

22 juli 2022 Terugkijkend op het proces Gebiedsvisie Middenteras en de Poort van het Heuvelland tot nu toe zouden wij graag schriftelijk nader geïnformeerd willen worden.

1. Onverklaarbare aanpassingen aan resultaten participatieproces Middenteras

Ter introductie van de vragen en verificatie van de gebeurtenissen eerst een overzicht:

De raad heeft de gebiedsvisie Middenteras als voorbeeldproject voor participatie bestempeld.

Er vonden vijf participatiesessies plaats, waaraan werd deelgenomen door belanghebbenden en belangstellenden. Hieronder bevonden zich naast individuele deelnemers o.a. vertegenwoordigers van de gemeenten Maastricht en Valkenburg aan de Geul, de Provincie Limburg, IKL, LLTB, Elisabeth Strouven Fonds, Staatsbosbeheer, initiatiefnemers in het gebied, natuurorganisaties, verenigingen en raadsleden.

De laatste participatiesessie vond plaats in Rijkholt op 20 februari 2020.

Die bijeenkomst is het concept-rapport gebiedsvisie Middenteras (gedeeltelijk) gepresenteerd. Op posters in de zaal en in de Powerpointpresentatie op het scherm waren alle projectfiches uit hoofdstuk 4 'Verbinden en inspireren' te zien. Projectfiches geven ieder voor een ontwikkelgebied of -thema de uitkomsten van het participatieproces weer. Het doel van deze laatste sessie was belanghebbenden en belangstellenden te informeren over het resultaat en hen de mogelijkheid te bieden hierop te reageren.

Na verwerking van reacties zou het eindconcept op 31 maart 2020 in het college komen. Het college zou dan besluiten om dit document ter inzage te leggen, aldus de toelichting op 20 februari aan de grote groep aanwezigen, waaronder ondergetekende.

De aanwezigen hebben tot slot van deze bijeenkomst als 'poortwachters van het Heuvelland' een manifest aangeboden aan wethouder Jacobs waarmee zij o.a. hebben aangegeven hun input te hebben geleverd en het proces verder kritisch te zullen volgen.

Het verslag van deze laatste participatiesessie is gedateerd op 28 februari 2020. Dit verslag somt de vragen en opmerkingen op die door de belanghebbenden en belangstellenden ter sprake zijn gebracht naar aanleiding van het bestuderen van de ontwikkelgebieden en -thema's. Met de verwerking van deze reacties liggen de uitkomsten van het participatieproces vast.

Op 31 maart 2020 heeft het college volgens planning besloten het document Gebiedsvisie Middenteras ter inzage te leggen. Het document is bij deze besluitvorming ongewijzigd gebleven.

Op 25 augustus 2020 werd het document door de Raad vastgesteld. Hieruit blijkt:

- **Volgens de inleiding:** dat het laatste participatiemoment plaatsvond op 20 februari en dat de concept gebiedsvisie hier aan aanwezigen is voorgelegd.
- **Volgens Hoofdstuk 4 'Verbinden en inspireren':** dat de actuele vraagstukken per ontwikkellocatie en -thema zijn weergegeven in de projectfiches en dat deze zijn voortgekomen uit participatie.

Uit de besprekingsverslagen van alle participatiesessies in de bijlagen van de gebiedsvisie blijkt dat:

- Gemeente Maastricht heeft aangegeven de **Molenweg als een duidelijke grens voor ontwikkelingen** te zien. Het gebied ten oosten van deze weg is volgens de gemeente heel kwetsbaar. Hier zijn geen verdere initiatieven wenselijk, Maastricht voert dan ook een restrictief beleid en waar mogelijk zou dit gebied 'ontsteend' moeten worden.
- De provincie Limburg heeft aangegeven dat **voor 'rode functies' vooral leegstaande bebouwing gebruikt moet worden** en niet uitgebreid moet worden in het buitengebied.
- De deelnemers aan het participatieproces hebben in **overweldigende mate het natuurbelang omarmd en hebben hiervoor gepleit**.
- **Op geen enkele wijze en in geen enkele participatiesessie** zijn de volgende mogelijke ontwikkelingen in de Poort van het Heuvelland **aan de orde geweest**: nieuwbouwwoningen bij het Missiehuis, de uitbreiding van de kern van Cadier en Keer in het buitengebied, de aanleg van een rondweg rond Cadier en Keer, de verplaatsing van sportvelden van Cadier en Keer, de wijziging van de toegangsweg tot deze sportvelden **en alle teksten over nieuwbouw, die zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de gebiedsvisie**.

