedt om boerderij Frijns bij de ontwikkeling te betrekken;
- Variant 2 een betere stedenbouwkundige aansluiting heeft op de kern.

10. Bemelen; *(voorkeursvariant college)*



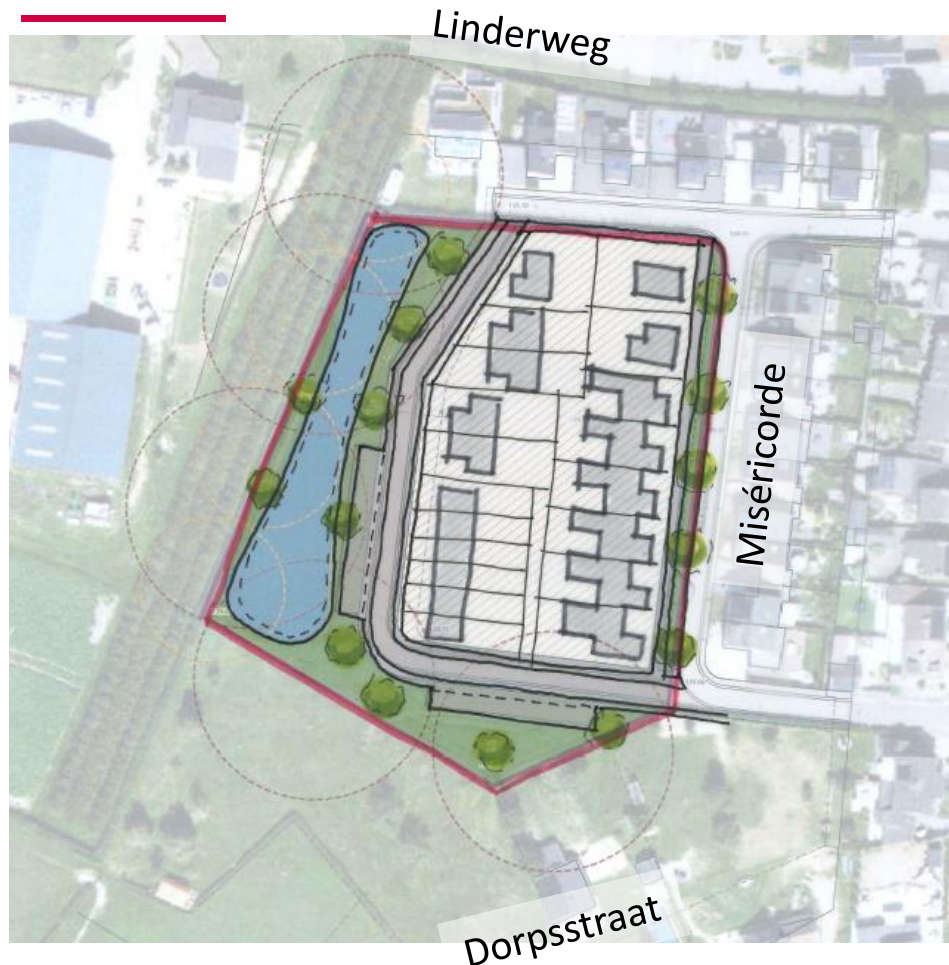
Aanbeveling

- Variant 2 van locatie Frijs als voorkeursvariant kiezen;
- Haalbaarheid voorkeursvariant verder te onderzoeken.
- Ontwikkeling locatie Kersenwei achter de hand te houden indien voorkeursvariant toch niet mogelijk blijkt;
- Medewerking te verlenen aan ontwikkeling van de locatie Kerkhofs indien initiatiefnemer zich hiervoor aandient.

11. Eckelrade; locatie Miséricorde *(locatie)*



11. Eckelrade; locatie Miséricorde



Programma - 19 woningen (100 %)

6 woningen sociaal (32%)

7 woningen betaalbaar(37%)

6 woningen duur (32%)

Plangebied – 9.225 m2 (100 %)

Uitgeefbaar – 4.480 m2 (49 %)

Verharding – 1.795 m2 (19 %)

Groen – 2.950 m2 (32%)

11. Eckelrade; locatie Miséricorde



Afweging

- Er met deze invulling sprake is van een potentieel haalbare ontwikkeling;

Aanbevelingen

- Medewerking te verlenen aan ontwikkeling van de locatie Miséricorde indien initiatiefnemer zich hiervoor aandient.

