Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststelling Masterplan Poort van het Heuvelland

KORTE SAMENVATTING

De raad heeft op 25 mei 2021 middels een bestuursopdracht het college opdracht gegeven om te komen tot een Gebiedsvisie voor Poort van het Heuvelland met een daaraan gekoppeld uitvoeringsprogramma. Prof. Ir. Jo Coenen was in eerste instantie ingeschakeld om uitvoering te geven aan deze opdracht.
Prof. Ir. Jo Coenen heeft een concept visie opgesteld. Deze is herhaaldelijk bijgesteld naar aanleiding van gevoerde gesprekken.
Echter, keuzes zijn op basis van deze concept visie niet gemaakt. Keuzes die de richting bepalen voor de toekomst van het gebied. Deze concept visie heeft dus nooit de status gekregen van vastgesteld beleid. In 2022 heeft het proces stil gelegen.
In 2023 heeft een herstart van het proces plaatsgevonden en is mw. Carla Brugman als procesbegeleider aangetrokken. Zij heeft met college, raad, mede-overheden, initiatiefnemers en belanghebbenden gesproken. Dit heeft geresulteerd in de Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland. Deze uitgangspuntennotitie is door de raad op 18 februari 2025 vastgesteld. In deze Uitgangspuntennotitie zijn 5 uitgangspunten benoemd die verder vertaald moeten worden in een Masterplan.
Aan Michel Heesen, Architecture en landscape design B.V. is opdracht gegeven voor het opstellen van dit Masterplan. Hij is ermee aan de slag gegaan. Hij heeft wederom met velen in en betrokken bij het gebied gesproken. Het concept Masterplan is tijdens de Raadsinformatiebijeenkomst van 22 oktober 2025 gepresenteerd. Ook is op 23 oktober 2025 een openbare informatieavond gehouden. Het Masterplan is overwegend positief ontvangen en ingebrachte reacties hebben niet geleid tot wezenlijke aanpassingen. Uw raad wordt voorgesteld om dit Masterplan vast te stellen.

TOELICHTING

AANLEIDING

Op 25 mei 2021 heeft uw raad middels een bestuursopdracht het college opdracht gegeven om te komen tot een Gebiedsvisie voor Poort van het Heuvelland met een daaraan gekoppeld uitvoeringsprogramma.

Doel van deze bestuursopdracht:
“*Het ontwikkelen van het gebied Poort van het Heuvelland op een integrale wijze, met voldoende aandacht voor de ontsluiting van het gebied, voldoende aandacht voor de N278, die om een opwaardering vraagt,*

alsmede met voldoende aandacht voor het versterken van de kernkwaliteiten van het gebied en met voldoende aandacht voor de overgang tussen stad en land".
Het proces om te komen tot deze Gebiedsvisie/ Masterplan voor dit gebied is opgestart.

MOTIVERING

Prof. Ir. Jo Coenen is in eerste instantie ingeschakeld voor het opstellen van deze visie.
Prof. Ir. Jo Coenen heeft in 2021 een concept visie aangeleverd. Deze is steeds bijgesteld naar aanleiding van gevoerde gesprekken met onder andere mede-overheden, belanghebbenden, maar ook naar aanleiding van verkregen informatie van uw raad en ons college. Echter keuzes door uw raad zijn, op basis van deze concept visie, niet gemaakt. Keuzes die de richting bepalen voor de toekomst van het gebied. Deze concept visie heeft dus nooit de status gekregen van vastgesteld beleid. In 2022 heeft het proces stil gelegen.

Herstart – Vastgestelde Uitgangspuntennotitie
Gezien de tegengestelde belangen en de complexiteit bleef de behoefte bestaan om te komen tot het bepalen van één richting voor het gebied. Duidelijk werd dat eerst deze richting helder moest zijn, alvorens deze vertaald zou worden in een Masterplan. Hiertoe is medio 2023 een proces gestart en is mw. Carla Brugman aangetrokken als extern procesbegeleider. Dit heeft geresulteerd in de op 18 februari 2025 vastgestelde "Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland".
In deze Uitgangspuntennotitie zijn de volgende 5 uitgangspunten opgenomen:

1. ***Wij streven ernaar om de verbondenheid tussen de noord- en zuidzijde van de Poort van het Heuvelland voor mens en dier te versterken.***

2. ***Wij willen de rust en sereniteit in het gebied behouden en versterken.***

3. ***Wij willen de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied verbeteren. Cultuurhistorie en groen zijn de dragers voor het gebied.***

