Verslagen gevoerde gesprekken Poort van het Heuvelland- Stakeholders- Mede overheden

Gemeente Maastricht Ambtelijk 15 januari 2024

Onderwerp: Poort van het Heuvelland – Gebiedsvisie - Intentieverklaring

d.d. 15 januari 2024
9.00 -10.30 uur Gemeente Maastricht ambtelijk
Aanwezig:
, senior stedenbouwkundige Gemeente Maastricht
extern procesbegeleider Gemeente Eijsden-Margraten
rojectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten

Eijsden-Margraten: ichten het doel van dit overleg toe. De gemeente Eijsden-Margraten is een paar jaar geleden gestart met de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland. Er is destijds met Maastricht, zowel ambtelijk als bestuurlijk gesproken. Het ingezette traject heeft echter niet geleid tot het maken van keuzes die vertaald konden worden in een visie.
ingezet als extern procesbegeleider om met name helder te krijgen wat willen we in dit gebied, wat worden onze uitgangspunten. Ze heeft hiertoe gesprekken gevoerd met college en raad. Er worden nu ook gesprekken gevoerd met stakeholders in het gebied. Het is ook belangrijk om van de Gemeente Maastricht en de provincie te vernemen hoe zij tegen dit gebied aankijken. Des te meer omdat dit project is opgenomen in de Regiodeal en het rijk ook financiering hiervoor beschikbaar stelt. Het gebied overstijgt ook de gemeentegrens.
De bedoeling is om met de Provincie en Maastricht te komen tot een intentieverklaring, waarin wordt vastgelegd hoe tegen het gebied wordt aangekeken en wat voor ieder van de partijen belangrijk is en hoe partijen zouden willen samenwerking. Een bestuurlijk overleg met de gemeente de wethouders en s gepland in Maart.

Maastricht: geeft aan nog niet eerder hierbij betrokken te zijn geweest. Hij heeft wel van collega's vernomen dat er een bestemmingsplan in procedure over de invulling van de voormalige LTS locatie. De gemeente Maastricht ondersteunt de gedachte in dit bestemmingsplan, maar heeft geconstateerd dat de ruimte die gelaten wordt dusdanig is, dat er zich ook ontwikkelingen kunnen voordoen waar Maastricht niet positief tegenover staat. Ook zijn bijvoorbeeld de binnenplanse vrijstellingen heel ruim. Ten aanzien van de toegelaten detailhandel en de verblijfhoreca zijn in Maastricht vraagtekens.

Eijsden-Margraten: Voor de voormalige LTS- locatie is inderdaad een concreet bestemmingsplan in procedure.
De bedoeling van de Gebiedsvisie is juist om een kader te schetsen, waaraan toekomstige plannen getoetst kunnen worden. Nu is dat nog niet het geval. Ook is het belangrijk om beide natura 2000 gebieden te verbinden en ecologische verbindingen te leggen. Dit houdt niet op aan de grens van beide gemeenten.

Maastricht: Maastricht heeft een behoorlijke woningbouwopgave. Principe is dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Er is wel eens gesproken over woningbouw aan de oostelijke zijde van Maastricht, maar de Molenweg blijft een harde grens. Dit is ook passend binnen Panorama Zuid-Limburg. In het kader van de woningbouwopgave maar ook andere opgaven moet nog meer samengewerkt gaan worden binnen de regio. Ook worden euregionale verbindingen steeds belangrijker.
geeft aan groot voorstander te zijn van woningbouw in relatie tot goede mobiliteitsverbindingen. Pas al deze er zijn, zullen mensen minder snel de auto nemen.
Eijsden-Margraten: In het verleden heeft Maastricht aangegeven ook op zoek te zijn naar plek voor een transferium aan de oostkant van Maastricht. Is dit nog actueel?

Maastricht: Er zijn op dit moment geen concrete plannen voor een park en ride aan de oostkant van Maastricht. Er wordt wel nog gekeken aan de zuidkant en de westkant. Ook is een studie opgestart naar het Kennedybrug tracé met als doel het tracé voor fietsers te verbeteren en de leefbaarheid te vergroten. In het kader van de actualisatie omgevingsvisie worden momenteel verstedelijkingsalternatieven ontwikkeld als input voor de MER. In één van de alternatieven is er sprake van een sterke regionale agglomeratievorming en wordt ZL een 30-minuten regio. In deze variant is parkeren op afstand een onderdeel van een regionaal knooppuntensysteem met P+R en mobiliteitshubs. In die lijn kan ich wel voorstellen dat je in het gebied een soort van

mobiliteitshub maakt, waar je bijvoorbeeld je auto kunt stallen en een fiets kunt pakken om naar de stad of het heuvelland in te fietsen.

Eijsden-Margraten: Zoals al eerder aangegeven wenst de gemeente Eijsden te komen tot een intentieverklaring, die ook onderschreven wordt door de gemeente Maastricht en de provincie. Gevraagd wordt om ook input te leveren voor deze intentieverklaring. In maart is een bestuurlijk overleg gepland met wethouders [redacted] burgemeester van Eijsden-Margraten en wethouder [redacted]. De agenda zal door Eijsden-Margraten worden aangeleverd

Gemeente Maastricht Bestuurlijk 21 maart 2024

Onderwerp: Poort van het Heuvelland – Gebiedsvisie - Intentieverklaring

d.d. 21 maart 2024

14.00 – 15.30 uur Stadhuis Gemeente Maastricht

Aanwezig:

[redacted]**wethouder Gemeente Maastricht**

[redacted]**s, wethouder Gemeente Maastricht**

[redacted]**burgemeester Gemeente Eijsden-Margraten**

[redacted]**, wethouder Gemeente Eijsden-Margraten**

[redacted]**senior stedenbouwkundige Gemeente Maastricht**

[redacted]**extern procesbegeleider Gemeente Eijsden-Margraten**

[redacted]**projectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten**

Eijsden-Margraten: Het doel van dit overleg wordt toegelicht. De gemeente Eijsden-Margraten is een paar jaar geleden gestart met de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland. De Poort van het Heuvelland is het gebied aan weerszijden van de Rijksweg (Provinciale weg) tussen Maastricht en Cadier en Keer. Destijds is hier [redacted]voor benaderd en hebben ook gesprekken met Maastricht plaatsgevonden. Dit heeft echter niet geleid tot het maken van keuzes. Wat willen we wel of niet met het gebied. Het overleg van vandaag is met name informerend van aard. Welke plannen zijn er voor het gebied, maar ook welke plannen leven er in Maastricht voor het aangrenzend gebied. De ontsluiting van het gehele gebied is slecht. De Rijksweg vormt een barrière, zowel voor mens als dier. Om tot een goede ontsluiting te komen is afstemming met de gemeente Maastricht en de provincie gewenst.

Eijsden-Margraten: Er zijn vele oude kloosters in het gebied. Het zijn voor het merendeel beeldbepalende panden of monumenten. Herbestemming is nodig, maar ook duur. De gemeente heeft ook een woonopgave waarbij met name behoefte is aan ouderenhuisvesting/ zorgwoningen.

3 W vastgoed is eigenaar van het SMA Klooster (Missiehuis). Zij wensen te komen tot een herbestemming waar zorg centraal staat. Zij wensen hierbij het totale gebied te bekijken. Om tot een goede exploitatie te komen is uitbreiding van bebouwing nodig. 3 W Vastgoed denkt hierbij aan een uitbreiding in het gebied met plm. 125 wooneenheden. Zij gaan uit van een concept met meerdere doelgroepen, die zich onderling kunnen versterken en helpen.

Bij Via Jeugd worden, naast de geleverde jeugdzorg, momenteel 100 alleenstaande minderjarige vluchtelingen opgevangen.

Maastricht: Welke functies wil je in het gebied. Via Jeugd is bovenregionaal.

Eijsden-Margraten: Gebied kenmerkt zich overwegend door zorg: Missiehuis: Ouderenzorg, Via Jeugd: Jeugdzorg en opvang Amv'ers, Sint Gerlach: Zorg en opvang Oekraïners. Voor de voormalige LTS zijn plannen in procedure om daar activiteiten te ontplooien gerelateerd aan permacultuur. De pelikaanhal (voormalige sporthal) is nu gekraakt. Het lukt nog niet om de krakers eruit te krijgen. In dit gedeelte zou je het liefst de bebouwing slopen en dit gebied teruggeven aan de landbouw/ natuur.

Maastricht: Er zijn geen ontwikkelplannen voor Heer. Wel wordt gewerkt aan de actualisatie van de Omgevingsvisie. Hiertoe zal ook Eijsden-Margraten als buurgemeente betrokken worden.

Ook wordt er onderzocht gedaan naar het Kennedybrugtracé, Hoe zou je dit meer kunnen vergroenen, de leefbaarheid verbeteren en het een meer aantrekkelijke fietsroute kunnen maken. Mensen zullen dan ook eerder de fiets nemen. De Akersteenweg zou hiervoor aangepast moeten worden.

Regionaal wordt gewerkt aan mobiliteitshubs/ knooppunten. Qua woningbouw zijn er geen ontwikkelingen in het gebied. De Molenweg is nu een harde grens, het aangrenzende gebied wenst met open te houden. Dit ook in de lijn van Panorama Zuid-Limburg.

Eijsden-Margraten: Wordt hierbij ook gedacht aan het aanleggen van een P&R aan die zijde? Een P&R aan die zijde zou én een functie voor de stad kunnen hebben én een functie voor het Heuvelland. Dit zou ook goed aansluiten op de Poortgedachte van de Poort van het Heuvelland.

De vraag hierbij is hoe raken wij elkaar en wat kunnen wij doen om elkaar te helpen. Ambtelijk zal dit verder worden opgepakt.

Eijsden-Margraten: Dit geldt niet alleen voor dit project, maar ook voor andere projecten. Denk bijvoorbeeld aan de herinrichting van de Stationsomgeving Eijsden. Dit gebied biedt gelegenheid voor woningbouw direct in de nabijheid van het station. Vanaf juni wordt de Drielandentrein operationeel.

Ook het gebied rondom de Köbbesweg verdient de gezamenlijke aandacht.

Maastricht: Ten aanzien van de komst van de Drielandentrein is het belangrijk om samen te kijken hoe we hier gezamenlijk publiciteit aan kunnen geven. Is het programma voor die dag al bekend?

Eijsden-Margraten: Partijen zijn hiermee bezig, navraag wordt gedaan naar de stand van zaken.

Eijsden-Margraten: Het project Poort van het Heuvelland is in het kader van NOVEX opgenomen in de regiodeal. Er is met de provincie bestuurlijk gesproken en nu ook met Maastricht. De Gemeente Eijsden went te komen tot een intentieverklaring die ook onderschreven wordt door de gemeente Maastricht en de provincie.

Momenteel wordt gesproken met vele partijen, die of een belang hebben in het gebied dan wel bij het gebied betrokken zijn. Dit zal vervolgens leiden tot een uitgangspuntendocument, waarin is opgeschreven wat willen we wel en wat niet in het gebied. Dit uitgangspuntendocument is naar verwachting in juni als concept gereed. Dit zal dan met de betrokken partijen gedeeld worden. Het document wordt in september aan de raad ter vaststelling voorgelegd en vormt de basis voor een op te stellen Masterplan voor het gebied. Aansluitend zou dan ook een intentieverklaring onderschreven kunnen worden. Ook met grote partijen in het gebied, zoals Via Jeugd, wordt toegewerkt naar een intentieverklaring om in samenwerking te mogelijkheden en onmogelijkheden van het gebied te verkennen.

De gemeente Maastricht zal ambtelijk begin juni het concept document ontvangen.

De burgemeester dankt beide wethouders voor de ontvangst in het gemeentehuis van Maastricht. Volgende week staat een overleg op de agenda met beide colleges, waarbij zaken die beiden gemeenten raken, zullen worden besproken.

Provincie Ambtelijk 11 januari 2024

Onderwerp: Poort van het Heuvelland – Gebiedsvisie - Intentieverklaring

d.d. 11 januari 2024 12.00 – 13.00 uur Provincie Limburg ambtelijk

---

Aanwezig:

[redacted] **planoloog Provincie**

[redacted] **coördinator gebiedsteam Zuid-Limburg, Provincie**

[redacted] **extern procesbegeleider Gemeente Eijsden-Margraten**

[redacted] **projectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten**

Gemeente: De gemeente is een paar jaar geleden gestart met de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland. Er is destijds met de provincie, zowel ambtelijk als bestuurlijk gesproken. Het ingezette traject heeft echter niet geleid tot het maken van keuzes die vertaald konden worden in een visie.

[redacted] is ingezet als extern procesbegeleider om met name helder te krijgen wat willen we in dit gebied, wat worden onze uitgangspunten. Ze heeft hiertoe gesprekken gevoerd met college en raad. Er worden nu ook gesprekken gevoerd met stakeholders in het gebied. Het is ook belangrijk om van de Provincie en de gemeente Maastricht te vernemen hoe zij tegen dit gebied aankijken. Des te meer omdat dit project is opgenomen in de Regiodeal en het rijk ook financiering hiervoor beschikbaar stelt.

De bedoeling is om met de Provincie en Maastricht te komen tot een intentieverklaring, waarin wordt vastgelegd hoe tegen het gebied wordt aangekeken en wat voor ieder van de partijen belangrijk is en hoe partijen zouden willen samenwerking. Op 8 februari a.s. is een bestuurlijk overleg gepland.

Provincie: Het gebied is een overgangsgebied tussen stad en Heuvelland. De ambitie van de provincie is verwoord in het POVI en de omgevingsverordening. Zaken die voor de provincie in dat kader belangrijk zijn: Natuurnetwerk behouden en versterken, mobiliteit, de druk in het gebied (deze moet niet te groot worden). Ook is in het verleden discussie geweest over het toevoegen van bebouwing in het gebied.

Gemeente: Om een goede ontwikkeling van de grond te krijgen is het goed om dit samen te doen. Stel er moet onderzocht worden waar welke ecologische verbindingszone het meest effectief is, dan is het goed om dit samen met de provincie en de gemeente Maastricht te doen. Ook is het, naast het POVI en de Omgevingsverordening van belang om te weten of er verder nog zaken spelen van provinciewege die het gebied raken. Als deze zones aangelegd moeten worden, zal ook aan de provincie gevraagd worden in hoeverre de versterking van de blauwgroene mantel op een financiële bijdrage van de provincie kan rekenen. Het Rijk financiert, maar de gemeente en andere overheden moeten voor de cofinanciering zorgdragen.

Provincie: Er wordt gecheckt of er nog WRL/ LPLG projecten lopen binnen het gebied dan wel met agrariërs die gronden hebben liggen in het gebied. Dit ook om te voorkomen dat deze mensen steeds een andere overheidsinstantie aan hun deur krijgen.

Gemeente: Ook de herbestemming van monumentaal en beeldbepalend cultuurhistorisch vastgoed vergt de nodige aandacht. Ten aanzien van het missiehuis heeft een ontwikkelaar aangegeven daarin woon-zorg te willen realiseren, maar ze wensen daarbij ook de bebouwing uit te breiden. Het concept is het realiseren van een gemeenschap, waar mensen ook onderling voor elkaar kunnen zorgen. In het kader van de woonzorgopgave die de gemeente heeft zou dit een goede herbestemming zijn. Alleen is dan de vraag wat is wel of niet nog verantwoord om toe te voegen en waar.

Via Jeugd heeft aangegeven het hoofdgebouw (klooster) te willen verkopen. In het kader van de jeugdzorg hebben zij voldoende ruimte bij de paviljoens. Het voormalig Its-gebouw is door de gemeente een paar jaar geleden verkocht. Er is onlangs voor dit gebouw een bestemmingsplan in procedure gebracht. Uitgangspunt voor de invulling van dit gebied is permacultuur en biobased/ duurzame bedrijfsconcepten.

Provincie: Belangrijk is om te kijken naar een goede balans in het gebied. Wat is er, wat wil je toevoegen en verhoogt dit de kwaliteit van het gebied. Er is kennisgenomen van het bestemmingsplan voor het LTS-gebouw.

Gemeente: De gemeente zal een voorzet doen voor een intentieverklaring, waarin bijvoorbeeld wordt uitgesproken dat partijen het belang van het realiseren van ecologische verbindingszones ondersteunen, maar er nader onderzoek nodig is over de precieze invulling/ locaties hiervan. Er wordt ook gedacht aan het instellen van een stuurgroep. Aan de provincie wordt gevraagd om ook voor deze intentieverklaring relevante input aan te leveren.

Afspraak: Op 8 februari a.s. ** is een bestuurlijk overleg gepland met wethouder [redacted]. De gemeente zal een agenda en eventuele stukken tijdig aan [redacted] oesturen, zodat dit met de Gedeputeerde besproken kan worden.

** Dit bestuurlijk overleg is verplaatst naar 22 februari.

Provincie Bestuurlijk 22 februari 2024

Verslag Bestuurlijk Overleg Provincie - Gemeente Eijsden-Margraten d.d. 22 februari 12.00 – 13.00 uur, Gemeentehuis Eijsden-Margraten

Onderwerp: Gebiedsvisie Poort van het Heuvelland

Aanwezig:

[redacted] Gedeputeerde Provincie Limburg
[redacted] rayonplanoloog Provincie Limburg
[redacted], Coördinator Gebiedsteam Zuid-Limburg.
[redacted] Burgemeester Eijsden-Margraten
[redacted] Wethouder Eijsden-Margraten
[redacted] Adviseur/ procesbegeleider Poort van het Heuvelland
[redacted] Projectmanager Eijsden-Margraten.

Burgemeester [redacted] heet de aanwezigen welkom. De gemeente Eijsden-Margraten heeft een grote opgave voor wat betreft woningbouw. De gemeente wenst te groeien om het goede te behouden. Hierbij is de eigenheid van de dorpen en kernen heel belangrijk. Daarnaast heeft de gemeente ook een opgave voor een aantal gebiedsontwikkelingen, waaronder de Poort van het Heuvelland. De Poort van het Heuvelland is een complexe gebiedsontwikkeling. Complex, gezien de monumentale gebouwen in het gebied, die om een herbestemming vragen, maar ook complex gezien de aanwezige natuurwaarden en de Provinciale weg (Rijksweg), die het gebied in noord-zuid richting doorsnijdt. Het gebied is opgenomen in de regiodeal en is een gezamenlijke opgave voor de regio.

Gedeputeerde [redacted] heeft in rondleiding van vanochtend kennis gemaakt met het gebied. De provincie onderzoekt samen met de rijksoverheid op welke wijze ic-knooppunten kunnen bijdragen aan de transformatieopgave en de doelstellingen ten aanzien van woningbouw. Daar wordt op ingezet. Ook wordt ingezet op het straatje erbij voor landelijke gemeenten. Ook Eijsden-Margraten heeft in dat kader plannen aangedragen.

[redacted] geeft aan de hand van een presentatie een toelichting op de opgave voor de Poort van het Heuvelland en de stand van zaken (de presentatie is bij dit verslag gevoegd).
Duidelijk is dat keuzes gemaakt moeten worden in het gebied. Wat willen we wel en niet in het gebied. Aan de raad wordt in de vergadering van september een uitgangspuntendocument voorgelegd ter vaststelling. Het project is opgenomen in de Regiodeal. Het is belangrijk dat er met de gemeente Maastricht en de provincie gekomen wordt tot een intentieverklaring, waarbij partijen aangeven, ieder vanuit hun eigen bevoegdheid en verantwoordelijkheid om te komen tot een integraal gedragen gebiedsontwikkeling.

Burgemeester [redacted]: We komen nu in de fase van conclusies trekken. Er is een grote betrokkenheid bij het gebied. Via Jeugd is eigenaar van een van de grootste gebouwen in het gebied. Dit gebouw komt op termijn leeg. Het gebouw is nu al gedeeltelijk verhuurd aan COA. Met Via Jeugd wordt nu gesproken over een eerste recht van koop door de gemeente en ook een intentieverklaring waarbij de intentie wordt uitgesproken om gezamenlijk op te trekken met als doel een goede invulling van deze locatie.
Het geld uit de regiodeal is met name bedoeld voor sloop van niet gewenste bebouwing, behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, verbetering van de aansluitingen op de Rijksweg en natuurherstel. Dit zijn ook de aandachtspunten voor de intentieverklaring

Gedeputeerde [redacted] Staat positief ten aanzien van intentieverklaring. Bestaande regiodeals worden aangestuurd vanuit bestaande portefeuilles. Nieuwe regiodeals vormen onderdeel van de Samenwerkingsagenda en worden, indien nodig, ondersteund vanuit het leefbaarheidsfonds.
Ten aanzien van mobiliteit zijn er weinig middelen voorhanden. Voor de komende jaren wordt ingezet op de basis op orde en worden geen nieuwe projecten toegevoegd.

Burgemeester [redacted]: Is verheugd dat er bij het college van Gedeputeerde Staten aandacht is voor de landelijke gemeenten. Gemeenten willen dan ook graag hun bijdrage leveren in de opgave waarvoor de provincie staat richting Rijk. Hij dankt de Gedeputeerde voor zijn bezoek aan de gemeente.

Natuur en Milieufederatie 16 januari 2024

Onderwerp: Poort van het Heuvelland – Gebiedsvisie

d.d. 16 januari 2024

14.45 – 16. 00 uur Digitaal

Aanwezig:

[redacted] NMF

[redacted] NMF

[redacted], extern procesbegeleider Gemeente Eijsden-Margraten

[redacted] projectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten

Gemeente: Het doel van het gesprek wordt toegelicht. De gemeente Eijsden-Margraten is een paar jaar geleden gestart met de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland. Het gebied tussen Maastricht oost en Cadier en Keer west. Aan de zuidzijde aansluitend op het Natura 2000 gebied Savelsbosch en aan de noordkant op het Natura 2000 gebied Bemelerberg – Schiepersberg.

Destijds is met veel mensen in het gebied gesproken echter dit heeft niet geleid tot het maken van keuzes. [redacted] nu aangetrokken als extern procesbegeleider om het proces nieuw leven in te blazen en om met name helder te krijgen wat we willen in het gebied en wat niet.

Daarbij is de ontwikkeling Poort van het Heuvelland ook als project benoemd in het kader van de Regiodeal. In dit kader staat er ook druk op de uitvoering. Immers de looptijd is 4 jaar.

Er zijn om helder te krijgen wat de gemeente in het gebied wenst, gesprekken gevoerd met college en raad. Ook wordt gesproken met de gemeente Maastricht en de provincie. De bedoeling is om met hen te komen tot een intentieverklaring. Ook wordt gesproken met zgn. stakeholders in het gebied.

In het verleden is ook al met NMF gesproken over het gebied. Dit naar aanleiding van een reactie van NMF op de Provinciale omgevingsverordening. Dit gesprek is bedoeld om te rade te gaan bij NMF. Wat zijn zaken waar rekening mee gehouden moet worden in het vervolg traject vanuit natuur en landschap.

De bedoeling is om uiteindelijk te komen tot een Uitgangspuntennotitie waar op hoofdlijnen wordt aangegeven welke richting we op willen met het gebied.

NMF: [redacted] zijn blanco ten aanzien van het gebied. Zij hebben de oude plannen niet gezien. Zij vragen om een tekening/ luchtfoto van het plangebied, en zullen hier als team naar kijken. Vanuit NMF ligt de focus op 5 thema's, zijnde Natuur en Landschap, Energie en klimaat, Circulaire economie, Ruimtelijke kwaliteit, Water en bodem en de Transitie van de landbouw. Vanuit deze thema's zullen zij ook naar het gebied kijken. De aandachtspunten hunnerzijds zullen zij schriftelijk aan de gemeente mee geven. Zij verwachten binnen 2 à 3 weken te kunnen reageren.

Gemeente: De luchtfoto van het gebied zal worden toegestuurd. Ook zal het gebied aangegeven worden waar de focus op ligt, maar dat betekent niet dat het omliggende gebied niet wordt meegenomen. Het is belangrijk om met name naar het omringende gebied de relatie te leggen.

Aangevuld bij mail van 12 februari 2024

Van: [redacted] NMF Limburg <[redacted]>
Verzonden: maandag 12 februari 2024 14:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
[redacted]
Onderwerp: Gebiedsvisie poort van het Heuvelland

Dag [redacted]

Excuses vorige week stond op de planning om je onze aandachtspunten mee te geven echter ben ik ziek geworden en is het er niet van gekomen. Maar bij deze de aandachtspunten en inspiratiebronnen vanuit de Natuur en Milieufederatie Limburg.

1. Volg de handreiking decentrale regelgeving klimaat adaptief bouwen en inrichten van de rijksoverheid als leidraad: Handreiking decentrale regelgeving klimaatadaptief bouwen en inrichten | Brochure | Rijksoverheid.nl. Zoek bijkomende informatie en regels per thema specifiek op via Iplo https://iplo.nl/thema/.
2. Water en bodem sturend als leidende principes bij de inrichting van Eijsden-Margraten. https://www.wur.nl/nl/show-longread/water-en-bodem-sturend-vraagt-om-een-brede-blik.htm Deze link bevat een kennisdocument van de universiteit van Wageningen waarin ze illustreren hoe water en bodem sturend er volgens hen uit zou komen te zien in de praktijk.
3. Wanneer er gesproken wordt over participatie, of het samen 'doen' met inwoners. Zorg dat er een duidelijke visie is op wat participatie voor de gemeente-eijsden inhoudt. Er zijn onderwerpen waarbij slechts informeren mogelijk is omdat het besluit al vast staat. Wees hier open en eerlijk over. Tuinen van Zuid is een organisatie die participatietrajecten erg fijn begeleid.
4. Pak zaken integraal op, zoals bij de Nieuwe wAarde (zie https://www.buiting.nl/portfolio-item/de-nieuwe-waarde/) waarbij de aanpak is gericht op 1) het anders inrichten en beheren vd openbare ruimte om **klimaatadaptatie,** 2) het versterken van **biodiversiteit** en 3) het verbeteren vd lichamelijke en psychische **gezondheid** van mensen tegelijkertijd aan te pakken.
5. Inspiratie ben je als gemeente verantwoord bezig? Houd onze besluitwijzer bij de hand https://www.nmflimburg.nl/project/besluitwijzer/

Thema woningbouw:

- Verdichting in plaats van bouwen in het buitengebied: De provincie heeft de intentie om minimaal 26.550 woningen te bouwen en mogelijk nog 20.000 extra. Voor de locaties voor deze woningen wordt in eerste instantie gekeken naar 6 grootschalige OV-knooppunten en naar dorps- en stadsranden (het straatje erbij). De NMF Limburg pleit ervoor dat in eerste instantie woningen gebouwd worden in bestaande buurten. Verdichting van steden biedt ook meer voordelen dan woningen bouwen in het buitengebied, zo is gebleken uit onderzoek van het ministerie van I&W en de woonvisie van het College van Rijksadviseurs (https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2022/10/18/bouw-in-de-buurt). Door bij verdichting ook in de hoogte te bouwen, kunnen verschillende doelen gestapeld worden. Daarnaast vinden wij het een goed voornemen om ook de focus te leggen op het transformeren van leegstaande gebouwen. -
- Natuur inclusief bouwen/ontwikkelen:

  a) groennorm gemeente Weert als voorbeeld

  b) voorkom hittestress, voorzie plek voor diersoorten vb. vleermuizen, zwaluwen. Gebruik de checklist van de vogel en zoogdiervereniging https://www.checklistgroenbouwen.nl/

  c) beperk het aandeel bebouwd/verhard oppervlak

  d) definieer een minimum aandeel groen oppervlak → minimum aandeel bomen voor schaduw per bebouwing → omgevingsplan vastleggen groenblauw dak realiseren met bergingscapaciteit 20/50 ml vooral bij dichte bebouwing

  e) afkoppelen nieuwbouw met minimale wateropslag in bouwvoorschrift (50mm)

Thema circulariteit en energie:

- Gebruik dit handboek voor circulaire uitgangspunten en ontwerpprincipes: https://www.metabolic.nl/wp-content/uploads/2021/12/Metabolic_HandboekCirculaireGebiedsontwikkeling.pdf
- Denk bij duurzaam en biobased bouwen ook aan bijvoorbeeld het gebruik van een materialenpaspoort (www.madaster.nl).
- Stimuleer burgerinitiatieven (bijvoorbeeld deelinitiatieven) en woongroepen.
- Denk aan stedelijk afvalwater, of agrarisch groen afval.
- Bodem-energie verplichten waar kan.
- Lokale energie-opwek stimuleren. Er zijn nu ook zonnepanelen op de markt die volledig circulair zijn en die gebruikt kunnen worden op gebouwen waarbij het normale zonnepaneel te zwaar is (So Large in Weert). Meer weten of natuur-inclusieve zonnevelden neem bijvoorbeeld eens een kijkje op de website https://www.energietuinen.nl/.
- Waar kan energie-besparingsmaatregelen stimuleren.
- De BENG legt op dat alle nieuwbouwprojecten energie-neutraal moeten zijn, kan dit ook bij bestaande woningen op terugwerkende kracht in de gemeente eijsden-margraten? https://www.zehnder.nl/nl/service-kennis/wet-en-regelgeving/alles-over-beng
- Hoe kun je in de gebiedsvisie de Sustainable Development goals realiseren?

Thema water en milieu:

- Geeft water meer ruimte en denk hierbij ook aan een natuurlijke inrichting om de biodiversiteit te verhogen --> Grondwaterpeil verhogen (fasering)
- Gebruik natuurlijke oplossingen in watermanagement
  - a) Verwijder drainages en sloten

    b) Aanleg landschapselementen en verruwing graslanden.

    c) Natuurkracht als voorbeeld in de regio

- Koppel water af en vang op waar het terecht komt, ruimte voor infiltratie

- Geen onttrekkingen van grondwater in bufferzones N2000
- Waterkwaliteit

1. Voorkom/ beperk lozingen industrie en riool overstorten (ZZS)
2. Limiet voor bestrijdingsmiddelen → uitspoeling
3. Gebruik bufferstroken langs waterlopen → zonder bestrijdingsmiddelen, bemesting en teelten

- Geur: gebruik basis achtergrondbelasting (wat kan vb. wijk hebben), volg hierbij de WHO normen en niet de Nederlandse wettelijke normen want deze zijn niet toereikend.
- Geluid: achtergrondbelasting, à activiteiten landbouw tussen 7-8 toetsten aan nachtnormen à landbouwmachines dienen nu ook getoetst te worden.
- Lucht: committeer je als gemeente aan het schone lucht akkoord en volg dus ook de WHO-normen omtrent bijvoorbeeld fijnstof bij het realiseren van een nieuw project.
- Aandacht voor lozingen - denken jullie dat er een risico op lozingen is in het plangebied, hoe zouden jullie dat als gemeente kunnen aanpakken?

Natuur en landschap:

- Leg eco-corridors aan: bijvoorbeeld ecoducten Bunderbosch en Kalverbosch bij Meerssen: verbinding tussen de natuurgebieden van het Maasdal en het Geuldal.
- eco-corridors in de stad, zie bv het Park Connector Network (= reeks natuurcorridors waarbij in Singapore – een vd dichtstbevolkte steden ter wereld – alle grote parken met elkaar verbonden zijn). In Maastricht zijn er plannen voor een Maastrichts Natuur Netwerk (MNN). De kern is een groenblauw netwerk dat aansluit bij het landschap en de cultuurhistorie van de stad. Langs dat

netwerk kunnen dieren en planten en (regen)water zich door de stad verplaatsen, maar ook wandelaars en fietsers (gezondheid).
- Gebruik het Limburgs Natuurprogramma met de programmalijnen Limburg natuurinclusief en Limburgers voor groen.
- Inspiratiedocument bouwstenen voor biodiversiteit in het omgevingsplan. https://assets.naturetoday.com/docs/89c6776a-3893-4394-bd12-f51c03b07e99.pdf.
- Het is belangrijk dat mensen kunnen genieten van een groene omgeving, echter loert het gevaar voor de gemeente Eijsden-Margraten dat de omgeving overspoeld raakt door toeristen. Is het mogelijk om stiltegebieden voor dieren uit te breiden?

