



Gemeente Eijsden-Margraten
College van burgemeester en wethouders
Postbus 1
6666aa MARGRATEN

Cluster	RMT	Behandeld	R.V.M.H. Jaspars
E-mail	rvmh.jaspars@prvlimburg.nl	Telefoon	+31 6 46 26 57 85
Ons kenmerk	DOC-00213891	Uw kenmerk	Z/21/155176/548724
Vpl. nummer		Maastricht	21 december 2021
Bijlage(n)		Verzonden	21 decembder 2021

Onderwerp

Standpunt woningbouwplannen Oost-Maarland en Mheer

Geacht College

Naar aanleiding van uw brief van 2 december jl. waarin u ons verzoekt aan te geven wat ons standpunt is ten aanzien van een drietal voorgenomen woningbouwlocaties binnen de gemeente Eijsden-Margraten delen wij u het volgende mee.

In voornoemde brief vermeld u specifiek een locatie in Oost-Maarland en twee afzonderlijke locaties in Mheer. Voordat wordt ingegaan op deze locaties is het van belang het provinciaal beleid ten aanzien van woningbouw en ruimtelijke ontwikkelingen in kleinere kernen en het buitengebied, zoals dat onlangs is vastgesteld in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI), nader te duiden.

Als provincie Limburg gaan wij uit van het zoeken naar de balans tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving waarin we leven, wonen, werken, leren en onze vrije tijd besteden. Als we afwegingen maken voor (nieuwe) ontwikkelingen, doen we dat op basis van onderstaande Limburgse principes:

- *We streven naar een inclusieve, gezonde en veilige samenleving*
- *De kenmerken en identiteit van gebieden staan centraal*
- *Meer stad, meer land*
- *We gaan zorgvuldig om met onze ruimte en voorraden bovengronds én ondergronds*

Als we ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen of oplossingen zoeken voor maatschappelijke vraagstukken, vertrekken we vanuit gebieds- en cultuurkenmerken zoals het historisch perspectief, landschap en erfgoed. We streven naar het behoud van deze kenmerken en de identiteit van het gebied.



Het resultaat is vaak een gebiedsgerichte aanpak, met ruimte voor maatwerk, die de basis vormt voor samenwerking met andere partijen en initiatiefnemers.

Limburg kent verstedelijkte en landelijke gebieden die deel uitmaken van een grensoverschrijdend netwerk van steden en landschappen. We willen de variatie in gebieden koesteren en zetten zowel in op duurzame verstedelijking als op de transitie van het landelijk gebied. Dit houdt in dat we steden en dorpen compact houden en stedelijke functies daar concentreren. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen horen in principe thuis in bestaand bebouwd gebied. We ontwikkelen landelijke gebieden juist als tegenhanger van de drukkere stedelijke gebieden.

Als provincie vinden wij het belangrijk dat eerst de kwaliteit van het feitelijk bestaand bebouwd gebied op orde wordt gebracht. Via het principe van de Ladder voor duurzame verstedelijking benutten we de ruimte in bestaand bebouwd gebied optimaal, zowel kwantitatief als kwalitatief. Wonen is daarom in beginsel alleen maar toegestaan in bestaand bebouwd gebied.

Om deze principes te laten doorwerken in ruimtelijke ontwikkelingen hebben gemeenten de motiveringsplicht om in de toelichting op nieuwe omgevingsplannen of omgevingsplanactiviteiten aan te geven hoe met de bescherming en versterking van de kernkwaliteiten in de betreffende gebieden wordt omgegaan. Voor elke motivering bij een bestemmings- of omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen geldt dat beschreven moet worden hoe:

- a. rekening is gehouden met de Limburgse principes,;
- b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk behoefteonderzoek op regionale schaal;
- c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen de regio Zuid- Limburg;
- d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring;
- e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Ik constateer dat de summiere toelichting die is ontvangen niet voldoet aan de hiervoor vermelde punten en om die reden onvoldoende informatie bevat om over de drie voorgenomen woningbouwlocaties een standpunt in te kunnen nemen.

Ik verzoek u daarom om in een nadere motivering in te gaan op de volkshuisvestelijke aspecten (kwalitatieve en kwantitatieve vraag) en hoe, via het doorlopen van de Limburgse principes, uw college uiteindelijk is gekomen tot de keuze voor deze specifieke woningbouwlocaties. Verder wil ik u erop wijzen dat woningbouwplannen regionaal afgestemd dienen te worden.

Wel kan op voorhand worden aangegeven dat de locatie aan de Burgemeester Beckersstraat in Mheer dusdanig los ligt van de bestaande stedenbouwkundige structuur en bestaande bebouwing dat een ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van woningbouw daar niet aanvaardbaar is.



In uw brief geeft uw college aan dat u voornemens bent al in februari 2022 een ontwerp bestemmingsplan aan de gemeenteraad voor te leggen. Ik wil u er nadrukkelijk op wijzen dat voor het ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied (en in het bijzonder woningbouw) een gedegen voorbereiding, onderzoek en (voor)overleg nodig is waarvoor voldoende tijd moet worden genomen. Volledigheidshalve verwijzen wij u naar artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Indien mocht blijken dat u de plannen op gespannen voet staan met provinciaal beleid en hierover in de fase vóór de planprocedure geen consensus is bereikt, de provincie genoodzaakt is alle (juridische) middelen aan te wenden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling in lijn te brengen met de provinciale beleidskaders.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,

H.J.J.G. Simons
clustermanager Ruimte