



Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststelling (richtinggevende) kaders om invulling te geven aan de woningbouwopgave Eijsden-Margraten t/m 2030.

KORTE SAMENVATTING

Uw raad wordt via dit voorstel gevraagd om de richtinggevende kaders voor de woningbouwopgave Eijsden-Margraten t/m 2030 vast te stellen, zodat invulling aan deze opgave kan worden gegeven. Deze woningbouwopgave is tijdens afzonderlijke raadsessie op 4 april 2023 en 26 oktober 2023 aan u gepresenteerd en besproken. Zoals in de laatst genoemde bijeenkomst is meegedeeld, wordt uw raad in het 1^e kwartaal 2024 voorgesteld om de richtinggevende kaders voor deze opgave vast te stellen. Dat voorstel ligt nu aan u voor.

TOELICHTING

AANLEIDING

Vanwege een toenemende en wijzigende bevolkingssamenstelling is er landelijk een stijgend tekort aan woningen voor diverse doelgroepen. Vandaar dat het Rijk in nauw overleg met de provincies, gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen de krachten heeft gebundeld om uitvoering te geven aan de Nationale Woon- en Bouwagenda. Deze agenda voorziet o.a. in de realisatie van bijna één miljoen woningen voor de komende jaren.

De woningbouwopgave van deze nationale agenda is begin 2023 in provinciale woondeals vertaald. Voor Limburg is deze opgave in maart 2023 vastgelegd in de 'Woondeal Limburg 2023-2030'.

Dat ook in onze gemeente sprake is van een omvangrijke woonbehoefte, blijkt naast de dagelijkse praktijk ook uit de resultaten van ons medio 2022 afgeronde woonbehoefteonderzoek voor de periode t/m 2035. Deze resultaten afgezet tegen onze actuele planvoorraad geeft inzicht op onze woningbouwopgave voor de komende jaren. Tijdens de buitengewone raadsessie van 4 april en 26 oktober 2023, is onze woningbouwopgave t/m 2030 aan uw raad gepresenteerd, toegelicht en besproken. Onderstaand wordt deze opgave, waarvan de huisvesting van bijzondere doelgroepen en zorgvragers onderdeel uitmaakt, schematisch weergegeven.

INTEGRALE OPGAVEBEPALING HUISVESTING TOT 2030

	28.03.2023	26.10.2023
totaal	750	1.068
Lokale woonbehoefte	326	326
statushouders	160	160
beschermd wonen	80	80
g€ zorgwoningen ouderen	184	252
nultredenwoningen		250

- *Opgave 1^e kolom (28-03-23) is op 4 april 2023 gepresenteerd en toegelicht*
- *Opgave 2^e kolom is op 26 oktober 2023 gepresenteerd en toegelicht*

MOTIVERING BESLISPUNTEN

Tijdens voornoemde raadsessies zijn een aantal aandachtspunten besproken, die zijn samengevat in de raadsinformatiebrief Wonen van 15 mei 2023. Zoals in de raadsessie van 26 oktober jl. is meegedeeld, wordt uw raad naar aanleiding van deze aandachtspunten een aantal kader stellende beslispunten voorgelegd, die ons richting moeten geven om deze woningbouwopgave in te vullen. Onderstaand worden deze beslispunten, die via dit voorstel ter vaststelling aan u voorliggen, puntsgewijs toegelicht.

1. Realisatie van circa 1000 woningen nodig om invulling te geven aan onze woningbouwopgave t/m 2030

Zoals uit de voorgaande schematische weergave blijkt dienen wij t/m 2030 circa 1000 woningen te bouwen om invulling te kunnen geven aan onze totale woningbouwopgave. Zoals tijdens de voornoemde raadsessies is meegedeeld en toegelicht, bestaat deze opgave niet uit harde (wiskundige) cijfers, maar betreft het geprognostiseerde richtcijfers. De richtcijfers worden twee jaarlijks gemonitord op hun actualiteitswaarde. Om invulling te kunnen geven aan deze opgave, dienen de navolgende richtinggevende kaders (2 t/m 8) vastgesteld te worden.

2. Marktpartijen en particulieren realiseren met name de circa 326 woningen om invulling te geven aan de lokale woonbehoefte in alle kernen t/m 2030.

