



VISIERAPPORT

POORT VAN HET HEUVELLAND

29 10 2021



	Inleiding en tijdlijn	3
I	Inventarisatie studiegebied	12
	* plaatsbepaling studiegebied	
	* gemeentegrenzen	
	* eigendomskaart	
	* erfgoed : monumentaal & landschappelijk	
	* wonen en zorg	
	* recreatie- en sportvoorzieningen	
	* mobiliteit & ontsluiting	
II	studiegebied in 5 ruimtelijke entiteiten	34
III	Ambities en Initiatieven	36
	* ouderenzorg	
	* Permacultuur rond de LTS	
	* jeugdzorg in St Jozef	
	* de Abbey garden: 'Gift of colour'	
	* woningbouw op SMA	
IV	Ecologische verbeteringen	45
	* verbindingen natura 2000 gebieden	
	* waterhuishouding en ecologie, natuurinclusieve landbouw, flora fauna	
V	Visiedocument	53
	* circulatieplan en mobiliteitsmaatregelen	
	* 7 plandelen	
	*Tot slot: enkele observaties, ambities en aanbevelingen	63
	Appendix	64
	Bijlage: interviews en rapporten en videorapportage	

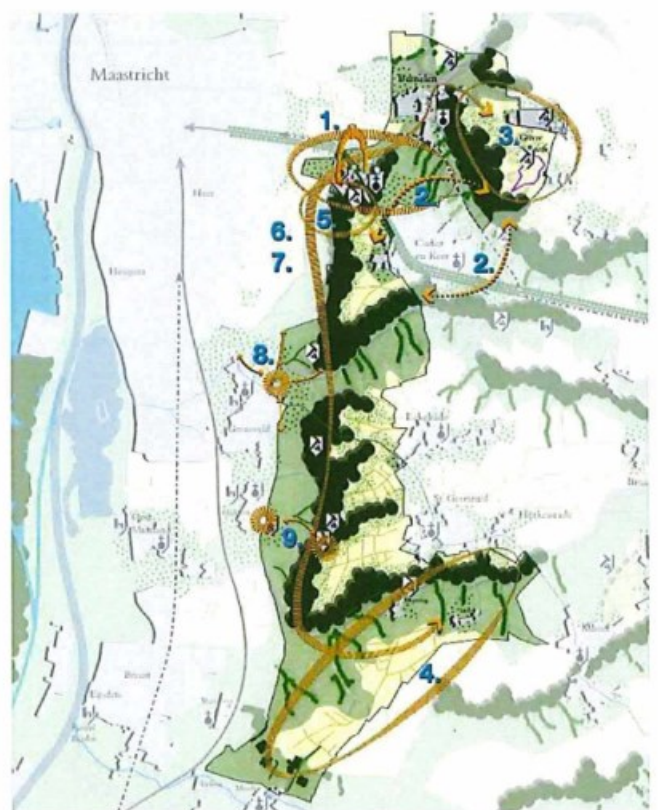
Doelstelling deelgebiedsvisie Poort van het heuvelland

Omdat de gemeente Eijsden – Margraten besloten heeft een integrale gebiedsvisie voor de poort van het Heuvelland op te stellen, wil zij samen met belanghebbenden landschappelijke, economische en recreatieve meerwaarde toevoegen aan het Midden-terras.

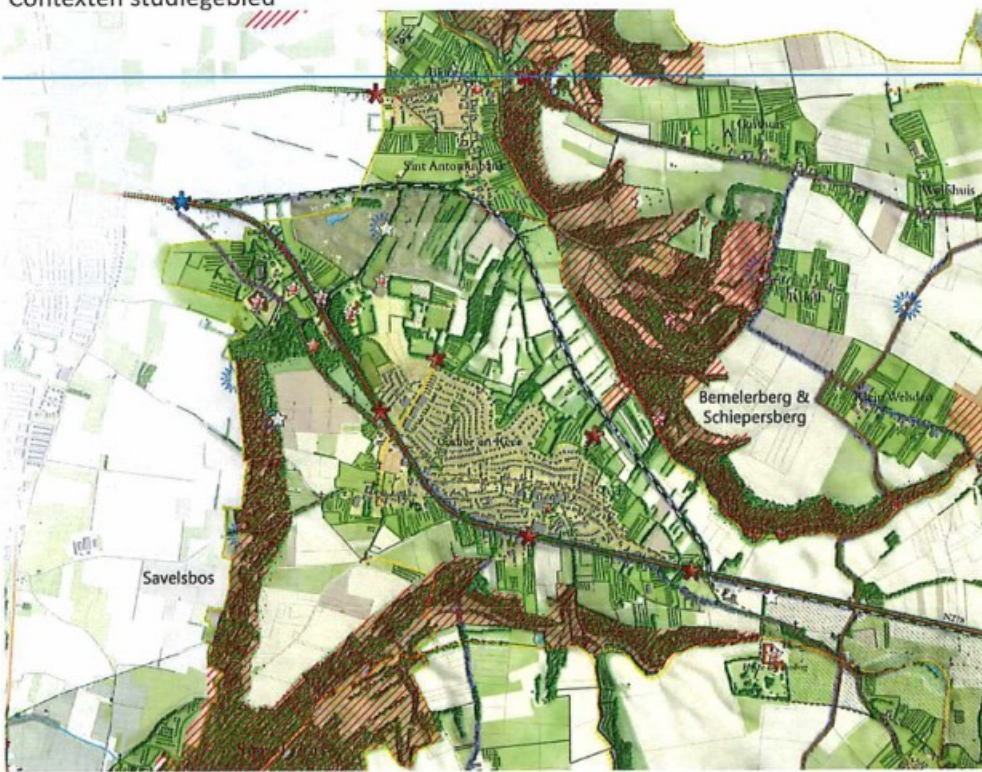
In de voorliggende studie worden aan de hand van een historische ontwikkellijn, een inventarisatie van de huidige status quo, doelen en maatregelen omschreven en in een advies samengevat.

Dit voorlopige visiedocument omvat vele aanzetten waarvan de meest cruciale omschreven worden in hoofdstuk V, waarin de vier ingrepen langs de Rijksweg als dominant en urgent omschreven staan, welke eenmaal tot realisatie gebracht de overige zeven deelgebiedsaanwijzingen nader bijeen brengt.

Jo Coenen, Maastricht 24-07-2021.

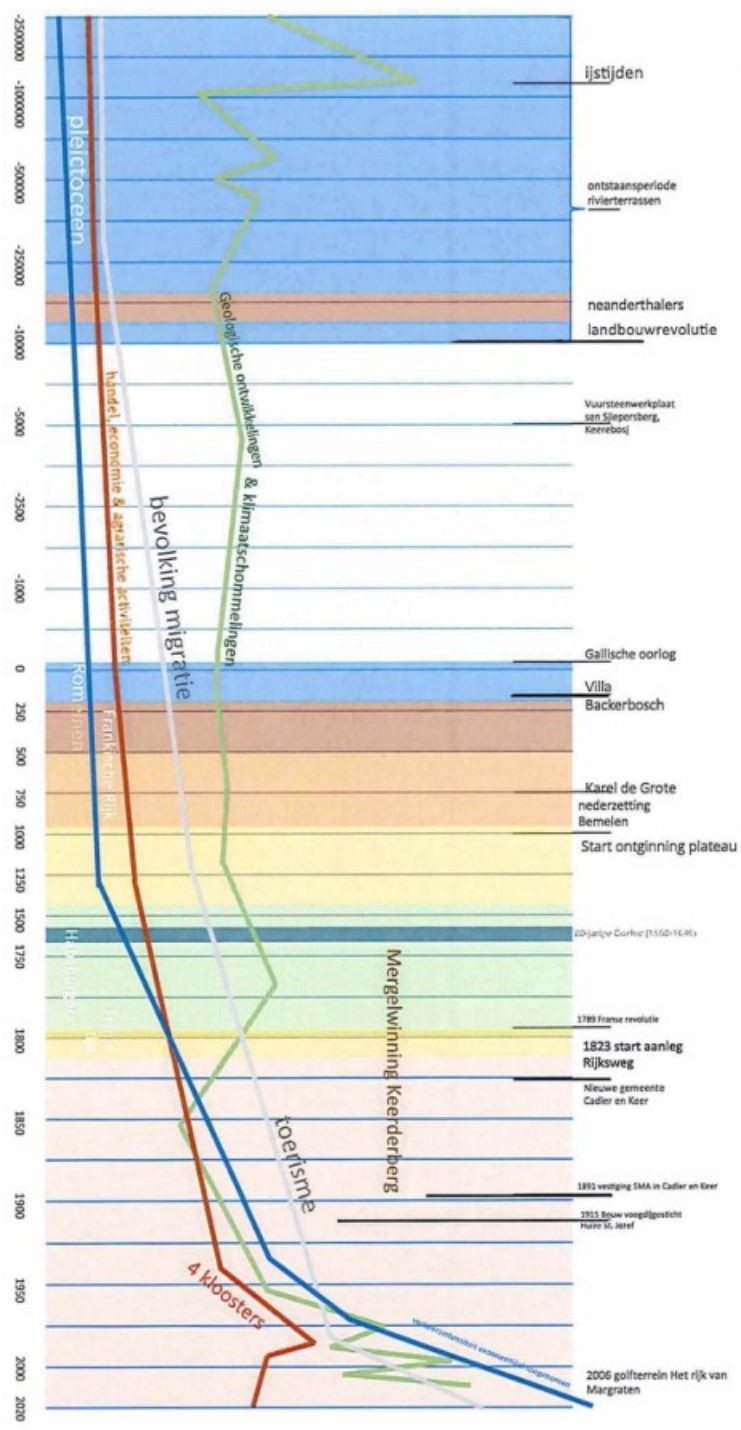


Contexten studiegebied



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

Tijdlijn Poort van het Heuvelland



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

- Cluster 1a: Poort van het Heuvelland - Noord**
- Verbeteren uitzicht vanaf wandelpad over golfbaan
 - Verbeteren landschappelijke inbedding/aanstraling golfbaan
 - Herbestemming Keenderberg
 - Verblifrecreatie realiseren bij golfbaan
 - Ruimtelijke samenhang aanbrengen

- Cluster 1b: Poort van het Heuvelland - N278**
- Problematisch ontsluiting gebied aan weerszijden N278 onder aandacht PL brengen
 - Verbinding maken voor fietsers en voetgangers over/onder de N278
 - Verbeteren oversteekbaarheid N278
 - Verbeteren ontsluiting aan weerszijden N278
 - Natuurgebieden Savolben en Schiepersberg aaneenschakelen

- Cluster 1c: Poort van het Heuvelland - Zuid**
- Slopen of herbestemmen spoorhal / LTS
 - Speelhof landschappelijk inpassen
 - Opwaarderen of verwijderen stadsomgeving Maastricht
 - Verloop lokaal gebiedse groene en fruit
 - Groene invulling omgeving V Keerput
 - Uitbreiden SOVSO met ambachtschool
 - Eén robuust centrum voor alles wat de gemeente te bieden heeft (Agro Leisure Park)
 - Ruimtelijke samenhang aanbrengen

- Cluster 4: Grauwveld**
- Koesteren Europapark

- Cluster 2: Bensch**
- Aanbrengen dorpsaanteling aan zijde Kerserwei
 - Rondje Bensch beter markeren

- Cluster 3: Groeve V Rossh**
- Overnemen tot naamgeving
 - Recreatie in groeve in (hang)brug over groeve

- Cluster 5: Middenteras**
- Diversiteit**
- Goede aanpak en programmering stedelijk uitloopgebied Maastricht
 - Stimuleren knuidentieke beelden
 - Verbeteren onderhoud kleine landschapselencuten
- Authentiek**
- Unesco geopark Land van Krijt als overkoepelend thema voor het gebied
 - Betrek ondergrondse landschap bij bovengronds landschap
 - Signaalbomen beschermen
- Ondernemen**
- Appel- en perenfruit > jengal betrekken
 - Zoek naar win-win situaties voor natuur en recreatie
 - Beter vermarkten gemeente
 - Product-markt combinaties zoeken op het vlak van

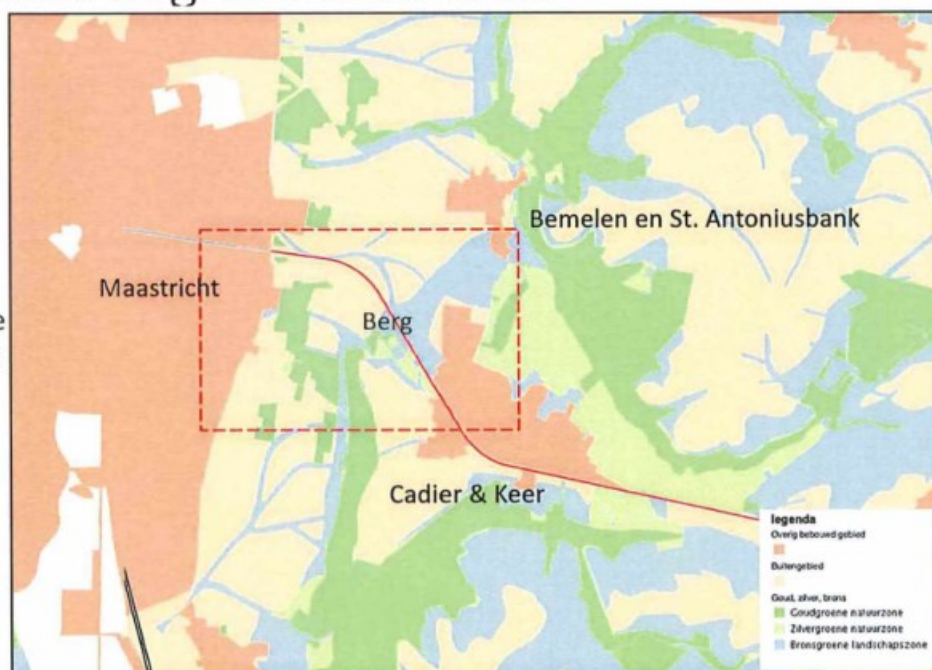
Definitie en opgaven Poort van het Heuvelland

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

Studiegebied in grotere context

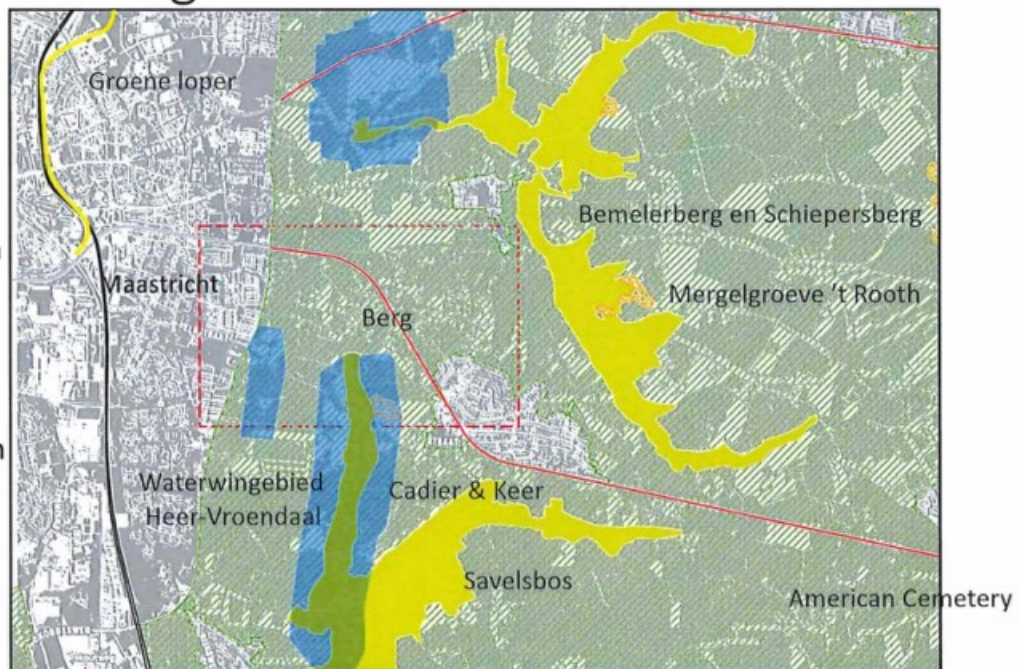
Deze kaart geeft de zoneringen aan, zoals deze omschreven staan in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014. Het studiegebied omvat de grenzen van de bebouwde gebieden van Maastricht en Cadier & Keer en het middenterras rond de Rijksweg.