Vragen:

- a. **Is dit feitenoverzicht volgens het college geheel correct?** Zo niet: aub uitvoerig toelichten, zodanig dat we een duidelijk inzicht krijgen in alle aspecten waarmee u het niet eens bent. Het gaat hierbij ook om details.
- b. **Kan het college uitsluiten** dat – buiten verwerking van de reacties van 20 februari – de resultaten van het participatieproces ergens tussen 20 februari en 31 maart zijn gewijzigd, hoe gering ook, met als vooropgezet doel ontwikkelruimte te creëren of te vergroten voor:
- de aanleg van infrastructuur (bijvoorbeeld een rotonde en toegangsweg) in de dorpsmantel van Cadier en Keer?
 - nieuwbouwwoningen bij het Missiehuis?
 - nieuwbouwwoningen op een sportveld van Cadier en Keer?
 - nieuwbouwwoningen elders buiten de huidige kern van Cadier en Keer?
 - verplaatsing of verwijdering van één of meerdere sportvelden, met als doel ruimte voor nieuwbouwwontwikkelingen mogelijk te maken?
- (svp per deelvraag beantwoorden.)
- c. **Zie bijlage 1.** Deze bevat een **selectie van onverklaarbare wijzigingen** die blijken te zijn aangebracht in de resultaten van het participatieproces, in de weken na afronding van dit proces. We verzoeken het college de gemarkeerde wijzigingen puntsgewijs te verklaren, waarbij duidelijk wordt door wie, wanneer en waarom deze wijzigingen zijn doorgevoerd en waarbij de bij ieder punt vermelde vragen worden beantwoord.
- d. Hadden lezers, mede gelet op de weergegeven feiten, tijdens de inzagetermijn vanaf begin april erop mogen vertrouwen dat ze bij aanschouwing van de projectfiches de resultaten voor zich zagen die belanghebbenden en belangstellenden ruim 1,5 maand eerder op 20 februari hadden goedgekeurd? (Zie Bijlage 1 om beide gelijk lijkende versies te proberen te onderscheiden).
- e. Was het eerste bouwplan bij het Missiehuis of de komst hiervan al vóór 20 februari 2020 bekend binnen het college of bij zijn leden? Zo ja: vanaf wanneer? En waarom dan niet in het participatieproces ingebracht?
- f. Is er in maart 2020 over aanpassing van teksten in de gebiedsvisie contact geweest tussen enerzijds de gemeente en/of bureau [REDACTED] en anderzijds de initiatiefnemer van het Missiehuis en/of zijn adviseur architect prof. [REDACTED] (NB: prof. [REDACTED] is pas in december 2020 als supervisor benoemd en voor de gemeente gaan werken).
- g. Is het correct dat één van de initiatiefnemers van het Missiehuis op 17 maart 2020 een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het realiseren van vijf huurappartementen in het pand Rijksweg 11 (het poorthuis van het Missiehuis-terrein; gmb-2020-74300) en deze aanvraag op 20 maart is gepubliceerd, maar al op 18 of 19 maart blijkt te zijn besproken met de dorpsbouwmeester?
- Vanaf welke datum was de gemeente voor het eerst op de hoogte van de komst van deze aanvraag?
 - Wanneer heeft de dorpsbouwmeester voor het eerst informatie over deze aanvraag ontvangen?
 - Heeft de gemeente er mede op gestuurd om deze aanvraag bewust na afsluiting van het participatieproces in procedure te starten?
- h. **Het verslag van de participatiesessie** van 20 februari is gedateerd op 28 februari, maar **blijkt op diezelfde 17 maart te zijn aangepast, volgens de bestandsnaam**. Welke aanpassingen zijn er na 28 februari nog in dit verslag doorgevoerd?
- Zijn er in de eerste helft van 2020 afspraken gemaakt met of toezeggingen gedaan aan een initiatiefnemer van het Missiehuis en/of diens adviseur prof. [REDACTED] Zo ja: welke?
 - Vanaf wanneer dateert het eerste idee van het college en/of zijn leden om prof. [REDACTED] als supervisor te vragen? Ontstond dat idee al vóór 31 maart?
 - Is de reden om te kiezen voor een uitzonderingsgrond ter voorkoming van een aanbestedingsprocedure en/of de reden om te kiezen voor prof. [REDACTED] als supervisor op enigerlei wijze gerelateerd aan de bouwplannen bij het Missiehuis? Zo ja: hoe?
 - Zijn de bouwplannen bij het Missiehuis op enigerlei wijze gerelateerd aan andere plannen in de Poort van Heuvelland? Zijn er combinatieafspraken gemaakt?
- m. **In de aankoopakte** van het Missiehuis **dd april 2018** schijnt een passage te staan, waaruit blijkt dat de paters na ruim 100 jaar aanwezigheid in dit gebied als erfenis aan het publiek, waaronder omwonenden, passanten

en recreanten, een recht hebben nagelaten dat kopers hebben aanvaard, waaruit blijkt dat de kopers zich verplicht hebben het perceel waarop de nieuwbouwapartementen staan ingetekend:

- altijd in stand te houden als grasveld in het park op de exacte plaats waar dit zich ten tijde van de levering van het verkochte bevond, en
- het grasveld steeds gratis, openbaar en voor een ieder toegankelijk te houden; en
- het grasveld voor eigen rekening te onderhouden en tenminste in gelijkwaardige onderhoudstoestand te handhaven als op het moment van aankoop; en
- dit opvolgende kopers als verplichting mee te geven (zowel om de afspraken na te komen als deze bij verkoop weer door te geven aan de volgende kopers).
 - i. Is het college en/of zijn leden hiermee bekend? Zo ja, vanaf wanneer?
 - ii. Ziet de gemeente een rol voor zichzelf in het borgen en handhaven van het bij dit erfgoed hiermee ontstane publieke en maatschappelijke recht?
 - iii. Is het groen, authentiek en toegankelijk houden van deze locatie en bewaren van de rust volgens het college hiermee ook onderdeel geworden van de kernkwaliteiten van deze locatie?

2. Onverklaarbare aanpassingen aan opgave Poort van het Heuvelland

Op 2 november 2021 heeft prof. [REDACTED] vanuit zijn rol als supervisor van de Poort van het Heuvelland zijn conceptvisie aan de raad gepresenteerd. In die [presentatie](#) vermeldt hij het volgende over zijn opgave.

Definitie en opgaven Poort van het Heuvelland

1. De **poort van het Heuvelland** heeft de karakteristieken van een **stad-land zone** en wordt als zodanig verder ontwikkeld.
2. De **kern van de ruimtelijke kwaliteit** van het gebied wordt gevormd door het voormalige Missiehuis, landgoed Heerdeberg en het architectonisch ensemble van het Keerpunt, huize Sint Gerlach en voormalige dienstwoningen opgetrokken uit kalksteen.
3. **Herontwikkeling en herbestemming van delen van het gebied** zijn daarbij noodzakelijk, ook om de verdere verrommeling van het gebied tegen te gaan. Sloop kan daarbij een uitkomst zijn.
4. **Herontwikkeling en herbestemming van de gebouwen** dragen bij aan de landschappelijke kwaliteit en de verankering van de Poort van het Heuvelland in het Middenteras.
5. Een **herziening van verkeersstromen en de ontsluiting** van het gebied kan bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Daarnaast kan een **heroriëntatie van verkeersstromen** bijdragen aan de verkeersveiligheid en het **herstel van de laanstructuur van de N278**.
6. De N278 vormt tussen Maastricht en Cadier en Keer, samen met de omliggende bebouwingscomplexen en terreinen de Poort van het Heuvelland. De **kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap** worden hier op fraaie wijze gepresenteerd aan de weggebruiker.
7. Een **diervriendelijke fiets/voetgangersbrug over de N278** zou op **architectonische wijze uitdrukking kunnen geven aan de poortfunctie** van dit weggedeelte.

Uit: gebiedsvisie middenteras
"Buitengewoon bewoond, buitengewoon benut" bureau Verbeek i.s.m. Hartjes' ontwikkelvisie (d.d. 9-3-2020)
In opdracht van de gemeente Margraten-Eijsden

Hoewel hier exact dezelfde zinnen staan als die in de [Gebiedsvisie Middenteras](#) bij het ruimtelijk kader van de Poort van het Heuvelland (op pagina 23) zijn weergegeven, is er **toch iets cruciaals gewijzigd. Niet alleen zijn zinsdelen rood of vet gemaakt en benadrukt, ook is de onderlinge volgorde van de zinnen aangepast.**

Daarmee wijzigt de betekenis van de tekst op cruciale punten. In de gebiedsvisie is de volgorde namelijk: 6,7,1,3,2,4,5.

Het woord 'daarbij' in regel 3 krijgt zo een andere betekenis want slaat nu terug op regel 2 in plaats van 1. Waar het bij het voormalige Missiehuis volgens de gebiedsvisie gaat om "herontwikkeling en herbestemming van de

gebouwen', gaat het volgens de weergave van prof. [REDACTED] om 'herontwikkeling en herbestemming van delen van het gebied'. In deze specifieke context willen wij met het verdraaien van enkele zinnen niet lichtvoetig omgaan.