Uit de resultaten van het medio 2022 afgeronde woonbehoefteonderzoek blijkt, dat circa 326 woningen gebouwd moeten worden om t/m 2030 tegemoet te komen aan de lokale woonbehoefte. Het betreft reguliere woningbouw, oftewel de opgave zonder de huisvesting van zorgvragers en bijzondere doelgroepen.

Uit de (in voorbereiding zijnde) planvoorraad blijkt, dat in vrijwel alle kernen de komende jaren woningen worden gebouwd. Deze voorraad bestaat veelal uit kleinere initiatieven van marktpartijen en particuliere initiatieven en zorgt voor een gevarieerd aanbod van diverse woningtypes voor alle doelgroepen binnen de reguliere woningmarkt. Gebleken is dat deze opgave kan worden toevertrouwd aan de marktpartijen en particulieren. Voor deze opgave vervullen wij voornamelijk een *faciliterende* rol.

3. De resterende opgave van circa 675 woningen bestaat t/m 2030 voornamelijk uit sociale en midden-huur voor zorgvragers en bijzondere doelgroepen.

Buiten de realisatie van de lokale woonbehoefte, bestaat de overige opgave voor een groot deel uit de realisatie van circa 675 woningen voor de sociale doelgroepen en zorgvragers. Hiermee geven wij ook invulling aan de woningbouwopgave die voortvloeit uit de begin vorig jaar met de Minister afgesloten "*Woondeal Limburg 2023-2030*". Zoals bekend dient op basis van deze woondeal circa 65% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar te zijn, waarbij aangestuurd moet worden op circa 30% sociale huur, om invulling te geven aan de woonbehoefte van starters en ouderen.

Om met name sociale woningbouw financieel haalbaar te maken, zal een mix van middenhuur en (betaalbare) koop veelal noodzakelijk zijn. Hierdoor ontstaat ook een mix aan doelgroepen, dat de leefbaarheid in en rondom de ontwikkelgebieden ten goede kan komen.

4. Met name sturen op zorgwoningen in de vier grote kernen en waar marktpartijen dat oppakken dit faciliteren in de overige kernen.

Verwijzend naar de door uw raad op 12 december jl. vastgestelde '*Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030*', zal vanwege de aanwezigheid van noodzakelijke bepaalde voorzieningen zoals openbaar vervoer en zorgaanbieders, vervullen de kernen Eijsden, Margraten, Cadier en Keer en Gronsveld een

voornamelijk rol om te voorzien in de woonzorgopgave. Wij zullen dan ook sturen om de woonzorgopgave met name in deze kernen gerealiseerd te krijgen. Echter als marktpartijen, waaronder ook een woningcorporatie wordt verstaan, in de overige kernen woonzorgwoningen willen realiseren, dan zullen wij zeker een faciliterende rol hierin vervullen als dat gevraagd wordt dan wel vereist is.

5. Realisatie van sociale woningbouwopgave met name in Eijsden en Margraten.

Voor onze sociale woningbouwopgave zijn wij grotendeels afhankelijk van de woningcorporaties. De corporaties hebben immers een wettelijke volkshuisvestelijke taak om betaalbare woningen voor de (bijzondere) sociale doelgroep te realiseren.

De in onze gemeente actieve woningcorporaties hebben aangegeven dat deze woningbouw financieel alleen haalbaar is als meer woningen projectmatig gebouwd kunnen worden, bij voorkeur gecombineerd met midden-huur en/of betaalbare koop, zodat ook een mix voor diverse doelgroepen ontstaat. Uit de praktijk blijkt dat een dergelijke mix bevorderend werkt voor het woon- en leefklimaat in de omgeving van het woningbouwproject. Daarnaast is de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen in de directe woonomgeving van essentieel belang voor bepaalde sociale doelgroepen, zoals (basis)onderwijs en goed openbaar vervoer. De grote opgave voor deze woningbouw ligt dan ook met name in de kernen Eijsden en Margraten.

Het is niet ondenkbaar dat wij een initiërende rol moeten vervullen om deze betaalbare woningen gerealiseerd te krijgen. Hierbij kan vooral worden gedacht aan het inbrengen van (betaalbare) gronden voor woningbouw en de aanleg van de benodigde openbare ruimte.

