Uitgangspuntennotitie

poort van het Heuvelland



Inhoudsopgave:

1. ***Status document***
2. ***Opdracht en proces***
3. ***Begrippenkader***
4. ***Poort van het Heuvelland – gebied***
5. ***Huidige situatie op de diverse deelgebieden – wensen en ambities***
6. ***Gevoerde gesprekken***
7. ***Eensluidende reacties of tegenstrijdige reacties***
8. ***Uitgangspunten***
9. ***Financiële toelichting***
10. ***Vervolg***

Bijlagen:

1. ***Bestuursopdracht d.d 25 mei 2021.***
2. ***Overzicht gevoerde gesprekken***
3. ***Kaart waterwingebied en Grondwaterbeschermingsgebied***
4. ***Kaart rode contour***
5. ***Kaart Omgevingsverordening Limburg :*** ***Buitengebied***
   Groen-blauwe mantel
   Natuurnetwerk
6. ***Huidige situatie bestemmingsplan / wensen en ambities***



Hoofdstuk 1 | Status document

Dit is een document met richtinggevende uitgangspunten voor het gebied Poort van het Heuvelland.

Het document is mede tot stand gekomen aan de hand van gesprekken met eigenaren, belanghebbenden en belangstellenden in en bij het gebied, alsmede aan de hand van gesprekken met de provincie en de gemeente Maastricht. Ook is gesproken met ambtenaren, het college alsmede met een aantal raadsleden die zitting hadden in een raadswerkgroep.

Dit document, de Uitgangspuntennotitie, geeft op hoofdlijnen de richting aan voor de toekomst van het projectgebied Poort van het Heuvelland. Niet te vaag, want dan landt deze notitie in een bureaula. Het is juist de bedoeling om met deze notitie in de hand gemakkelijker keuzes te kunnen maken voor wat wel en niet in het gebied gewenst is en om aan de hand daarvan beslissingen te kunnen nemen. Duidelijkheid niet alleen voor de gemeente (ambtelijk apparaat, college en raad), maar ook voor de velen die in dit gebied wonen, werken, ondernemen of recreëren.

Deze Uitgangspuntennotitie heeft de juridische status van beleidsuitspraken. De doorvertaling vindt plaats in een Masterplan/ Gebiedsvisie met een uitvoeringsagenda, de Omgevingsvisie (beleid) en aansluitend in het Omgevingsplan (juridisch instrumentarium).

Diverse opgaven zijn niet (alleen) een verantwoordelijkheid en taak van de gemeente. Er ligt ook een belangrijke verantwoordelijkheid bij de particuliere eigenaren in het gebied. Het gebied is grotendeels in eigendom en beheer bij deze particuliere eigenaren. Verder ligt er een medeverantwoordelijkheid bij andere overheden. Samenwerking is daarom nodig om doelen die in het gebied worden nagestreefd te bereiken.

De inhoud van deze Uitgangspuntennotitie zal aanzet zijn voor te sluiten intentieverklaring(en) met partners. Dit kan een medeoverheid zijn, zoals de gemeente Maastricht en de Provincie, maar kunnen ook partijen in het gebied zijn.

Kortom: dit document schept duidelijkheid voor de toekomst van Poort van het Heuvelland.

September 2024

Hoofdstuk 2 | Opdracht en proces

Op 25 augustus 2020 is de Gebiedsvisie Middenterras Mesch-Bemelen vastgesteld. Deze visie gaat over het gebied tussen Bemelen en Mesch. Het gebied tussen Maasdal en het Plateau van Margraten. Vanuit het participatie- en activatie traject zijn een aantal locaties en thema's naar voren gekomen waar (soms meerdere) ambities leven, actuele vraagstukken spelen of ideeën zijn. Een van deze locaties is Poort van het Heuvelland.

Poort van het Heuvelland is het gebied tussen Maastricht oost en Cadier en Keer west, dat doorsneden wordt door de N278. De N278 is de entree naar het Heuvelland. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed, contrast tussen open en besloten landschap) zijn hier allemaal voorhanden, maar het ontbreekt aan samenhang en presentatie hiervan.

Om meer betekenis te kunnen geven aan dit gebied als uithangbord van Nationaal Landschap Zuid-Limburg is het noodzaak om de ruimtelijke kwaliteiten te ordenen en te verbinden, zodat meer samenhang en herkenbaarheid ontstaat. Vanwege functiewijzigingen en leegstand van (cultuurhistorisch waardevol) vastgoed is een integrale visie op herontwikkeling nodig.

Op 25 mei 2021 heeft de raad van de gemeente Eijsden-Margraten het college opdracht gegeven om te komen tot een Gebiedsvisie voor Poort van het Heuvelland met daaraan gekoppeld een uitvoeringsagenda.

In de bestuursopdracht (bijlage 1) is het doel dat de raad daarmee voor ogen staat benoemd:
"*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.*"
Dit moet neergelegd worden in een Visie/ Masterplan met daaraan gekoppeld een Uitvoeringsagenda.

Om dit proces te begeleiden is een Stuurgroep in het leven geroepen, waar, vanaf 2021 tot heden, verschillende bestuurders deel van hebben uitgemaakt. Aan de huidige stuurgroep nemen drie wethouders deel. De Stuurgroep staat onder voorzitterschap van de burgemeester.

In 2021 is aan Prof. Jo Coenen opdracht verleend om te komen tot deze visie. Er is met velen in het gebied gesproken. Ook is met medeoverheden gesproken over hun kijk en visie ten aanzien van het gebied. Naar aanleiding van al deze gesprekken is geconstateerd dat sprake is van een grote complexiteit en vaak tegengestelde belangen in het gebied. Het opgestarte proces heeft niet geleid tot een gedragen en door de raad vastgestelde visie.

Duidelijk werd wel dat eerst de uitgangspunten helder moeten zijn, alvorens deze vertaald gaan worden in een visie. Medio 2023 is het proces herstart en is Carla Brugman aangetrokken als extern procesbegeleider.

Zij heeft een proces voorgesteld in een aantal stappen.

In de eerste twee stappen is zij met college en raad aan de slag gegaan. Wat willen zij wel of niet in het gebied, wat willen ze beschermen, waar is ruimte voor ontwikkeling en welke ontwikkeling. Wat zou de verhouding rood/ groen/blauw moeten zijn. Ook is gesproken met de gemeente Maastricht en de provincie. Aanvankelijk was het de bedoeling dat na afloop van deze gesprekken een door het college vast te stellen richtinggevend document zou worden opgesteld dat daarna besproken zou worden met diverse partijen in en betrokkenen bij het gebied. Gedurende het proces is dit gewijzigd en is ervoor gekozen om het document ter vaststelling aan de raad aan te bieden en vóór vaststelling met de diverse partijen in het gebied en betrokkenen bij het gebied te spreken om ook van hun opvattingen over en wensen ten aanzien van het gebied kennis te kunnen nemen.

Vanaf eind 2023 tot mei 2024 zijn vele gesprekken gevoerd door Carla Brugman ondersteund door een of meerdere ambtenaren. De gevoerde gesprekken waren niet alleen met betrokkenen in het gebied, maar ook erbuiten. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de gevoerde gesprekken.

Dit alles heeft geleid tot dit document. Een document waarin op hoofdlijnen uitgangspunten zijn bepaald voor het gebied. Uitgangspunten waardoor keuzes gemaakt worden voor het gebied. Want om de kwaliteiten van het gebied te beschermen en te versterken zijn keuzes noodzakelijk.







Hoofdstuk 3 | Begrippenkader

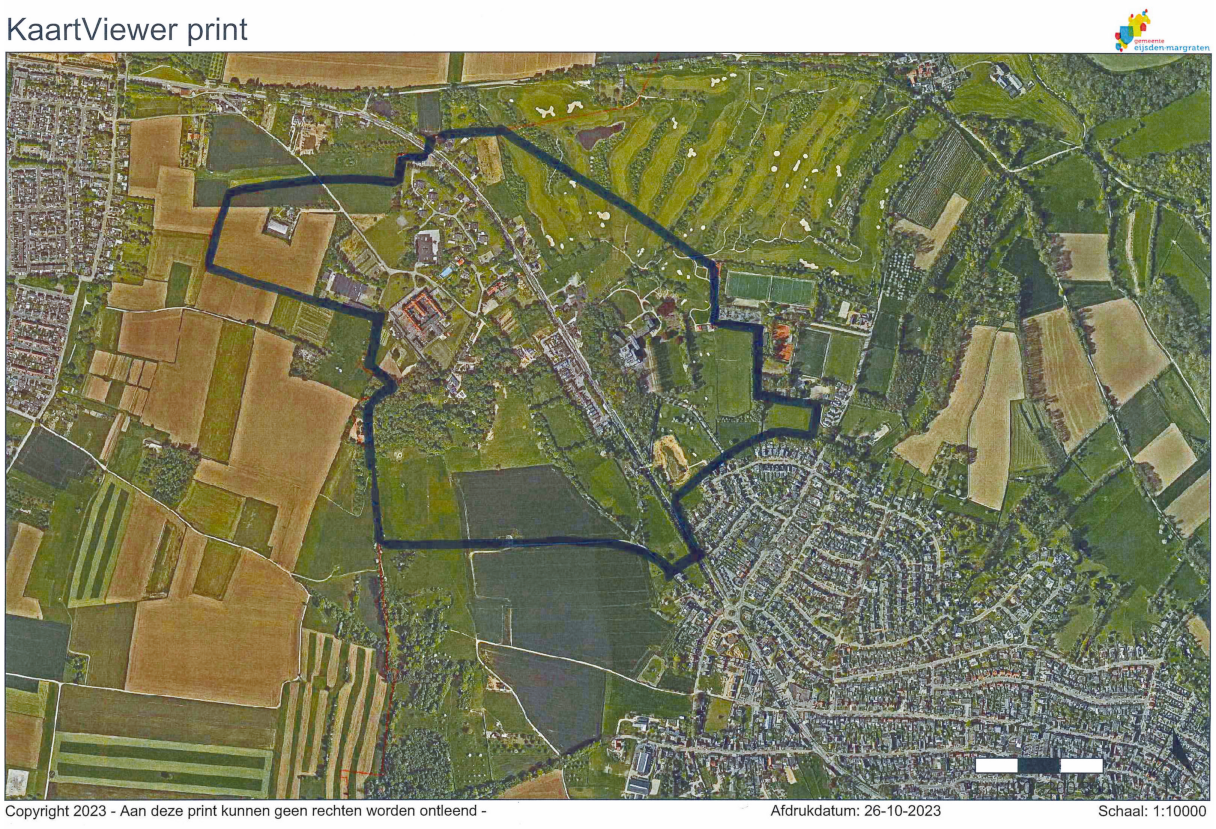
In Poort van het Heuvelland liggen vele gebouwen en gebieden die onder verschillende benamingen bekend zijn. Om verwarring te voorkomen en om duidelijk aan te geven over welke gebouwen en/ of gebieden het gaat, is een begrippenlijst toegevoegd. Hier is weergegeven wat met welk gebouw en/of gebied wordt bedoeld. Op onderstaande kaart is aangegeven waar deze gebouwen en/of gebieden liggen.

1. ***Missiehuis : Missiehuis incl. verzorgingstehuis Keerderberg, Sociëteit voor Afrikaanse Missiën SMA***
2. ***Kruiswegstaties***
3. ***Huize Sint Gerlach: The Abbey/huize Sint Gerlach***
4. ***Via Icarus : schoolgebouw Icarus***
5. ***Paviljoens***
6. ***Huize St. Jozef : Huize Sint Joseph/huize sint Joep/sint Joseph klooster/Voogdij/ jeugdgevangenis/Via Jeugd/Keerpunt***
7. ***In Den Hoof : In Den Hoof/voormalige trambaanhalte/hotel restaurant aan de voet van de keerberg***
8. ***LTS-gebouw***
9. ***Le Monastère : Monastère/zusterklooster/oude mavo/woonwijkje***
10. ***Pelikaanhal : Pelikaanhal/sporthal***
11. ***Golfbaan***
12. ***N278 : Rijksweg N278***
13. ***Landgoed Heerdeberg : Boerderij pater Kustersweg, Heerdeberg***
14. ***Savelsbos : Natura 2000 Savelsbosch***
15. ***Bemelerberg : Natura 2000 Schiepersberg Bemelerberg***
16. ***Romeinse villa Backerbosch***



Hoofdstuk 4 | Poort van het Heuvelland – gebiedsontwikkeling

Het gebied Poort van het Heuvelland bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 102 ha. Het gebied grenst aan de westkant aan de gemeente Maastricht. De oostkant ligt tegen de bebouwde kom van de kern Cadier en Keer aan. In het noorden grenst het gebied aan de sportterreinen en loopt over de golfbaan tot aan de gemeentegrens bij Maastricht. In het zuiden grenst het gebied aan de akkerlanden die zijn ontsloten vanaf de Trichterweg. Onderstaand een weergave van het gebied met een indicatieve begrenzing. Het is geen harde begrenzing. Immers de omgeving heeft invloed op het gebied en het gebied heeft omgekeerd ook invloed op zijn omgeving.



Indicatieve begrenzing gebied Poort van het Heuvelland

Een sereen gebied met vele functies en divers gebruik

Het gebied Poort van het Heuvelland straalt sereniteit uit. Lopend door het gebied kun je aan weerszijden van de Rijksweg genieten van het landschap, de vergezichten, de monumenten en zie je goed de terrassen die in de ijstijd door terugtrekking van de Maas zijn ontstaan. De drukte van de N278 hoor je pas als je deze benadert op een afstand van ongeveer 50 meter.

Sereniteit die in het verleden gebruikt is om tot rust te komen voor mensen die in het gebied verbleven. Paters die terugkwamen van de Missie, kansarme jeugd die geholpen moest worden etc. De sereniteit is niet uit te drukken in een typering als monumentaal of beschermd, maar door het ervaren in het gebied, wordt deze bijzondere waarde gewaardeerd.

Het gebied kent heden ten dage vele functies en een divers gebruik. Door de historische, vaak religieuze, invulling van het gebied lopen de functies sterk uiteen. Het gaat daarbij om zorg, opvang, horeca, educatie, wonen, landbouw, waterwinning, natuur, sport en recreatie en verkeer. Ook oogt het gebied op plaatsen rommelig en is er in de loop der tijd bebouwing en infra bijgekomen die eerder afbreuk doet aan het gebied dan het gebied versterkt. De N278 die het gebied doorsnijdt, wordt vaak als onveilig, maar ook als een barrière voor mens en dier, ervaren.

Door de enorme diversiteit van functies zijn er veel diverse partijen in het gebied, zoals onder andere zorginstellingen, horecaondernemers, maatschappelijke organisaties, particulieren en agrariërs.

