Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Besluitvorming omtrent vervolgaanpak ontwikkellocaties Eijsden-Margraten

KORTE SAMENVATTING

Op de besloten RTB van 02 september jl. is uw raad geïnformeerd over de potentiële woningbouwplannen en ontwikkellocaties die per kern zijn voorzien voor de periode 2024-2034.

Zoals bekend, zijn er voor 11 van deze locaties (“voorkeursrecht-locaties”), op dit moment, nog geen initiatieven of concrete plannen. De gemeente wenst deze locaties (versneld) te ontwikkelen en kiest hierbij voor een actieve aanpak. Hiertoe zijn al de eerste stappen gezet zoals o.a. het vestigen van het Voorkeursrecht Gemeente en het uitvoeren van de zg. “Reken- en Teken- exercitie”. Deze exercitie omvat o.a. het uitvoeren van haalbaarheidsstudies naar de ontwikkelpotentie en het maken van een mogelijke stedenbouwkundige invulling van deze locaties op conceptniveau.

De bevindingen van deze haalbaarheidsstudies zijn op de besloten RTB van 02 september jl. aan uw raad gepresenteerd. Tijdens deze presentatie is ook geadviseerd over de ontwikkelstrategie voor verdere ontwikkeling van voorkeursrecht-locaties. In dit raadsvoorstel wordt hierover van uw raad besluitvorming gevraagd.

TOELICHTING

AANLEIDING

De context

‘’Goed leven in elke kern’’, dat is de titel die gehanteerd is voor het bestuursakkoord, maar waarbij tevens gesteld is dat dit niet alleen iets moet zijn voor de zittende bestuursperiode, maar óók voor die stip heel ver op de horizon. Waarbij verantwoordelijkheid moet worden genomen voor ‘’lokaal én verder weg’’ en ‘’voor nu én later’.

Middels voorliggende raadsvoorstel wordt vanuit de woningbouwopgave voor een tiental locaties de ontwikkelrichting aangegeven. Hiermee wordt verder geïnvesteerd in het realiseren van vitale toekomstbestendige kernen en bouwen aan een robuuste zelfstandige gemeente .

Door de groei van het aantal inwoners wordt het economisch fundament van de gemeente robuuster en stabieler, wat de financiële stabiliteit op langere termijn ten goede komt. Tevens stelt dit de gemeente in staat om met meer middelen en capaciteit maatschappelijke opgaven op integrale wijze en vanuit diverse beleidsvraagstukken in samenhang aan te pakken en te investeren in bijvoorbeeld voorzieningen, openbaar groen, ecologie infrastructuur en sociaal/maatschappelijke dienstverlening hetgeen bijdraagt aan de

leefbaarheid van inwoners en ondernemers. Daarnaast vormt de gemeente door groei als geheel een sterke partner voor regionale bestuurlijke en economische samenwerking en is zij beter in staat haar taken goed te vervullen voor inwoners, verenigingen en instellingen en ook bedrijven.

De inwonersgroei draagt tevens bij aan het vergroten van de draagkracht en het toekomstbestendiger maken van het voorzieningenniveau, de verenigingsstructuren en de lokale economie. Vanuit deze optiek is dan ook gekozen voor het zgn. straatje er bij in elke kern waarbij ingezet wordt op het realiseren van betaalbare woningen voor jong en oud zodat de komende jaren de eigen inwoners meer kansen krijgen op de woningmarkt in de eigen gemeente. Het totale woningbouwprogramma van circa 30 woningbouwlocaties geeft antwoord op de lokale woningbehoefte met een programmering van ruim 1.000 woningen voor eigen inwoners (starters, ouderen, zorgvragers en woonurgenten).

Daarnaast wordt in een viertal kernen (Eijsden, Gronsveld, Cadier & Keer en Margraten) extra geïnvesteerd in woningbouw waarmee een bijdrage geleverd kan worden aan de huisvestingsvraag die de komende jaren zal gaan optreden vanuit economische ontwikkelingen in de regio. Hierbij moet gedacht worden aan de ontwikkelingen rondom de Brightlands Maastricht Health Campus, de Chemelot Campus en de investeringen die rondom de regiodeals Zuid-Limburg en de defensie-industrie gaat plaatsvinden. Deze ontwikkelingen bieden interessante banen voor onze eigen inwoners en toekomstige generaties. Eijsden-Margraten is qua vestigings- en woonklimaat (euregionale ligging, dichtbij de stad, bereikbaarheid en natuurlijke omgeving) een heel aantrekkelijke gemeente waarin vanwege de beschikbare ontwikkellocaties een deel van het regionale woonvraagstuk goed geaccommodeerd kan worden.