We hopen dat jullie hier alvast mee vooruit kunnen en worden graag betrokken bij de vervolgstappen. Mochten er aan de hand van bovenstaande nog vragen zijn dan trek vooral aan de bel.

Met vriendelijke groet,

[redacted] **- Adviseur Ruimtelijke Ordening en Natuur**

Bereikbaar: maandag tot en met donderdag

natuur en milieu federatie limburg

Natuur en Milieufederatie Limburg
Kapellerpoort 1
6041 HZ Roermond
Tel. 06-19247849
www.nmflimburg.nl

Volg ons ook op social media:

Stichting Grueles 22 januari 2024

Verslag gesprek Stichting Grueles – Gemeente d.d. 22 januari 2024
15.00 – 16.30 uur Gemeentehuis Eijsden-Margraten
Onderwerp: Poort van het Heuvelland

Aanwezig:
[redacted] Stichting Grueles
[redacted], Adviseur Gemeente Eijsden-Margraten/ procesbegeleider Poort van het Heuvelland
[redacted] rojectmanager Gemeente Eijsden-Margraten.

Gestart wordt met een voorstel rondje.

Gemeente: De gemeente is een paar jaar geleden een proces gestart om te komen tot een Gebiedsvisie voor de Poort van het Heuvelland. Dit is voortgevloeid uit de eerder vastgestelde Gebiedsvisie Middenterras. [redacted]s ingeschakeld voor dit proces. Hij heeft met velen in het gebied gesproken waaronder ook de Stichting Grueles. [redacted]eeft alles wat hij heeft opgehaald ook neergelegd in tekeningen. Er zijn echter bestuurlijk geen keuzes gemaakt over wat wel en wat niet gewenst is in het gebied. Vervolgens heeft het proces enige tijd stil gelegen. In september 2023 is, door inzet van [redacted] gekozen voor een herstart, waarbij de eerste focus ligt om bestuurlijk duidelijk te krijgen wat men wel en niet in het gebied wenst. Hierbij wordt ook de gemeente Maastricht en de provincie betrokken. Met het bestuur zijn gesprekken gevoerd, met Maastricht en de provincie op ambtelijk niveau, en er wordt nu ook met de Stakeholders in het gebied gesproken. Stichting Grueles is een van de stakeholders.

Stichting Grueles: Stichting Grueles is nauw betrokken bij het Savelsbos. Er wordt gemonitord wat er gebeurd. Uitbreiding van bosgebied zou gewenst zijn. Landelijk wenst men in te zetten op uitbreiding van natuurgebied, om natuurgebied ook minder kwetsbaar te maken. In Zuid-Limburg zijn geen echte robuuste gebieden.
[redacted]eeft aan ook betrokken te zijn geweest de Eijsder Beemden. Hier zijn ook landbouwgronden omgezet in natuur. Het was een mooi, maar soms ook moeizaam proces, maar heeft wel het gewenste resultaat opgeleverd.
Bij het Savelsbos is de invloed van stikstof duidelijk waarneembaar.

Gemeente: Duidelijk is dat dit een van de zorgpunten is. Tijdens wandelingen door het gebied is dit ook waargenomen. Met name waar natuurgebied grenst aan agrarisch gebied zie je veel bramenstruiken en brandnetels, wat duidt op stikstof. Welke uitdagingen of kansen ziet Grueles verder in het gebied?

Stichting Grueles: Een kans wordt gezien in het optimaliseren van de onderdoorgang van de Rijksweg ter plaatse van de Fommestraat. Dit zal voor bepaalde diersoorten is goede verbinding zijn, mits er beplanting komt tot aan weerszijden van de weg en dus een robuuste verbinding ontstaat.
Een andere doelsoort, die zowel in het Savelsbos en de Schiepersberg voorkomt, is de eikelmuis. Deze soort heeft struweel nodig en verplaatst zich over het algemeen niet snel. Het zal lang duren voordat de populatie van Bemelen met Rijckholt verbinding maakt. Er is in GAIA zoo een fokprogramma voor de eikelmuis. Jonge eikelmuizen worden terug geplaatst in de kernpopulatie, maar ook bij de Riesenberg. Dit fokprogramma staat politiek ter discussie.
Ook zijn er andere kansen binnen het gebied. Je kunt bijvoorbeeld kijken hoe je via het gebied van Via Jeugd (goudgroen aan achterzijde) een verbinding kunt maken met de gronden van het missiehuis en van daaruit naar Antoniusbank. Gedacht kan hierbij ook worden aan een Ecoduct over de Rijksweg. Er zijn voorbeelden in den lande die goed functioneren. Bij een ecoduct is het wel belangrijk dat dit niet verhard wordt. Een combinatie met wandelpad zou wellicht wel tot de mogelijkheden behoren.

Gemeente: De golfbaan heeft een groot gedeelte van het gebied in gebruik en ook invloed op de noord-zuid verbindingen. Is Stichting Grueles in het verleden betrokken geweest bij de aanleg?

Stichting Grueles: Nee, in het verleden niet betrokken geweest. De aanleg van de golfbaan is vóór de fusie geweest, hetgeen wellicht verklaard waarom Stichting Grueles hier niet bij betrokken is geweest. Als naar de

aanplant gekeken wordt op het golfterrein lijkt het er wel op dat ze rekening gehouden hebben met fruitbomen/ bosschages, waardoor dieren zich via het terrein kunnen verplaatsen. Volgens [redacted] had dat destijds ook te maken met de aanwezigheid van de das.
Gemeente: Het vervolgproces is dat er nog gesproken wordt met een aantal stakeholders in het gebied, en bestuurlijk met de gemeente Maastricht en de provincie. Aan de hand van hetgeen is opgehaald wordt er een uitgangspuntennotitie opgesteld die in september aan de raad ter vaststelling wordt aangeboden. Deze vormt dan tevens het vertrekpunt voor de op te stellen Gebiedsvisie/ Masterplan.

Vereniging tot natuurbehoud Cadier en Keer 20 februari 2024

VTN heeft schriftelijk gereageerd op het verslag. De reactie van VTN is bij het verslag gevoegd.

Onderwerp: Poort van het Heuvelland – Gebiedsvisie

d.d. 20 februari 2024

12.00 – 13.30 uur Locatie: Missiehuis

Aanwezig:

[redacted], **VTN**

[redacted] **VTN**

[redacted]**extern procesbegeleider Gemeente Eijsden-Margraten**

[redacted]**projectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten**

Gemeente: Het doel van het gesprek wordt toegelicht. De gemeente Eijsden-Margraten is een paar jaar geleden gestart met de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland. Het gebied tussen Maastricht oost en Cadier en Keer west. Aan de zuidzijde aansluitend op het Natura 2000 gebied Savelsbos en aan de noordkant op het Natura 2000 gebied Bemelerberg – Schiepersberg.

Destijds is met veel mensen in het gebied gesproken echter dit heeft niet geleid tot het maken van keuzes. [redacted]s nu aangetrokken als extern procesbegeleider om het proces nieuw leven in te blazen en om met name helder te krijgen wat we willen in het gebied en wat niet.

Er zijn om helder te krijgen wat de gemeente in het gebied wenst, gesprekken gevoerd met college en raad. Ook wordt gesprokenmet de gemeente Maastricht en de provincie. De bedoeling is om met hen te komen tot een intentieverklaring. Ook wordt gesprokenmet zgn. stakeholders in het gebied.

In het verleden is ook al met VTN gesproken over het gebied. Dit gesprek is bedoeld om van VTN te vernemen waar zij vinden dat in het gebied rekening mee gehouden moet worden.

De bedoeling is om uiteindelijk te komen tot een Uitgangspuntennotitie waar op hoofdlijnen wordt aangegeven welke richting we op willen met het gebied. Na vaststelling door de raad, naar verwachting in september, vormt dit dan de basis voor een Masterplan.

VTN: [redacted] overhandigt aan [redacted]het themanummer : 't Wiet Klieëf: Natuurbehoud door ecologische verbindingen. Vanaf pagina 77 wordt uitgebreid op dit gebied ingegaan en wordt de opvatting van VTN t.a.v. dit gebied beschreven.

Vervolgens volgt een wandeling door het gebied. Tijdens de wandeling worden onderstaande zaken die van belang zijn voor VTN nader toegelicht. Ook wordt de locatie waar een ecoduct mogelijkerwijs zou kunnen aanlanden, bezocht.

- Ouderenzorg/ woonzorg zou een goede invulling zijn voor de bestaande bebouwing. Het blijkt dat met name ouderen vaak in te grote huizen wonen en op zoek zijn naar kleinere woningen. Dit zou hiermee gecombineerd kunnen worden. Uitgangspunt zou moeten zijn het gebruiken van de bestaande bebouwing. Is uitbreiding van bebouwing nodig zou bebouwing op de parkeerplaats een te onderzoeken optie zijn. Woningbouw zou niet op het voetbalveldje moeten komen (zie onder).
- Het voetbalveldje moet niet bebouwd worden. VTN heeft in genoemd themanummer ook haar plannen voor de Groene Rondweg nader onderbouwd. Voor dit te realiseren zou het voetbalveldje als groene verbinding behouden moeten blijven. Groen kan dan ook gedeeltelijk in de vorm van een park, waar mensen kunnen verblijven, maar waar ook dieren gebruik van maken in de relatie met Klinkenberghbos en verder richting Bemelerberg/ Schiepersberg.
- Een ecoduct zou de verbinding tussen de Rijksweg kunnen maken. Het ecoduct zou kunnen aanhaken in de bosschage aan het Kloosterpad. Dit zou in combinatie kunnen met een wandel of fietsverbinding. Die moet dan aan weerszijden wel logisch aansluiten op bestaande fiets en /of wandelpaden.

Vereniging tot Natuurbehoud

Cadier en Keer

www.vtncadierenkeer.nl
Rijksweg 101, 6267 AE Cadier en Keer
Gemeente Eijsden-Margraten
T.a.v. [redacted]
20 maart, 2024
Beste [redacted]
Bedankt voor het compact samengevat verslag.
Van: [redacted] ***Verzonden:*** *woensdag 13 maart 2024 14:34* ***Aan:*** *VTN Cadier en Keer <vtncadierenkeer@home.nl>* ***Onderwerp:*** *RE: Nog iets vergeten te tippen.*
Zie bijgevoegde foto, die is genomen de dag na onze wandeling, dit zijn twee van de drie reeën die wij daar hebben gezien. Dit is precies op de zelfde plek waar wij boven aan de hellingbosrand hebben gestaan waar we de reeën hebben zien vluchten, nu zijn ze blijven staan en heeft toevallig een vriend, [redacted] die in die alleenstaande woning is opgegroeid, deze foto achter zijn tuin kunnen maken precies beneden waar wij boven hebben gestaan.
[redacted]onze VTN-werkgroep Ecologische verbindingen heeft zich nogmaals beraden over onze wandeling en door jullie opgestelde samenvatting.
Er zijn echter zaken niet juist of onvolledig weergegeven en wij hebben hier veel onderzoek, publicaties, tijd en energie in gestoken. Daarom dragen we hier, als VTN-bestuur op dit cruciale moment onze aanvullende bevindingen nogmaals aan om mee te nemen in ons VTN advies en ter completering van ons gesprek tijdens de wandeling op 20 februari 2024.
Daarnaast ben ik zoals je weet 10 jaar voorzitter geweest van Platform Zorgvragers Eijsden-Margraten. In die tien jaar heeft ons platform samen met de gemeente veel burgerbijeenkomsten georganiseerd in onze gehele gemeente. Ook hadden en hebben de bestuursleden heel veel individuele gesprekken met zorg-vragende burgers van onze gemeente. Ik heb tijdens ons wandelgesprek ook aangegeven dat ik verschillende petten tijdens ons gesprek draag en heb bij elk onderwerp aangegeven wanneer ik welke pet op had. In onderstaande correcties en aanvullingen op ons wandelgesprek heb ik tevens de belangen van gemeente Eijsden-Margraten zorgvragers meegenomen in ons advies. Indien gewenst kunnen we jullie een officiële brief laten toekomen waar onderstaand word bevestigd door platform zorgvragers Eijsden-Margraten.
Met vriendelijke groet,
Vereniging tot Natuurbehoud Cadier en Keer
Voorzitter [redacted]

Onderwerp: Poort van het Heuvelland – Gebiedsvisie
d.d. 20 februari 2024
12.00 – 13.30 uur Locatie: Missiehuis
Aanwezig:
[redacted]**s, VTN**
[redacted] **VTN**
[redacted]**extern procesbegeleider Gemeente Eijsden-Margraten**
[redacted]**ojectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten**
Gemeente: Het doel van het gesprek wordt toegelicht. De gemeente Eijsden-Margraten is een paar jaar geleden gestart met de Gebiedsontwikkeling Middenterras. Onderdeel daarvan is projectgebied de Poort van het Heuvelland: het gebied tussen Maastricht oost en Cadier en Keer west, dat aan de zuidzijde aansluit op het Natura 2000 gebied Savelsbos, en Vlakbij aan de noordkant aansluit op het Natura 2000 gebied Bemelerberg – Schiepersberg.
Destijds is met veel mensen in het gebied gesproken echter dit heeft niet geleid tot het maken van keuzes. [redacted] is nu aangetrokken als extern procesbegeleider om het proces nieuw leven in te blazen en om met name helder te krijgen wat we willen in het gebied en wat niet.
Er zijn, om helder te krijgen wat de gemeente in het gebied wenst, gesprekken gevoerd met college en raad. Ook wordt gesproken met de gemeente Maastricht en de provincie. De bedoeling is om met hen te komen tot een intentieverklaring. Ook wordt gesproken met zgn. stakeholders in het gebied.
De VTN stelt het op prijs, dat opnieuw gelegenheid wordt geboden om hun visie toe te lichten met betrekking tot zaken waar in het gebied rekening mee gehouden moet worden.
De bedoeling is om uiteindelijk te komen tot een Uitgangspuntennotitie waar op hoofdlijnen wordt aangegeven welke richting we op willen met het gebied. Na vaststelling door de raad, naar verwachting in september, vormt dit dan de basis voor een Masterplan.
VTN voorzitter: [redacted] overhandigt aan [redacted] het themanummer: *'t Wiet Klieëf: Natuurbehoud door ecologische verbindingen*', dat ook rechtstreeks op de homepage www.vtncadierenkeer.nl digitaal te downloaden is.
Vanaf pagina 60 wordt in het themanummer in het artikel '*Herstel van ecologische verbindingen: noodzaak en kansen'* uitgebreid ingegaan op het belang van ecologische verbindingen en de situatie rond Cadier en Keer. Het artikel maakt onderdeel uit van dit verslag en is daarom bijgevoegd als bijlage 1.
Vanaf pagina 74 gaat het artikel '*Westverbinding: ecoduct en groene rondweg* ' in op de specifieke ecologische verbinding die door de Poort van het Heuvelland loopt, genaamd '*De Groene Rondweg'*.
Verbetering en versterking van deze verbinding is cruciaal. In plaats van een rondweg voor verkeer, die Jo Coenen rond de kern van Cadier en Keer in zijn visie voor de Poort van het Heuvelland heeft opgenomen, pleit de VTN samen met andere natuurverenigingen voor versterking van een 'groene rondweg' uitsluitend voor de natuur, dus een ecologische verbindingszone. Daarom hebben we dit plan de naam 'de Groene Rondweg' gegeven. Het gaat hier dus **niet** om een verkeersweg!
De Groene Rondweg verbindt het Natura 2000 gebied Bemelerberg / Schiepersberg met het Natura 2000 gebied Savelsbos: via het Klinkenbergbos, tussen de golfbaan en de kern Cadier en Keer door, via het nieuwe natuurbufferproject (van bewoners Keerberg en de gemeente samen), over het nieuw te realiseren ecoduct (vanaf zuidpunt Missiehuis-terrein over de Rijksweg heen), via landgoed Heerdeberg.
In het artikel wordt op het belang van en op de versterking van deze ecologische verbinding ingegaan en wordt de opvatting van VTN t.a.v. dit gebied beschreven. Na overhandiging en toelichting volgt een wandeling door het gebied. Tijdens die wandeling worden de volgende zaken nader toegelicht:
In de Poort van het Heuvelland zijn veel lege gebouwen. Zorg (gespecialiseerde zorg, ouderenzorg en woonzorg) zou een goede invulling zijn voor de bestaande bebouwing. Het blijkt dat veel (nu en binnenkort) zorgvragende ouderen uit Cadier en Keer in (te) grote huizen wonen en op zoek zijn naar andere en kleinere betaalbare woonvormen. Dit zou hier gecombineerd kunnen worden.

Specifiek voor het Missiehuis-terrein is het volgende van (natuur)belang:
 Dit terrein ligt in de helling, midden in de ecologische verbindingszone die dringend versterking behoeft en kansrijk is om de twee Natura 2000 gebieden beter te verbinden.
 Dit terrein dient maximale rust en stilte te behouden. **En in de nacht altijd stil en donker te zijn.** Bewoning door jongeren of gezinnen is hier niet passend doordat dan 24/7 geluid, licht, bewegingen dynamiek ontstaat. Dit moet geen woonwijk worden. De sereniteit van dit klooster en terrein dient behouden te blijven. Huisdieren zijn niet gewenst omdat deze fauna-migratie ontmoedigen en zelfs verjagen.
 Een ecoduct dient hier de ecologische verbinding over de Rijksweg te herstellen. Dit dient aan te haken in de bossage op de zuidpunt van het Missiehuis-terrein (aan het Kloosterpad). Deze bossage is nu in de praktijk al onderdeel van de migratieverbinding. Wild loopt hier nu over de Rijksweg. Dit is waar we tijdens ons bezoek de drie reeën zagen. Dit is ook de plek die wij [redacted]ebben aangewezen voor het ecoduct en die hij in zijn visie heeft opgenomen.
 Het ecoduct zou in combinatie kunnen worden gerealiseerd met een recreatieve wandel- en/of fietsverbinding, mits voor dieren een voldoende brede en aparte (huisdiervrije) strook wordt opgenomen. Het ecoduct dient dan aan weerszijden aan te sluiten op de ecologische verbinding zoals in het artikel 'de Groene Rondweg' beschreven. Het ecoduct kan recreatieve fiets en /of wandelpaden verbinden, denk aan het doortrekken van het Rondje Bemelen naar het Belgisch Monument / Savelsbos, waarbij dan wel brom- en scooter- verkeer en nachtelijk verkeer over het ecoduct uit den boze is. Zo'n wandel-/fietspad dient daarom alleen een recreatieve functie te hebben (niet voor grote tourtochten), alleen overdag te worden gebruikt en daarom ook geen verlichting te hebben. Doorgaand verkeer over het ecoduct is ongewenst, evenals een verkeersfunctie anders dan recreatief. Zie bijgevoegd in bijlage 2 de infographic van het Recreaduct over de A16, waarnaar we refereren. Een ecoduct in combinatie met recreatieve wandel- en fietsroutes wordt ook wel een eco-recreaduct genoemd.
 Voor wat betreft de nieuwe functie voor het Missiehuis-terrein zien wij zorg als meest verenigbaar met de natuurbelangen.
 Uitgangspunt is het minimaal behouden van de bescherming van natuurbelangen die de huidige bestemming van het terrein biedt (*doelmatig hergebruik van bestaande gebouwen voor ?…, waarbij er geen sprake mag zijn van ?…*' ; zie tekst van de huidige bestemming).
 Uitgangspunt is dat bebouwing hier wordt beperkt tot bestaande bouw. In aanvulling hierop : de functie van het gehele terrein wordt beperkt tot zorg en als voor die functie dan nog (beperkte) uitbreiding van bebouwing nodig zou zijn, dan zou die uitbreiding alleen op de geasfalteerde parkeerplaats een te onderzoeken optie zijn – onder de volgende voorwaarden:

(1) het hele Missiehuis-terrein krijgt ook echt uitsluitend een zorg-bestemming (met uitsluiting van regulier wonen);
(2) langdurige exploitatie komt van één en dezelfde professionele zorgpartij bijvoorbeeld Envida, NobamaCare etc waardoor die invulling op lange termijn is geborgd;
(3) het plan voor de ecologische verbinding 'de Groene Rondweg' inclusief het ecoduct of eco-recreaduct wordt uitgevoerd
(4) de bestaande infrastructuur is toereikend, waardoor rust en stilte in het gebied en verbinding voor natuur wordt geborgd
(5) voor de verdwenen parkeerplaatsen komt een ondergrondse parkeeroplossing.

Zonder aan ieder van deze voorwaarden te voldoen zien we geen garantie dat natuurbelangen afdoende zijn geborgd en kunnen we niet instemmen met de gevraagde flexibiliteit ten aanzien van uitbreidingsmogelijkheden voor bebouwing.
 Het grasveld (gebied ten oosten van het Laantje inclusief oude voetbalveld en daarbij ook inbegrepen het geasfalteerd volley- en tennisveld) dient onbebouwd te blijven en als ondersteunende ecologische verbinding behouden te blijven en verder te worden ingericht. Het gaat hier niet om de ecologische verbinding 'De Groene Rondweg' maar om een belangrijke zijtak die via de bomen en hagen van het Kloosterpad tussen de golfbaan door en via de Zwarte weg ook in St. Antoniusbank en Bemelen aanlandt. Het bedoelde grasveld van het Missiehuis-terrein kan ook gedeeltelijk in de vorm van een park worden aangelegd, waar mensen (zorgbewoners met kinderen en kleinkinderen) kunnen wandelen, zolang de dieren er in avond en nacht maar ongestoord kunnen migreren van en naar de Natura 2000 gebieden Savelsbos - Bemelerberg/ Schiepersberg. Om zo ook de inheemse fauna biodiversiteit te waarborgen.

Bijlage 1 Artikel De Groene Rondweg uit: *'t Wiet Klieëf: Natuurbehoud door ecol. verbindingen*'
Bijlage 2 Voorbeeld Eco-recreaduct A16 Rotterdam



Bijlage 1

Herstel van ecologische verbindingen: noodzaak en kansen

Cadier en Keer ligt ingesloten tussen het Savelsbos en de Bemelerberg/ Schiepersberg, twee Natura2000-gebieden die Europees beschermd zijn. De ecologische verbindingen tussen deze gebieden functioneren niet meer afdoende. En dat is een *understatement*.

Goed functionerende ecologische verbindingen zijn cruciaal om de forse achteruitgang van onze natuurkwaliteit te remmen en keren. Daarom is er visie nodig, gericht op bescherming, en moeten we in deze gebieden scherpe keuzes maken. Mocht het planologisch niet meteen lukken, dan moeten we standvastig koers houden. Beleidsmatig moeten we ecologische verbindingen duidelijker op de kaart zetten en ze een beter beschermde status geven, zoals onder andere in de provincie Noord-Brabant is gebeurd. In dit artikel geven we een voorzet: voor zowel de wijze van bescherming als enkele stappen naar herstel.

Twee Natura2000-gebieden 'omarmen' Cadier en Keer



De twee Europees beschermde Natura2000-gebieden (groen gearceerd) en in het midden het dorp Cadier en Keer. Het groene, transparante vlak is de groenblauwe mantel, een gebiedstypering uit de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Ten noordoosten van Cadier en Keer ligt het Natura2000-gebied Bemelerberg/ Schiepersberg. Hier, op de oostflank van het Maasdal, treffen we bijzonder schraalland aan. We vinden er alle soorten: van uitgesproken zure graslanden

op de plateaurand, via heischrale graslanden halverwege, tot kalkgraslanden op de lagere delen van de helling. Het omliggend gebied bestaat uit hellingbossen, rijkere graslanden en akkers en landschapselementen als boomgaarden, houtwallen, graften en overhoekjes. Bijzonder zijn ook de vele holle wegen en de dagbouwgroeves. In totaal beslaat het natuurgebied 196 hectare.[1]

Aan de andere kant van Cadier en Keer, ten zuidwesten, ligt het Natura2000-gebied Savelsbos. Dit is een langgerekte, relatief smalle bosstrook tussen het plateau van Margraten in het oosten en het terrassenlandschap van de Maasvallei in het westen. Hier vinden we onder andere eiken-haagbeukenbos, kalkrijk parelgras-beukenbos en gierstgras-beukenbos. Het herbergt een grote variatie aan bostypen door grote verschillen in hoogte, bodemsamenstelling en microklimaat. De helling wordt overal doorsneden door grubben: laagten die uitgeslepen zijn door het regen- en smeltwater dat van het plateau afstroomt. De grubben staan meestal droog en bieden plaats aan bijzondere planten. Binnen in en aan de randen van het bosgebied liggen enkele hoogstamboomgaarden en graslanden met daarin kleine delen kalkgrasland en heischraal grasland. In totaal beslaat dit gebied 360 hectare.[2]

In en om deze twee natuurgebieden, die Cadier en Keer 'omarmen', leven er talrijke wilde diersoorten, waaronder de beschermde Geelbuikvuurpad, Kamsalamander, Meervleermuis, Ingekorven vleermuis, Vale vleermuis, Spaanse vlag (een nachtvlinder) en het Vliegend hert (een kever). Aan vogels vliegen er veel fraaie soorten, waaronder Haviken, Wespendieven, diverse uilensoorten en zelfs Oehoes. Hier leven er verder reeën, vossen, hazen, dassen, bos-, dwerg- en eikelmuizen, eekhoorns, egels, hermelijnen, konijnen, wilde zwijnen, vossen en marters, om ons verder alleen tot de zoogdieren te beperken.

Ook de flora van deze twee Natura2000-gebieden is uitzonderlijk rijk. We kennen hier groeiplaatsen van zes orchideeënsoorten: Poppen-, Bijen-, Aapjes-, Bergnacht- en Grote keverorchis en Vogelnestje (al gaat het tegenwoordig om kleine aantallen). Er zijn rijke begroeiingen van plantsoorten die tot oude hellingbossen zijn beperkt, waaronder Eenbes, Zwartblauwe rapunzel, Amandelwolfsmelk, Vingerzegge en Lelietje-van-dalen, en graslandsoorten als Herfsttijloos, Voorjaarsganzerik, Driedistel, Kruisdistel, Grasklokje en Voorjaarszegge, om maar een greep te doen.[3]

De aanwezige flora en fauna is, kortom, in diverse opzichten uniek in Nederland.

---

[1] https://www.natura2000.nl/gebieden/limburg/bemelerberg-en-schiepersberg

[2] https://www.natura2000.nl/gebieden/limburg/savelsbos!

[3] Faunawaarnemingen conform opgaven in de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), florawaarnemingen door VTN.

Het verval: hoe vertellen we het later aan onze kleinkinderen?

Hoewel de twee Natura2000-gebieden Cadier en Keer als het ware 'omarmen', staan ze niet in directe verbinding met elkaar. Dat was vroeger anders. En "vroeger" is vanuit de optiek van natuurontwikkeling nog niet zo lang geleden! Met name de afgelopen vijftig jaar is er een forse aanslag op de natuur gepleegd.

Meer en intensiever gebruik van ons landschap

Ons landschap is meer en intensiever in gebruik genomen, op tal van manieren. Er zijn verkeerswegen aangelegd en verhard en het gebruik ervan is zeer geïntensiveerd. De dorpskern is flink uitgebreid, met woningen en een sport- en recreatiegebied. Er is op grootschalige landbouw overgestapt, waaraan opeenvolgende rondes ruilverkaveling hebben bijgedragen. Het gebruik van kunstmest en niet-natuurlijke bestrijdingsmiddelen is fors toegenomen. Dit lijkt allemaal vanzelfsprekend in de ontwikkeling van onze welvaart, maar het heeft op de natuur een reeks nadelige gevolgen gehad die elkaar in samenhang versterken, vernietigend werken en we hieronder zullen bespreken.

De optelsom van gevolgen

Een eerste gevolg is de afname van de kwantiteit van de natuur: meer ruimte voor de mens betekent minder ruimte voor de natuur. We zagen leefgebieden van dieren verkleinen. Dat leidt rechtstreeks tot kleinere populaties. De toename van wildaanrijdingen is hiervan ook een gevolg. In Nederland worden jaarlijks zo'n 8.000 herten, reeën en zwijnen doodgereden (we tellen hier alleen het groot wild). Ook in en rond Cadier en Keer gebeuren fauna-aanrijdingen helaas met regelmaat. Tijdens het opstellen van dit artikel, op 11 mei 2022, is op de Rijksweg N278 ter hoogte van Sint Blasiushof het jongste verkeersslachtoffer gevallen: een das, vrouwtje, na observatie ter plekke waarschijnlijk zwanger. Jaarlijks worden er dassen en andere dieren aan- en doodgereden op de drukke Rijksweg. De Provincie telt de aanrijdingen, maar lang niet alle aanrijdingen worden gemeld.

Tel hierbij op de afname van de *kwaliteit van de natuur*. Als samenleving behandelen we onze omgeving zeer slecht. In de evolutie van miljoenen jaren hebben we wat dat betreft nog nooit zo slecht gepresteerd als nu. Denk hierbij aan de verspreiding van milieugevaarlijke stoffen, aan vermesting, aan verzuring als gevolg van de intensievere landbouw, de industrie en het verkeer, aan verdroging als gevolg van de mergel- en bruinkoolwinning in de wijdere omgeving, de landbouw, en drinkwateronttrekking en denk ook aan overexploitatie, zoals overbegrazing en uitputting van landbouwgrond.

Ook hebben we te maken met de *versnippering van de natuur*: als de leefgebieden kleiner worden, wordt de afstand ertussen automatisch groter. Dat leidt

tot *langere verbindingszones*. Ook zijn de tussenliggende gebieden minder begaanbaar voor dieren door de inbeslagname van het landschap door de mens. Een belangrijk obstakel bij ons dorp vormt de Rijksweg N278, die het gebied doorkruist en een barrière vormt tussen de twee Natura2000-gebieden. Vraag iemand van tachtig eens te vertellen hoe paarden vroeger kracht moesten zetten om een volle kar de Keerderberg op te trekken... Op een gemiddelde werkdag rijden nu meer dan 10.000 gemotoriseerde voertuigen over deze provinciale weg. Door deze obstakels is er sprake van voor fauna fors *minder begaanbare verbindingszones*.



29 mei 2022, Rijksweg N278, ter hoogte van viaduct Fommestraat. Aangereden das, vermoedelijk éénjarig mannetje.

Bij de versnippering van de natuur speelt ook de kwaliteitsdaling van de biodiversiteit in de tussenliggende gebieden een rol. Dit leidt tot *armere verbindingszones*: vaak langere trajecten die voor dieren minder aantrekkelijk en begaanbaar zijn. De verbindingskracht neemt hierdoor af en de versnippering van de natuurgebieden neemt toe.

Tot slot hebben we de *opwarming van de Aarde*: de klimaatverandering. We begeven ons in een periode van historisch extreme opwarming van de Aarde, met forse klimatologische gevolgen. Ook hier is het de intensivering van verkeer, industrie, landbouw en consumptie die tot problemen heeft geleid. Maar de gevolgen zijn tegelijk opnieuw een factor die de achteruitgang van de natuur versnelt. *We zitten dus in een zichzelf versterkende, neerwaartse spiraal.* Als we onze ogen écht openen, is dit geen geheim meer. We zien de rampen op TV, maar ook in onze eigen directe omgeving is de stille ramp goed zichtbaar in de verdringing van plant- en diersoorten door invasieve soorten. Dat gebeurt ook op grotere schaal in de natuur. Om over de recente overstromingen in onze buurgemeentes maar helemaal niet te praten.

Het gevolg voor ecologische verbindingszones is dat zij, na eeuwenlang ongestoord te hebben gefunctioneerd, in een tijdsbestek van slechts één mensenleven extreem fors in hun waarde zijn aangetast. De natuur overleeft niet als we haar tot 'eilanden' terugdringen. En laat dat nou precies het natuurbeleid zijn.