Vandaar de volgende vragen:

- a. We ontvangen graag de concept-gebiedsvisie van 9 maart, waarnaar prof. [REDACTED] verwijst.
- b. We ontvangen graag de volledige opdracht van de gemeente aan prof. [REDACTED] en alle overeengekomen documenten en correspondentie over de formulering van zijn opdracht.
- c. Is er over de wijziging van de volgorde van deze zinnen contact geweest tussen prof. [REDACTED] en de gemeente?
- d. Was de gemeente in het college, de stuurgroep en/of het projectmanagementteam vóór aanvang van de raadspresentatie bekend met deze verdraaiing van volgorde van de zinnen?
- e. Prof. [REDACTED] was (of is?) adviseur van de initiatiefnemers van het Missiehuis. Hij heeft hier een groot nieuwbouwplan ontworpen, zoals blijkt uit zijn presentatie (pagina 74). De gemeente heeft prof. [REDACTED] in december 2020 ingehuurd en heeft hem een afstandsverklaring laten ondertekenen met betrekking tot het bouwplan Missiehuis. Graag ontvangen we de integrale tekst en datum van deze afstandsverklaring en alle hierover met de initiatiefnemer van het Missiehuis en/of prof. [REDACTED] gevoerde correspondentie.
- f. Prof. [REDACTED] beschrijft in zijn presentatie (pagina 3) dat de ingrepen langs de Rijksweg 'dominant en urgent' zijn. Verderop schrijft hij (pagina 55) 'Om de verkeersdruk aan de dorpsrand van Cadier en Keer op de top van de Keerderberg op aanzienlijke wijze terug te brengen wordt op 300 meter afstand van de huidige, een nieuwe rotonde (4) voorgesteld om de diverse bestemmingzoekende verkeerssoorten vóór het dorp op te vangen en zowel het Missieklooster als de nieuw gerangschikte golf- en sportvelden zonder overlast voor de wijk te kunnen ontsluiten.'

Naar onze informatie is de verkeersdruk op de Bemelerweg en/of welke vorm van overlast op dit tracé binnen de dorpskern dan ook nergens aan de orde geweest in het participatieproces. Dit staat ook niet als eerder geïnventariseerde opgave in de gebiedsvisie vermeld. Ook in het Verkeer en vervoersplan, dat recent in de raad is besproken en de verkeersmeldingen van honderden locaties naar beleid heeft vertaald, is hierover niets te vinden.

- I. Heeft de gemeente dit 'op te lossen probleem' aangedragen of is dit een 'eigen suggestie' van prof. [REDACTED]
 - II. Prof. [REDACTED] heeft een afstandsverklaring getekend. Kan hij op enigerlei wijze nog voordeel genieten indien er, door zijn handelen als supervisor, bouwmogelijkheden bij het Missiehuis ontstaan?
 - III. Kan het college uitsluiten dat de eigenlijke reden voor de nieuwe rotonde in de visie van prof. [REDACTED] met name de ontsluiting van zijn eigen nieuwbouwplan is?
 - IV. Wat verklaart volgens het college dat de nieuwe rotonde 'dominant en urgent' is?
- g. Als supervisor dient prof. [REDACTED] ook met andere belanghebbenden in het gebied overleg te voeren. Vindt het college dat er van uit perspectief van andere belanghebbenden sprake is of kan zijn van een tegenstrijdig belang van prof. [REDACTED] Zo ja: kan prof. [REDACTED] dit proces dan wel uitvoeren?
 - h. Waar ligt de grens tussen werkzaamheden die prof. [REDACTED] geacht wordt te verrichten vanuit zijn rol als supervisor op kosten van de gemeente en de werkzaamheden die hij voor een initiatiefnemer verricht die een initiatiefplan wil indienen?
 - i. Graag ontvangen we de plannen die de initiatiefnemers hebben ingediend. Alle plannen in de Poort van het Heuvelland zijn als bijlage bij de gebiedsvisie bijgesloten, alleen over het Missiehuis ontbreekt verder ieder detail. Wij ontvangen graag alle plannen die binnen de gemeente hierover bekend zijn, inclusief eerdere versies van deze plannen.

3. Voorstel tot wijziging verkoopprocedure LTS

Eén van de projecten in de Poort van het Heuvelland is de LTS. Het gebouw zou in eerste instantie worden gesloopt, maar is uiteindelijk verkocht. In het integriteitsonderzoek van [REDACTED] kwam de LTS ook als casus aan de orde.