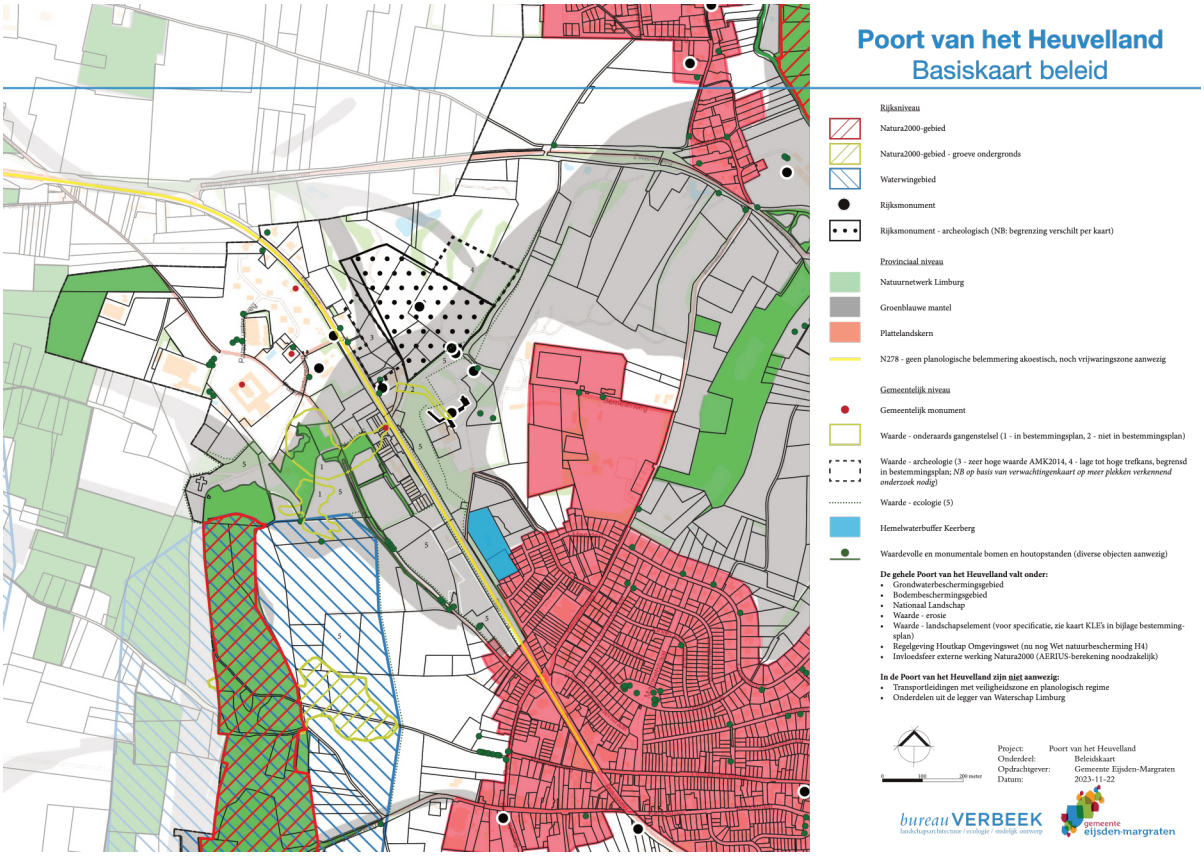
Om de kwaliteiten van het gebied beter tot zijn recht te laten komen, is daarom gekozen om te komen tot deze gebiedsontwikkeling. Immers gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines en geldstromen, met het oog op de ontwikkeling of transformatie van een gebied. Doel is om het gebied te ontwikkelen of te veranderen tot een aantrekkelijk gebied voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Daarvoor is het maken van keuzes nodig. Keuzes die gemaakt worden in deze Uitgangspuntennotitie.



Hoofdstuk 5 | Huidige situatie op de diverse deelgebieden (beleid en werkelijkheid)

Om een keuze te maken voor een gewenste richting voor het gebied, is het belangrijk om inzicht te hebben in de huidige situatie. Soms hebben zowel Rijk, provincie als gemeente al ergens een opvatting over hoe om te gaan met het gebied of zijn functies in het gebied vastgelegd. Soms zijn er ook al in eerdere documenten wensen geuit. Onderstaand wordt hier op ingegaan. Niet ieder beleidsveld zal uitputtend in beeld gebracht worden, maar de belangrijkste hoofdlijnen worden weergegeven. Dit hoofdstuk geeft een beeld van de huidige situatie en de wensen en ambities die nu al, van de zijde van de overheid, leven voor het gebied,

Op onderstaande kaart is een indicatie gegeven waar in het gebied rekening mee moet worden gehouden.



5.1 Natuur en landschap

Huidige situatie

Als je in Zuid-Limburg vanaf de Maasoever het heuvelachtige gebied inloopt, kom je langs steile hellingen met daartussen vlakkere delen, de rivierterrassen. De Maas heeft dit terrasvormige landschap in de afgelopen drie miljoen jaar gevormd tijdens afwisselende koude en warme klimaten. Tijdens elke ijstijd vormde de Maas in Zuid-Limburg een nieuwe riviervlakte en in een warme periode de terrasrand.

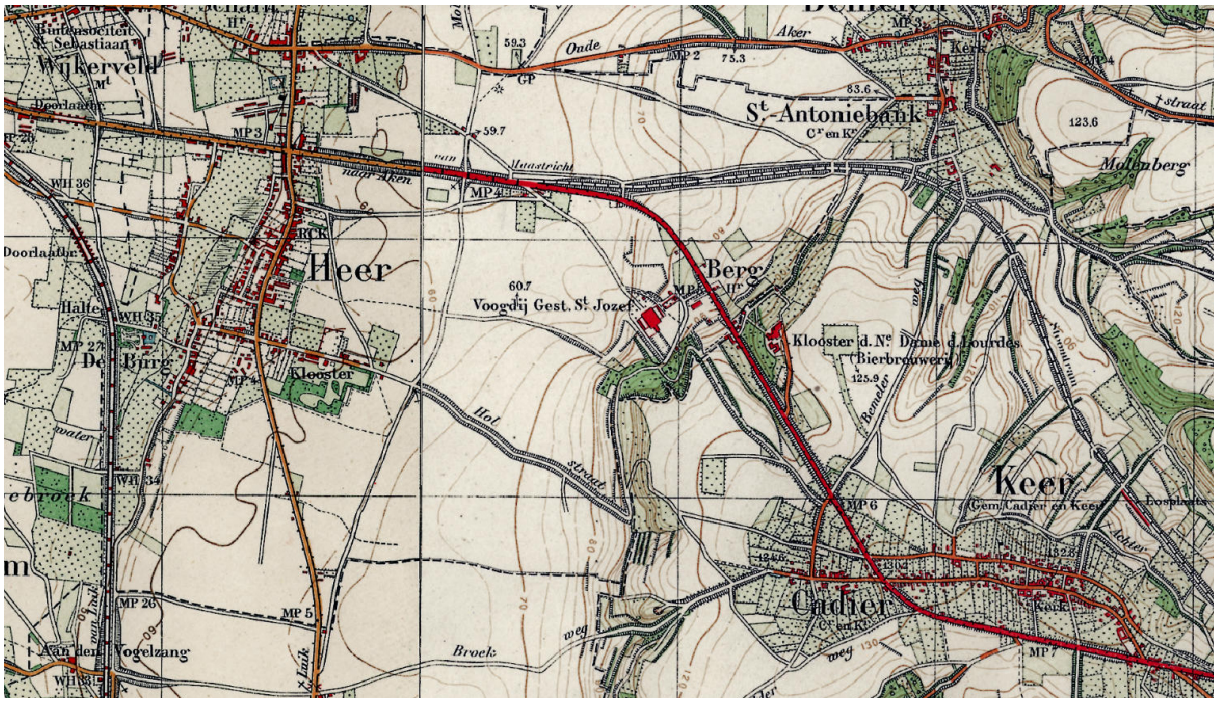
In het Heuvelland zijn nog maar 3 terrassen herkenbaar, het laag-, midden- en hoogterras. De drie terrassen zijn te herkennen als vlakke delen in het landschap, begrensd door een steile helling. De terrassen worden vaak gebruikt als akkerbouwgrond, omdat ze vlak zijn en vanwege de vruchtbare löss.

De terrassen kunnen enkele kilometers breed zijn, maar ook veel smaller, afhankelijk van de mate waarin ze later geërodeerd zijn. De aangrenzende steile hellingen zijn meestal bebost.

In Poort van het Heuvelland is dit duidelijk herkenbaar. De beboste steilrand is het overgangsgebied tussen het laagterras en het middenterras.
Onder de Maasafzettingen zijn de krijtafzettingen aanwezig en die bestaan voornamelijk uit mergelsteen. Door het insnijden van de Maas zijn de krijtafzettingen op sommige plekken aan het oppervlak gekomen. In de steilrand bij de Heerdeberg is de zichtbare mergel hier een voorbeeld van.

Maastricht is gevestigd langs de Maas als strategische locatie. Goed verdedigbaar, goede handelslocatie langs de Maas en een vruchtbaar achterland. Door de eeuwen heeft Maastricht zich uitgebreid en is het nagenoeg tegen de steilrand aangegroeid.

Op onderstaande oude topografische kaart uit 1925 is duidelijk te zien dat de eerste gebouwen binnen Poort van het Heuvelland zijn ontwikkeld. Zo is Huize St. Jozef en het Missiehuis gerealiseerd. Interessant is dat Huize St. Jozef met statige aanblik een eigen toegangsweg had die een verbinding vormde met de halte van de toen bestaande stoomtram (1925 – 1938). Het ensemble van gebouwen lag redelijk solitair in het landschap verscholen tegen de beboste steilrand. Het dorpje Heer maakte nog geen onderdeel uit van Maastricht. Heer bestond uit lintbebouwing (met name boerderijen) met rondom de kern een mantel van hoogstamboomgaarden. Verder van het dorp af lagen de akkers die tot aan de steilrand reikten. De gronden binnen Poort van het Heuvelland bestonden uit akkers en op de steilere gronden boomgaarden of bos.



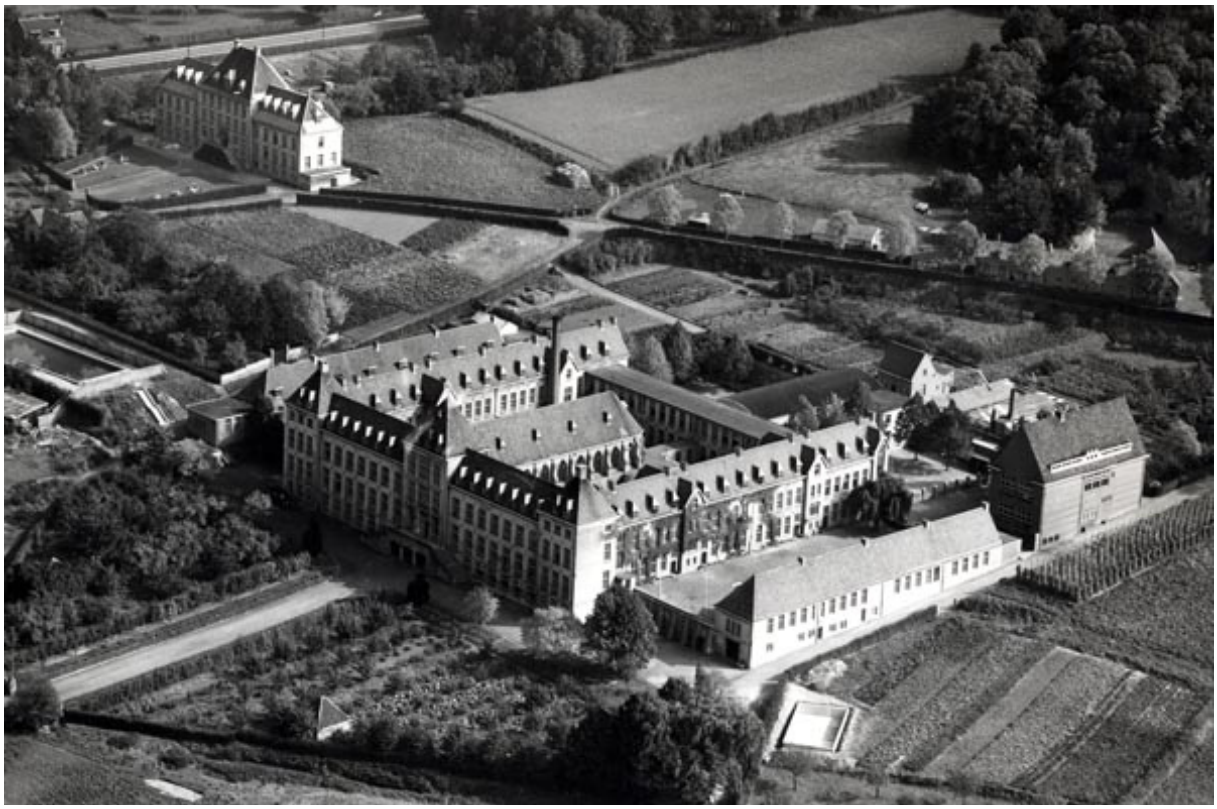


Foto 1960

Direct rondom Huize St. Jozef is op bovenstaande foto duidelijk te zien dat de gronden landbouwkundig in gebruik waren. Zeer kleinschalig wel te verstaan. Mogelijk werd ter plaatse groenten en fruit geteeld voor de lokale behoefte.

De essentie van de plek bestaat dan ook uit de cultuurhistorische bebouwing, de beboste steilrand en het landbouwareaal tussen Maastricht en het complex en het landbouwareaal bovenop de steilrand richting Cadier en Keer.

In de landschapsarchitectuur wordt vaak teruggegrepen naar het verleden als inspiratie voor de toekomst. Die waarden kunnen ook hier als inspiratie dienen, maar kunnen niet te letterlijk genomen worden.

In het huidige gebied liggen een aantal uitdagingen die voortkomen uit de efficiëntieslag die we als mens in het landschap hebben gemaakt. De landbouw is veel efficiënter geworden, de percelen zijn groter geworden, boeren hebben zich gespecialiseerd in één gewas, betere bemesting en efficiënt pesticidegebruik. Dit gebruik heeft echter ook een keerzijde. De biodiversiteit in de landbouw is afgenomen, de landschappelijke variatie is afgenomen en er vindt uitspoeling plaats van voedingsstoffen en pesticiden het bosgebied in en richting het grondwater.

De N278 vormt de ontsluitingsweg richting het heuvelland. De weg (met ter plaatse een maximale snelheid van 80 km per uur) doorkruist het gebied. Gevolg is dat de weg een barrière vormt voor zowel mens als dier.

Daarnaast is het recreatieve gebruik aanzienlijk toegenomen. Recreëren in bos en natuur is zeer geliefd onder de Nederlanders en wordt steeds populairder. Het areaal bos en natuur is echter weinig toegenomen de afgelopen jaren. Het agrarisch gebied tussen Maastricht en de beboste steilrand heeft een lage belevingswaarde waardoor met name de bosgebieden recreatief worden gebruikt.

Wensen en ambities

De bosgebieden op de steilranden zijn aangewezen als Natura 2000 gebied en zijn daarmee van Europees belang. Ten zuiden van de N278 het Savelsbos en ten noorden de Bemelerberg. Nederland is verplicht deze natuurgebieden in goede staat van instandhouding te brengen. Omdat de staat van de natuurgebieden nu niet heel goed is, moeten ze worden verbeterd. Streven is een verbinding te ontwikkelen tussen de twee natuurgebieden, de gebieden robuuster te maken en de inspoeling van meststoffen en pesticiden te voorkomen.



