gemeente
eijsden-margraten

Aan de gemeenteraad

RAADSVOORSTEL

Vaststelling Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland

KORTE SAMENVATTING

De raad heeft op 25 mei 2021 middels een bestuursopdracht het college opdracht gegeven om te komen tot een Gebiedsvisie voor Poort van het Heuvelland met een daaraan gekoppeld uitvoeringsprogramma. Prof. Ir. Jo Coenen was in eerste instantie ingeschakeld om uitvoering te geven aan deze opdracht.
Bij de uitvoering van deze opdracht is met velen in het gebied gesproken en geconstateerd is dat er sprake is van een grote complexiteit en vaak tegengestelde belangen in het gebied. Tegengestelde belangen, tussen zogenaamde rode (bouw), blauwe (infra) en groene (ecologie) ontwikkelingen. Complex, gezien de vele stakeholders en betrokkenen.
Prof. Ir. Jo Coenen heeft in een concept visie opgesteld. Deze is herhaaldelijk bijgesteld naar aanleiding van gevoerde gesprekken.
Echter, keuzes zijn op basis van deze concept visie niet gemaakt. Keuzes waar zowel belanghebbenden/ initiatiefnemers maar ook de provincie en de Gemeente Maastricht om vragen en die de richting bepalen voor de toekomst van het gebied. Deze concept visie heeft dus nooit de status gekregen van vastgesteld beleid. In 2022 heeft het proces stil gelegen.
In 2023 heeft een herstart van het proces plaatsgevonden en is mw. Carla Brugman als procesbegeleider aangetrokken. Zij heeft met college, raad, mede-overheden, initiatiefnemers en belanghebbenden gesproken. Dit heeft geresulteerd in bijgevoegde Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland. Aan de raad wordt voorgesteld om deze notitie vast te stellen. Deze notitie vormt de basis voor het op te stellen Masterplan.

TOELICHTING

AANLEIDING

De raad heeft op 25 augustus 2020 de Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch vastgesteld. Deze visie gaat over het gebied tussen Bemelen en Mesch. Dit gebied, waar het Maasdal overgaat in het Heuvelland en plateau, wordt het Middenterras genoemd.

Binnen het proces Middenterras is vanuit het participatie- activatie traject een aantal locaties en thema's naar voren gekomen waar (soms meerdere) ambities leven, actuele vraagstukken spelen of ideeën zijn. In de visie zijn deze locaties en ambities beschreven in zogenaamde projectfiches. Aangegeven is dat aan deze

locaties/ thema's verder vorm wordt gegeven. Dit vergt voor een aantal locaties/ thema's inzet van de gemeente, voor andere locaties/ thema's zijn particuliere aan zet.

Een van de ontwikkellocaties is Poort van het Heuvelland, het gebied tussen Maastricht Oost en Cadier en Keer west. Dit gebied vraagt om een integrale ontwikkeling en heeft, gezien de vele ontwikkelingen die er spelen, hoge prioriteit.

Bestuursopdracht 25 mei 2021

Op 25 mei 2021 heeft uw raad middels een bestuursopdracht het college opdracht gegeven om te komen tot een Gebiedsvisie voor Poort van het Heuvelland met een daaraan gekoppeld uitvoeringsprogramma. Doel van deze bestuursopdracht:
"*Het ontwikkelen van het gebied Poort van het Heuvelland op een integrale wijze, met voldoende aandacht voor de ontsluiting van het gebied, voldoende aandacht voor de N278, die om een opwaardering vraagt, alsmede met voldoende aandacht voor het versterken van de kernkwaliteiten van het gebied en met voldoende aandacht voor de overgang tussen stad en land".*
De bestuursopdracht is als bijlage bij de Uitgangspuntennotitie gevoegd.

MOTIVERING

Opdracht Prof. Ir. Jo Coenen

Prof. Ir. Jo Coenen is in eerste instantie ingeschakeld voor het opstellen van deze visie.