Bron: Atlas Limburg, landschap en cultuurhistorie, Provincie Limburg

Studiegebied in grotere context

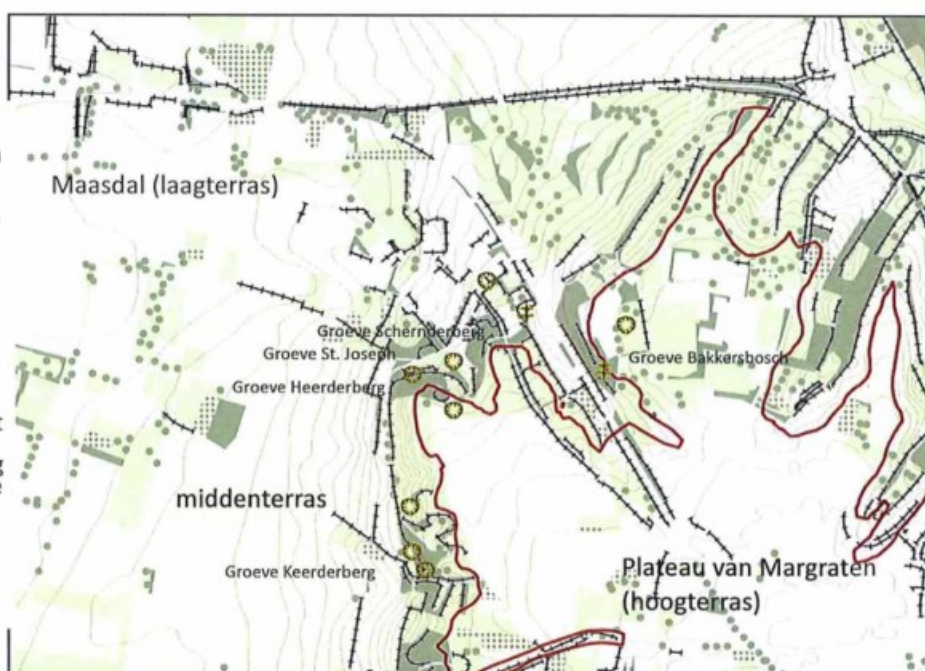
Het groen gearceerde gebied behoort tot het Nationaal Landschap Zuid Limburg. Het studiegebied is omgeven door de natura 2000 gebieden: resp. de Bemelerberg en Schiepersberg ten noorden het Savelsbos ten zuiden. Tevens liggen hier de waterputten van de WML in het waterwingebied Heer-Vroendaal.



Studiegebied – kernkwaliteiten reliëf en cultuurhistorie

legenda
Tafel hoogvervalst hoge zijde

De oorsprong van het nu nog afleesbare terrassenlandschap ligt miljoenen jaren terug, toen ijstijden en warmere perioden elkaar afwisselden. Tijdens koude perioden was de bodem bevroren en zette deze zogenaamd vlechtende rivier zand en klei af over een breed uitgestrekt rivierbed. Tijdens warmere periode konden de grote hoeveelheden smeltwater zich insnijden in de bodem, waardoor zich een smaller en dieper rivierbed vormde. Door herhaling van dit proces over vele miljoenen jaren heeft zich een trapvormig landschap gevormd, waarbij de jongste terrassen het laagst in het landschap liggen.



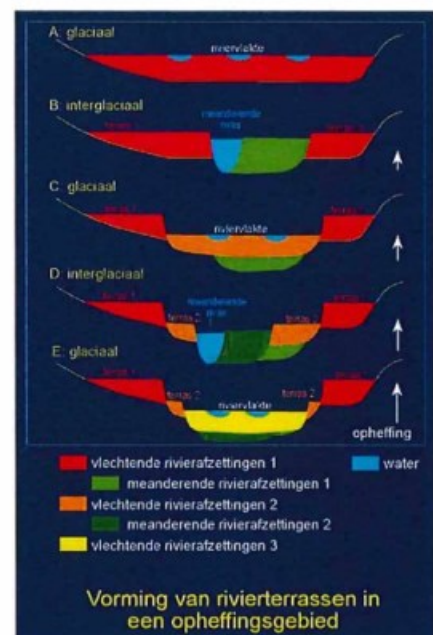
ontstaansgeschiedenis van het middenterras

De geschiedenis van de landvorm van de poort van het heuvelland gaat terug tot in het pleistoceen, zo'n drie miljoen jaar geleden. Toen ijstijden en tussen-ijstijden elkaar afwisselden ontstond door een zich herhalend patroon geleidelijk aan het landschap dat we tegenwoordig kennen als de maasterrassen.

Tijdens een ijstijd was de bodem bevroren en stroomde de Maas door een wirwar van beddingen (vlechtende rivier) waar over een brede vlakte zand en grind afgezet werd.

Tijdens de warme periode (interglaciaal) die erop volgde kreeg de Maas een vaste loop en sneed zich dieper in de riviervlakte in.

Ondertussen kwam het hele gebied omhoog door bewegingen in de aardkorst. De gevormde riviervlakte kwam hierdoor hoger in het landschap te liggen dan de insnijdende Maas en tekende zich als een duidelijke 'traptrede' in het landschap af.

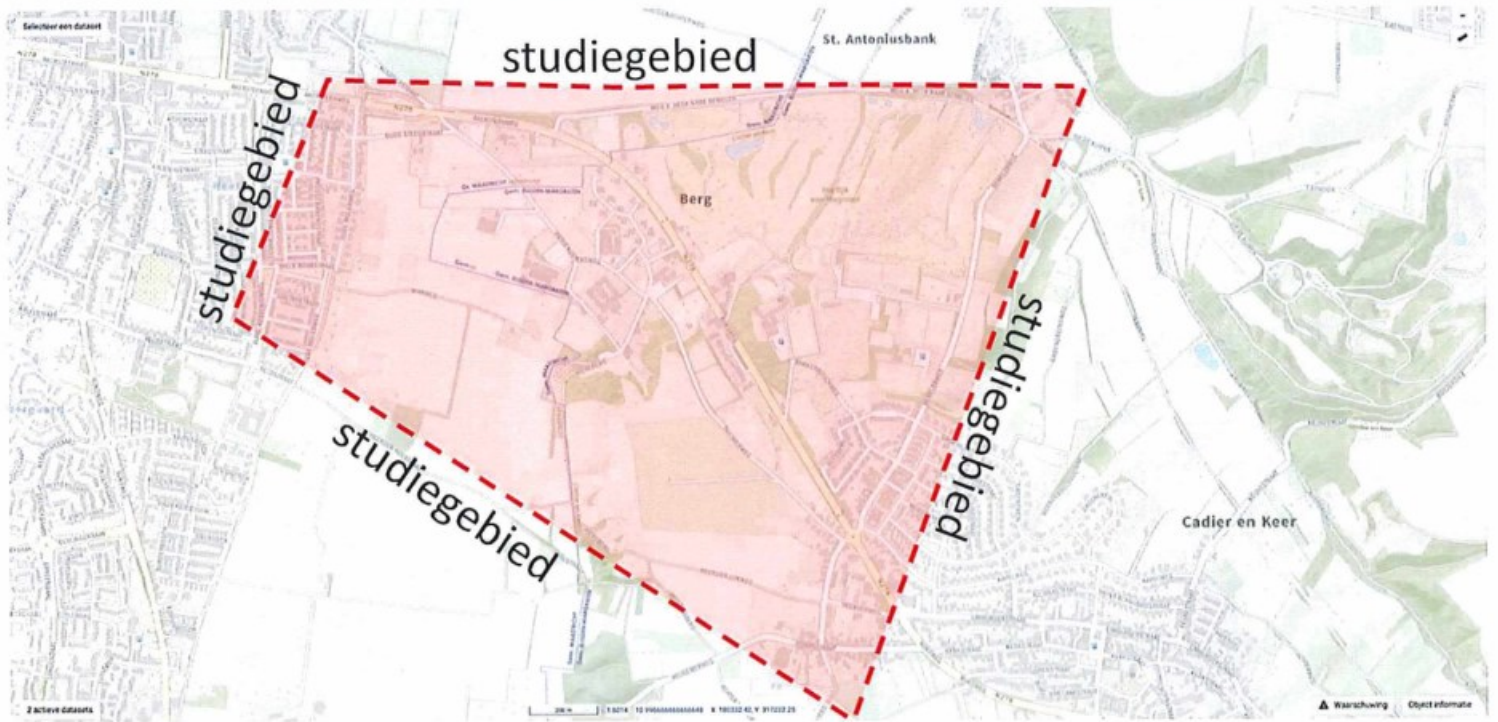


Bron: <https://www.geologievannederland.nl>

I inventarisatie studiegebied

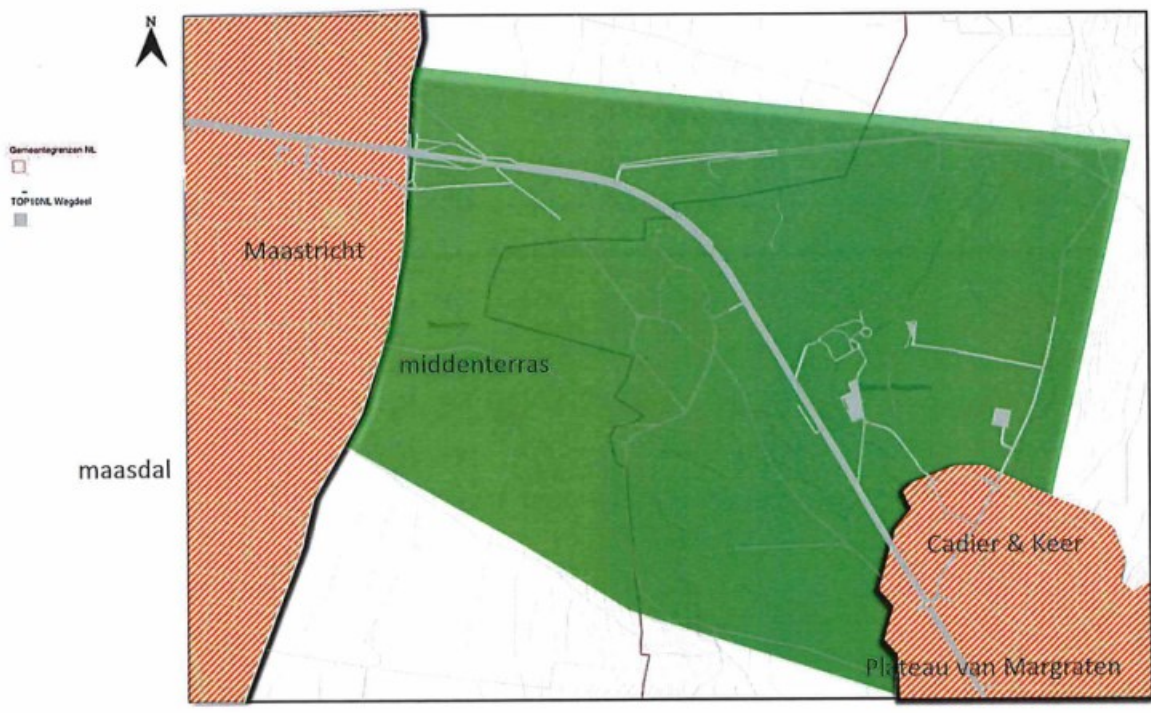
- * plaatsbepaling studiegebied
- * gemeentegrenzen
- * eigendomskaart
- * erfgoed : monumentaal & landschappelijk
- * wonen en zorg
- * recreatie- en sportvoorzieningen
- * mobiliteit & ontsluiting : circulatie, openbaar vervoer en parkeren

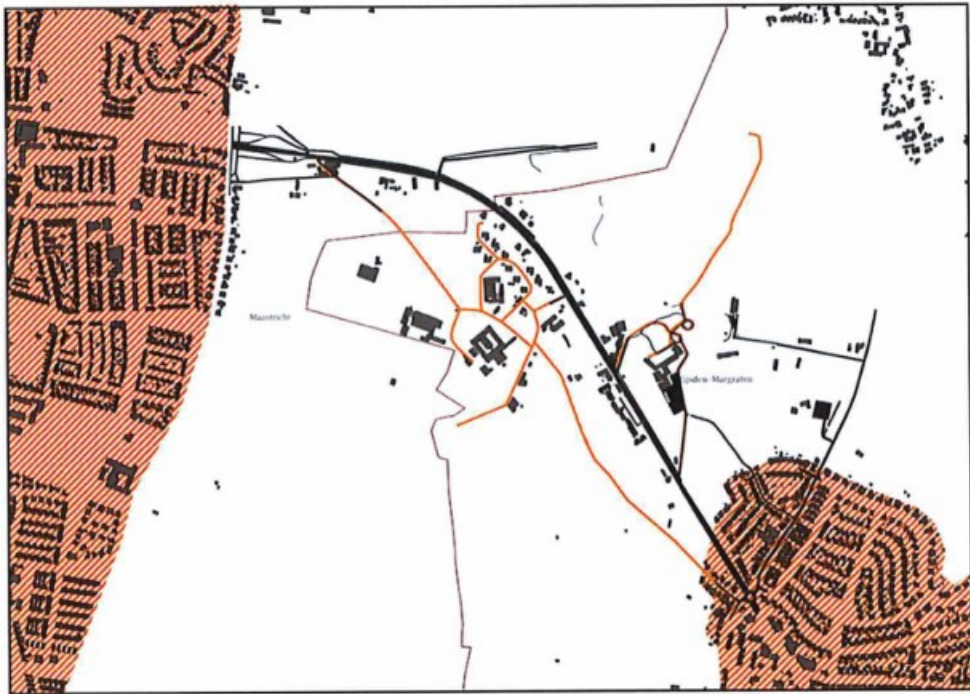
Inventarisatie studiegebied: plaatsbepaling studiegebied



