Aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel

Onderwerp
Bestuursopdracht Masterplan Poort van het Heuvelland

Beslispunt(en)
1. Het college (middels de bestuursopdracht) opdracht geven om conform de Bestuursopdracht Poort van het Heuvelland te komen tot een Masterplan voor de Poort van het Heuvelland en dit ter vaststelling aan de raad voor te leggen op 28 september 2021;
2. € 70.000 te dekken uit de algemene reserve en de begroting conform te wijzigen.

Toelichting

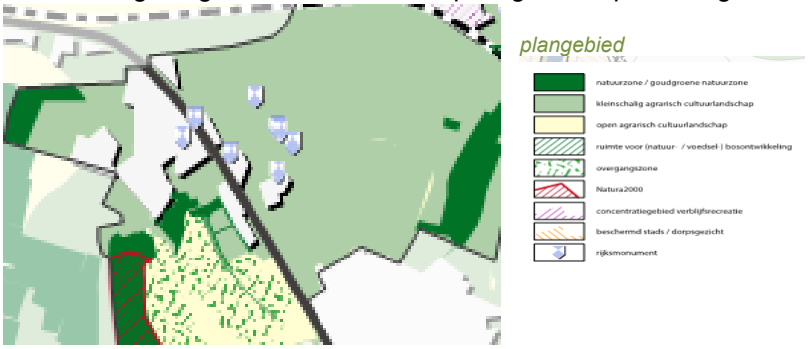
Aanleiding / motivering

In 2019 is het proces om te komen tot een Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch opgestart. De eerste stap die gezet is, is het vaststellen van een visie voor het gehele gebied, alsmede het duiden van een aantal ontwikkellocaties/ ontwikkelthema's.

Op 25 augustus jl. heeft uw raad de Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch vastgesteld alsmede zijn een aantal ontwikkellocaties/ thema's benoemd. Aangegeven is dat na vaststelling van de visie deze ontwikkellocaties/ thema's verder vorm worden gegeven en dat per ontwikkelingsgebied een uitvoeringsprogramma wordt opgesteld.

In dit voorstel wordt ingegaan op de aanpak van één van de ontwikkellocaties, zijnde de Poort van het Heuvelland. Zoals in de Raadsinformatiebrief van 26 februari jl. aangegeven heeft dit gebied, gezien de vele ontwikkelingen die er spelen (sporthal, LTS gebouw, Missiehuis, Keerpunt etc.) hoge prioriteit. Het gebied vraagt om een integrale ontwikkeling.

In de genoemde raadsinformatiebrief hebben wij u medegedeeld dat ons college in december 2020 aan Prof. Ir. Jo Coenen opdracht heeft gegeven voor het opstellen van een Masterplan. Een plan met aandacht voor vele thema's die leven in het gebied en waarbij alle functies in beschouwing worden genomen, zoals bijvoorbeeld, cultureel erfgoed, wonen, werken, natuur, landschap, recreatie, landbouw, geologie en mobiliteit. Een plan gericht op het vergroten van de kwaliteit van het gebied.



In de gebiedsvisie is inzake de Poort van het Heuvelland het volgende meegegeven:

- De N278 vormt samen met de omliggende bebouwingscomplexen en de terreinen de Poort van het Heuvelland
- De kernkwaliteiten Nationaal Landschap worden hier op fraaie wijze gepresenteerd aan de weggebruiker
- Een diervriendelijke fiets/ voetgangersbrug over de N 278 zou op architectonische wijze uitdrukking kunnen geven aan de poortfunctie van dit weggedeelte.
- Het gebied heeft de karakteristieken van een stad-landzone en zou als zodanig verder ontwikkeld moeten worden.
- Herontwikkeling en herbestemming van delen van het gebied zijn daarbij noodzakelijk, sloop kan een uitkomst zijn.
- De kern van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt gevormd door het voormalige Missiehuis, landgoed Heerdeberg en het architectonisch ensemble van het Keerpunt, huize Sint Gerlach en de voormalige dienstwoningen opgetrokken uit kalksteen.
- De verspreid liggende gebouwen laten zich in twee hoofdcategorieën verdelen: Devotie en geologie. Deze gebouwen zijn bepalend voor de identiteit van het gebied en zouden daarom op zorgvuldige wijze geïntegreerd moeten worden in het toeristisch-recreatieve netwerk. Een netwerk dat het verhaal van het landschap verteld.
- Gebruiksfuncties van bebouwing die bijdragen aan de instandhouding van het cultureel erfgoed zijn toegestaan, denk hierbij aan wonen, diensten, zorg, MKB, horeca, sport, toerisme en recreatie (ook intensieve en/of verblijfsrecreatie)
- Van nieuwbouw is pas sprake indien dit essentieel is voor het welslagen van de herbestemming van de bestaande bebouwing of het amoveren van incourante bebouwing en de nieuwbouw een wezenlijke kwaliteitsbijdrage levert aan de Poort van het Heuvelland
- Een herziening van verkeersstromen en de ontsluiting van het gebied kan bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, daarnaast kan heroriëntatie van verkeersstormen bijdragen aan de verkeersveiligheid en het herstel van de laanstructuur van de N278.
- De Poort van het Heuvelland biedt mogelijkheden voor een op het OV-netwerk aangesloten natuurtransferium dat als een belangrijkste toeristisch-recreatieve startpunt voor het Middenterras fungeert.
- De agrarische overgangszone (langs bovenzijde hellingbossen) kan een bijdrage leveren aan klimaatadaptie/ drinkwaterwinning, denk hierbij aan de aanleg van topkammen, grasbanen, hemelwaterbuffers, maar ook stroken waar geen gewasbeschermingsmiddelen en bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Natuurwaarden zijn welkom binnen deze zone, maar de gebruiksfunctie blijft agrarisch.
- Een groot deel van het gebied is waterwingebied en grondwaterbeschermingsgebied. Uitgangspunt is hier reductie van het risico op vermesting en verontreiniging van het grondwater.

In de gebiedsvisie is opgenomen dat een Masterplan moet worden opgesteld waarbij in de basis wordt gekeken naar de infrastructuur. Deze infrastructuur heeft in dit gebied meerdere functies die even belangrijk zijn, wil het gebied zich uniform als Poort van het Heuvelland kunnen presenteren.
Dit is randvoorwaardelijk .Het stedenbouwkundige en landschappelijke aspect komt niet op de eerste plaats, maar is wel van evident belang. Met dit aspect wordt de herkenbaarheid en onderlinge samenhang benadrukt.

Deze herstructurering / ontwikkeling van dit gebied, wordt gekenmerkt als een gebiedsontwikkeling en vraagt om een integrale samenhangende aanpak met daaraan gekoppeld te zijner tijd een realistisch uitvoeringsprogramma. Dit mede omdat het een gebied is dat ook op het gebied van cultuurhistorie en geologie als zeer waardevol mag worden beschouwd.

Om beter te duiden hoe wij dit proces aansturen, wordt onderstaand kort ingegaan op wat Gebiedsontwikkeling is en welke fasen een gebiedsontwikkelingsproces doorloopt.

Gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen met het oog op de ontwikkeling of transformatie van een gebied[1].

Kenmerkend voor een gebiedsontwikkeling is:

- dat het proces en de inhoud onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn;
- dat er veel verschillende partijen betrokken zijn: overheden, ontwikkelaars, maatschappelijke organisaties, bewoners en omwonenden;
- dat het vaak gaat om een combinatie van publieke en private belangen;
- dat samenwerking tussen overheden en marktpartijen daardoor onvermijdelijk is. Denk alleen al aan de benodigde grondtransacties, publiekrechtelijke kaders en de planuitwerking nog voordat de daadwerkelijke realisatie kan starten;
- dat er ten minste één belang en een daaraan gehechte partij met investeringsmiddelen nodig zijn;
- dat er sprake is van een lange looptijd;
- Dat deze altijd in een context plaatsvindt met (externe) effecten op het gebied daarbuiten.

Voor de aanpak van een gebiedsontwikkeling worden, in de meeste gevallen, de volgende fasen doorlopen:

Fase 1: De initiatieffase.

Gebiedsontwikkelingen kunnen een verschillende achtergrond hebben. Ze kunnen bijvoorbeeld voortkomen uit marktinitiatieven met een grond- of vastgoedpositie, maar ook beleidsvoornemen en initiatieven die worden ingediend door zowel professionele als niet professionele partijen. De initiatieffase is bedoeld om te onderzoeken of de gebiedsontwikkeling gewenst is, welke partijen betrokken willen/ kunnen worden. De vaststelling van de Gebiedvisie Middenterras Bemelen-Mesch en het daarin benoemde projectfiche Poort van het Heuvelland kan als resultaat beschouwd worden van een initiatieffase.