Ons falende natuurbeleid

Het Nederlandse natuurbeleid is hoofdzakelijk gericht op beschermde gebieden, die als afgezonderde reservaten worden benaderd. In de praktijk lukt het

onvoldoende om deze gebieden en de [bedreigde] soorten in Nederland effectief te beschermen. Dit komt doordat de begrenzing van de gebieden er geen rekening mee houdt dat ze onderdeel zijn van veel grotere ecosystemen, die zich uitstrekken buiten de beschermingsgrenzen. Het in stand houden van natuurgebieden en de plant- en diersoorten daarbinnen is juist sterk afhankelijk van het functioneren van de landschappen *buiten* de beschermingsgrenzen.*

[* Deze passage komt uit het Rli-rapport *Natuurinclusief Nederland* van maart 2022, dat in het gelijknamige artikel elders in dit themanummer wordt besproken.]

Maar de gebieden zijn toch beschermd, horen we u denken? Hier zit een addertje onder het gras: "Tot de doelstelling van een beschermd Natura-2000 gebied behoort het behoud en herstel van de bijdrage van het gebied aan de ecologische samenhang van Natura 2000-gebieden." Tja, leest u het gerust nog een keer... En ziet u dan wat er hier misgaat? Hier staat dus letterlijk: we willen een aantal natuurgebieden beschermen tegen verdere onderlinge versnippering, tenminste als de oorzaak hiervan *binnen* deze natuurgebieden ligt. Een vreemde manier van beschermen van iets dat ons lief is... Het is meestal niet de Geelbuikvuurpad of Bergnachtorchis die asfalt aanlegt; die invloed op de versnippering komt toch echt van *buiten* het natuurgebied ...

<u>Is ons handelen (en uitblijven hiervan) nog te verantwoorden?</u>

Hoe zullen de kinderen van nu over enkele generaties terugkijken op ons ondermaatse natuurbeleid? Waarschijnlijk zullen zij hun kleinkinderen vertellen: 'Lieve schat, maar zoiets wisten we vroeger niet. Er waren wel *signalen*. Maar we waren te veel bezig met *de korte termijn*. Dat het zo *belangrijk* was, hebben we collectief *onderschat*.'

Wat er moet gebeuren: in kaart brengen en beschermen van ecologische verbindingszones

In maart jongstleden heeft de VTN samen met vier andere organisaties voor natuur- en landschapsbelang bij de Provincie gepleit voor een betere bescherming van kwetsbare ecologische verbindingszones in heel de provincie Limburg.

<u>Noodzaak tot betere bescherming van (boven)regionale ecosystemen</u>

De Provincie is verantwoordelijk voor de natuurkwaliteit, maar gemeenten hebben vergaande bevoegdheden in bestemmings- en omgevingsplannen. Het is dus van belang duidelijk te maken waar precies (boven)regionale ecosystemen aanwezig zijn of moeten worden hersteld. De nieuwe Provinciale Omgevingsverordening Limburg zou zo'n kaart kunnen bevatten. De verordening zou bovendien veel betere bescherming voor ecologische verbindingen bieden als

deze zwaardere criteria zou bevatten voor andersoortige (met het natuurbelang strijdige) ontwikkelingen, die gemeenten op dit moment mogen toelaten.

Zijn gemeenten dan de boosdoeners? Nee, dat willen we hier niet stellen. Gemeenten staan voor de uitdaging telkens in de praktijk een concrete afweging te maken tussen de dilemma's die met ruimtegebruik te maken hebben. We willen allemaal baanbehoud en brood op de plank, ook de landbouwers en horecaondernemers in het Heuvelland. We willen wonen, ook onze jongeren. We willen consumeren en hebben hiervoor industrie en winkels nodig. We willen sporten en recreëren in het buitengebied. Allemaal zaken waarvoor ruimte nodig is.

Maar omdat juist ecologische verbindingszones op een groter en bovengemeentelijk schaalniveau binnen regionale ecosystemen functioneren en er voor deze functie geen alternatieven elders zijn, pleiten we er toch voor dat de Provincie haar juridische positie (om de natuur te beschermen) versterkt. In een tijd van alarmerende teruggang van de natuurkwaliteit verdient het bevorderen van deze verbindingsfunctie zelfs *absolute voorrang*, Verbindingszones behoren in onze visie ook een wettelijk beschermde status te genieten. Dit alles zou de Provincie *eenvoudig* via de Omgevingsverordening kunnen realiseren. Wettelijk is natuurbehoud een Provinciale verantwoordelijkheid en taak. Los van diverse goede inspanningen wordt die – als we hard oordelen op basis van het eindresultaat – onvoldoende ingevuld.

Wat bij ecologische verbindingen in het bijzonder speelt, is dat voor een goede verbinding *alle* schakels verbonden moeten zijn. In deze specifieke, schaarse zones werkt een 'nee, tenzij'-beleid effectiever dan het huidige 'ja, mits'-beleid.

Het is geen onwil, maar lokaal geldt voor initiatiefnemers bij afwegingen in een planontwikkeling vaak dat de directe opofferingswaarde van kiezen voor natuurbelang (te) groot is, terwijl de directe voordelen (te) klein zijn. Maar samen als inwoners willen we die natuur wel graag vitaal houden en is deze in bredere zin cruciaal voor ons voortbestaan. Door dus alleen lokaal en op perceelniveau te besluiten en slechts in de directe omgeving te kijken, gaan we voorbij aan de belangrijke (boven)regionale functie die een ecologische verbinding vervult. En bedenk hierbij: een perceel, boom of gebouw kunnen we in een eerste oogopslag zien, maar ecologische verbindingen niet. Daarom moeten deze op kaart komen en in het beleid worden geborgd.

<u>Het goede voorbeeld is dichtbij te halen: Noord-Brabant</u>

De Limburgse natuurgebieden, waaronder ook de Natura2000-gebieden, vormen samen het Limburgse deel van het Natuurnetwerk Nederland. De verbindingszones maken nu planologisch onderdeel uit van de zogenaamde 'groenblauwe mantel', een landelijk gehanteerde aanduiding voor gebieden die een mantel vormen bij en tussen onderdelen van dit Natuurnetwerk.

Hoe gaan we nu in de praktijk om met ontwikkelingen in deze groenblauwe mantel? Stel dat een initiatiefnemer een ontwikkeling wil laten plaatsvinden en die ontwikkeling de natuur nadelig beïnvloedt. We hanteren thans het 'ja, mits'-beleid. Er wordt weliswaar gekeken naar verlies van kernwaarden bij planontwikkeling, waarbij er per saldo geen verlies mag zijn, maar wat is dan het ijkpunt? Is dat honderd jaar geleden, of is dat vorige week? We zien in de praktijk dat lokale ontwikkelingen, indien die natuurbelangen schaden, elders worden gecompenseerd en er per saldo een lichte verbetering optreedt na realisatie van het project, ten opzichte van (net) voor realisatie van het project. Let op: met verbetering bedoelen we hier: als je alleen puur lokaal kijkt. We vergeten hierbij het grotere plaatje. Want door instemming met de lokale ontwikkeling wordt er wellicht voor eeuwig *een schakel in de cruciale grotere ecologische verbinding* niet meer realiseerbaar. Het ontbreekt aan een visie op het grotere geheel. Zo staat menig gebouw of ligt menige weg strategisch *rampzalig* als we het over ecologisch herstel over langere termijn hebben. We moeten dus vanuit een grotere visie vertrekken. Daarvoor hebben we de *kaart met verbindingszones* nodig. En moeten we beducht zijn op iedere vierkante meter die strategisch in de verbindingszone ligt. Daarvoor hebben we een *strengere bescherming* nodig.

Voor wat betreft de bescherming van ecologische verbindingen kunnen we een voorbeeld nemen aan Noord-Brabant. In de provinciale Omgevingsverordening van november 2021 zien we dat door de hele provincie lijnen lopen die als 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone' op provinciaal niveau zijn beschermd. In deze stroken, met een breedte van ten minste 50 meter in stedelijk gebied en ten minste 25 meter elders, zijn de verwezenlijking, het behoud en het beheer van ecologische verbindingen de *topprioriteit*. De verbindingen maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk zelf. Ook hier in Limburg zou de Provincie deze beleidskeuze kunnen maken. Een betere duiding en bescherming van de verbindingszones als onderdeel van de groenblauwe mantel is ook een optie. Maar welke weg er ook bewandeld wordt, een bepaalde wettelijke bescherming vanuit de overheid is onmisbaar als we de ecologische verbindingen in Limburg willen herstellen en versterken. De noodzaak is aangetoond. Niets doen is geen optie.

De kansen rond onze kern: hoe twee goed functionerende verbindingen de cirkel rond kunnen maken

Terug naar ons 'eigen' buitengebied: op twee plekken dienen de 'armen' van de twee Natura2000-gebieden weer te worden verbonden.

De ecologische oostverbinding doorkruist de Rijksweg in de dorpsmantel tussen Cadier en Keer en Margraten, ter hoogte van Huize Blankenberg. We noemen deze verbinding Viaduct Fommestraat.

De ecologische westverbinding doorkruist de Rijksweg in de dorpsmantel tussen Cadier en Keer en Heer, ter hoogte van het Missiehuis. We noemen deze verbinding De Groene Rondweg. Voor beide verbindingen zullen we kansen tot herstel beschrijven.



De twee Europees beschermde Natura2000-gebieden (groen gearceerd) en in het midden het dorp Cadier en Keer. In het wit de verbindingszones. Het groene, transparante vlak is de groenblauwe mantel, een gebiedstypering uit de Omgevingsverordening Limburg 2021.

Oostverbinding: herinrichting Viaduct Fommestraat

Beschrijving van het gebied

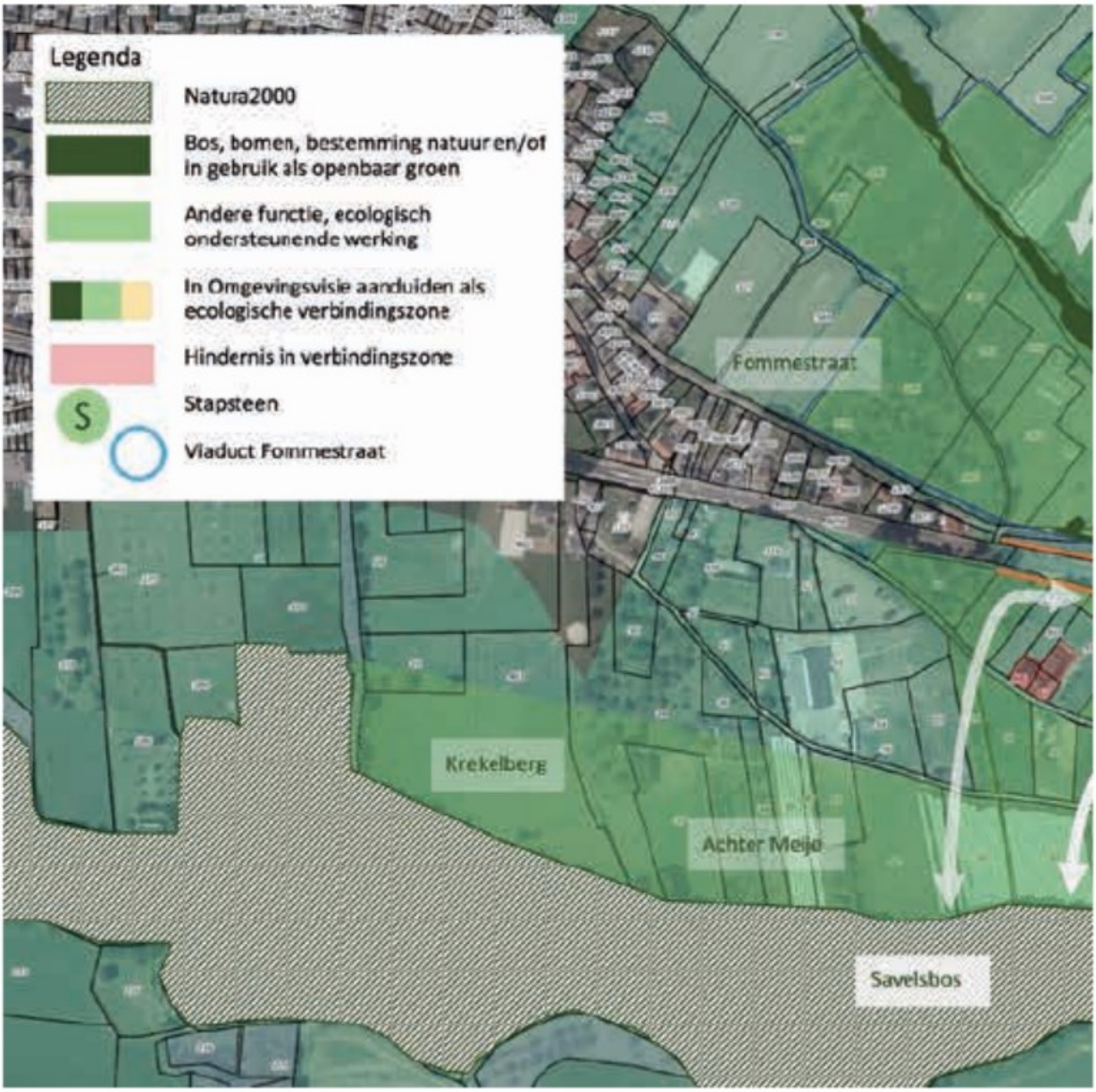
Als we de bebouwde kom van Cadier en Keer verlaten *richting Margraten*, dan rijden we meteen de groenblauwe mantel in. De Rijksweg ligt hier zo'n 5 meter hoger dan het maaiveld en vormt voor de ecologische verbinding een obstakel.



Rijksweg N278 ter hoogte van 't Indsje, kijkend in de richting van Margraten. Iets verder, onder de weg door, het viaduct Fommestraat.

Zo'n 150 meter verder rijden we over het viaduct Fommestraat. Bij vernieuwing van dit viaduct wordt door de Provincie een deel van de onderdoorgang gereserveerd als *ecologische passage*. Ook worden er enkele maatregelen in de directe omgeving getroffen die fauna naar deze passage leiden. Nu al heeft een gedeelte van het wild de weg naar dit viaduct gevonden. We hopen dat de maatregelen van een smalle viaductdoorgang de barrière gedeeltelijk kunnen wegnemen.

In deze zone is de verbinding in besloten landschap (via houtopstand of bosschages) beperkt, maar de overbrugging in open landschap is redelijk kort, met weinig hindernissen.





Veld aan de Einderweg. Aan de horizon, van links naar rechts: de bomenrij langs toegangsweg Blankenberg, Huize Blankenberg, en het meest oostelijke deel van het Savelsbos. (Foto vanuit de Einderweg).

Onder: ecologische verbinding Viaduct Fommestraat, kaart plangebied.



Dieren die besluiten tot in het uiterste, oostelijke punt van het Savelsbos te gaan, komen uit bij de toegangsweg naar Huize Blankenberg. Aan weerszijden van deze toegangsweg is er een bomenrij, die tot aan de Rijksweg doorloopt. De bomenrij in het eerste gedeelte (rechts op de volgende foto) staat in een strook van grofweg 15 meter breed, parallel aan de toegangsweg. Deze strook ligt al enkele jaren braak en is zeer welkom voor definitieve ecologische inrichting. We noemen deze verder de *ecologische strook Blankenberg*.



Toegangsweg Blankenberg vanuit de Einderweg. Het Savelsbos reikt tot rechts, ter hoogte van de eerste kruising. De beschreven route komt ons tegemoet via de ecologische strook Blankenberg (rechts onder de bomen).

Dieren steken de Einderweg over (over het wegdek) bij de plek van waaruit de vorige foto is gemaakt. Nu kijken we in noordelijke richting en zien de situatie zoals op de volgende foto. Dit deel van de toegangsweg is recent van naam gewijzigd en heet nu: Aan de Oude Trambaan. Aan de linkerzijde ligt een groot agrobedrijf. Langs het bedrijf ligt een strook, die taps toeloopt richting Rijksweg en voor de inrit van het agrobedrijf (zo'n 30 meter voor het fietspad van de Rijksweg) stopt. Deze strook, die we voor het gemak *ecologische strook Aan de Oude Trambaan* noemen, behoudt een ecologische functie en is aangelegd als onderdeel van de landschapscompensatie, als gevolg van de bedrijfsuitbreiding conform de Provinciale BOM+ (Bouwkavel Op Maat Plus)-regeling. Dieren vervolgen de route richting Rijksweg.



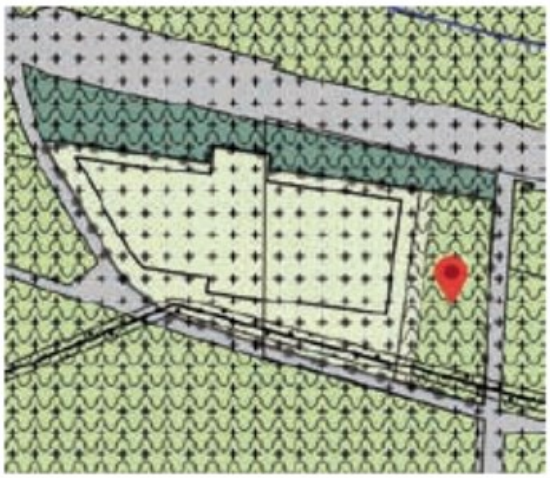
Ecologische strook Aan de Oude Trambaan. In de achtergrond: de Sint Blasiuskapel en de toegang tot de Rijksweg (foto vanuit de Einderweg).

In het verleden heeft de VTN, in dialoog met de Gemeente en betrokkenen, ervoor gezorgd dat er in het bestemmingsplan bij uitbreiding van het agrobedrijf een brede ecologische verbindingsstrook is voorzien Aan de Oude Trambaan.

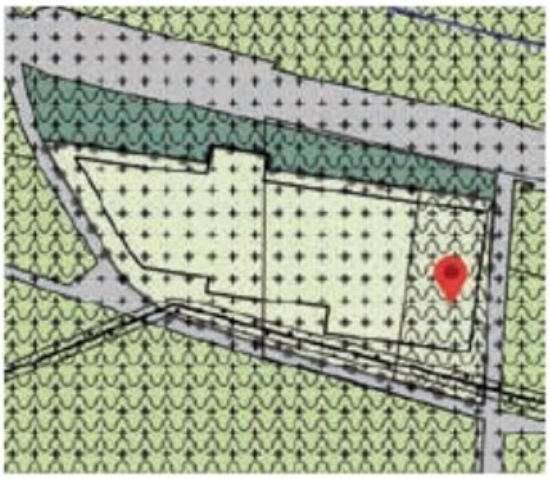


Ecologische strook Aan de Oude Trambaan, nu vanaf de andere zijde, vanuit de Rijksweg, kijkend richting Blankenberg, waarvan de boerderij links in de verte zichtbaar is tussen de bomen. Vooraan, rechts, eindigt de ecologische strook in een ca. 1,5 meter brede betonnen muurtje.

In het bestemmingsplan Buitengebied Margraten 2009 wordt de ecologische strook duidelijk aangegeven (kaartje links).



Bestemmingsplan Buitengebied 2009. Er resteert naast de lichtgroene bestemming 'Agrarisch Bedrijf' een grondstrook van 40 meter breed, met bestemming 'Agrarisch met waarden'.



In de geconsolideerde versie 2012 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is de bestemming 'Agrarisch met waarden' in 'Agrarisch Bedrijf' gewijzigd en is het bouwvlak vergroot.

In 2010 heeft de gemeenteraad (van de voormalige gemeente Margraten) een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld. De bestaande agrarische bouwkavel van het agrobedrijf is hiermee vergroot en de belangrijke verbindingsstrook is vrijwel geheel vervallen; zie het rechterkaartje. Hierbij is de VTN niet betrokken, noch zijn we op de hoogte gesteld. Wij stonden voor een voldongen feit waaraan niets meer te doen was, aangezien we de termijn van terinzagelegging hadden gemist. De VTN stelt zich altijd constructief op en denkt mee in oplossingen. Als een strookbreedte van slechts 5 à 10 meter was overgebleven, had er nog sprake kunnen zijn van het dienen van de belangen van het agrobedrijf én enigszins die van de natuur.

We volgen de ecologische route verder. Deze maakt nu een kwetsbare bocht. Vanuit de ecologische strook Aan de Oude Trambaan moeten dieren hier de

inrit van het agrobedrijf overbruggen én linksaf slaan, de 'greppel Rijksweg' in, en niet rechtdoor de Rijksweg oversteken. Er kan hier echter geen afrastering of geleiding worden geplaatst om de bocht te forceren. Aan de Oude Trambaan is een weg die immers vanuit de Rijksweg toegankelijk moet blijven. Aangrenzende inrichting van groene aanplant als dekking en een goed functionerende geleidingszone is hier erg van belang. Parallel aan de Rijksweg dient aan beide zijden een faunageleidingsraster te worden aangebracht.



Rijksweg, met van links naar rechts: de Sint Blasiuskapel, Aan de Oude Trambaan, het einde van de ecologische strook (betonnen muurtje), de te overbruggen toegang tot het agrobedrijf en de 'greppel Rijksweg', tussen Rijksweg en agrobedrijf, waarin de ecologische route verder gaat.

Dieren volgen de 'greppel Rijksweg', een opvangbuffer voor regenwater. Deze is circa 10 meter breed en 300 meter lang en heeft de bestemming Natuur. In verband met onderhoud van het waterbassin kan er tussen de greppel en de weg geen afrastering komen. De 'greppel Rijksweg' loopt door tot aan het *viaduct Fommestraat*.

De 'greppel Rijksweg' loopt van het agrobedrijf tot het viaduct.



Naast de weg, die hier onder de Rijksweg duikt, komt een strook van 1,5 meter, alleen voor dieren. Volgens de huidige inzichten worden de plannen van de Provincie voor de vernieuwing van het viaduct inclusief de

ecologische passage in 2022 definitief gemaakt en in 2023/24 vergund, aanbesteed en gerealiseerd.



Viaduct Fommestraat, vanuit het zuiden. Ongelijke kruising met Rijksweg N278.

Een aandachtspunt is het gebruik van het viaduct door ander verkeer. Zo zijn er nóg steeds ideeën over de realisatie van een zogenaamde 'trambaanfietsroute'. De VTN heeft zich uit oogpunt van natuurbehoud hier eerder tegen verzet – en uit nood de hulp ingeroepen van de VU Amsterdam. Op basis van onderzoek door het Institute for Environmental Studies (IVM) van de Vrije Universiteit is aangetoond dat de kosten en baten niet tegen elkaar opwegen, dat het project dus financieel niet rendabel is, en bovendien een negatieve impact op de natuur heeft.

<u>Kansen in dit gebied: noordelijk van de Rijksweg</u>

Aanpassing van het viaduct biedt ook kansen om de wateroverlast onder en rond het viaduct aan te pakken. De dichtgegroeide greppel vanuit de veldweg kan in zijn oorspronkelijke functie worden hersteld, zodat de doorgang onder het viaduct bij hevige regenval niet meer blank komt te staan.



Noordzijde Viaduct Fommestraat. De veldweg, parallel aan de Rijksweg en links in beeld, loopt naar beneden af. Ca. 25 meter verder loopt een greppel naar links, naar een nog lagergelegen strook die vroeger een natuurlijke bufferfunctie had die kan worden hersteld.

Eenmaal onder het viaduct Fommestraat door, kunnen dieren hun weg vervolgen via de bosschage richting Aan de Muisgrub. De laatste 100-150 meter zijn fruitplantage, dennenbosje, weilanden, wandelpad met meidoornhaag (waar een ecologische bermstrook van 1,5 meter gerealiseerd kan worden) en resterend open veld.

Ten Noorden van de Rijksweg N278 zien we op 300 meter afstand de Schiepersberg. Voorgrond: Aan de MuisGrub.



Een alternatieve route volgt de voormalige trambaanroute: de bomenrij richting de Langendel, om via de laagstampercelen richting Schiepersberg en Julianagroeve het veld, graft of fruitboomweide over te steken.



Zicht op de Schiepersberg, nu vanaf het viaduct. Voorgrond: de Langendel.

De route is uiteraard voor de fauna visa versa.

Westverbinding: ecoduct en groene rondweg

Ten westen van Cadier en Keer, tussen het dorp en Maastricht, ligt de Keerderberg. In totaal daalt de Rijksweg tot in Heer, over een afstand van 1.800 meter, maar liefst 60 meter. Dit resulteert in een hellingbaan van 4 graden, bij iedere fietser uit ons dorp maar al te goed bekend... Bij de afdaling passeren we verschillende zones die we achtereenvolgens beschrijven en die van belang zijn voor de ecologische verbinding.

<u>Beschrijving van het gebied</u>



We beginnen bij de *rotonde Rijksweg-Bemelerweg*. Zijn we deze eenmaal gepasseerd, dan begint de lange afdaling het Maasdal in.

Rijksweg N278, rotonde Bemelerweg, zicht op Maastricht.

Na nog geen honderd meter, bij de borden die het einde van de komgrens aanduiden, beginnen zich links en rechts hellingen (kleine landschapselementen) af te tekenen. Hier begint *de groenblauwe mantel*. Naar mate we verder rijden, ligt de weg steeds meer verdiept.

Weer tweehonderd meter verder begint een *bebouwingsvrije zone* die (als enige zone van deze omvang in de hele afdaling tot in Heer) aan beide zijden van de Rijksweg bebouwingsvrij is. Deze zone is 150 meter lang. Wist u dat er op dit stukje maar liefst drie dassensporen (wissels) over de Rijksweg lopen? Als u oplet tijdens het fietsen, ziet u de paden zowel links als rechts de bermhelling in lopen.

Over de volle lengte van deze bebouwingsvrije zone hebben de gemeente en de bewoners aan de rechterzijde van de Rijksweg in een publiek-/private samenwerking de *Natuurbuffer Keerberg* gerealiseerd. Deze hoogwaardige natuurbuffer, die bestaat uit een onderling verbonden waterbuffer en hoogstamgedeelte, is niet openbaar toegankelijk en biedt een leefomgeving voor flora en fauna, ter versterking van de groenblauwe mantel en ecologische verbinding. De groenspecialisten van de gemeente en de VTN hebben advies uitgebracht over het inrichtingsplan. Dit terrein is vanaf de Rijksweg niet te zien, want het maaiveld ligt hier veel hoger.



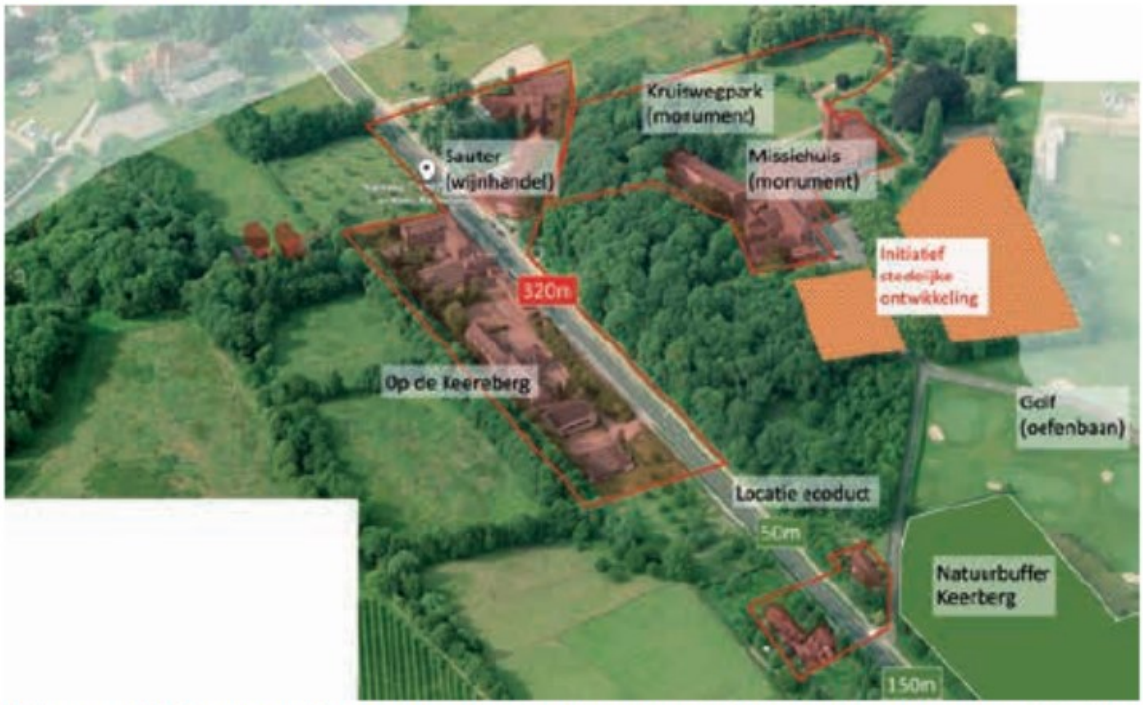
Natuurbuffer Keerberg, vlak na de aanleg. Op de achtergrond: links het Kloosterpad en daarachter (achter de bomen) het Missiehuis, rechts de golfbaan.

We vervolgen de afdaling over de Rijksweg. We bereiken het *Kloosterpad*. Dit is het steile weggetje met de gesloten slagboom, dat van de Rijksweg naar het Missiehuis leidt.

Na het passeren van een woning aan weerszijden van de weg, volgt wederom een zone die aan beide zijden van de Rijksweg geen bebouwing kent. Nu betreft het een kortere zone van circa 50 meter. Dit is de locatie waar in het conceptmasterplan Poort van Heuvelland een *combi-ecoduct* is voorzien. Hierover volgt later meer.

Iets verder verschijnt aan de linkerzijde het nieuwe project *Op de Keereberg*. Dit parallel aan de Rijksweg gelegen project vormt een 250 meter lang, aaneengesloten bebouwingslint dat haaks staat op de ecologische verbinding tussen de Natura2000-gebieden. Waar dit bebouwingslint eindigt, bevindt zich aan de

overzijde van de Rijksweg de wijnhandel Sauter en de hiernaast gelegen villa *Berg en Dal*. De bebouwing aan beide zijden van de Rijksweg vormt zo een aaneengesloten 'muur' van 320 meter die voor grondgebonden dieren niet te passeren is. Niet alleen de weg, maar ook de bebouwing vormt hier het obstakel. We noemen dit deel *'de muur'*, want dat is wat het vanuit de optiek van de ecologische verbinding is.



Rijksweg N278 met omliggend terrein. Het bos aan de linkerzijde vormt de verbinding met het Savelsbos. De gebieden die niet tot de groenblauwe mantel behoren, zijn wit-transparant weergegeven. (Wegens combinatie van twee luchtfoto's is het beeld in de volledig witte vlakken niet beschikbaar).

Aan de overzijde van Op de Keereberg ligt het terrein van het *Missiehuis*. Dit ligt circa 15 meter hoger dan de Rijksweg, is ruim 5 hectare groot en bevat een aantal Rijksmonumenten, waaronder bouwdelen van het Missiehuis en het Kruiswegpark (de tuin) met zijn Kruiswegstaties. De monumentale tuin heeft een hoge muur over de volledige zichtzijde, kijkend richting Maastricht.

Na wijnhandel Sauter en de hiernaast gelegen villa *Berg en Dal* te zijn gepasseerd, krijgt het gebied plotseling een open karakter. Hier *verlaten we de groenblauwe mantel*.

We rijden nu door *het buurtschap Berg*, met aan de linkerzijde zicht op The Abbey (huize st. Gerlach; op de luchtfoto linksboven nog net in beeld), de voormalige Jeugdgevangenis (huize St. Joseph; niet meer in beeld), iets verder weg het voormalige LTS-gebouw (met het markante zaagtanddak), weer dichterbij de paviljoens van Via Jeugd en nog verder weg in het landschap zichtbaar de sporthal (met het ovaalronde dak). Dit gebied, dat de helling met het Savelsbos 'in

de rug' heeft en het begin vormt van het vlakkere Maasdal, bevat mooie gebouwen, maar heeft tegelijkertijd een enigszins 'verrommeld' karakter.

Gebiedsvisie Middenterras en deelprojecten

Het gehele gebied, dat hier zojuist in de afdaling vanuit de rotonde in Cadier en Keer tot en met het buurtschap Berg is beschreven, maakt deel uit van de in 2020 door de gemeenteraad vastgestelde *Gebiedsvisie Middenterras*. Het Middenterras strekt zich uit van Bemelen in het noorden tot aan de Belgische grens, onder Mesch, in het zuiden.