Er is met velen in het gebied gesproken en geconstateerd is dat er sprake is van een grote complexiteit en vaak tegengestelde belangen in het gebied. Tegengestelde belangen, tussen zogenaamde rode (bouw), blauwe (infra) en groene (ecologie) ontwikkelingen. Complex, gezien de vele belanghebbenden en betrokkenen.

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

Herstart – Procesbegeleiding Carla Brugman

Gezien de tegengestelde belangen en de complexiteit bleef de behoefte bestaan om te komen tot het bepalen van een richting voor het gebied. Duidelijk werd dat eerst deze richting helder moesten zijn, alvorens deze vertaald zouden worden in een visie.

Medio 2023 is het proces herstart. Mw. Carla Brugman is aangetrokken als extern procesbegeleider. Doel van deze herstart is om samen met de raad, de gemeente Maastricht en de provincie, maar ook met betrokken initiatiefnemers en belanghebbenden de richting te verkennen die gewenst is voor het gebied. Deze richting wordt vertaald in uitgangspunten en wordt neergelegd in een document. Dit document is de basis voor een op te stellen Gebiedsvisie/ Masterplan.

Proces

Mw. Carla Brugman is aan de slag gegaan. In eerste instantie is zij met het college en een raadswerkgroep aan de slag gegaan. Wat willen zij wel of niet in het gebied, wat willen ze beschermen, waar is ruimte voor ontwikkeling en welke ontwikkeling. Wat zou de verhouding rood (bouw) / groen (natuur, ecologie, landschap) / blauw (infra) moeten zijn in het gebied.

Ook is gesproken met de gemeente Maastricht en de provincie alsmede met diverse partijen in en betrokken bij het gebied. Het overzicht van de partijen waarmee gesproken is als bijlage opgenomen bij de Uitgangspuntennotitie

Aan de hand van de verkregen informatie in deze gesprekken is vervolgens een concept Uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze is besproken in het college toegezonden aan de belanghebbenden waarmee eerder gesproken is. Aan hen is verzocht om hierop te reageren.

Ontvangen reacties

Van de volgende organisaties en medeoverheden is een reactie ontvangen (bijlage 2 tot en met 5):

1. De Stichting Natuurlijk Geuldal, Vereniging Natuurbeheer Keerberg, Vereniging tot Natuurbehoud (VNT) Cadier en Keer, Stichting Grueles (hebben een gezamenlijke reactie ingediend) .
2. Natuur en Milieufederatie Limburg
3. Provincie Limburg, rayonplanoloog
4. Gemeente Maastricht, ambtelijk

Deze reacties hebben tot aanpassingen in de Uitgangspuntennotitie geleid. In (bijlage 6) zijn de reacties benoemd, alsmede het standpunt t.a.v. de reacties. In de laatste kolom is aangegeven welke reactie tot een aanpassing heeft geleid. In bijlage 7 is aangegeven waar deze aanpassingen zijn verwerkt in de Uitgangspuntennotitie.

Raadsinformatiebijeenkomst

Op 9 oktober jl. heeft mw. Brugman de Uitgangspuntennotitie toegelicht tijdens een raadsinformatiebijeenkomst. Gestelde vragen zijn tijdens deze bijeenkomst beantwoord. Expliciet is aandacht gevraagd voor de rechten voor de natuur (mw. Quellhorst PRO) alsmede voor het explicieter benoemen van ecologie als uitgangspunt (mw. Roepers ODE).

Ten aanzien van Rechten voor de natuur wordt gesteld dat in het voortraject vele natuurorganisaties zijn betrokken. Ook hebben zij kunnen reageren op de concept Uitgangspuntennotitie. Dit hebben zij uitvoerig gedaan. De natuurorganisaties hebben veel werk gestoken in het kritisch nakijken van het document. Dit wordt gewaardeerd. Er is ook duidelijk dat er een ecologische verbindingszone moet komen. Alleen de vraag waar deze zone moet komen, voor welke dieren en in welke vorm, is onderwerp van nader onderzoek.

