



## Annotatie voor gedeputeerde(n)/CdK

Naam gedeputeerde(n)/CdK	: Theuns
Naam activiteit/bijeenkomst	: Werkbezoek Woningbouw Eijsden-Margraten
Datum	: 22 februari 2024
Aanwezig	: vanuit provincie gedeputeerde Theuns, [redacted] : vanuit de gemeente wethouder Jos Custers, [redacted] . [redacted] (beleidsmedewerker Wonen)
Begin én (geschat) eindtijdstip	: 9:00-12:00
Rol, zo ja, welke	: PH Wonen & Leefbaarheidsfonds
Tijdstip van bijdrage	: 9:00-12:00
1. Locatie en adres (inclusief postcode)	: Gemeentehuis te Margraten (Amerikaplein 1).
Indien tussentijdse verplaatsing nodig ook	
2. Tijdstip van verplaatsing(en)	
Van/naar (locatie(s), adres, postcode)	: 9:45 vervoer met een busje
Ambtelijke ondersteuning ter plekke door	: [redacted]
Te bereiken op telefoonnummer	: 06 [redacted]

Steller	: [redacted]
Afschrift aan	: [redacted] (bestuursadviseur), [redacted] (WL) [redacted] (Ruimte)
Bijlagen	: Bijlagen

Beste Michael,

Hierbij een korte toelichting en het programma voor jouw werkbezoek aan de gemeente Eijsden-Margraten op donderdag 22 februari aanstaande. Zowel de provincie als Eijsden- Margraten heeft een gezamenlijke woningbouwopgave. Het uitgangspunt/motto voor deze dag; **“Wat kunnen wij voor elkaar betekenen om deze opdracht gezamenlijk en in goed overleg te kunnen vervullen?”**

Inhoudelijk bestaat het werkbezoek uit een presentatie en een bezoek aan onderstaande locaties(zie programma). De presentatie gaat inhoudelijk in op woningbouwplannen in de gemeente Eijsden-Margraten en de zoekgebieden die ze willen aanwijzen.

Hierin zijn de volgende onderwerpen voorzien:

1. De provinciale woningbouwopgave
2. Bijdrage Eijsden-Margraten Huidige en toekomstige woningbouwplannen (totaalbeeld)
3. Plannen en locaties



4. Samen kom je verder (aandachtspunten)
5. [REDACTED]
6. Toelichting grote locaties
7. Ruimtelijke belemmeringen
8. [REDACTED]
9. Nog 2 casussen

### Programma werkbezoek

Aanwezigen:

Dhr. M. Theuns, Gedeputeerde Provincie Limburg

Dhr. J. Custers, Wethouder Gemeente Eijsden-Margraten

[REDACTED], rayonplanoloog Provincie Limburg

[REDACTED], coördinator Gebiedsteam Zuid-Limburg, Provincie Limburg

[REDACTED], projectmanager Gemeente Eijsden-Margraten

[REDACTED], communicatie-adviseur Gemeente Eijsden-Margraten

[REDACTED], beleidsmedewerker RO Gemeente Eijsden-Margraten

[REDACTED], beleidsmedewerker Volkshuisvesting Gemeente Eijsden-Margraten

[REDACTED], projectmanager Gemeente Eijsden-Margraten.

9.00 uur	Ontvangst gemeentehuis te Margraten, kamer burgemeester.
9.00 – 9.45 uur	Presentatie woningbouwopgave en -plannen
9.45 – 12.00 uur	Bezoek locaties met busje: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Margraten</li> <li>• Eckelrade</li> <li>• Eijsden</li> <li>• Oost-Maarland</li> <li>• Gronsveld</li> <li>• Cadier en Keer</li> </ul>

### Aandachtspunten:

#### 'straatje erbij':

- Met de woningbouwopgave wil de gemeente gebruik maken van het zogenaamde "Straatje erbij"-project (verkenning bouwen aan de stads- en dorpsranden). De reden hiervoor is dat er binnen de kernen nauwelijks ruimten beschikbaar is, zonder aantasting van het laatste groen in deze kernen. Daarnaast zorgt transformatie van bestaand vastgoed en woningsplitsing tot een verdichting/verstedelijking van de dorpskernen, dat vervolgens weer leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat (waaronder hittestress) in deze kernen. Dit is zeker niet alleen een probleem van de steden, maar ook van dorpskernen. Hierover wil de gemeente Eijsden-Margraten in maart/april a.s. ambtelijk met de provincie van gedachten wisselen en is er op 7 februari jl. (per mail aan @stadsendorpsuitbreiding) in het kader van voornoemd project een inventarisatie van haar opgave toegestuurd. Deze opgave (zie: Opgave verkenning bouwen aan de stadsranden E-M) tref je gemakshalve aan in de bijlage.
- Verwachting is een presentatie met kaartmateriaal waarin de zoeklocaties zijn aangegeven (het zgn. 'straatje erbij'). Aangezien we voornemens hebben om in Q1 van het nieuwe jaar met gemeenten



om de tafel te gaan over het zgn 'straatje erbij', is advies te sturen om gesprek in Q1 met (de juiste mensen) te voeren.