- a. Op maandag 18 oktober 2021 zijn de resultaten van het integriteitsonderzoek gepresenteerd aan het college. Op maandag 15 november, de avond voor het debat erover, aan de raad. (Dit staat fout vermeld op de website van de gemeente)

De raad heeft het rapport vooraf niet kunnen bestuderen en mocht tijdens de presentatie niet ingaan op de cases, waaronder de verkoop van de LTS. Raadsleden mochten hierover geen vragen stellen aan het college of de individuele wethouders.

Onze gemeente heeft zich als taak gesteld het vertrouwen te herstellen.

- Vindt het college dat het onderzoek op een gedegen wijze is afgerond en er open, democratisch en eerlijk is verantwoord wat er nu precies is gebeurd?
- Is het college van mening dat burgers en betrokkenen over de afronding tevreden zijn?

Svp uitvoerig toelichten.

- b. Uit het integriteitsrapport heeft de raad o.a. vernomen dat kandidaatkopers van het LTS-gebouw op 23 november 2020 een mail van de gemeente ontvingen met daarin onder meer de tekst: “Bij de beoordeling van de ingediende bieding(en) en bijbehorende planconcept(en) is gebleken dat er wordt afgeweken van het huidige bestemmingsplan. In dat kader is de verantwoordelijk portefeuillehouder van mening dat de Raad betrokken dient te worden bij de besluitvorming omtrent de gunning omdat de Raad als enige bevoegd is om toestemming te verlenen om af te wijken van het bestemmingsplan.” (mail in bezit van ondergetekende)

Hoewel de kern van de melding onder andere was dat de gemeente gedurende de procedure de spelregels wijzigde door toewijzing van de gunning aan de raad te laten, hebben de onderzoekers niet kunnen vaststellen dat de gemeente Eijsden-Margraten op enig moment met zoveel woorden afstand heeft genomen van de lijn die in de bedoelde e-mail van 23 november 2020 werd geformuleerd.

Wel stellen de onderzoekers dat blijkt uit de beoordeling van de planconcepten en uit de finale afweging in het college dat alle planconcepten op basis van dezelfde criteria (amendement ten aanzien van verkoop van de raad) zijn beoordeeld en dat over geen van de plannen vooraf overleg of besluitvorming heeft plaatsgevonden met betrekking tot eventuele wijzigingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

NB Bieders waren vanaf begin op de hoogte van het feit dat gunning geen garantie was voor goedkeuring plannen door de raad wanneer het bestemmingsplan gewijzigd diende te worden.

Was het een collegebesluit om de mail te versturen waarin werd aangekondigd de spelregels te veranderen?

- Wat was de reden om te schrijven dat ‘de verantwoordelijk portefeuillehouder dit van mening is’? Was het college een andere mening toegedaan? We ontvangen graag de verslaglegging van deze overleggen.
- Heeft er nadien nog communicatie hierover met de kandidaatkopers plaatsgevonden, bijvoorbeeld over het intrekken van de mail van 23 november?
- Wenste de portefeuillehouder met de verandering van de spelregels een hoger bod te bewerkstelligen?
- Wenste de portefeuillehouder met de verandering van de spelregels een combinatieafpraak met een ander projectdeel in de Poort van het Heuvelland te bewerkstelligen?
- Wenste de portefeuillehouder met de verandering van de spelregels andere doelen te bewerkstelligen? Zo ja: welke?
- Het rapport meldt dat het pand is gegund aan de een-na-hoogste bidder. Wenste de portefeuillehouder met de verandering van de spelregels te bewerkstelligen dat aan de hoogste bidder zou worden gegund?

- c. Welke van de volgende situaties is van toepassing met betrekking tot de uiteindelijke gunning aan de een-na-hoogste bieder:
- Er is niet aan de kandidaatkoper met de hoogste bieding gegund omdat deze niet volledig kwalificeerde op basis van de aanbestedingscriteria.
 - De kandidaatkoper met de hoogste bieding kwalificeerde wel volledig op basis van de aanbestedingscriteria, maar op andere criteria heeft het college (weliswaar alle planconcepten, volgens het rapport) getoetst en derhalve besloten niet aan de kandidaatkoper met de hoogste bieding te gunnen.
- d. Zijn de spelregels nu wel of niet gewijzigd? [REDACTED] blijft weg van deze conclusie, de vraag is voor ons nog niet beantwoord.)
- e. Het rapport van [REDACTED] beschrijft dat het gunnen uitgebreid en deugdelijk is gemotiveerd. Graag ontvangen we deze motivatie, waarbij de namen van kandidaatkopers uiteraard geanonimiseerd kunnen worden.

4. Toetsing bespreking en besluitvorming

Wij ontvangen graag alle documenten* met betrekking tot onderstaande onderwerpen.