Conclusie en aanbevelingen *(programma)*

Locatie (<i>voorkeursvariant college</i>)	Sociaal	Betaalbaar	Duur	Totaal
1. Eijsden; Poelveld fase 3	63	51	55	169
2. Eijsden; Poelveld fase 4	210	160	154	524
3. Eijsden; Zwembadlocatie (variant 2)	0	15	16	42
4. Margraten; Koningswinkel (variant 2)	10	10	10	30
5. Cadier en Keer; Dorpsstraat (variant 2)	58	53	41	152
6. Banholt; Mheerderweg-Noord (variant 2)	10	9	21	40
7. Mheer; Tennisbanen	0	9	0	9
8. Bemelen; locatie Kersenwei	0	0	7	7
9. Bemelen; locatie Kerkhofs	8	7	11	26
10. Bemelen; Frijns (variant 2)	18	14	20	52
11. Eckelrade; locatie Miséricorde	6	7	6	19
TOTAAL (aantal; %)	383; (36%)	335; (31%)	341; (32%)	1070; (100%)

Conclusie en aanbevelingen *(grex)*

Locatie (<i>voorkeursvariant college</i>)	Voorwaarden	Ontwikkelstrategie
1. Eijsden; Poelveld fase 4	Verplaatsing en verplaatsingskosten sportvoorzieningen.	actief / pps. Als gefaseerde totaalontwikkeling oppakken.
2. Eijsden; Poelveld fase 3		
3. Eijsden; Zwembadlocatie (<i>variant 2</i>)		
4. Margraten; Koningswinkel (<i>variant 2</i>)	Verkeerontsluiting maatschappelijk deel.	actief; tender
5. Cadier en Keer; Dorpsstraat (<i>variant 2</i>)		actief / pps
6. Banholt; Mheerderweg-Noord (<i>variant 2</i>)	Activiteiten voormalig kleedlokaal.	actief; tender
7. Mheer; Tennisbanen	Verplaatsing(skosten) tennisclub + kunstgrasveld BMR.	actief; tender
8. Bemelen; locatie Kersenwei		actief; tender
9. Bemelen; locatie Kerkhofs		faciliterend
10. Bemelen; Frijns (<i>variant 2</i>)		actief; tender
11. Eckelrade; locatie Miséricorde		faciliterend
TOTAAL		

Conclusie en aanbevelingen *(ontwikkelstrategie)*

Per locatie nog te bepalen welke ontwikkelstrategie – samen met het definitief vaststellen van de randvoorwaarden door de gemeente – de voorkeur heeft:

1. Actief; uitgifte / tender:

Zelf grondeigenaar worden/zijn, zelf omgevingsplan opstellen (volledige regie gemeente).

Uitgifte kavels en/of aanbesteding van het (deel)project op basis van gemeentelijke randvoorwaarden.

2. Actief / PPS:

Daar waar meerdere ontwikkelende eigenaren in het gebied aanwezig zijn en de gemeente groot deel eigendom heeft of verkrijgt. Voorkeur om tot een samenwerking te komen, waarbij gemeente regie houdt.

3. Faciliterend:

Meewerken aan plan indien grondeigenaar of een derde rechtshebbende op de grond bereid is deze te ontwikkelen.

Vervolg 2025

I. 30 september Raadsvoorstel: besluitvorming omtrent ontwikkellocaties E-M.

1. *“ Per locatie in te stemmen om de voorkeursvariant voor die locatie verder te onderzoeken op haalbaarheid en verder uit te werken op basis van de bijbehorende concept-grondexploitatie en voorgestelde ontwikkelstrategie”.*
2. *“De ontwikkeling van de woningbouwlocaties Poelveld fase 3, Poelveld fase 4 en locatie zwembad Eijsden in samenhang op te pakken, met de realisatie van een sportpark aan de Groenstraat te Eijsden (locatie Panneslager) waar alle sportvoorzieningen bij elkaar zullen komen”.*

II. Haalbaarheid voorkeursvariant verder te onderzoeken.

III. Informeren en Participeren:

Periodiek informeren via: Raadsinformatiebrieven, Woontafel, P&C-cyclus en regulier proces van omgevingsplannen.