4. ***Wij willen ons culturele erfgoed behouden.***

5. ***Wij onderzoeken de mogelijkheden van woningbouw / nieuwbouw in het gebied, maar concentreren ons daarbij voor wat betreft reguliere nieuwbouw op het meest zuidoostelijk gelegen gedeelte van Poort van het Heuvelland (zuid-westelijke kernrand Cadier en Keer).***

Van Uitgangspuntennotitie naar Masterplan

Aan uw raad is toegezegd dat de Uitgangspunten vertaald zouden worden in een Masterplan. Er zou gestreefd worden naar een compact en overzichtelijk Masterplan waarin het beeld centraal zou staan. Dit heeft geleid tot het Masterplan in zijn huidige vorm, waarin met name in beeld is uitgedrukt hoe het gebied zich kan ontwikkelen.
Ten aanzien van de inhoud is onder uitgangspunt 3 opgenomen dat Cultuurhistorie en groen de dragers voor het gebied zijn. Cultuurhistorie, vanwege de vele monumentale en beeldbepalende panden in het gebied; groen vanwege de ligging tussen twee Natura 2000 gebieden, te weten het Savelsbos en de Schiepersberg-Bemelerberg. Voorafgaand aan het Masterplan is daarom een ecologisch onderzoek verricht.

Ecologisch onderzoek
In juni 2025 is opdracht gegeven voor het uitvoeren van een ecologisch onderzoek. Daarbij is de volgende (drieledige) opdracht geformuleerd.

- Een ecologisch onderzoek naar de diersoorten in en aan weerszijden van het gebied Poort van Heuvelland (Natura 2000 gebied Savelsbos en Natura 2000 gebied Bemelerberg – Schiepersberg), waaronder begrepen onderzoek naar de vraag of ten behoeve van deze diersoorten verbindingen gerealiseerd moeten worden of en zo ja welke verbinding(en) gerealiseerd moet worden om de diersoorten met elkaar in verbinding te brengen.
- Als blijkt dat verbindingen nodig zijn, is het wenselijk dat in een ruimtelijke studie onderzoek wordt gedaan naar de meest geschikte plek voor deze verbinding(en) en een onderzoek naar de mogelijkheden om deze verbinding(en) daar te realiseren.
- Een globale raming van de kosten voor deze verbinding(en).

Dit onderzoek is gereed (bijlage 1) en is een onderlegger voor het opgestelde Masterplan.

Masterplan Poort van het Heuvelland en uitvoeringsagenda

Ter voorbereiding op het Masterplan is door het bureau gesproken met eigenaren en betrokkenen in het gebied, waaronder een aantal natuurinstanties. Ook is gesproken (ambtelijk) met de gemeente Maastricht en de Provincie. Aan de hand van eigen onderzoek, de bevindingen van het ecologisch onderzoek alsmede informatie verkregen uit de gevoerde gesprekken is dit Masterplan tot stand gekomen. Het Masterplan is bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. In dit raadsvoorstel wordt niet op ieder hoofdstuk apart ingegaan maar worden de belangrijkste onderdelen van het Masterplan benoemd:

Centrale ambitie
Dit Masterplan Poort van het Heuvelland heeft één centrale ambitie:

De kwaliteit en duurzaamheid van het gebied blijvend waarborgen en versterken. Een landschap waarin natuur, cultuur en leefbaarheid elkaar dragen, zodat mensen, dieren en erfgoed in samenhang kunnen voortbestaan.

Drie samenhangende thema`s
Er worden drie samenhangende thema's gehanteerd zijnde:

1. **Natuur – de basis:** bodem, water en ecologie vormen van oudsher de basislaag waarop wij mensen onze netwerken en samenleving hebben gebouwd. Wanneer dit gebied ecologisch functioneert, inclusief waterhuishouding, blijft het landschap vitaal.
2. **Cultuur – betekenis en identiteit:** Erfgoed, landschap en historie geven het gebied een herkenbaar karakter. Het zijn de dragers van identiteit.
3. **Leefbaarheid – ruimte voor de mens:** Binnen het raamwerk van natuur en cultuur, ontstaat ruimte voor wonen, recreatie en nieuwe functies. Ontwikkelingen dragen hier bij aan de vitaliteit van samenlevingen en de kwaliteit van het landschap

Op hoofdlijnen betekent dit:

Natuur – Verbonden landschap voor mens en dier
De natuur vormt het vertrekpunt van het plan. We herstellen de verbondenheid van mens en dier tussen Savelsbos en Bemelerberg-Schiepersberg door de barrières van de N278 te doorbreken en het achterliggende landschap ecologisch te versterken.
Om hieraan tegemoet te komen worden de volgende maatregelen voorgesteld (uitvoering):

