

Z/23/191439 - 899012



Gemeente Eijsden-Margraten	
	BVO
10 SEP. 2024	
Afschrift	Raad

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

Eijsden-Margraten: 10 september 2024

Onderwerp: Stand van zaken woningbouwontwikkeling Oost-Maarland.

Bezoekadres:

Amerikaplein 1

Margraten

Servicepunt:

Breusterhof 2

6245 EL Eijsden

Postadres:

Postbus 10

6269 ZG Margraten

tel. 14043

of: +31 (0)43 458 8488

fax: +31 (0)43 458 8400

info@eijsden-margraten.nl

www.eijsden-margraten.nl

IBAN BNC:

NL46BNGH0285148680

BIC: BNGHNL2C



Geachte raadsleden,

Zoals bij u bekend, is de gemeente voornemens om een locatie, gelegen aan de Pastoor Rosierstraat / Parrestraat te Oost-Maarland te ontwikkelen met woningbouw. Deze ontwikkeling is een project in het kader van "Straatje erbij" en geeft invulling aan de wens om in iedere kern woningbouw te realiseren. Tijdens de raadsbijeenkomst van 3 oktober 2023 bent u hierover voor het laatst geïnformeerd. In deze raadsinformatiebrief leest u de laatste stand van zaken over deze woningbouwontwikkeling.

Binnen het potentiële plangebied hebben vier grondeigenaren eigendommen (zie afb 1).



Afb 1. met in rode omkadering het potentiële plangebied aangegeven.

Behandeld door :
Bijlage(n) : Geen
Documentkenmerk(en) :

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Pagina : 1 van 5
Ons kenmerk : Z/23/191439/895217



banholt
bemelen
.cadier en keer
eckelrade
.eijdsen
gronsveld
margraten
mariadorp
.mesch
mheer
noorbeek
.oost-maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

In oktober was de koopovereenkomst voor de verwerving van perceel G110 gereed voor ondertekening. Op 31 oktober 2023 heeft het college koopovereenkomsten afgesloten voor de verwerving van zowel perceel G109 als G110. Perceel G108 was in oktober reeds in eigendom van de gemeente. Door het afsluiten van deze koopovereenkomsten kunnen we beschikken over het zuidelijk deel van het plangebied, zodat het onderste deel (parallel aan de Pastoor Rosierstraat) ontwikkeld kan worden zonder medewerking van de grondeigenaar van het noordelijk deel (G274, 275 en 276).

De grondeigenaar van het noordelijk deel wenste zelf zijn grond te ontwikkelen. Hierover waren in oktober de gesprekken nog lopende. Tijdens de raadsbijeenkomst van 3 oktober 2023 is door de wethouder aangegeven dat uiterlijk vóór eind van dat jaar hierover uitsluitel moest komen. Begin dit jaar was dit uitsluitel er nog niet. Omdat het meenemen van de noordelijke percelen in de ontwikkeling een aanzienlijke meerwaarde voor het plan oplevert en het gegeven dat er op dat moment een principeplan lag waar de gemeente (onder voorwaarden) bereid was mee akkoord te gaan, is er toch een laatste poging ondernomen om tot overeenstemming te komen met de grondeigenaar. Helaas heeft dit niet tot het gewenste resultaat geleid. Uiteindelijk konden we geen overeenstemming bereiken over de samenwerkingsafspraken (met name op financieel gebied). Op 14 maart jl. zijn de onderhandelingen gestaakt.

Op 26 maart jl. heeft het college besloten om de ontwikkeling voort te zetten op de gronden die buiten de invloedsferen van de spuitcirkels vallen van de aangrenzende percelen G274, 275 en 276. Het bijbehorende woningbouwprogramma omvatte op dat moment 27-29 woningen.



Afb 2: concept plangebied met indicatieve begrenzing en verkaveling zoals 26 maart j.l. door het college vastgesteld.



.banholt
.bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
.eijdsen
.gronsveld
.margraten
.mariadorp
.mesch
.mheer
.noorbeek
.oost-maarland
.rijckholt
.scheulder
.st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Vanaf 26 maart tot heden hebben we het plan verder uitgewerkt. Denk hierbij aan het uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van het TAM-omgevingsplan en het opstellen hiervan, de uitwerking van het civieltechnisch ontwerp en stedenbouwkundig ontwerp en de bijbehorende grondexploitatie.