Er is voldoende aandacht besteed aan natuur en ecologie in deze Uitgangspuntennotitie. De Poort van het Heuvelland vraagt om een integrale herontwikkeling. Integraal betekent dat aan alle relevante aspecten en belangen aandacht besteed wordt en alle belangen gewogen worden.

Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland

Dit alles heeft geleid tot bijgevoegde Uitgangspuntennotitie (bijlage 1). Een document waarin op hoofdlijnen uitgangspunten zijn bepaald voor het gebied. Uitgangspunten waardoor keuzes gemaakt kunnen worden voor het gebied. Deze keuzes zijn noodzakelijk om de kwaliteiten van het gebied te beschermen.

Deze uitgangspuntennotitie is als volgt opgebouwd:

In de hoofdstukken 1 en 2 wordt de status van het document alsmede de opdracht en het proces geduid.

In hoofdstuk 3 is een begrippenkader opgenomen. In Poort van het Heuvelland liggen vele gebouwen en gebieden die onder verschillende benamingen bekend zijn. Om verwarring te voorkomen en om duidelijk aan te geven over welke gebouwen en/of gebieden het gaat, is een begrippenlijst toegevoegd. Hier is in weergegeven wat met welk gebouw/ gebied bedoeld wordt in deze Uitgangspuntennotitie. Op de opgenomen kaart is aangegeven waar deze gebouwen en gebieden liggen.

Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het gebied Poort van het Heuvelland weer.

In hoofdstuk 5 wordt de huidige situatie op de diverse deelgebieden weergegeven alsmede de wensen en ambities, die nu al, van de zijde van de overheid, leven voor het gebied.

Hoofdstuk 6 geeft een overzicht van de gesprekken die gevoerd zijn met partijen in en betrokken bij het gebied alsmede is de grote gemene deler en opvallende aandachtspunten van alle gesprekken benoemd. Ook worden in dit hoofdstuk een aantal veelgehoorde opmerkingen en quotes aangehaald.

Hoofdstuk 7 geeft een inzicht in onderwerpen waar op verschillende tafels dezelfde geluiden na voren kwamen (eensluidende reacties), maar er waren ook voor een aantal onderwerpen tegenstrijdige belangen/ reacties. Deze worden ook in dit hoofdstuk benoemd (tegenstrijdige reacties).

In hoofdstuk 8 worden de Uitgangspunten benoemd.

Hoofdstuk 9 voorziet in een financiële toelichting, waarin verwezen wordt naar de Regiodeal en ook naar de Meerjarenbegroting 2025-2028.

Hoofdstuk 10 gaat kort in op het vervolg.

Uitgangspunten

In de Uitgangspuntennotitie zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

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

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

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

4. Wij willen ons culturele erfgoed behouden. Transformatie van functie van deze gebouwen is mogelijk. Uitbreiding van gebouwen/ dan wel nieuwbouw bij gebouwen passend binnen de functie (of de nieuw te realiseren functie) achten wij, onder voorwaarden, toelaatbaar als dit bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en de uitbreiding/ nieuwbouw beperkt is in relatie tot het bestaande gebouw waar de uitbreiding/ nieuwbouw bij wordt gerealiseerd.

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

Na instemming van uw raad vormt deze Uitgangspuntennotitie de basis voor het op te stellen Masterplan met uitvoeringsprogramma.

RELATIE MET BESTAAND BELEID EN STRATEGISCHE VISIE / INTEGRALITEIT

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

PROCES VAN BURGERPARTICIPATIE

Participatie is integraal onderdeel van dit proces. De Uitgangspuntennotitie is een verdieping op de Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch, gericht op het gebied Poort van het Heuvelland.
Ter bepaling van de Uitgangspunten heeft mw. Brugman gesprekken gevoerd met initiatiefnemers en belanghebbenden in en betrokken bij het gebied, alsmede met mede-overheden.
In het kader van het Masterplan kan opnieuw bepaald worden hoe en op welke manier burgerparticipatie vorm gegeven wordt.