1. Doorbreken van de barrière van de N278:
   - Een ecoduct als de belangrijkste oversteek voor mens én dier;
   - Twee faunatunnels voor een veilige doorgang voor dassen, amfibieën en kleinwild;
   - Aan weerszijden van de verbindingen het achterland inrichten als stapstenenlandschap.
2. Versterken van natuur aan weerszijden van de verbindingen;
   - Plateauzone: overgangszone met kleinschalige, natuur inclusieve landbouw met als doel het voorkomen van nutriëntenuitspoeling richting Natura 2000 en versterken van de ecologische buffer.
   - Middenterras (direct onder de bossen): mozaïek van kleinschalige landbouw en bloemrijke akkers die het afstromend water filtreert, insectenrijkdom bevordert en dekking biedt voor klein wild.
   - Nog wat lager: extensieve akkerbouw met granen en luzerne als stikstofarme buffer en open leefgebied voor de bedreigde korenwolf.
3. Lokale corridors en stapstenen
   - Rond de sportvelden worden groene corridors en hagen aangelegd die kleine fauna door het gebied leiden en die aansluiten op de ecologische routes.

Cultuur en erfgoed – Identiteit als drager van vernieuwing
De Poort van het Heuvelland koestert zijn historische gebouwen en landschappelijke structuren. Erfgoed wordt niet bevroren, maar opgewaardeerd en hergebruikt als fundament voor vernieuwing. Zo ontstaat een zorgvuldig evenwicht tussen behoud, kwaliteit en ontwikkeling.

Om hieraan tegemoet te komen worden de volgende maatregelen voorgesteld (uitvoering):

1. Missiehuis:
    - Opwaardering van het Missiehuis, met behoud van het monumentale karakter.
2. Heerderberg en omgeving:
    - Opruimen van de verrommeling van het gebied Heerderberg.
    - Autoluw landschap met parkeren aan de rand, waar rust, natuur en erfgoed samenkomen.
    - De Pater Kustersweg accentueren als historische as.
    - Het St. Jozef-gebouw herbestemmen tot maatschappelijke functie in monumentale sfeer.

Leefbaarheid en recreatie – Rust, ontmoeting en verbinding
De Poort wordt een plek waar mensen in rust en nabijheid van natuur kunnen wonen, wandelen en elkaar ontmoeten.
Het gebied biedt nieuwe vormen van wonen en maatschappelijke functies die de leefkwaliteit versterken.

Om hieraan tegemoet te komen worden de volgende maatregelen voorgesteld (uitvoering):

1. Dorpsrand Cadier en Keer
    - Afronden van de dorpsrand met zorgvuldig ingepaste woningbouwontwikkeling/ nieuwbouw.
    - Waar passend verdichting binnen de bestaande dorpsstructuur stimuleren, zodat groei samengaat met behoud van openheid en kwaliteit van het landschap.
2. Recreatieve verbinding noord–zuid
    - Een nieuwe wandelroute verbindt de noord- en zuidzijde van de N278 via het ecoduct.
    - Deze route vormt de belevingslijn van de Poort van het Heuvelland – met uitzichtpunten, rustplekken en zicht op natuur en erfgoed.
    - Door de samenkomst van natuur en cultuur ontstaat een plek waar rust en sereniteit voelbaar zijn.
3. Nieuwe ontwikkelingen nabij het erfgoed
    - Zorgvuldige ontwikkeling achter het Missiehuis met zorgwoningen, passend bij de schaal en het landschap.
    - Transformatie van het LTS-gebouw tot een groen ingebedde, eigentijdse functie.
    - Herontwikkeling van de locatie van het voormalige schoolgebouw Icarus met natuur inclusieve bebouwing die zich voegt in het parkachtige karakter van Heerderberg.

Resultaat
Het Masterplan resulteert in een samenhangend toekomstbeeld bestaande uit:
- Een samenhangend groen-blauw raamwerk dat de natuurlijke systemen herstelt en zorgt voor een veerkrachtige balans tussen water, bodem en ecologie.
- Een herkenbare culturele en landschappelijke structuur waarin erfgoed en zichtlijnen verankerd blijven.
- Zorgvuldig ingepaste ontwikkelzones die wonen, recreatie en maatschappelijke functies mogelijk maken, zonder de draagkracht van het landschap te overschrijden.

Zo ontstaat een gebied waarin natuur richting geeft, cultuur betekenis toevoegt, en de mens zich generaties lang op duurzame wijze kan verbinden met de blijvende kwaliteit van de Poort van het Heuvelland.