Met name de Brightlands Maastricht Health Campus, met een internationale allure en van nationaal belang is, is voor de gemeente Eijsden-Margraten een belangrijke ontwikkeling. En dit in meerdere opzichten:

- *Veel inwoners uit de gemeente werken in Maastricht en meer specifiek bij het MUMC+ en de universiteit op Randwyck. Dagelijks is er een stroom van 5000 mensen als woon-werk verkeer die buiten onze gemeente (hoofdzakelijk in Maastricht) gaan werken;*
- *Deze campus gaat de komende jaren een grote groei doormaken. Ze is een campus van nationaal belang geworden en daarvan is bekend dat de economische groeicijfers voor het direct omliggende gebied groter zijn dan de reguliere economische groei. Deze groei landt dus niet alleen op de campus zelf, maar met name ook in de directe omgeving van een dergelijke campus;*
- *Met de groei van de bedrijvigheid in de regio groeit ook het aantal arbeidsplaatsen. Deze mensen hebben ook huisvesting nodig en we zien nu al dat veel van deze mensen kiezen voor een woning in onze gemeente. Deze vraag zal de komende jaren nog verder toenemen, dit naast de autonome groei in onze gemeente van bijvoorbeeld starters uit onze eigen kernen.*

Ook de Brightlands Chemelot Campus in Sittard-Geleen met 130 bedrijven, 3.000 medewerkers en 1.000 studenten is sterk in ontwikkeling. Samen met Chemelot Industrial Park vormt Brightlands Chemelot Campus één van de grootste onderzoeks- en bedrijvenparken in Europa. Door de forse investeringen die gedaan worden en de aanzuigende werking van de Campus voor jonge mensen zal dit leiden tot een extra huisvestingsvraag in de regio. Vanuit onze gemeente werken al vele inwoners bij Chemelot. Eijsden-Margraten is voor huidige en toekomstige werknemers van Chemelot een aantrekkelijke woongemeente.

Daarnaast zal de regiodeal (4e en 6e tranche) een aanjager en vliegwiel zijn in het economisch krachtiger maken van Zuid-Limburg en haar landelijke en internationale positionering. Als beide regiodeals zijn afgerond dan is meer dan 60 miljoen euro geinvesteerd in het bereiken van een brede welvaart waarbij onder meer circulair ondernemerschap gestimuleerd is, er een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en talenten is gecreëerd, de hoogwaardige grensoverstijgde kennisinfrastruuctuur is gerealiseerd en innovatie in de sectoren techniek en zorg is bevorderd. Dit alles zal het BRP (bruto regionaal product) sterk laten groeien en tevens leiden tot een huisvestingsvraagstuk, waar Eijsden-Margraten ook mede in kan voorzien.

Uitdrukkelijk moet in deze gesteld worden dat groei uiteraard geen doel op zich is, maar een middel om onze primaire doelstelling als aantrekkelijke gemeente met leefbare en vitale kernen, nu en in de toekomst, te kunnen waarborgen. Realisatie van diverse woningbouwontwikkelingen biedt in deze diverse kansen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan het verbeteren van de bereikbaarheid en ontsluitingsstructuur van diverse kernen. Meer inwoners draagt ook positief bij aan het gebruik van de trein en het openbaar vervoer. Ook biedt het kansen om opgaven vanuit het IHP (sport)accommodaties en IHP onderwijs invulling te geven. Tevens biedt het kansen in de opgaven van zowel de energietransitie als de verduurzamingsvraagstukken van bijvoorbeeld gemeentelijke vastgoed. Maar ook zal het bijdragen aan het aanscherpen van het

economische profiel van de gemeente. Daarnaast ontstaan er door woningbouw vanuit het oogpunt van gebiedsontwikkeling ook kansen om te investeren in het versterken van natuur, landschap en wateropgaven.

Bij verdere uitwerking van woningbouwplannen zal dan ook gedegen bezien moeten worden welke impact dit heeft op de kernen en op welke wijze de kansen op o.a. onderwijs, zorg, maatschappelijke en culturele en economische voorzieningen, de bereikbaarheid bezien vanuit alle modaliteiten, landschap en duurzaamheid benut kunnen worden. Hiermee moeten we in onze plannen rekening houden. Alleen door integraal te kijken en vooruit te kijken en vraagstukken in samenhang te bezien kunnen we bouwen we verder aan toekomstbestendige vitale kernen waarin het goed leven is.

De invulling van de woningbouw ambities

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 (zie bijlage). Deze tabel is aan verandering onderhevig. In de loop der tijd zullen locaties afvallen, maar ook bijkomen. Hieronder is een overzicht van de woningbouwlocaties waaruit de tabel op dit moment bestaat:

3 locaties worden reeds door de gemeente ontwikkeld:
(woningbouwontwikkeling Oost-Maarland en de herontwikkeling van de schoollocaties St. Geertruid en Noorbeek).