- Alle stuurgroep- en werkgroepvergaderingen van Buitengebied, Midenterras en Poort van Heuvelland vanaf 1 januari 2020 tot heden.
- Het ontvangen principeverzoek m.b.t. de sporthal en alle correspondentie hierover.
- Alle versies (inclusief eerdere conceptversies), al dan niet in bestuurlijk overleg besproken, van de gebiedsvisie Midenterras en het verslag van de sessie van 20 februari 2020, inclusief alle correspondentie over aanpassingen in deze versies.
- De volgende collegebesprekingen (verwijzend naar de openbare besluitenlijst):

Collegeberaad	agendapunt(en)	Collegeberaad	agendapunt(en)
4 februari 2020	6	2 februari 2021	8
31 maart 2020	4	23 februari 2021	3
2 juni 2020	6	23 februari 2021	6
2 juni 2020	7	2 maart 2021	4
9 juni 2020	7	30 maart 2021	3
16 juni 2020	11,12	13 april 2021	5
25 augustus 2020	14	20 april 2021	6
29 september 2020	4,7	6 juli 2021	9
10 november 2020	9	14 september 2021	13
24 november 2020	10	30 november 2021	8
1 december 2020	10	7 december 2021	10
3 december 2020	1	31 mei 2022	11
8 december 2020	6		
12 januari 2021	4		

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Maria Janssen – Rutten

* Onder documenten verstaan we onder andere adviezen, concepten, plannen, overeenkomsten en alle voor beraadslaging ingebrachte stukken, de gespreksnotulen, de genomen besluiten en de verslaglegging (alles inclusief bijlagen).

Bijlage 1: Onverklaarbare aanpassingen in de resultaten van het participatieproces

Projectfiche 1, versie uit de presentatie van 20 februari 2020, voorgelegd tijdens de laatste participatiesessie



Gebiedsvisie Middenterras Bemelen-Mesch

1. Poort van het Heuvelland

Een groot aantal bewoners en bezoekers van Zuid-Limburg maakt gebruik van de N278 als entree of als (inter)regionale verbindingroute tot het Heuvelland en verder gelegen gebieden. De kernwaaier van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg zijn hier allemaal voorhanden. Juist aan de samenhang en presentatie van deze kernwaaier hecht het bij het betreden, dan wel doorkruisen van deze zone/dit gebied. Vanwege functiewijzigingen en leegstand van vastgoed verdient dit gebied een integrale visie op herontwikkeling. Een herziening van de verkeerskundige situatie (ordering verkeersstromen, ontsteking, oversteekbaarheid) is hierbij sowieso aan de orde.

Ruimtelijke opgaven

- Het Keerpunt, het voormalige Misserhuis en de sporthal/wachten op herbestemming. De voormalige LTS zal gesloopt worden.
- De noord-zuid ombuiging in het gebied voor fietsers en wandelaars, maar ook voor natuur, is niet optimaal.
- In oost-west richting vormt de N278 geen optimale route voor fietsers en wandelaars, mede vanwege de steile opgang naar Cadier en Keer.
- De ombuiging van de diverse bereiken via de N278 en de keem Cadier en Keer is onoverzichtelijk en weinig representatief.
- De golfbaan is samen met het sportscomplex van Cadier en Keer gelegen op een unieke locatie in het landschap maar weet die uniciteit slechts gedeeltelijk te vertalen in een unieke inrichting die representatief is voor de kernwaaier van het Nationaal Landschap. Zo ontbreken vooral in het lagere deel karakteristieke Zuid-Limburgse landschapselementen en is de entree aan de Bemelenweg weinig representatief.

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

Ideën en suggesties van belanghebbenden en belangstellenden

- Verbeteren uitzicht vanaf wandelpad over golfbaan
- Verbeteren landschappelijke inbedding/ontsteking golfbaan
- Herbestemming Kaardenberg
- Verthoofrecreatie realiseren bij golfbaan
- Ruimtelijke samenhang ontbreken
- Probleemloos ontsteking gebied aan weerszijden N278 onder aandsicht P1 brengen
- Verbinding maken voor fietsers en voetgangers over/ onder de N278
- Verbeteren oversteekbaarheid N278
- Verbeteren ontsteking aan weerszijden N278
- Natuurgebieden Savelbos en Schapevleiberg aanpak
- Slopen of herbestemmen sporthal / LTS
- Sportief landschappelijk ingoeten
- Opwaarderen of verspreiden woonwoning Maastricht
- Verkoop lokale parkeer groene en blauw
- Groene invulling omgeving T Keerpunt
- Uitbreiden OVVO met aanbesteding
- Een robuust centrum voor alles wat de gemeente te bieden heeft (Agro Leisure Park)
- Ruimtelijke samenhang aanbrengen