5.2. Ecologie

Huidige situatie



De natuurgebieden ten noorden en ten zuiden van de N278 bij Cadier en Keer kennen deels dezelfde doelsoorten (= soort waarvan het behoud, het herstel of de terugkeer als een doelstelling van natuurbehoud wordt gezien) en deels vergelijkbare aandachtsoorten (= soort die extra aandacht behoeft in het gebied). Beide natuurgebieden hebben dan ook hetzelfde karakter, met dezelfde geologische ondergrond en dezelfde habitattypen. Uitwisseling tussen populaties is van groot belang, net als de mogelijkheid om nieuw leefgebied te ontdekken. Dit is van belang voor de instandhouding van biodiversiteit en voor het bereiken van een 'gunstige staat van instandhouding' bij een aantal bedreigde soorten, zoals de Eikelmuis, Vroedmeesterpad en Geelbuikvuurpad. De oost-west gelegen N278 vormt een belangrijke barrière in de noord-zuid gerichte uitwisseling tussen populaties. De oostelijke dalwand van het Maasdal vormt niet alleen een migratieroute voor de benoemde doelsoorten en aandachtsoorten, maar vormt ook voor groot wild een belangrijke route tussen Ardennen, Grenspark Maasvallei, Hoge Kempen en Meinweg. Plekken waar de hoofdinfrastructuur veilig overgestoken kan worden, zijn daarbij van groot belang. Specifieke oversteekvoorzieningen voor diersoorten ontbreken in Poort van het Heuvelland, wat leidt tot een verhoogd risico op aanrijdingen met dieren.

Wensen en ambities

De locaties voor ecologische verbindingen die in aanmerking komen, zijn die plekken waar het buitengebied tot aan de N278 grenst en meerdere diersoorten tegelijkertijd kunnen worden gefaciliteerd. Onderzocht moet worden welke faunapassage waar moet komen voor welke diersoorten. De faunavoorzieningen die in Poort van het Heuvelland mogelijk en wenselijk zijn, vergen een zorgvuldige inpassing, ook in relatie tot de weginfrastructuur. Daarvoor is het nodig dat aan weerszijden van de weg ecologische stapstenen worden ingericht.

Voor wat betreft amfibieën is het, voor het leggen van een verbinding tussen de verschillende populaties van amfibieënsoorten, noodzakelijk om een reeks poelen aan te leggen. Mogelijk moeten de poelen op de golfbaan geoptimaliseerd worden voor bijvoorbeeld Vroedmeesterpad en Kamsalamander.



De vele historische gebouwen in het gebied vormen vaak een onderkomen voor diersoorten zoals de vleermuis, huismus of gierzwaluw. Bij restauratie, renovatie en energetische verduurzaming moet ruimte behouden blijven voor medebewoning van deze diersoorten. Door bij deze activiteiten natuurinclusiviteit als uitgangspunt te hanteren, kan een waardevolle bijdrage worden geleverd aan het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige populaties.

5.2 Water

Huidige situatie

Water en Nederland zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ook in dit gebied speelt water een belangrijke rol, niet zozeer in de zin van waterstaatkundige werken of maatregelen om wateroverlast te voorkomen, maar meer ten aanzien van waterkwaliteit. Aan de voet van de Heerdeberg en Keerderberg liggen de puttenvelden van de Watermaatschappij Limburg (WML). De zogenaamde velden Vroendaal/Heer en Tombe. Beide zijn drinkwatervelden, waar helder drinkwater wordt gewonnen, dat slechts ontkalkt en belucht dient te worden. Een gedeelte van het gebied is aangeduid als waterwingebied. Het gehele gebied ligt binnen het grondwaterbeschermingsgebied. WML geeft aan dat er zorgen zijn ten aanzien van het drinkwater ter plaatse. Door de afstroming van nitraten vanuit het bovenliggend landbouwgebied zijn de waarden nog net acceptabel. De provincie Limburg heeft beleid vastgesteld voor het waterwingebied en het grondwaterbeschermingsgebied en monitort en controleert hierop. Het voert hier te ver om alle bepalingen te noemen, maar het is in ieder geval verboden verontreinigingen in de grond te brengen die de kwaliteit van het drinkwater kunnen beïnvloeden. In bijlage 3 is een kaart opgenomen met daarop aangegeven de waterwingebieden en het grondwaterbeschermingsgebied.

Wensen en ambities

Qua erosie is er op dit moment nauwelijks een probleem. Het Savelsbos als typisch hellingbos zorgt door haar bomenbestand voor een natuurlijke oplossing voor erosie. Binnen het Limburgs Programma Landelijk Gebied (LPLG) is hier wel een run-off punt, zijnde een punt waar de concentratie stikstof die meegevoerd wordt hoog is, wat invloed heeft op de vegetatie.

In de gemeente Eijsden-Margraten is het waterprogramma 2023-2027 vastgesteld waarin is bepaald



dat bij een nieuwe rode ontwikkeling 80 mm hemelwater moet worden geborgen in het gebied. Hiermee wordt bedoeld dat voldoende bergingscapaciteit aanwezig moet zijn om 80 liter hemelwater per m2, die valt in één uur, op te vangen. Daarnaast wordt gestreefd om het regenwater dat valt in een gebied zolang mogelijk vast te houden.

5.4 Infra – verkeer

Huidige situatie

De N278 is een provinciale weg. Het is een Gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. Het is een 80 km per uur weg met een gescheiden fietsvoorziening. Op een aantal plaatsen vinden aantakkingen plaats van wegen of voetpaden die het gebied ingaan. Het aantal vervoersbewegingen in een bepaald tijdvak (de verkeersgeneratie) op deze weg ter hoogte van de aansluiting van de Pater Kustersweg bedraagt volgens verkeersmodel 2020 13.192 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) en in de prognose 2030 13.806 mvt/etm (6693 mvt/etm richting Maastricht en 7113 mvt/etm richting Cadier en Keer). Openbare verlichting ontbreekt grotendeels op dit gedeelte van de N278.

Tussen 2014 en 2023 werden op de N278 tussen de komgrens met Akersteenweg en rotonde Cadier en Keer 24 ongevallen geregistreerd (meestal materiele schade met auto's en in een aantal gevallen letselschade). In 2023 is een oversteekvoorziening aangelegd ter hoogte van de oversteek Missiehuis-Le Monastère. Over de N278 rijden ongeveer vier lijnbussen per uur van Maastricht naar Aken en vice-versa.

De overige wegen in het gebied zijn erftoegangswegen of behoren tot de verblijfsgebieden en hier geldt een snelheidsregime van 30 km per uur.

Er zijn in het gebied voldoende wandelwegen aanwezig. Ook bestaat een routestructuur voor fietsverkeer om het Savelsbos en Bemelerberg te kunnen bereiken (Zwarteweg/ fietsbrug in Heer, Oude Molenweg). Fietsers gebruiken de bestaande wegen.

Wensen en ambities

Mobiliteitshub

Mede vanuit het Ambtelijk Regionaal Mobiliteitsoverleg (ARMO) wordt door Maastricht en de overige Heuvellandgemeenten al een tijdje gesproken over mogelijkheden om het mooie Heuvelland in de toekomst bereikbaar, beheersbaar, authentiek, groen en leefbaar te houden.

Een mobiliteitshub biedt een deel van een oplossing om toestroom van diverse soorten verkeer te reguleren. Dat kan via het promoten van openbaar vervoer, verlenen van parkeerfaciliteiten, verhuur van e-bikes en e-scooters, regelen van begin- en eindpunt van tochten (overstappunt). Onderzocht wordt of het gebied zich leent voor een dergelijke mobiliteitshub, waarbij deze kan dienen als begin- of eindpunt van mooie wandel- en fietstrajecten richting Bemelen, Savelsbos of andere delen van het Heuvelland. Maar ook als hub zou kunnen dienen om de bereikbaarheid van de stad Maastricht te verbeteren.

Geen grote verkeersactiviteiten

Verkeerskundig is er geen voorkeur voor grote verkeersactiviteiten in het projectgebied; eerder voor teruggeven aan het landschap en het kleinschalig faciliteren. Parkeren moet zo groen mogelijk en met zo min mogelijk asfalt of bestrating. Er kunnen wel ontwikkelingen buiten het gebied zijn op de lijn Maastricht - Vaals, die van invloed zijn op de verkeersintensiteiten van de N278.



Als binnen Poort van het Heuvelland wordt gezocht naar woningbouwlocaties, zouden deze vanuit verkeerstechnisch oogpunt het meest wenselijk zijn aan de rand van het dorp (het gebied nabij de Pastoor Kikkenweg, Trichterweg en Dorpsstraat). Genoemde wegen zijn binnen verkeersbegrippen gecategoriseerd als Erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een verblijfsfunctie en snelheidsregime van 30 km/h. Dergelijke wegen kunnen conform de norm en ervaring per etmaal

tussen 4000 en 6000 motorvoertuigen aan.
De prognose van het aantal motorvoertuigen per etmaal voor 2030 voor de Pastoor Kikkenweg is 2756 mvt/etm (verkeer in beide richtingen opgeteld). Bij een woningbouwontwikkeling aan de Pastoor Kikkenweg van bijvoorbeeld 100 woningen is er een verkeersgeneratie van 700-800 mvt/etm extra. Hiervoor is nog ruimte binnen het profiel van de Pastoor Kikkenweg.

Uitbreiding van bebouwing en/ of toevoeging functies: Passende infrastructuur randvoorwaardelijk

In de huidige situatie zijn er ten aanzien van de N278 verkeerstechnisch nauwelijks noemenswaardige knelpunten. Bij uitbreiding van bebouwing en/of toevoeging van functies in het gebied die meer verkeer genereren, zal zowel aan de noord- als zuidzijde passende infrastructuur moeten worden geregeld en dienen de aansluitingen op de N278 verbeterd te worden, passend bij de ontwikkeling.

Inrichten bestaande wegen volgens Duurzaam Veilig

De bestaande wegen moeten, voor zover dat nog niet is gebeurd, volgens Duurzaam Veilig worden ingericht.

5.5 Ruimte

Huidige situatie

Buitengewoon Buitengebied en Rode bebouwingscontour

De zogenaamde rode bebouwingscontour – in Eijsden-Margraten opgenomen in het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu – geeft aan dat vrijwel het gehele projectgebied Poort van het Heuvelland buiten deze rode contour en dus in het buitengebied ligt. In bijlage 4 is een tekening van deze contour opgenomen.

Dit is een belangrijk aandachtspunt bij de afwegingen voor herontwikkeling, sloop versus nieuwbouw en solitaire nieuwbouw, als er mogelijkheden zijn om buiten de zogenaamde rode contour te bouwen aan de hand van het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu.

In 2020 heeft de raad van de gemeente de Richtinggevende uitspraken Buitengewoon Buitengebied vastgesteld. In deze uitspraken is aangegeven hoe wij met ons buitengebied willen omgaan.

Richtinggevende uitspraken die in dat kader benoemd zijn en die van invloed zijn op keuzes in het gebied Poort van het Heuvelland zijn:

1. ***Een duurzame balans tussen landschappelijke en economische waarden.***
2. ***Waar beschermen en ontwikkelen niet samengaan wordt gekozen voor beschermen.***
3. ***Uitbreiden van het groenblauwe landschappelijke raamwerk met meer authentieke landschapselementen en betere ecologische verbindingen.***
4. ***In principe geen nieuwbouw in het buitengebied.***
5. ***Behoud en goede herbestemming van cultuurhistorisch erfgoed in het buitengebied. Dit kan met diverse functies worden ingevuld.***
6. ***toeristische accommodaties, horeca en zorg en/of woonconcepten op perspectiefvolle locaties, zoals de Stad-landzones, worden gefaciliteerd, mits passend binnen het toeristisch beleid.***

Provinciaal Beleid

Het hele gebied is gelegen binnen het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt gekenmerkt als het uitloopgebied van de steden waarvan de “Kwaliteit van leven” belangrijk is voor het Zuid-Limburgse leef- en vestigingsklimaat. Het gebied kent een hoge dichtheid aan cultuurhistorisch erfgoed waaronder veel monumenten. Het unieke landschap draagt in belangrijke mate bij aan het vestigingsklimaat en de woon- en leefkwaliteit van de regio. Het beleid

binnen het Nationaal Landschap is er op gericht om de stad-land relaties te versterken en binnen het zgn. beschermingsgebied de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Poort van het Heuvelland ligt geheel in het beschermingsgebied.

Uit de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening 2021 (POVI) is af te leiden dat een indeling wordt gemaakt in bebouwd gebied en landelijk gebied. Het landelijk gebied komt voor het gebied Poort van het Heuvelland overeen met het beschermingsgebied van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het landelijk gebied kent een drietal typeringen: Natuurnetwerk (natuurgebieden inclusief Natura 2000 gebieden), Groen-blauwe mantel (de omzoming en verbinding tussen natuurnetwerken) en buitengebied (overig landelijk gebied). In het gebied Poort van het Heuvelland komen deze drie typeringen voor. Deze drie typeringen hebben ook gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden in de gebieden. Het buitengebied kent de laagste beschermingsgraad van deze drie gebieden. Het natuurnetwerk de hoogste. In bijlage 5 is deze zonering weergegeven. Inmiddels heeft de provincie een proces opgestart om tot een nieuwe POVI te komen. Met belangrijke uitspraken die betrekking hebben op Poort van het Heuvelland zal rekening gehouden worden.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het gebied is op dit moment juridisch geregeld in het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009. Er zijn een aantal verschillende bestemmingen. Het merendeel van de gebouwen is gerelateerd aan een maatschappelijke functie.

Wat opvalt, is met name de bestemming rondom Huize St. Jozef. Hier liggen veel bouwmogelijkheden, omdat de bouwvlakken groot zijn en voor een gedeelte ook niet worden benut. De bestemming is echter heel eng, waardoor met uitzondering van de functie die de gebouwen nu hebben er weinig ruimte is voor andere invulling.

Ter plaatse van het Missiehuis daarentegen is het bouwvlak behoorlijk strak getrokken om de bestaande bebouwing, maar biedt de bestemming (vrijkomende kloosterbebouwing) weer veel meer mogelijkheden voor invulling, waaronder wonen.

Een groot gedeelte van het gebied wordt bestreken door de golfbaan, met een dienovereenkomstige bestemming (sport- recreatie).

Wensen en ambities

Verbetering kwaliteit gebied

De cultuurhistorische waarden van de gebouwen en de sereniteit van het gebied zijn van onschatbare waarde. Bij herontwikkelingen in het gebied moet het behoud van deze cultuurhistorische waarden voorop staan en moet groen de drager van het gebied en de ontwikkeling zijn.

Nu geeft het gebied op een aantal plaatsen een verrommelde indruk. Meer kwaliteit toevoegen onder andere door meer structuur te creëren, staat centraal, zowel in infra, groen als bebouwing. Daarbij kan sloop ook gewenst zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Pelikaanhal. Inzet zou vanuit ruimtelijk oogpunt moeten zijn: sloop, gevolgd door een planologische groene of agrarische herbestemming.

Door een herinvulling van het gebied Poort van het Heuvelland met bijzondere aandacht voor het groen als drager, kan de benodigde stedenbouwkundige structuur worden gecreëerd.

Dit kan met functies in het kader van verblijfsrecreatie en horeca, maar ook in de woon-zorg vraag, mits passend qua maat en schaal.

In bijlage 6 wordt ingegaan op de herbestemming/ herontwikkeling van onderdelen van het gebied. De huidige situatie op basis van bestemmingsplan wordt inzichtelijk gemaakt, evenals de wensen en ambities per deellocatie.

5.6. Wonen

Huidige situatie

Op 20 februari 2024 heeft de raad de kaders voor de woningbouwopgave t/m 2030 vastgesteld.