De Gebiedsvisie Middenterras is door verschillende gemeenten gezamenlijk opgesteld en kent een algemene visie en een aantal specifieke 'projectfiches': ontwikkellocaties en -thema's die nog nader uitgewerkt moeten worden.

'Projectfiche 1' van de Gebiedsvisie is het ontwikkelgebied *Poort van het Heuvelland*. Het gehele gebied dat zojuist in de afdaling is beschreven, maakt hier onderdeel van uit. De visie voor Poort van Heuvelland is in de ontwikkelingsfase, onder leiding van stedenbouwkundige prof. Jo Coenen. In het in november 2021 door hem aan de gemeenteraad gepresenteerde concept is onder andere een grootschalige nieuwbouw van naar schatting meer dan 100 woningen/eenheden voorzien bij het Missiehuis. De locatie waar dit initiatief voor stedelijke ontwikkeling is gepland – de parkeerplaats en het voormalig sportveld in het park van het Missiehuis – is op nevenstaande luchtfoto aangegeven. Deze nieuwbouw dient tevens ter compensatie voor het afbreken van de sporthal, die 1.000 meter lager in de afdaling van de Rijksweg ligt.

Kijken we wel zuiver naar het Natuurbelang?

Als belangenbehartiger van natuurbehoud vinden wij het onbegrijpelijk dat wordt voorgesteld dat planologische toevoeging van 'rood' (nieuwbouw) in ecologische verbindingszones (dus: schadelijk vanuit natuurbelang) kan compenseren voor het afbreken van een volledig vrijstaande sporthal, waardoor het zicht over open gebied verbetert (dus: ter verbetering van landschapsbelang). Natuur en landschap zijn niet hetzelfde. En nog belangrijker: *natuurbelang en landschapsbelang zijn niet uitwisselbaar*! (Het verschil tussen 'natuur' en 'landschap' wordt in ons artikel 'Zomerraadsel' verder uitgediept.)

Zuid-Limburg staat te boek als Nationaal Landschap, met als kernkwaliteiten onder andere een afwisseling van open en besloten karakter. Het *open karakter* (bijvoorbeeld akkerland) geeft uitzicht. Je kunt hier verder kijken dan in een gebied met een *besloten karakter* (bijvoorbeeld een hellingbos). Vanuit de optiek van *landschap* (en *redenerend vanuit de mens*) zou je dus graag iets visueel storends willen verwijderen in het open karakter en verplaatsen naar het besloten karakter. Maar vanuit *ecologisch* perspectief (*redenerend vanuit de natuur*) is juist de locatie met het besloten karakter heel waardevol. En schaars, want hiervan

is er maar één in deze zone. Naast de sporthal ligt weliswaar een hamsterleefgebied, maar de sporthal ligt geheel vrij in het veld en levert op het gebied van versterking van ecologische verbindingen veel minder op dan juist teniet wordt gedaan door een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een ecologische verbindingszone. Bovendien bestaat Poort van Heuvelland maar ten dele uit de groenblauwe mantel. Wij vragen ons af: waarom dan net hier de compensatie zoeken?

De groenblauwe mantel is niet geschikt voor een stedelijke ontwikkeling. Zo'n ontwikkeling is ook strijdig met het geldend bestemmingsplan. Bovendien is de herontwikkeling van het Missiehuis zelf (bestaand gebouw) nog niet gerealiseerd; ook dit levert mogelijk extra druk op de natuurwaarden. De locatie heeft geen 'laadvermogen' voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De natuur wordt ernstig geschaad door de toename van bewoning in een verbindingszone (denk hierbij naast ruimtegebruik ook aan geluid, licht, reuk en verkeersonveiligheid).

In de (concept)visie van Poort van Heuvelland is er sprake van de aanleg door de provincie van een combi-ecoduct over de Rijksweg. Natuurbevorderende maatregelen zoals ecopassages en meer groen zijn wat ons betreft welkom, *maar niet als uitruil tegen nieuwbouw in dezelfde kwetsbare zone of elders in de groenblauwe mantel*. We moeten een harde 'groene' grens trekken en hier niet aan voorbijgaan!

Zoals voorzitter Jürgen Mingels in zijn interview het verwoordde: "Als natuurvereniging zijn wij niet tegen ontwikkelen, zeker niet als het zorg voor onze ouderen en zorgbehoevenden betreft. Een mooi in de omgeving en natuur ingepast zorgcomplex met een prachtig aangelegd 'ecologisch' natuurpark zou voor iedereen een win-winsituatie kunnen zijn, mits de sereniteit, rust en de avond- en nachtelijke stilte, die dit gebied zo markeren en uitzonderlijk maken, als kernkwaliteiten voor mens, flora en fauna behouden blijven." Een nieuwe wijk in de omvang van een stedelijke ontwikkeling is hiermee onverenigbaar. Een belangrijk aandachtspunt is verder de ontsluiting en het parkeren en de schade en versnippering die deze voor de ecologische verbinding teweegbrengen. Vanwege het belang van dit gebied voor de ecologische verbinding zijn we ten aanzien van de bouwinitiatieven dus zeer waakzaam! Ook als de ecologische verbinding nu nog niet geheel optimaal is: we moeten geen cruciale ruimte anderszins invullen, indien hierdoor de optimale invulling in latere fase onmogelijk wordt gemaakt. Want de zwakste schakel bepaalt de kracht van de verbinding.

<u>We moeten starten vanuit het natuurbelang</u>

Dan hebben we nog 'Projectfiche 2' van de Gebiedsvisie Middenterras: het ontwikkelthema 'Ecologische verbinding Natura2000-gebieden'. Dit onderdeel gaat dus over het gebied Poort van Heuvelland (of beter gezegd: 'dwars door'), maar

betreft slechts een deel hiervan. Bij Projectfiches 1 en 2 gaat het dus om verschillende onderdelen maar om (deels) hetzelfde gebied, waartoe het Missiehuis ook behoort (maar de overige grote gebouwen in Poort van Heuvelland, waaronder de sporthal, niet).

Wat wij als vereniging jammer en ook onbegrijpelijk vinden, is dat hier – bijna twee jaar na accordering van de Gebiedsvisie Middenterras en het Manifest Buitengewoon Buitengebied – er voor Projectfiche 2 'Ecologische verbinding Natura2000-gebieden' geen project is gestart. Juist hier hadden natuurverenigingen graag aan deelgenomen. Er wordt nu via de boeg van Poort van Heuvelland een plan ontwikkeld waar straks een ecologische oplossing uitrolt die dan waarschijnlijk ook meteen als oplossing voor Projectfiche 2 zal dienen... Maar waarom doen we dit niet samen, in een goede dialoog en met participatie, zoals het beleid van de gemeente dat ook voorschrijft? Wij zien graag het project van Projectfiche 2 zuiver vanuit natuurbelang opgezet, en niet als mogelijkheid tot 'compensatie'! Als VTN zullen we hier bij de gemeente op aandringen. Anders gesteld: het masterplan Poort van Heuvelland mag niet definitief worden vastgesteld als er niet eerst integraal en met alle stakeholders vanuit zuiver natuurbelang over deze zone is nagedacht. *Want we kunnen het maar één keer goed doen....* en helaas ook maar één keer fout doen, voor het te laat is. Gemeente Eijsden-Margraten: dit is een open uitnodiging! Onze verkenning hebben we al opgesteld onder de naam: De Groene Rondweg.

<u>Kansen voor dit gebied: oostelijk van de Rijksweg</u>

Op de kaart op de volgende pagina's zien we in de blauwe cirkel het geplande *ecoduct*. We gaan van hieruit op pad naar het Natura2000-gebied Bemelerberg/Schiepersberg, helemaal rechtsboven op het kaartje. De aaneengesloten route van De Groene Rondweg is met witte pijlen weergegeven. Deze gehele zone kan als besloten landschap worden ingericht, als ecologische verbinding, met diverse 'stapstenen'.

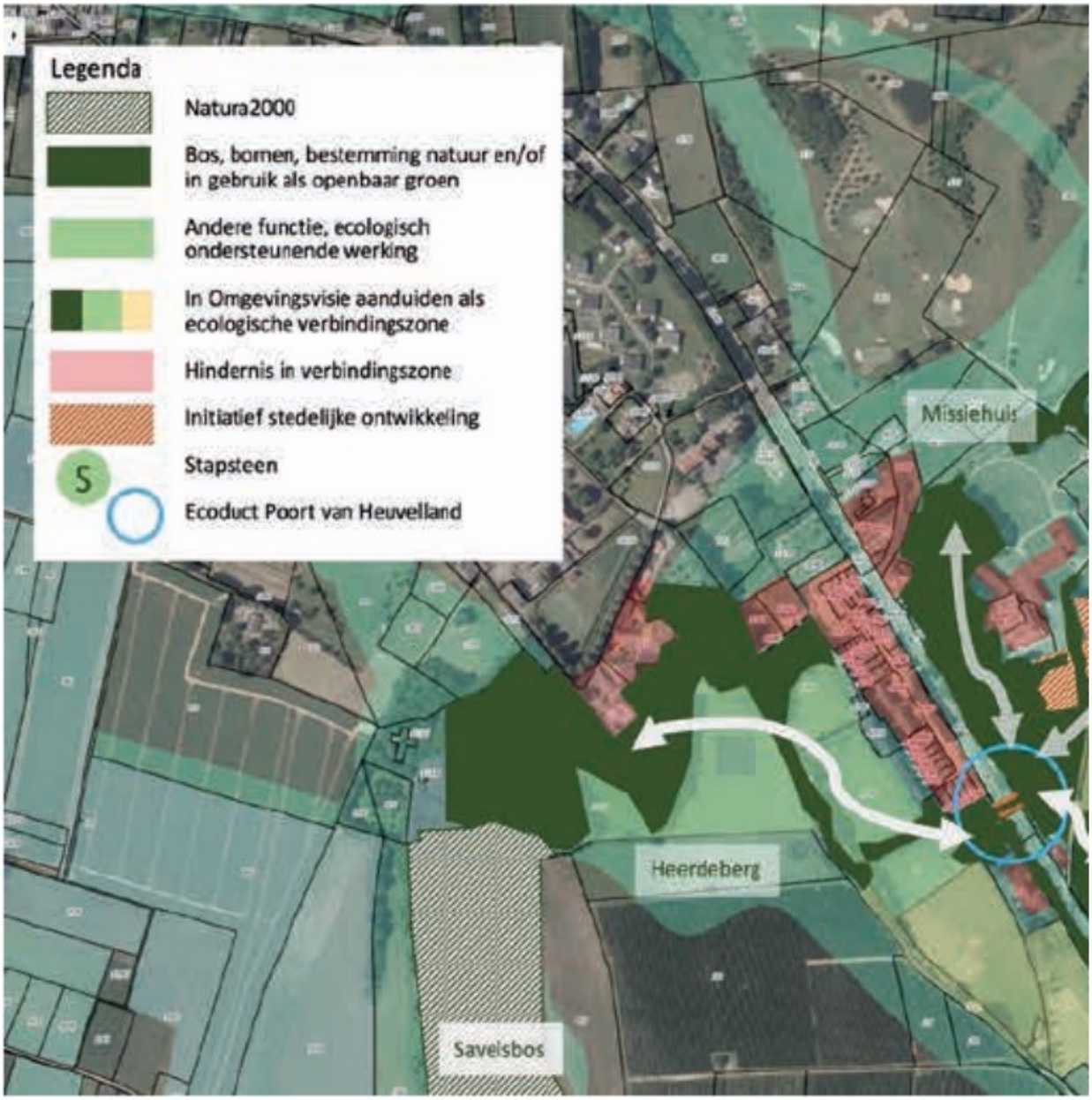


Het aanlandingsgebied van het ecoduct is *de bosschage Missiehuis*, aan het Kloosterpad.

Rijksweg N278. Links de bosschage Missiehuis, rechts de woning aan het Kloosterpad.

De bosschage grenst direct aan de recent ingerichte *Natuurbuffer Keerberg* (vlak met de groene 'S' op het kaartje). We verplaatsen ons over een lengte van 125 meter in de ruim opgezette natuurbuffer en verlaten deze via de entree aan de andere zijde.

Ecologische verbinding De Groene Rondweg, kaart plangebied. (De Groene Rondweg volgt de witte pijlen).





Natuurbuffer Keerberg. In het midden in beeld: de woning aan het Kloosterpad en de Rijksweg, waarachter het ecoduct zich zal bevinden.



We arriveren in de *groenstrook Keerberg*. Deze heeft een breedte van 15 meter. We lopen over een lengte van 50 meter naar de Bakkerboschweg, die achter de meidoornhaag ligt, die achter in beeld zichtbaar is.

De groenstrook loopt omhoog. Dit hoogteverschil kan mogelijk worden gebruikt voor een parallelspoor naar een duiker, een passage van 1,5 meter hoogte onder de Bakkerboschweg.



Groenstrook Keerberg. Deze ligt tussen de golfbaan en de kerngrens achter de Keerberg.

Aan de overzijde van de Bakkerboschweg komen we in een *terrein met bestemming Natuur*. Dat bestaat uit een groot perceel met toegang aan de Bakkerboschweg en aansluitend een smallere strook, gelegen achter 't Meeldert. De lengte hiervan in de ecologische verbinding bedraagt 115 meter.



Terrein met bestemming Natuur. Foto vanuit de Bakkerboschweg. Op de achtergrond de driving-range (het oefenterrein van de golfclub).

Vervolgens loopt de route via de *Bosschage voetbalveld*, gelegen tussen het voetbalveld en de kerngrens achter 't Meeldert. Deze strook is bij 'binnenkomst' ruim 15 meter breed. Ook de lengte hiervan in de ecologische verbinding bedraagt 115 meter.



Bosschage voetbalveld (midden tot links). Ver op de achtergrond zichtbaar: de bosschage Missiehuis, waar de aanlanding van het ecoduct is voorzien (midden rechts).



Bemelerweg, met rechts de Bosschage voetbalveld en links entree van buffer Bemelerweg.

De Bemelerweg moeten we oversteken, maar aan de overzijde loopt het maaiveld weer sterk omlaag en ook dit hoogteverschil kan mogelijk eveneens worden gebruikt voor een duiker.



Waterbuffer Bemelerweg, entree aan de Bemelerweg.

We bevinden ons nu in de *waterbuffer Bemelerweg*. We volgen de naar beneden lopende toegangsweg gedurende 80 meter, waarna we aan de linkerzijde de buffer bereiken. De buffer is gesitueerd op een brede grondstrook van 125 meter lang.



Waterbuffer Bemelerweg, buffergebied. De bomen op de achtergrond (direct achter de buffer) behoren tot het Klinkenberghbos. Aan de horizon zien we het bos op de Schiepersberg.

Via de waterbuffer komen we in het *Klinkenberghbos*. Dit bos bevat reeds diverse 'stapstenen'.

Klinkenberghbos van Stichting het Limburgs Landschap, entree Zwarte Weg Bemelen (uitgang volgens de beschreven route).



Aan het einde van het Klinkenberghbos steken we de Zwarte Weg over. Hier ligt al een verbinding onder de weg door. Aan de overzijde van de Zwarte Weg ligt het *perceel Op de Kuiper* dat recent (2022) is verworven door Stichting het Limburgs Landschap en dat momenteel wordt ontwikkeld voor ecologische doeleinden.



Op de Kuiper. De bosschage rechts in beeld staat naast de Zwarte Weg, recht tegenover de uitgang van het Klinkenberghbos. Midden in beeld, tot aan de horizon: het door Stichting het Limburgs Landschap verworven perceel. Links in beeld: het Natura2000-gebied Bemelerberg/Schiepersberg (zicht vanuit de kruising Zwarte weg – Op de Kuiper).

Dieren lopen hierna het Natura2000-gebied *Bemelerberg/Schiepersberg* in.

Onder andere de woonwagenstandplaatsen, het voetbalveld en een strook van de oefengolfbaan dienen wat ons betreft eveneens de (mede)bestemming 'Natuur - ecologische verbindingszone' te krijgen, zodat de huidige functies van deze delen behouden kunnen blijven, maar bij toekomstige wijzigingen – al is dat over decennia – het natuurbelang voorop staat en verbreding van de ecologische verbindingsstrook kan plaatsvinden.

<u>Kansen voor dit gebied: westelijk van de Rijksweg</u>

Aan de andere zijde van het ecoduct liggen een aantal percelen op de *Heerdeberg* die onderdeel zijn van *Landgoed Heerdeberg*. Mogelijk kan ook dit gebied nog beter worden ingericht voor de ecologische verbinding en kan *De Groene Rondweg* worden verlengd. Ook als dit niet gebeurt, zal het overbruggen van dit

gebied, met zijn deels open, deels besloten karakter, geen belemmering zijn voor de verbetering die De Groene Rondweg zal bieden.

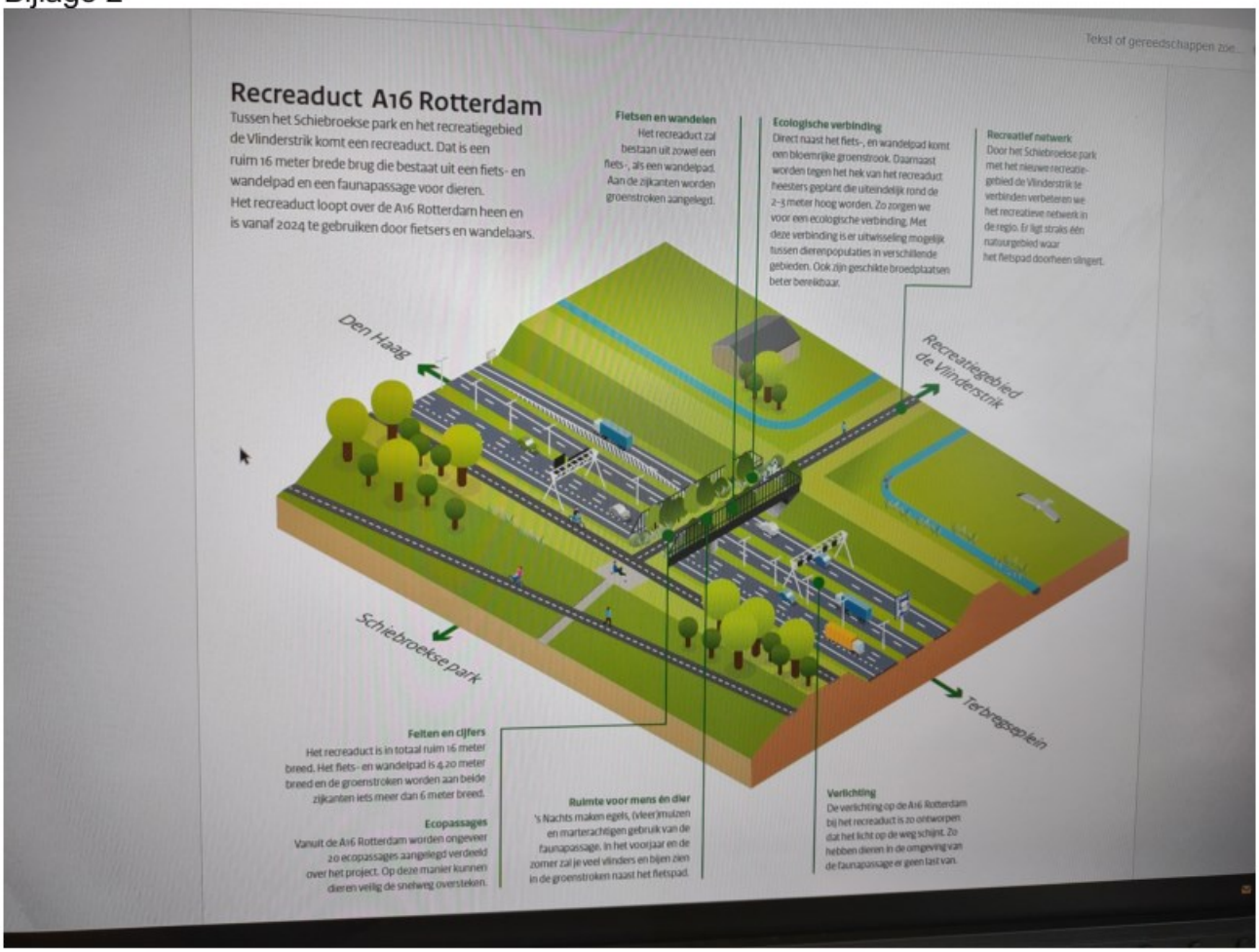
Een unieke kans voor een doorgaande, besloten verbinding

Lukt het niet meteen en duurt het tien jaar, twintig jaar of langer omdat iemand een andere opvatting heeft in de afweging van belangen in deze voor de natuur schaarse ruimte? Dan moeten we toch volharden in de visie. Het is van belang de toekomstclaim vast te leggen. Want het is een unieke kans te herstellen wat we teniet hebben gedaan.

Conclusie

Goed functionerende ecologische verbindingen zijn cruciaal om de forse achteruitgang van onze natuurkwaliteit te remmen en keren. Beleidsmatig moeten we ecologische verbindingen duidelijker op de kaart zetten en ze een beter beschermde status geven, zoals onder andere in de provincie Noord-Brabant is gebeurd. Rond Cadier en Keer dienen de 'armen' van de twee Natura2000-gebieden op twee plekken te worden verbonden. Voor beide verbindingen zijn de routes kansrijk, door de auteurs gedetailleerd in kaart gebracht en in dit artikel gedocumenteerd. Viaduct Fommestraat is een plan voor versterking van de ecologische oostverbinding, tussen Cadier en Keer en Margraten, ter hoogte van Huize Blankenberg. Hier biedt aanpassing van het viaduct in combinatie met het aanbrengen van een goede geleiding een mooie kans tot verbetering. De Groene Rondweg is een plan voor de ecologische westverbinding tussen ons dorp en Heer, ter hoogte van het Missiehuis. Deze verbinding maakt gebruik van het in het concept-masterplan Poort van Heuvelland geplande ecoduct over de Rijksweg en biedt kans de twee Natura2000-gebieden volledig in besloten karakter te verbinden. Beide verbindingen maken optimaal gebruik van de in dorpsmantel ter plekke aanwezige groene elementen. Mocht het planologisch niet meteen lukken, dan moeten we standvastig koers houden. Want de zwakste schakel bepaalt de kracht van de verbinding. En voor beide verbindingen geldt: er zijn geen vergelijkbare alternatieven. Ecologische verbindingen *moeten* worden hersteld, in het belang van natuurbehoud. En u weet: Natuurbehoud is eigen behoud!

Bijlage 2


Tekst of gereedschappen zoe...
Recreaduct A16 Rotterdam
Tussen het Schiebroekse park en het recreatiegebied de Vlinderstrik komt een recreaduct. Dat is een ruim 16 meter brede brug die bestaat uit een fiets- en wandelpad en een faunapassage voor dieren. Het recreaduct loopt over de A16 Rotterdam heen en is vanaf 2024 te gebruiken door fietsers en wandelaars.
Fietsen en wandelen
Het recreaduct zal bestaan uit zowel een fiets-, als een wandelpad. Aan de zijkanten worden groenstroken aangelegd.
Ecologische verbinding
Direct naast het fiets-, en wandelpad komt een bloemrijke groenstrook. Daarnaast worden tegen het hek van het recreaduct heesters geplant die uiteindelijk rond de 2-3 meter hoog worden. Zo zorgen we voor een ecologische verbinding. Met deze verbinding is er uitwisseling mogelijk tussen dierenpopulaties in verschillende gebieden. Ook zijn geschikte broedplaatsen beter bereikbaar.
Recreatief netwerk
Door het Schiebroekse park met het nieuwe recreatiegebied de Vlinderstrik te verbinden verbeteren we het recreatieve netwerk in de regio. Er ligt straks één natuurgebied waar het fietspad doorheen slingert.
Den Haag
Recreatiegebied de Vlinderstrik
Schiebroekse park
Terbregseplein
Feiten en cijfers
Het recreaduct is in totaal ruim 16 meter breed. Het fiets- en wandelpad is 4,20 meter breed en de groenstroken worden aan beide zijkanten iets meer dan 6 meter breed.
Ecopassages
Vanuit de A16 Rotterdam worden ongeveer 20 ecopassages aangelegd verdeeld over het project. Op deze manier kunnen dieren veilig de snelweg oversteken.
Ruimte voor mens én dier
's Nachts maken egels, (veer)muizen en marterachtigen gebruik van de faunapassage. In het voorjaar en de zomer zal je veel vlinders en bijen zien in de groenstroken naast het fietspad.
Verlichting
De verlichting op de A16 Rotterdam bij het recreaduct is zo ontworpen dat het licht op de weg schijnt. Zo hebben dieren in de omgeving van de faunapassage er geen last van.

Stichting Natuurlijk Geuldal 29 april 2024

Verslag gesprek Stichting Natuurlijk Geuldal – Gemeente d.d. 29 april 2024

17.30 – 18.45 uur Gemeentehuis Eijsden-Margraten

Onderwerp: Herstart Poort van het Heuvelland (deelgebied Gebiedsvisie Middenterras)

Aanwezig:

[redacted], Stichting Natuurlijk Geuldal
[redacted], Stichting Natuurlijk Geuldal
[redacted] Adviseur Gemeente Eijsden-Margraten/ procesbegeleider Poort van het Heuvelland
[redacted] Projectmanager Gemeente Eijsden-Margraten.

Gestart wordt met een voorstelrondje.

Gemeente: Waar richt Stichting Natuurlijk Geuldal (verder SNG) zich op.

SNG: We zijn in 2017 gestart. We richten ons op het behoud en verbetering van natuur, landschap en leefomgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. We zijn gestart omdat we vonden dat er vanuit de hoek van Nationaal Landschap Zuid-Limburg te weinig concrete actie werd ondernomen op deze aandachtsgebieden. We hebben een Stichting opgericht waardoor we belanghebbende en ontvankelijk zijn om in procedures onze belangen te behartigen.
Als het nodig is om daarvoor te procederen doen wij dat, waarbij regelgeving en verordeningen van de overheden zelf de basis zijn. Sommige overheden wilden ons buiten spel zetten, maar de Raad van State heeft in een procedure met het Waterschap bevestigd dat wij ontvankelijk zijn en belanghebbend in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg op de genoemde onderwerpen.

Gemeente: Kunnen jullie nader aangeven wat jullie zoals binnen de gemeente Eijsden-Margraten willen doen of hebben gedaan.

SNG: Wat wij willen en wat wij doen in de gemeente Eijsden-Margraten is het behartigen van onze belangen zoals we dat ook elders in het heuvelland doen. Hier hebben we het nu over de Poort van het Heuvelland waar een belangrijke ecologische verbindingszone hersteld en verbeterd kan worden tussen het Savelsbos en de Schiepersberg. Daar zet SNG zich onder andere voor in. Ook zet SNG zich in voor het behoud van landschapselementen, zoals bijvoorbeeld eerder het behoud van een beschermde laan met bomen langs de sportterreinen in Cadier en Keer.
Naast actie tot behoud van verdere landschapselementen in bijv. Termaar hebben wij onlangs ook een zienswijze ingediend bij de plannen om een agrarisch bedrijf om te bouwen tot camping aan de Keerestraat in Eckelrade en bij de oude LTS (Heerdeberg Cittaslow Campus). We zijn ook betrokken geweest bij de door de gemeente opgezette sessies voor de ontwikkeling van het buitengebied (waaronder Middenterras, samen met Bond Heemschut)), voorbereiden landbouw beleid, ontwikkeling omgevingsvisie, etc..

Gemeente: Doen jullie dit alleen of samen met andere partijen.

SNG: Onze doelen staan centraal. Waar mogelijk werken wij hierin samen met andere partijen. Zo hebben wij voor wat betreft Mooi Bemelen samen opgetrokken met een bewonersinitiatief. Ook werken we bijvoorbeeld samen met de Natuur en Milieufederatie en in de gemeente Eijsden-Margraten en met de Vereniging tot Natuurbehoud Cadier en Keer (wij delen hun visie voor een ecologische verbindingszone in de Poort van het Heuvelland. Verder werken we samen met de Vereniging Natuurbeheer Keerberg (van het ecologisch project met de gemeente). We zijn bezig om in onderlinge samenwerking een groene alliantie op poten te zetten.

Gemeente: [redacted]licht haar rol en aanpak toe. Zij is aanvankelijk door de gemeente Eijsden-Margraten benaderd voor een project aangaande de bestuurscultuur van de gemeente Eijsden-Margraten.

Aan dit project is geen uitvoering gegeven en toen werd haar de vraag voorgelegd of ze de procesbegeleiding van Poort van het Heuvelland zou willen doen. Zij woont zelf in een gebiedsontwikkeling en heeft ook vanuit die hoek ervaring met dit soort processen.
Er lag een concept stuk van [redacted]. Duidelijk werd echter dat er in dat stuk geen keuzes gemaakt waren. Voor een gebiedsontwikkeling is het wel essentieel dat je keuzes maakt van wat je wel en wat je niet in het gebied wilt.
In haar aanpak heeft zij sessies gehouden met het college en de raad, maar heeft zij ook al gesproken met een 25-tal stakeholders/ betrokkenen bij het gebied. Ook is gesproken met de gemeente Maastricht en de provincie. Duidelijk is dat de provincie de eerst komende 8 jaar niet voornemens is om te investeren in de weg. Ook heeft zij diverse malen gewandeld door het gebied.
Nu is het zaak om al deze ingrediënten bij elkaar te krijgen en er één verhaal van te maken, waarover de raad in september een besluit neemt. Dit document zou dan het uitgangspunt moeten worden voor een op te stellen Masterplan.
In het kader van verwachtingen managen moet ook duidelijk zijn dat als mensen / stakeholders aangeven zaken wenselijk dan wel niet wenselijk vinden, dit niet automatisch betekent dat dit dan wordt opgenomen.

SNG: U zegt dat in het kader van mobiliteit geen geld verwacht kan worden van de provincie de komende 8 jaar. Voor natuur ligt dat wellicht anders, want het gebied maakt onderdeel uit van het LPLG gebied en ligt tussen de twee Natura 2000 gebieden ook in de groen-blauwe mantel en werd op enig moment opgevoerd als koploper project binnen dit plan. Wellicht dat in dat kader wel subsidie verkregen kan worden.

Gemeente: Hier wordt navraag naar gedaan.

SNG: Hoe staat het met de plannen van [redacted] wat wordt daarmee gedaan.

Gemeente: Deze plannen zijn voorlopig “geparkeerd”. [redacted] geeft aan dat ze kennis heeft genomen van de presentaties, maar met een schone lei aan deze opdracht begonnen is. Haar opdracht eindigt bij het vaststellen van het Uitgangspuntendocument. Dat zal vervolgens vertaald moeten worden in een Masterplan. Hoe dit dan verder gaat en of [redacted] hierin een rol krijgt is op dit moment nog niet duidelijk. Duidelijk is dat je niet iedereen in het gebied tevreden kan stellen. De ontwikkelaars die actief zijn in het gebied zullen ook de grens opzoeken.

SNG: [redacted] zijn visie is gestoeld op economie en verstedelijking en niet op natuur en landschap. In een vroege versie viel de Zwarteweg binnen de plannen van [redacted] in een latere versie werd dit achterwege gelaten. Valt de Zwarte weg binnen de huidige planbegrenzing?

Gemeente: Zwarte weg ligt aan de rand. De grens is niet exact bepaald. Het gaat ook over de invloed van het gebied op de omgeving.

Vervolgens wordt de kaart van het gebied op tafel gelegd en wordt aan SNG de vraag gesteld wat zij zouden willen met het gebied.

SNG: Allereerst een goede en verantwoorde ecologische verbinding. Natuurherstel op de eerste plaats. De invloed van het gebied op de omgeving, tussen Natura 2000, betekent: beperking van menselijke verstoringen en herstel en aanleg van ruimte voor verbinding. Dit is geen gebied voor uitbreiding van bebouwing. Creëer bufferzones en bevorder het natuurherstel. Dat moet in totaliteit worden bezien. De pelikaanhal ligt in een open gebied. Als daar gesloopt wordt en landschap wordt teruggebracht zou dat wellicht een compensatiemogelijkheid zijn om daar iets aan bebouwing toe te voegen.