[Redacted text block containing several paragraphs of information, mostly obscured by grey bars.]

[Redacted text block containing several paragraphs of information, mostly obscured by grey bars.]

[Redacted text block containing several paragraphs of information, mostly obscured by grey bars.]

Omgevingswet:

- Instemmings- en adviesrecht van provincie van één of meerdere buitenplanse woning: er zal aangedragen worden dat dit een onnodige regeldruk meebrengt.
- Nieuwe Omgevingsverordening: bestaande bouwtitels in bestemmingsplannen van vóór 2015: wijziging omgevingsplan maken en aantonen dat bouwtitels in onze voorraad zitten: er zal aangedragen worden dat de Menskracht, tijd en geld kunnen beter ingezet worden.

[Redacted text block containing several paragraphs of information, mostly obscured by grey bars.]

Leefbaarheidsfonds:

De vraag die gesteld gaat worden is om niet alleen inzetten voor de openbare ruimte, maar ook voor onrendabele top om goedkope/betaalbare woningen mogelijk te maken.



Input Cluster Ruimte:

Algemene opmerking: nagenoeg geen enkele van de genoemde grote(re) uitbreidingslocaties nog door de gemeente met cluster Ruimte is besproken. Over de planologische haalbaarheid van de individuele locaties kan daarom, in relatie tot provinciaal ruimtelijk beleid, op dit moment nog geen definitieve uitspraak worden gedaan. Beoordeling zal op korte termijn gaan plaatsvinden ihkv 'straatje erbij'.

[Redacted text block]

Input Programma en Projecten:

Met gemeente Eijsden-Margraten zijn er in het kader van KLC ook afspraken gemaakt over de realisatie van flexwoningen voor doelgroepen, waaronder statushouders. Dit betreft [Redacted text]

[Redacted text] In tegenstelling tot de eerder gemaakte afspraken heeft de gemeente voor deze laatste twee locaties gekozen in totaal [Redacted text] te realiseren, om zo meer kwaliteit in de buurt toe te voegen. De woningen blijven gedeeltelijk wel beschikbaar voor statushouders gedurende de eerste 10 jaar. Nadat GS hiermee heeft ingestemd en de beschikking is afgegeven is er een beroepsprocedure gestart door omwonenden, welke uiteraard voor vertraging zorgt, naar verwachting 1,5 jaar. Tegelijkertijd geeft de gemeente aan met [Redacted text] locaties bezig te zijn om flexwoningen te realiseren.

**Woningbouwopgave:**

**INTEGRALE OPGAVEBEPALING HUISVESTING TOT 2030**

	28.03.2023	26.10.2023
<b>totaal</b>	<b>750</b>	<b>1.068</b>
Lokale woonbehoefte	326	326
statushouders	160	160
beschermd wonen	80	80
zorgwoningen ouderen	184	252
nultredenwoningen		250

**Opgave tot en met 2030: ca. 1000 woningen**

Invulling/plannen:

- Realisatie en vergund 2022/2023: 310



(Betreft woningen Limburgse Woondeal)

- Plannen met principe-medewerking 380
  - [redacted] (190) en Koningswinkel/  
[redacted] (120): 310
- Totaal: 1000 woningen

**Conclusie: opgave in de gemeente Eijsden-Margraten is tot en met 2030 in grote lijnen afgedekt.**

Ambitieplannen:

- [redacted] + Koningswinkel?

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



[Redacted text block]

[Redacted text block]

#### **Achtergrondinformatie woningbouwopgave Eijsden-Margraten:**

Eijsden-Margraten is een gemeente die niet graag om de pot heen draait en van stapels papieren houdt, maar gewoon concrete stappen en acties onderneemt. Zij wil daarover dan ook geen gras laten groeien.

Eijsden-Margraten ligt voor de woningbouwopgave aan de 'goede' kant van Z-L direct onder de rook van Maastricht. Maastricht heeft fysiek nog maar beperkte uitbreidingsmogelijkheden, zonder haar schaarse en waardevolle buitengebied aan te tasten, Eijsden-Margraten heeft nog behoorlijk wat mogelijkheden, zonder haar waardevolle natuur en hoogwaardige waarden van haar buitengebied aan te tasten. Eijsden-Margraten is de enige Z-L-gemeente die deels in het Maasdal en deels in het Z-L heuvellandschap is gelegen. Met name een groot deel van het (Eijdsense) Maasdal lag ten tijde van het POL in het gebied van stedelijke dynamiek. Binnen dit gebied kan op een ruimtelijk zeer verantwoorde wijze de woonbebouwing nog worden uitgebreid. In het Heuvelland dienen de waarden van ons 5-sterrellandschap uiteraard te respecteren, maar zelfs hierin kan de woonbebouwing op een zeer verantwoorde manier worden uitgebreid, zonder de waarden van dat landschap aan te tasten.