Op basis hiervan moet onze woningvoorraad t/m 2030 met circa 1.000 woningen toenemen om aan de geprognotiseerde woonbehoefte tegemoet te komen.

Rekening houdende dat gemiddeld 30% van de plancapaciteit niet wordt uitgevoerd, is het reëel dat de plancapaciteit wordt opgevoerd naar circa 1.400 woningen om bovenstaande opgave t/m 2030 ingevuld te krijgen. Gelet op de huidige nog niet uitgevoerde en in voorbereiding zijnde plancapaciteit (medio 2024), betekent dit dat voor circa 600- 700 woningen aan plancapaciteit in procedure moet worden gebracht. Voor het bereiken van deze capaciteit moeten nieuwe locaties worden gezocht en benut.

Ingezet wordt op woningbouw in alle kernen, met de ontwikkeling van grotere woningbouwlocaties in de kernen Eijsden en Margraten en waar mogelijk voor ‘een straatje erbij’ in de kleinere kernen.

Daarnaast wordt zo gericht mogelijk invulling gegeven aan de woonzorgopgave binnen Eijsden-Margraten en wordt in 2024 een uitvoeringsprogramme Woonzorgvisie 2024-2030 samengesteld. Via dit programma wordt gestuurd op de woonzorgopgave.

De opgave voor statushouders voor de periode t/m 2030, is gebaseerd op de gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren die via het Centraal Orgaan Asielopvang aan Eijsden-Margraten is opgelegd. Daarnaast wordt rekening gehouden dat aan tijdelijk gehuisveste statushouders en vluchtelingen, structurele huisvesting moet worden geboden. Sinds begin 2024 worden circa 30 statushouders en circa 150 Oekraïners tijdelijk in onze gemeente gehuisvest. Een klein gedeelte van deze Oekraïners is momenteel gehuisvest in St. Gerlach. Alleenstaande Minderjarige vluchtelingen (AMV-ers) zijn hierin niet meegenomen. In het gebied wordt voor deze laatste groep (130 personen) opvang geboden in St. Jozef en de paviljoens.

Wensen en ambities

Uitbreiding reguliere woningen

Poort van het Heuvelland is gelegen in het buitengebied. Er komt verspreid woningbouw voor (ook in geclusterde vorm: Le Monastère). Deze verspreid liggende bebouwing ademt niet de sfeer uit van een kleine kern of buurtschap.

Door de afzonderlijke ligging en inrichting is de sociaal maatschappelijke betrokkenheid met de naburige kernen (Cadier en Keer en Heer) gering.

Mocht het wenselijk dan wel noodzakelijk zijn dat een gedeelte van onze reguliere woningbouwopgave wordt ingevuld binnen het gebied Poort van het Heuvelland, dan is de meest geschikte fysieke en ruimtelijke mogelijkheid hiervoor aan de bestaande bebouwde (west)rand van Cadier en Keer tussen Pastoor Kikkenweg-Rijksweg/ Trichterweg-Dorpstraat.



Bijzondere woonvormen

Door de ligging, inrichting en de aanwezigheid van een aantal volumineuze cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, biedt het gebied mogelijkheden voor (een mix aan) bijzondere woonvormen. Hierbij valt onder meer te denken aan (een combinatie van) intramurale zorg (bij voorkeur in het gebied van het Missiehuis), geclusterde (zorg)woningen, beschermd wonen of (tijdelijke) opvang van bijzondere doelgroepen.

Woonzorgopgave

Daarnaast moet weloverwogen invulling worden gegeven aan onze woonzorgopgave. In het nog samen te stellen Uitvoeringsprogramme Woonzorgvisie Eijsden-Margraten 2024-2030 zullen hiervoor richtinggevende kaders worden opgenomen.





5.7 Archeologische monument - Monumenten – beeldbepalende panden en groeves

Huidige situatie

Het gebied kent een aantal Rijksmonumenten en een aantal panden, die weliswaar geen Rijksmonument zijn, maar cultuurhistorisch gezien zeer waardevol zijn. Deze panden bepalen voor een groot gedeelte het beeld van het gebied. Deze gebouwen genieten voor het merendeel een juridische bescherming (Rijksmonument dan wel beeldbepalend gebouw).

Daarnaast kent het gebied ook een vijftal groeves, die niet openbaar toegankelijk zijn.

Ook herbergt het gebied een archeologisch monument: de romeinse villa Backerbosch.

Wensen en ambities

In stand houden van cultuurhistorisch waardevol erfgoed, waarbij ruim wordt gedacht over de mogelijkheden voor invulling (wonen, horeca, recreatie, woonzorg, maatschappelijk etc.) en waarbij een beperkte toevoeging met bebouwing niet wordt uitgesloten als deze nodig is om daarmee tot een goede herinvulling van het cultuurhistorisch erfgoed te komen.

5.8 Landbouw

Huidige Situatie

In de loop der eeuwen is het gebied ten oosten van Maastricht ontgonnen en is de vruchtbare lössgrond gebruikt om producten te verbouwen. De hellingen die moeilijk te bewerken zijn, zijn niet ontgonnen en bos gebleven. De typische hellingbossen. Met name de terrassen en het Plateau van Margraten zijn vanwege hun goede bodemsamenstelling geschikt en geschikt gemaakt als hoofdzakelijk akkerbouwgebied.

De ligging in het grondwaterbeschermingsgebied en voor een gedeelte het waterwingebied, brengt aanzienlijke beperkingen met zich mee voor de agrarische activiteiten. Er zijn strenge regels van toepassing op de landbouwactiviteiten in dit gebied. Omdat het gebied op een helling ligt, en vaker graslanden worden opgeofferd voor het telen van akkerbouwproducten, zoals granen, bieten, aardappelen en uien, kunnen problemen zoals bodemerosie ontstaan, met name tijdens natte perioden.

De landbouwgronden bevinden zich voornamelijk aan de zuid-westelijke zijde. Een gedeelte van deze gronden is in eigendom bij WML. Agrariërs die pachten van het WML mogen geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruiken bij het telen van gewassen op deze percelen. Deze percelen liggen in het waterwingebied.

In het gebied zijn geen agrarische bouwkavels gelegen.

Direct aansluitend aan het gebied zijn een aantal grote akkerbouwpercelen gelegen, die invloed hebben op het gebied (stikstofdepositie richting Natura 2000 gebied).

Wensen en ambities

Verbetering en aanpassing landbouwgronden

Er zijn mogelijkheden om landbouwgronden te verbeteren en aan te passen. Natuurrijk Limburg werkt binnen het kader van het Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer (ANLb) samen met lokale boeren en grondeigenaren om duurzame en natuurvriendelijke landbouwpraktijken te bevorderen. Door de focus te leggen op akkers waar geen gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest worden gebruikt, en in plaats daarvan te kiezen voor een mengsel van granen en kruiden, wordt bijgedragen aan de biodiversiteit en het landschapsbehoud.

Door specifieke maatregelen zoals de aanleg van landbouwbuffers, graften, dijkjes en het optimaliseren van groenbemesters kunnen erosie- en stikstofproblemen aangepakt worden. Daarnaast kan het ontwikkelen van een biodiversiteitmonitor voor de akkerbouw in het gebied helpen om de impact van verschillende praktijken op zowel erosie als biodiversiteit te meten.

Een andere mogelijkheid tot verbetering van de landbouwgronden is stroken teelt, ook wel bekend als strokenteelt of strip cropping. Dit is een landbouwmethode waarbij gewassen in smalle stroken worden geplant die elkaar afwisselen. Dit systeem maakt gebruik van de voordelen van (bio)diversiteit en bootst enkele kenmerken na van natuurlijke ecosystemen om de bodemgezondheid te verbeteren, erosie te verminderen en de biodiversiteit te bevorderen. Door verschillende gewassen naast elkaar te planten, wordt de biodiversiteit verhoogd, wat kan leiden tot een natuurlijk evenwicht en minder plaagproblemen. Verschillende gewassen hebben verschillende wortelstructuren en voedingsbehoeften, wat bijdraagt aan een gezonde bodemstructuur en vruchtbaarheid. De afwisseling van gewassen helpt de bodem beter vast te houden en vermindert water- en winderosie. Stroken teelt kan ook habitat creëren voor verschillende soorten insecten, vogels en andere dieren.

Momenteel zijn er plannen om in het LTS-gebouw een cittaslowcampus te realiseren, een combinatie van de korte keten gedachte (permacultuur) en vrijetijdseconomie. Permacultuur is een agrarische methode die de principes van natuurlijke ecosystemen en oude tuinbouwmethoden nabootst. Door middel van symbiose, ethiek en ecologie wordt een leefomgeving gecreëerd die zowel ecologisch duurzaam als economisch stabiel is.



De kernprincipes van permacultuur zijn eenvoudig maar krachtig: zorg voor de aarde, zorg voor de mens en eerlijk delen van overtollige opbrengsten.

Een centraal onderdeel van de campus zou een voedselbos zijn. Dit systeem, gebaseerd op de principes van permacultuur, integreert eetbare planten, struiken en bomen in een structuur die lijkt op een natuurlijk bos. Met lagen van hoge bomen tot bodembedekkers zou het voedselbos een voorbeeld zijn van biodiversiteit, duurzaamheid en productiviteit, met minimale externe input zoals kunstmest of bestrijdingsmiddelen. Het voedselbos zou niet alleen een bron van voedsel zijn, maar ook tal van voordelen bieden voor de natuur en de mens. De biodiversiteit zou floreren, de bodemgezondheid zou verbeteren en waterbeheer zou efficiënter worden. Bovendien zouden de planten koolstof opslaan, wat zou bijdragen aan de strijd tegen klimaatverandering.

5.9 Plattelands- en vrijetijdseconomie/ toerisme en recreatie

Huidige situatie

Vrijetijdseconomie is een belangrijke economische motor voor onze samenleving. De sector is goed voor circa 8% van het totaal aantal banen in de regio. Voor Zuid-Limburg is er een visie Regionale Vrijetijdseconomie geschreven. Eijsden-Margraten is, als het gaat om overnachtingen, een kleine(re) speler in het Heuvelland. In 2023 kende onze gemeente bijna 160 overnachtingsplaatsen die goed waren voor 390.000 overnachtingen. Het streven is dat in 2030 onze gemeente nog steeds gastvriendelijk, authentiek en bourgondisch is, waar bewoners, recreanten en ondernemers tot rust komen, met respect voor elkaar. Kwalitatief goede kleinschalige ontwikkelingen, passend bij het DNA van Eijsden-Margraten worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Vanuit deze optiek is er een positieve grondhouding rondom initiatieven en innovatieve ontwikkelingen van reeds gevestigde ondernemers. Samen met hen en in afstemming met buurgemeenten in zowel binnen- en buitenland wordt gekeken hoe hier invulling aan wordt gegeven. Er moet worden gewaakt voor toeristisch recreatieve overdruk.

Grootschalige ontwikkelingen worden uitgesloten. Inzet moet zijn: kwaliteit en spreiding.

Eijsden-Margraten blijft zich inzetten om een aantrekkelijke wandel- en fietsgemeente te zijn. Op het gebied van de wandelinfrastructuur wordt het Knopen Lopen geïntroduceerd. Hiermee wordt de kwaliteit van het wandelnetwerk sterk verbeterd. Uitbreiding van de wandelinfrastructuur wordt beperkt tot het realiseren van zgn. ommetjes in en rondom de kernen.

Het gebied Poort van het Heuvelland kenmerkt zich met name als “achtertuin”/recreatiegebied voor de omgeving. De bewoners van Eijsden-Margraten en Maastricht maken gebruik van de twee Natura2000 gebieden als uitloopgebied. De zogenaamde ommetjes (7 km wandelingen) zijn populair. Door de enorme behoefte vanuit de stedelijke omgeving wordt het al snel druk. Er is behoefte aan meer uitloopruimte. Tevens zijn in het gebied enkele mountainbike- en fietsroutes**.**

Er is een differente aanbod aan vrijetijdseconomie en natuur- landschapsbeleving in het gebied (golfbaan/ wandelen/ beperkte horeca). Er is weinig tot geen samenhang in dit aanbod, zowel inhoudelijk als fysiek.

Wensen en ambities



Verstevig het groene gebied tussen Maastricht en Cadier en Keer. De landbouw speelt hier een beperktere rol en kan zich ontwikkelen tot een natuur-inclusieve landbouw met ruimte voor recreatie voor zowel Maastricht als Cadier en Keer. Door versteviging van het groene gebied neemt de druk op de Natura2000 gebieden af en wordt de recreatiedruk gespreid. Daarbij is het wel van belang dat de rust en sereniteit, die met name in het noordelijk gedeelte van het gebied wordt ervaren, wordt gerespecteerd.

Ten zuiden van de Rijksweg kan horeca passend zijn binnen de schaal en maat van het gebied. Daarbij heeft het de voorkeur dat deze horeca wordt ingepast in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het cittaslow concept wordt uitgedragen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan simpele doch kwalitatief goede eetgelegenheden, waaraan het op dit moment in het gebied grotendeels ontbreekt. Uitgangspunt is daarbij een goede balans tussen vraag en aanbod.

Momenteel zijn er plannen om in het LTS-gebouw een cittaslowcampus te realiseren. Een combinatie van de korte keten gedachte (permacultuur) en vrijetijdseconomie. Daarbij zouden voor wat betreft de invulling van (andere) cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, ook de mogelijkheden bekeken kunnen worden in hoeverre tegemoet kan worden gekomen in de regionale behoefte voor het realiseren van een Streekfood Hub.

Het realiseren van een kwalitatief goede en veilige wandelverbinding tussen het Savelsbos en Bemelerberg zou wenselijk zijn.

Hoofdstuk 6 | Gevoerde gesprekken

Er is met veel partijen in en over het gebied gesproken. Partijen in het gebied, partijen betrokken bij het gebied, maar ook met mede-overheden zoals de gemeente Maastricht en de provincie. De gevoerde gesprekken waren in een goede sfeer en heel divers. De gesprekpartners onder wie inwoners en omwonenden, ondernemers, belangenbehartigers en ontwikkelaars hadden vanzelfsprekend elk een andere uitgangspositie. De één hield het abstract, terwijl de ander dieper op detailniveau inging.

Behalve de gesprekken zijn in het gebied diverse werkbezoeken en wandelingen geweest. Ontvangsten in en bezichtiging van de gebouwen waren tevens onderdeel van de gesprekken.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de gevoerde gesprekken (naam – datum – locatie). De gespreksverslagen zijn, vanwege privacyoverwegingen niet bij dit document opgenomen. Uit de gevoerde gesprekken hebben wij een aantal quotes gehaald. Deze quotes geven eveneens een beeld van de gevoerde gesprekken.



Tijdens de gesprekken is van gemeentezijde telkens aangegeven dat geen sprake kon zijn van zienswijzen, maar dat aandachtspunten uit de gesprekken zouden worden meegenomen in dit document.

Het is echter onmogelijk om aan alle wensen tegemoet te komen. In onderstaande punten worden de grote gemene deler en opvallende aandachtspunten van alle gesprekken benoemd.

6.1. Natuur en landschap

Men is zich over het algemeen zeer bewust van de waarde van het landschap.
De rust, het groen en het uitzicht worden vaak genoemd en erg gewaardeerd.
Bij eventuele (her)ontwikkelingen wordt door de één zorg uitgesproken voor het behoud van de natuur en het landschap, terwijl de ander daar minder moeite mee heeft.
Bij natuurorganisaties, inwoners en omwonenden is er, als het gaat om inbreuk op het landschap door ontwikkelingen, wel realiteitszin en bereidheid om mee te denken. De betrokkenheid is groot.