Gemeente: Hoe wordt gedacht over de invulling van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing?

SNG: De gebouwen op en rond St Joseph zijn uitstekend geschikt voor bijvoorbeeld opvang van AMV-ers, wat nu ook gebeurd. Ook omdat er goed openbaar vervoer is. Uitbreiding van bebouwing is niet wenselijk mede gezien de natuurzone. Dit staat ook in het LOP als zodanig. Deze zone zou ook versterkt moeten

worden. Het moet een robuuste zone worden die via een ecoduct verbonden wordt met het gebied rond het Missiehuis

Op kaart wordt aangegeven waar de zone dan zou moeten gaan lopen. De foto hiervan is bij het verslag gevoegd. Ook aan de zuidkant van de Rijksweg zou dan aan versterking va de ecologische verbindingszone gewerkt moeten worden.

Gemeente: Dit komt grotendeels overeen met de zone die ook door VTN is aangegeven en aangeduid als de “Groene rondweg”.

SNG: Die bedoelen we. Dit is dus een ecologische verbindingszone, geen verkeersweg! Gedegen ecologisch onderzoek moet uitwijzen waar exact de beste mogelijkheden liggen voor die verbindingszone, rekening houdend met de verschillende soorten en hun behoeften. Aanvullend zou de golfbaan ook nog meer vergroend kunnen worden om de functie verbindingszone te versterken, wederom gebaseerd op gedegen ecologisch advies en uiteraard in samenspraak met de eigenaar.

Gemeente: Golfbaan heeft ook in het verleden rekening gehouden met groenstructuur/ oude fruitweides/ en de aanleg van extra poelen. De golfbaan ligt ook voor groot gedeelte in groen-blauwe mantel.

SNG: Een ecoduct zou wenselijk zijn om de ecologische zone tot stand te brengen. Dit kan gecombineerd worden met een oversteek voor mensen (wandelaars), maar dan moet de breedte van het ecoduct ook hiervoor geschikt zijn. Ook hier zal een gedegen ecologisch onderzoek moeten plaatsvinden over wat je waar voor aanlegt. In dit kader wordt ook nog verwezen naar o.a. de zeer beschermde de eikelmuis en de eventuele Europese en/of Euregio subsidies die hiervoor aangeboord kunnen worden.

Gemeente: De aanleg van een ecologische zone zal veel geld kosten. In dit kader is het project Poort van het Heuvelland ook al (vooruitlopend op besluitvorming hierover), opgenomen in de projecten in het kader van NOVEX Zuid-Limburg. Het rijk heeft 1,5 miljoen toegezegd, waaruit o.a. een bijdrage kan worden geleverd aan de ecologische verbindingszones. Ook met de provincie zal gesproken moeten worden. Aan de oostkant van Cadier en Keer wordt bij de vervanging van het bestaande viaduct ruimte gereserveerd voor een wildpassage

SNG : dat is een beperkte verbetering, gezien de geringe doorgang van slechts een meter en gebrekkige aansluiting op de natuur aan de zuidzijde.

SNG: Zorg ervoor dat dat geld ook echt naar ecologie gaat. Algemeen aandachtspunt: Neem de stem van de natuur mee in de documenten. De motie is aangenomen en het zou mooi zijn als dit ook in de beleidsstukken van de gemeente terug komt. Veranker ook alle besluiten die met natuurbescherming te maken hebben zorgvuldig in bestemmings/omgevingsplannen.
Ook als gebouwen verbouwd/ gerenoveerd worden kijk dan op welke manier je ecologisch kan verbouwen. Maak bijvoorbeeld ook na de verbouwing gebouwen geschikt voor vleermuizen. Als het nog beter kan, doe het dan ook.

Gemeente: Hoe staat de SNG ten opzichte van een ontwikkeling bij het Missiehuis. Een gedeelte van de huidige bebouwing is Rijksmonument. In alle sessies is aangegeven dat het behoud van cultureel erfgoed en van Monumenten (dus ook het Missiehuis) belangrijk is. Er is een projectontwikkelaar die daar woonzorg wenst te realiseren. Woonzorg is een item waar richting toekomst steeds meer behoefte aan is. Met deze invulling kan het monument in stand blijven en wordt aan een behoefte voldaan. Wat in de gesprekken ook na voren is gekomen is dat de meningen over het wel/ niet bij bouwen in het gebied met als doel behoud monument, uit elkaar lopen.

SNG: Het is nu een rustig gebied, voor een ecologische verbindingszone is het belangrijk dat dat zo blijft. Gezien het natuurbelang zou hier geen uitbreiding met bebouwing moeten komen. Dat is ook strijdig met kettingbedingen bij de verkoop van het Missiehuis door de Paters SMA. Ook bestaan er bij SNG twijfels over een verbouwing van het hoofdgebouw; het moet een zorgfunctie blijven behouden, want de rust in het

gebied zou niet verstoord moeten worden door eventuele levendigere woonfuncties. Interne verbouwing van de bestaande gebouwen om die woon/zorgfunctie toekomstgeschikt te maken is daarbij uiteraard gewenst en onvermijdelijk .

Gemeente: we hebben gehoord over deze clausules, maar de inhoud van deze documenten is ons niet bekend.

SNG ; we zullen de betreffende teksten voor uw opzoeken en ze u doen toekomen. * zijn bij dit verslag toegevoegd

Gemeente: In de gesprekken kwam ook naar voren dat er wel in het zuid-westen van het plangebied (langs Pastoor Kikkenweg tussen Trichterweg en Dorpstraat) gebouwd zou kunnen worden. Hoe staat SNG daar tegenover?

SNG: Op het eerste gezicht lijkt dat een meer logische lijn, maar dat ligt buiten deze plannen en deze optie is door SNG niet terdege bekeken. Ook hier zou je de overgang naar het landschap goed moeten borgen. Hoe dan ook moet je zo'n voorstel in de totale context bekijken. In zijn algemeenheid wordt gevraagd waarom de gemeente geen voorbereidingsbesluit op gebieden legt om zo te voorkomen dat er andere voorstellen ingediend worden die invulling geven aan de mogelijkheden die een bestemmingsplan biedt.

Gemeente: Ook daar is in het verleden naar gekeken, maar hier hangen ook vele haken en ogen aan. Zo kan een herzien bestemmingsplan een grondslag bieden voor nadeelcompensatie (planschade) en moet je als de aanhoudingsplicht vervalt een besluit nemen op de ingediende aanvragen en deze toekennen als ze niet in strijd zijn met het geldend bestemmingsplan.

Het gesprek wordt beëindigd. Over en weer wordt bedankt voor het prettige gesprek.

Kaart met daarop aangegeven de gewenste richting voor een ecologische verbindingszone Savelsbos-Schiepersberg



Na afloop van het gesprek zijn onderstaande verwijzingen en bepalingen uit koopovereenkomst 10 april 2018 door SNG aangeleverd:

https://issuu.com/gemeenteamsterdam/docs/brochure_nibeo-definitief-web02_1_
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR657683



Daarbij is bij aanlevering van de koopovereenkomst door SNG de volgende toevoeging gedaan door SNG:

“De akte bevat nog verdere passages waaruit de intentie van de verkopende partij blijkt om het missiehuis en haar omgeving in de huidige staat te bewaren voor de toekomst. Wij zijn van mening dat de gemeente Eijsden-Margraten als belanghebbende in dit project vanuit haar verplichting tot goed bestuur zorg moet dragen dat juridische afspraken die tot doel hebben cultuurhistorisch erfgoed te beschermen en voor de toekomst te bewaren ook daadwerkelijk worden nageleefd.”

De gemeente heeft hierop bij mail van 16 mei 2024 de volgende reactie geplaatst: De genoemde overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst tussen twee private partijen. Het staat deze partijen in goed overleg ook vrij om daarvan af te wijken. De gemeente heeft daar geen invloed op. Bij niet nakoming van de overeenkomst door een van de partijen kan de andere partij ook nakoming hiervan afdwingen via de burgerlijke rechter.

Publiekrechtelijk geldt het bestemmingsplan en zijn rijksmonumenten in het gebied beschermd vanuit wetgeving.

De gemeenteraad is bevoegd het omgevingsplan te wijzigen, mits de daarvoor geëigende procedure doorlopen wordt. Bij de belangenafweging die alsdan gemaakt wordt, zullen ook privaatrechtelijke belangen, zoals bijvoorbeeld een tussen partijen gesloten overeenkomst waarbij een van de partijen zich beroept op nakoming, worden meegewogen in de te maken belangenafweging. Deze partij moet dan wel een zienswijze indienen tegen de wijziging van het omgevingsplan.

Vereniging Natuurbeheer Keerderberg Cadier en Keer 22 januari 2024

In dit document zijn twee verslagen samengevoegd. De verslagen zijn opgemaakt naar aanleiding van het gesprek tussen omwonenden Keerderberg/ Vereniging Natuurbeheer Keerderberg en de gemeente op 22 januari 2024. Omdat tussen de omwonenden/ vereniging en de gemeente geen overeenstemming bereikt kon worden over de definitieve verslaglegging, is zowel het verslag van de gemeente (1) als het verslag van de omwonenden/ Vereniging Natuurbeheer Keerderberg (2) onderstaand opgenomen.

Versie gemeente

Verslag gesprek Omwonenden Keerberg / Vereniging Natuurbeheer Keerberg – Gemeente d.d. 22 januari 2024

16.30 – 18.15 uur Gemeentehuis Eijsden-Margraten

Onderwerp: Herstart Poort van het Heuvelland

Aanwezig:

[redacted]h, Omwonende Keerberg/ Vereniging Natuurbeheer Keerberg
[redacted] Omwonende Keerberg/ Vereniging Natuurbeheer Keerberg
[redacted]Omwonende Keerberg/ Vereniging Natuurbeheer Keerberg
[redacted] Adviseur Gemeente Eijsden-Margraten/ procesbegeleider Poort van het Heuvelland
[redacted]rojectmanager Gemeente Eijsden-Margraten.

Gestart wordt met een voorstel rondje.

Bewoners: Wij vertegenwoordigen de omwonenden Keerberg die ook mede-eigenaar zijn van het bewonersdeels van de natuurbuffer Keerberg. Wij vertegenwoordigen hen rechtstreeks en middels de vereniging ([redacted] onder andere zijn hier bestuursleden.

Gemeente: In september 2023 is gekozen voor een herstart van het project Poort van het Heuvelland. [redacted]s door de gemeente ingehuurd als procesbegeleider.
[redacted]stelt zich voor.

Gemeente: Er was in het voorafgaande traject veel opgehaald, veel getekend, maar er waren geen keuzes gemaakt. Er wordt nu gesproken met het bestuur (college en een werkgroep uit de raad). Hierbij worden vragen gesteld zoals wat willen we beschermen in het gebied, wat willen we ontwikkelen, wat zou weg moeten etc. Ook wordt gesproken met een aantal stakeholders, waaronder u..
Met de provincie en de gemeente Maastricht worden gesprekken gevoerd met als doel om te komen tot een gezamenlijke intentieverklaring waarbij deze partijen uitspreken dat zij het proces ondersteunen. Dit alles moet leiden tot een document op hoofdlijnen, waarin de uitgangspunten worden benoemd. In het kader van verwachtingen managen moet ook duidelijk zijn dat als mensen / stakeholders aangeven zaken niet wenselijk te vinden, dit niet betekent dat dit dan niet wordt opgenomen. Dit document wordt vastgesteld door de raad. De bedoeling is dat dit in september aan de raad wordt voorgelegd. De intentieverklaring zal aansluitend getekend worden.
Het proces zoals ingegaan met [redacted]is “geparkeerd”. Eerst worden op hoofdlijnen keuzes gemaakt. Na vaststelling van deze keuzes/ uitgangspunten door de raad wordt bezien of en zo ja welke rol [redacted] nog in het proces kan vervullen.

Bewoners: Geven aan een gespreksverslag te maken. Niet alleen om e.e.a. goed vast te leggen maar ook om overige mede-eigenaren/ leden in het gesprek mee te nemen. Als er uitgangspunten aan de orde komen waarop positie/ opvattingen worden gevraagd, dan willen zij eerst afstemmen met de mede-eigenaren en zullen dat dan schriftelijk aanleveren.

Gemeente: Gemeente maakt van ieder gesprek zelf verslagen en zal dit ook nu doen. Het concept-verslag zal door de gemeente aangeleverd worden. Als het lukt nog deze week.

Bewoners: Geven aan dat uit de Gebiedsvisie Middenterras meer projectfiches zijn gekomen, zoals bijvoorbeeld projectfiche inzake de ecologische verbindingen. Wordt dit ook in de opdracht van mevrouw [redacted]etrokken. Hoe worden zaken als het woningbouwprogramma/ woonzorgvisie meegenomen? Hoe groot is het gebied Poort van het Heuvelland?

Gemeente: Er wordt integraal naar het gebied gekeken, met dien verstande dat voor wat betreft de ecologische verbindingszones met name wordt gekeken naar de in de Poort van het Heuvelland te maken verbindingen. In de bestuursopdracht zoals destijds door de raad vastgesteld en gebaseerd op het projectfiche was geen precieze begrenzing van het gebied opgenomen. Onlangs is er in de raad een voorstel geweest inzake aankoop van strategische gronden en of opstallen in Gebiedsontwikkelingen. Hierin is wel een begrenzing aangegeven waarin aankopen voor dat doel kunnen plaatsvinden.

Bewoners: Heeft mw.[redacted]ennis genomen van de plannen va[redacted]en de gespreksverslagen en welk plan heeft [redacted]s laatste aangeleverd? Plannen die de bewoners in 2022 hebben gekregen wijken weer af van eerdere versies.

Gemeente: Ja hiervan is kennis genomen en uit de verslagen is af te leiden dat het schuurde.
Het laatste plan van [redacted] begin 2022 door [redacted]angeleverd. Er is toen ook pas op de plaats gemaakt in verband met de verkiezingen, een nieuw college en een nieuwe burgemeester.
Verzocht wordt om even afstand te nemen van de plannen van de heer[redacted] De gemeente heeft aangegeven een herstart te willen maken en gaat in dit kader ook opnieuw met stakeholders het gesprek aan. [redacted]eeft geen belang in het gebied, maar heeft de taak om te zorgen dat er keuzes gemaakt worden.

Bewoners: Vragen of [redacted]ekend is met de natuurbuffer en de afspraken tussen de gemeente en bewoners hierover. Deze afspraken zijn door de burgemeester ondertekend. De natuurbuffer bestaat uit de waterbuffer en het natuurgedeelte. De bewoners onderhouden dit natuurgedeelte. Deze buffer is niet openbaar toegankelijk. De bewoners verwijzen ook naar het plan van VTN genaamd de Groene Rondweg. Dit gebied is een stepping stone in deze groene rondweg. Een doo[redacted]epland ecoduct was slecht onderbouwd en niet passend in deze groene rondweg.

Gemeente: Is een ecoduct, dat deze steppingstone zou kunnen verbinden met andere steppingstones aan de overzijde dan niet bespreekbaar voor de bewoners.

Bewoners: Dat wel, maar geen verkeersader, dus ook geen combinatie met bijvoorbeeld een wandel of fietsroute. Zij willen wel een ecologische verbindingszone, maar geen rode ontwikkeling en verwijzen nogmaals naar het plan van VTN.

Gemeente: Met VTN wordt nog gesproken.

Bewoners: Vragen naar ontwikkelingen rondom de school Zij hebben vernomen dat er plannen zijn om de school te verplaatsen naar een locatie nabij de sportvelden en vragen welke locaties onderzocht worden. Ook vragen zij of bij deze locaties participatie zal plaatsvinden.

Gemeente: Er is een onderzoek gestart naar de school. Moet deze op de huidige locatie blijven of zijn er andere, wellicht meer geschikte, locaties. Voor zover bekend bij J[redacted]loopt dit onderzoek. Haar is niet bekend hoever dit proces gevorderd is. De contactpersoon bij de gemeente voor dit traject is[redacted] [redacted]. Het gebied nabij de sportvelden is in dit onderzoek betrokken. De RO groep heeft opdracht om dit onderzoek uit te voeren.

Bewoners: Vrezen t.a.v. de ontsluiting van deze school als deze nabij de sportvelden wordt gesitueerd. Zij verwachten ook een democratisch proces bij de keuze van een nieuwe locatie. Ook J[redacted] tekende een weg door de waterbuffer. Zij hebben daarom negatieve ervaringen, voelen zich vaak achtergesteld en willen graag bij dit soort ontwikkelingen aan de voorzijde betrokken worden. Ook verwijzen zij dat de RO groep ook

betrokken is bij plannen van het Missiehuis. Zij vragen ook of Bureau Verbeek nu weer betrokken wordt bij de Poort van het Heuvelland.

Gemeente: Bureau Verbeek is net als [redacted] voorlopig “geparkeerd”.

Bewoners: Is de zwarte weg ondertussen eigendom van de gemeente.

Gemeente: De weg van Maastricht naar Bemelen is nu nog een eigen weg van Sibelco. Dit is het gedeelte tot aan de Zwarte weg. Als de groeve is afgewerkt wordt de weg in eigendom overgedragen aan de gemeente. Dit zou, voor zover [redacted] bekend, in 2024 gebeuren.

Bewoners: Hebben een vraag over vreemde ontwikkelingen bij het Kloosterpad en vragen zich af of dit gerelateerd is aan de PvH. Op 1 maart 2023 schijnt door of namens de beheerder, naar hun informatie Eijsden-Margraten, een deel van het Kloosterpad gemuteerd te zijn in het Nationaal Wegen Bestand (wegvakken), met als resultaat:

1. Toekenning van een foutieve naam Bakkerboschweg. Tot 1 maart 2023 bestond de Bakkerboschweg alleen uit de weggedeeltes tussen de Bemelerweg en parkeerplaats Missiehuis. Vanaf deze mutatie is het zuidelijk deel van het Kloosterpad (tussen parkeerplaats Missiehuis en Rijksweg, dus het pad met de slagboom) daarbij getrokken en dus van naam gewijzigd.
2. De mutatie vermeldt niet dat het gemuteerde deel ontoegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer, sterker nog: de toegekende wegklasse is “baan met max. snelheid groter dan 50km/h`(= FRC4), terwijl de echter Bakkerboschweg zelf wegklassen met lagere max. snelheid kent (buiten de kern = FRC 5= 50km/h, binnen de kern = FRC 6 = max. ligt lager dan 50 km/h.)
3. Ook is voor het gemuteerde deel niet vermeld dat het pad in beide richtingen is afgesloten, Integendeel: de mutatie vermeldt rijrichtingen = B = ‘toegang via Beide richtingen’.
4. Omdat ongeveer op diezelfde datum de slagboom structureel is opengezet, leidt dat tot ongewenste situaties. Bijvoorbeeld incidenteel sluipverkeer en kerende bezorgers aan de Rijksweg (misleide navigatie).

De bewoners kregen de indruk dat is voorgesorteerd op de door [redacted] wenste afslag van de Rijksweg. Gevraagd wordt of dit bekend is bij [redacted]

Gemeente: Beiden geven aan dat hen dit niets zegt en zij zullen dit navragen.

Gemeente: Namens wie spreken de bewoners en uit hoeveel leden bestaat de Vereniging.

Bewoners: De vereniging bestaat uit 12 leden, die wonen in zes woningen aan de Bakkerboschweg. Doel van de vereniging is het lange termijn beheer van het aangrenzend natuurgebied. Dit is van de gemeente ook met dit doel aangekocht en er zijn afspraken gemaakt. De 12 leden zijn eigenaar van de aangekochte grond. Het is een mandelig perceel. Er is een kettingbeding zodat bij overdracht/ verkoop van de woning ook de zorg voor dit perceel is geregeld. Een gedeelte van de aanleg is betaald door de vereniging, voor een gedeelte zijn subsidies verkregen.

Gemeente: We moeten ook rekening houden met de gebouwen in het gebied. Het zijn grote gebouwen, vaak cultuurhistorisch waardevol. Om deze gebouwen te behouden wordt vaker gezegd dat het dan nodig is dat er bijgebouwd wordt. Ook zal er iets aan de ontsluiting gedaan moeten worden. Hoe staan de bewoners daar tegen over en waar zijn ze huiverig voor.

Bewoners: In de plancapaciteitsmonitor zijn de plannen van het Missiehuis nog opgenomen met 75 woningen als “inpandig bouwen met functieverandering” en niet als nieuwbouw. Is dit bewust gedaan? Als je kijkt naar de bestaande bouwvlakken dan zijn dat al grote bouwvolumes. Dus als er bij gebouwd wordt beperk het dan tot de bestaande bouwvlakken. Daarnaast willen de bewoners integraal zien wat er gebeurt, voordat ze aangeven of we iets wel of niet willen. Er wordt verwezen naar een eerder plan dat zich richtte op zorg en dat wel een goede invulling was. Ook ten aanzien van de bereikbaarheid zijn de bewoners van mening dat de locatie bereikbaar is en conform het geldende bestemmingsplan ook geen grote ingrepen moeten plaatsvinden.Het betreft een kwetsbaar gebied met natuur- en landschappelijke waarden met slechts

een beperkt draagvlak. De huidige bestemming geeft dat ook duidelijk aan. De bewoners verwijzen ook naar de koopovereenkomst inzake het missiehuis, waarin een kettingbeding is opgenomen om te bouwen in het park precies op dat voormalig sportveld.. Dit zou altijd openbaar toegankelijk moeten blijven voor publiek en omwonenden en in dezelfde staat. Ten gunste van derden laten paters dat zo achter. Het is daarom ook heel vreemd dat er een plan wordt getekend voor woningen.

Gemeente: Ten aanzien van de plancapaciteitsmonitor zou dit plan niet meer moeten instaan. Het betrof een zgn. “rood” plan, dwz een plan waar nog geen principemedewerking aan verleend is. Oranje plannen waren de plannen waar principemedewerking aan verleend is, groene plannen, plannen waar al een vergunning voor verleend was. Er is gevraagd om de rode plannen, vanwege de onzekere status, niet meer op te nemen in de plancapaciteitsmonitor. T.a.v. de koopovereenkomst: Er staat ook een gesprek met de paters vermeld, waar dit dan ook aan de orde zal komen.

Gemeente: Hebben jullie gesproken met de ontwikkelaar?

Bewoners: Wij hebben hiermee gesproken samen met VTN bij de heer [redacted]huis. Er werd weinig gedeeld. Alles is nog ongewis en onbekend. De ontwikkelaar heeft een risico genomen. Hij heeft de paters beloofd daar nooit te bouwen en heeft mogelijk nog datzelfde jaar [redacted]de arm genomen om een groot project te tekenen.

Gemeente: Geef op hoofdlijnen zaken aan ons mee en kom hiermee onze kant op, maar kom niet met eisen pakket waaraan we toch niet kunnen voldoen. Wat is jullie zorg ten aanzien van het gebied. Wat vinden jullie belangrijk en willen jullie wel en niet.

Bewoners: Wensen niet geconfronteerd te worden met plannen maar wensen de dialoog en goede informatie. Er moet goed ingespeeld worden op de draagkracht van het gebied en de woonsituatie. Belangrijk aspect voor de Vereniging is ook de gezondheid. Als er veel rotondes/ snelheidsverlagende maatregelen komen krijg je ook meer stikstof uitstoot. Nu is de uitstoot al niet acceptabel en die neemt dan toe. Dit houdt dus gezondheidsrisico’s in als je in de nabijheid van de Rijksweg gaat bouwen.. Ter illustratie halen zij aan dat de GGD adviseert om geen gevoelige bestemmingen (o.a. wonen en zorg) te plaatsen in de eerstelijnsbebouwing binnen 50 meter van drukke wegen zoals de Rijksweg. De afstanden en definities zijn gebaseerd op brede wetenschappelijke consensus over het optreden van gezondheidsrisicoś nabij druk wegverkeer (RIVM 2018). Het gaat hierbij om gezondheidseffecten zoals longkanker, astma, en andere luchtwegaandoeningen en hart- en vaatziekten. Ook de provincie ziet de weg het liefst als een doorgaande route. Dus voor de bewoners hoeven er geen aanpassingen plaats te vinden.
Zij hebben het daar in het gesprek met dhr. [redacted]ook over gehad en in dat verslag zijn een aantal zaken opgenomen. Zij wonen en leven in dat gebied en willen hun belangen borgen, waaronder die van hun eigendom en de belangen van de vereniging. We willen meedenken en in gesprek zijn.

Gemeente: Geldt jullie zorg het gehele gebied of alleen het gedeelte aan de zijde van het Missiehuis.

Bewoners: Met name zijde van het Missiehuis heeft de aandacht. Zij wonen in dit gebied. Maar zij willen betrokken blijven bij alle ontwikkelingen en dat geldt voor heel de Poort van het Heuvelland en voor de hele zone tussen de Natura 2000-gebieden aan de westkant van Cadier en Keer. Zij zullen deze vraag als groep nog een keer bespreken en dan een reactie aanleveren.

Bewoners: Verwezen wordt nog naar het ontwerp NPLG dat onlangs gepubliceerd is. Dit zou ook betrokken moeten worden bij de Poort van het Heuvelland, Het NPLG leidt tot een aanpak die onontkoombaar zorgt voor het behalen van doelen op het gebied van natuur (waaronder stikstof), water en klimaat. Daarbij is ook een planMER gepubliceerd. Het hoofdthema Omgevingskwaliteit wordt mede gevormd door bouwsteen Connectiviteit natuurgebieden. Dat is ook van belang voor PvH.

Bewoners: Zullen een verslag van deze bijeenkomst opstellen. Ook zullen zij het plan van VTN aan de gemeente doen toekomen.

Gemeente: In de gesprekken met de stakeholders draagt de gemeente zorg voor de verslaglegging. Een concept verslag zal zsm aan de Vereniging worden toegezonden. De bewoners worden bedankt voor hun komst. De bewoners danken de gemeente voor de ontvangst.

Herstart Poort van het Heuvelland (PvH) - gespreksverslag
d.d. 22 januari 2024, 16.30 – 18.15 uur, gemeentehuis te Margraten

Aanwezigen:
Namens gemeente Eijsden-Margraten (E-M):
-Extern procesbegeleider:
-Projectbureau, projectleider:
Namens eigenaren natuurbuffer/bewonersgedeelte

AANVANG BIJEENKOMST
Welkom. Aanwezigen stellen zich voor.
Bewoners: Wij vertegenwoordigen de omwonenden Keerberg die ook mede-eigenaar zijn van het bewonersdeel van de natuurbuffer Keerberg. Wij vertegenwoordigen hen rechtstreeks en middels de vereniging onder andere zijn hier bestuursleden).
en: Jullie hebben eerder gesproken met Jo Coenen. Het proces maakt nu een frisse herstart. Carla Brugman is door E-M ingehuurd als procesbegeleider.
Bewoners: Hoe verhoudt zich dat tot de rol van Jo Coenen?
. Die is even 'geparkeerd' als het ware.
Bewoners: Zijn rol is dus niet beëindigd?
ee, niet beëindigd, eerst dienen we op hoofdlijnen keuzes te maken.
: Woonachtig in Blitterswijck, 20 jaar ervaring in de politiek, onder andere als wethouder en gedeputeerde, veel met ruimtelijke ordening en infra bezig geweest. Heb het recente coalitieakkoord E-M mogen begeleiden en ben nu gevraagd het proces PvH te begeleiden. Organiseer in deze rol sessies met raad, college en betrokkenen, voer overleg met provincie en gemeente Maastricht. Haal op wat men (wel en niet) wil en belangrijk vindt. Het gaat in deze fase om keuzes maken. Niet alles kan overal. Belangrijk in proces zijn (1) document op hoofdlijnen opleveren, vast te stellen door college en raad. De planning is nu: in september in de raad, daar werken we naar toe. (2) intentieovereenkomst proberen te sluiten met gemeente Maastricht en provincie. Dat (1 en 2) gebeurt zo ongeveer tegelijkertijd. Mijn advies aan het college over de volgorde is: eerst de hoofdlijnen in de raad vaststellen, dan de intentie. Over Jo Coenen: voordat op kaart wordt ingetekend, is het belangrijk eerst de uitgangspunten overeen te komen en keuzes te maken. Dat gaan we doen. Daarna komt de vraag of J nog een rol heeft of wellicht iemand anders, dat zien we dan.
Bewoners: We zullen een gespreksverslag maken. Nier alleen om tussen ons goed vast te leggen, ook om de overige mede-eigenaren/leden in dit gesprek mee te nemen. Als er uitgangspunten aan de orde komen waarop u onze positie /opvattingen wenst te bepalen, dan willen we dat eerst afstemmen met de mede-eigenaren en zullen u dat schriftelijk aanleveren. We vragen u daar rekening mee te houden en horen de vraag dan graag.
: Wij wilden sowieso een verslag maken en hebben dat ook nodig.
stel voor dat ik een voorstel voor een verslag doe, dan kunnen jullie aanvullen en reageren.
Bewoners: Goed, wanneer denkt u dat te kunnen toesturen? We vragen dat in verband met het plannen van een interne afstemming waar we het verslag willen delen.
: Uiterlijk aanstaande vrijdag.

SCOPE
Bewoners: U bent nu bezig met projectfiche 1, maar is projectfiche 2 (ecologische verbindingen) ook onderdeel van de opdracht van mevr. Brugman?
Het gaat om projectfiche 1. En ook 2, maar alleen voor zover in 1 gelegen, dus niet daarbuiten.
n: We zullen integraal kijken, vanuit alle belangen (infrastructuur, natuur/ecologisch, woningbouw) en in relatie tot de omgeving.
Bewoners: U hanteert dus de grenzen zoals ook weergegeven in projectfiche 1?
ja, maar het gebied is iets verruimd met bepaalde mogelijkheden tot strategische grondaankopen.
Bewoners: doelt u op het kaartje PvH achteraan in die recente in de raad aangenomen notitie?
Ja, precies.

MEEST RECENTE PLAN VAN JO COENEN
Bewoners vragen Carla Brugman: Heeft u kennisgenomen van de inhoud van ons gespreksverslag met Jo Coenen?
n: Ja.
Bewoners: Wat vond u daarvan?
Ik las dat het soms schuurde.
Bewoners vragen J Wat is het laatste plan van anneer heeft hij dit aangeleverd?
dat was in ieder geval ergens voor de verkiezingen 2022. Direct na de verkiezingen is een pas op de plaats gemaakt. [Naschrift: die verkiezingen vonden plaats op 14 maart]
Bewoners: wij hebben eind maart 2022 het document 'visierapport PvH update januari 22' van Coenen ontvangen. De raad heeft in januari 2023 van het college de presentatie met dezelfde titel ontvangen. En wat

constateren we? De presentaties lijken erg op elkaar, maar zijn niet hetzelfde. Er zijn specifieke zaken gewijzigd en weggelaten, terwijl niet is voldaan aan hetgeen in ons overleg is toegezegd.
[redacted] we kunnen daar nu wel zes uur over praten, we kennen uw opvattingen over de rol van Jo Coenen en hebben niet dezelfde mening, laten we dat nu hier niet doen.
Bewoners: Goed, nu dan niet. Maar het punt is: het gaat om een eerlijk en deugdelijk proces.
[redacted] ik kan u in ieder geval zeggen: ik heb geen belang in dit gebied, het maakt mij persoonlijk echt niet uit wat er komt. Mijn rol is: zorgen dat er keuzes worden gemaakt.
[redacted] We willen juist een frisse start maken, opnieuw beginnen.