Het segment dat in Eijsden-Margraten gebouwd kan worden is niet concurrerend met de omgeving, maar aanvullend. De gemeente draagt aan dat er geen luxe appartementen gebouwd gaan worden aan de Maas en geen Groene Golf aangelegd wordt. Wel wordt er gebouwd naar waar inwoners van Eijsden-Margraten behoefte aan hebben en zullen daarnaast blijven realiseren waaraan mensen die in de nabijheid van Maastricht willen wonen behoefte aan hebben en dat in Maastricht nauwelijks tot niet realiseerbaar is. Voor G-W en Valkenburg vormt Eijsden-Margraten naar eigen zeggen met hun plannen beslist geen bedreiging. Zij dragen hierbij aan dat ze een ander soortige woonopgave hebben en de bovengenoemde gemeenten bieden weer (woon)mogelijkheden die Eijsden-Margraten niet of nauwelijks kan bieden.

De integrale woningbouwopgave is gebaseerd op het medio 2022 door bureau InnDev afgeronde *woonbehoefteonderzoek E-M 2022-2035* en de eind verleden jaar (12-12-23) door de raad vastgestelde *Woonzorgvisie E-M 2024-2030*. Vanwege haar bijzondere expertise in deze, heeft bureau InnDev Eijsden-Margraten begeleid bij het totstandkomingsproces van deze visie.

Advies/opmerking: dit betreft een lokaal woonbehoefte onderzoek. Wij sturen echter vanuit de Provincie vanuit onze verordening POL op het regionale behoefteonderzoek waarin Eijsden-Margraten heeft deelgenomen. Het grote verschil zit hem in de betaalbaarheidsgrens die bij het lokale woonbehoefteonderzoek minder streng gehanteerd wordt.

De opgave waarover wethouder Jos Custers onlangs in de media sprak (*het "1000-woningen-plan"*) is dus de totale integrale woningbouwopgave, dus inclusief de totale zorgvraag. Om hieraan invulling te kunnen geven, gaan het voornemen de raad op 20 februari a.s. te vragen om de kaders voor deze opgave vast te



stellen. Een deel van deze opgave bestaat uit sociale en middenhuur voor kwetsbaardere doelgroepen. Deze doelgroepen zullen met name in de grotere kernen zoals Eijsden en Margraten gehuisvest worden. In deze kernen willen wij dan ook twee grotere woningbouwlocaties realiseren. Hierbij ligt de voorkeur op [redacted] en [redacted].

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

#### Samenvattend.

De woningbouwplannen/-ambities komen niet spontaan uit de lucht vallen, doch zijn gebaseerd op onderzoeken naar onze woon- en woonzorgbehoefte voor de periode t/m 2030. De grote woningbouwopgave voor betaalbare woningen voor met name diverse bijzondere doelgroepen, wil de gemeente Eijsden-Margraten in de twee grootste kernen gaan realiseren vanwege de voor deze doelgroepen noodzakelijke voorzieningen aldaar. De raad wenst dat ook in de overige kernen nog wordt gebouwd voor de lokale woonbehoefte. Hierin zal er niet direct een actieve (initieërende) rol ingenomen worden, maar wel een faciliterende rol als hiervoor ruimtelijk en volkshuisvestelijk verantwoorde initiatieven door particulieren en marktpartijen worden ingediend.

Binnen de huidige kernen is er nauwelijks nog ruimte om (betaalbare) woningbouw te realiseren, zonder tevens het woon- en leefklimaat van deze kernen onder druk te zetten. Vandaar dat de gemeente Eijsden-Margraten tezamen met de provincie de mogelijkheden hiervoor willen bekijken. Onder deze plannen worden ook de grootschaligere plannen in Eijsden en Margraten verstaan (Hierover wil de gemeente Eijsden-Margraten met gedeputeerde Theuns van gedachten wisselen, waarbij ook twee gebiedsontwikkelingen [redacted] aan de orde komen. [redacted])

De gemeente Eijsden-Margraten stuurt aan op de gezamenlijke opgave en gaat er vanuit dat beide partijen zich willen inspannen deze opgave te vervullen. Vandaar het motto in de eerste alinea waarin gestuurd wordt op de samenwerking dat we elkaar nodig hebben om de woningbouwopgave ook daadwerkelijk te kunnen doen slagen.

Bijlage 1: Opgave verkenning bouwen aan de stadsranden E-M

Bijlage 2: Overzicht HdJ-plannen E\_M