Voor een tiental locaties lopen reeds ontwikkelinitiatieven van derden. De gemeente faciliteert hier hoofdzakelijk de ontwikkeling en de te doorlopen procedure(s). T.z.t. zullen deze initiatieven worden voorgelegd aan het college en uw raad t.b.v. besluitvorming. Het betreft de volgende locaties:

Cadier en Keer:
- Locatie Missiehuis Cadier & Keer.

Eijsden / Mariadorp
- Breusterstraat 20, locatie Waterval;
- Herontwikkeling Ursulinencomplex;
- Herontwikkeling Umonterrein;
- Locatie Brouwers;
- Stationsomgeving.

Mesch
- Locatie camperplaats “Laathof”.

Rijckholt
- Diverse locaties (Klooster, kasteel en tankstation).

Gronsveld
- Slakweg fase 2 (erbij gekomen).

2 locaties zijn afgevallen. Dit betreft de locatie Dalestraat te Banholt en de locatie Michiels van Kessenichstraat te Mheer. Bij locatie Dalestraat is gebleken dat er geen haalbare grondexploitatie mogelijk was. Bij de locatie in Mheer heeft de grondeigenaar aangegeven op dit moment geen interesse te hebben om de locaties verder te ontwikkelen.

Voor Scheulder zijn vooralsnog geen uitbreidingslocaties voorzien, maar wordt ingezet op inbreidinglocaties. Er zijn binnen deze kern voldoende locaties die potentie hebben om herontwikkeld te worden tot woningbouwlocaties. Op dit moment hebben zich hiervoor nog geen initiatiefnemers aangediend, echter is het de verwachting dat dit op termijn wel zal gebeuren doordat de gemeente al diverse keren kenbaar heeft gemaakt hiervoor open te staan.

6 locaties zijn door derden ontwikkeld en zitten op dit moment in de realisatiefase.
(Bloesemgaard fase II in Margraten, Woningbouw Slakweg, Residentie Groéselt (ontwikkeling Mulleners aan de Kampweg) en Europapark te Gronsveld, en de nieuwbouw appartementen aan de Kapelkesstraat in Eijsden en Karreweg in St. Geertruid.).

Dan blijven er nog 11 locaties over. Voor deze 11 locaties (zie hiernavolgende “voorkeursrecht-locaties”) 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. Hiertoe zijn al de eerste piketpalen gezet:

1. Raadsbesluit van 20 februari 2024: *“Vaststellen (richtinggevende) kaders om invulling te geven aan de woningbouwopgave E-M t/m 2030.”* Met dit besluit zijn diverse uitgangspunten m.b.t. de woningbouwopgave vastgesteld.
2. Raadsbesluit 12 november 2024: *“Vaststellen programmabegroting 2025-2028.”* Onderdeel van dit besluit is de tabel (Programma 4: Wonen en Leefomgeving; woningbouw in elke kern) waarin de potentiële ontwikkellocaties voor de periode 2024-2034 zijn aangewezen.
3. Raadsbesluit 19 februari 2025: “ Vestigen voorkeursrecht gemeenten”. Door het vestigen van het voorkeursrecht gemeente op potentiële ontwikkellocaties wil de gemeente de regievoering van de ontwikkeling van deze locaties bij de gemeente te houden.

Voor bovengenoemde 11 “voorkeursrecht-locaties” is de zgn. Reken- en Tekenexercitie uitgevoerd. Deze exercitie omvat o.a. het uitvoeren van haalbaarheidsstudies naar de ontwikkelpotentie en het maken van een mogelijke stedenbouwkundige invulling van deze locaties op conceptniveau. Hierin is uw raad op de besloten RTB van 02 september jl. meegenomen. Op basis van deze haalbaarheidsstudies is ook geadviseerd over de strategie voor verdere ontwikkeling van de voorkeursrecht-locaties. In dit raadsvoorstel wordt hierover van uw raad besluitvorming gevraagd (“piketpaal 4”).

MOTIVERING

Haalbaarheidsstudies

Zowel voor het uitvoering geven aan het voorkeursrecht gemeente (aankopen van gronden); het inzicht krijgen in de ontwikkelpotentie van een locatie; het kunnen adviseren over een ontwikkelstrategie en het opstellen van een realistisch haalbare stedenbouwkundige verbeelding, is het essentieel om over de juiste informatie te beschikken. Daarom zijn haalbaarheidsstudies uitgevoerd voor onderstaande 11 voorkeursrecht-locaties:

11 Voorkeursrechtlocaties:

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.