Fase 2 : De haalbaarheidsfase

Deze fase is intensief en complex en valt uiteen in een drietal subfasen elk met eigen deelresultaten:

a. De definitiefase aan de kant van de overheid met als product de beleidsmatige, planologische en andere publiekrechtelijke randvoorwaarden van generieke aard.

b. De ontwerpfase aan de kant van de marktpartij met als product het ontwerp dat past binnen het resultaat van de definitie fase.

c. De voorbereidingsfase aan de kant van de marktpartij met als product het realisatieplan als uitwerking van het ontwerp.

De subfasen lopen vaak door elkaar heen, maar markeren wel de gescheiden verantwoordelijkheden van overheid en markt. Deze fase kenmerkt zich door “tekenen en rekenen”.

Fase 3: Realisatiefase. De realisatiefase is gericht op de daadwerkelijke gebiedsontwikkeling, zoals vastgelegd tijdens de haalbaarheidsfase. Bij de aanvang van deze fase is duidelijk wie wat en wanneer gaat doen. Dit wordt vastgelegd in een tussen partijen te sluiten Realisatieovereenkomst.

Fase 4: De beheerfase. De gebiedsontwikkeling is afgerond en gaat over in het beheer van het gebied.

[1] *Friso de Zeeuw: Zo werkt gebiedsontwikkeling 2017*

De aanpak

De gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland kent hoge prioriteit en is van grote importantie. Het is een cultuurhistorisch en geologisch interessant gebied. Een gebied dat ook doorsneden wordt een grote verkeersader zijnde de N278.

Dit vergt derhalve ook een zeer zorgvuldige aanpak. De vraag die nu voor ligt is hoe we dit project verder gaan organiseren om de gewenste integrale kwaliteit van het gebied te bereiken, waarbij voldoende aandacht is voor de genoemde componenten (o.a. cultuurhistorie, geologie, infra, landschap, flora en fauna, infra etc.)

Wij zijn als college van start gegaan maar willen, gezien de importantie van deze ontwikkeling, uw raad bij deze gebiedsontwikkeling uitdrukkelijk betrekken. Daarom stellen wij uw raad voor om ons college middels de bijgevoegde bestuursopdracht (bijlage 1), een opdracht te geven voor de verdere aanpak van deze gebiedsontwikkeling.

Het Masterplan is een stap in fase 2 (Haalbaarheidsfase), waarin de richting, alsmede de beleidsmatige kaders en randvoorwaarden voor de inrichting van het gebied worden neergelegd.

Prof. Ir. Jo Coenen heeft aangegeven de volgende stappen te doorlopen:

Stap 1: Inventarisatie en definitiefase: Het onderzoeksgebied en de beoogde doelen worden vastgesteld;
Stap 2: Middels aansluiting van stakeholders wordt de visie verder uitgewerkt;
Stap 3: Prioritering van de ruimtelijke componenten in een fysiek ruimtelijk raamwerk vindt plaats;
Stap 4: Er komt een voorlopige visie op infrastructurele, monumentale, landschappelijke, sociaal-maatschappelijke, stedenbouwkundig componenten. Dit wordt (globaal) op haalbaarheid doorgerekend, waardoor vervolgens het fysiek ruimtelijk raamwerk op haalbaarheid wordt aangescherpt;
Stap 5: Afronding. Beleidsdocument gereed en wordt afgestemd met bestuur en gecommuniceerd. Vervolgstappen worden bepaald.

Prof. Ir. J. Coenen zal in zijn Masterplan niet alleen kwalitatieve inbreng leveren maar ook rekenen, zodat ook duidelijk is wat het kost om deze gebiedsontwikkeling vorm te geven. Ook is gebleken dat onderbouwende onderzoeken nodig zijn om het Masterplan te verrijken. Zo is Bureau Verbeek op dit moment betrokken bij het Masterplan voor wat betreft de landschappelijke component en is een eerste quick scan verricht voor de verkeerstechnische aspecten. Om tot een goede integrale aanpak te komen en ook keuzes te maken wordt verwacht dat nog nadere onderbouwingen/ onderzoeken nodig zijn in de fase tot en met de vaststelling van dit Masterplan, zoals bijvoorbeeld een waardestelling van de historisch waardevolle gebouwen/ ensembles in het gebied, voor zover nog niet voorhanden, een ecologisch onderzoek (verbinding Schiepersberg en Savelsbos), alsmede de financiële doorrekening van mogelijke scenario's.