Woningbouwopgave

Eijsden-Margraten (2024-2034)

- *Woningbouwprogramma;*
- *Ontwikkelperspectief woningbouwlocaties E-M;*
- ***Impressies woningbouwinitiatieven.***



Oost-Maarland; Pastoor Rosierstraat



- Totaal 38 woningen;
- Vastgesteld TAM-omgevingsplan 08 april '25;
- Bestek en aanbesteding in voorbereiding;
- Beroep aangetekend bij Raad van State;
- Start bouw nog onbekend, afhankelijk van doorlooptijd beroepsprocedure bij Raad van State (>6 maanden) .

Noorbeek; Schoollocatie



- Totaal 8 tweekappers of 11 rijwoningen.
- Start bouw 2028 mogelijk.

St. Geertruid; Schoollocatie



- Grotendeels zorggeschikt.
- 2/3 betaalbaar tot NHG-grens.
- Omgevingsplan wordt opgesteld.
- Participatietraject lopende.
- Start bouw verwacht 2027.



Eijsden; Breusterstraat 20



- Totaal 10 woningen.
- Levensloopbestendig
- Betaalbaar tot NHG-grens.
- Anterieure overeenkomst gesloten.
- Vaststelling 2025
- Start bouw verwacht 2026.
- Gereed eind 2027.

Eijsden; Ursulinencomplex



- Totaal 40 woningen.
- zorggeschikt.
- 60% betaalbaar tot NHG-grens.
- Anterieure overeenkomst gesloten.
- Participatietraject lopende.
- Start bouw verwacht begin 2027.