In deze haalbaarheidsstudies is voor iedere locatie, stapsgewijs toegewerkt naar een mogelijke stedenbouwkundige invulling. Benadrukt wordt dat deze stedenbouwkundige invulling een eerste ontwikkelrichting betreft. Bij verder uitwerking kan deze invulling nog (aanzienlijk) wijzigen.
Deze aanpak heeft geleid tot een gedegen basis voor, advisering over en verdere ontwikkeling van de locaties. In de presentatie “Ontwikkelperspectief woningbouwlocaties E-M 2024-2034” op de RTB van 02 september jl. is deze aanpak uitgebreid toegelicht. De haalbaarheidsstudies omvatten in ieder geval, per locatie:

Stap 1

- Overzicht van de eigendommen en eerste afbakening plangebied;
- RO-Quickscan: geeft inzicht in huidige bestemmingen, belemmeringen, benodigde procedure etc.;
- Bevindingen locatiebezoek: geeft inzicht in werkelijke situatie wegenstructuur, verloop landschap etc.;
- Gesprekken met grondeigenaren indien deze zich gemeld hadden: geeft inzicht in de mate van interesse tot verkoop of ontwikkeling gronden;
- Verkavelingsopzet: zeer grof; zgn. telmodellen.

Stap 2

- Locatie-analyse: opgehaalde informatie uit stap 1 bij elkaar brengen;
- Uitgangspunten bepalen: programma, % groen, inbrengwaarde en uitgifteprijzen;
- Verkavelingsopzet: verfijning van de telmodellen op basis van nadere locatie-analyse;
- Quickscan infra: welke (openbare) voorzieningen zijn nodig binnen de planlocatie, parkeren, wateropvang, openbaar groen etc. ;
- Inmeting locatie en een digitale onderlegger: t.b.v. betrouwbaarheid maatvoering en beter inzicht in locaties met grote hoogteverschillen.

Stap 3

- Globale kostenraming infra;
- Stedenbouwkundige verbeelding (op digitale onderlegger);
- Concept-Grondexploitatie.

Stap 4

- Resultaten, conclusies en aanbevelingen.

Om één lijn te kunnen trekken en de locaties met elkaar te kunnen vergelijken, zijn voor iedere locatie dezelfde basisuitgangspunten* aangehouden. Deze uitgangspunten zijn met name gebaseerd op interne advisering, huidig beleid E-M en/of recente en vergelijkbare ontwikkelingen.

** De definitieve gemeentelijke uitgangspunten zullen in een later ontwikkel-stadium nog per locatie moeten worden bepaald en vastgelegd.*

Basisuitgangspunten verkaveling en grondexploitaties

- 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, voldoende parkeerplaatsen *(conform beleid E-M);*
- Woningbouwprogramma in alle segmenten conform Woondeal *(1/3 sociaal, 1/3 betaalbaar en 1/3 duur in totale programma).*

Inbrengwaarde grond

- € 30,- per m2
  (residuele waarde).

In dit stadium (eerste concept) is een gemiddelde inbrengwaarde van €30,- per vierkante meter aangehouden. Met deze inbrengwaarde, is er de potentie dat de locaties (gezamenlijk), volgens aangehouden uitgangspunten, ontwikkelt kunnen worden met een minimaal sluitende grondexploitatie.

Er is gerekend met een gemiddelde residuele waarde zodat vergelijking van de locaties met elkaar mogelijk is en de haalbaarheidsstudies behapbaar blijven.

Er zullen ook percelen zijn die meer waard zijn dan €30,- per vierkante meter, door bijvoorbeeld aanwezigheid van opstallen en/of gebruikswaarde. Ook zullen er percelen zijn die belast zijn met verontreinigingen en daardoor minder waard zijn. Dit zijn onzekerheden waar rekening mee moet worden

gehouden. Voor deze fase is het daarom belangrijk om voldoende reserve in de grondexploitatie aan te houden om deze kosten in de toekomst op te kunnen vangen. Bij verder onderzoek en verfijning van de locaties zal dit inzichtelijk worden gemaakt en zal de grondexploitatie hierop worden doorgerekend.

In de grondexploitaties worden alle gronden ingebracht tegen deze waarde. Ook het gemeentelijk eigendom. Deze staan dus aan de kostenkant van de exploitatie. Dit bedrag minus de boekwaarde zal uiteindelijk als opbrengst naar de gemeente gaan. Gemeente kan in een later stadium van de ontwikkeling kiezen om dit in te zetten als financiering van bijv. sportaccommodaties of andere voorzieningen. Ook zou de gemeente ervoor kunnen kiezen om de gemeentelijke gronden voor een lager bedrag in te brengen in de grondexploitatie. Hierdoor kan een anderzijds verliesgevende grondexploitatie toch haalbaar worden. In deze fase is het echter nog te prematuur om deze keuze te maken. Het is immers niet ondenkbaar dat locaties middels een PPS-constructie (Publiek-Private-samenwerking) ontwikkelt zullen worden. Ook in die situatie zal er een grondexploitatie gemaakt worden, waarop kostenverhaal en opbrengstverdeling bepaald worden. Indien de grond van de gemeente dan onterecht te min wordt ingebracht, zullen deze opbrengsten (deels) naar de private partij gaan en niet kunnen worden geïnvesteerd in andere zaken.