inventarisatie studiegebied: *gemeentegrenzen

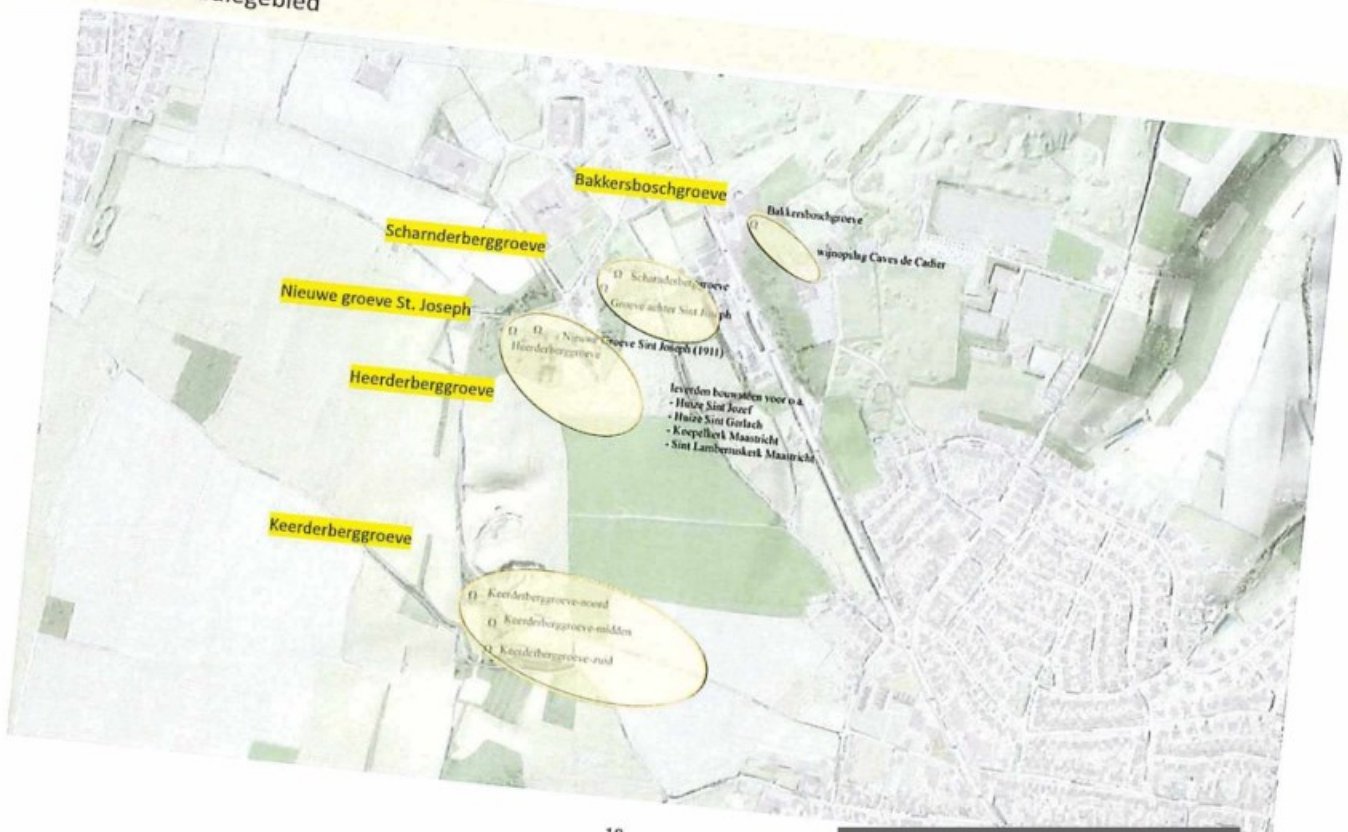




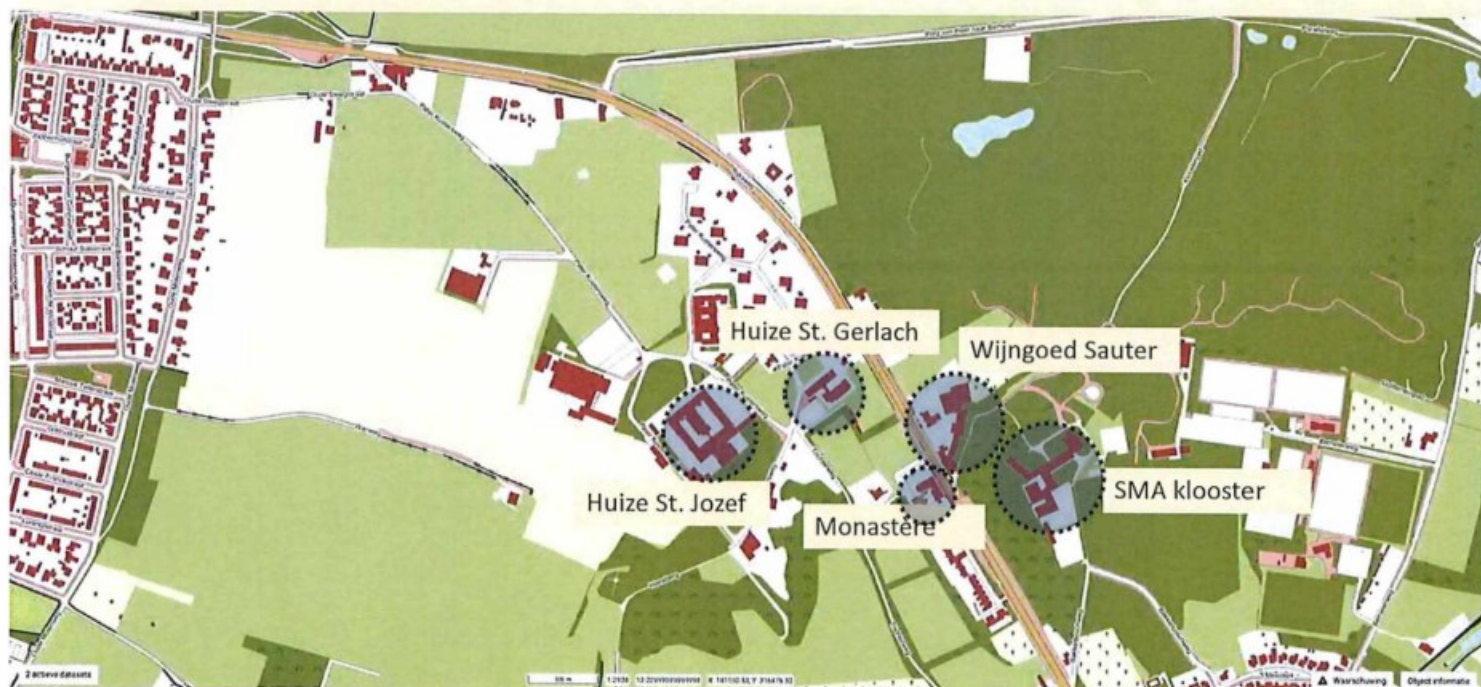




5 groeves in het studiegebied

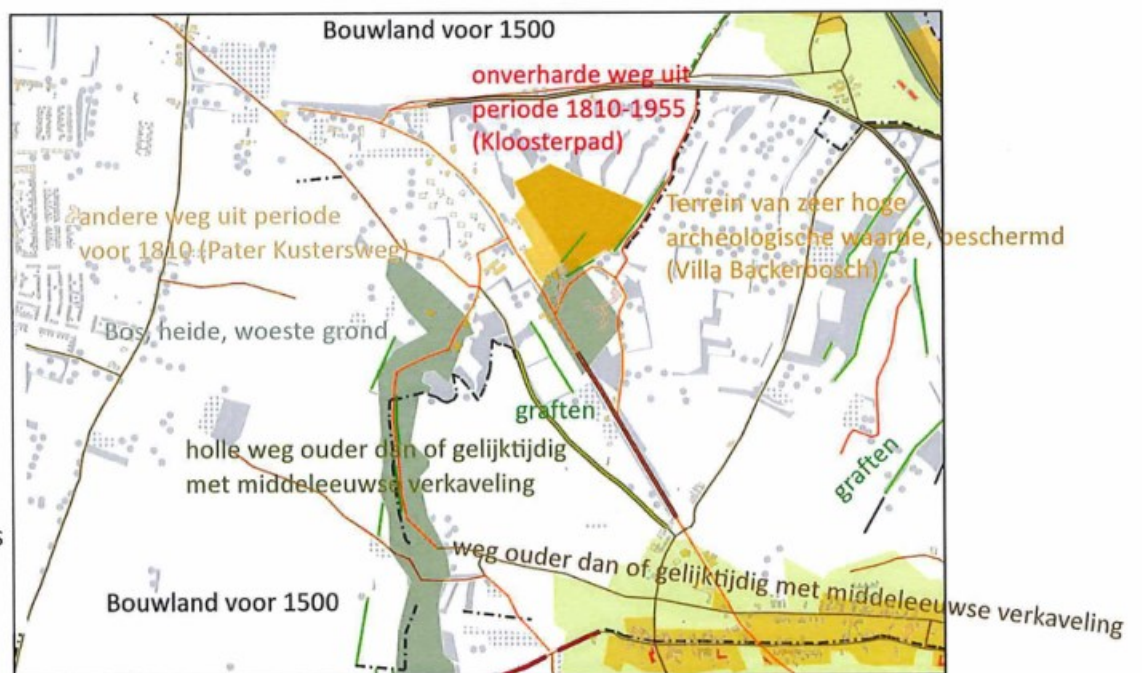


Inventarisatie studiegebied: monumentaal & landschappelijk

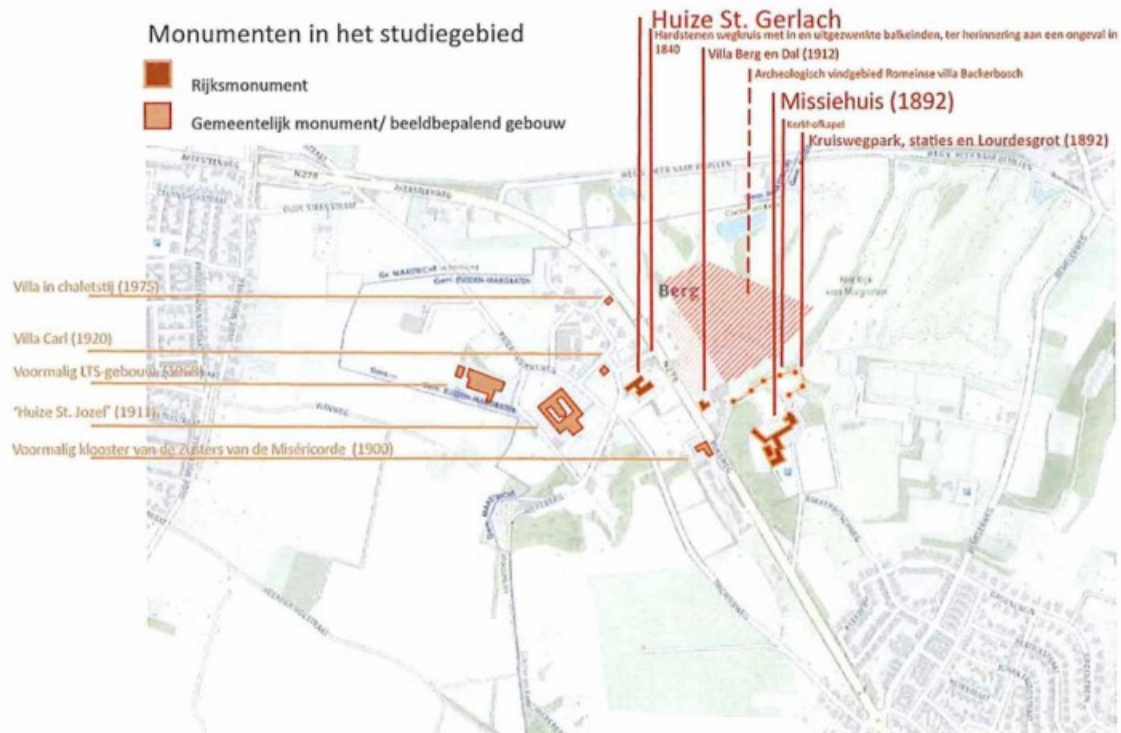


Studiegebied – kernkwaliteiten cultuurhistorische elementen

Al in de Romeinse tijd werden de vruchtbare gronden van het middenterras gebruikt om voedsel te verbouwen, mede ten behoeve van de voedselvoorziening van de garnizoenen. De archeologische opgravingen van de Romeinse villa Backerbosch getuigen hiervan en geven een inzicht in de geschiedenis van het gebied.



monumentale erfgoederen





Het cultuurhistorisch waardevolle SMA-landgoed en voormalig kloostercomplex is landschappelijk bijzonder mooi gelegen en nestelt zich in de helling van het plateau. Het biedt een weids uitzicht op het Maasdal en is letterlijk en figuurlijk een gezegende plek. Het klooster werd gesticht door de Sociëteit voor Afrikaanse Missiën in 1891 door paters uit Lyon, onder leiding van pater Gaston Desribes. Op de vlucht voor het destijds anti-klerikale regime in Frankrijk zochten en vonden ze hier hun toevlucht en wisten een missiecollege en kleinseminarie te vestigen waar velen hun opleiding gevolgd hebben. In 1954 werd het Missiehuis grotendeels door brand verwoest, waarna een nieuwe kapel met klokkentoren en een leerlingen- en patersvleugel werden herbouwd naar functionalistisch ontwerp van het architectenbureau Swinkels - Salemans - Knibbeler – Swinkels.



Lourdesgrot, bidkapel en 14 staties

Pater Desribes was in de streek van Lourdes geboren. Hij kende Bernadette Soubirous, wiens visioenen aanleiding waren voor het ontstaan van Lourdes als bedevaartsoord, persoonlijk. Daarom liet hij hier als eerste een Lourdesgrot nabouwen, welke in 1892 gereed kwam. Hiermee zette hij *Bakkerbösj* op de kaart waarmee een belangrijke inkomstenbron was aangeboord. Ook de bidkapel werd in hetzelfde jaar gebouwd.



monumentale erfgoederen

Erfgoed Rijksmonument en beeldbepalend

Voormalig LTS-gebouw

Cultuurhistorische waarden

De LTS in Cadier en Keer heeft in meerdere opzichten hoge cultuurhistorische waarden.

Zowel het exterieur als het interieur zijn nog gaaf en herkenbaar als technische school.

Ook het feit dat het gebouw architectonisch een overgangsmodel lijkt naar de scholenbouw uit de jaren '70 maakt het complex waardevol.

Gezien het relatief kleine aantal nog overgebleven herkenbare technische scholen heeft de LTS in Cadier en Keer een hoge zeldzaamheidswaarde.

Deze zeldzaamheid geldt zowel voor Limburg als op landelijk niveau.

Landelijk lijkt de LTS in Cadier en Keer het enige voorbeeld met een vrijstaande zaagtand dakconstructie.



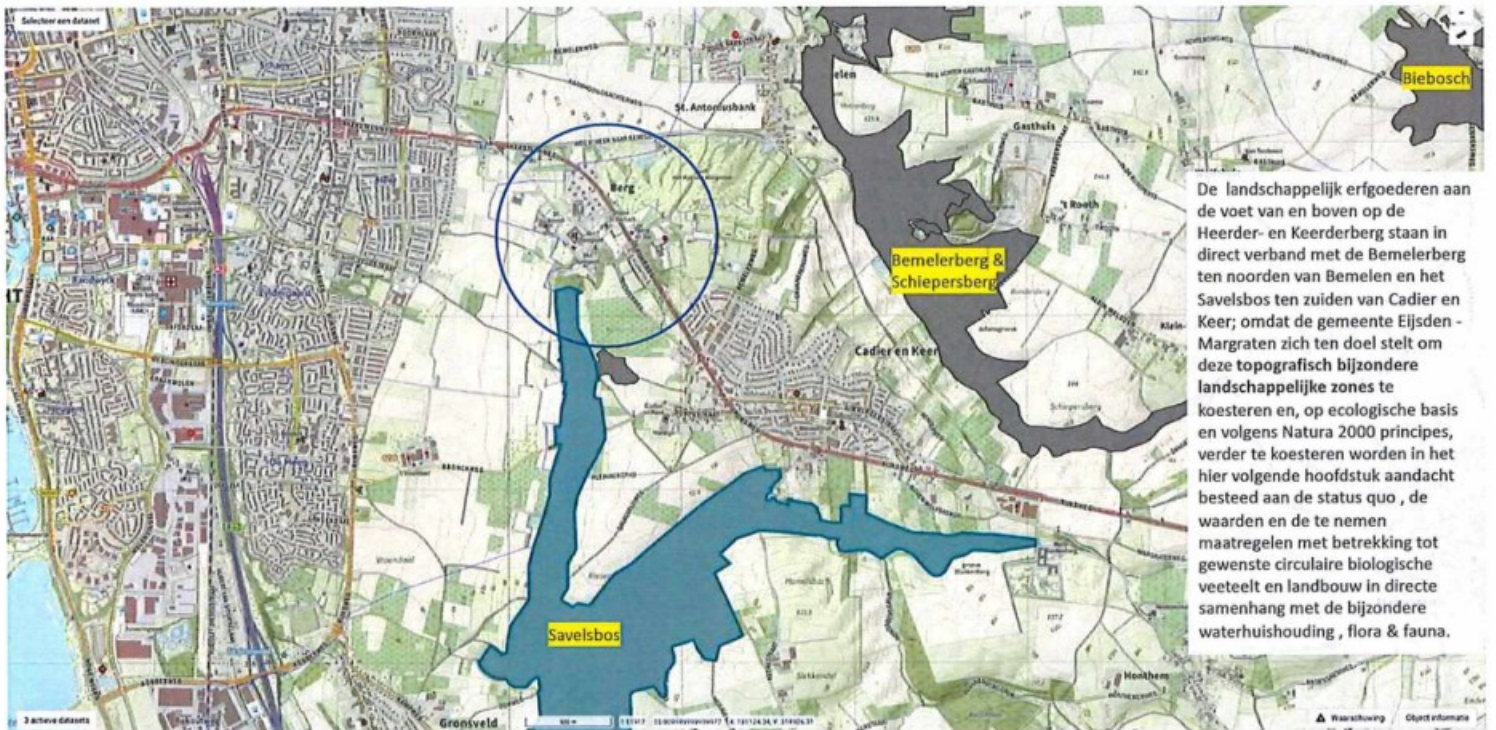
monumentale erfgoederen

Erfgoed *Rijksmonumentaal* en beeldbepalend

Op 18 mei 1911 werd de vereniging St. Joseph opgericht, waarna de statuten bij Koninklijk Besluit van 15 juni 1911 werden goedgekeurd. De vereniging stelde zich ten doel: *"de zorg voor verlaten, hulpbehoevende of verwaarloosde mannelijke personen van elke leeftijd, in het bijzonder de duurzame verzorging van minderjaren in of buiten gestichten"*. Pater Kusters werd de eerste directeur.



