From:
Date: 29 October 2025 at 16:48:51 CET
To:
Subject: RE: michel heeft je Masterplan - Poort van het Heuvelland 003mh red.pdf gestuurd via WeTransfer

Beste Michel,

Dank voor de mogelijkheid om te reviewen.
Ten eerste complimenten voor het masterplan dat je in zo een korte tijd hebt opgesteld.
Hieronder onze feedback:

Stedenbouw
Ruimtelijk het een sterk en helder verhaal geworden gebaseerd op een grondige analyse.
Het is zeer goed dat de unieke landschapskwaliteiten, erfgoed, ecologie en natuur bepalend zijn in het masterplan.
De keuze voor parkeren aan de rand, het opruimen van het gebied, tuinen, herstel van structuren zoals de laan, en de ontwerpprincipes zijn essentieel om omgevingskwaliteit te realiseren.

Ecologie
Complimenten voor de ecologische onderbouwing en het masterplan vanuit het perspectief van ecologie.
De voorgestelde ecologische verbindingen zouden niet alleen een meerwaarde zijn voor fauna, maar kunnen ook recreatief en landschappelijk een meerwaarde hebben.
Het is het onderzoeken waard of er ook kansen zijn om met deze investeringen in ecologische verbindingen de staat van beide natura2000 gebieden te verbeteren en daarmee ook een bijdrage te leveren aan de aanpak van de stikstofproblematiek.
Is het aanplanten van bos ook een mogelijke invulling van de bufferzone? Als je dat dan combineert met wandel- / mtb routes kun je de natura2000 bossen ontlasten.

Mobiliteit
1. Het is zeer positief dat parkeren direct bij de ingang van het terrein wordt georganiseerd.
2. Is het ingetekende parkeerterrein maatgevend voor de programmatische ontwikkeling? Of kan verdere invulling van het programma nog leiden tot uitbreiding van de parkeercapaciteit?
3. Het is aan te bevelen de parkeerhub ruimtelijk en functioneel te verbinden met een OV halte aan de Rijksweg om te zorgen dat bezoekers en personeel van de Poort van het Heuvelland met OV kunnen komen.
4. Wordt de mogelijke ontwikkeling van een Mobiliteitshub/Natuurtransferium onderzocht? Zijn er kansen voor dubbelgebruik parkeerplaatsen die in het weekend onbenut blijven? Kan deze hub een rol spelen voor bezoekers van het Heuvelland om vanaf daar te voet of te fiets het Heuvelland te verkennen. En andersom door de week voor forenzen richting Maastricht? Dit ten behoeve van de leefkwaliteit in het Heuvelland en Maastricht, maar ook de business case van de parkeerplaatsen en draagvlak voor het OV.

Wij constateren wel dat de gewenste programmatische ontwikkeling in de verschillende gebieden nog onduidelijk blijft.
Mijn collega's van wonen en economie vragen dan ook om meer duidelijkheid te geven over de beoogde programmatische ontwikkeling, en dit af te stemmen in regionaal verband. Zie vragen en adviezen van economie en wonen hieronder:

Wonen

1. In het plan ontbreekt informatie over het beoogde woonprogramma. Welke doelgroepen?
2. Graag opnemen dat het woonprogramma uitgewerkt zal worden op basis van betaalbaarheidsafspraken (2/3 betaalbaar + 30% sociale huur) in afstemming met de regio. Maastricht onderstreept het belang van fair share.
3. Woonwagenstandplaatsen zijn hard nodig in de regio. Vanuit Maastricht is diverse keren gevraagd (ook bestuurlijk) of de regio hier ook zijn steentje aan kan bijdragen. Zijn er kansen in dit gebied?
4. Het is niet duidelijk welke maatschappelijke programma's hun plek behouden/een plek krijgen. Er is ook een regionale opgave voor GGZ zorg.
5.

Economie

5. Blz 3 : SVREZL en Visie Vrijetijdseconomie ZL zijn benoemd, maar waarom geen regionale visie Wonen, zoals SVWZL benoemd? Of andere regionale afspraken over Wonen?
6. Blz 14: Huidig bestemmingsplan geeft een maatschappelijk gebied aan met functies zoals jeugdzorg, zorg- en hulpverlening waar kansen liggen voor clusteren van functies die passen bij dorpsstructuur zoals zorg, wonen en agrarisch -> wat wordt waar bedoeld?
7. Blz 20: Hoofdlijn Leefbaarheid en recreatie: nieuwe ontwikkelingen: transformatie LTS gebouw tot een groen ingebedde eigentijdse functie. -> wat wordt hiermee bedoeld?
8. Blz 35: Kansen Huize St. Josef is herbestemming of gemengde functies -> welke functies worden bedoeld?
9. Blz 38: Kansen voormalig LTS gebouw is een programma dat bijdraagt aan de omgeving. -> wat wordt hiermee bedoeld?
   Bij gesprekken in de regio is gesproken en geadviseerd of een logiesfunctie. Daar zijn ook voorwaarden benoemd m.b.t. hoeveel slaapplaatsen wenselijk zijn in het gebouw.
6. Blz 39: Locatie Icarus waarin nieuwe functies kunnen worden opgenomen zonder het parkachtige karakter te verliezen -> welke functies?
7. Kortom we zijn op zoek naar meer duiding van het beoogde programma.
8. Het ecoduct biedt de kans om met een ongelijkvloerse kruising het wandelnetwerk Zuid-Limburg te verbeteren.

Wij zijn benieuwd wat je nog mee kan nemen in het masterplan, en wat een plek krijgt in het vervolgproces.
Succes met de verdere afronding, en laat het weten als je vragen hebt.

Met vriendelijke groet,

Beleid & Ontwikkeling | Gemeente Maastricht