In bijgevoegde bestuursopdracht is hiermee de start van dit proces weergegeven.

Na vaststelling van het Masterplan zullen in een uitvoeringsdocument de vervolgstappen en de te bereiken resultaten concreter worden neergelegd.
Ten behoeve van de uitvoering zullen wij ook met private partijen alsook met mede overheden afspraken moeten vastleggen over hun inbreng bij de uitvoering van de plannen.
Dit zal uiteindelijk leiden tot het afsluiten van een Realisatieovereenkomst met partijen, waarna daadwerkelijk tot realisatie kan worden overgegaan.

De bestuursopdracht richt zich op de haalbaarheidsfase, waarbij de eerste stap is het komen tot een Masterplan voor het gebied. Wij zullen vervolgens uw raad meenemen om te komen tot een uitvoeringsdocument, waarin de stappen tot aan realisatie worden omschreven. Ook de inbreng van mede-overheden, initiatiefnemers en andere stakeholders is dan duidelijk omschreven alsmede de rol en verantwoordelijkheid van een ieder.

Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit
Programma 1: Mens en samenleving (1.3 Kerntaak culturele identiteit, erfgoed verankerd in ruimtelijke ontwikkelingen)
Programma 2: Landschap en landbouw (2.1.1. Borgen van de kwaliteit van het Zuid-Limburgse Landschap)
Programma 4: Wonen (4.01 Realiseren woningbouwplannen)
Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch, vastgesteld door de raad 25 augustus 2020

Gevolgen

Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording
Het op te stellen Masterplan geeft de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van dit gebied aan
In het kader van de Gebiedsvisie Middenterras is een uitgebreid participatietraject doorlopen en zijn meningen en wensen kenbaar gemaakt. Hiervan wordt ook in dit traject kennis genomen.
Prof. Ir. Coenen heeft in de door hem aangegeven inventarisatie en definitiefase vervolgens met vele van de stakeholders in het gebied gesproken om op te halen wat zij belangrijk vinden in het gebied. Ook heeft hij gesproken met initiatiefnemers van plannen in het gebied. Daarnaast zal het concept Masterplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd, zodat een ieder alsnog de gelegenheid heeft om ideeën en suggesties in te brengen.
Na vaststelling van het Masterplan zal in het Uitvoeringsdocument blijken welke onderdelen worden opgepakt en zal ook voor die onderdelen de vorm van participatie omschreven zijn, waarbij wij ervan uitgaan dat afhankelijk van het initiatief/ onderdeel het kan gaan van informeren tot aan zelf organiseren.

Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost

Prof. Ir. Coenen is gestart met de inventarisatiefase. Tijdens deze fase is gebleken dat om het gebied op de juiste manier te ontwikkelen als het ware sprake is van het herontdekken/ herstructureren van het gebied, waarin voor de toekomst duidelijk richting gegeven moet worden aan de rode(wonen/ economie), groene (cultuurhistorie/ geologie/landschap/ flora en fauna/ ecologie) en blauwe (water/ infra) componenten, waarbij ook de kwaliteit van de genoemde componenten moet toenemen en waarbij ook de uitspraken zoals gedaan in het Manifest Buitengebied meegenomen worden. Tijdens deze inventarisatie is dan ook gebleken dat niet alleen de inzet van Prof Ir. Coenen in dit stadium essentieel is, maar ook onderbouwende onderzoeken nodig zijn om het Masterplan te verrijken. Zo is Bureau Verbeek op dit moment betrokken bij het Masterplan voor wat betreft de landschappelijke component en is een eerste quick scan verricht voor de verkeerstechnische aspecten. Om tot een goede integrale aanpak te komen en ook keuzes te maken wordt verwacht dat nog nadere onderbouwingen/ onderzoeken nodig zijn in de fase tot en met de vaststelling van dit Masterplan, zoals bijvoorbeeld een waardestelling van de historisch waardevolle gebouwen/ ensembles in het gebied, voor zover nog niet voorhanden, een ecologisch onderzoek (verbinding Schiepersberg en Savelsbos), alsmede de financiële doorrekening van mogelijke scenario's.