In het Masterplan zijn concrete uitvoeringspunten genoemd (Uitvoeringsagenda). Het realiseren van deze uitvoeringspunten kost tijd en geld. De gemeente staat niet alleen aan de lat om dit te realiseren. Met andere overheden en private partijen zal het gesprek gevoerd worden hoe en op welke manier zij hieraan bij kunnen dragen.

Regiodeal
Het project Poort van het Heuvelland is ook opgenomen in de Regiodeal Zuid-Limburg. Daarin is de volgende projectdoelstelling opgenomen:
Gebied Poort van het Heuvelland integraal ontwikkelen, waarbij twee natura 2000-gebieden (Bemelerberg-Schiepersberg en Savelsbos) met elkaar verbonden worden door de aanwezige noord-zuid barrière (N278) voor mens en dier te doorbreken en daarbij te investeren in het:
- *Versterken en verduurzamen van de kernkwaliteiten van het gebied zowel ecologisch als cultuurhistorisch:*
    - ❄ *Bevorderen natuurnetwerk middels het realiseren van ecologische verbindingszones en natuurontwikkeling;*
    - ❄ *Versterken biodiversiteit*
    - ❄ *Verminderen stikstofdruk*
    - ❄ *Duurzaam borgen waterkwaliteit in het gebied*

● *Verbeteren van de ontsluiting van het gebied voor woon- werk en recreatief verkeer;*
● *Functioneel versterken van de stad-land zone*
● *Herontwikkeling en toekomstgericht maken van (cultuur-historisch) waardevolle bebouwing en sloop van overtollige/ ongewenste bebouwing.*

Raadsthemabijeenkomst 22 oktober 2025
Het concept- Masterplan is gepresenteerd tijdens een Raadsthemabijeenkomst op 22 oktober jl. en overwegend positief ontvangen. Er zijn een aantal vragen gesteld, zoals hoe wordt de overgang gezien van de ecologische verbindingszone naar de dorpsrand, hoe breed en hoe hoog wordt het ecoduct en wat kost dat, hoe verhoudt zich dit tot de uitbreidingsplannen aan de zuidwestelijke zijde? Kunnen we de sportterreinen wel open zetten, wat betekent eigenlijk doorwaadbaar? Bij de linksaffer op de Rijksweg moeten wel bomen gekapt worden. Is dat de bedoeling? Moeten de paviljoens wel gesloopt worden en wat komt er dan voor terug? Moet het nieuwe gebouw ter plaatse van het huidige gebouw van Icarus laagbouw zijn of hoogbouw?
Tijdens de raadsinformatieavond zijn deze vragen door Michel Heesen beantwoord.

Initiatiefnemers, eigenaars en betrokkenen – Informatieavond 23 oktober 2025
Het concept-Masterplan is toegezonden aan degenen waarmee in het voortraject is gesproken alsmede aan de gemeente Maastricht en de provincie. Ook van deze zijde zijn nog een aantal reacties ontvangen.

De gemeente Maastricht en de provincie hebben beiden een ambtelijke reactie gegeven.
De feitelijkheden uit deze reactie van zowel de provincie als Maastricht zijn verwerkt in het nu voorliggende Masterplan.
Maastricht had ook twee inhoudelijke punten die hier kort worden weergegeven. Allereerst zagen zij een meerwaarde erin om de nu voorgestelde parkeerhub, die met name bedoeld is voor degenen die in het gebied parkeren, uit te breiden als een toeristisch overstappunt richting het Heuvelland. Daarnaast zouden zij graag de “fair-share” gedachte ten aanzien van woningbouw, opgenomen zien in dit Masterplan. Deze gedachte houdt in een betere verdeling van sociale huur en woningen voor urgente doelgroepen en aandachtsgroepen over de regiogemeenten.

Beide inhoudelijke onderwerpen zijn niet overgenomen. Een toeristisch overstappunt zou een grotere inbreuk op het gebied betekenen, die wellicht op gespannen voet zouden kunnen komen te staan met een belangrijk uitgangspunt voor het gebied, zijnde rust en sereniteit. Het is te prematuur om deze gedachte, zonder nadere onderbouwing en onderzoek over te nemen in dit Masterplan. Daarnaast is deze gedachte niet tijdens de raadsthema bijeenkomst noch tijdens de informatieavond gedeeld.
“Fair share” richt zich met name op de uitvoering van woningbouwplannen en de daarbij regionaal af te spreken percentages sociale huur en (sociale) betaalbare koop. Het opnemen van deze gedachte past niet in een masterplan waar het met name gaat om de lange termijnvisie voor het gebied. Over het woningbouwprogramma in dit gebied moet met de regio afgestemd worden.