Landschappelijk erfgoed in grote context



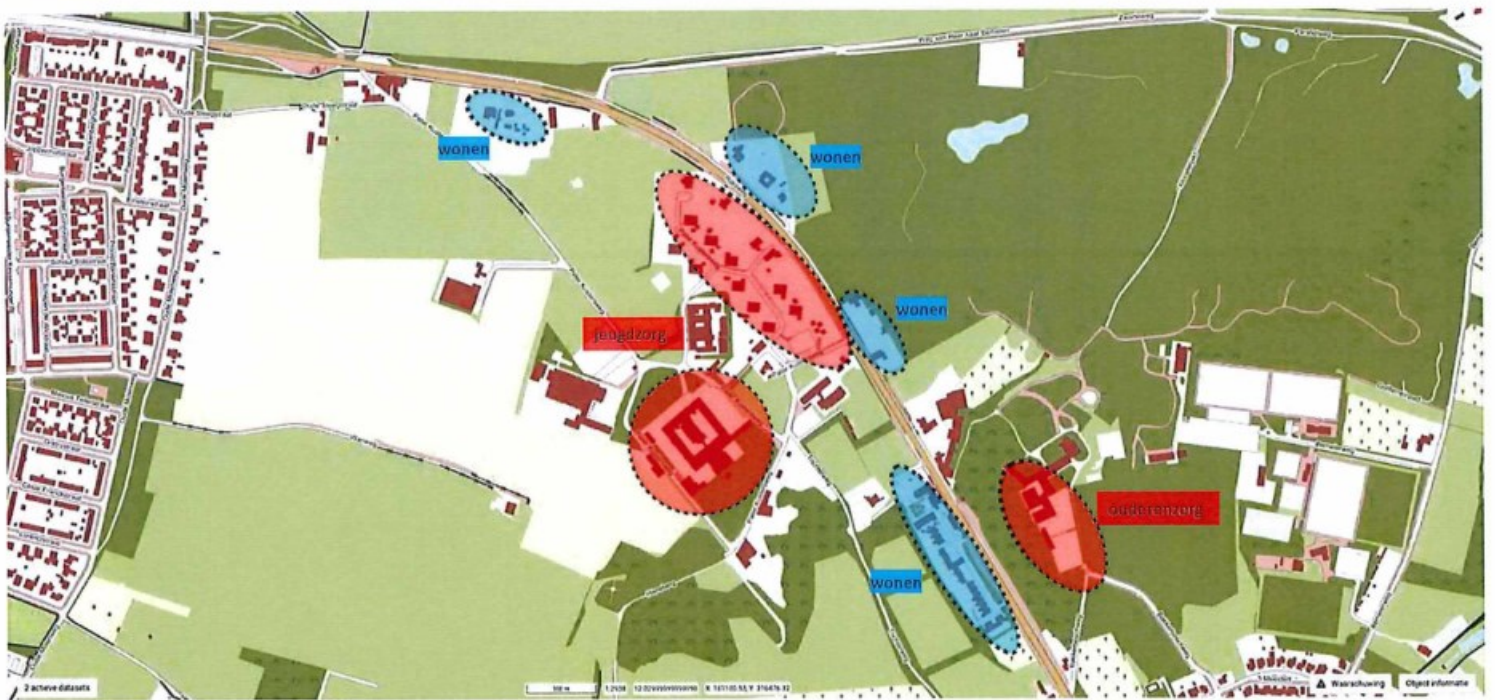
De landschappelijk erfgoederen aan de voet van en boven op de Heerder- en Keerderberg staan in direct verband met de Bemelerberg ten noorden van Bemelen en het Savelsbos ten zuiden van Cadier en Keer; omdat de gemeente Eijsden-Margraten zich ten doel stelt om deze topografisch bijzondere landschappelijke zones te koesteren en, op ecologische basis en volgens Natura 2000 principes, verder te koesteren worden in het hier volgende hoofdstuk aandacht besteed aan de status quo, de waarden en de te nemen maatregelen met betrekking tot gewenste circulaire biologische veeteelt en landbouw in directe samenhang met de bijzondere waterhuishouding, flora & fauna.



Studiegebied – kernkwaliteiten contrast open-besloten en groen karakter



Inventarisatie studiegebied: wonen en zorg

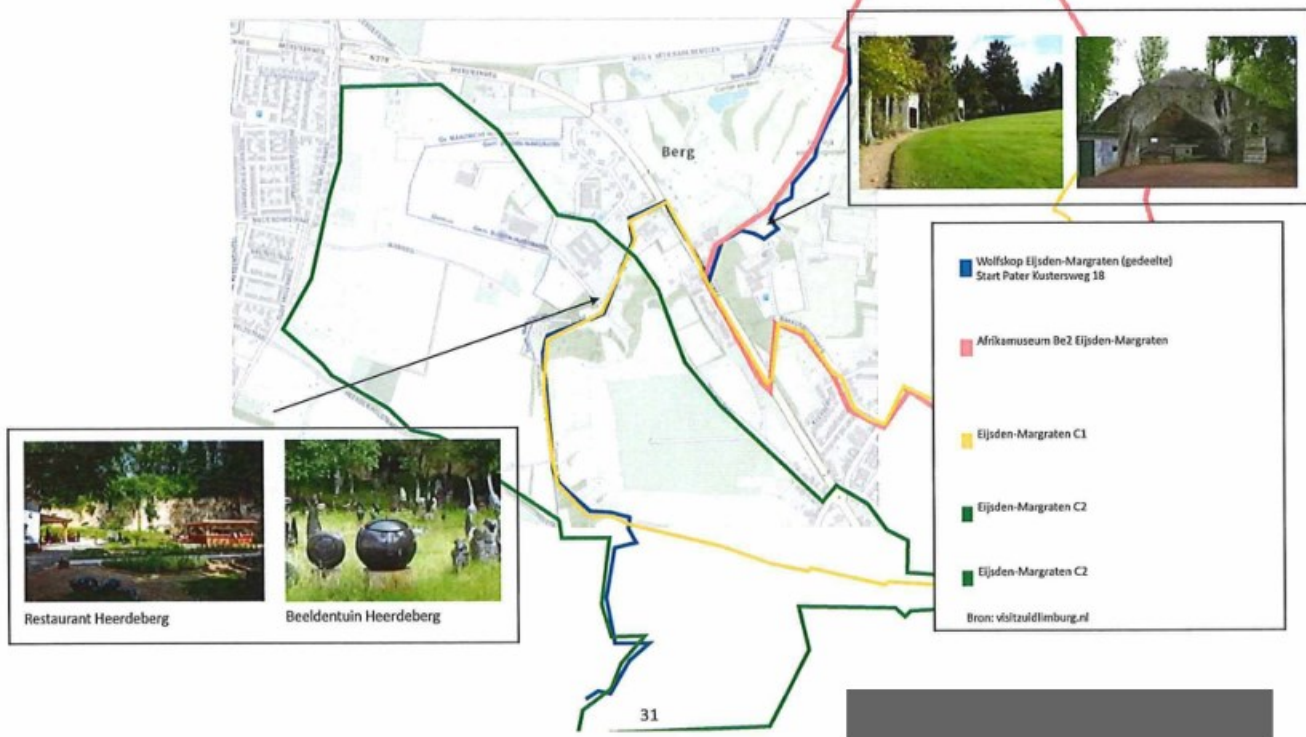


Inventarisatie studiegebied: recreatie- en sportvoorzieningen



Inventarisatie studiegebied: recreatie- en sportvoorzieningen

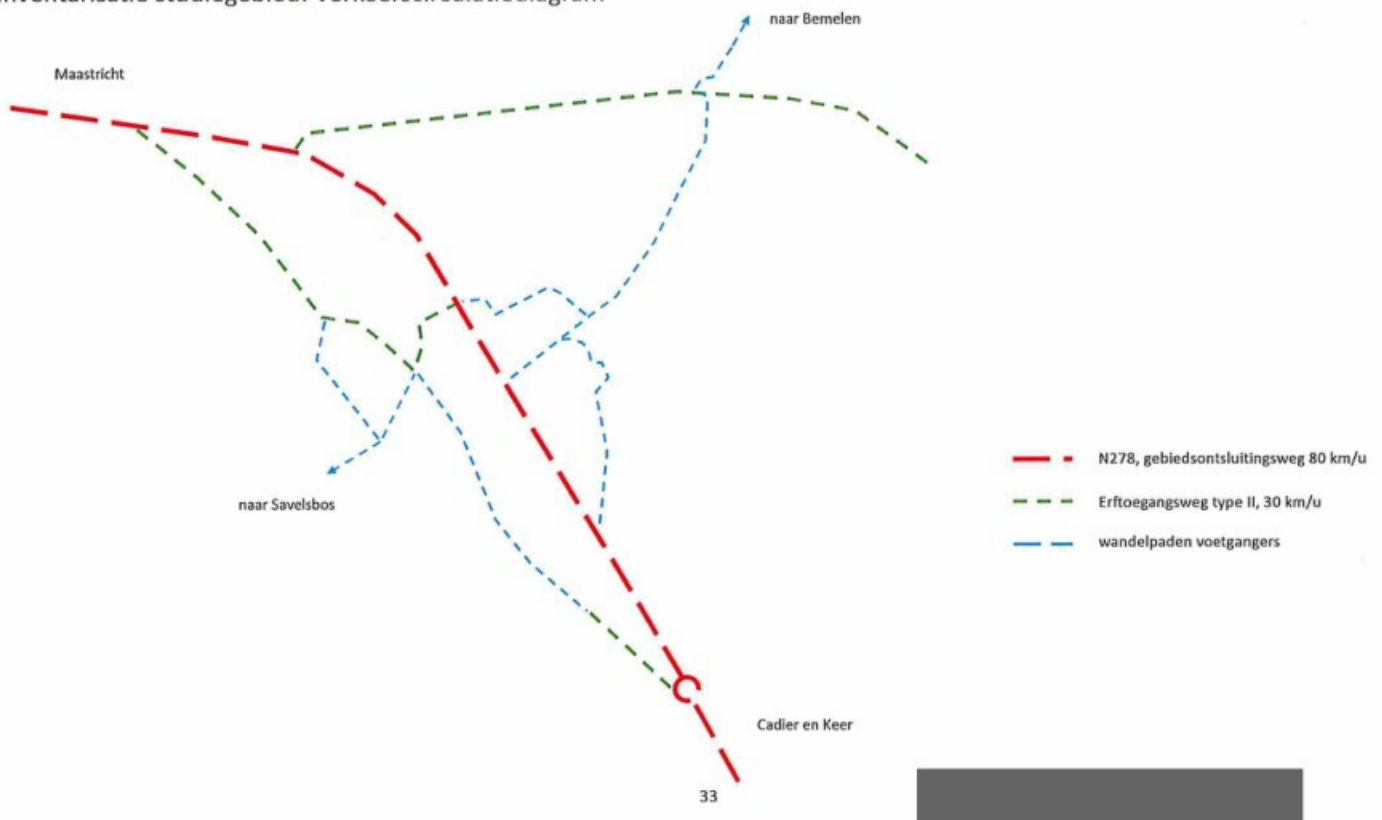
Wandelroutes en bezienswaardigheden



Inventarisatie studiegebied: mobiliteit & ontsluiting



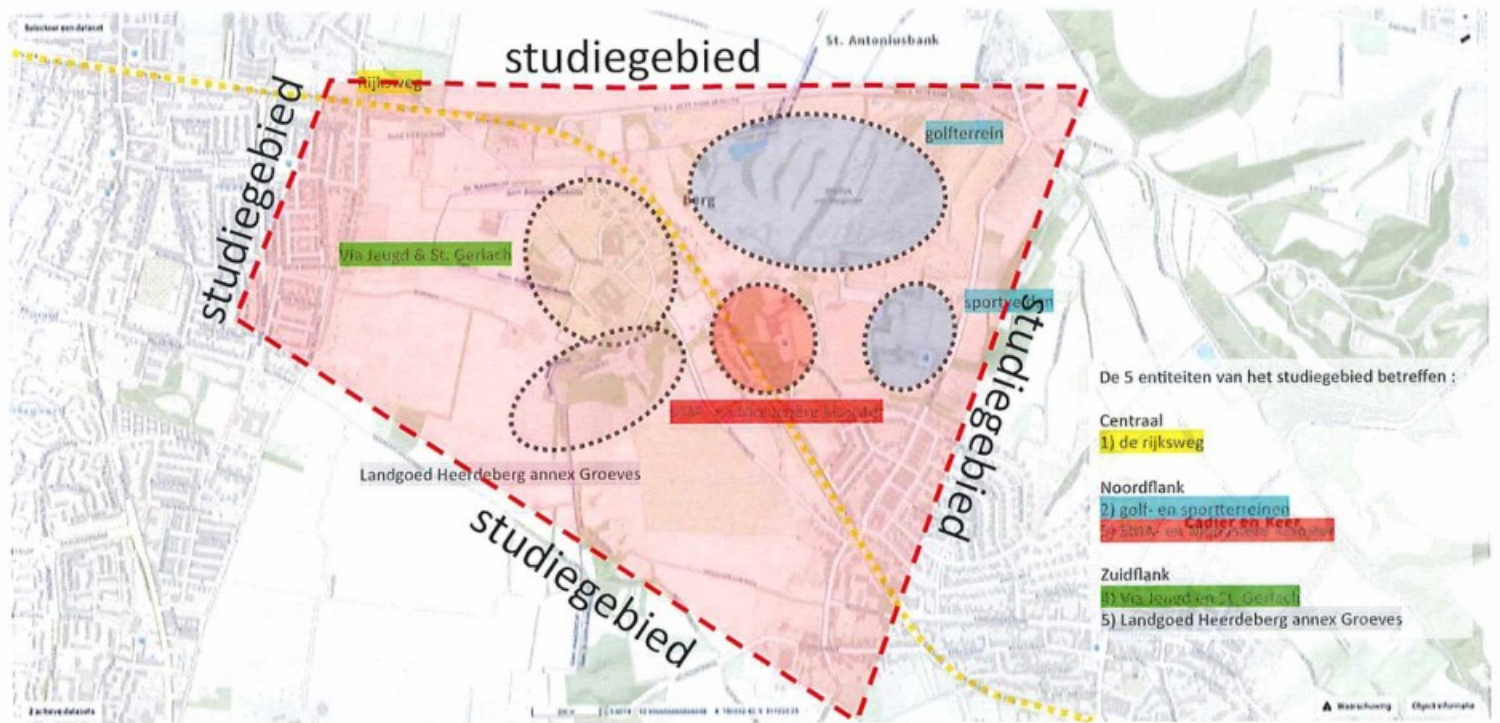
Inventarisatie studiegebied: Verkeerscirculatiediagram



II studiegebied in 5 ruimtelijke entiteiten

- * SMA en Monastère
- * golf- en sportterreinen
- * Rijksweg
- * via Jeugd en huize st Gerlach
- * Heerdeberg , grotten en landgoed

Studiegebied in 5 ruimtelijke entiteiten



III Ambities en Initiatieven

- * ouderenzorg
- * Permacultuur rond de LTS
- * jeugdzorg in St Jozef
- * de Abbey garden: 'Gift of colour'
- * woningbouw op SMA

INITIATIEF 1: ouderenzorg



INITIATIEF 2: PERMACULTUUR IN DE LTS EN HEERDEBERG



Ter plaatse van het voormalige LTS-gebouw is men voornemens om initiatieven te ontplooiën om tot nieuwe vormen van publieksbemiddeling, van maken, leren en recreëren, te komen, waarbij vraagstukken als voedselveiligheid en voedselzekerheid in het licht van de huidige klimaatverandering en op basis van een 'inclusieve' benadering van ecologische waarden een centrale rol zullen spelen. Deze te ontwikkelen activiteiten zijn verbonden aan het omliggende, historisch gelaagde landschap.