NATUURBUFFER
Bewoners: Bent u bekend met de natuurbuffer en afspraken tussen de gemeente en bewoners daarover?
[redacted]: (knikt en wijst de contouren van alleen het bewonersgedeelte van de natuurbuffer aan)
Bewoners: nee, dat is alleen het bewonersgedeelte. We hebben het over de natuurbuffer. (wijzen de contouren van de gehele natuurbuffer aan). Daarover zijn afspraken gemaakt, dat is allemaal binnen E-M bekend. Ondertekend door de burgemeester. Voor de gehele natuurbuffer, bestaand uit het waterbufferdeel en het bewonersdeel, geldt dat de delen te allen tijde - zowel optisch als feitelijk - een open verbinding vormen. De (gehele) natuurbuffer is niet openbaar toegankelijk.
[Naschrift bewoners: zie bijlage bij dit gespreksverslag: kaartje bij akte van levering]

DE GROENE RONDWEG
Bewoners: Bent u bekend met het plan, gepubliceerd in boekje VTN, genaamd 'de Groene Rondweg'? Dit idee is daarin uitgewerkt en beschreven. Dat zal VTN ongetwijfeld toelichten. Wilt u daar kennis van nemen?
[Naschrift: u vindt het artikel van VTN op p60 en verder van document **Wiet Klieëf, themanummer: Natuurbehoud door ecologische verbindingen**]
Carla Brugman: die afspraak is vorige week niet doorgegaan, die volgt nog.

LOCATIE SCHOOL
[redacted]: Er spelen meer ontwikkelingen, bijvoorbeeld de school.
Bewoners: Welke locatie/welk perceel in PvH precies is in beeld als alternatief voor de Groenstraat?
[redacted] Geen idee, dat weet ik niet.
[redacted]n: Ik heb er nog alleen maar van gehoord.
Bewoners: Maar waar ongeveer dan?
[redacted]: Wijst voetbalveld Zuid aan, voetbalveld Noord-Oost, woonwagenkamp.
[redacted] Dat moeten we wel weten en meenemen als we een visie maken! Dat moeten we opvragen.
Bewoners: Wordt het een brede school?
[redacted]: Die vraag is inderdaad van belang want dan komt er meer dan alleen een school.
Bewoners: Wie trekt dit project?
[redacted] De RO-groep.
Bewoners: Zij zijn kennelijk ook bij het Missiehuis betrokken. Hebben daar de verkoop 2018 begeleid en zijn al langer actief. Je vraagt je af: Zijn ze dan wel onafhankelijk? Hebben ze baat bij een school juist op die plek, in verband met de verkeersbewegingen (legitimatie voor een toegangsweg, met voordeel voor potentiële vastgoedontwikkeling? Werkt zo'n partij dan voor een ontwikkelaar en tegelijkertijd als onafhankelijk adviseur voor de gemeente in hetzelfde gebied?) Vreemd, want in de zomer was voor de school als locatie de Groenstraat al bepaald, dit is zo met stakeholders besproken en vervolgens in de raad vastgesteld. In november kwam er plots een nieuwsbericht op de site van E-M dat een derde locatie in beeld was … bij de sportvelden.
[redacted]: Ik heb geen idee, ik wist niet dat de RO-groep ook bij het Missiehuis betrokken was.
Bewoners: Wie trekt het onderzoek naar de schoollocatie binnen E-M?
[redacted] Dat is [redacted].
Bewoners: In dat traject zal dan toch ook participatie plaatsvinden? Wordt daar ook met bewoners aan deze kant van het dorp gesproken?
Julie Starren: Weet ik niet, mij is onbekend hoever ze in dat proces zijn.

ROL VAN BUREAU VERBEEK
Bewoners: En is Verbeek nog betrokken?
[redacted]en: Vergelijkbaar met Coenen: voorlopig 'geparkeerd'.

ZWARTE WEG
Bewoners: Is de Zwarte weg inmiddels in eigendom van E-M?
[redacted] Eerste deel (Rijksweg - Bemelerweg) komt naar de gemeente. Dat gebeurt in 2024.

KLOOSTERPAD

Bewoners: We hebben een vraag over vreemde ontwikkelingen bij het Kloosterpad en vragen ons af of dat is gerelateerd aan PvH. Op 1 maart 2023 schijnt door of namens de beheerder, naar onze informatie E-M, een deel van het Kloosterpad gemuteerd te zijn in het Nationaal Wegen Bestand (wegvakken), met als resultaat:

1. Toekenning van de foutieve naam Bakkerboschweg. Tot 1 maart 2023 bestond de Bakkerboschweg alleen uit de weggedeeltes tussen de Bemelerweg en parkeerplaats Missiehuis. Vanaf deze mutatie is het zuidelijk deel van het Kloosterpad (tussen parkeerplaats Missiehuis en Rijksweg, dus het pad met de slagboom) daarbij getrokken en dus van naam gewijzigd.
2. De mutatie vermeldt niet dat het gemuteerde deel ontoegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer, sterker nog: de toegekende wegklasse is 'baan met max. snelheid groter dan 50km/h' (= FRC 4), terwijl de echte Bakkerboschweg zelf wegklassen met lagere max. snelheid kent (buiten de kern = FRC 5 = 50 km/h, binnen de kern = FRC 6 = max. ligt lager dan 50km/h).
3. Ook is voor het gemuteerde deel niet vermeld dat het pad in beide richtingen is afgesloten. Integendeel: de mutatie vermeldt rijrichtingen = B = 'toegang via Beide richtingen'.
4. Omdat ongeveer op diezelfde datum de slagboom structureel is opengezet, leidt dat tot ongewenste situaties. Bijvoorbeeld incidenteel sluipverkeer en kerende bezorgers aan de Rijksweg (misleide navigatie).

We kregen even de indruk dat hier is voorgesorteerd op de door J[redacted]n gewenste afslag van de Rijksweg. Weet u hiervan? Kunt u die mutatie verklaren? Is dat gerelateerd aan PvH? In realiteit betreft dit deel van het Kloosterpad niet meer dan een pad met hoofdbestemming 'Agrarisch met Waarden', om onbekende reden geasfalteerd, op een steile helling, in eigendom van gemeente E-M.

[redacted]: Dit zegt mij helemaal niets.

[redacted] Dat gaan we uitzoeken, daar komen we op terug.

[naschrift bewoners: (a) ook het laantje tussen de bomen bij het Missiehuis staat onjuist geregistreerd, dat heet in het Nationaal Wegenbestand namelijk 'Blankenberg'. (b) de slagboom is een dag na ons gesprek gerepareerd en permanent gesloten, dank]

MISSIEHUIS

Bewoners: Het Missiehuis staat met 75 woningen in de plancapaciteitsmonitor als 'inpandig bouwen met functieverandering' en niet als nieuwbouw. Is dat bewust zo ingevoerd?

[redacted] Dat is vreemd. Als het goed is, is dat helemaal uit de planmonitor verwijderd. We hebben alle plannen die dermate zacht/onzeker zijn, niet meer opgenomen. Dat geeft een onjuist beeld / onrealistische verwachting. Die zou er dus nu uit moeten zijn.

[redacted] Maar hoe dan ook moet daar (wijzend naar Missiehuis) iets op gebied van infrastructuur gaan gebeuren!

Bewoners: Dat zien we anders, die aanname delen wij niet. De locatie is bereikbaar. Het betreft een kwetsbaar gebied met natuur- en landschappelijke waarden en met slechts een beperkt draagvlak. De huidige bestemming geeft dat ook heel duidelijk aan.

[naschrift: de voor 'gemengd-vrijkomende kloosterbebouwing' aangewezen gronden zijn bestemd voor een doelmatig hergebruik van vrijgekomen kloostergebouwen, met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij er qua aard of omvang geen sprake mag zijn van zodanig gebruik dat onder andere (1) aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap; (2) de omgevingseffecten per saldo ten opzichte van het voormalige gebruik toenemen; (3) verkeersoverlast ontstaat, waardoor het treffen van infrastructurele maatregelen noodzakelijk wordt; (4) de leefbaarheid in de vorm van de woon- en verblijfskwaliteit in de directe omgeving wordt aangetast. Wat ons betreft is dit duidelijk]

[redacted] Ja, maar dat is de huidige bestemming….

Bewoners: Niet voor niets zo beschermend gesteld. Weet u overigens dat de koopovereenkomst Missiehuis uit 2018 een kettingbeding bevat dat verbiedt te bouwen onder andere in het park, precies op dat voormalig sportveld? Dat moet altijd openbaar en gratis toegankelijk blijven, voor publiek en omwonenden, en in dezelfde staat blijven. Ten gunste van derden laten paters dat zo achter. Is dat bij de gemeente bekend?

[redacted] Ja, dat is bekend. Het gesprek met de paters staat gepland, maar moet nog plaatsvinden.

[redacted]: Hebben jullie gesproken met de ontwikkelaar?

Bewoners: Samen met VTN, bij dhr. Reinders thuis.

[redacted]: Hoe ging dat?

Bewoners: Er werd weinig gedeeld.

[redacted]: Dat begrijp ik wel.

Bewoners: Alles was nog ongewis en onbekend. Er was sprake van een optie op een perceel aan 3W, die zou echter aflopen eind 2023. U ziet: de ontwikkelaar heeft voor een paar ton aanschafwaarde een gok genomen op nieuwbouw op een prachtige locatie maar in kwetsbaar gebied, met een hoog ontwikkelrisico. Hij heeft zelfs de paters moeten beloven daar nooit te bouwen en heeft mogelijk nog datzelfde jaar Jo Coenen in de arm genomen om een groot project te tekenen. We kennen die geschiedenis en diverse betrokkenen. Over dit gebied kunnen we boeken vol schrijven...

WAT WEL EN NIET?

[redacted]n: zeggen jullie dan: er mag daar niets veranderen? Wat vinden jullie belangrijk en willen jullie wel en niet? Bijvoorbeeld bij het Missiehuis? Dat wil ik jullie vragen.

Bewoners: We hebben het daar in het gesprek met dh[redacted]ok over gehad en in dat verslag (onder andere beneden aan) vindt u daarover al een aantal zaken. We wonen en leven in dat gebied. We willen onze belangen borgen, waaronder die van ons eigendom en de belangen van de vereniging. We willen meedenken en in gesprek zijn. We willen graag betrokken zijn bij alle ontwikkelingen: dat geldt voor heel PvH en voor de hele zone tussen de Natura2000-gebieden aan de westkant van Cadier en Keer. Hoe dan ook: we zullen deze vraag van u als groep nog een keer bespreken en de reactie aan u aanleveren. [Naschrift: hier komen we na dit verslag op terug]

Met betrekking tot de woonomgeving en natuur is in ieder geval ook het volgende alvast een aandachtspunt: we zijn in dit gebied bezorgd over verkeer in relatie tot gezondheid. Van natuur en mens. Ter illustratie: de GGD adviseert geen gevoelige bestemmingen (oa wonen en zorg) te plaatsen in de eerstelijnsbebouwing binnen 50 meter van drukke wegen zoals de Rijksweg (>10.000 motorvoertuigen per dag). De afstanden en definities zijn gebaseerd op brede wetenschappelijke consensus over het optreden van gezondheidsrisico's nabij druk wegverkeer (RIVM, 2018). Het gaat hierbij om gezondheidseffecten zoals longkanker, astma en andere luchtwegaandoeningen en hart- en vaatziekten.

SLOT

Bewoners: Ter info: vorige week is het ontwerp NPLG gepubliceerd. Het NPLG leidt tot een aanpak die onontkoombaar zorgt voor behalen van doelen op het gebied van natuur (waaronder stikstof), water en klimaat. Daarbij is ook een planMER gepubliceerd. Het hoofdthema Omgevingskwaliteit wordt mede gevormd door bouwsteen Connectiviteit natuurgebieden. Dit is ook van belang voor PvH.

[redacted] Gelet op de tijd beëindigen we graag de bijeenkomst; dank voor uw komst.

Bewoners: Dank voor de ontvangst.

Bewoners Le Monastère 23 januari 2024

Verslag overleg over de Poort van het Heuvelland

23 januari 2024 15.00 – 16.30 uur, Gemeentehuis vergaderruimte 1

Aanwezig: [redacted], procesregisseur Poort van het Heuvelland Gemeente Eijsden-Margraten
[redacted] Gemeente Eijsden-Margraten

Onderwerp: Gebiedsvisie Poort van het Heuvelland

Gemeente: Na een voorstelrondje geeft [redacted] aan dat zij als extern procesbegeleider is gevraagd om het proces over de Gebiedsvisie te begeleiden. In het verleden is met [redacted] esproken. [redacted] heeft zijn kijk op het gebied ook op papier vastgelegd, maar er zijn geen keuzes gemaakt. [redacted]s aangetrokken om het proces te begeleiden waarin wel keuzes worden gemaakt. Zij heeft hierover met college en raad gesproken. Ook wordt op korte termijn bestuurlijk met Maastricht en de Provincie gesproken. Onlangs heeft het college haar ook gevraagd om te praten met partijen in het gebied. De bedoeling is om tot uitgangspunten te komen, die vastgelegd worden in een document op hoofdlijnen dat wordt vastgesteld door de raad. Dit vormt vervolgens de input voor het Masterplan. Ook is het de bedoeling om samen met de gemeente Maastricht en de provincie een intentieverklaring te tekenen, zodat ook zij betrokken worden bij de ontwikkeling van het gebied. De provincie is immers ook de eigenaar en beheerder van de Rijksweg. Er ligt een opgave om de 2 natura gebieden die aan weerszijden van het gebied liggen te verbinden. Ook wordt gekeken naar een goede invulling van de vrijkomende en al vrij gekomen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Voor beiden is ook essentieel dat gekeken wordt naar de Rijksweg, die het gebied doorsnijdt.

Bewoners: Wat is het doel van deze bijeenkomst.

Gemeente: Ophalen, wat zien jullie in het gebied en waar willen jullie aandacht voor.

Bewoners: Veiligheid is een belangrijk item. De bewoners wonen aan de Rijksweg en deze is onveilig. Het is een wijk met kleine kinderen en er is een open verbinding met de Rijksweg. Dit betekent dat kinderen in hun spel ook de Rijksweg kunnen oplopen. Er is in het verleden al veel contact geweest met de provincie over de situatie. Er zijn ook al vele ongelukken gebeurd, gelukkig nog steeds met een goede afloop. Er wordt veel te hard gereden op de Rijksweg. Door de maatregelen van de provincie was de snelheid aanvankelijk iets minder, maar nu wordt nauwelijks meer verschil ervaren. Probleem is ook dat er geen goede verlichting is bij het afslaan naar het gebied.

Gemeente: De provincie kijkt naar geheel Limburg en maakt dan haar keuzes waar wel en niet aanpassingen worden gedaan. De provincie heeft aangegeven voorlopig nog niet naar de Rijksweg te kijken. De gemeente heeft hierover ook al het gesprek gevoerd met de provincie en wil ook dit gesprek blijven voeren.

Bewoners: Hebben ook gesproken met de provincie, maar deze hebben aangegeven wij kunnen niet veel. Het zijn veelal eenzijdige ongelukken. Er is ook door de provincie aangegeven dat de weg eigenlijk breder zou moeten, maar er zijn niet veel mogelijkheden.

Bewoners: Het is niet alleen onveilig. Een aantal bewoners heeft ook last van geluid en trillingen, vooral door tractoren die ook in de avond en nacht, gebruik maken van de Rijksweg en dan met hoge snelheid rijden. Ook wordt overlast ervaren van water. Geluid en trillingen worden met name ervaren door de bewoners die direct aan de Rijksweg wonen. Deze bewoners geven aan dat zij wisten dat zij aan een doorgaande Rijksweg gingen wonen maar hadden vooraf niet gedacht dat er zoveel overlast zou zijn van geluid en trillingen vnl. veroorzaakt door groot landbouwverkeer.

Bewoners: Er zijn ideeën om het hofje in de wijk anders aan te kleden, maar de meningen hoe dat dan zou moeten lopen uiteen. Er zijn ideeën om hier een speelterreintje van te maken. Het gebied wordt ook veel gebruikt door wandelaars.

Gemeente: Wat zou de oplossing zijn voor de weg?

Bewoners: Snelheid eruit halen, de helling vanuit het gebied naar beneden aanpassen, op fietspad alarmeringssysteem plaatsen, dat duidelijk is dat er een inrit is, zouden al maatregelen zijn die zouden kunnen helpen. Ook een goede oversteekplaats zou gewenst zijn.

Bewoners: In het kader van het bestemmingsplan was ook een noodpoort verplicht. Deze is nu door een bewoner dichtgezet. De vraag is hoe je het gebied weer toegankelijk kunt maken, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een voetgangerspoort ter plaatse van de noodpoort.

Gemeente: Ervaren de bewoners overlast van de jongeren van Via jeugd en/of COA.

Bewoners: Nee, wel jammer dat het zwembad dat bij Via Jeugd ligt niet ook door de bewoners gebruikt mag worden.

Gemeente: Er moet zoals eerder aangegeven ook een ecologische verbindingszones gelegd worden. Hoe wordt hier tegenaan gekeken.

Bewoners: Vraag is waar dit zou moeten komen, een ecoduct in combinatie met een wandelpad met zicht op de tuinen wordt niet op prijs gesteld.

Bewoners: Vragen naar verdere procedure en hoe de bewoners daarbij betrokken worden.

Gemeente: Momenteel worden nog gesprekken gevoerd met partijen in het gebied. Ook worden nog sessies gepland met de raad en het college. Met de gemeente Maastricht en de provincie is al op ambtelijk niveau gesproken. Bestuurlijk moet nog gesproken worden. Eind maart zijn naar verwachting alle gesprekken afgerond en zal een document worden opgesteld met daarin voorgestelde uitgangspunten. Dit document zal in september aan de raad worden aangeboden ter vaststelling en vormt dan de input voor een op te stellen Masterplan/ Gebiedsvisie. Voorafgaand aan de raadsvergadering zal het concept document ook aan een ieder waar mee gesproken is worden toegezonden.

Stichting Wereldwijd 23 januari 2024
Verslag gesprek Dhr. [redacted] Stichting Wereldwijd – Gemeente d.d. 23 januari 2024

13.00 – 14.00 uur Gemeentehuis Eijsden-Margraten

Onderwerp: Poort van het Heuvelland

Aanwezig:

[redacted] Stichting Wereldwijd

[redacted] Adviseur Gemeente Eijsden-Margraten/ procesbegeleider Poort van het Heuvelland
[redacted] Projectmanager Gemeente Eijsden-Margraten.

Gestart wordt met een voorstel rondje.

[redacted]
Geeft aan over 3 onderwerpen te willen praten.

1. Stichting Wereldwijd
2. Gebouw Via Jeugd – Justitiële inrichtingen
3. Gebouw Via Jeugd - woonzorg

<u>Stichting Wereldwijd</u>

[redacted]: Is tot 2016 bestuurder geweest van Via Jeugd en nog altijd geïnteresseerd in het gebied. Hij is ook bestuursvoorzitter van Stichting Wereldwijd.. Deze stichting geeft technisch- en taalonderwijs aan statushouders uit de gemeenten van Maastricht en Heuvelland. Een andere doelgroep die zij onderwijs bieden zijn de ongedocumenteerden. Dit zijn mensen die geen verblijfsvergunning krijgen en Nederland moeten verlaten. Zij worden geholpen met een bedrijfsplan en krijgen een toolkit mee, waarmee ze in hun thuisland aan de slag kunnen gaan. Ongeveer 700 mensen zijn op deze manier al succesvol terug gekeerd. Er wordt nauw samengewerkt met de DTNV (*Dienst Terugkeer en Vertrek*) en IOM (*Internationale organisatie voor migratie*). Het is een van de enige projecten in Nederland en Europa, waarbij mensen met een toolkit en ondernemersplan vertrekken en niet alleen met geld. Het wordt ook door Frontex (*Europees Grens- en kustwachtagentschap)* aangemerkt, als zeer succesvol voor het bevorderen van de terugkeer.
Er zijn 4,2 FTE en 85 vrijwilligers, die afkomstig zijn uit geheel Zuid-Limburg. Financiering gebeurt door fondsen en gemeenten.
De stichting is gehuisvest in de voormalige school in Eckelrade
Met de gemeente zijn ze aan het bekijken hoe ze het gebouw kunnen verduurzamen. Dit is echter een dure operatie, vandaar dat ook gekeken wordt naar alternatieve huisvesting. Het gebouw is door de Stichting gekocht van de gemeente. Met de gemeente is de afspraak gemaakt dat als de Stichting het gebouw verlaat, het gebouw voor 1 euro weer wordt overgedragen aan de gemeente. Zij hebben destijds ook met de gemeente gesproken over verplaatsing naar het LTS gebouw aan de Pater Kustersweg. Echter dit kon alleen in combinatie met andere organisaties. Het bleek echter dat het te duur was om dat gebouw weer geschikt te maken. Vervolgens is gekeken naar mogelijkheden van het hoofdgebouw van Via Jeugd. Ook hier zou een gezamenlijk gebouw van gemaakt kunnen worden voor maatschappelijke functies. Hierover is gesproken met een aantal gemeenten, waaronder Eijsden-Margraten. Dit is echter ook niet doorgegaan. De ontwikkelingen bij Via Jeugd inzake een eventuele verkoop worden nu gevolgd. De Stichting is en blijft geïnteresseerd in dit gebouw als dat ingezet zou kunnen worden voor de huisvesting van maatschappelijke functies.

Gemeente: Onlangs is van Via Jeugd vernomen dat ze momenteel een bureau in de arm hebben genomen om te onderzoeken wat zij in de toekomst willen met hun gebouwen en het gebied, welke mogelijkheden er zijn.

2. **<u>Gebouw Via Jeugd – Justitiële inrichtingen</u>**

Jan Rombout: Heeft het signaal opgevangen dat er gezocht wordt naar nieuwe capaciteit voor justitiële inrichtingen. De Justitiële inrichting in Horst is niet meer beschikbaar. [redacted]

Gemeente: [redacted] Zoals aangegeven bekijkt Via Jeugd wat ze met hun gebouwen en het perceel gaan doen. Dit onderzoek wordt nu opgestart.

3. **Gebouw Via Jeugd – woonzorg**

[redacted] Het gebouw zou wellicht uitkomst kunnen bieden in het kader van woonzorg. Een hem bekende architect heeft hierover ook een studie gemaakt en de vraag is wanneer dit eventueel met de gemeente gedeeld kan worden. Het gaat om een idee.

Gemeente: We zijn in het gebouw geweest en de herbestemming zal een grote uitdaging zijn. De eerste die moet aangeven wat ze met het gebouw willen is Via Jeugd. Hierbij zijn niet alleen de gebouwen maar ook de infrastructuur heel belangrijk. Immers het hele gebied is slecht ontsloten. Bij iedere functie die meer mensen in het gebied brengt, moet het aspect van een goede ontsluiting meegenomen worden. Dit is ook waarover de Gebiedsvisie moet gaan. De samenhang tussen functies, ontsluiting en groen. Iedereen worstelt in het gebied, wat kan wel wat kan niet. Duidelijk is wel dat het gebied niet verder moet verrommelen.

Afspraak: Gemeente en de heer [redacted] contact inzake mogelijke ontwikkelingen.

Stichting Keerderberg 13 december 2023

Onderwerp: Poort van het Heuvelland – Plannen Stichting Keerderberg

d.d. 13 december 2023 14.30 – 16.00 uur Stichting De Keerderberg, Bakkerboschweg 16 Cadier en Keer

Aanwezig:

[redacted]**directeur-bestuurder De Keerderberg**

[redacted]**voorzitter RvT De Keerderberg**

[redacted]**id RvT De Keerderberg**

Burgemeester A[redacted] Gemeente Eijsden-Margraten

Mw. [redacted]extern procesbegeleider Gemeente Eijsden-Margraten

Mw. J[redacted]rojectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten

De heer V[redacted]heet iedereen welkom. Er volgt een kort voorstelrondje.

Stichting De Keerderberg: De Keerderberg is een zorginstelling voor langdurige zorg. De Stichting heeft 28 bedden, zowel geriatrisch als somatisch. De Stichting verzorgde ook vanuit de Keerderberg thuiszorg in een straal van ongeveer 10 km. rondom Cadier en Keer. Keerderberg heeft een toekenning voor het leveren van thuiszorg. Deze wordt op dit moment alleen geleverd bij de paters SMA (Bakkerboschweg 14) Ook wordt vanuit de Stichting niet geïndiceerde zorg verleend aan de paters (momenteel 7 personen).

Nadeel van de organisatie is dat de continuïteit in de personeelsbezetting in verhouding tot het aantal bedden een aandachtpunt is voor de toekomst. De stichting wilt uitbreiden. De uitbreiding past binnen de woonzorgvisie van de gemeente Eijsden-Margraten. De Stichting is bij de voorbereiding hiervan ook betrokken.

[redacted]

Gemeente: Als de Stichting De Keerderberg niet kan doorgroeien, betekent dit dan de Stichting een andere locatie zoekt, met andere worden wat is het Worstcase scenario?

Stichting De Keerderberg : Als in de huidige vorm wordt doorgegaan betekent dit dat de continuïteit van zorg op termijn op deze locatie met deze hoeveelheid cliënten niet haalbaar is. Er moet dus naar een andere oplossing gezocht worden. De vraag naar woonzorg en zorg zal de komende jaren ook alleen maar toenemen, gezien de cijfers uit de woonzorgvisie. Een uitbreiding naar 80 plaatsen in dit gebied voorziet hier voor een gedeelte in.

Gemeente: Op welke termijn gaat een mogelijke uitbreiding spelen?

Stichting De Keerderberg : Initiatief gaat uit van 3 W Real Estate. De Stichting is volgend.

Gemeente: Het proces om te komen tot een Gebiedsvisie voor het gebied heeft vertraging opgelopen. Er is nu een doorstart gemaakt. Er wordt gesproken met een aantal stakeholders in het gebied, maar ook met de gemeente Maastricht en de provincie. Dit zal resulteren in een uitgangspuntennotitie die de raad vaststelt.

Het is een belangrijk gebied. Echter toevoeging van functies betekent ook dat goed gekeken moet worden naar ontsluiting etc. Als het missiehuis wordt uitgebreid heeft dit directe gevolgen voor de ontsluiting van het gebied en zal zeker onderzocht moeten worden of hieraan geen aanpassingen nodig zijn.

Dat het een belangrijk gebied is blijkt ook uit de Regiodeal. Het rijk heeft Zuid-Limburg aangewezen als zgn. Novex gebied en heeft voor een aantal projecten, waaronder de Poort van het Heuvelland, geld toegezegd. Het rijk geeft deze bijdrage, mits de gemeente een vergelijkbare bijdrage doet.

Het bezoek wordt afgesloten met een rondleiding door het gebouw en door het gebied.

SMA Missiehuis 6 februari 2024
Verslag overleg over de Poort van het Heuvelland

6 februari 2024 9.00 – 10.30 uur SMA Klooster Cadier en Keer

Aanwezig: Pater [redacted]
[redacted], SMA-klooster
[redacted] procesregisseur Poort van het Heuvelland Gemeente Eijsden-Margraten
[redacted] Gemeente Eijsden-Margraten

Onderwerp: Gebiedsvisie Poort van het Heuvelland

Voorstelrondje:

Pater [redacted] is provinciaal overste van de kloosterorde SMA

[redacted] is leek, hij is betrokken geraakt bij het klooster toen zijn vrouw verzorging genoot bij Stichting Keerderberg. Na overlijden van zijn vrouw heeft hij gewoond in het pand Rijksweg 13. Hij is nu ook woonachtig nu in het klooster en neemt de technische kant voor zijn rekening.

[redacted] extern procesbegeleider project Poort van het Heuvelland, gemeente Eijsden-Margraten

[redacted] projectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten

Gemeente: Fijn om kennis te kunnen maken. [redacted] geeft aan dat zij als extern procesbegeleider is gevraagd om het proces over de Gebiedsvisie te begeleiden. In het verleden is met [redacted] gesproken. [redacted] eft zijn kijk op het gebied ook op papier vastgelegd, maar er zijn geen keuzes gemaakt. [redacted] is aangetrokken om het proces te begeleiden waarin wel keuzes worden gemaakt. Zij heeft hierover met college en raad gesproken. Ook wordt op korte termijn bestuurlijk met Maastricht en de Provincie gesproken. Onlangs heeft het college haar ook gevraagd om te praten met partijen in het gebied, waaronder het SMA-klooster. De bedoeling is om tot uitgangspunten te komen, die vastgelegd worden in een document op hoofdlijnen dat wordt vastgesteld door de raad. Dit vormt vervolgens de input voor het Masterplan.

SMA: Een groot gedeelte van het klooster en omliggende gronden is verkocht in 2018 aan de heren [redacted] Hierbij was opgelegd dat er wel binnen 4 jaar iets moest gebeuren om het pand/ monument in stand te houden. Het verloedert als er niets gebeurt. [redacted] is het niet gelukt om een plan van de grond te krijgen en zij willen nu doorverkopen aan 3 W Vastgoed. Dit is met instemming van de SMA. Er is geen nieuwe termijn gesteld.

SMA: Belangrijk aandachtspunt bij nieuwe plannen is de aanrijroute. Er zou gekeken kunnen worden of er een verbinding gemaakt wordt via het Kloosterpad. Als de Rijksweg dan 50 km. per uur gemaakt kon worden is afbuigen mogelijk. Ook de huisnummering nu is verwarrend. Het gedeelte van de SMA en de Keerderberg hebben als huisnummers Bakkerboschweg 14 en 16. Het andere gedeelte van het gebouw heeft als huisnummer Rijksweg 15. Dit is aansluitend aan de aan de Rijksweg gelegen woning van de SMA, Rijksweg 13. Alleen is Rijksweg 15 alleen te bereiken voor het gemotoriseerd via de Bakkerboschweg en niet via het Kloosterpad. Het zou dus goed zijn om Rijksweg 15 te vernummeren naar Bakkerboschweg 18.

Gemeente: Hoeveel mensen wonen in het klooster en hoe kijkt u tegen de ontwikkelingen van 3 W aan?

SMA: Er wonen 10 personen in het gedeelte van het SMA-klooster. Stichting Keerberg biedt ruimte aan 28 personen. In het plan van 3W spreekt met name de sociale woningbouw aan.

Gemeente: Zijn er voorbehouden voor een doorverkoop aan 3 W gemaakt door SMA?

SMA: Ja, het monument moet in stand blijven en de functie in het monument/ oude gebouw Rijksweg 15 moet gerelateerd zijn aan zorg. Er is geen voorbehoud gemaakt voor het gebruik/ behoud van het omliggend gebied. Er is zelfs gevraagd om te bouwen op het voetbalveldje. Dit wordt niet ervaren als buitengebied. Er is behoefte aan woningen voor ouderen, en deze locatie leent zich hiervoor. Als er meer mensen wonen wordt het park beter onderhouden. Uit de plannen van 3W blijkt dat het missiehuis en park zijn uitstraling blijft behouden. De invulling van de kapel is nog niet duidelijk. Dit zou een restaurant kunnen worden en/of

een concertruimte. Belangrijk is wel dat er een goede ontsluiting is. In het plan van [redacted]as dit ook ingetekend. Dus de plannen van 3 W worden ondersteund.

Gemeente: Het plan van [redacted]waarin ontsluitingen/ rotondes zijn opgenomen heeft geen status. De provincie heeft aangegeven de komende periode ook niet in de Rijksweg te willen investeren en aanpassingen door te voeren. Echter hierover moet het gesprek met de provincie gevoerd worden. Aan weerszijden van de Rijksweg is bebouwing die om een herinvulling vraagt. Daarbij is de toegang tot het gebied ook essentieel. Ten aanzien van het bebouwen van het voetbalveld lopen de opvattingen uiteen. In de plannen van [redacted]was bebouwing opgenomen, maar dit stuitte ook op weerstand.

Het project Poort van het Heuvelland is ook opgenomen in de zgn. Regiodeal. Het rijk stelt geld beschikbaar voor bijvoorbeeld de aanleg van ecologische verbindingszones en betere ontsluitingen op de Rijksweg. Er is dus wel een urgentie om zaken op te pakken.

Gemeente: Hoe wordt aangekeken tegen hoogbouw?

SMA: De gebouwen zouden niet extreem hoog moeten worden. Een paar lagen is acceptabel. De ontwikkeling moet zorg gerelateerd zijn. Het belangrijkste is dat er snel iets gebeurd.