6.2. Water

Dat water een vanzelfsprekendheid is, blijkt uit de gesprekken. Met name provincie en WML vragen aandacht voor de waterkwaliteit in het gebied en de activiteiten die daar invloed op hebben. Ten aanzien van erosie zijn er nauwelijks opmerkingen gemaakt.

6.3. Ecologie

Mensen begrijpen dat er binnen Poort van het Heuvelland een ecologische verbindingszone moet komen. Wellicht wel twee.



Echter uitsluitend voor de fauna en niet voor de mens, tenzij in de vorm van een wandelpad samen met een ecoduct, maar dan zal hier gedegen onderzoek naar moeten worden gedaan of dit mogelijk en wenselijk is.

Enkele gesprekspartners gaven een voorkeurslocatie aan.

6.4. Infra/verkeer

De N278 kwam in elk gesprek wel langs. De drukte, de snelheid en de aansluitingen werden vaak genoemd. Men voelt zich niet altijd veilig. Zowel de automobilist, alsook de fietser en voetganger.

Aanpassingen die genoemd zijn, waren zeer uiteenlopend.

Snelheidswisselingen verminderen, overal 60 km per uur, 80 km per uur blijven toestaan, rotondes aanleggen, invoegstroken of verkeerslichten, openbare verlichting, kortom veel opties werden aangedragen.

Ook de relatie met gezondheid bij aanpassingen werd genoemd.

Een algemene deler is hier echter niet uit te halen. Wel was men het erover eens dat bij nieuwe ontwikkelingen aanpassingen in de aansluiting op de N278 nodig zijn.

Het onderliggende wegennet werd regelmatig benoemd. Rond St. Jozef ervaart men de wegen als een doolhof. Rondom het Missiehuis is zorg over meer drukte bij ontwikkelingen in dit deelgebied.

6.5. Ruimte

Het ruimtebeslag van de golfbaan wordt niet als hinderlijk ervaren.

Ten aanzien van het gehele gebied is er in de loop der tijd wel verrommeling ontstaan, zowel door toevoeging van gebouwen als door toevoeging van infra. Goede heroverweging van de indeling en invulling van het gebied wordt breed ondersteund.

6.6. Wonen

Toevoegingen van woonwijken of reguliere woningbouw wordt over het algemeen niet gewaardeerd.

De tand des tijds laat zijn sporen achter op de monumentale gebouwen. Men ziet de noodzaak om de grote gebouwen spoedig aan te pakken. Daar worden kansen gezien als het gaat om wonen. Zorgwoningen binnen de muren van de bestaande gebouwen is een veel genoemde optie. Maar ook opvang van verschillende doelgroepen vindt men acceptabel. Als er maar niet te veel overlast en verkeersdrukte ontstaat.

Er worden wel nog mogelijkheden gezien voor woningbouw aan de zuid-oostelijke zijde van het projectgebied, direct aansluitend op de bestaande bebouwing van de kern Cadier en Keer.

6.7. Monumenten

Bij velen is het besef dat er aan de (monumentale) gebouwen iets moet gebeuren. Te lang wachten en leegstand verslechtert de toestand van de gebouwen.

De voorkeur is om zoveel mogelijk de ontwikkelingen binnen de bestaande muren te houden. Aanpassingen van de parkeergelegenheden rondom de gebouwen verdient ook de nodige aandacht.

6.8. Landbouw

Gezien het feit dat er in mindere mate landbouw binnen het gebied is, is er weinig gesproken over de landbouwontwikkelingen. Binnen het gebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd.

6.9. Toerisme en recreatie

Er zijn geen plannen voor verdere ontwikkelingen rondom de golfbaan.

Wat meer toeristen in het gebied kan, maar de druk mag niet te groot worden. De rust en sereniteit als kwaliteit van het gebied moeten gerespecteerd blijven.

6.10 Ontwikkelingen

Een aantal gesprekspartners hebben ook plannen in het gebied. Plannen die er veelal uit bestaan dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing een nieuwe functie krijgt. Veel gehoord hierbij is dat de gebouwen in deze tijd verduurzaamd moeten worden en dat het daarom ook nodig is om na te denken over functiewijzigingen en eventuele uitbreiding van bebouwing.

6.11 Veel gehoorde opmerkingen/quotes

"We moeten zuinig zijn op het gebied en de natuur koesteren."

"We moeten iets met de grote gebouwen doen om verpaupering te voorkomen."

"Het is een prachtig, maar verstopt, gebied."

"Er komt steeds meer vraag naar zorgwoningen, daar moeten we op inspelen."

"De N278 heeft aanpassingen nodig."

"Een onderdoorgang van de N278 voor bepaalde dieren is een oplossing."

"Een ecoduct om de Natura 2000 zones te verbinden is mooi, maar wel een onverharde."

"Verduurzaming van de monumentale gebouwen is een grote opgave, maar een must."

"De druk op het gebied moet beheersbaar blijven."

"Maak een duidelijke scheiding tussen "stad" en "land".

"Het natuurnetwerk moeten we behouden en versterken."

"Ouderen moeten niet weggestopt worden in het buitengebied."

"Voor de opvang van kwetsbare mensen, die niet teveel prikkels kunnen hebben, is dit een prachtige omgeving."

"De sporthal is een doorn in het oog."

"Meer elan in het gebied, een mooi hotel ofzo, zou mooi zijn."

"Beperkte reguliere woningbouw kan, maar wel aan de grens van Cadier en Keer."

"Geen nieuwe fietsroutes."

Hoofdstuk 7 | Eensluidende belangen of tegenstrijdige belangen

Over een aantal onderwerpen kwamen op verschillende tafels dezelfde geluiden naar voren. Er bestaan dus dezelfde gedachten over de invulling van het gebied en de waarden die het gebied kent. Er waren ook voor een aantal onderwerpen tegenstrijdige reacties.

Onderstaand worden de onderwerpen en waarden waarop eensluidend werd gereageerd benoemd. Daarna worden de tegenstrijdige reacties inzichtelijk gemaakt.

Eensluidende reacties

- ***Behoud van sereniteit en "rust" in het gebied***
- ***Behoud van het culturele erfgoed***
- ***Ecologische verbindingszone tussen de Natura 2000 gebieden Savelsbos en Bemelerberg***
- ***Ecoduct of verbinding onder of over de Rijksweg N278***
- ***Geen vergelijkbare bouwontwikkeling als " Le Monastère"***
- ***Reguliere woningbouw aan de Zuidwest rand van Cadier en Keer***
- ***Sloop van de Pelikaanhal***
- ***Differentiatie van functies zijn mogelijk binnen de bestaande gebouwen***
- ***Zorgwoningen zijn mogelijk binnen de bestaande gebouwen***
- ***Huisvesten van AMV-ers is passend***
- ***Huisvesten van dementerende (ouderen) is passend***
- ***Herinrichting van het gebied Sint Jozef & Sint Gerlach***
- ***Verbetering en veilige aansluitingen en oversteek van de Rijksweg N278***

Tegenstrijdige reacties

Er zijn ook onderwerpen waarover de meningen uit een liepen. Voor deze onderwerpen zullen dus keuzes moeten worden gemaakt die worden vertaald in de uitgangspunten.
Onderstaand worden deze tegenstrijdige reacties benoemd.

Een benadering voor het hele gebied	⇄	Verschillende invulling van het gebied van het Missiehuis en het gebied Sint Jozef
Geen verblijfstoerisme in het gebied Missiehuis en Sint Jozef	⇄	Wel verblijfstoerisme in gebied Missiehuis en Sint Jozef
Uitbreiding bebouwing	⇄	Geen uitbreiding bebouwing
Toevoegen van nieuwe woningen	⇄	Geen nieuwe woningen
Vervanging paviljoens	⇄	Sloop paviljoens
Pelikaanhal na sloop invullen als groen	⇄	Herontwikkeling locatie Pelikaanhal
Herontwikkeling gehele planlocatie Missiehuis voor (zorg)woningen	⇄	Herontwikkeling bestaande gebouwen Missiehuis voor (zorg)woningen
Parkeren meer centreren	⇄	Parkeren bij de functies
Een HUB voor Heuvelland en Maastricht	⇄	Geen HUB voor Heuvelland en Maastricht

Hoofdstuk 8 | Uitgangspunten

Dit proces heeft geleid tot uitgangspunten voor het gebied Poort van het Heuvelland. Uitgangspunten die vervolgens kunnen worden vertaald in een Gebiedsvisie/ Masterplan voor Poort van het Heuvelland. Ook uitgangspunten die ten grondslag kunnen liggen aan af te sluiten overeenkomsten in het gebied. Dit kunnen intentieovereenkomsten, samenwerkingsovereenkomsten maar ook realisatieovereenkomsten zijn. Afhankelijk van de initiatieven en wat op welk niveau wordt afgesproken.

Uitgangspunten:

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 beperken ons daarbij voor wat betreft nieuwbouw tot het meest zuid-oostelijk gelegen gedeelte van Poort van het Heuvelland (zuid-westelijke kernrand Cadier en Keer).***

Onderstaand worden deze uitgangspunten toegelicht.

1. Uitgangspunt | Meer verbondenheid

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

De N278 van Maastricht naar Aken is een belangrijke verkeersader die het gebied opdeelt in een noord- en zuidzijde. Toch is het gebied een verbonden gebied. Verbonden door historie. De historie is terug te zien is in de vele cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het gebied en oude wegenpatronen.

De N278 is een provinciale weg en de provincie is bevoegd gezag. Bij de provincie is en wordt aandacht gevraagd voor deze weg, zodat de verkeersveiligheid toeneemt en de barrièrewerking minder wordt en ontsluitingen op de N278 op het moment dat zich mogelijkheden voordoen, ook daadwerkelijk worden verbeterd.

Ook wordt bij iedere nieuwe ontwikkeling in het gebied/ functiewijziging, die meer verkeersbewegingen met zich meebrengt, voldoende aandacht gevraagd voor de verkeersafwikkeling, m.a.w. een goede verkeersafwikkeling/ ontsluiting is randvoorwaardelijk voor het toelaten van een nieuwe ontwikkeling/ functiewijziging in het gebied.

Poort van het Heuvelland ligt tussen twee natuurgebieden namelijk het Savelsbos en de Bemelerberg. Ook deze gebieden moeten beter met elkaar worden verbonden, zodat het natuurlijk ecosysteem wordt versterkt. In Poort van het Heuvelland zijn hiervoor kansen. De juiste plaats waar een robuuste ecologische verbinding tot stand kan worden gebracht tussen de beide Natura 2000 gebieden weten we nog niet, dat moet worden onderzocht. Robuust houdt in dat voldoende ruimte moet zijn om deze ecologische verbindingszone te realiseren.

2. Uitgangspunt | Behoud en beschermen van de rust en sereniteit van het gebied

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

Het gebied is een groene stapsteen tussen Maastricht en Cadier en Keer. Lopend door het gebied, op 50 meter afstand van de Rijksweg wordt het gebied overwegend gekenmerkt als een groen, sereen gebied. Een gebied waar de hectiek van stad en de N278 even wordt vergeten. Een gebied met een prachtig vergezicht richting de stad, dat een uitloopgebied is voor mensen uit de stad. In vele gesprekken kwam als belangrijk kenmerk van het gebied na voren, de rust en sereniteit in het gebied.

Om deze rust en sereniteit te behouden en te versterken wordt ten aanzien van gebruik in eerste instantie gekozen voor het behoud van de maatschappelijke functies in het gebied. Het is een gebied dat van oudsher een duidelijk maatschappelijke stempel heeft. Dit kunnen functies zijn in de vorm van opvang, jeugdzorg, ouderen zorg, maar ook woonzorgconcepten, mits deze passen in onze woonzorgvisie. Dit gebruik heeft minder impact op het gebied, dan bijvoorbeeld het gebruik t.b.v. wonen en recreatieve voorzieningen.

Het gebied kent nu al in beperkte mate recreatieve voorzieningen. Ten aanzien van het recreatieve gebruik van het gebied kiezen wij niet voor intensieve recreatie, maar juist voor extensieve recreatie: We leggen de focus op de regionale bezoekers en de rustzoekende toerist. Horeca-activiteiten, die dit ondersteunen en passen binnen de cittaslowgedachte van de gemeente faciliteren wij. Grootschalige intensieve recreatiemogelijkheden, waaronder grote hotels of campings, staan wij niet toe.

Het gebied kent een aantal wandelpaden. Voor de fietser zijn er minder mogelijkheden om het gebied te doorkruisen. Deze mogelijkheden worden ook niet toegevoegd, om met name de rust in het gebied te bewaren. Ook worden geen wandelpaden toegevoegd. Door veiligere aansluitingen op de Rijksweg kunnen wandelpaden aan weerszijden wel beter worden verbonden. Een uitzondering is als een wandelpad kan worden aangelegd in combinatie met een ecoduct (robuuste ecologische verbinding), omdat dit een bijdrage levert aan het vergroten van de verbondenheid van het gebied.

3. Uitgangspunt | Verbeteren van de kwaliteiten van het gebied

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

Door de tijd heen zijn, met name aan de zuidzijde, waar onder andere Huize Sint Gerlach en Huize St. Jozef zijn gelegen, wegen en parkeerplaatsen aangelegd, zonder dat er een duidelijke samenhang is. Asfalt domineert voor een groot gedeelte het beeld van het gebied, ten koste van de mooie cultuurhistorische bebouwing en de groenstructuren die nog aanwezig zijn. Ook de sporthal aan de zuidzijde ligt solitair in het landschap en maakt inbreuk op de kwaliteiten van het gebied.

Het gebied kent enerzijds een aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, anderzijds bebouwing die in de loop der tijd is toegevoegd, zoals de paviljoens en die weinig bijdragen aan de kwaliteit van het gebied.

De ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren, door het verbeteren van de wegenstructuur, zodat asfalt minder wordt en parkeren meer gecentreerd kan plaatsvinden. Parkeren in eerste instantie gerelateerd aan de functies in het gebied, ingepast in het groen en met minder asfalt. Dit zal ook een belangrijke bijdrage leveren aan het bevorderen van de rust en sereniteit binnen het gebied.





De mogelijkheden om sloop van de sporthal te bevorderen en het gebied terug te geven aan het landschap worden nader verkend. Als dit geen optie is, en een ontwikkeling plaatsvindt die past binnen de huidige bestemming, zal worden ingezet op een goede landschappelijke inpassing, zodat de ruimtelijk kwaliteit ter plaatse toeneemt.

Sloop van de paviljoens en het gebied meer landschappelijk inpassen zou de meest wenselijke optie zijn , doch is, realistisch gezien, op korte termijn niet haalbaar. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit bij renovatie of sloop en nieuwbouw van bebouwing is wel haalbaar en wenselijk en bij eventuele nieuwbouwplannen zetten wij hierop in.

4. Uitgangspunt | Behoud Cultuurhistorisch erfgoed

Wij willen ons culturele erfgoed behouden.

Transformatie van functie van deze gebouwen is mogelijk. Hierbij wordt in eerste instantie ingezet op de maatschappelijke functie, doch ook andere functies, zoals recreatie en wonen zijn denkbaar. Mochten door deze functies meer verkeersbewegingen ontstaan, is aandacht voor een goede verkeersafwikkeling randvoorwaardelijk. Met andere woorden: Geen ontwikkeling zonder een goede verkeersafwikkeling.