Uitgifteprijzen (excl. BTW)

- € 300,- per m2 voor duur en betaalbare woningen
  (conform recent vastgestelde uitgifteprijzen woningbouwontwikkeling Oost-Maarland);

- € 20.000,- per sociale huurappartement.
  (conform recent vastgestelde uitgifteprijzen woningbouwontwikkeling Oost-Maarland);

- € 25.000,- per sociale koopwoning.
  (+/- 25% meer t.o.v. appartement).

Ontwikkelstrategie

Per locatie wordt geadviseerd over welke ontwikkelstrategie de voorkeur heeft. Hierbij is onderscheid gemaakt in drie ontwikkelstrategieën:

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 (Publiek Private Samenwerking):
   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 rechthebbende op de grond bereid is deze te ontwikkelen.

Resultaten, conclusies en aanbevelingen

In onderstaande paragrafen en de tabellen aan het eind wordt per locatie en/of kern geadviseerd over:

- welke variant in de verkavelingsopzet de voorkeur heeft voor een locatie, indien er meerdere mogelijkheden zijn;
- welk concept-woningbouwprogramma hierbij hoort;
- Aan welke voorwaarden voldaan moet worden om een ontwikkeling te kunnen opstarten (indien van toepassing);
- Te volgen ontwikkelstrategie.

Eijsden Poelveld, III, IV en zwembadlocatie
Met de doorontwikkeling van de Brightlands Maastricht Health Campus op en rondom Randwyck en het aanpalend bedrijventerrein Gronsveld-Eijsden, gaat de komende jaren een nieuwe dynamiek ontstaan met nieuwe kansen voor de kern Eijsden. We hebben gezien dat met de eerdere ontwikkeling van Poelveld I en II een sterk centrum is gerealiseerd en een positieve bijdrage is geleverd aan de draagkracht voor verenigingen en voorzieningen. De ambitie is dan ook om voor de komende decennia verder te investeren in de kern Eijsden middels woningbouw in het ''stedelijke gebied'' en het realiseren van een toekomstbestendig sportpark in het groen aan de rand van de kern waar georganiseerde en ongeorganiseerde activiteiten op het gebied van sport, bewegen en ontspanning op een eigentijdse en kwalitatieve wijze bij elkaar wordt gebracht. Een dergelijke investering geeft tevens een verdere impuls aan het station en het creëren van nieuwe economische verbindingen.

Er wordt geadviseerd om de ontwikkeling van de woningbouwlocaties Poelveld fase 3, Poelveld fase 4 en locatie zwembad Eijsden in combinatie met de realisatie van een sportpark aan de Groenstraat/Panneslager.als één (gefaseerde) totaal ontwikkeling op te pakken en de haalbaarheid hiervan verder te onderzoeken.

Hierbij is overwogen dat:
- Door diverse belemmeringen vanuit de omgeving op het plangebied er slechts 42% van het plangebied van Poelveld fase 3 als uitgeefbare grond is aan te merken. Dit komt o.a. door: spuitcirkels op noordelijk deel vanuit agrarische gronden, milieucirkels (geluid) vanuit het zuidelijke deel ("fase 4 / sportvelden") en het geluidaandachtsgebied vanuit de A2 op het oostelijk deel van het plangebied. Verdere beperking wordt opgelegd door de aanwezigheid van een hogedruk gasleiding onder de Hutweg / Boomkensstraat. Boven deze leiding is geen woningbouw mogelijk. Daarbij komt nog de duurdere infra / riolering die noodzakelijk is om het (regen)water naar de juiste plek te brengen vanwege het ongunstige (hoogte)verloop van de locatie. Hierdoor is Poelveld fase 3 als solitaire ontwikkeling niet haalbaar;
- Poelveld fase 3 en Poelveld fase 4 gezamenlijk wel een potentieel haalbare ontwikkeling is. Door de ontwikkeling van fase 4 erbij te betrekken, worden de belemmeringen op fase 3, afkomstig van fase 4 weggenomen (de milieucirkels). Daarbij kan de reeds aangelegde infra van fase 3 ook worden gebruikt voor fase 4 en wordt een tweezijdige bebouwing van de Hutweg mogelijk. Dit maakt de reeds aangelegde infra in fase 3 rendabeler;
- Dit kansen biedt voor het realiseren van een toekomstbestendig kwalitatief aantrekkelijk sportpark voor Eijsden en omgeving waar alle sportvoorzieningen (incl. zwembad) bij elkaar komen in de wetenschap dat de huidige sportaccommodaties de komende jaren ook voor een forse verduurzamingsopgave komen te staan;
- Het raadsbesluit van 19 februari 2025; "Vestigen voorkeursrecht gemeenten" deze sportzone mogelijk maakt aan de Groenstraat te Eijsden (locatie Panneslager);
- Het een complexe ontwikkeling betreft, met een lange doorlooptijd van wellicht >10-15 jaar. Er zullen veel afspraken en uitgangspunten (contractueel) moeten worden vastgelegd tussen gemeente en de ontwikkelende partij(en). Om daadwerkelijk het gewenste eindresultaat te bereiken, moeten deze afspraken hard genoeg zijn en gedurende het gehele ontwikkelingstraject in stand blijven. Des te meer partijen bij de ontwikkeling zijn betrokken, des te moeilijker het wordt om deze afspraken dusdanig te maken. Ook het opknippen in losse deelprojecten zal dit proces bemoeilijken en een negatieve invloed hebben op het eindresultaat. Voor het beste eindresultaat moet vanaf het begin duidelijk zijn wat de totaalvisie is, wat de gemeente verwacht van de ontwikkelende partij en wat de ontwikkelende partij van de gemeente mag verwachten. Daarom wenst het college dat één ontwikkelende partij verantwoordelijk wordt voor de totaalontwikkeling.