Gemeente: Met de meeste grotere partijen in het gebied is gesproken. Er volgt nog een sessie met het college en met de raad. Ook met de provincie en de gemeente Maastricht wordt nog gesproken. Streven is om het uitgangspuntendocument in september aan de raad ter vaststelling aan te bieden. SMA zal hiervan voorafgaand ook op de hoogte gesteld worden.

Pater [redacted]overhandigt aan mw. [redacted]en mw. [redacted] een exemplaar van het boek Missiehuis Cadier en Keer, waarin de geschiedenis is beschreven.

Initiatiefnemers LTS gebouw 11 januari 2024

Onderwerp: Poort van het Heuvelland – Plannen LTS gebouw

d.d. 11 januari 2024 10.00 – 11.30 uur [redacted]nzake LTS gebouw – plannen.

Aanwezig:

[redacted], **LTS gebouw,**

[redacted] **LTS gebouw,**

[redacted], **extern procesbegeleider Gemeente Eijsden-Margraten**

[redacted], **projectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten**

Samen met mw. [redacted] is een bezoek gebracht aan het LTS-gebouw. Aansluitend heeft een gesprek plaatsgevonden bij de heer en mw. [redacted] thuis.

Gemeente: De gemeente maakt momenteel een herstart ten behoeve van de Gebiedsvisie Poort van het Heuvelland. [redacted] is aangetrokken als extern procesbegeleider. Momenteel vinden gesprekken plaats met college en raad, maar ook met betrokken partijen in het gebied. Hierbij wordt gesproken wat is belangrijk in het gebied, wat zou je moeten beschermen, wat zou je willen ontwikkelen etc. In dit kader wordt ook met eigenaars van, grotendeels monumentale of beeldbepalende, gebouwen en mensen die initiatieven in het gebied willen ontplooien gesproken.

De gebiedsontwikkeling maakt ook onderdeel uit van de zgn. Regiodeal. Het rijk heeft Zuid-Limburg aangewezen als zgn. NOVEX gebied. Dit betekent dat het rijk ook voornemens is om in het gebied te investeren in projecten. De Poort van het Heuvelland is aangemerkt als een van die projecten.

[redacted] geven aan dat zij in het gebouw een concept willen realiseren waarbij permacultuur en biobased de leidende principes zijn. Het streven is om bedrijfjes te huisvesten die voldoen aan het B corps label (Benifits corporation: Duurzaamheidskeurmerk voor bedrijven/ circulaire economie). Bedrijfjes die nog niet voldoen proberen zij interesseren voor dit keurmerk, waar deze bedrijfjes naar alle waarschijnlijkheid wel voor in aanmerking komen. Er zijn gesprekken met een aantal gegadigden. Het concept wordt verder uitgewerkt door [redacted] en [redacted] Bedrijfjes die gevestigd worden werken samen met de onderwijsinstelling die er komt. Er worden workshops etc. gegeven in het kader van permacultuur. Ook wordt een ruimte beschikbaar gesteld voor horeca. Hier kunnen mensen inlopen en de producten afkomstig van de permacultuur en de gevestigde bedrijfjes kunnen genuttigd worden. Het moet vooral laagdrempelig worden, zodat mensen ook geïnteresseerd zijn om te komen kijken. Ook is er ruimte voor creatieve bedrijvigheid/ kunstenaars, mits ook hier gebaseerd op biobased. Er worden met een aantal bedrijven gesprekken gevoerd. Het betreft ook bedrijven die nu gevestigd zijn in het Ainsigebouw in Maastricht. Dit gebouw zal gesloten worden en deze bedrijven zijn nu op zoek naar een nieuwe locatie.

Zij zorgen voor het beschikbaar stellen van het gebouw. Daarvoor zijn investeringen nodig. Er worden bijvoorbeeld 300 zonnepanelen op het gebouw geplaatst. De huur is zodanig dat deze te dragen is voor startups. De huur is echter niet dekkend voor de investering. Er is daarom ook gekozen voor een combinatie met vakantiewoningen/ groepswoningen. Het blijkt dat met name groepen die geïnteresseerd zijn in de permacultuur workshops etc. vaak combineren met een verblijf ter plaatse. Met betrekking tot deze combinatie heeft ook [redacted] aangegeven geïnteresseerd te zijn. Aangezien het om grote groepen gaat worden boekingen meestal een jaar van te voren gedaan. De ruimte die dan overblijft kan nog ingezet worden voor korte verblijven. Echter naar verwachting zal het in de meeste gevallen gaan om mensen die het concept onderschrijven en hier meer van te weten willen komen.

Gemeente: In hoeverre verhoudt dit zich tot het concept dat destijds is gepresenteerd bij de aankoop van het pand. Het ging toen met name om een combinatie van permacultuur en bedrijvigheid die zich richtte op ambachtelijke en streekproducten. Als nu een plan wordt gepresenteerd dat hiervan afwijkt is het in elk geval, om geen teleurstellingen te krijgen richting toekomst, belangrijk om nu draagvlak te krijgen voor dit plan bij zowel het bestuur van de gemeente alsook de provincie. Als bijvoorbeeld sprake is van losstaande bedrijvigheid, die ook los van het concept op een bedrijventerrein kan worden gerealiseerd zou dit op bezwaren kunnen stuiten. Kan ook een overzicht gegeven worden van de bedrijven waar het om gaat.

[redacted]Streekproducten alleen heeft zij geprobeerd aan de man te brengen tijdens de georganiseerde zondagsmarkt op het terrein. Ook heeft zij een ander concept geprobeerd, nl.

Boeren en Buren, waar de bio-producenten via een platform direct aan de consumenten verkochten.

Het was met name in die hoedanigheid dat zij er achter kwamen dat de producenten moesten afhaken doordat ze niet op tijd ofwel niet genoeg voorraad konden produceren. Het bleef erg in het amateurisme hangen.

Dit betekent niet dat er geen ruimte in het concept is voor het bereiden en verkopen van streekproducten, maar de basis vormt nu duurzame bedrijven/ biobased en met een relatie naar de permacultuur. Zij zal [redacted]vragen om het concept en een overzicht van de bedrijfjes waar contracten mee afgesloten kunnen worden op te stellen en de gemeente hierover te informeren.

Momenteel is ook het bestemmingsplan in procedure. Er is gisteren nog gesproken met wethouder [redacted] en [redacted]Er ligt gedeeltelijk een spuitcirkel over het perceel. Een agrariër heeft aangegeven niet te willen meewerken aan het opheffen hiervan. Er wordt gekeken hoe dit aangepakt kan worden. De wethouder is enthousiast over het plan en wenst hier graag aan mee te werken.

Zij hebben ondertussen wel een ander stukje grond bijgekocht van een andere agrariër, zodat op die plek het probleem van de spuitcirkel is opgelost.

Gemeente: Ook de raad moet meegenomen worden als het huidig planconcept afwijkt van hetgeen in het bestemmingsplan en ten tijde van de verkoop is verwoord. De raad moet uiteindelijk het bestemmingsplan vaststellen. Daarom is het goed om vooraf ook draagvlak te creëren.

Gemeente: Zijn er andere ontwikkelingen/ waarnemingen in het gebied waarmee rekening gehouden zou moeten worden bij de Gebiedsvisie

[redacted]Wijzen naar de overlast door de bewoners van de Pelikaanhal. Zij zijn gisteren door de gemeente nog benaderd hierover. Ook geven zij aan dat zij aan dat het wandelpad dat langs hun woning loopt, vaker wordt gebruikt door mountainbikers. Zij zouden dit graag als wandelpad willen behouden. Dit zou dus geen onderdeel moeten gaan uitmaken van een fietsroute.

Ten aanzien van parkeren wordt aangehaald, dat destijds al tijdens het gesprek met [redacted]is aangehaald, dat het meerwaarde zou hebben als dit parkeren meer in het gebied gecentreerd wordt. Nu liggen overal parkeerplaatjes en is het een wirwar van auto's. Door het parkeren anders te regelen zou dit een meerwaarde voor het gebied kunnen zijn.

Gemeente: Nadrukkelijk wordt aangegeven om de overlast ten gevolge van de Pelikaanhal iedere keer bij de gemeente/ BOA of politie te melden, zodat deze ook aantoonbaar gemaakt kan worden. [redacted]ng dat de gemeente kan beschikken over objectieve gegevens, zoals meldingen t.a.v. overlast.

Gemeente: Het verdere proces wordt toegelicht. Er worden nog met diverse partijen gesprekken gevoerd. Aan de hand van de sessies met college en een raadsdelegatie, alsmede aan de hand van de nu gevoerde gesprekken, wordt een uitgangspuntennotitie voorbereid, die de raad rond de zomerperiode ter vaststelling wordt aangeboden. Ook wordt er overleg gevoerd met de gemeente Maastricht en de Provincie om te komen tot een intentieverklaring, zodat ook deze partijen het proces ondersteunen.

Via Jeugd 28 november 2023 – 22 januari 2024 – 6 februari 2024 – 6 februari 2024 – 17 juni 2024

28 november 2023 Rondleiding door het gebouw, projectmanager en extern procesbegeleider [redacted] Van dit bezoek is geen verslag gemaakt.

22 januari 2024

Verslag gesprek Via Jeugd – Gemeente d.d. 22 januari 2024 13.00 – 14.30 uur Gemeentehuis Eijsden-Margraten / digitaal

Onderwerp: Toekomstplannen – BMC

Aanwezig:

Dhr. [redacted] Secretaris Via Jeugd
Dhr. [redacted] BMC Adviseur Via Jeugd
Mw. [redacted], BMC Adviseur Via Jeugd (digitaal)
Mw. [redacted], Adviseur Gemeente Eijsden-Margraten/ procesbegeleider Poort van het Heuvelland
Mw. [redacted] Projectmanager Gemeente Eijsden-Margraten.

Via Jeugd: BMC is ingeschakeld door Via Jeugd en gevraagd om advies inzake de vastgoedopgave van Via Jeugd. Er volgt een voorstelrondje.

Via Jeugd: Staat voor een uitdagende vastgoedopgave. Vragen die beantwoord moeten worden:

- Wat heb je nodig?
- Wat wil je verkopen?
- Hoe kun je dit verkopen, wat is het waard?
- Breng in beeld welke mogelijkheden wat kunnen opleveren.
- Hoe kijkt de gemeente Eijsden-Margraten hiertegen aan. De gemeente heeft aangegeven een eerste recht van koop te willen.

Via Jeugd heeft BMC ingeschakeld als adviesbureau om hen hierbij te helpen. Het pand is uit de verkoop terug getrokken. Eerst moet BMC een advies uit brengen en moet de richting bepaald worden.

Gemeente: Belangrijk dat Via Jeugd zelf duidelijkheid heeft over het toekomstbeeld. Wat wil Via Jeugd en wat kan.

Via Jeugd: Het hoofdgebouw is op de langere termijn niet meer geschikt voor het bieden van jeugdzorg. De paviljoens met een nog te bouwen gebouw (de driekapper) zijn voldoende. [redacted]

Gemeente**:** Het gebied oogt heel rommelig, ook door de wegenstructuur uit het verleden. De gemeente is enige tijd geleden een proces gestart om te komen tot een Gebiedsvisie voor het gebied. [redacted] is hiermee aan de slag gegaan en ook hij had allerlei ideeën over de invulling ter plaatse. Dit proces is even stop gezet. Eerst moet duidelijkheid zijn over de uitgangspunten. Wat wil je wel en wat wil je niet in het gebied. [redacted] is aangetrokken om dit proces te begeleiden. Er wordt nu met vele partijen en met het bestuur gesproken. Ook wordt met Maastricht en de provincie gesproken met als doel een Intentieverklaring, waarin zij aangegeven betrokken te willen worden bij dit gebiedsproces. De bedoeling is dat er een document door de raad wordt vastgesteld, waarin de uitgangspunten worden vastgelegd. Dit is dat het startpunt voor een Masterplan/ Gebiedsvisie. Het document wordt naar verwachting in september aan de raad voorgelegd. Ook maakt de ontwikkeling van het gebied onderdeel uit van de Regiodeal. Het rijk heeft voor de ontwikkeling van het gebied 1,5 miljoen beschikbaar gesteld.

Gemeente: De door de gemeente te maken keuzes/ uitgangspunten zijn ook voor Via Jeugd van belang. Immers wordt de aard van het gebied recreatief/ toeristisch of zorg of wonen of iets anders en wat betekent dit dan voor de invulling van gebouwen. Wanneer is een invulling rendabel?

Via Jeugd: [redacted] verwijst naar een casus waar hij eerder mee aan de slag is gegaan (Kentalis). Ook hier ging het om een gebouw met een maatschappelijke functie dat marktconform ter verkoop aangeboden moest worden. Er is een ontwikkelkader opgesteld en de gemeente heeft een visie t.a.v. het gebied vastgesteld. Daarmee was duidelijk dat de gemeente zou meewerken als een plan zou worden ingediend dat voldeed aan de visie.

Via Jeugd: [redacted] Via Jeugd zal blijven op een gedeelte van het terrein. De vraag is ook wat dat voor invloed heeft op eventuele functies voor het hoofdgebouw. Daarbij gaat het ook om de toekomst van de gesloten plaatsing. Deze zou in 2030 afgebouwd moeten zijn, [redacted] Via Jeugd wil eerst duidelijkheid krijgen, zowel vanuit hun eigen opgave en vanuit de gemeente, welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van het hoofdgebouw.

Gemeente: Het is belangrijk dat Via Jeugd in eerste instantie zelf kijkt wat zij nog willen in het gebied. Wat is er nodig voor de jeugdzorg, en wat zou daarnaast nog mogelijk zijn. Carla Brugman is het proces bij de gemeente gestart: Wat wil het bestuur wel en niet. Dit moet resulteren in een visie voor het gebied. Een visie die ook gedragen wordt door Maastricht en de provincie.

Gemeente: Wanneer zou Via Jeugd met meer duidelijkheid kunnen komen omtrent hun plannen.

Via Jeugd: Het streven is om binnen 1 maand meer duidelijkheid te krijgen.

Het is goed om elkaar over en weer op de hoogte te houden van de voortgang. Er is ook een bestuurlijk vervolg gesprek gepland met Via Jeugd op 6 februari a.s.

6 februari 2024 Ambtelijk
Verslag gesprek Via Jeugd – Gemeente Ambtelijk d.d. 6 februari 2024 11.30 – 12.30 Digitaal

Onderwerp: Vooroverleg Bestuurlijk overleg inzake toekomstplannen en verzoek gemeente tot eerste recht van koop

Aanwezig:

Dhr. [redacted] Secretaris Via Jeugd
Dhr. [redacted] BMC adviseur Via Jeugd
Mw. [redacted], Adviseur/ procesbegeleider Poort van het Heuvelland
Mw. [redacted] Projectmanager Eijsden-Margraten.

Via Jeugd: Vanmiddag staat een bestuurlijk overleg gepland. Dit overleg is gepland ter voorbereiding hierop. [redacted] Om dit onderzoek te begeleiden is Anton Bos van BMC ingeschakeld. . Er is urgentie. Via Jeugd moet rond de zomer duidelijkheid hebben, blijven zij op het bestaande terrein, zo ja waar zou dan de nieuwbouw logischerwijs moeten komen en hebben zij dan alsnog het gehele terrein nodig met uitzondering van het hoofdgebouw of zou ook een gedeelte van het terrein samen met het hoofdgebouw verkocht kunnen worden. [redacted]

Gemeente: Een visie op het gebied wordt omarmd. Ook de urgentie is duidelijk. De gemeente werkt aan een document op hoofdlijnen, waarin de uitgangspunten worden weergegeven voor de verdere invulling van het gebied. Daartoe wordt nu gesproken met bestuur (college en raad), met de provincie en de gemeente Maastricht, maar ook met diverse partijen in het gebied, waaronder Via Jeugd. Dit document zou medio september aan de raad ter vaststelling aangeboden moeten worden, maar zal rond de zomer in concept gereed zijn. Via Jeugd is een van de grote partijen in het gebied. Het is ook belangrijk dat er een goede en open relatie is met Via Jeugd en dat de gemeente Via Jeugd op de hoogte stelt van nieuwe ontwikkelingen maar ook andersom.

Via Jeugd: Via Jeugd is bezig met nieuwbouwplannen. Deze moeten ook bekostigd worden. Om die reden is er ook belang bij een zo hoog mogelijke opbrengst voor het hoofdgebouw. Er zijn een aantal partijen die willen kopen, maar een gebiedskader biedt ook meer zekerheid voor Via Jeugd.

Gemeente: H[redacted]

Via Jeugd: Dat is nu de zoektocht. Waar willen wij ons zelf vestigen op het terrein en wat zou dan een goede invulling zijn voor het hoofdgebouw. Een invulling die niet concurrerend is en ook geen hoge dynamiek kent. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw of een zorgontwikkeling.

Gemeente: Welke functies hebben de potentiële kopers van het gebouw in gedachten?

Via Jeugd: Dat is heel breed: [redacted]

Gemeente: Ten behoeve van het bestuurlijk overleg vanmiddag is het belangrijk om uit te spreken om gezamenlijk op zoek te gaan naar een juiste invulling van het gebied en gebouw en afspraken te maken hoe het eerste recht van koop hierin zou kunnen passen.

6 februari 2024 Bestuurlijk

Verslag gesprek Via Jeugd – Gemeente d.d. 6 februari 2024 15.00 – 16.00 uur Gemeentehuis Eijsden-Margraten

Onderwerp: toekomstplannen en verzoek gemeente tot eerste recht van koop

Aanwezig:

Mw[redacted], directeur-bestuurder Via Jeugd
Dhr. [redacted] Manager Huisvesting/ facilitair Via Jeugd
Dhr.[redacted]s, opvolgend Manager Huisvesting/ facilitair Via Jeugd
Dhr. [redacted], Secretaris Via Jeugd
Dhr.[redacted] Burgemeester Eijsden-Margraten
Dhr[redacted]Wethouder Eijsden-Margraten
Mw. [redacted]n, Adviseur/ procesbegeleider Poort van het Heuvelland
Mw. J[redacted] Projectmanager Eijsden-Margraten.

Burgemeester[redacted]heet de aanwezigen welkom. In oktober is met Via Jeugd gesproken over de toekomstplannen van Via Jeugd. Daarbij is ook de verkoop van het hoofdgebouw aan de orde gekomen. De [redacted]

Gemeente: licht het proces inzake de Gebiedsvisie Poort van het Heuvelland toe. [redacted]heeft gesproken met college en raad alsmede met diverse stakeholders in het gebied. Doel is om te komen tot een aantal uitgangspunten, die vervolgens de input zijn voor een gebiedsvisie. Ook is nog ambtelijk met Via Jeugd gesproken, waarbij de vraag is gesteld: Wat wil Via Jeugd zelf. Als zij in het gebied blijven, wat zou dan een wenselijke functie voor het gebouw zijn? [redacted]

Via Jeugd: Er wordt ook bij Via Jeugd urgentie gevoeld, immers Via Jeugd moet ook stappen nemen in de verdere ontwikkeling. BMC,[redacted]is ingeschakeld om Via Jeugd hierin te ondersteunen. Er worden drie mogelijkheden verkend zijnde: [redacted]Landelijk is er een afbouw van de jeugdzorg, maar specialistische zorg blijft nodig. De nieuwbouw op het terrein zou zijn voor een beperkte doelgroep. De

overstap naar kleinschaligheid moet afgerond zijn per 1 januari 2025. Dit zal niet lukken, maar het proces moet wel in gang komen.

Gemeente: Wordt voor de nieuwbouw alleen gekeken naar het huidige bouwvlak of wordt ruimer gekeken. Als buiten het huidige bouwvlak wordt gekeken betekent dit een andere (veelal langere) procedure.

Via Jeugd: Er is ook gekeken naar de sportvelden, zodat bebouwing beter weggewerkt kan worden in de heuvel. Volgens Via Jeugd valt deze uitbreiding in het bouwvlak. Enige uitzondering is een stukje grond achter de familie

Gemeente: Het hoofdgebouw is iconisch en verdient het om in volle glorie zichtbaar te zijn. Het COA huurt nu een gedeelte, maar ook dat is niet voor altijd.

Via Jeugd:

Gemeente:

Via Jeugd: Wij willen samen met de gemeente nadenken over een gebiedsontwikkeling voor deze regio, die duurzaam is en waarde toevoegt.

Gemeente:

Via Jeugd: Wij willen wel nadenken om te komen tot een Intentieovereenkomst met de gemeente waarbij wij uitspreken dat wij de komende maanden gezamenlijk willen investeren om te onderzoeken hoe en tot welke wij goede en gewenste ontwikkeling wij in het gebied kunnen komen.

Gemeente: Je zou in de Intentieovereenkomst ook spelregels kunnen afspreken over het verkoopproces. De gemeente heeft zorgen over de invulling. Zoals eerder gezegd moet er een duurzame invulling komen. Gebleken is dat vaak ook criminele organisaties hun weg weten te vinden tot dit soort panden. Dit zou slecht zijn voor het gehele gebied.

Via Jeugd: Voor Via Jeugd is het belangrijk om op korte termijn duidelijkheid te krijgen welke kant de gemeente op wil met het gebied. De opgave is urgent. Via Jeugd heeft zich wel uitgesproken om in het gebied te blijven. Een intentieovereenkomst is prima, maar moet ook niet te lang duren.

Gemeente: Blij dat Via Jeugd in het gebied wenst te blijven. De bedoeling is om in september een document aan de raad voor te leggen, waarin uitgangspunten worden benoemd. De richting zou dan duidelijk moeten zijn. Dit document zal in concept rond de zomer gereed zijn. In een intentieovereenkomst zouden wij afspraken kunnen vastleggen over hoe wij komen tot een invulling, wat wij afspreken t.a.v. n e overlegfrequentie, en de deadlines. Voorstel is om een bestuurlijk overleg in te plannen elke zes weken. Met Via Jeugd kan ambtelijk vaker overlegd worden. Maastricht en de provincie worden ook bij dit proces betrokken. Met beide vindt op korte termijn bestuurlijk overleg plaats.

Via Jeugd: [redacted].

Gemeente: [redacted]

Via Jeugd: [redacted]

Gemeente: [redacted]

Afspraak:

Bestuurlijk overleg wordt tot en met september regulier ingepland 1 x per 6 weken. Ambtelijk wordt het overleg, regelmatig, vaker dan 1 x per 6 weken, ingepland.
T.b.v. het volgende bestuurlijk overleg wordt een concept intentieovereenkomst voorbereid.

Op 21 maart 2024 heeft een bestuurlijk overleg met Via Jeugd plaatsgevonden. Het verslag hiervan is in dit overzicht niet opgenomen, omdat dit geen betrekking heeft op uitgangspuntennotitie, maar op het plannen van Via Jeugd aangaande de jeugdzorg.

17 juni 2024 Bestuurlijk

Verslag Bestuurlijk overleg Via Jeugd – Gemeente d.d. 17 juni 2024 15.00 – 16.00 uur Gemeentehuis Eijsden-Margraten

Aanwezig:

Mw. [redacted], directeur-bestuurder Via Jeugd
Dhr. [redacted], Manager Huisvesting/ facilitair Via Jeugd
Dhr. [redacted], Secretaris Via Jeugd
Dhr. [redacted], Burgemeester Eijsden-Margraten
Mw. [redacted]
Mw. [redacted], Projectmanager Eijsden-Margraten.

Afwezig: [redacted] wethouder Gemeente Eijsden-Margraten

Burgemeester [redacted] heet de aanwezigen welkom.

Verslag 21 maart 2024
Het verslag van 21 maart 2024 wordt ongewijzigd vastgesteld.

Stand van zaken Uitgangspuntennotitie

Gemeente: [redacted] geeft aan dat door privéomstandigheden de totstandkoming van de Uitgangspuntennotitie enige vertraging heeft opgelopen. Het is nog niet gelukt om de concept notitie nu gereed te hebben. Momenteel wordt er aan geschreven. Er zullen ook keuzes gemaakt moeten worden.

Via Jeugd: Neemt kennis van de stand van zaken.

Stand van zaken ontwikkelingen Via Jeugd

Via Jeugd: Een strategisch vastgoedplan is vastgesteld. In dat plan zijn diverse scenario's beschreven. Voor de korte termijn gaat het om renovatie van de paviljoens. Pas nadat landelijk duidelijk wordt dat van een kostendekkend tarief kan worden uitgegaan, dan wordt de nieuwbouw ingezet.

[redacted]

Landelijk is er sprake van een ombouw/ afbouw van de jeugdzorg. De wens van de centrumgemeente is om deze functie in Limburg te behouden. Kleinschaligheid is ook een belangrijk uitgangspunt daarbij.
Er is ook een partij bekend waarmee Via Jeugd gaat samenwerken. De naam van deze partij zal binnen nu en 2 weken bekend gemaakt worden. De samenwerking wordt gestalte gegeven vanuit de inhoud: Betere zorg op een beter moment. . De toekomstig partner wil ook meedenken over de bestemming van het hoofdgebouw. Dit betekent concreet dat er komend half jaar ook geen onomkeerbare besluiten worden genomen.
Hergebruik van het hoofdgebouw is moeilijk in verband met de duurzaamheidsaspecten. De nieuwe partner wenst vooral mee te denken in de nieuwbouw en hier ook flexibiliteit inbouwen, zodat de gebouwen ook geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

Via Jeugd zal zodra meer duidelijkheid is ook een omgevingsvergunning moeten aanvragen voor de nieuwbouw. T.b.v. de renovatie en gebruik van de paviljoens zal een gebruiksvergunning aangevraagd worden. De paviljoens worden dan in 2026 opgeleverd voor gebruik . Het hoofdgebouw is niet nodig als schuifruimte.

Via Jeugd: In het hoofdgebouw zijn nu ondersteunende diensten gehuisvest, drie groepen en een gedeelte is in gebruik bij COA voor de opvang van AMV'ers Dit laatste loopt tot 6 november 2026, als de gemeente de optie in de bestuursovereenkomst met het COA effectueert. De gemeente heeft aangegeven hier positief tegenover te staan.
Bij samenwerking met een nieuwe partner zal gekeken worden wat nog nodig is van de ondersteunende diensten en wat gecentraliseerd kan worden. Het gaat om afbouw en om ombouw naar kleinschaligheid.

Gemeente: De gemeente heeft nog steeds interesse in de aankoop van het hoofdgebouw. Wanneer komt verkoop van dit gebouw aan de orde?

Via Jeugd: Dat is afhankelijk van de fusie, die eind dit jaar gestalte krijgt. Dan worden ook de behoeften van de partner duidelijk en wordt ook duidelijk wat gedaan wordt met het hoofdgebouw. Aan het volgende bestuurlijk overleg zal ook een vertegenwoordiger van de partner deelnemen.

Gemeente: Zijn er ook al ideeën over wat met de rest van het gebied gebeurt.

Via Jeugd: De locatie van de driekapper is bekend. Vier paviljoens zijn momenteel nog in gebruik bij COA. T.a.v. de paviljoens zal ook bekeken worden in hoeverre deze ingezet kunnen worden voor de huisvesting van ondersteunende diensten. Er is nog geen sprake van sloop van de paviljoens.

Via Jeugd: Hoever staan de plannen van [redacted]nzake het LTS gebouw?

Gemeente: Het bestemmingsplan is in procedure gebracht. Er zijn zienswijzen ingediend. Er moeten nog zaken aangevuld worden.

Via Jeugd: Er is contact met de familie [redacted]Via Jeugd zal nu ook een spuitvrijverklaring afgeven voor de gronden van Via Jeugd.

Gemeente: Hoe kijkt Via Jeugd aan tegen hetgeen momenteel in de Pelikaanhal gebeurt. De gemeente zou graag zien dat het gebruik van de Pelikaanhal door de krakers wordt beëindigd, maar de bestuursrechtelijke mogelijkheden zijn beperkt. Als er overlast wordt ervaren zou het fijn zijn als dit ook bij de gemeente gemeld wordt.

Via Jeugd: Vraagt om nog niet te communiceren over de uitbreiding met AMV'ers. De gesprekken met het COA verlopen moeizaam. Einddatum is en blijft november 2026. De verbouwingskosten t.b.v. de huisvesting zijn geraamd op € 155.000,--. Deze zijn voor rekening van COA. In een eerder overleg heeft de gemeente aangegeven hier ook wel een bijdrage aan te willen leveren.

Gemeente [redacted] voert de gesprekken met COA namens de gemeente en is ook betrokken bij de communicatie richting omgeving.

Een vervolgafspraak wordt ingepland eind september/ begin oktober. Locatie: Via Jeugd

The Abbey 5 maart 2024 – 2 april 2024
Verslag overleg over de Poort van het Heuvelland

5 maart 2024 14.00-15.00 uur **digitaal**

2 april 2024 15.30- 16.30 uur **Vervolg – locatiebezoek**

Aanwezig: 5 maart 2024: [redacted] Stichting Kingdom Life style Huurder locatie Abbey
[redacted] adviseur Just Real Estate
[redacted] Directeur Just Real Estate
[redacted], Extern procesbegeleider Poort van het Heuvelland
[redacted], projectmanager Gemeente Eijsden-Margraten
2 april 2024: [redacted] Twillert, Stichting Kingdom Life style Huurder locatie Abbey
[redacted] Heuvelland
[redacted] ectmanager Gemeente Eijsden-Margraten

Onderwerp: Gebiedsvisie Poort van het Heuvelland

Voorstelrondje

Laurenc[redacted]r kort directeur en eigenaar van Just Real Estate. Hij heeft dit bedrijf overgedragen aan [redacted] Hij is nu adviseur in het bedrijf

[redacted]s sinds 1 januari 2024 directeur van Just Real Estate.

[redacted] Kingdom Life style is huurder van de locatie. Zij huren de locatie in hoofdzaak voor een hedendaags klooster, een plek waar mensen tot rust kunnen komen. Daarnaast zijn er ook zorgprojecten aan gekoppeld, zoals moeder en kind en vindt er momenteel ook opvang van Oekraïners plaats.

[redacted] Begeleidt dit project als extern procesbegeleider. Zij heeft veel bestuurlijke ervaring en is o.a. Gedeputeerde geweest. Ook woont zij zelf in een gebiedsontwikkeling.

[redacted]s werkzaam bij de gemeente Eijsden-Margraten als projectmanager en o.a. bezig met dit project.

Gemeente: In 2022 is gestart met dit project en is [redacted] aangetrokken om te komen tot een Masterplan voor het gebied. Hij heeft met velen gesproken. Hij heeft zijn visie op papier gezet en vaak bijgesteld naar aanleiding van de gevoerde gesprekken. Het heeft echter niet geleid tot een document waarop de raad een besluit heeft genomen. Er is veel opgehaald en vertaald maar er zijn geen keuzes gemaakt. Het project heeft vervolgens enige tijd stil gelegen, onder ander vanwege de verkiezingen en de aantreding van de nieuwe burgemeester. Medio vorig jaar is besloten om het proces weer op te pakken en is [redacted] aangetrokken als extern procesbegeleider.

[redacted]geeft aan gesproken te hebben met het college en de raad. Daarbij stond de vraag centraal, wat wil je wel en wat niet in het gebied. Ook is gesproken met de gemeente Maastricht en de provincie. Immers een gebiedsontwikkeling houdt niet op bij de gemeentegrens. Ook is de afgelopen weken met veel partijen in het gebied gesproken. De bedoeling is dat een document op hoofdlijnen wordt opgesteld dat vastgesteld wordt door de raad en de basis vormt voor een op te stellen Masterplan. Dit document vormt dan ook de basis voor een met de gemeente Maastricht en de provincie af te sluiten Intentieovereenkomst.

Het concept document zal ook aan de partijen waarmee gesproken is worden toegezonden.

Zuid-Limburg is aangewezen als Novex gebied. Dit betekent dat dit gebied speciale aandacht krijgt van het Rijk. Het Rijk heeft hiertoe middelen beschikbaar gesteld. Het project Poort van het Heuvelland is opgevoerd als een van de uit te voeren projecten. Voor dit project wordt door het rijk geld beschikbaar gesteld, onder andere voor de aanleg van ecologische verbindingszones, aansluitingen op de Rijksweg, maar ook voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

T.a.v. de Rijksweg is door de provincie aangegeven dat zij hier geen geld voor gereserveerd hebben komende periode.