INITIATIEF 3: MAGIC MIX IN ST. JOZEF

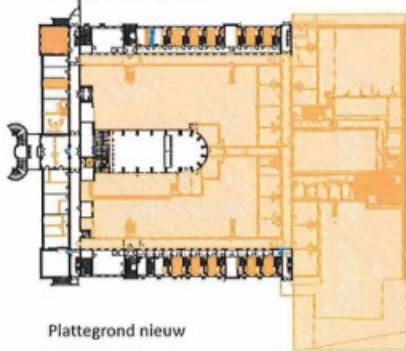
- Maatschappelijke vraag naar zelfstandig wonen in een bekende omgeving met een reële prijs
- Bewoning door verschillende doelgroepen, geeft kracht en evenwicht (zie recent onderzoek *platform 31* <https://www.rijksoverheid.nl/contact/contactqids/platform31>)
- Een sociale community kan samen gebouwd worden; kan bewust doel zijn
- Bewonersgroepen die meer en minder kwetsbaar zijn
- Verschillende vragen: studenten, werkende jongeren, arbeidsmigranten, 'spoedzoekers' (met name na echtscheiding), jongeren met een ondersteuningsvraag,
- In een bepaalde mate (niet overheersend) ook mogelijkheden voor 'kamers met kansen' voor jongeren
- In een bepaalde mate, geclusterd, ook meer kwetsbare groepen
- De 'krachtige' bewoners vullen mede een sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid in
- Terrein leent zich voor zelfstandige bewoning in community verband met fysieke ruimte



INITIATIEF 3: MAGIC MIX IN ST. JOZEF



Plattegrond bestaand



Plattegrond nieuw

Plattegrond nieuw.

Terug naar oorsprong en contour van oorspronkelijk plan, gebouw van Sint Jozef.

Gebouw betreft een hoofdmassa met 2 smalle vleugels.

Daartussen staat een kapel.

Wanneer alle later gemaakt uitbreidingen verwijderd worden, dan rest een bijzondere ranke en heldere massa. Een gebouw met veel transparantie en licht toetreding.

Door verwijdering van alle beveiliging toevoeging is interactie en gebruik van directe omgeving een plus. Relatie landschap en gebouw is bijzonder.

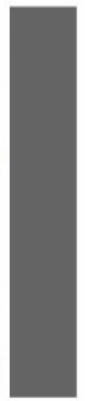
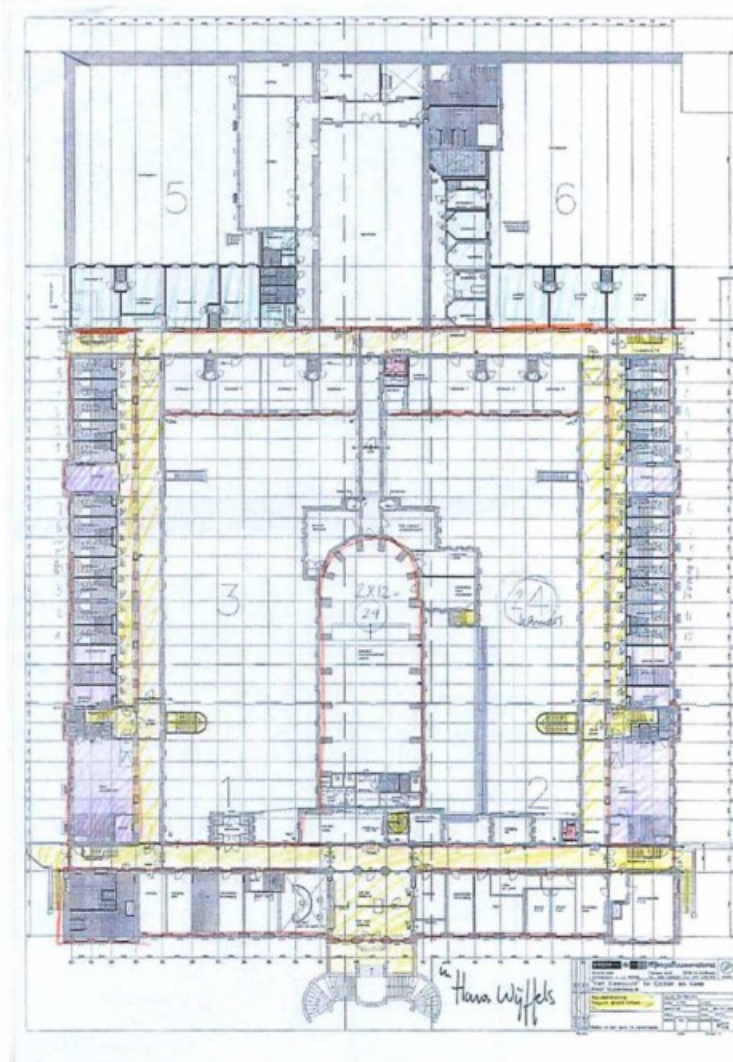
De aanwezige cellen en overige specifieke ruimtes zijn om te vormen naar kamers, vaak met hoge plafonds en ruim bemeten.

Vaak is het zelfs mogelijk en een kleine entresol in te bouwen, Ingepland zijn kamers met eigen sanitair en keuken.

Oppervlakte is in de meeste gevallen ca 22 m².

Kamers hebben transparantie en kan zelfs een atelierachtige uitstraling hebben. Directe omgeving vraagt om herinrichting.

(Voorstel is in behandeling bij directie Via Jeugd waarbij op basis van hun commentaar meer functionele delen gespaard zullen moeten worden.)



INITIATIEF 3: MAGIC MIX IN ST. JOZEF + Locatiestudie seniorenzorg en –huisvesting



Voorstel voor het huisvesten van de senioren en zorgvoorziening in een besloten parkomgeving waarbij gebruik gemaakt wordt van het "balkon" met uitzicht over het middenterras en de bestaande infrastructuur van de eventueel leegkomende gebouwen en omgeving van "Via Jeugd", na verhuizing van de jongeren naar het St. Jozef kloostergebouw. (Voorstel is in behandeling bij directie Via Jeugd.)

Onlangs is bekend geworden dat er besloten is om in de vier meest westelijk gelegen paviljoens een vijftigtal AMV-ers vijf jaren huisvesting te bieden. Dit voornemen laat het *magic mix*-concept ongemeoid.

INITIATIEF 4: DE ABBEY GARDENS EN GIFT OF COLOUR



Extended Ground is een grensverleggende biodynamische boerderij, veldlaboratorium en kennisdeelplatform opgericht in 2020 door Claudy Jongstra (artist-activist) en Claudia Busson (wild gardener) in De Kreake in Húns, Friesland. Het lokaal gebaseerd agro-ecologisch model staat aan de basis van Extended Ground en richt zich op onderzoek, experimentatie kennisdeling met een breed publiek. Daarbij is het model bij uitstek geschikt om zich aan te passen aan diverse landschapsvormen en socio-culturele omstandigheden.

INITIATIEF 5: Nadere volume- en ontsluitingsstudies en beeldkwaliteiten, omgeving SMA klooster



Op basis van de studies "stedenbouwkundige verkenning voor inplanting van een nieuw wooncomplex – SMA klooster Cadier & Keer" (augustus 2020) worden de voorwaarden voor volume-toevoegingen aan het gehele complex en structurele invoeging in de omgeving nader onderzocht.



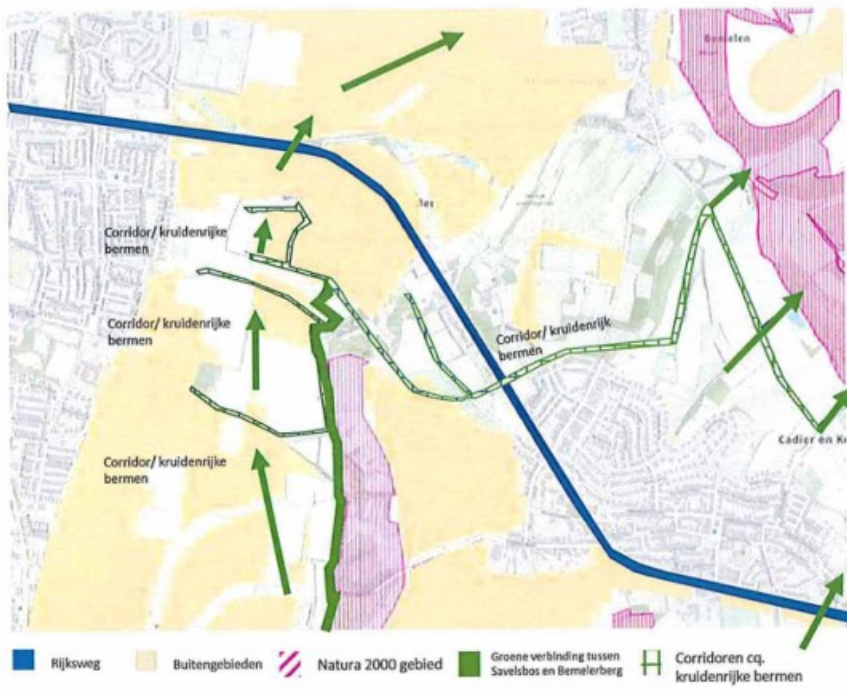
IV Ecologische verbeteringen

Ontrommeling , identificatie en verbindingen natura 2000

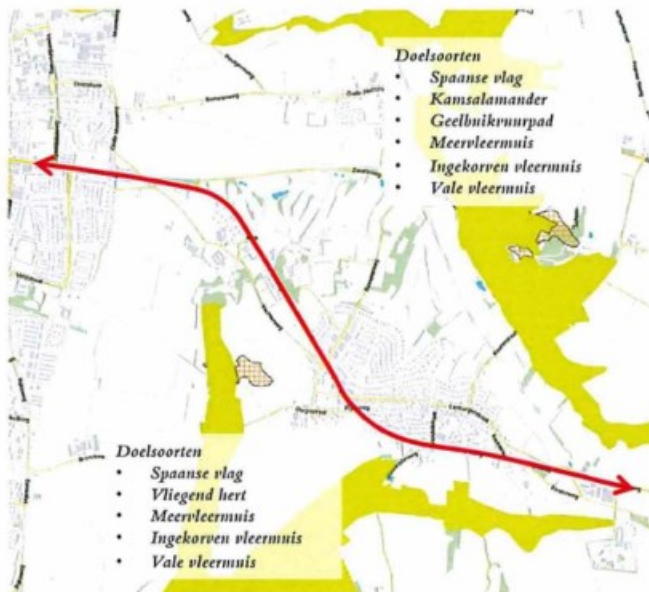
*Waterhuishouding en ecologie

*Agrarische biologie flora fauna en introductie eproduct

Ecologische verbeteringen – noodzaak van verbindingen

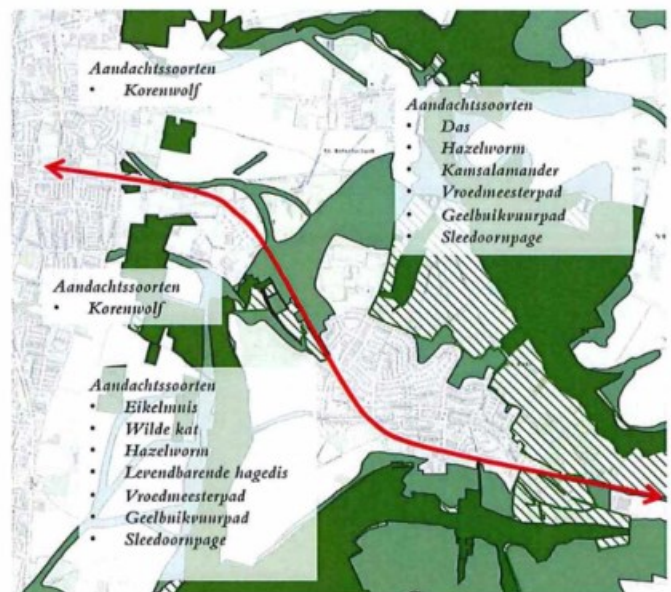


Ecologische verbeteringen – gebieden, doelsoorten en aandachtsoorten



Ligging Natura2000-gebieden ten opzichte van de N278 bij Cadier en Keer:

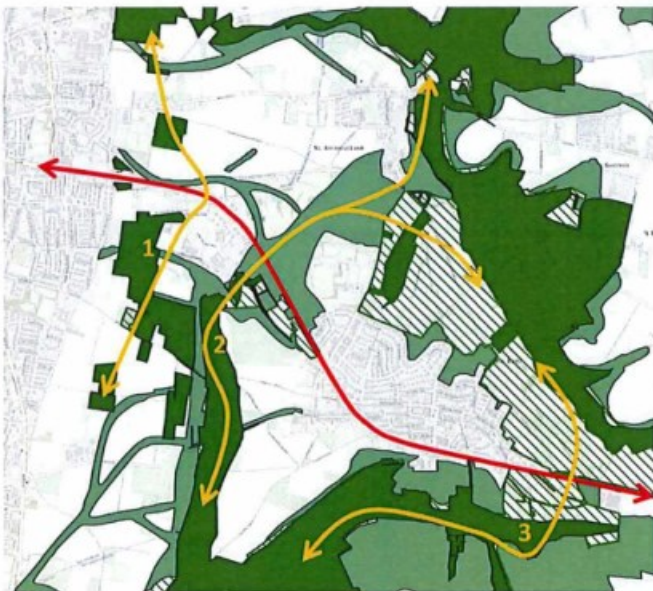
1. Bemelerberg & Schiepersberg aan de noordzijde
2. Savelsbos aan de zuidzijde



Provinciaal natuurbeleid ten opzichte van de N278 bij Cadier en Keer

- Donkergroen = Goudgroene Natuurzone
 Groene arcering = Zilvergroene Natuurzone
 Lichtgroen = Bronsgroene Landschapszone

Ecologische verbeteringen – aard van de verbindingen



Niet alle soorten maken gebruik van dezelfde ecologische verbinding om infrastructuur te kruisen. Dit hangt van de voorkeuren van de soort af.