Uitbreiding van gebouwen/ dan wel nieuwbouw bij gebouwen passend binnen de functie (of de nieuw te realiseren functie) achten wij toelaatbaar als dit bijdraagt aan de instandhouding van de cultuur historisch waardevolle bebouwing en de uitbreiding/ nieuwbouw beperkt is in relatie tot het bestaande gebouw waar de uitbreiding/ nieuwbouw bij wordt gerealiseerd. Uitbreiding / nieuwbouw mag daarnaast geen afbreuk doen aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en er wordt rekening gehouden met te realiseren ecologische verbindingszones in het gebied. Wij realiseren ons dat het huidige Omgevingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied 2009) soms meer bouwmogelijkheden toelaat. Deze worden gerespecteerd.

5. Uitgangspunt | Reguliere nieuwbouwwoningen

Wij onderzoeken de mogelijkheden van woningbouw/ nieuwbouw in het gebied, maar concentreren ons daarbij voor wat betreft nieuwbouw op het meest zuidoostelijk gelegen gedeelte van het gebied.

De gemeente heeft een grote woningbouwopgave waardoor ook wordt gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw in het gebied.

Het grootste gedeelte van het gebied is niet geschikt voor nieuwbouw van woningen. Het wordt getypeerd als buitengebied en uitbreiding van bebouwing in het buitengebied is niet wenselijk. Echter een klein gedeelte van het gebied zou zich wel kunnen lenen voor uitbreiding met nieuwe woningen. Het betreft het meest zuidoostelijk gelegen gebied van Poort van het Heuvelland tussen Rijksweg en Pastoor Kikkenweg in. In dit gebied kan bebouwing aansluiten op de bestaande bebouwing in de kern (Straatje erbij) en kan op een logische wijze de kernrand worden vormgegeven.

Hoofdstuk 9 | Financiële toelichting

Dit document bevat Uitgangspunten. Uitgangspunten die worden vertaald in een Masterplan/ Gebiedsvisie met daaraan gekoppeld een Uitvoeringsagenda. Het realiseren van deze Uitvoeringsagenda kost tijd en geld. Niet alles kan per direct worden gerealiseerd. De gemeente staat niet alleen aan de lat om dit te realiseren. Ook andere overheden en private partijen dragen hieraan bij.

In de Regiodeal Zuid-Limburg is het project Poort van het Heuvelland opgenomen. De projectdoelstelling is:

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.***

De kosten om dit te realiseren worden globaal berekend op € 4,4 miljoen (inschatting op basis van situatie 2023). Door het Rijk is € 1,5 miljoen aan co-financiering toegezegd.

De regiodeal loopt voor de jaren 2024 tot en met 2027. Dit houdt in dat ook in deze tijdsperiode uitvoering moet worden gegeven aan de nog op te stellen Uitvoeringsagenda.

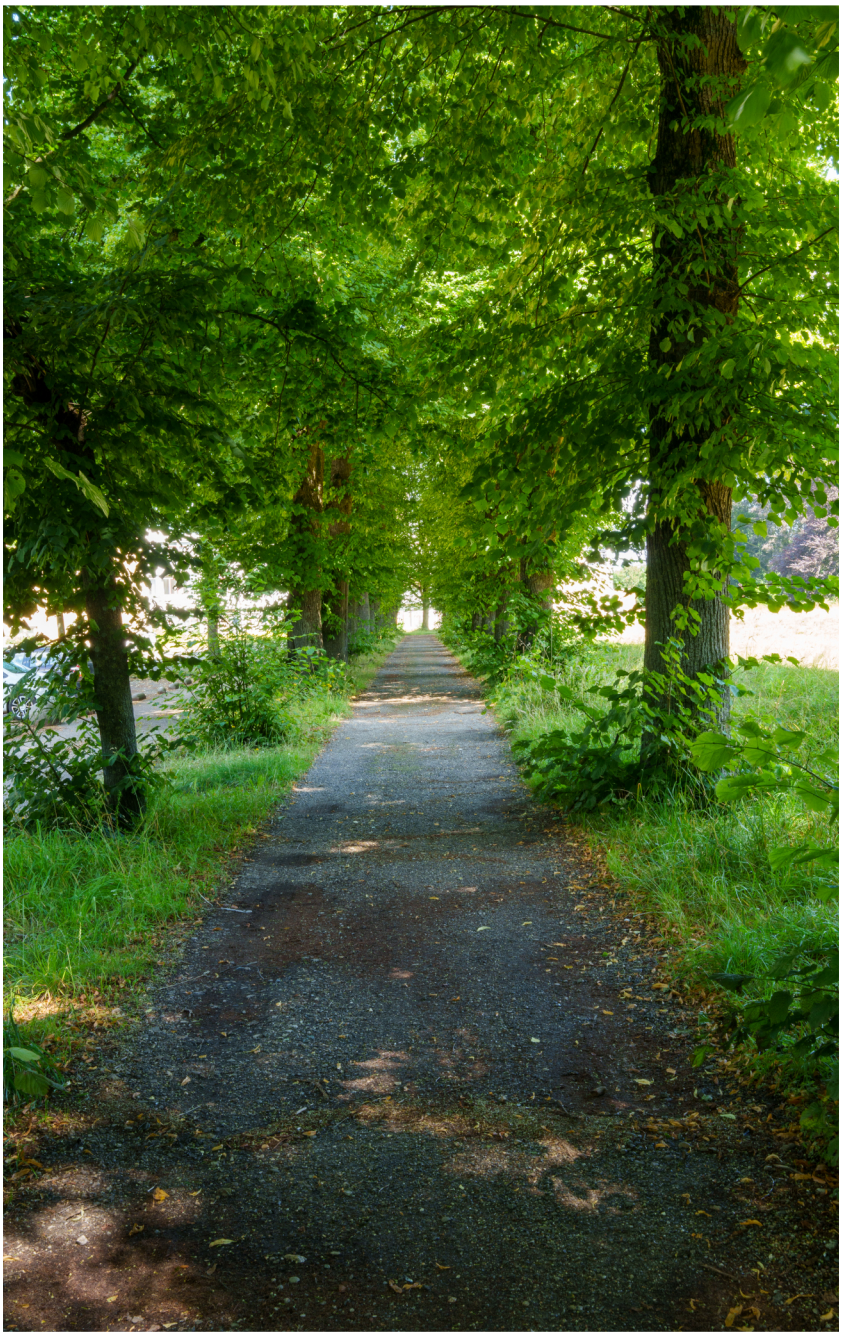
De gemeenteraad van Eijsden-Margraten heeft in de meerjarenbegroting 2025-2028 jaarlijks een bedrag opgenomen (totaal 6 miljoen) voor de verwerving van strategische gronden en/of opstallen binnen gebieden waarvoor (het opstellen van) een gebiedsvisie en vervolgens een gebiedsontwikkeling wordt gestart. Poort van het Heuvelland is een van de 3 gebieden waarvoor deze gelden zijn bedoeld.

Hoofdstuk 10 | Vervolg

Deze concept Uitgangspuntennotitie wordt gedeeld met bestuur en met degenen waarmee in het voortraject is gesproken. De opbrengst van deze gesprekken kan waar mogelijk zorgen voor een verrijking van de Uitgangspunten. Deze conceptnotitie staat dus nog open voor aanvulling/ verrijking.

Daarna wordt de Uitgangspuntennotitie aan de raad voorgelegd. Streven is om dit te doen in de raadsvergadering van 10 december 2024.

De bedoeling is vervolgens dat deze uitgangspunten in 2025 worden vertaald in een Gebiedsvisie-Masterplan voor Poort van het Heuvelland met daaraan gekoppeld een uitvoeringsagenda.



Bijlage 1

Bijlage 1: Bestuursopdracht Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland (raadsbesluit 25 mei 2021)

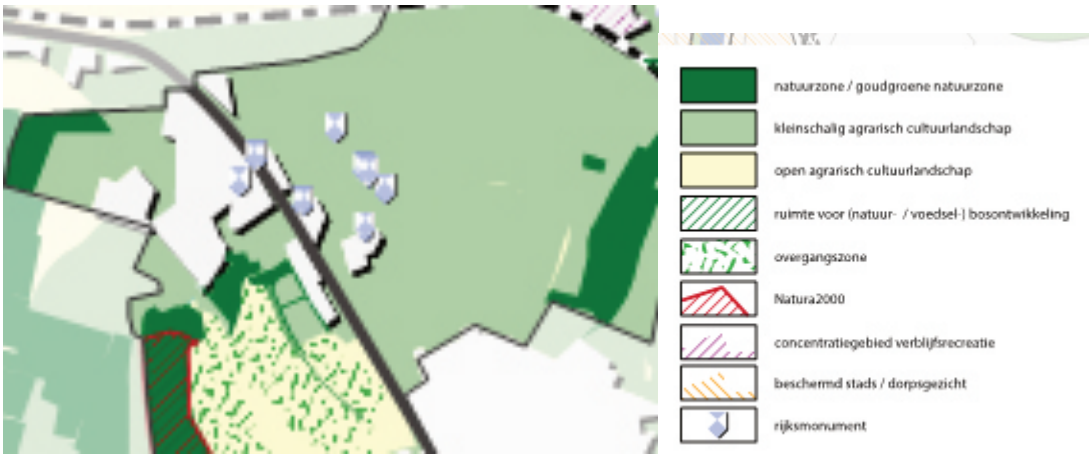
BESTUURSOPDRACHT: ***Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland fase 1 : Masterplan***

Bestuurlijk opdrachtgever:	*Raad*
Bestuurlijk opdrachtnemer	*College van burgemeester en wethouders*
Coördinerend wethouder:	*Wethouder Dreessen*
Programma in begroting:	*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 25 augustus 2020*
Startdatum:	*Fase 1: januari 2021*
Beoogde einddatum:	*Fase 1: oktober 2021*

AANLEIDING

In 2019 is het proces om te komen tot een Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch opgestart. In dit project is uitgegaan van een gefaseerde aanpak.
De eerste stap was gericht op het vaststellen van een visie voor het gehele gebied, alsmede het duiden van een aantal ontwikkellocaties/ ontwikkelthema's. Op 25 augustus jl. heeft de raad de Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch vastgesteld alsmede zijn een aantal ontwikkellocaties/ thema's benoemd. De gebiedsvisie legt met name de nadruk op de ruimtelijke karakteristiek van het landschappelijke raamwerk en een zonering van gebruiksfuncties in het gebied. Ook is aangegeven dat na vaststelling van de visie deze ontwikkellocaties/ thema's verder vorm worden gegeven en dat per ontwikkelingsgebied een uitvoeringsprogramma wordt opgesteld. Een aantal ontwikkelthema's zijn al opgepakt door derden.

Poort van het Heuvelland
Een van de ontwikkelgebieden betreft de Poort van het Heuvelland. Gezien de vele ontwikkelingen in die gebied (sporthal, LTS gebouw, missiehuis, Keerpunt etc.) is hoge prioriteit aan dit gebied toegekend.
Poort van het Heuvelland



De N278 vormt samen met het aanliggende gebied de Poort van het Heuvelland. De N278 is de entree naar het Heuvelland. De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (reliëf, groen karakter, cultuurhistorisch erfgoed, contrast tussen open en besloten) zijn hier allemaal voorhanden maar het ontbreekt aan samenhang en presentatie hiervan. Om meer betekenis te kunnen geven aan die gebied als uithangbord van Nationaal landschap Zuid-Limburg is het noodzaak om de ruimtelijke kwaliteiten te ordenen en te verbinden zodat meer samenhang en herkenbaarheid ontstaat. Vanwege functiewijzigingen en leegstand van (cultuurhistorisch waardevol) vastgoed is een integrale visie op herontwikkeling nodig.

In het projectfiche Poort van het Heuvelland (bijlage 1) is de probleemstelling voor de Poort van het Heuvelland weergegeven en is aangegeven dat een integrale visie op herontwikkeling nodig is. Deze integrale visie moet als basis dienen voor de herontwikkeling van het gebied. Een herontwikkeling die opgepakt moet worden, samen met betrokken partijen, stakeholders en mede-overheden. Een herontwikkeling/ herstructurering die gekenmerkt wordt als een gebiedsontwikkeling.

Bij deze gebiedsontwikkeling wordt de navolgende fasering aangehouden:

Fase 1:	Initiatieffase
Fase 2:	Haalbaarheidssfase (op te splitsen in definitiefase van de kant van de overheid alsmede ontwerp en voorbereidingsfase aan de kant van (markt)partijen)
Fase 3:	Realisatiefase
Fase 4:	Beheersfase

Deze bestuursopdracht richt zich op fase 2.
De resultaten van fase 2 vormen de input voor fase 3: de Realisatiefase.
Om invulling te geven aan de definitiefase is aan Prof. Ir. Jo Coenen opdracht gegeven om een Masterplan voor het gebied op te stellen.

Deze fase eindigt op het moment dat het Masterplan, zoals op te stellen door prof. Ir. J. Coenen wordt vastgesteld door de raad, en de contouren voor het Uitvoeringsprogramma zichtbaar zijn. 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 kwaliteit te bereiken.

Dit Masterplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

DOEL

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

RESULTATEN

1. Een integraal Masterplan waarin samenhang is tussen infrastructuur, stedenbouw en landschap en dat samen met partijen in het gebied tot stand komt.
2. Aan de hand van integraal Masterplan go/ no go moment
3. De contouren van een (uitvoerings)programma gericht op infrastructuur, stedenbouw en landschap op basis van dit integraal Masterplan, waarin de rol en inbreng van betrokken en te betrekken partijen geduid wordt.
3. Een samenwerking met private partijen en overheidspartijen om het Uitvoeringsprogramma verder vorm en inhoud te geven en tot stand te brengen.

RISICOPROFIEL (kritische succesfactoren)

Risico: Midden
Deze bestuursopdracht richt zich op 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.
De aansturing van dit Masterplan geschiedt door de Stuurgroep Poort van het Heuvelland.
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.

Randvoorwaarden

De raad geeft opdracht aan het college binnen de randvoorwaarden het gestelde resultaat te realiseren.

Financieel

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.
Voor nadere onderbouwingen t.b.v. het Masterplan wordt een aanvullend budget beschikbaar gesteld van 70.000,-- .

Tevens spant het college zich in om dit te plaatsen op de versnellingsagenda van de provincie te plaatsen (Kader kwaliteit Limburgse Centra) waardoor naast commitment ook financiële inbreng van de provincie gegenereerd kan worden.

Organisatie

Raad
Stelt het Masterplan Poort van het Heuvelland vast.
De raad wordt betrokken bij dit Masterplan door informatiesessies.
Algemene informatie / stand van zaken met betrekking tot het budget krijgt de raad middels de tweemaandelijkse informatiebrief Gebiedsvisie Middenterras.

College van burgemeester en wethouders
Het college van burgemeester en wethouders neemt besluiten die nodig zijn met het oog op de voortgang van het proces alsmede neemt besluiten over stukken die voorgelegd worden aan de raad

Stuurgroep
De stuurgroep bepaalt de richting in het proces en bewaakt het proces om te komen tot een Masterplan. De stuurgroep geeft akkoord op het vrijgeven van documenten voor consultatie en besluitvorming.