POTENTIËLE PROJECTPARTNERS

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

Projectfiche 1, versie uit het document 'gebiedsvisie Middenteras' van 18 maart 2020














Gebiedsvisie Middenteras Bemelen-Mesch

1. Poort van het Heuvelland

Doel en suggesties van bestuursaanpak en beleidsmaatregelen

De NUTS wordt een fysieke en verkenning van de afzonderlijke delen binnen dit gebied is bij te stellen en uit het participatietraject. Deze laatste doet afwijken aan de ruimtelijke aanpak en aanpak van het gebied. Dit wordt gedaan in de ontwikkeling van de afzonderlijke delen binnen het gebied in overeenstemming met de uitgangspunten van de gebiedsvisie Middenteras.

Probleemstelling

- De gebiedsvisie is gebaseerd op een sterke visie op het landschap. De aanpak van de gebiedsvisie is gebaseerd op de aanpak van de gebiedsvisie Middenteras.
- De NUTS wordt een fysieke en verkenning van de afzonderlijke delen binnen dit gebied is bij te stellen en uit het participatietraject. Deze laatste doet afwijken aan de ruimtelijke aanpak en aanpak van het gebied. Dit wordt gedaan in de ontwikkeling van de afzonderlijke delen binnen het gebied in overeenstemming met de uitgangspunten van de gebiedsvisie Middenteras.

Kansen, bedreigingen, trends en ontwikkelingen

- Versterken van de herkenbaarheid en samenhang van de Poort van het Heuvelland met de Middenteras.
- Versterken van de herkenbaarheid en samenhang van de herkenbaarheid van Nationaal Landschap Zuid-Limburg.
- Versterken ruimtelijke aanpak en thematische samenhang van de gebiedsvisie Middenteras met de gebiedsvisie Middenteras.
- Versterken van de herkenbaarheid van de gebiedsvisie Middenteras met de gebiedsvisie Middenteras.

Wat gaan we doen?

Het gebied wordt een integrale herontwikkeling van de afzonderlijke delen van het gebied.

POTENTIELE PROJECTPARTNERS

- Gemeenten Eijsden-Margraten en Maasbracht, provincie Limburg
- Tenovergenomen gebied van NUTS
- Staatstoechthouder en Stichting het Limburgs Landschap

We zetten de versies naast elkaar en brengen de tekstuele wijzigingen in beeld. We beperken ons hierbij alleen tot de projectfiches 1 en 2 en hierbinnen tot slechts een deel van de aanpassingen. **Voor alle aanpassingen geldt dat hiervoor geen enkele grondslag te vinden is in het gespreksverslag van 28 februari.**

Versie: 20 februari 2020: terugkoppeling in participatietraject	Versie 18 maart 2020: aangeleverd aan college <i>Rood = originele tekst blijkt verwijderd</i> <i>Groen = nieuwe tekst blijkt toegevoegd</i>	Opmerkingen
1. Poort van het Heuvelland	1. Poort van het Heuvelland	
Vanwege functiewijzigingen en leegstand van vastgoed verdient dit gebied een integrale visie op herontwikkeling.	Vanwege functiewijzigingen en leegstand van vastgoed verdient dit gebied een integrale visie op herontwikkeling. Welke functies moeten behouden blijven en welke functies kunnen toegevoegd worden?	Waarom wordt hier de nadruk gelegd op toevoeging van nieuwe functies? Dit stond er niet.
<ul style="list-style-type: none"> Het Keerpunt, het voormalige Missiehuis en de sporthal wachten op herbestemming. De voormalige LTS zal gesloopt worden. 	<ul style="list-style-type: none"> Landgoed Keerderberg heeft een nieuwe eigenaar en wacht op een nieuwe invulling van het gebouwencomplex. Een gedeelte van het complex is nog als verzorgingshuis in handen van de oorspronkelijk eigenaar. Het gebied kent een herbestemmingsopgave voor meerdere en deels rijksmonumentale bouwblokken (sporthal, voormalige LTS, Keerpunt). 	<p>Gewijzigd: Hier is het Missiehuis gewijzigd naar landgoed Keerderberg en verwijderd uit de lijst met gebouwen die wachten op herbestemming. Terwijl hier juist sprake is van een transformatiebestemming van rijksmonumentale bouwblokken. Het landgoed Keerderberg wacht nu op 'een nieuwe invulling'. De teksten zijn door middel van verplaatsing verder uit elkaar gezet. Is bij landgoed Keerderberg meer ontwikkelruimte gewenst?</p> <p>Wat maakte dat sloop van de voormalige LTS op 18 maart 2020 plotseling niet meer aan de orde was?</p>