Soorten van open en halfopen landschap

- Korenwolf

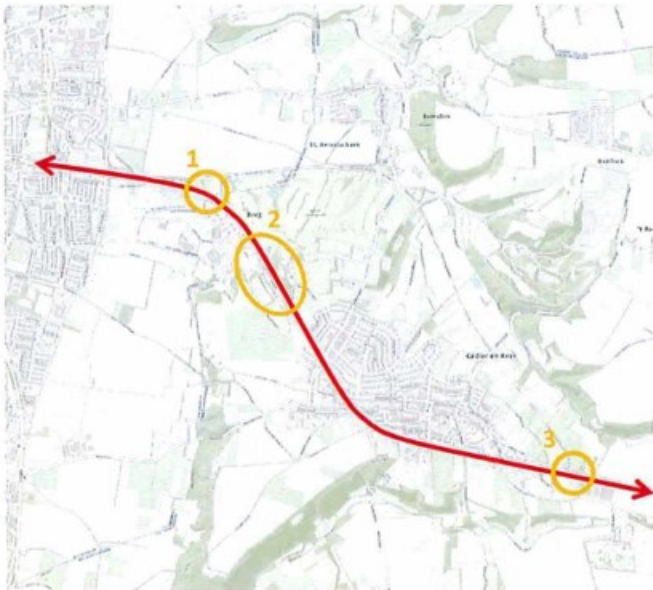
Soorten van halfopen en besloten landschap

- Kamsalamander
- Vroedmeesterpad
- Geelbuikvuurpad
- Hazelworm
- Levendbarende hagedis
- Das
- Wilde kat
- Eikelmuis
- Spaanse vlag
- Sleedoornpage
- Vliegend hert

De volgende verbindingen zijn belangrijk en kansrijk i.r.t Poort van het Heuvelland

1. Ontsnippering kernleefgebied Korenwolven
2. Ontsnippering/ uitbreiding leefgebied Das, Eikelmuis, Hazelworm, Levendbarende hagedis, amfibieën, Spaanse vlag, Sleedoornpage, Vliegend hert, Ree
3. Ontsnippering/ uitbreiding leefgebied Das, Eikelmuis, Wilde kat, Hazelworm, Levendbarende hagedis, Kamsalamander, Vroedmeesterpad, Geelbuikvuurpad, Ree, Wild zwijn

Ecologische verbeteringen – aard van de verbindingen



De locaties voor ecologische verbindingen die in aanmerking komen zijn die plekken waar het buitengebied tot aan de N278 grenst en meerdere diersoorten tegelijkertijd gefaciliteerd kunnen worden.

1. Aansluiting Weg van Heer naar Bemelen. Hier grenzen agrarische percelen aan de N278. Deze kunnen geschikt worden gemaakt voor Korenwolf, zodat die dieren in de directe nabijheid van de weg voedsel vinden. Via een roostergoot of faunatunnel kunnen ze de N278 oversteken. Geleiding en rasters zijn noodzakelijk. Hier kan een koppeling gezocht worden met andere doelsoorten zoals de Das, Ree en amfibieën.
2. Tussen landgoed Heerdeberg en het Missiehuis komen twee plekken in aanmerking voor doelsoorten om over te steken. De eerste is tussen Sint Gerlach en Berg & Dal, onderlangs het Bakkersbosch. Hier zijn mogelijkheden voor de aanleg van faunatunnels. De tweede locatie is gelegen tussen de Trichterweg en de golfbaan, bovenlangs het Bakkersbosch. De verbinding bovenlangs is uit te voeren met faunatunnels, maar gezien het hoogteverschil biedt een (combi-)ecoduct hier meer potentie omdat daarmee meer doelsoorten worden bediend. Voor het functioneren van een (combi-)ecoduct is een goede geleiding aan de noordzijde langs Missiehuis, golfbaan en sportpark wenselijk. Een combi-ecoduct heeft de voorkeur indien deze alleen functioneert voor klein wild, reptielen en evt amfibieën. De verbinding bovenlangs kent meer mogelijkheden voor dieren dan de verbinding onderlangs, omdat bovenlangs een ongestoorde verbinding mogelijk is met de Keerderberg.
3. Oostelijk van Cadier en Keer is meer ruimte om van de Termaardergrub richting de Schiepersberg en vice versa te migreren. In de huidige situatie is echter maar één veilige verbinding aanwezig en wel via het viaduct in de N278 over de Fommestraat. Vanwege de beperkte verkeersintensiteit en het voornemen van de provincie om het viaduct te vervangen, bestaan kansen voor het optimaliseren van de ecologische verbinding. Dat is nodig om de passage ook geschikt te maken voor Eikelmuis, amfibieën en reptielen. Deze missen nu dekking onder het viaduct. Ook ontbreekt leefgebied (ecologische stapstenen) aan beide uiteinden van het viaduct.

Ecologische verbeteringen – faunavorzieningen en routes



De faunavorzieningen die ten westen van Cadier en Keer mogelijk en wenselijk zijn, vergen een zorgvuldige inpassing ten aanzien van de voorgenomen herziening van de weginfrastructuur.

Ten aanzien van de faunapassage voor de Korenwolf zal overleg met specialisten duidelijk moeten maken wat de aard en dimensionering van de faunapassage moet zijn. Dit biedt wellicht ook mogelijkheden voor de andere doel- en aandachtsoorten die tussen het Savelsbos en de Bemelerberg migreren. Ook zal goed gekeken moeten worden naar een eventuele samenhang met de nieuwe ontsluiting van het complex Sint Jozeph.

Faunavorzieningen tussen Sint Gerlach en Berg & Dal laten zich goed landschappelijk inpassen, maar zijn voor het functioneren mede afhankelijk van het toekomstig gebruik en afbakening van aangrenzende terreinen.

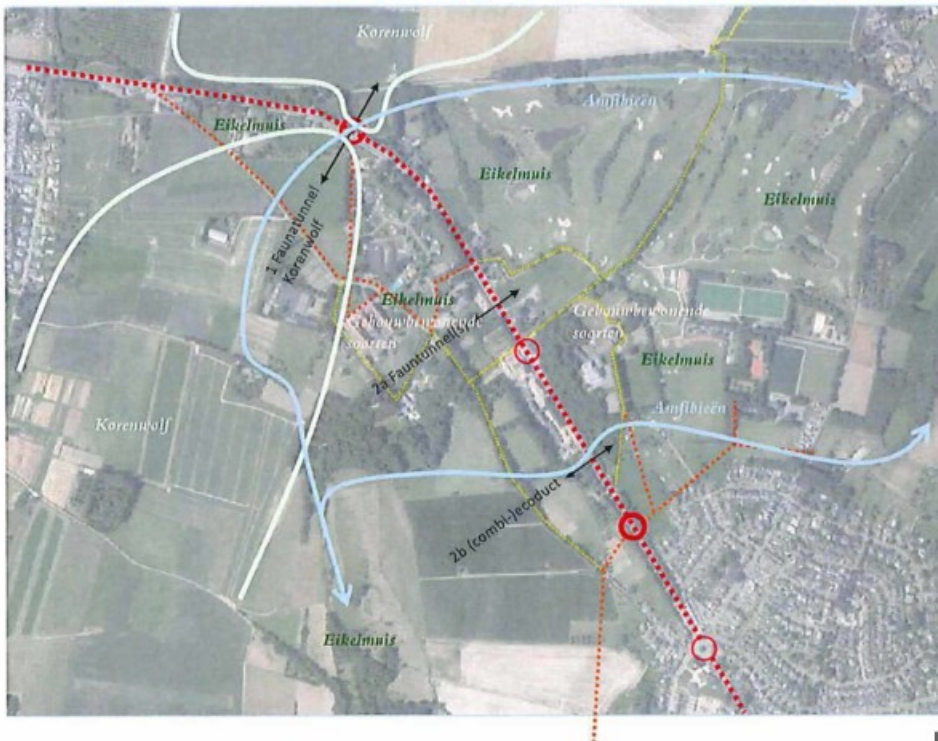
Het (combi-)ecoduct tussen de Trichterweg en de golfbaan biedt de mogelijkheid om ook reewild veilig de N278 over te laten steken. Daarbij is het wel van belang om in de zone tussen de bebouwde kom van Cadier en Keer, de golfbaan en het sportpark voldoende rust te handhaven en verlichting te beperken, zodat het reewild de kans krijgt zijn weg te vervolgen richting de Bemelerberg & Schiepersberg. In mindere mate geldt dit ook voor Das en Eikelmuis. Wel is voldoende dekking aanwezig aan beide uiteinden van het (combi-)ecoduct en sluit het ecoduct aan de zuidzijde goed aan op het noordelijk uiteinde van het Savelsbos. Mogelijk biedt deze route ook kansen voor amfibieën, omdat hier meer mogelijkheden zijn om poelen aan te leggen dan via de route onderlangs.

Ecologische verbeteringen – faunavoorzieningen en routes



De op de kaart aangeduide verbindingen vormen geen reeks van opties, maar geven aan op welke weggedeeltes ontsnipperende maatregelen gewenst zijn. De exacte locatie en de aard van de maatregel moeten daarbij nader uitgewerkt worden. Het is daarbij ook een afweging op welke doelsoort ingezet wordt aan de oost- en westkant van Cadier en Keer. Dit is mede afhankelijk van meekoppelkansen in relatie tot infrastructuur, herbestemming, natuurontwikkeling en recreatie. Besef wel dat de fauna zelf die afweging niet maakt en bestaande routes niet zolang gebruikt, totdat een betere route ontdekt wordt. Daarom is het aan te bevelen nader onderzoek te doen naar de huidige oversteekplekken van Das en Ree. Deze diersoorten zijn gehecht aan hun routes en zullen zich niet makkelijk laten omleiden. Overleg met de wilddbeheereenheid en VTN Cadier en Keer kan daarbij ook waardevolle informatie opleveren.

Ecologische verbeteringen – verbetering leefgebied



Naast ontsnipperende maatregelen ter plekke van de N278 is het ook belangrijk om te zorgen voor adequaat ingericht leefgebied aan beide zijden van de weg. De Poort van het Heuvelland biedt in potentie al leefgebied voor tal voor soorten. Optimalisaties zijn echter mogelijk en voor sommige soorten meer dan wenselijk.

1. Gebouw bewonende diersoorten. In het kader van restauratie, renovatie en energetische verduurzaming dient ruimte behouden te blijven voor medebewoning door vleermuizen, Huismus en Gierzwaluw. Door natuurinclusiviteit als uitgangspunt te hanteren, kan een waardevolle bijdrage worden geleverd aan het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige populaties.
2. Korenwolf. Wil de Korenwolf gebruik maken van de faunavoorzieningen onder de N278, dan is het wenselijk om aan weerszijden van de weg ecologische stapstenen in te richten voor de soort. Ook andere soorten profiteren daarbij van het voedselaanbod en de dekking die de stapsteen biedt.
3. Amfibieën. Voor het leggen van een verbinding tussen de verschillende populaties van amfibieënsoorten is het noodzakelijk om een reeks poelen aan te leggen. Mogelijk dienen ook de poelen op de golfbaan geoptimaliseerd te worden voor bijvoorbeeld Vroedmeesterpad en Kamsalamander.
4. Eikelmuis. De Eikelmuis heeft baat bij een gevarieerd en extensief beheerd kleinschalig landschap met groene rommelhoekjes en voldoende mogelijkheden om nestjes te maken. De Poort van het Heuvelland biedt daarvoor

V Visiedocument

*circulatieplan en mobiliteitsmaatregelen

*7 plandelen



Schets JC
5 april - 17 mei 2021

circulatieplan en mobiliteitsmaatregelen



Het mobiliteitsschema is gebaseerd op een drietal aanpassingen aan en langs de Rijksweg. Komend vanuit Maastricht wordt achter het "hotel in den Hoof", daar waar de weg draait en in hoogte begint te stijgen, de eerste rotonde die toegang verleent aan een natuurtransferium voor ca. 250 bezoekers en parkeerplaatsen voor wandelen in het achterland aan weerszijden van de Rijksweg. De tweede rotonde bevindt zich halverwege de berg, nabij "het drieliuk": Sauterwijnen-Monastère-Huize St. Gerlach.

Als nieuwe halteplaats voor de bussen en verdeelpunt naar de bestaande wandelroutes links en rechts van de Rijksweg in het aantrekkelijke reliëf.

Bovendien wordt een derde rotonde geïntroduceerd, die het verkeer naar golf- en sportvelden en de huidige en toekomstige bewoners van het missieklooster SMA zal bedienen en anderzijds een nieuwe rondweg als begrenzing van Cadier & Keer (naar voorbeeld van de oude Molenweg van Maastricht) bedient.

In overleg met het adviesburo Goudappel worden de dimensies en exacte vormgeving van de knooppunten in diverse varianten nader onderzocht.

Zie bijlage, rapport Goudappel.

circulatieplan en mobiliteitsmaatregelen



55

Markante punten

Door de aanleg van een **natuurtransferium (1)** aan de voet van de heuvel en een **draaipunt (2)** met parkeergelegenheid en nieuwe bushalte op het kruispunt van Sauter wijnen en Huize St Gerlach, is met name het zuidelijke deel van het plangebied beter en veiliger ontsloten. Beginnend bij deze twee markante punten kan de omgeving verder te voet ontdekt worden.

Door de geplande **voetgangersverbinding (3)** bij de nieuwe bushalte worden de weerskanten van de Rijksweg op natuurlijke wijze gekoppeld. Eventueel kan een elegante houten voetgangers- en fiets brug hieraan toegevoegd worden om de verkeerssoorten van elkaar te scheiden en het punt nog markerender te maken.

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.

N.B. Behalve de gewenste ecologische verbinding aan de voet van de berg bij het natuurtransferium, is een ecoduct halverwege de berg te overwegen als een lang gekoesterde wens van 'Vereniging tot Natuurbehoud Cadier & Keer', teneinde het Savelsbos ten zuiden en Bemelerberg & Schiepersberg ten noorden van de Rijksweg volgens de principes van de Natura 2000 gebieden te kunnen verbinden.

circulatieplan en mobiliteitsmaatregelen



Schets Jo Coenen
10-05-2021

Na afslag vanaf de Rijksweg via de nieuwe rotonde kan onder "de laan" worden geparkeerd door de vele bezoekende wandelaars aan de voet van de Keerderberg.

Het landschap wordt door de bomenlaan gemarkeerd en verheldert de scheiding tussen het vlakke en het hellende landschap, tussen het onbebouwde en het bebouwde. Er wordt ingespeeld op de bestaande bomenrijen en verkavelingsrichtingen.

Een optie om nader te onderzoeken is de route Van buslijn 10 door te trekken naar de laan. Door de eindhalte van de Akersteenweg te verleggen naar de nieuwe laan, zou hier een keerpunt kunnen worden voorzien voor de lijn. Door de verbeterde bereikbaarheid zou het voor reizigers komend uit de richting Maastricht aantrekkelijker kunnen worden zich naar deze bestemming te begeven.

Beoordeling ontsluitingsvariant

In dit hoofdstuk wordt op basis van expert judgement en rekenkundige onderbouwing waar mogelijk, de voorgestelde ontsluiting van het gebied binnen het Masterplan Poort van het Heuvelland beoordeeld.

Beschrijving variant

In het plan wordt er een nieuwe ontsluiting van het Heerderberg-gebied voorzien tussen de Rijksweg en Huize St. Joseph, waarlangs parkeerplaatsen zijn gesitueerd waarmee de weg dient als 'parkeerluffer' voor het autoluwe gebied.