De Stuurgroep bestaat uit
Een coördinerend portefeuillehouder, tevens zijnde portefeuillehouder Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening, Milieu, Monumenten/cultureel erfgoed en Vergunningen, zijnde wethouder Dreessen
De portefeuillehouder Landschap, Immaterieel/cultureel erfgoed, Toerisme en Recreatie, zijnde wethouder Jacobs
De adjunct-directeur, Francois Kool.

De stuurgroep wordt ondersteund door de projectmanager. Prof. Ir. Jo Coenen neemt in zijn rol als adviseur deel aan de Stuurgroepvergadering. Andere deskundigen worden als dat nodig is uitgenodigd om in de hoedanigheid van adviseur, de Stuurgroep te adviseren.

Planning

De bestuursopdracht wordt uitgevoerd conform de navolgende planning
Februari 2021 Inventarisatiefase Masterplan

Februari – april 2021	Betrekken stakeholders en andere betrokken partijen bij het Masterplan. Tevens betrekken raad middels informatiesessie
Mei 2021	Eerste concept fysiek-ruimtelijk raamwerk gereed
Mei- juni 2021	Aanscherping Concept, na inwinning diverse adviezen op haalbaarheid Aanlevering Concept Masterplan door prof. Ir. Jo Coenen
Juni 2021:	Raad informeren over concept Masterplan middels een informatiesessie
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

COMMUNICATIE/ INFORMATIE

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 reacties kunnen worden gegeven en suggesties kunnen worden gedaan. Deze worden bij de vaststelling aan de raad voorgelegd.

PARTICIPATIE

Het op te stellen Masterplan geeft de hoofdlijnen voor de ontwikkeling van dit gebied aan. Prof. Ir. Coenen heeft in de door hem aangegeven inventarisatie en definitiefase met veel stakeholders en initiatiefnemers in het gebied gesproken. 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.



SOCIAL RETURN

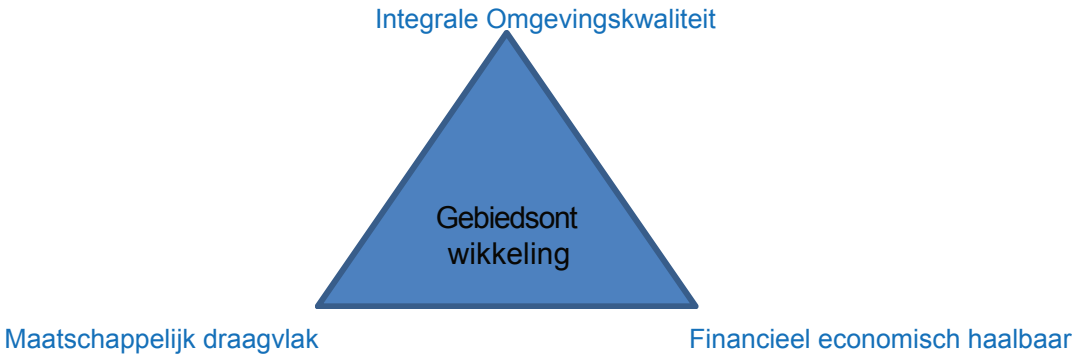
Binnen dit project wordt wel/geen social return toegepast

AANDACHTSPUNTEN

Andere aandachtspunten

- Relatie met andere projectfiches Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch/ overlap benutten.
- Relatie met plannen op Maastricht grondgebied, grenzend aan dit gebied.

- Relatie tot het centrum Cadier en Keer, herontwikkeling/ woningbouwprogramma.
- Relatie tot Omgevingsvisie
  Onderstaand wordt de relatie tot de Omgevingsvisie aangegeven:



Bijlage 1:

1. Poort van het Heuvelland

Een groot aantal bewoners en bezoekers van Zuid-Limburg maakt gebruik van de N278 als entree tot het heuvelland of als (inter)regionale verbindingsroute naar verder gelegen gebieden. Het gebied tussen Maastricht en Cadier en Keer vormt daarbij het grote uithangbord waarbij de kernkwaliteiten aan de weggebruiker gepresenteerd worden en daarmee een referentie zijn voor het gehele gebied.
De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn hier allemaal voorhanden. Reliëf in de vorm van de dalwand van het Maasdal, Cultuurhistorie in de vorm van de rijksmonumentale gebouwen, Groene karakter in de vorm van het Savelsbos, de opgaande landschapselementen en de hamsterkernleefgebieden en Afwisseling open-besloten in de vorm van de beslotenheid rondom de wand van het Maasdal, de markante uitzichten en de openheid van het gebied tussen Maastricht en de dalwand. Activiteiten van bewoners, ondernemers, verenigingen en instellingen dragen al dan niet in onderlinge samenwerking bij aan de duurzame instandhouding van deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten vormen op hun beurt een ruimtelijk kader voor het ontplooien van nieuwe activiteiten binnen deze omgeving.
Juist aan de samenhang en presentatie van de kernkwaliteiten schort het bij het betreden, dan wel doorkruisen van dit gebied. Om meer betekenis te kunnen geven aan dit gebied als uithangbord van Nationaal Landschap Zuid-Limburg is het noodzaak om de ruimtelijke kwaliteiten te ordenen en te verbinden zodat meer samenhang en herkenbaarheid ontstaat.
Vanwege functiewijzigingen en leegstand van vastgoed verdient dit gebied een integrale visie op herontwikkeling. Welke functies moeten behouden blijven en welke functies kunnen toegevoegd worden?
De N278 vormt een fysieke en verkeerskundige barrière tussen de afzonderlijke delen binnen dit gebied zo blijkt ter plekke en uit het participatietraject. Deze barrière doet afbreuk aan de ruimtelijke samenhang en beleving van het gebied. Als gevolg hiervan is de ontsluiting van de afzonderlijke delen binnen het gebied onoverzichtelijk en daardoor onveilig. Indien een herontwikkeling van het totale gebied aan de orde is, is een herziening van de verkeerskundige situatie sowieso aan de orde.

Probleemstelling

- De golfbaan is gelegen op een unieke locatie in het landschap. De aanwezige beplantingen zijn nog redelijk jong, zodat de aansluiting van de groenstructuren op de karakteristiek van het omringende landschap nog enigszins onduidelijk is. Niet-golfers ervaren de golfbaan als een vreemd, niet passend element in het landschap en missen uitzicht over het Maasdal vanaf het wandelpad.
- Landgoed Keerderberg heeft een nieuwe eigenaar en wacht op een nieuwe invulling van het gebouwencomplex. Een gedeelte van het complex is nog als verzorgingshuis in handen van de oorspronkelijk eigenaar.
- De noord-zuid ontsluiting in het gebied voor wandelaars, maar ook voor natuur, is niet optimaal.
- In oost-west richting vormt de N278 geen optimale route voor fietsers en wandelaars, mede vanwege de steile opgang naar Cadier en Keer.
- De ontsluiting van de diverse terreinen via de N278 en de kern Cadier en Keer is onoverzichtelijk en weinig representatief.
- De weg fungeert als doorgaande weg buiten de bebouwde kom met hoge verkeerintensiteit, terwijl langs de weg ook een reeks uitritten van privékavels, langsparkeren en bushaltes aanwezig is.
- De weg voelt als een barrière tussen het gebied zuidelijk en het gebied noordelijk van de weg.
- Het gebied kent een herbestemmingsopgave voor meerdere en deels rijksmonumentale bouwblokken (sporthal, voormalige LTS, Keerpunt).
- Het gebied heeft een verrommeld en afgeschermd karakter waarbij de oorspronkelijke samenhang tussen de rijksmonumentale gebouwen verloren is gegaan.

Kansen, bedreigingen, trends en ontwikkelingen

- Vergoten van de herkenbaarheid en samenhang van de Poort van het Heuvelland an sich;
- Vergroten van de herkenbaarheid en samenhang van de kernkwaliteiten van Nationaal Landschap Zuid-Limburg;
- Vergroten ruimtelijke samenhang en thematiek tussen de verschillende delen binnen het gebied;
- Vergroten van de verkeersveiligheid t.a.v. de ontsluiting van het gebied m.b.t. de huidige status quo;
- Vergroten van de verkeersveiligheid t.a.v. de ontsluiting van het gebied i.r.t. een eventuele herontwikkeling van het gebied;
- Onbalans in de omgevingsdynamiek vormt een bedreiging voor het functioneren van het gebied:
- Huidige status quo is verkeerskundig discutabel;
- Eventuele herontwikkeling gebied verergert de verkeerskundige situatie;
- Het niet ingrijpen in de verkeerskundige situatie beperkt ontwikkelpotentie gebied;
- Ontwikkelen vanuit de overtuiging: fysiek ingrijpen als middel, niet als doel;
- Natuur inclusief ontwerpen;
- Ontwerpen vanuit een gebiedspropositie; Verdieping op de 'why' op micro, meso en macro niveau.

Wat gaan we doen?

Het gebied vraagt om een integrale herontwikkeling. De afzonderlijke delen van het gebied zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden qua thematiek. Het niet of onvoldoende ingrijpen in één van de gebiedsdelen maakt investeringen in overige gebiedsdelen onrendabel.
De basisbehoefte van het gebied bestaat uit het organiseren van de infrastructuur op alle niveaus. De secundaire behoefte bestaat uit een ruimtelijk kader waarbinnen de verhoudingen tussen stedenbouw en landschap worden gedefinieerd. In dit kader kan ook het sociale aspect van ontmoeting en de relatie tussen de verschillende gebiedsdelen worden opgenomen.
Concreet betekent het bovenstaande dat voor dit gebied een integraal masterplan moet worden opgesteld waarbij in de basis gekeken wordt naar de infrastructuur. Deze infrastructuur heeft in dit gebied meerdere functie die even belangrijk zijn, wil het gebied zich uniform als Poort van het Heuvelland kunnen presenteren. Dit is randvoorwaardelijk. Het Stedenbouwkundige en Landschappelijk aspect komt niet op de eerste plaats, maar is wel van evident belang. Met dit aspect wordt de herkenbaarheid en onderlinge samenhang benadrukt.

Ideeën en suggesties van belanghebbenden en belangstellenden

- *Verbeteren uitzicht vanaf wandelpad over golfbaan*
- *Verbeteren landschappelijke inbedding/uitstraling golfbaan*
- *Herbestemming Keerderberg*
- *Verblijfsrecreatie realiseren bij golfbaan*
- *Ruimtelijke samenhang aanbrengen*
- *Problematiek ontsluiting gebied aan weerszijden N278 onder aandacht PL brengen*
- *Verbinding maken voor fietsers en voetgangers over/onder de N278*
- *Verbeteren oversteekbaarheid N278*
- *Verbeteren ontsluiting aan weerszijden N278*
- *Natuurgebieden Savelsbos en Schiepersberg aaneenschakelen*
- *Slopen of herbestemmen sporthal / LTS*
- *Sporthal landschappelijk inpassen*
- *Opwaarderen of verwijderen stadscamping Maastricht*
- *Verkoop lokaal geteelde groente en fruit*
- *Groene invulling omgeving 't Keerpunt*
- *Uitbreiden SOVSO met ambachtschool*
- *Één robuust centrum voor alles wat de gemeente te bieden heeft (Agro Leisure Park)*
- *Ruimtelijke samenhang aanbrengen*



POTENTIËLE PROJECTPARTNERS

- Gemeenten Eijsden-Margraten en Maastricht, provincie Limburg
- Terreineigenaren rondom de N278
- Staatsbosbeheer en Stichting het Limburgs Landschap

Bijlage 2

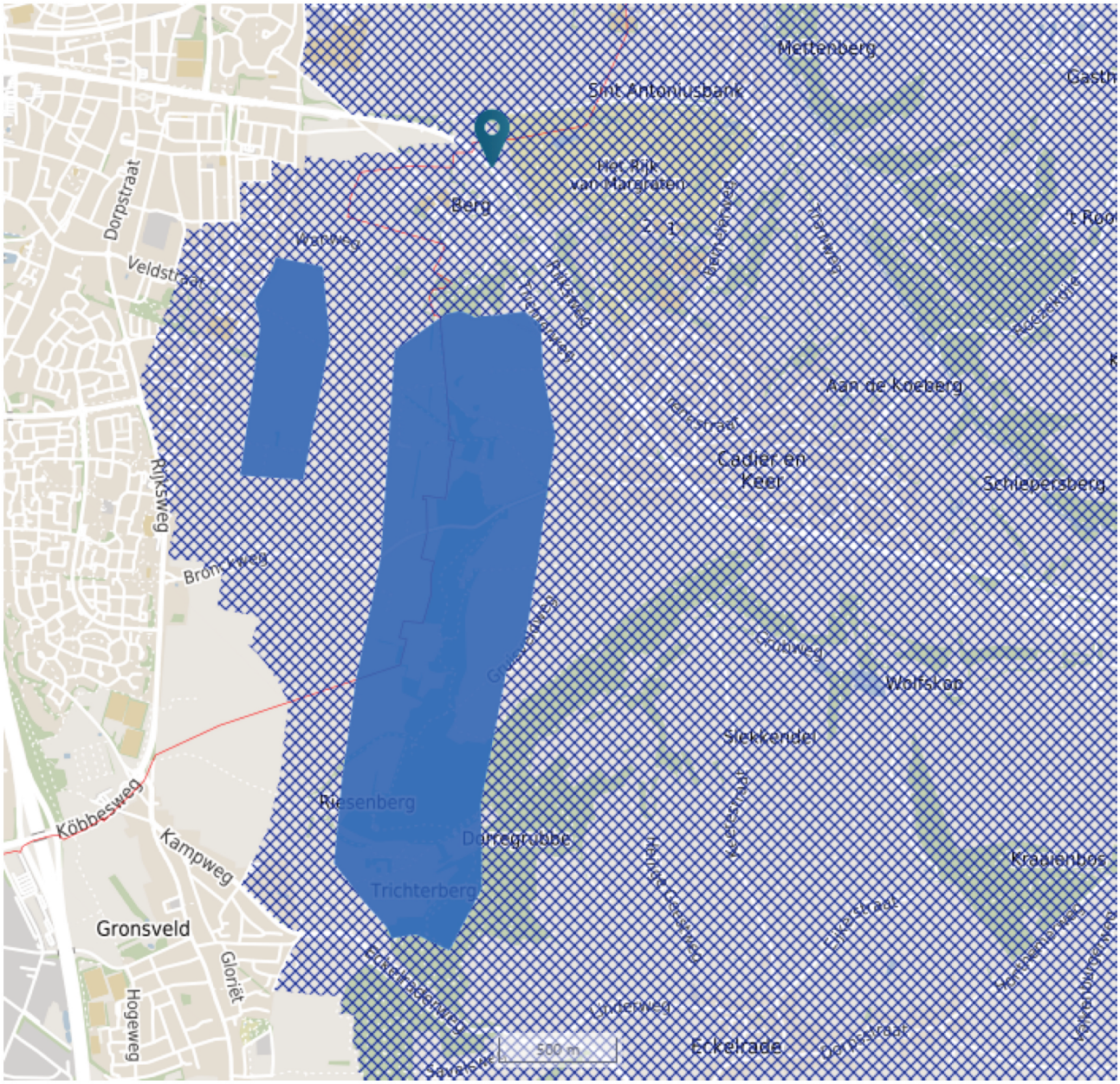
Bijlage 2 : Overzicht gevoerde gesprekken