Deze reacties hebben niet geleid tot wezenlijke aanpassingen in het plan

Op 23 oktober 2025 is een algemene informatieavond gehouden. De tijdens deze informatieavond ontvangen reacties waren voor het merendeel positief. Tijdens deze avond zijn een aantal aandachtspunten van omwonenden en andere belangstellenden gedeeld. Zo is meerdere malen gevraagd naar de woningbouwplannen voor nieuwbouw in relatie tot de bestaande bebouwing/ natuur en is gevraagd waarom tot deze keuze voor deze woningbouwlocatie is gekomen. Ook is aandacht gevraagd voor de situering van het ecoduct in relatie tot tuinen van aanliggende woningen. Vanuit de landbouwsector is aangegeven dat ook zij een rol hebben in het gebied en met hen hierover niet is gesproken en is aandacht gevraagd voor de landbouwsector in het gebied. Tijdens de informatieavond is hierop ingegaan en is ook aangegeven dat een aantal zaken onderwerp zijn voor nadere uitwerking en waar nodig nog gesprekken gevoerd gaan worden. Ook deze reacties hebben niet geleid tot wezenlijke aanpassingen in het plan.

Daarnaast hebben wij nog een paar brieven en mails ontvangen van betrokken burgers met verschillende aandachtspunten en suggesties. Deze zijn ook onderwerp voor nadere uitwerking en dat wordt ook aan betrokkenen medegedeeld.

Voorgesteld wordt om het Masterplan Poort van het Heuvelland vast te stellen.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

Programma 4 Wonen en leefomgeving: Verdere uitvoering geven aan de Gebiedsontwikkelingen waaronder Poort van het Heuvelland.

Het Masterplan past binnen de cittaslow gedachte en de uitgangspunten van het Bocagelandschap.

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Participatie is integraal onderdeel van dit proces. Het Masterplan met uitvoeringsagenda is een uitwerking van de Uitgangspuntennotitie. Deze Uitgangspuntennotitie is een verdieping op de Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch, gericht op het gebied Poort van het Heuvelland.
Er is dus in het verleden al veel over dit gebied gesproken en veel informatie opgehaald. Ten behoeve van dit Masterplan hebben Michel Heesen en Carla Brugman, gezamenlijk dan wel apart nog diverse gesprekken gevoerd met initiatiefnemers, mede-overheden en belanghebbenden die zijn betrokken bij het gebied. Op 23 oktober 2025 heeft een algemene informatieavond plaatsgevonden, waar het concept-Masterplan is getoond en een ieder in de gelegenheid is gesteld om hiervan kennis te nemen en hier tijdens de avond op te reageren. Het Masterplan is overwegend positief ontvangen en heeft niet geleid tot wezenlijke aanpassingen.

FINANCIËLE ASPECTEN

De kosten om de in de Regiodeal benoemde aspecten te realiseren worden globaal berekend op € 3,4 miljoen. Door het Rijk is € 1,5 miljoen aan cofinanciering toegezegd. Op 14 april 2025 is definitieve beschikking ontvangen. De looptijd van dit project loopt van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2027. Het is daarom ook zaak om snel tot uitvoering over te gaan. De uitvoering van het ecologisch onderzoek, het opstellen van het Masterplan alsmede de procesbegeleiding zijn onderdelen waarop de regiodeal ziet en die vanuit deze regiodeal mee gefinancierd worden.

In de Meerjarenbegroting 2026-2029 is jaarlijks een bedrag opgenomen (totaal 6 miljoen) voor de verwerving van strategische gronden en/of opstallen binnen gebieden waarvoor (het opstellen van) een gebiedsvisie en vervolgens een gebiedsontwikkeling wordt gestart. De Poort van het Heuvelland is een van de gebieden waarvoor deze gelden zijn benoemd.

UITVOERING EN EVALUATIE

In dit Masterplan zijn een aantal concrete uitvoeringsacties benoemd waaraan middelen en planning toegekend moeten worden. Niet alles zal in een keer te realiseren zijn, maar belangrijk is dat wij, als we in aanmerking willen komen voor co-financiering uit de regiodeal, met name de daarin benoemde onderdelen voortvarend worden opgepakt.

De raad zal middels een periodieke raadsinformatiebrief op de hoogte gesteld worden van de voortgang.

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

Het masterplan is een integrale visie op het gebied. De natuur is het leidend principe geweest bij de opstellen van dit Masterplan.

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

Het Masterplan Poort van het Heuvelland vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 januari 2026.

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