Halverwege het wegvak op de Rijksweg wordt onder aan de helling een rotonde voorzien dat zowel als bushalte, oversteekpunt en als transferpunt (P+R) fungeert. Bestemmingsverkeer kan hier tevens aan beide kanten het gebied in rijden, richting Heerderberg en Keerderberg.

Ten zuiden van de woningen aan de Rijksweg (Heerderberg) is er een ecopassage voorzien, een brug over de Rijksweg bedoeld voor boeren, vee en andere fauna.

Meer zuidelijk wordt een nieuwe rotonde voorzien, vanwaar een rondweg gerealiseerd wordt richting de Bemelerveg. Het Missiehuis, waar 80 bijkomende woningen worden voorzien, wordt via een bestemmingsweg ontsloten via deze nieuwe rondweg. Het Kloosterpad en Bakkerbosweg zijn niet langer toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.



Figuur 3.1: Schetsontwerp

Door het aantal rotondes ontstaat als het ware een kralensnoer waarbij elke kraal (rotonde) het belang van het gebied aan weerszijden van de Rijksweg benadrukt. De weggebruiker is niet alleen meer een passant van het gebied, maar wordt meer gewaar van de omgeving en de uitwisseling met de omgeving.

Verkeerskundig zorgen de 'kralen' voor een veilige uitwisseling met het gebied en een verlaging van de rijsnelheid over het gehele traject.

Ontsluiting Heerderberg

Kruispunt

De ontsluitende weg richting Huize St. Joseph, wordt via een rotonde aangesloten op de Rijksweg.



Figuur 3.2: Uitsnede ontsluiting Heerderberg

Onderzocht is welke kruispuntvorm verkeerskundig noodzakelijk is om de verwachte verkeersstromen te kunnen verwerken. Uitgaande van ca. 12.000 mt/etmaal op de hoofdrichting (Rijksweg) en ca. 1.000 mt/etmaal op de zijrichting (nieuwe ontsluitende weg), komt hieruit naar voren dat een voorrangskruispunt met middengeleider voor de auto de verkeersstromen op een goede manier kan afwikkelen (zie ook bijlage 2).



Figuur 3.2: Voorbeeld middengeleider elders op de N278 (Stenakerweg, Gulpen)

De voorgestelde rotonde biedt meer capaciteit dan strikt noodzakelijk voor de verkeersafwikkeling. Daarnaast biedt de rotonde de mogelijkheid om de combinatie te maken met de Weg van Heer naar Bemelen. Er ontstaat één markant punt, voor de ontsluiting van zowel de Heerderberg als de Keerderberg.

Parkeren

Langs de nieuwe ontsluiting zijn parkeerplaatsen voorzien, waarmee de weg bedoeld is als toegang voor bezoekers tot het gebied. Het idee is dat zij vervolgens niet verder het gebied in rijden. Zo ontstaat een autoluik gebied. De werking is identiek aan zogenaamde parkeerkoffers (parkeerpleintjes ingepakt door een groene omgeving) in stedelijk gebied. In plaats van voor iedere ontwikkeling parkeren op eigen terrein aan te leggen, ontstaat er een voorziening met geconcentreerde parkeerplaatsen (circa 190 parkeerplaatsen) in openbaar gebied op enige loopafstand.

Dubbelgebruik voor deze plek als natuurtransferium heeft een grote potentie, echter in een functie als P+R is het minder kansrijk. De beoogde bushalte, voorzien nabij Huize St. Gerlach, ligt namelijk op te grote afstand (ca. 500 meter) van de parkeerplaats om in een comfortabele overstap te voorzien. In hoofdstuk 2 zijn reeds een aantal voorbeelden genoemd van transferia. Het bepalen van de precieze invulling van een natuurtransferium op deze locatie zal maatwerk zijn en zal om nader onderzoek vragen.

De parkeervoorziening zoals nu in het plan voorzien, levert met 190 parkeerplaatsen zo'n 570 verkeersbewegingen per dag op (als iedere parkeerplaats 1,5 keer per dag bezet is).



Figuur 3.3: Parkeerconcentratie Heerderberg

Bushalte en profiel Rijksweg ter hoogte van de woningbouwontwikkeling Op de Keere Berg

Bushalte

In potentie lijkt het een geschikte locatie om op deze plek, ter hoogte van Huize St. Gerlach, een oversteek te voorzien tussen Heerderberg en Keerderberg. Met het oog op een P+R functie is een keerpunt voor een bus ook wenselijk (denk aan het doortrekken van een bestaande bus vanuit Maastricht die hier zijn eind/beginpunt kent). Het idee van een rotonde met haltevoorzieningen lijkt daarmee op een optie.

Zoals reeds eerder beschreven, is het zeer wenselijk parkeren en bushalte met elkaar te combineren om een sterke P+R-functie tot stand te brengen. Op deze plek direct naast de Rijksweg is dat mogelijk, waarmee de eerste stappen worden gezet naar een mobiliteitstransitie. Door meerdere vervoerwijzen te verknopen en andere (commerciële) functies toe te voegen, ontstaat er een regionale transferhub die een volwaardige schakel vormt in de deur tot deur verplaatsingen.

Qua verkeersafwikkeling vragen de verkeersstromen op deze locatie niet om een rotonde. Het bestemmingsverkeer naar beide kanten zal namelijk zeer beperkt zijn. Ook als hier de toegang tot wijnhandel Sauter wordt gefaciliteerd. In de knooppunt-gedachte met keerbevingen voor bussen, is de rotonde-vormgeving een prima oplossing. Daarnaast is de rotonde een uitstekende voorziening om een overgang naar een ander snelheidsregiem vorm te geven (van 80 km/uur naar 50 km/uur).



Figuur 3.5: Uitsnede bushalte ter hoogte van Huize St. Gerlach

Profiel Rijksweg ter hoogte van de woningbouwontwikkeling Op de Keere Berg

In het Masterplan is het profiel van de Rijksweg ter hoogte van de wijnhandel Sauter, inclusief aanpalende bebouwing en het nieuwbouwplan Op de Keere Berg ongewijzigd gebleven. In hoofdstuk 1 is geconstateerd dat de oversteekbaarheid op dit punt slecht is. De wachttijd bedraagt meer dan 30 seconden.

De bebouwing en bedrijvigheid geven aanleiding om te overwegen op dit stuk 50 km/u in te stellen als maximumsnelheid. Dit betekent wel dat de huidige kongrens verlegd moet worden of er deels nieuwe kongrenzen moeten worden vastgesteld.

Bij een gebiedsontsluitingsweg 50 km/u hoort een passende inrichting van het wegprofiel. Het voorzien van een middenberm zal de oversteekbaarheid doen verbeteren, aangezien er dan veilig in twee fases overgestoken kan worden.

Een voorbeeld van een locatie waar deze suggestie gerealiseerd is, is de N276 Windraak. De intensiteiten liggen op dit wegvak nog een stuk hoger dan op de Rijksweg. Bij de laatste telling in 2018 zijn hier ruim 21.000 mv/etmaal gemiddeld gemeten (bron: Verkeersmonitor Limburg). Figuren 3.6 en 3.7 tonen het profiel en een bovenaanzicht van de genoemde locatie.



Figuur 3.6: profiel N276 Windraak



Figuur 3.7: Bovenzicht N276 Windraak

Nieuwe rotonde en rondweg

De nieuwe rotonde moet een nieuwe entree van het dorp vormen, vanaf waar er via een nieuwe rondweg naar de Bemelerweg gereden kan worden.

In potentie zorgt dit voor minder verkeer in het dorp op de Bemelerweg tussen Rijksweg en 't Meeldert. Aanvullend zal er echter wel naar ingrepen en effecten op structuurniveau gekeken moeten worden om te zorgen dat verkeer richting golf/sportvelden de gewenste route gaat nemen via deze nieuwe rotonde en rondweg.

De verwachting is wel dat deze ingreep gepaard zal moeten gaan met verdere ruimtelijke ontwikkeling aan de dorpsrand om deze rotonde qua verkeersstromen te verantwoorden. Het verplaatsen/uitbreiden van de dorpsrand sluit daarbij wel aan bij het uitbreiden van het 50 km/uur-regime tot aan de wijnhandel.

Geadviseerd wordt de bestaande rotonde met de Bemelerweg niet op te heffen. Enerzijds vanwege de belangrijke ontsluitende functie voor een groot deel van Cadler en Keer, anderzijds vanwege de functie als onderdeel van het gehele 'kralensnoer'.

Het ontsluiten van het Missiehuis met nieuwe appartementen aan de nieuwe rondweg lijkt daarbij goed inpasbaar, mits op voldoende afstand van de nieuwe rotonde.



Figuur 3.4: uitsnede nieuwe rotonde en rondweg



7 plandelen.

de3ster – het zorghotel – het zorgcomplex – de Abbeygarden – de triangel – wonen op SMA – aan het laantje –

land



In rechthoek, vierkant, cirkel, driehoek en stervorm worden door middel van geometrische figuren de zeven plandeelopgaven van de poort van het heuvelland verbeeld.

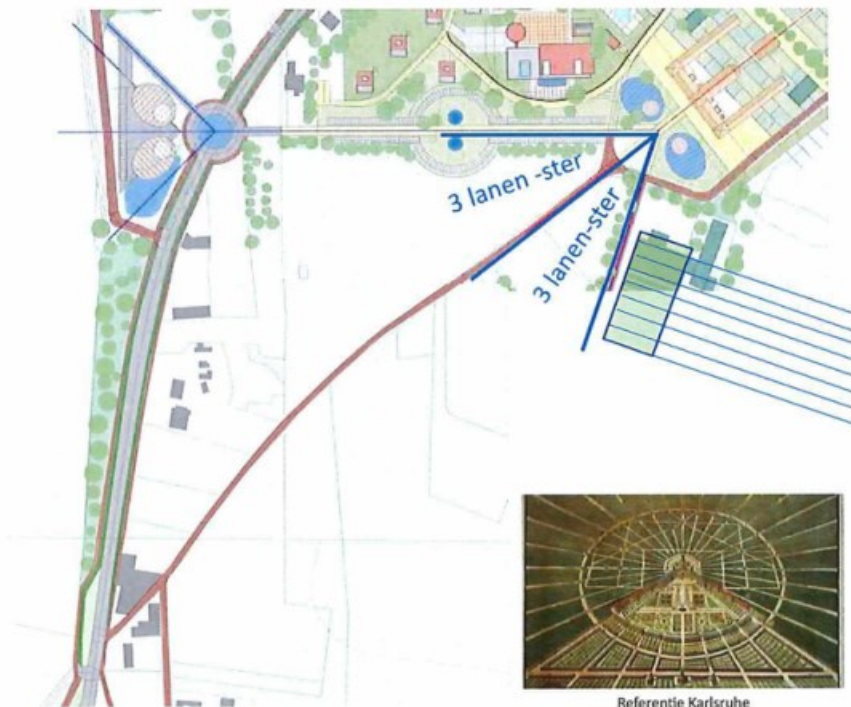
Deze vormen tezamen een ruimtelijke compositie in een nieuwe samenstelling. De zeven plandeelopgaven hebben elk een eigen specifieke identiteit en transformatieopgave die nadere definitie vragen.

- de 3-ster
- het zorghotel
- het zorgcomplex
- de Abbey-gardens
- de triangel
- wonen op SMA
- het laantje

De zeven entiteiten ontleen hun betekenis aan de ligging aan de historisch significante ader Rijksweg en nestelen zich organisch tegen de amorf groene schil en mergelgrotten in het historische reliëf.



ENTITEIT 1 : drie-lanen-ster : natuurtransferium voor ~ 250 parkeerplaatsen



Referentie Karlsruhe

Entiteit 1

Het mooie horizontaal uitgestrekte landschap van het Middenterras wordt heden nog verstoord door de aanwezigheid van een aantal obstakels zoals de gymzaal. Desgewenst wordt dit gebied teruggegeven aan de natuur en kan er door de toevoeging van een laan als nieuw onderdeel van een stervorm een zichtbare grens getrokken worden tussen bebouwd en onbebouwd land.

Dit geldt eveneens voor de vele toevallige bouwsels die deel uitmaken van het voormalige LTS-complex.

Aanbeveling: wij adviseren vanwege de gewenste ontrommeling van de terreinen, de shed-dakenstructuur in opener verband met het omringende landschap te brengen.

ENTITEIT 2: Zorghotel Via Jeugd

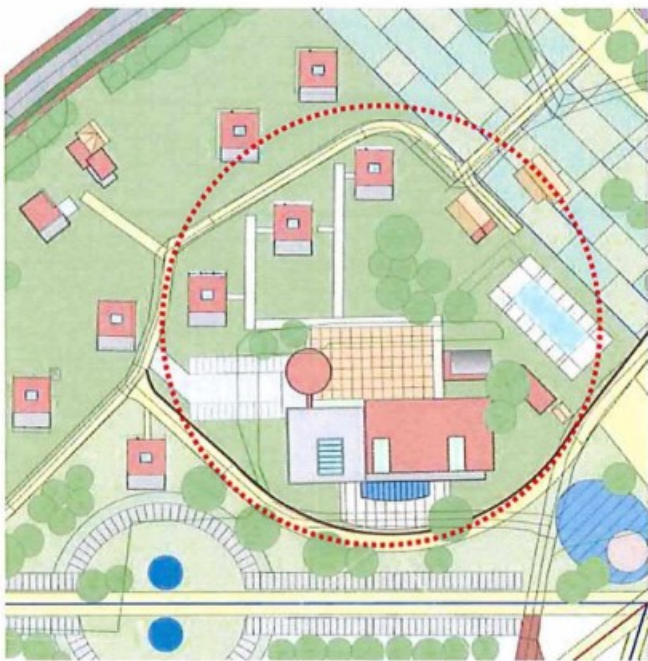


De transformatie van het St. Jozef

Om het huidige leegstaande gebouw opnieuw tot leven te brengen wordt nagestreefd de ca. 70 op het terrein verblijvende jongeren een aangenaam onderdak te bieden door een passende transformatie. In samenspraak met Ir. Hans Wijffels de Rijksgebouwendienst-architect van de RGD verbouwingen d.d. 2004, is een studie gemaakt om ruimere kamers c.q. 70 wooneenheden in twee etages van de vleugels onder te brengen en de laatst toegevoegde dissonerende cellenblokken aan de achterzijde te slopen; eea om het gebouw zijn gesloten karakter te ontnemen en het – ook na sloop van de hekken - in beter verband met het omringende landschap te brengen. Belangrijke voorzieningen zoals de fraaie sportzaal annex sportterreinen aan de achterzijde, de aula in de centrale kapel en de administratieve functies in het voorgebouw zullen daarbij zo veel mogelijk in stand gehouden worden. Daarbij zullen de paviljoens voor ander gebruik door derden ter beschikking kunnen komen en een grote verhuisbeweging op gang brengen die veel positieve effecten in de omgeving kan genereren.

Aanbeveling: wij adviseren de hoofdkoers van het bestuur van Via Jeugd om hun hoofdtaak, nl. de zorg voor de jeugd, te volgen en zien perspectief in de transformatie van het voormalige kloostergebouw St. Jozef door de relatie met de omringende terreinen te intensiveren en het gebouw haar waarde door de prominente en centrale positie in het middenterras te koesteren.

ENTITEIT 3: Zorgcomplex voor ouderen in Icarus school en aangrenzende paviljoens



Na verhuizing van de 70 jongeren naar het klooster kunnen de vrijkomende ruimten in de Icarus school en de drie aangrenzende paviljoens omgebouwd worden tot verblijf van ouderen die zoeken naar een rustige en beschermde omgeving. Deze plek is bij uitstek geschikt vanwege het prachtige uitzicht over het open middenterras en afwezigheid van druk verkeer. De noodzakelijke voorzieningen kunnen na afstemming goed ondergebracht worden door hergebruik dan wel gedeeltelijke vernieuwbouw en herinrichting van het omringende buitenterrein, dat heden omzoomd wordt door smalle geplaveide wegen.