[redacted]De Rijksweg is een gevaarlijke weg. Het is ook moeilijk en gevaarlijk om de weg naar The Abbey in te draaien. Heel vaak staan scholieren te wachten op het fietspad, waardoor er nauwelijks uitzicht op de weg is. [redacted] had het idee voor het aanleggen van een “Abbeylane” haaks op de Rijksweg. Deze weg ging door de voortuin van The Abbey. Het gebied meer tot een eenheid maken, was mooi in de plannen van J[redacted]e aan te leggen weg door de voortuin en de rotondes werden als minder leuk ervaren.

[redacted]: Het is uitdaging om een oud klooster met een maatschappelijke bestemming draaiende te houden. Er is nog een mogelijkheid om bebouwing bij te plaatsen. Deze ligt echter direct naast de Rijksweg. Aan de achterzijde/ zijkant is nu de parkeerplaats. Daar zouden zorgappartementen gebouwd kunnen worden, en de parkeerplaats zou dan verlegd moeten worden naar de voorzijde.

[redacted] Wij willen geen rotonde met één grote parkeerplaats. Wij willen wel zorgappartementen en starterswoningen bijbouwen op de locatie, liefst aan de achterzijde/ zijkant ter plaatse van de parkeerplaats.

Gemeente: Wat willen jullie in het gebouw?

[redacted]**:** Opzet van een hedendaags klooster is prima. De retraiteplekken/ appartementen (Golden Stay) zijn nu tijdelijk opgegeven voor de opvang van Oekraïners. Daarnaast is er op de derde verdieping nog een groepsaccommodatie voor Oekraïners. Het is een grote groep die voornamelijk afkomstig is uit Mariapol. Ook is het moeder-kind huis hier gevestigd. Het gaat om moeders en kinderen die uit veiligheid uit huis worden geplaatst en terecht kunnen in een appartement. Het gaat om 8 plaatsen. Het is nu nog een intramurale setting maar de bedoeling is om te komen tot een opvang die zit tussen een intramurale setting en zelfstandigheid. Vorig jaar zijn ook statushouders opgevangen. De gemeente heeft echter behoefte aan plaatsing van (grote) gezinnen en daarvoor leent zich dit gebouw niet. Ook is in het gebouw een instellingskeuken gevestigd. Caritas deelt gratis maaltijden uit aan mensen die het moeilijk hebben. Daarnaast zijn de kantoren van Kingdom Life Style in het gebouw gevestigd.

Het oude gedeelte dateert van 1950. Het nieuwe deel van 1963. Er zijn kleine kloosterkamers (plm. 20 m2). Door deze samen te voegen zijn de genoemde appartementen ontstaan. In het nieuwe deel zijn de zalen/ de kapel en de ontmoetingsruimte.

Gemeente: “Wij” is dat één organisatie en is dat ook Just Real Estate?

[redacted] Just Real Estate heeft het eigenaarschap en wenst dat maatschappelijk vorm te geven en “Wij” is de Stichting Kingdom Life style.

Gemeente: Wat gebeurt er wanneer de Oekraïners weg gaan?

[redacted]an worden de ruimtes weer ingezet voor retraite, maar wellicht meldt zich dan ook weer een andere zorgpartij. Het gebouw is geschikt voor kleinschalige opvang.

Gemeente: Staat het business model onder druk?

[redacted]**:** Op dit moment dekt de inkomende huur, de huur aan Just Real Estate. Maar het gebouw moet verduurzaamd worden om het toekomstbestendig te maken. Dit wordt een grote uitdaging. Het zou helpen als de gemeente meedenkt in zorgappartementen, maar dan wel onder een maatschappelijke bestemming.

Gemeente: Als jullie kijken naar de omgeving, wat stoort jullie, wat is waardevol?

[redacted]De natuur rondom is waardevol maar het onderhoud kan beter. Ook de veiligheid en het verkeer stoort. Doe iets aan de ontsluiting. Rond het klooster is er rust. Deze zou behouden moeten blijven.

[redacted] Heb aandacht voor de gebouwen. Het zou jammer zijn als deze komen te vervallen.

[redacted]: Belangrijk is ook wat met het pand van Via Jeugd gebeurt als dit verkocht wordt.

[redacted]: In de plannen van J[redacted]penen werd deze verbinding gelegd, ook functioneel. Je zou bijvoorbeeld ook jongeren kunnen onderbrengen in de gewenste zorgappartementen.

Gemeente: Aan hoeveel zorgappartementen wordt gedacht?

[redacted]r wordt gedacht aan 20 tot 30 zorgappartementen. Dit kunnen prefab appartementen zijn, maar het is dan wel de bedoeling dat ze permanent geplaatst worden. In 2022 heeft de gemeente zelf gevraagd naar mogelijkheden om statushouders te vestigen in het gebied. Er zijn toen meerdere varianten bekeken. De voorkant langs de Rijksweg, waar een bouwvlak ligt, is minder ideaal vanwege het geluid. Aan de achterkant/ zijkant van het gebouw, op de parkeerplaats, zijn meer mogelijkheden.

Gemeente: Is het mogelijk om ook nog het gebouw te bekijken, zodat er een goed beeld gevormd kan worden.

[redacted]t: Dat is mogelijk. Een afspraak wordt gemaakt op 2 april 15.30 uur.

Op 2 april 15.30 uur hebben [redacted]n Ju[redacted]een bezoek gebracht aan the Abbey. Wouter [redacted] [redacted]heeft hen rondgeleid door het gebouw en door de tuin en toegelicht waar de functies, zoals genoemd in het verslag zich bevinden en waar mogelijke uitbreidingsplannen worden voorzien.

Op 27 mei 2024 is de volgende toevoeging ontvangen van de heer [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 13:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Verslag The Abbey 05-03-2024

Geachte mevrouw [redacted]

Dank voor het toesturen van het verslag van onze bespreking van 5 maart en de bezichtiging van de Abbey van 2 april j.l.

We hebben geen opmerkingen op het verslag, maar willen toch graag middels deze mail nog een aantal zaken extra benadrukken.

In het Masterplan van [redacted]ordt de weg verlegd vlak langs de gevel van de Abbey.

We begrijpen niet goed wat hier de reden van is.

Wij vinden dit zeer onwenselijk. De hele uitstraling van het cultureel-historische erfgoed verdwijnt daardoor.

De mensen die wij helpen in de Abbey en onderdak bieden op dit moment, verwachten een stille omgeving.

Ook voor retraites is dit belangrijk.

Door het verleggen van de weg, zal de gevelgeluidsbelasting **zeer** toenemen.

We verwachten dan dat de normen voor het maximale geluidsniveau in de dag,- avond- en nachtsituatie ruimschoots overschreden zullen worden.

Graag uw aandacht hiervoor.

Met vriendelijke groet,

JustReal Estate B.V.

[redacted]

Rijk van Margraten 15 januari 2024

Onderwerp: Poort van het Heuvelland – Gebiedsvisie

d.d. 15 januari 2024

11.00 – 12.00 uur Golfbaan Rijk van Margraten

Aanwezig:

Dhr. [redacted] General Manager Rijk van Margraten

Mw[redacted]ktern procesbegeleider Gemeente Eijsden-Margraten

[redacted] Starren, projectmanager, Gemeente Eijsden-Margraten

Gemeente: Het doel van het gesprek wordt toegelicht. De gemeente Eijsden-Margraten is een paar jaar geleden gestart met de Gebiedsontwikkeling Poort van het Heuvelland. Destijds is met veel mensen in het gebied gesproken echter dit heeft niet geleid tot het maken van keuzes [redacted] is nu aangetrokken als extern procesbegeleider om het proces nieuw leven in te blazen en om met name helder te krijgen wat we willen in het gebied en wat niet.

Ze heeft hiertoe gesprekken gevoerd met college en raad. Er worden nu ook gesprekken gevoerd met stakeholders in het gebied, zoals het Rijk van Margraten.

Rijk van Margraten: Een paar jaar geleden heeft [redacted]en plan gepresenteerd. Hier was het Rijk van Margraten niet blij mee. Er werd een weg geprojecteerd over de afslagplaats en langs de golfbaan.

Nadien is niet meer veel vernomen over het plan. Recentelijk is wel vernomen dat een gedeelte van de golfbaan is opgenomen op een kaart van gebieden die de gemeente wenst aan te kopen.

Gemeente: Er is inderdaad na de presentatie van destijds geen nieuw plan meer gekomen. Door omstandigheden is er vertraging ontstaan. Het is wel nog steeds de bedoeling om uiteindelijk te komen tot een Masterplan/ Gebiedsvisie voor het gebied. De kaart waarna verwezen wordt is gebruikt bij de richtlijn strategische grondaankopen. Het betekent niet dat de gemeente ieder perceel dat binnen de begrenzing ligt gaat aankopen. Mochten er binnen dat gebied gronden of opstallen te koop komen die voor de gemeente van strategisch belang kunnen zijn, dan wordt een aankoop overwogen.

Gevraagd wordt of er bij het Rijk van Margraten nog wensen leven.

Rijk van Margraten: Momenteel telt het Rijk van Margraten 600 leden. Die zijn voor het merendeel afkomstig uit de omgeving (Maastricht en omstreken). Een uitbreiding tot 700 leden zou mogelijk zijn, maar is wel afhankelijk van de intensiteit waarmee gegolfd wordt. Er zijn geen ontwikkelingen voor wat betreft bijvoorbeeld een hotel. Bij de aanleg van de holes is destijds rekening gehouden met natuurlijke verbindingszones. Aan de noordzijde is daartoe een aantal oude fruitbomen gehandhaafd. Aan de zuidzijde is nieuwe beplanting aangebracht. Ook zijn er diverse waterbuffers aangelegd, met overloop. Deze buffers zijn ook nodig in verband met het berekeningssysteem. Er loopt een wandelpad door de golfbaan. De golfbaan zelf is niet te betreden voor wandelaars. Meer wandelpaden door het gebied zijn ook niet gewenst in verband met de veiligheid tijdens het golfen. Met het dicht gaan van restaurant de Heerdeberg, wordt de golfbaan ook een stempellocatie voor wandelaars die Pieterpad lopen. Dus kort samengevat zijn er geen nieuwe ontwikkelingen te verwachten vanuit de golfbaan.

Rijk van Margraten: Is wel enigszins bevreesd voor ontwikkelingen in de directe omgeving. Ze wijzen daarbij naar bijvoorbeeld plannen rondom het missiehuis. Ook al omdat de golfbaan aan die zijde de afslagplaats heeft liggen. Ook een nieuwe weg die door [redacted]epland was, is niet wenselijk. Zij worden graag op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Gemeente: De bedoeling is dat de raad een uitgangspuntennotitie vaststelt rond de zomer. Wat willen ze wel en niet in het gebied. De betrokken partijen in het gebied worden over dit proces op de hoogte gehouden.

3 W Vastgoed

19 december 2023

Verslag gesprek LOVRA B - Gemeente d.d. 19 december 2023 9.30- 11.00 uur Gemeentehuis Eijsden-Margraten

Onderwerp: Kennismaking en plannen – Gebiedsvisie Poort van het Heuvelland

Aanwezig:

Dhr. [redacted] LOVRA bv – Real Estate 3W, ontwikkelaar
Mw. [redacted] Real Estate 3 W, ontwikkelaar
Mw. [redacted] eal Estate 3 W, ontwikkelaar
Mw. [redacted] Adviseur/ procesbegeleider Poort van het Heuvelland, Gemeente
Mw. [redacted] Projectmanager Eijsden-Margraten, Gemeente

[redacted] eet aanwezigen welkom. Er volgt een voorstelrondje.

Gemeente: De gemeente wenst te komen tot een gebiedsvisie voor de zgn. Poort van het Heuvelland. In het verleden is hiertoe al een aanzet gedaan door [redacted] Dit heeft echter niet geleid tot een visie.
De gemeente heeft [redacted] als externe procesbegeleider aangetrokken om het proces opnieuw op te pakken. Er wordt gesproken met college en raad om te komen tot uitgangspunten voor het gebied. Eerder was het de bedoeling om aansluitend te praten met de provincie en de gemeente Maastricht alsmede met de zgn. stakeholders in het gebied. Dit is ook de reden geweest om niet direct in te zetten op het gevraagde gesprek door 3 W. In het college is de afspraak gemaakt om het proces enigszins aan te passen en ook al met de stakeholders in het gebied, in deze fase het gesprek aan te gaan. 3 W is daarom uitgenodigd voor dit gesprek.

Ontwikkelaar: Zit hier namens Lofra bv en niet Real Estate 3W. Real Estate 3 W is de projectontwikkelaar. Lofra BV investeert in vastgoed. [redacted] anvankelijk is door 3 W gewerkt aan een plan waar werd ingezet op wonen (plan [redacted] Nu wordt de aandacht met name gevestigd op het zorgconcept. Daarbij staan de volgende begrippen centraal:

- Concept van de zorg, Visie
- Niet alleen zorg maar ook welzijn
- Ontzorgen
- Gemeenschap, mensen die zich onderling helpen

Er wordt gedacht aan het realiseren van een aantal intramurale plekken en appartementen in de huur/ en koopsector. Het concept gaat uit van de betrokkenheid van een zorginstelling, maar ook het creëren van een gemeenschap, waar mensen die er wonen ook zorg geven.

[redacted]

Gemeente: Wordt dit allemaal gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing of wordt ook gedacht aan uitbreiding van bebouwing.

Ontwikkelaar:
Het totale perceel van [redacted] wordt verworven, exclusief de eigendom van de paters. Ook wordt de Stichting Keerderberg hierin betrokken. Met deze stichting worden ook gesprekken gevoerd in het kader van de zorg. [redacted]
In de bestaande bebouwing worden plm. 60 eenheden gerealiseerd, daarnaast 40 intramurale plekken (28 Heerdeberg, 12 paters) . In totaal dus 100 eenheden in de bestaande bouw. De kapel wordt gemeenschapsruimte. Het parkeerterrein kan wellicht ook nog ruimte bieden voor woningbouw. Op het voormalig voetbalterrein zouden sociale woningen gerealiseerd kunnen worden. Er wordt gedacht aan

torentjes met 4 bouwlagen. Het park blijft in stand zoals het nu ook is. De mogelijkheden voor uitbreiding met bebouwing worden dus verkend.
Het gaat om een totaalconcept, een combinatie van wonen en zorg. Er is ook al contact met een plaatselijke woningcorporatie ten behoeve van de sociale huur. Ook deze zien veel heil in het creëren van een gemeenschap waar mensen ook onderling voor elkaar kunnen zorgen. Door een mix met sociale woningbouw/ appartementen en woonzorg kan dit gerealiseerd worden. In totaal gaat het dan om 250 eenheden.

Gemeente: Het transformeren van het gebouw in het kader van woonzorg, met een zorgpartij lijkt op het eerste oog passend binnen de recentelijk vastgestelde woonzorgvisie. Het is goed om in dit kader ook te schakelen met dhr. [redacted]ij heeft de gemeente geadviseerd over de woonzorgvisie en daartoe ook de gesprekken gevoerd met zorginstanties en corporaties.
Wellicht dat er ook nog rijksgelden beschikbaar kunnen komen voor een transformatie. Het betreft immers ook nog een rijksmonument.
Uitbreiding met nieuwe bebouwing is in het verleden een heikel punt gebleken, waar ook de provincie zich over gebogen heeft. Het complex ligt in het buitengebied en in de zgn. groenblauwe mantel. Nieuwbouw vindt daar in principe niet in plaats. Wat als die 250 eenheden niet allemaal gerealiseerd kunnen worden?

Ontwikkelaar: Momenteel wordt de aankoop van het perceel voorbereid. Er is geconstateerd dat het perceel gedeeltelijk (met name ter plaatse van de parkeerplaats) zwaar verontreinigd is. Er is een nader onderzoek opgestart om de (financiële) impact van deze verontreiniging nader te kunnen duiden.
De bedenkingen tegen verdere uitbreiding van de bebouwing/ nieuwbouw zijn bekend bij de ontwikkelaar. Het risico voor het niet kunnen realiseren van uitbreiding van bebouwing/ nieuwbouw ligt bij de ontwikkelaar. Er wordt wel nogmaals benadrukt dat het gaat om een totaalplaatje, waarin gemeenschapsvorming voorop staat. Dit concept wordt in de zorgwereld ook onderschreven. Als dit totaalplaatje (250 eenheden) niet gerealiseerd kan worden loopt het project fout.

De afspraak wordt gemaakt dat de gemeente en de ontwikkelaar elkaar over en weer informeren, zodat geen van beide partijen voor verrassingen komt te staan.

27 juni 2024

Verslag gesprek 3 W Real Estate – Sevagram - Gemeente d.d. 27 juni 2024 12.00 – 13.00 uur
Gemeentehuis Eijsden-Margraten

Onderwerp: Plannen Sevagram Missiehuis -Gebiedsvisie Poort van het Heuvelland

Aanwezig:

Dhr. [redacted] 3 W Real Estate
Mw. [redacted]/ Real Estate,
Dhr[redacted] Voorzitter Raad van bestuur Sevagram
Dhr. [redacted], Directeur bedrijfsvoering Sevagram
Dhr. [redacted], Macoo, adviseur Sevagram
Wethouder [redacted]rs, Gemeente
Dhr[redacted] Beleidsadviseur Volkshuisvesting Gemeente
Mw. Julie Starren, Projectmanager Eijsden-Margraten, Gemeente

---

Wethouder [redacted]t de aanwezigen welkom. Er volgt een voorstelrondje.

[redacted] Is bezig met een businesscase voor de herontwikkeling van het klooster. Daartoe is een intentieovereenkomst gesloten met 3 W. De bedoeling is om op korte termijn ook een intentieovereenkomst te sluiten met Stichting Keerderberg. Op 18 september a.s. zal de Raad van Toezicht beslissen t.a.v. de businesscase. Het gaat in eerste instantie om de verbouwing van de bestaande gebouwen met 60 woonzorgplaatsen. Dit loop van wonen met zorg tot intramurale zorg. Sevagram moet beslissingen gaan nemen en wenst comfort te krijgen. Uitbreiding binnen de zorg is niet meer mogelijk. Het gaat om alloceren

[redacted]Het zou wenselijk als al voor 18 september a.s. wat betreft fase 1 duidelijkheid zou zijn of de gemeente hier positief tegenover staat.

[redacted] Er is wat ruis op de lijn. Er zijn geruchten dat de school verplaatst zou worden en ouderenzorg ter plaatse van de scholen gerealiseerd zou worden. Hierdoor ontstaat onzekerheid.

Wethouder[redacted]s: Dit rumoer heeft hem ook bereikt. Het college heeft inmiddels een keuze gemaakt voor het realiseren van 100 woningen in Cadier en Keer. De raad zal dit schema bij de begroting ook vaststellen en weet hier dus van af. Het college heeft nog geen uitspraak gedaan over de school.
De locatie ter plaatse van het Missiehuis is een dierbare plek in de oude gemeente Margraten. Deze gemeente heeft altijd iets gehad met de zorg voor de paters. Om er voor te zorgen dat de paters hier altijd een plek hebben moet er wel een ontwikkeling zijn die exploitabel is. Daarnaast is het gebouw een rijksmonument. Hij heeft 3 W uitgenodigd om hun plannen in het college toe te lichten. Hij is blij dat het pand verworven is door 3 W en dat de benodigde investeringen worden gedaan. Er moet van alles gebeuren in het gebied. De raad zal hierover ook een besluit moeten nemen. Daarin wordt de ontwikkeling Keerberg meegenomen.

[redacted]Er wordt nu gesproken over 60 wooneenheden toevoegen, maar in eerdere plannen was er toch ook sprake van nieuwbouw. Met name de uitbreiding met nieuwbouw heeft in het verleden aanleiding gegeven tot verzet van omwonenden en natuurinstanties. Dit heeft ertoe geleid dat het proces om te komen tot uitgangspunten voor de Poort van het Heuvelland (opnieuw) is opgestart. Deze Uitgangspuntennotitie is nu in voorbereiding. Uit de gevoerde gesprekken blijkt dat er voor- en tegenstanders zijn van fase 2. De raad zal hierover een besluit moeten nemen bij vaststelling van de uitgangspuntennotitie. Dit is gepland voor het najaar 2024.

[redacted] Het gaat om twee fasen: Fase 1 gaat over de verbouwing van het klooster, fase 2 over de nieuwbouw. We willen gaan voor een nette procedure. We weten de gevoeligheden met name ten aanzien van de nieuwbouw. We zetten wel in op het bredere concept maar gaan door de voordeur naar binnen.. Dit houdt in dat we, ook voor wat betreft fase 2, met de mensen in de omgeving vooraf spreken. Er is al gesprokenmet dhr[redacted]s van VTN. Hij was zeer enthousiast over wat wij willen en heeft aangegeven als de plannen op die manier uitgevoerd, wij in hem een medestander vinden.

[redacted]: Ook het college van burgemeester en wethouders is voorstander van het plan. Er ligt ook al een bouwvlak. Ook dat bouwvlak biedt nog mogelijkheden. Ten aanzien van de ontsluiting zou dan wel niet gekozen moeten worden voor de Bakkerboschweg, maar er zou een ontsluiting moeten komen vanaf de Rijksweg. De aanleg van een rotonde zou zijn inziens mogelijkheden bieden, ook in relatie tot de overzijde van de weg. Dit geluid zal hij ook bestuurlijk aan de provincie overbrengen en hij zal ook informeren welke financiële middelen hiervoor ingezet kunnen worden. Het is van groot belang om het gebied goed te ontsluiten.

[redacted]n: Sevagram gaat ook uit van twee fasen. In de eerste fase is snelheid gewenst. Sevagram wenst vast te houden aan het community-concept, en dit houdt in ontwikkeling in twee fasen. Sevagram wenst comfort te krijgen of de gemeente aan de plannen meewerkt. Fase 1 willen ze snel opstarten.

[redacted]r heeft al een gesprek plaatsgevonden met 3 W over de eerste fase. Woonzorg/ intramurale zorg (maatschappelijk) past niet binnen de bestemming. Wonen is wel toegestaan. Als binnen de bestaande bebouwing wordt gebleven wordt niet verwacht dat woonzorg/ intramurale zorg op problemen stuit. E.e.a moet natuurlijk ook bouw-technisch in orde zijn. Ook moet het plan voorgelegd worden aan de Monumentencommissie. Er zal een procedure gevolgd moeten worden tot afwijking van het bestemmingsplan.

[redacted] Als de afwijking zo gering is, zou ook direct medewerking verleend kunnen worden. Het college is voorstander van dit plan.

[redacted] Dat zou kunnen, echter als dan iemand bezwaar maakt, en dat wordt toegewezen moet de procedure opnieuw ingezet worden. Dat leidt dan tot vertraging. Inzichtelijk zou gemaakt kunnen worden wat het tijdsverlies is als toch voor een BOPA gekozen wordt.
Ook moet advies van de Monumentencommissie worden ingewonnen en het zou kunnen dat ook de Rijksdienst voor de Monumentenzorg om advies gevraagd moet worden. Ook is het raadzaam om de brandweer in een vroeg stadium te betrekken omdat dit in het vervolgtraject voor vertraging kan zorgen. Onder de Wabo leidde dit altijd al tot een uitgebreide procedure. De vraag is of dit onder de nieuwe wetgeving nog steeds zo is en dus toch een BOPA nodig is Bij een BOPA, maar ook bij een reguliere procedure, zal er toch al een uitgewerkt plan moeten liggen. Ze vraagt of er nu al schetsen zijn van de gevels, die bijvoorbeeld wel al aan de Monumentencommissie voorgelegd kunnen worden?

[redacted] Zal ten aanzien van de procedure bij Boels Zanders navragen en aan de hand daarvan kan dan een inschatting gemaakt worden van de risico's en kan voor een procedure gekozen worden.

[redacted] Aan de schetsen wordt gewerkt. Hij zou graag een projectteam inrichten om snel met deze materie aan de slag te kunnen. Hij vraagt om ook het nieuwe afdelingshoofd, dhr. [redacted] hierbij te betrekken.

[redacted] Zal zorgen dat een klantadviseur en een RO medewerker nu in deze voorfase betrokken worden zodat een projectteam gevormd kan worden. Dit projectteam kan dan samen met dhr. [redacted] en 3 W aan de slag met fase 1.

[redacted] Dankt aanwezigen voor hun inbreng.

.

Mulleners Vastgoed

22 januari 2024

Verslag overleg inzake Pelikaanhal Cadier en Keer

22 januari 2024 10.30 – 12.00 uur Gemeentehuis Margraten, vergaderruimte 2

Aanwezig: [redacted]Mulleners Vastgoed
[redacted], Mulleners Vastgoed
[redacted]
[redacted]rs, Gemeente Eijsden-Margraten
[redacted], Boels Zanders advocaten, adviseur Gemeente Eijsden-Margraten
[redacted], procesregisseur Poort van het Heuvelland Gemeente Eijsden-Margraten
[redacted]eente Eijsden-Margraten

Sluiting Pelikaanhal/ beëindigen illegale bewoning

[redacted]

[redacted]

Gebiedsvisie Poort van het Heuvelland

Gemeente: Voor de gebiedsvisie Poort van het Heuvalland is [redacted]a Brugman aangetrokken als extern procesbegeleider. Het “Plan Coenen” is geparkeerd. Allereerst is belangrijk om helder te krijgen welke uitgangspunten binnen het gebied leidend gaan worden. Om te vernemen welke ideeën er leven wordt gesproken met het bestuur (college en raad), maar ook met de stakeholders binnen het gebied. Mulleners Vastgoed is een van de stakeholders.

Uit de gesprekken met het gemeentebestuur (raad en college) werd duidelijk dat het gemeentebestuur niet gecharmeerd is van de sporthal op deze locatie. Als de uitgangspunten helder zijn, worden deze vastgesteld door de raad, en vormen daarmee de input voor het Masterplan/ De gebiedsvisie.

Afspraak:

De gemeente en Mulleners Vastgoed houden zich over en weer op de hoogte van ontwikkelingen ten aanzien van het gebied en ten aanzien van de pelikaanhal.

25 april 2024

Verslag overleg inzake Aanbod Pelikaanhal Cadier en Keer

25 april 2024 11.00 – 12.00 uur Gemeentehuis Margraten, kamer wethouder

Aanwezig: [redacted] Mulleners Vastgoed
[redacted] Mulleners Vastgoed
[redacted], Gemeente Eijsden-Margraten
[redacted] Gemeente Eijsden-Margraten

Onderwerp: Aanbod Mulleners Vastgoed inzake Pelikaanhal

Aanleiding: In het overleg van 22 januari jl. is de vraag gesteld of Mulleners bereid is om het pand te slopen als de krakers eruit zijn. Mulleners heeft aangegeven nu niet te willen slopen. Gekocht is met het oog op een ontwikkeling ter plaatse . Als het vanuit de gemeente niet wenselijk is om tot een ontwikkeling te

komen wilt Mulleners meedenken over het slopen van de hal, in ruil voor ontwikkelrechten elders binnen de gemeenten. De gemeente heeft verzocht aan Mulleners om een nadere kwalificatie aan te leveren van hetgeen zij wensen.

Op 29 februari 2024 is het aanbod van Mulleners ontvangen. Dit aanbod was voor de gemeente niet helder genoeg om beslissingen op te kunnen nemen. Mulleners is gevraagd voor een gesprek ter zake.

In dit gesprek wordt nader op dit aanbod ingegaan.

Gemeente: Mulleners biedt de sporthal aan tegen een bedrag va [redacted] Dit is een hoog bedrag. Hoe is dit tot stand gekomen. het betreft de gehele locatie die in eigendom is bij Mulleners, niet alleen de sporthal.

Mulleners: [redacted]- euro zijn de daadwerkelijke kosten die Mulleners heeft gemaakt. Dit zijn kosten voor aankoop van het pand en kosten die tot nu toe gemaakt zijn in en ten behoeve van het pand.

Gemeente: Mulleners wenst ook ontwikkelrechten [redacted]
els?

Mulleners: [redacted]

Gemeente: Is Mulleners ook bereid om de sporthal te verkopen tegen een te bepalen prijs zonder de ontwikkelrechten.

Mulleners: Dat kan ook, de prijs zal dan hoger liggen. Er zijn al biedingen gedaan die hoger liggen, maar die zijn door Mulleners afgehouden.

Gemeente: Is Mulleners ook door [redacted] enaderd?

Mulleners: Nee niet door [redacted] wel (middels een tussenpersoon [redacted] des Heils. Mulleners heeft aan deze tussenpersoon aangegeven geen gesprek aan te willen gaan i.v.m. het lopende traject met de gemeente. Na herhaaldelijk aandringen heeft Mulleners een richtprijs aan (de tussenpersoon van) kandidaat doorgegeven. Deze lag beduidend hoger dan kandidaat had gehoopt.

Afgesproken wordt dat Mulleners binnen 3 weken het aanbod nader zal preciseren en zal aangeven welke opties voor Mulleners bespreekbaar zijn.

Envie Advies (adviseur locatie Trichterweg Cadier en Keer) Verslag gesprek d.d. 11 juni 2024

Onderwerp: Percelen Trichterweg in relatie tot de Poort van het Heuvelland

Aanwezig:

[redacted] Envi-advies, adviseur eigenaar

[redacted]Gemeente Eijsden-Margraten

[redacted]eft een perceel liggen tussen de Trichterweg en de Rijksweg in Cadier en Keer. Hij heeft in het verleden al eens gevraagd om hier woningbouw te realiseren. Dit is destijds afgewezen. Er was geen behoefte aan woningbouw en het perceel lag in een provinciale zone. Gezien de toegenomen behoefte aan woningen wenst hij opnieuw dit verzoek in te dienen.

[redacted]: Gemeente is bezig met een Gebiedsvisie voor de Poort van het Heuvelland, zijnde het gebied tussen Maastricht Oost en Cadier en Keer west. Eerst wordt gewerkt aan een zogenaamde Uitgangspuntennotitie. Na vaststellling hiervan door de raad vormt deze uitgangspuntennotitie de basis voor de Gebiedsvisie. Er is met veel partijen in het voortraject gesproken. Daarbij is ook aangegeven dat de zuid-west kant van Cadier en Keer (gebied tussen Rijksweg en Pastoor Kikkenstraat) wellicht een mogelijke locatie is voor woningbouw. Echter dit is nog heel prematuur en het is nog onzeker of deze lijn ook wordt doorgezet. Daarnaast is een gedeelte van dit gebied, waaronder het perceel van [redacted]gelegen in de zgn. groen-blauwe mantel. Natuurwaarden zijn daar belangrijk en bij ontwikkeling in dit gebied is, als medewerking verleend zou worden, compensatie aan de orde. De provincie is als gebouwd wordt in gebieden die liggen in de groen-blauwe mantel bevoegd (op basis van de provinciale omgevingsverordening) om hieraan wel/ geen medewerking te verlenen.

De raad gaat naar verwachting in de tweede helft 2024 de uitgangspuntennotitie vaststellen.

[redacted]Dhr. Willems wenst graag zijn verzoek onder de aandacht te brengen en hij zal hem adviseren om opnieuw een principeverzoek in te dienen

[redacted]: Dat kan altijd, maar pas in de tweede helft van dit jaar zal duidelijk worden of dit een gebied is dat richting toekomst voor ontwikkeling in aanmerking komt.

[redacted]: [redacted]venst het perceel op korte termijn te verkopen, ook gezien zijn leeftijd. Daarom zou hij ook graag uitsluitsel krijgen.

[redacted]: Als hij tot verkoop overgaat zou het fijn zijn als de gemeente hiervan ook op de hoogte wordt gesteld, zodat een eventuele aankoop overwogen kan worden. Echter uitsluitsel kan pas gegeven worden als de raad een besluit heeft genomen en in de uitwerking van dit besluit blijkt dat woningbouwplannen op die locatie passend zijn.

[redacted]: Zal een nieuw principeverzoek indienen, zodat e.e.a. weer onder de aandacht van de gemeente wordt gebracht