Margraten Koningswinkel
Er wordt geadviseerd om variant 2 (deels maatschappelijke functie, deels woningbouw) als voorkeursvariant te kiezen en hiervan de haalbaarheid verder te onderzoeken.

Hierbij is overwogen dat:
- Beide varianten potentieel haalbare exploitaties zijn;
- Het te verwachten exploitatieverschil tussen beide varianten klein is;
- Er minder infra-kosten voor rekening van de gemeente zijn in variant 2;
- Indien voorkeursvariant toch niet haalbaar blijkt, terugvallen op variant 1 met alleen woningbouw altijd mogelijk is.

Cadier en Keer, Dorpsstraat
Er wordt geadviseerd om variant 2 als voorkeursvariant te kiezen en hiervan de haalbaarheid verder te onderzoeken. Hierbij de ecologische verbindingsroute en ontsluiting van het plangebied, in samenhang met de visie Poort van het Heuvelland, als integraal onderdeel meenemen bij de verder ontwikkeling van deze locatie. Dit in verband met het raakvlak tussen de ecologische verbindingsroute en de voorziene ontsluiting van het plangebied via de Rijksweg.

Hierbij is overwogen dat:
- Variant 1 géén haalbare ontwikkeling is;
- Variant 2 wel een potentieel haalbare ontwikkeling is;
- Variant 2 betere verkavelingsmogelijkheden biedt en hierdoor een uitgebreider en gevarieerder programma gerealiseerd kan worden;
- Variant 2 betere ontsluitingsmogelijkheden biedt richting Rijksweg;
- Hiermee de Trichterweg wordt ontzien, die vanwege zijn straatprofiel minder geschikt is als ontsluitingsweg voor een woningbouwontwikkeling van dit formaat.

Banholt, Mheerderweg-Noord
Er wordt geadviseerd om variant 2 als voorkeursvariant te kiezen en hiervan de haalbaarheid verder te onderzoeken.

Hierbij is overwogen dat:
- Variant 1 géén haalbare ontwikkeling is;
- Variant 2 wel een potentieel haalbare ontwikkeling is;
- Variant 2 betere verkavelingsmogelijkheden biedt en hierdoor een uitgebreider programma gerealiseerd kan worden bij nagenoeg gelijkblijvende infra-kosten;

Mheer, tennisveld

Voor de locatie in Mheer wordt geadviseerd deze in te vullen met 9 tot 10 betaalbare woningen en de haalbaarheid van deze locatie verder te onderzoeken.

Hierbij is overwogen dat:
- Er met deze invulling sprake is van een potentieel haalbare ontwikkeling;
- Er in Mheer veel vraag is naar deze typologie woningen;
- Locatie vanwege ligging en formaat niet geschikt is voor appartementencomplex;

Bemelen
Er wordt geadviseerd om locatie Frijns, variant 2 als voorkeursvariant te kiezen en hiervan de haalbaarheid verder te onderzoeken. Hierbij de ontwikkeling van de locatie Kersenwei achter de hand te houden indien ontwikkeling van locatie Frijns toch niet mogelijk blijkt. Verder wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de locatie Kerkhofs indien grondeigenaar of een derde rechthebbende op de grond bereid is deze te ontwikkelen. Vooralsnog is dit niet het geval.

Hierbij is overwogen dat:
- Variant 1 géén haalbare ontwikkeling is;
- Variant 2 wel een potentieel haalbare ontwikkeling is;
- Variant 2 betere verkavelingsmogelijkheden biedt en hierdoor een uitgebreider programma gerealiseerd kan worden met een betere verdeling in vierkante meters uitgeefbaar-verharding en groen;
- Veldweg de Steeg in variant 2 minder impact op het plan heeft (bijv. makkelijker om te buigen).
- Variant 2 mogelijkheden biedt om ook de boerderij Frijns bij de ontwikkeling te betrekken;
- Variant 2 een betere stedenbouwkundige ligging/aansluiting heeft op de kern Bemelen en dat eventueel toekomstige ontwikkeling hierop kunnen aansluiten.