Door aanleg van een fraaie bocht wordt het zorgdomein afgesneden van het doorgaande verkeer en zullen de resterende leegkomende paviljoens in de directe omgeving onderdak en exploitatiegelegenheid aan derden kunnen bieden, de aangrenzende B&B inclusief.

Aanbeveling: Voornemens voor toevoeging van ouderenresidenties en dergelijk zorgaanbod kunnen wij adviseren in overleg met 'Via Jeugd/ Icarus' op het zogenaamde balkon te realiseren met eventuele gebruikmaking van bestaande gebouwen en enkele paviljoens.

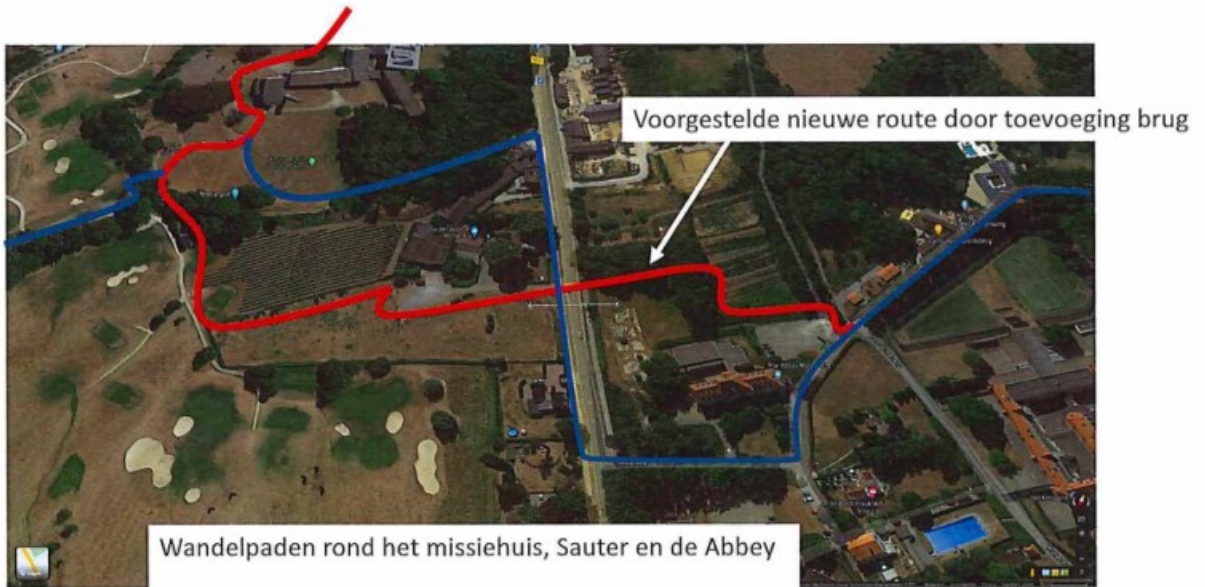


ENTITEIT 4: Triangel aan de voet van de Keerderberg



Om een veilige oversteekplaats tussen de gebieden ten noord- en zuidzijde halverwege de Rijksweg te bieden, lijkt het gebied binnen de driehoek 'Sauter wijnen, Monastère en Huize St. Gerlach' optimaal. Bovendien komen hier zoveel zaken samen dat het kan uitgroeien tot dé plaats voor ontmoeting, een bescheiden P&R en bushalteplaats. Hierbij zijn vele varianten voorstelbaar die in meer of mindere mate plaats bieden aan de drie genoemde componenten: plaats van ontmoeting en afspraak, van verbinding tussen aangrenzende wandelpaden en veldwegen en van op de bus stappen voor een verdere tocht per openbaar vervoer in oostelijke en westelijke richting.

Aanbeveling: vanwege de markante ligging en de importantie van het nu ontbrekende scharnier dat door het openbare karakter van de triangel tot stand kan komen, bevelen wij aan de toekomstige realisatie snel ter hand te nemen in overleg met de provincie Limburg, stakeholders, de omwonenden en eigenaren van de 3 betrokken percelen.



ENTITEIT 5: 'The Abbeygardens'

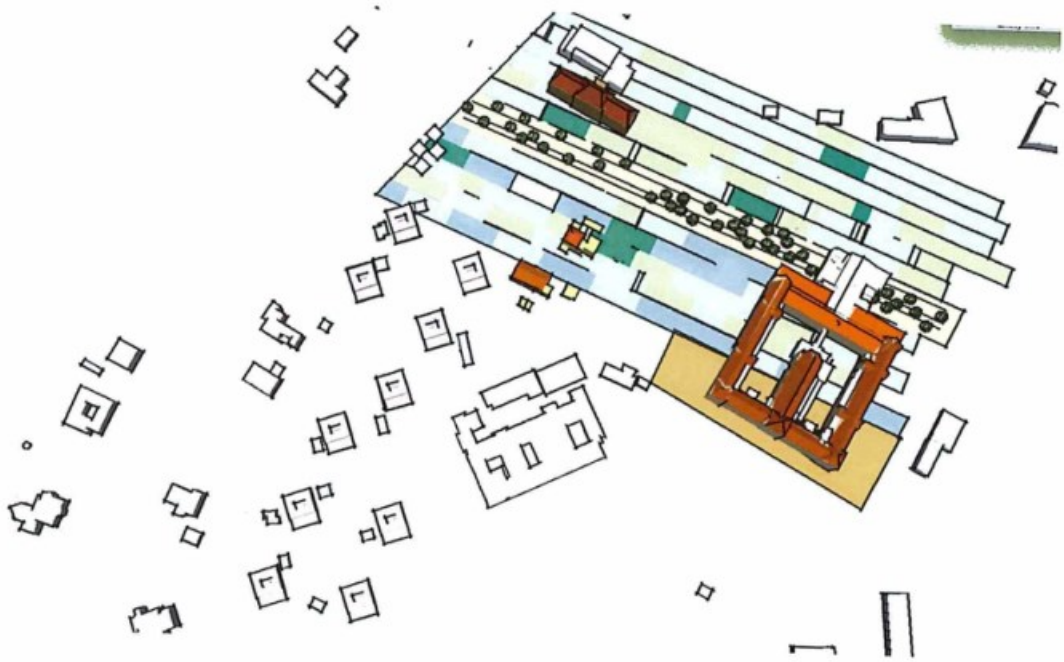


Midden in het gebied ligt een zone die vooral een versnipperde indruk geeft door de vele snippers en parkeerplekjes, waardoor een dominante karakteristiek ontbreekt. In de visie wordt voorgesteld dit gemis op te heffen door de introductie van een aaneengeregen serie noord-zuid geprojecteerde tuinen, waar de auto geweerd wordt of slechts sporadisch te gast mag zijn. Min of meer centraal wordt een van hoog naar laag verlopende, niet onderbroken bomenlaan voorgesteld die de oost-west lopende straten aan de beide uiteinden met elkaar verbindt en de beide heden niet meer op elkaar afgestemde huizen St. Gerlach en St. Jozef opnieuw als duo fenomeen met elkaar in verband kan brengen, zoals in vroegere tijden. Daarbij opgeteld de vele vertakkingen naar de zwemsport, tennis, voetbal, of verblijf in paviljoensgewijze nieuwbouw en patio's onder het nieuwe maaiveld. Een oord van rust met ruimte voor tuinieren in een nieuw midden, dat nu ontbreekt.

Aanbeveling: Vanwege haar ervaring met deelname in reeds geïnitieerde masterplannen in Amsterdam en elders in Europa adviseren wij volgens de reeds uitgezette lijnen van een participatie initiatief van Claudy Jongstra "The gift of colour" verder te bewerken met de omwonenden en gebruikers van de bestaande complexen.



ENTITEIT 5: 'The Abbeygardens'



ENTITEIT 6 & 7: Huisvesting bij het SMA klooster en het laantje



De missiepaters hebben recent hun klooster verkocht om na de reeds in 1968 ingezette terugloop van activiteiten van de kloosterorde plaats te bieden aan huisvesting voor ouderen. Er wordt door ontwikkelaars ook gedacht aan de realisatie van een 70-tal appartementen voor een jongere en enthousiaste gemeenschap die gebruikmakend van een aantal centrale gemeenschappelijke voorzieningen, naast de golf- en sportterreinen kunnen genieten van het sublieme uitzicht over het Maasdal en de weldadige rust die het gewijde oord nog altijd biedt. Opmerkelijk is de nog levende attractiviteit van kapel, Mariagrot, monumentale staties en traditionele wijnbouw en wijnopslag naast de opgegraven Romeinse villa Backerbosch, welke belangrijke publiek-trekkende attracties blijven voor velen uit de omgeving.

Aanbeveling: Vanwege het urgente belang van de revitalisering van leegstaande prominente monumenten in de Poort van het Heuvelland, worden in het voorliggende plandeel rond het voormalige missiehuis al sedert enkele jaren de ruimtelijke randvoorwaarden onderzocht om nieuwe woonvormen toe te voegen en realisatie ervan in de toekomst mogelijk te maken.

De impact hiervan heeft naast het monumentale aspect ook betrekking op andere factoren zoals geluidsoverlast, ontsluiting en verdichting. Een nieuwe aantrekkelijke en veilige ontsluiting middels voorgestelde "doortrekken van het laantje" is om die reden van cruciaal belang. (Voor nadere uitwerking van de omgeving zie toelichting Mobiliteit hoofdstuk "V.A Maatregelen")





Nadere volume- en ontsluitingsstudies beeldkwaliteiten, omgeving SMA klooster
Mei-juni 2021 JC



Op basis van de studies “stedenbouwkundige verkenning voor inplanting van een nieuw wooncomplex – SMA klooster Cadier & Keer” (augustus 2020) worden de voorwaarden voor volume-toevoegingen aan het gehele complex en structurele invoeging in de omgeving nader onderzocht.



Tot slot: enkele observaties, ambities en aanbevelingen

Naast de sfeervolle verhalen over de rijke geschiedenis en cultuur van het gebied is er ten gevolge van de door mij geconstateerde verrommeling en verlies van het gewenste functiepatroon bestaat er grote behoefte aan bindende ruimtelijke ordening afspraken voor de Poort van het heuvelland. Door de recente verrommeling, de pijnlijke leegstand van grote gebouwcomplexen en de ongewisheid over toekomstig gebruik, de problematische verkeersafwikkeling op de rijksweg ter hoogte van de berg, ontstond het inzicht dat er grote behoefte bestaat aan ondubbelzinnige uitgangspunten en de noodzaak van introductie heldere ruimtelijke ordeningsmaatregelen mbt de status quo van het gebied.

Deze betreffen:

- de nadere definitie van het onderzoeksgebied: tussen de dorpsrand Cadier en Keer in het oosten en de stadsranden van Maastricht cq Heer in het westen
- De afbakening van de dorpsranden ter definitie van een scherpe afgebakende overgang naar het aangrenzende natuurlandschap
- Reconstructie van de diverse waardevolle landschapselementen in het Midden-terras, het Reliëf en het plateau van Margraten
- Het vlakke Middenterras in haar ecologisch , toeristisch , infrastructureel landschappelijk , cultureel , historische , economische en agrarische verschijning
- een wenselijke potentiële waardevermeerdering van het gebied d.m.v. uitbreiding cq reconstructie van de meest dominante domeinen cq gebouwencomplexen als belangrijkste onderdelen van de twee nuclei aan weerszijden van de in 1823 in het landschap uitgesneden Rijksweg : St Jozef incl. LTS en domein Heerdeberg en het Voormalig Missiehuis
- De financiële injecties noodzakelijk voor de algehele reconstructie van het gebied
- nieuwe contouren voor de dorpskern Cadier en Keer conform de Maastrichtse Oude Molenweg
- Het laantje als mogelijke uitbreiding van het landgoed Keerderberg

Bovendien:

- Aandacht voor het snoer van wandelroutes om de historisch culturele bezienswaardigheden logisch te verbinden
- aandacht voor de opmerkelijke mergelwinning in onderaardse grotten
- Aandacht voor de cultureel historisch waardevolle vondsten in het prehistorisch en Romeins middeleeuwse Frankische tijdperk
- Aandacht voor de verbouwingen en kunsttoepassingen in de RK kloosters
- Aandacht voor de ligging en esthetiek van de verbindende voetgangers- fiets brug aan de voet van de heuvel
- Aandacht voor de ligging en esthetiek van de nieuwe rotonde ter ontlasting van de huidige dorpsweg
- Aandacht voor de afhankelijkheid van het doorgaand openbaar verkeer tussen Aken en Maastricht tegen het licht van de Maastrichtse P&R ambitie

separaat document

Appendix: bijlagen

interviews en rapporten en videorapportage

Colofon - Overzicht bijlagen

1. dd. jan-juni diverse videorapportages
2. dd. 28-01-'21 Genresidenties Nobamacare ism Vrencken architecten
3. dd. 26-03-'21 Kerkwaliteiten Pvh bureau Verbeek
4. dd. 23-04-'21 Ambitiedocument campus Heerdeberg
5. dd. 11-05-'21 Orientatiestudie herbestemming huize St. Jozef van ir. H. Wijffels
6. dd. 01-05-'21 Gift of colour Claudy Jongstra 'Abbey gardens'
7. dd. 01-06-'21 Orientatiestudie herbestemming Icarus schoolgebouw annex paviljoens
8. dd. 11-06-'21 Verkeersonderzoek Goudappel

Overzicht verslagen stuurgroepvergadering van dd. 29-04 t/m dd. 18-05

Lijsten en kaarten

- Lijst stakeholders en geïnterviewden
- Kaart mergelgroeves (ir. Joep Orbons)
- teksten interviews

Geraadpleegde literatuur

Het Limburgs heuvelland, Piet Blankers en Leo Nelissen, 2013
Het kookboek, Provincie Limburg, 2019
Het Missiehuis Cadier en Keer, 2002
Vigerend bestemmingsplan 'buitengebied Margraten 2009, gemengd vrijkomend kloosterbebouwing'
Bouwhistorische opname voormalig Missiehuis te Cadier en Keer, Loek Daemen ism Coen Eggen, juli 2019
Uit liefde voor de natuur, 2016
Structuurvisie Maastricht, economische ontwikkelingen en regionaal beleid, 1990-2000
Structuurplan Maastricht, 2005, 1991
Grote provincieatlas, topografische dienst, 1989
Liefde voor het Limburg, POL, 2001
De reconstructie van een middeleeuws landschap, Hartmann, 1986 + kaarten
Maastricht, historische atlas, 2005
Canon van Limburg, BV Limburg en provincie Limburg, 2009
Landschapsvisie Zuid-Limburg, Provincie Limburg, 2007
Kleine atlas voor de geschiedenis van beide Limburgen, 1989
Philip van Gulpen, 2005
Historische encyclopedie Maastricht, regionaal historisch centrum Limburg, 2005
De Romeinen tussen Rijn en Maas, 1986
Topografische kaarten
Geologische kaart van Zuid-Limburg, RGD, 1994
Natuurlijk Maastricht, stichting natuurpublicaties Limburg, 2020
Geschiedenis van de landbouw in Limburg in de 20^e eeuw, Maaslandse monografieën, 1992
Eenheid en scheiding van de beide Limburgen, Maaslandse monografieën, 1989
Buitengewoon bewoond, buitengewoon benut, gebiedsvisie middenterras Bemelen-Mesch; bureau Verbeek e.a. 2020
Archeologisch rapport no. 18006, Heerdeberg, Cadier en Keer; inventariserend veldonderzoek, bureauonderzoek, geofysisch onderzoek, verifieerend booronderzoek, Archeopro, 2019
Uitgave Huize St. Jozef 1911-1986, 1986
Manifest Buitengewoon buitengebied, gemeente Eijsden-Margraten, maart 2021