Margraten; Bloesemgaard *(fase 3)*

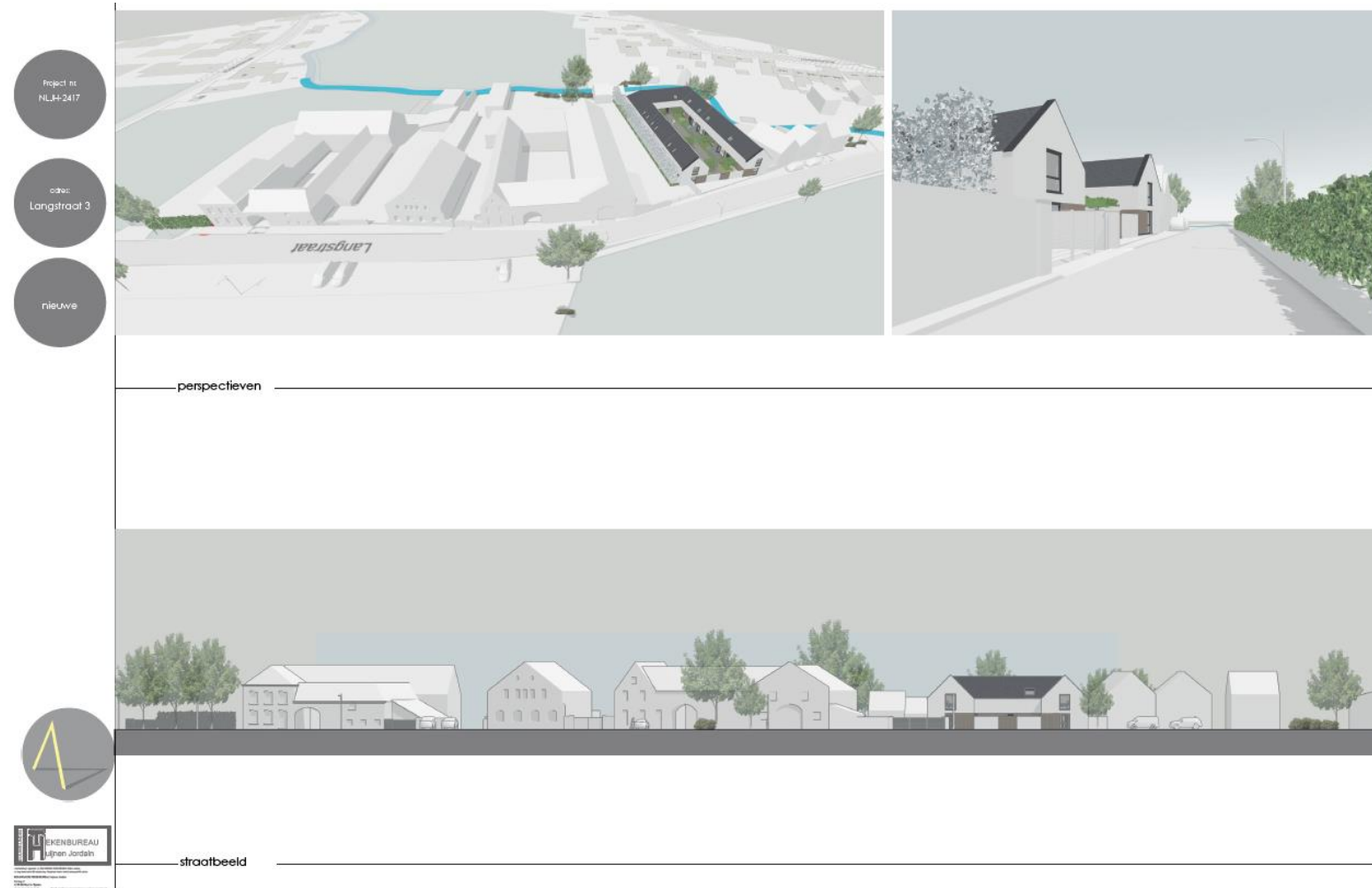


- Totaal circa 350 woningen.
(incl. 5 standplaatsen woonwagens)
- Woondeal.
- 60% betaalbaar tot NHG-grens.
- Anterieure overeenkomst Q1;2026.
- Participatietraject lopende.
- Start bouw verwacht 2028.

Gronsveld; Slakweg *(fase 2)*



Mesh; camperplaats Laathof

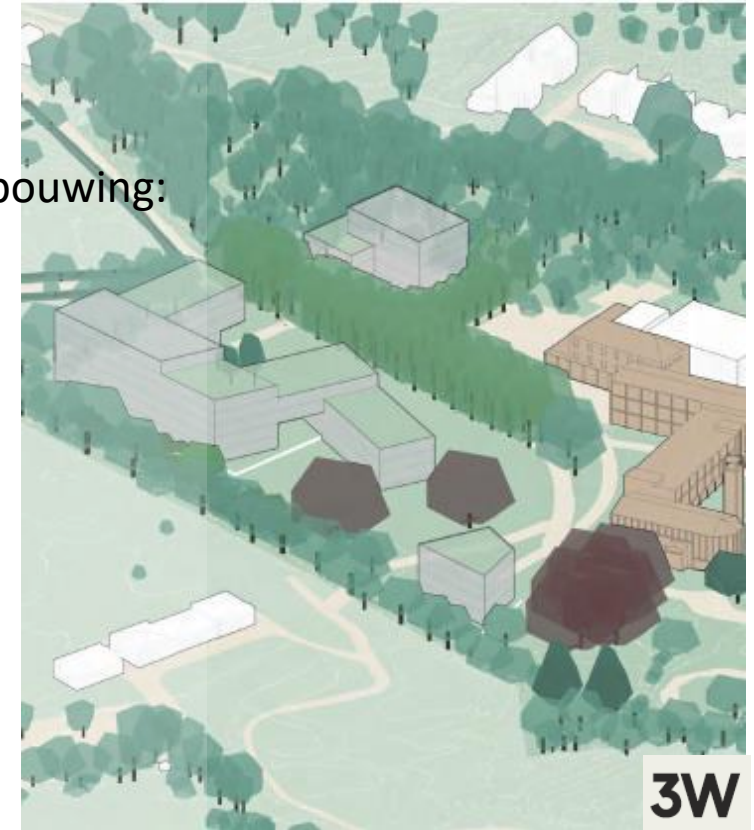


- Totaal circa 7 woningen.

Cadier en Keer; Missiehuis



- Ideefase
- Herontwikkeling bestaande kloosterbebouwing:
 - 30 PG-untis + 19 inleunappartementen;
 - start bouw verwacht 2026.
- Herontwikkeling kapel Missiehuis
 - community ruimte en horeca.
- Nieuwbouw appartementen:
 - 100+ appartementen;
 - alle segmenten;
 - zorggeschikt



Rijckholt;



- Diverse ontwikkelingen in initiatieffase.
(locatie klooster, kasteel en tankstation)
- Nog geen beeldmateriaal voorhanden.



Afsluiting

Dank voor uw aandacht