Eckelrade
Er wordt geadviseerd om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de locatie Miséricorde indien grondeigenaar of een derde rechthebbende op de grond bereid is deze te ontwikkelen. Vooralsnog is dit niet het geval.

Algemeen
In principe bieden de resultaten voldoende perspectief om verdere ontwikkeling van alle 11 locaties te onderzoeken. Het eindresultaat (totaalopbrengsten) van de concept-grondexploitaties, op basis van de gehanteerde uitgangspunten, is positief. Echter, indien deze wijzigingen, zal dit forse consequenties hebben voor het resultaat. Bijvoorbeeld het aankopen van gronden boven de residuele waarde (zie onderdeel inbrengwaarde hierboven) en de risico's zoals deze zijn omgeschreven in de financiële paragraaf hieronder. Daarbij zijn deze opbrengsten nodig voor toekomstige investeringen. Zoals de financiering van de verplaatsing van de tennisvelden in Mheer, het zwembad Eijsden en de sportvelden op locatie Poelveld 4 naar locatie Panneslager.

Resultaten, conclusies en aanbeveling zijn ook toegelicht op de presentatie tijdens de RTB van 02 september 2025.

Locatie *(voorkeursvariant college)*	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	31
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; **(32%)**	341; **(32%)**	1059; **(100%)**

Tabel 1; woningbouwprogramma 11 voorkeursrecht-locaties.

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

Tabel 2; voorwaarden en ontwikkelstrategie 11 voorkeursrecht-locaties.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Door de volgende stap te zetten in de ontwikkeling van deze 11 voorkeursrecht-locaties, wordt invulling gegeven aan de woonbehoefte en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat binnen onze kernen, e.e.a. in lijn met programma 4.1. ‘’Woningbouw naar behoefte in elke kern’’ van de programmabegroting 2025-2028.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

In het kader van dit voorstel niet relevant. Bij verdere ontwikkeling van de locaties zal burgerparticipatie integraal onderdeel uitmaken van de verdere planvorming.

FINANCIËLE ASPECTEN

Voorbereidings- en uitvoeringsbudget

Om uitvoering te geven aan de verdere ontwikkeling van de locaties zijn voorbereidings- en uitvoeringsbudgetten noodzakelijk. Hiervoor is nog geen budget beschikbaar. Daarom zal t.z.t. per locatie of cluster van locaties een projectopdracht worden geschreven met daarin opgenomen een separaat (voorbereiding)budget en de te verwachten personele inzet.

Deze kosten worden gedekt uit het budget van € 2.500.000,- dat uw raad in de vergadering van 2 juli jl. beschikbaar heeft gesteld als voorfinanciering voor de woningbouwopgave.

Aan de hand van de afzonderlijke projectopdrachten worden bijbehorende budgetten opgenomen in de begroting en geactiveerd. De plannen dienen binnen 5 jaar tot een door de raad vastgestelde grondexploitatie te leiden. Zodra duidelijk is dat een plan niet leidt tot een grondexploitatie dienen de gemaakte kosten in één keer afgeboekt te worden ten laste van het saldo van de jaarrekening.

Aankoop gronden

Voor de aankoop van bouwgronden is in de begrotingsjaren 2025, 2026 en 2027 jaarlijks een (investerings)budget van € 2.000.000,- opgenomen.

Kostendekking

Om de gemaakte kosten te dekken bij een actieve en bij een PPS ontwikkelstrategie dienen er grondopbrengsten gerealiseerd te worden. De grondexploitaties zullen in de loop van het ontwikkeltraject worden verfijnd en zo nauwkeurig mogelijk worden ingevuld, waarbij per planlocatie, gestreefd wordt naar een minimaal dekkende grondexploitatie. De gebruikelijk risico’s van een woningbouwontwikkeling blijven echter altijd van toepassing (denk aan looptijd, onvoorziene (economische) omstandigheden, prijsstijgingen, lagere opbrengsten, rente, bodemverontreiniging, hoge onderzoekskosten etc.).

Bij de ontwikkeling van de locaties waar de gemeente faciliterend werkt, zullen de kosten worden gedekt door het innen van de zgn. verhaalbare kosten bij de ontwikkelaar. Dit kostenverhaal zal bij voorkeur worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst voorafgaand of gelijktijdig met vaststelling van het omgevingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt.

Opbrengsten, zowel bij een faciliterende als een actieve ontwikkelstrategie, worden pas aan het eind van het ontwikkeltraject gegenereerd (resp. vaststelling omgevingsplan en moment van gronduitgifte). Er is dus altijd het risico dat de gemaakte kosten niet worden gedekt als een project de eindstreep niet haalt. De niet-gedekte kosten komen dan ten laste van de algemene reserve.