Door optimalisatie van de verkaveling en het plangebied, in combinatie met overleg met de dorpsbouwmeester, konden we meer woningen realiseren ten opzichte van het plan van 26 maart jl. Vanwege de stijgende (bouw-)kosten bleek het nodig om meer woningen te realiseren, zodat we u sluitende grondexploitatie kunnen presenteren, met handhaving van de gewenste kwaliteit en woningbouwprogrammering.

Op 20 augustus jl. heeft het college ingestemd om het plan verder uit te werken op basis van onderstaand plangebied/exploitatiegebied en woningbouwprogramma. Met dit plan is het te verwachten resultaat een dekkende tot licht positieve grondexploitatie. Daarbij is bij de uitwerking van het plan er rekening mee gehouden dat een toekomstige exploitatie van de overige gronden niet wordt geblokkeerd.



Afb 3. Plangebied TAM omgevingsplan / Exploitatiegebied met rode belijning aangegeven.

Woningbouwprogramma

25 Zorggeschikte appartementen (50% sociale huur, 50% middenhuur)

6 Starters- / rijwoningen, betaalbaarheidsgrens (2 driekappers).

6 Half vrijstaande woningen, NHG grens (3 tweekappers).

TOTAAL 37 woningen



Ten behoeve van het participatie-proces zullen we in september a.s. een informatiebijeenkomst organiseren in Oost-Maarland. Tijdens deze bijeenkomst is het de bedoeling de mensen te informeren over de beoogde ontwikkeling en wijziging van het omgevingsplan. Voor deze bijeenkomst hebben we impressies met bouwvolumes gemaakt (zie hieronder, voorbeeld). Op deze impressies is ook indicatief aangegeven dat het uiteindelijk de bedoeling is om nog een tweede fase te realiseren. Voor deze fase zijn nog geen concrete plannen ontwikkeld. De aangegeven bouwvolumes van fase 2 zijn dus enkel conceptueel / indicatief.

banholt
bemelen
cadier en keer
eckelrade
eijsden
gronsveld
margraten
mariadorp
mesch
mheer
noorbeek
.oost-maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid



BLOESEM VAN HET ZUIDEN

Afb. Impressie plangebied met hierin indicatief aangegeven hoe een mogelijke vervolgfase er uit kan zien.

Oorspronkelijk was het de bedoeling om in december 2024 het omgevingsplan door uw raad vast te laten stellen. Vanwege de extra poging om tot een samenwerking te komen met de aangrenzend grondeigenaar, in combinatie met diverse uitdagingen tijdens de planuitwerking (zowel civieltechnisch / waterhuishoudkundige als financieel) en de inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze datum niet haalbaar gebleken. Daarentegen ligt het plan ter inzage in december aanstaande. Hiermee komt de planning (op hoofdlijnen) als volgt uit te zien:

- Begin september 2024 concept TAM-plan gereed.
- Medio september informatieavond.
- 22 oktober 2024 ontwerp TAM-plan in college.
- 23 oktober 2024 ontwerp TAM-plan publiceren.
- 29 oktober t/m 10 december 2024 inzage termijn ontwerp TAM-plan.
- Start tenderprocedure: voorselectie naar 3 partijen.
- Opstellen nota van zienswijzen.
- 7 januari 2025 B&W-vergadering voor raadsvergadering 18 februari 2025.
- 18 februari 2025 Vaststelling TAM-plan en grondexploitatie in de raad.
- (Tenderprocedure: Gunningsfase Tender).
- Vervolg afhankelijk van wel/geen beroep bij Raad van State.



Wij vertrouwen erop u met deze raadsinformatiebrief voldoende te hebben geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de woningbouwontwikkeling in Oost-Maarland.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten,
De gemeentesecretaris, De burgemeester,



banholt
bemelen
.cadier en keer
.eckelrade
eijsden
gronsveld
margraten
mariadorp
mesch
mheer
noorbeek
oost-maarland
rijckholt
scheulder
st. geertruid

BLOESEM VAN HET ZUIDEN