Echter ook hier geldt dat sociale woningbouw in de overige kernen allesbehalve wordt uitgesloten. Uit onze planvoorraad blijkt dat sociale woningbouw ook in vrijwel alle overige kernen gerealiseerd gaat worden. Goede initiatieven die invulling geven aan onze sociale woonbehoefte, zullen wij ook in de overige kernen blijven faciliteren en waar nodig initiëren als het corporatieswoningen betreft.

Onze wettelijke huisvestingstaakstelling voor statushouders is de afgelopen jaren flink gestegen en zal naar verwachting de komende jaren hoog blijven. Deze doelgroep is voor huisvesting aangewezen op de betaalbare sociale woningvoorraad. De huidige voorraad is onvoldoende toereikend om aan deze opgave tegemoet te (kunnen blijven) komen, waardoor structurele uitbreiding noodzakelijk is. Omdat de realisatie van structurele huisvesting nu eenmaal tijd vergt, zijn wij genooddaakt tussentijds maatregelen te treffen om aan onze huisvestingstaakstelling invulling te geven.

In tegenstelling tot eerdere berichtgeving in onze raadsinformatiebrief, hebben wij de zoektocht naar potentieel haalbare locaties voor tijdelijke huisvesting van deze doelgroep inmiddels weer opgepakt. Dat is tijdens de raadsessie van 26 oktober jl. aan u meegedeeld. Een concreet voorstel hierover ziet u in april a.s. tegemoet.

6. In Eijsden starten met voorbereidingen planontwikkeling voor gebied Rijksweg-Hutweg-Boomkensstraat en haalbaarheid onderzoeken voor verplaatsing sportaccommodaties naar Groenstraat en herbestemming huidige sportaccommodaties voor woningbouw.

Tijdens de raadsessie van 26 oktober jl. hebben wij voor het realiseren van grootschaligere woningbouwprojecten een aantal potentiële woningbouwlocaties gepresenteerd in Eijsden ('*Poelveld Fase 3*') en Margraten ('*Bloesemgaard Fase 3*' en Hoek Koningswinkel). Het betreft onbebouwde locaties die goed zijn te ontsluiten en binnen de ruimtelijke contouren liggen ('*Poelveld Fase 3*' en '*Bloesemgaard Fase 3*') of grotendeels gemeentelijk eigendom zijn (*Koningswinkel*). Zoals bekend beschikken beide kernen over voorzieningen die essentieel zijn voor bepaalde bijzondere sociale doelgroepen, zoals openbaar vervoer, basisonderwijs en zorgaanbieders.

Gelet op de ligging van de provinciale kerncontouren rondom Eijsden, ligt het voor de hand dat de opgave hiervoor binnen de genoemde contouren gaan plaatsvinden. Voor Eijsden is dit het gebied (driehoek) tussen de *Rijksweg - Hutweg - Boomkensstraat* en het sportcomplex.

Gelet op de aanwezige woonbebouwing is het invullen van genoemde 'driehoek' uit stedenbouwkundig oogpunt logischer, dan de focus hierop te gaan leggen op het ten zuiden hiervan gelegen sportcomplex. Uiteraard is dit complex in beginsel interessant, gelet op de gemeentelijk eigendom hiervan. Echter invulling geven hieraan vereist vervangende sportaccommodaties voor de huidige gebruikers en dit vergt voornamelijk tijd en extra investeringen.

Het is echter niet ondenkbaar dat het gebruik van de huidige sportaccommodaties in de toekomst wijzigt vanwege diverse ontwikkelingen. Daarnaast moeten accommodaties energetisch verduurzaamd worden (met name zwembad). Vandaar dat wordt voorgesteld om een verplaatsing van de huidige sportaccommodaties naar de Groenstraat (noordzijde) en een mogelijke herbestemming van de te verplaatsen sportaccommodaties (sportcomplex en zwembad) voor woningbouw *nader te gaan onderzoeken*. De resultaten hiervan worden, net zoals de voorgestelde ontwikkeling van het gebied (driehoek) Rijksweg – Hutweg – Boomkensstraat, uiteraard aan uw raad teruggekoppeld. Uw raad beslist immers of deze plannen concreet in uitvoering kunnen worden gebracht.