UITVOERING EN EVALUATIE

Indien uw raad met dit voorstel instemt, zal de haalbaarheid van de voorkeursvarianten verder worden onderzocht en de locaties verder worden uitgewerkt. Gedurende dit traject zal uw raad periodiek geïnformeerd worden over de voortgang hiervan via Raadsinformatiebrieven, de Woontafel, de P&C-cyclus en het reguliere proces van omgevingsplannen.

Verder onderzoek naar en uitwerking van de locaties heeft gevolgen voor de personele inzet. Daarom zal te zijner tijd, per locatie of cluster van locaties, een projectopdracht worden geschreven met daarin opgenomen een projectleider en projectteam en de te verwachten ureninzet voor dat project.

Op dit moment zijn nog niet alle projecten voorzien van een projectleider en is er niet voldoende personele capaciteit om alle projecten gelijktijdig op te pakken. Op dit moment wordt gewerkt om de personele capaciteit op peil te brengen.

Daarnaast zal er integrale sturing op het totaalprogramma georganiseerd gaan worden.

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

Woningbouw (op uitbreidingslocaties) heeft onvermijdelijk gevolgen voor de natuur. Het is daarom zaak, deze gevolgen vroegtijdig in kaart te brengen en hierop passende maatregelen te nemen. Dit gebeurd d.m.v. het uitvoeren van flora & fauna en stikstof- onderzoeken tijdens de verdere planvorming en het overnemen van de mitigerende maatregelen die hieruit naar voren komen.

In dit stadium van de ontwikkelingen (eerste haalbaarheidsstudie) is in het kader van natuur en duurzaamheid m.n. rekening gehouden met diverse milieuzoneringen (spuit- stank en geluidcirkels) en het beperken van hittestress en wateroverlast door: voldoende ruimte voor (aaneengesloten) groen te voorzien; verharding te beperken waar mogelijk in de concept verkavelingen en reeds in concept een robuuste waterhuishouding met voldoende capaciteit te voorzien in het plan.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

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

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT 1

Voor de **kern Eijsden** de ontwikkeling van de woningbouwlocaties Poelveld fase 3, Poelveld fase 4 en variant 2 van de locatie zwembad Eijsden in samenhang op te pakken, in combinatie met de realisatie van een sportpark aan de Groenstraat te Eijsden (locatie Panneslager) waar alle sportvoorzieningen bij elkaar zullen komen, en dit verder te onderzoeken op haalbaarheid en uit te werken op basis van de concept-grondexploitaties en voorgestelde ontwikkelstrategie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT 2.

Voor de kern **Margraten** voor de locatie Koningswinkel de voorkeursvariant 2 verder te onderzoeken op haalbaarheid en verder uit te werken op basis van de bijbehorende concept-grondexploitatie en voorgestelde ontwikkelstrategie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.(aangehouden).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 13 november 2025.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT 3.

Voor de kern **Cadier & Keer** voor de locatie Dorpsstraat de voorkeursvariant 2 verder te onderzoeken op haalbaarheid en verder uit te werken op basis van de bijbehorende concept-grondexploitatie en voorgestelde ontwikkelstrategie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT 4.

Voor de kern **Banholt** voor de locatie Mheerderweg-Noord de voorkeursvariant 2 verder te onderzoeken op haalbaarheid en verder uit te werken op basis van de bijbehorende concept-grondexploitatie en voorgestelde ontwikkelstrategie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT 5.

Voor de kern **Mheer** de locatie Tennisbanen verder te onderzoeken op haalbaarheid en verder uit te werken op basis van de bijbehorende concept-grondexploitatie en voorgestelde ontwikkelstrategie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT 6.

1. Voor de kern **Bemelen** de locatie Frijns met als voorkeursvariant 2 als voorkeurslocatie verder te onderzoeken op haalbaarheid en verder uit te werken op basis van de bijbehorende concept-grondexploitatie en voorgestelde ontwikkelstrategie en hierbij de locatie Kersenwei achter de hand te houden als te ontwikkelen woningbouwlocatie indien de ontwikkeling van locatie Frijns niet mogelijk blijkt.
2. Voor de kern **Bemelen** de locatie Kerkhofs een ontwikkeling te faciliteren indien de grondeigenaar of een derde rechthebbende op de grond bereid is deze te ontwikkelen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT 7.

Voor de kern **Eckelrade** de locatie Miséricorde verder te onderzoeken op haalbaarheid en verder uit te werken op basis van de bijbehorende concept-grondexploitatie en voorgestelde ontwikkelstrategie.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 30 september 2025.

De griffier	De voorzitter
Mr. M.G.A.J.T. Verbeet	Mr. A.P. Krijnen