Wie	Aanwezig	Wanneer	Waar
Gemeente Maastricht	GemeenteMaastricht ambtelijk/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M GemeenteMaastricht bestuurlijk (2 wethouders/ burgemeester/ wethouder/ externe procesbegeleider/ projectmanager	15 januari 2024 21 maart 2024	Stadskantoor Maastricht Gemeentehuis Maastricht
Provincie Limburg	Provincieambtelijk/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M Gedeputeerde/ wethouder/ burgemeester ambtelijke vertegenwoordiging provincie/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M	11 januari 2024 22 februari 2024	Gouvernement Gemeentehuis
Natuur en MilieufederaNe	Vertegenwoordiging Natuur en MilieufederaNe/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M	16 januari 2024	Digitaal
SNchNngGrueles	Vertegenwoordiger SNchNngGrueles/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M	22 januari 2024	Gemeentehuis
Vereniging tot Natuurbehoud Cadier en Keer	Vertegenwoordiging VTN/ externe procesbegeleider/ projectmanager	20 februari 2024	Parkeerplaats missiehuis Cadier en Keer/ wandeling door gebied
SNchNngNatuurlijk Geuldal	Vertegenwoordiging SNchNngNatuurlijk Geuldal/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M	29 april 2024	Gemeentehuis

Vereniging Natuurbuffer Keerderberg	Vertegenwoordiging Natuurbuffer Cadier en Keer/ externe procesbegeleider/ projectmanager	22 januari 2024	Gemeentehuis
Bewoners Le Monastère	Bewoners/ externe procesbegeleider/ projectmanager	23 januari 2024	Gemeentehuis
SNchNngWereldwijd	Vertegenwoordiger SNchNngWereldwijd/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M	23 januari 2024	Gemeentehuis
SNchNngKeerderberg (eigenaar gedeelte Missiehuis/ zorgparNj	Vertegenwoording SNchNngKeerderberg/ burgemeester/ externe procesbegeleider/ projectmanager	13 december 2023	Missiehuis/ SNchNng Keerderberg
SMA Missiehuis (eigenaar gedeelte Missiehuis)	Vertegenwoordiging SMA/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M	6 februari 2024	Missiehuis
IniNaNefnemers LTS-gebouw	IniNaNefnemers/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M	11 januari 2024	LocaNe LTSgebouw Cadier en Keer/ rondleiding door gebouw
Via Jeugd	Ambtelijke vertegenwoordiging Via Jeugd/ procesbegeleider/ projectmanager E-M Ambtelijke vertegenwoordiging Via Jeugd/ procesbegeleider/ projectmanager E-M Ambtelijke vertegenwoordiging Via Jeugd/ procesbegeleider/ projectmanager E-M Bestuurlijke vertegenwoordiging Via Jeugd/ wethouder / Burgemeester/ externe procesbegeleider/ projectmanager Bestuurlijke vertegenwoordiging Via Jeugd/ Burgemeester/ extern procesbegeleider/ projectmanager	28 november 2023 22 januari 2024 6 februari 2024 6 februari 2024 17 juni 2024	LocaNe Via Jeugd/ rondleiding door gebouw Gemeentehuis/ digitaal Digitaal Gemeentehuis Gemeentehuis
The Abbey	Vertegenwoordiging the Abbey (eigenaar en exploitant) / extern procesbegeleider/ projectmanager E-M	5 maart 2024 2 april 2024	Digitaal The Abbey

Rijk van Margraten	DirecNe Rijk van Margraten/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M	15 januari 2024	Gol`aan
3 W Vastgoed (eigenaar gedeelte Missiehuis)	DirecNe 3 W/ externe procesbegeleider/ projectmanager E-M DirecNe 3 W/ Sevagram/ wethouder/ externe projectmanager/beleidsadviseur	19 december2023 27 juni 2024 RO	Gemeentehuis Gemeentehuis
Mulleners Vastgoed (eigenaar Pelikaanhal)	DirecNe Mulleners/ Wethouder / advocaat gemeente/ procesbegeleider/ projectmanager E-M. DirecNe Mulleners/ wethouder/ projectmanager E-M	22 januari 2024 25 april 2024	Gemeentehuis Gemeentehuis
Envie Advies (adviseur eigenaar locaNe Trichterweg(	Adviseur/ projectmanager	11 juni 2024	Gemeentehuis

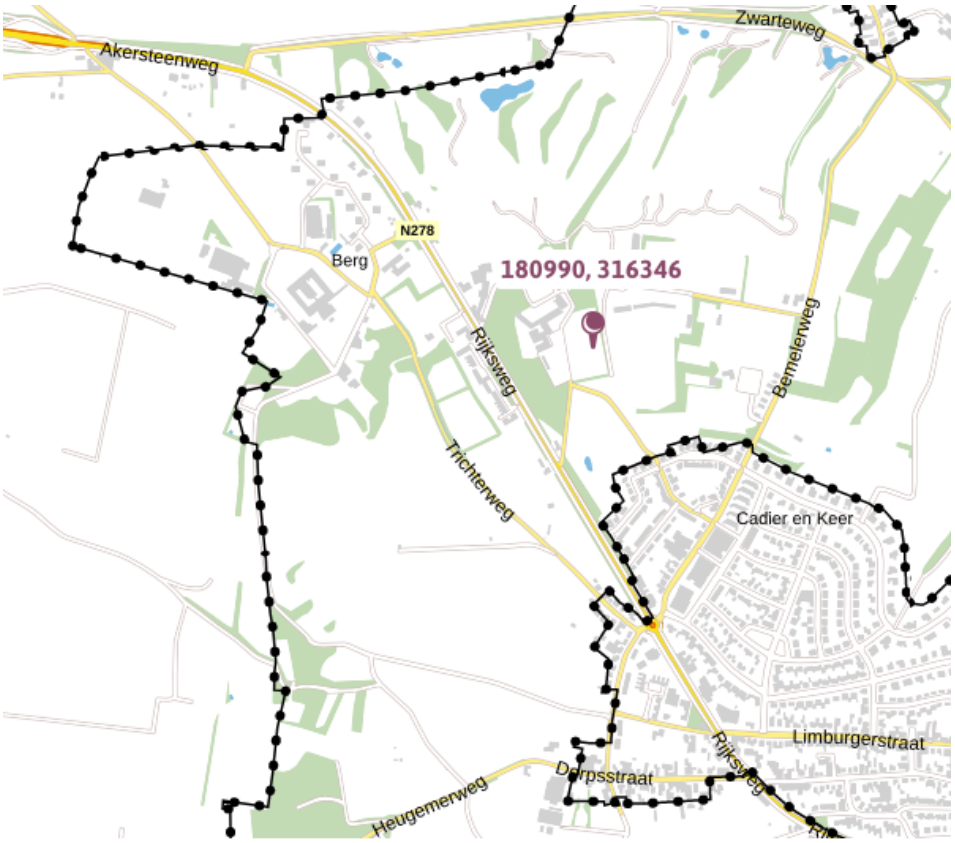
Bijlage 3



Grondwaterbeschermingsgebied

Waterwingebied

Bijlage 4



Het projectgebied ligt buiten de rode contour.
Aan de oostkant ligt de rode contour rondom de kern Cadier en Keer.

Alles binnen deze contour is bebouwdgebied. Aan de westkant vormt de grens met Maastricht de rode contour.

Bijlage 5

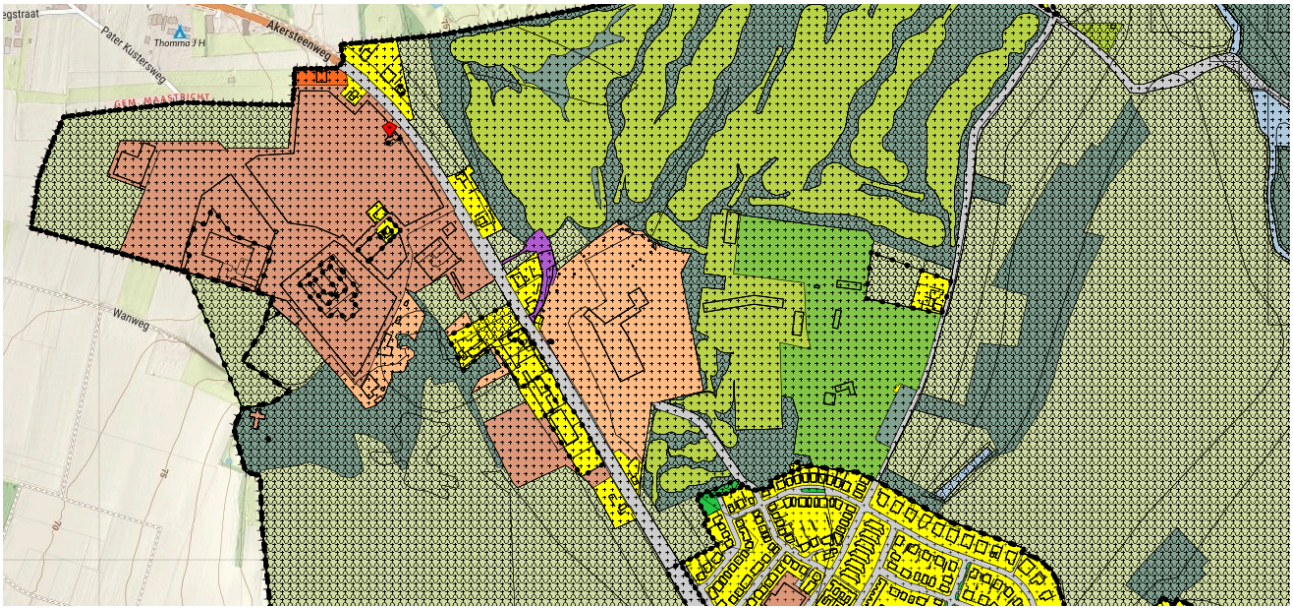

Legenda
Kaartlagen
Legenda
Document
Gekozen locatie
Transparantie
0%
100%
bedrijventerreinen
buitengebied
groenblauwe mantel
landelijke kernen
Natuurnetwerk Limburg
stedelijk gebied

Bijlage 6

Locatie	Nulmeting	Ambities en wensen
Pelikaanhal	Bestemming Maatschappelijk Bouwvlak nu volledig bebouwd. Mag ook 100% worden bebouwd, goothoogte 6.50 meter.	Deze voormalige sporthal dient vanuit ruimtelijk oogpunt te worden gesloopt. Gevolgd door een planologische herbestemming ter plaatse, met als inzet een groene of agrarische bestemming. Aandachtspunt: nadeelcompensatie (voorheen planschade) en voorzienbaarheid creëren. Bij een aanvraag passend binnen het geldende omgevingsplan (maatschappelijk), moet de omgevingsvergunning worden verleend.
LTS-locatie	Wijziging omgevingsplan in procedure. Het ontwerp heeft ter visie gelegen. Bestemming Gemengd. Bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Twee bouwlagen en bouwhoogte ten hoogste 8 meter. Dakhelling 60 graden. Overig deel: bestemming Maatschappelijk – Jeugdzorg en volwassenopvang Max. bebouw. 70% Goothoogte 18 meter.	Deze zijn in het bestemmingsplan opgenomen
Sint Jozef en paviljoens	Bestemming: Maatschappelijk – Jeugdzorg en volwassenopvang Paviljoens Max. bebouw. 40% Goothoogte 10 meter. St. Joseph Masx. bebouw. 80% Goothoogte 10 meter	De diverse (clusters)gebouwen, richting de Abbey tot aan de Rijksweg; een onduidelijk gebied met diverse functies die elkaar niet versterken. Door de rommelige structuur is de verkeerssituatie niet prettig. Door een herinvulling van dit gebied kan de benodigde structuur worden gecreëerd. Dit door meer eenheid te brengen in inrichting en functies. Uitgangspunten hierbij zijn, behouden van de beeldbepalende elementen, groenstructuren toevoegen. Dit kan zoals besproken met functies in het kader van verblijfsrecreatie en horeca, maar ook in de woon-zorg vraag. Maat en schaal is in dit gebied het meest belangrijk.
Sint Gerlachus	Bestemming: Maatschappelijk Let op: drie bouwvlakken met nog ruimte. Bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Goothoogte 6.50 meter.	Er is ruimte binnen de bestaande bouwvlakken. Verder bekijken of dit een invulling conform huidige bestemming is/ wordt of wat zijn andere wensen.

Le Monastère	Bestemming: Wonen Plan is afgerond.	Extra reguliere woningbouw is niet gewenst bij het bestaande woongebiedje halverwege de Rijksweg aan de rechterzijde. De ontsluiting vanuit dit woongebied op de Rijksweg is al passen en meten, en de huidige stedenbouwkundige en ruimtelijk invulling is op deze manier afgerond en daarmee een eindsituatie
Missiehuis	Bestemming: Gemengd - Vrijkomende kloosterbebouwing. In het bestaande bouwvlak is nog ruimte, met name aan de richting de kern C&K (bij de entree en de parkeerplaatsen)	Missiehuis en omgeving: een gebied met historie, kwaliteit en een opgave. Voor behoudt van dit specifieke gebied kan een bepaalde mate van extra verstening voorstelbaar zijn. Hierbij is de maat en schaal van het grootste belang. Als functie wordt er gedacht aan woon-zorg. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt ingezet op een beperkte toevoeging in rood(stenen). Het liefste in combinatie met de bestaande bebouwing. Zo kan de open structuur (richting de golfbaan) worden behouden. Bijkomend is dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met de extra verkeersbewegingen bij het toevoegen van functies. Net als de groeninrichting en landschappelijke kwaliteit.
Golfbaan	Bestemming: Natuur en de bestemming Recreatie – Golfbaan.	De overgang van de gronden om het missiehuis heen naar de golfbaan gaat deels via gronden met de bestemming Natuur. Deze gronden zorgen voor een beschermende werking in het gebied en voor het behouden van de landschappelijke kwaliteit. De golfbaan i.c.m. de sportvelden heeft voldoende kwaliteit. Eventuele herinrichting in relatie het bestaande woonwagenkamp kan worden bekeken.
Toekomstige *onderdelen*		
Toekomstige woningbouw Pastoor Kikkenweg	Bestemming: Agrarisch met waarden	Nieuwe (reguliere) woningbouw binnen het gebied is vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord tussen de Rijksweg / Trichterweg richting de Dorpsstraat, en daarbij aansluitend aan de westzijde van de Pastoor Kikkenweg. Hiermee aansluitend bij de bestaande bebouwing en de open plekken in de bebouwingsstructuur. De stedenbouwkundige en landschappelijke invulling dient van hoge kwaliteit te zijn, met een overgang naar het groene gebied. Locaties wel ook deels buiten rode contour.

Groenstructuren in het algemeen	Bestemming: natuur, agrarisch met waarden, maatschappelijk.	Het versterken van de bestaande groenstructuren is een belangrijk uitgangspunt. Een extra groenstructuur is besproken. Dit kan zowel aan de 'bovenkant' als aan de 'onderkant' van het gebied voor een duidelijke kwaliteitsimpuls zorgen. Denk aan opmerkingen ecoduct.
Toekomstige P&R	Indien gewenst bekijken. Afhankelijk ook van de plek waar deze wordt gepositioneerd.	Het wel of niet toevoegen van een P&R in het gebied is afhankelijk van de invulling van het gebied rondom de voormalige LTS-locatie. Hiervoor is zoals gezegd afstemming met Maastricht belangrijk.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009
Bron: Atlas Limburg Provincie Limburg

https://portal.prvlimburg.nl/viewer/app/default.



Documentopmaak en fotografie : Peter Brugman