FINANCIELE ASPECTEN

De Uitgangspunten worden vertaald in een Masterplan met daaraan gekoppeld een Uitvoeringsagenda. Het opstellen van het Masterplan en het realiseren van deze Uitvoeringsagenda kost tijd en geld. De gemeente staat niet alleen aan de lat om dit te realiseren. Ook andere overheden en private partijen dragen hieraan bij.

Het project Poort van het Heuvelland is opgenomen in de Regiodeal Zuid-Limburg. Daarin is de volgende projectdoelstelling opgenomen:

Gebied Poort van het Heuvelland integraal ontwikkelen, waarbij twee natura 2000-gebieden (Bemelerberg-Schiepersberg en Savelsbos) met elkaar verbonden worden door de aanwezige noord-zuid barrière (N278) voor mens en dier te doorbreken en daarbij te investeren in het:
- *Versterken en verduurzamen van de kernkwaliteiten van het gebied zowel ecologisch als cultuurhistorisch:*
  - ❄ *Bevorderen natuurnetwerk middels het realiseren van ecologische verbindingszones en natuurontwikkeling;*
  - ❄ *Versterken biodiversiteit*
  - ❄ *Verminderen stikstofdruk*
  - ❄ *Duurzaam borgen waterkwaliteit in het gebied*
- *Verbeteren van de ontsluiting van het gebied voor woon- werk en recreatief verkeer;*
- *Functioneel versterken van de stad-land zone*
- *Herontwikkeling en toekomstgericht maken van (cultuur-historisch) waardevolle bebouwing en sloop van overtollige/ ongewenste bebouwing.*

De kosten om dit te realiseren zijn globaal berekend op € 3,4 miljoen. Door het Rijk is (voorlopig) € 1,5 miljoen aan cofinanciering toegezegd De definitieve beschikking hierover wordt in de eerste helft van 2025 verwacht.

In de Meerjarenbegroting 2025-2028 is jaarlijks een bedrag opgenomen (totaal 6 miljoen) voor de verwerving van strategische gronden en/of opstallen binnen gebieden waarvoor (het opstellen van) een gebiedsvisie en vervolgens een gebiedsontwikkeling wordt gestart. De Poort van het Heuvelland is een van de gebieden waarvoor deze gelden zijn benoemd.

Daarnaast is in de Meerjarenbegroting 2025-2028 voor 2025 een budget van € 85.000 voor Gebiedsvisies (waaronder het Masterplan Poort van het Heuvelland) opgenomen.

UITVOERING EN EVALUATIE

Na vaststelling van de Uitgangspuntennotitie worden de voorbereidingen tot het opstellen van een Masterplan opgesteld. De raad zal middels de periodieke Raadsinformatiebrief "Voortgang woningbouwplannen" over de voortgang geïnformeerd worden.

GEVOLGEN VOOR DE NATUUR

In het voortraject zijn vele natuurorganisaties betrokken. Ook hebben zij kunnen reageren op de concept Uitgangspuntennotitie. Dit hebben zij uitvoerig gedaan. De natuurorganisaties hebben veel werk gestoken in het kritisch nakijken van het document. Dit wordt gewaardeerd. Er is ook duidelijk dat er een ecologische verbindingszone moet komen. Alleen de vraag waar deze zone moet komen, voor welke dieren en in welke vorm, is onderwerp van nader onderzoek.

Het college van Eijsden-Margraten

De secretaris, De voorzitter,

Drs. J.M.F. Kool Mr. A.P. Krijnen

gemeente
eijsden·margraten

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Dialoogvergadering Leefomgeving;

BESLUIT

De Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland d.d. januari 2025 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 februari 2025.

De griffier

Mr. M.G.A.J.T. Verbeet

De voorzitter

Mr. A.P. Krijnen