Voor de Poort van het Heuvelland is voor 2021 een budget beschikbaar van: 50.000,--. (30.000,-- 655004 Poort van het Heuvelland en 20.000 6810012 Middenterras). Dit budget is niet toereikend voor het afronden van het Masterplan op een zodanige manier dat op basis hiervan een go/ no go gegeven kan worden voor het vervolg.
De verwachting is dat voor nadere onderbouwingen t.b.v. het Masterplan een aanvullend budget nodig is van 70.000,-- Dit is dan voor afronding tot en met de vaststelling van het Masterplan.

Zoals aangegeven is in de begroting 2021-2024 niet voldoende budget voorhanden om het Masterplan Poort van het Heuvelland uit te voeren. Zoals uit de planning blijkt – vaststelling

Masterplan door de raad in september – is het hierdoor niet mogelijk de vraag om extra middelen mee te nemen in de nog op te stellen uitgangspuntennotitie (kadernota) 2022-2025.
Wij stellen u derhalve voor de benodigde middelen te dekken uit de algemene reserve, te meer omdat ook nog de mogelijkheden van een GREX worden onderzocht. Eventuele positieve resultaten vloeien dan weer terug naar de algemene reserve.

Planning, uitvoering en evaluatie
Februari 2021: Inventarisatiefase

Februari – april 2021	Betrekken stakeholders en andere betrokken partijen. Tevens betrekken raad bij de voorbereiding van het Masterplan. Wat vindt de raad belangrijk en wat willen zij graag terugzien.
3 mei 2021	Raadsinfo sessie inzake opzet Masterplan.
Mei – juni 2021	Eerste concept fysiek-ruimtelijk raamwerk conform offerte Prof. Ir. Jo Coenen
Juni 2021	Aanscherping Concept, na inwinning diverse adviezen op haalbaarheid Aanlevering Concept Masterplan door prof. Ir. Jo Coenen
Juni 2021	Raadsinfo sessie inzake concept Masterplan
Juni-juli 2021	Masterplan naar buiten toe als concept communiceren alsmede ter inzage leggen.
September 2021	Vaststelling Masterplan door raad / inclusief go/ no go op de onderdelen

Beeldvormende vergadering op 17-5-2021.
Besluitvormende vergadering op 25-5-2021.

Communicatie
In het voortraject, t.b.v. de inventarisatie zijn/ worden gesprekken gevoerd met stakeholders en betrokken partijen/ initiatiefnemers. Er wordt niet breed opgehaald. Dit is gebeurd bij de Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch.
Het concept Masterplan wordt ter inzage gelegd zodat hierop een reactie kan worden gegeven. Reacties zullen bij vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Maatschappelijke effecten
Het gebied Poort van het Heuvelland wordt ontwikkeld 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.

Risico's
De bestuursopdracht richt zich op een stap in de haalbaarheidsfase en eindigt met een beleidsdocument alsmede met een go/no go ten aanzien van te nemen vervolgstappen. Voldoende aandacht is nodig om betrokken partijen mee te nemen in het proces en voldoende draagvlak te creëren, met name ook omdat keuzes gemaakt moeten worden tussen het al dan niet toelaten van bepaalde activiteiten en functies. Daarnaast moeten de resultaten van het Masterplan realiseerbaar en uitvoerbaar zijn. Er is een krappe planning aangehouden tot en met vaststelling van het Masterplan, die de nodige druk op het proces legt. Dit houdt in dat veel aandacht besteed moet worden aan communicatie en zoals eerder gesteld creëren van voldoende draagvlak. Zonder draagvlak is het plan niet uitvoerbaar

Het college van Eijsden-Margraten

De gemeentesecretaris,	De voorzitter,
Mari-An Gerits	Dieudonné Akkermans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende vergadering en raadsvergadering;

Besluit:

1. Het college opdracht geven om conform de Bestuursopdracht Poort van het Heuvelland te komen tot een Masterplan voor de Poort van het Heuvelland en dit ter vaststelling aan de raad voor te leggen op 28 september 2021;
2. € 70.000 te dekken uit de algemene reserve en de begroting conform te wijzigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 juni 2021.

De griffier,	De wnd. voorzitter,
Mr. M. Verbeet	Drs. G.J.M. Cox