<p><i>Versie: 20 februari 2020:</i> terugkoppeling in participatietraject</p>	<p><i>Versie 18 maart 2020:</i> aangeleverd aan college <i>Rood = originele tekst blijft verwijderd</i> <i>Groen = nieuwe tekst blijft toegevoegd</i></p>	<p>Opmerkingen</p>
<ul style="list-style-type: none"> De golfbaan is samen met het sportcomplex van Cadier en Keer gelegen op een unieke locatie in het landschap 	<ul style="list-style-type: none"> De golfbaan is gelegen op een unieke locatie in het landschap. 	<p>Geschrapd: het sportcomplex Cadier en Keer ligt niet meer op een unieke locatie. Waarom is dit verwijderd?</p>
<p>Een herziening van de verkeerskundige situatie (ordening verkeersstromen, ontsluiting, oversteekbaarheid) is sowieso aan de orde.</p>	<p>Indien een herontwikkeling van het totale gebied aan de orde is, is een herziening van de verkeerskundige situatie sowieso aan de orde.</p>	<p>Gewijzigd: Hier wordt de focus met betrekking tot herziening van de verkeerskundige situatie verplaatst van hoe het bedoeld is (ontsluiting Op de Keereberg, oversteekbaarheid dieren en wandelaars) naar de herziening van een algemene verkeerskundige situatie, gerelateerd aan de herontwikkeling van het totale gebied. Is hier meer ontwikkelruimte voor infrastructuur nodig?</p>
<ul style="list-style-type: none"> De entree aan de Bemelerweg is weinig representatief. 	<ul style="list-style-type: none"> 	<p>Geschrapd: het representatief maken van de entree van de sportvelden aan de Bemelerweg is verwijderd. Zijn er soms plannen om de entree geheel te verleggen?</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Vergroten van de verkeersveiligheid t.a.v. de ontsluiting van het gebied m.b.t. de huidige status quo; Vergroten van de verkeersveiligheid t.a.v. de ontsluiting van het gebied i.r.t. een eventuele herontwikkeling van het gebied; 	<p>Toegevoegd: het aspect ontsluiting en verkeersveiligheid wordt door deze toevoeging expliciet in relatie gebracht met een herontwikkeling van het gebied. Is hier meer ontwikkelruimte voor infrastructuur nodig?</p>
	<ul style="list-style-type: none"> De weg voelt als een barrière tussen het gebied zuidelijk en het gebied noordelijk van de weg. 	<p>Voor dieren en wandelaars (er is geen autoverkeer tussen Noord en Zuid van ontwikkelgebied Poort van Heuvelland). Waarom blijft dat bij deze toevoeging dan onvermeld?</p>

2. Ecologische verbinding Natura2000-gebieden	2. Ecologische verbinding Natura2000-gebieden	
	<ul style="list-style-type: none"> In het kader van klimaatadaptatie en het vergroten van de biodiversiteit wordt het bebouwd gebied de komende jaren steeds interessanter gemaakt voor bijzondere soorten planten en dieren. 	<p>Toegevoegd: Waarom wordt er plots gepraat over bebouwd gebied in een landschapsplan, in een paragraaf over onze kwetsbare natuur?</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Herontwikkeling van de omgeving van het Keerpunt en het Missiehuis biedt kansen voor een natuurinclusieve benadering. 	<p>Toegevoegd: spreekt voor zichzelf</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Vrijkomende agrarische gronden kunnen, mede door strategisch ruilen, een bijdrage leveren aan de realisatie van een reeks van stapstenen en/of een aaneengesloten corridor tussen beide Natura2000-gebieden. 	<p>Toegevoegd: wordt hier een compensatiemaatregel geïntroduceerd? Gaat u hier de jaarlijks geoormerkte 1 miljoen euro voor natuur- en landschapontwikkeling inzetten?</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Het onverlichte viaduct in de Fommestraat biedt potentie om een ecologische verbinding aan te leggen via de oostkant van Cadier en Keer. De provincie is voornemens dit viaduct te vernieuwen, zodat hier een meekoppelkans bestaat. 	<p>Toegevoegd. Dit is echter geen meekoppelkans want dit gebeurt autonoom en staat los van de Poort van het Heuvelland. De locatie ligt ook buiten het plangebied Middenteras. Is dit als meekoppelkans bedoeld om te kunnen bouwen in deze ecologische verbinding?</p>