7. In Margraten starten met de voorbereidingen van de ontwikkeling van de locaties Bloesemgaard Fase 3 of Koningswinkel, afhankelijk van medewerking derden grondeigenaren.

Verwijzend naar de toelichting onder beslispunt 6, beschikken wij in Margraten over twee geschikte locaties voor omvangrijkere woningbouwplannen. Uit de raadspresentatie van 26 oktober jl. bleek, dat de gemeente aan de Koningswinkel over een behoorlijk areaal landbouwgrond beschikt. Doordat deze gronden direct aansluiten op de kernrand van Margraten, is hier sprake van een stedenbouwkundig inpasbare mogelijkheid. Vanwege de gemeentelijke eigendom van de gronden is de realisatie van betaalbare woningbouw eenvoudiger. Nadeel van deze locatie is, dat deze gronden niet binnen de provinciale kerncontour liggen, waardoor wij afhankelijk zijn van de bereidwilligheid hiervoor van de provincie.

De gronden aansluitend aan Bloesemgaard Fase 1 en 2, liggen wel binnen de provinciale kerncontour. Het invullen van deze locatie met woningbouw is uit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt zeer voor de hand liggend en heeft vanwege de ligging binnen de provinciale kerncontour de voorkeur boven de locatie aan de Koningswinkel.

Hoewel dit altijd het geval is bij een planontwikkeling op gronden die eigendom zijn van derden, is echter de vraag in hoeverre de bereidheid voor deze ontwikkeling aanwezig is bij de huidige grondeigenaar, gelet op de voorgeschiedenis hieromtrent. Als deze bereidheid geen obstakel vormt, dan wordt gestart met de voorbereiding om de ontwikkeling van Bloesemgaard Fase 3 voor woningbouw mogelijk te maken. Mocht deze bereidheid ontbreken, dan wordt volledig ingezet op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de locatie aan de Koningswinkel.

Net zoals in Eijsden geldt ook hier uiteraard dat de onderzoeksresultaten aan uw raad worden teruggekoppeld, alvorens concrete plannen uitgewerkt kunnen worden.

8. Zowel in Eijsden als in Margraten maken locatie van maximaal 5 woonwagendstandplaatsen onderdeel uitmaakt van de planontwikkeling in de voorgestelde plangebieden.

Zoals bekend is de wooncultuur voor deze doelgroep beschermd en aangewezen als immaterieel erfgoed. Afbouw van standplaatsen is hierdoor wettelijk niet toegestaan en er ligt, ook op grond van de Nationale Woon- en Bouwagenda een gemeentelijke opdracht om te zorgen voor voldoende standplaatsen voor deze doelgroep. Op verzoek van de (toenmalige) Minister van BZK is in 2020 in iedere provincie de woonbehoefte t/m 2030 onder woonwagendbewoners onderzocht. Van de onderzoeksresultaten hiervan bent u medio 2020 in kennis gesteld.

Op basis van deze onderzoeksresultaten willen wij het huidige aantal van 31 standplaatsen in onze gemeente met 10 gaan uitbreiden de komende jaren. Hiervoor willen wij een mogelijkheid creëren voor maximaal vijf standplaatsen binnen het omvangrijke woningbouwplan in Eijsden en een mogelijkheid van maximaal 5 standplaatsen in het omvangrijke woningbouwplan in Margraten. Bij de planvorming van deze twee woningbouwprojecten worden deze twee (afzonderlijke) locaties hierin geïntegreerd.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Invulling geven aan de woonbehoefte en het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat binnen onze kernen, is één van de uitgangspunten van prioritair thema 4 *Wonen en Leefomgeving* van onze Meerjarenprogrammabegroting 2024-2027.

In het kader van het duurzaamheidsbeleid moeten de nieuw te bouwen woningen voldoen aan de meest optimale duurzaamheidsvereisten, mede voortvloeiend uit het Bouwbesluit en de bouwverordening. Dit betekent o.a. dat alle nieuwe (vergunde) woningen niet meer op het aardgas worden aangesloten. Hiermee wordt ook een bijdrage geleverd aan het verduurzamen van onze woningvoorraad.



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. blijkens 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.

De griffier,

De voorzitter,

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

Mr. A.P. Krijnen