

Masterplan Poort van het Heuvelland

22 oktober 2025

presentatie thema-avond gemeenteraad Eijsden-Magraten

agenda

toelichting proces door Carla Brugman

toelichting Masterplan door Michel Heesen

proces

wie is die man?















  **M Amsterdam Zuid**









EPvE Steyl

Esthetisch Programma van Eisen (EPvE)

versie 1.2





poort van het heuvelland

Uitgangspuntennotitie

poort van het Heuvelland



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.”

(25 mei 2021)

kernkwaliteiten gebied

reliëf

groen karakter

cultuurhistorisch erfgoed

contrast tussen open-besloten landschap

= Nationaal Landschap Zuid-Limburg

... ter plaatse niet erg herkenbaar ...

wat is er gedaan?

Gebiedsvisie (~2021) door Jo Coenen

Resultaat: visie niet gedragen / niet door de raad vastgesteld

Uitgangspuntennotitie (2023-2025) onder leiding van Carla Brugman inclusief gesprekken met

- initiatiefnemers
- medeoverheden

Resultaat: vastgesteld in de raad (18 februari 2025)

vijf uitgangspunten

1. meer verbondenheid (noord-zuid, mens en dier)
2. behoud rust en sereniteit
3. verbeteren ruimtelijke kwaliteit (minder verrommeling)
4. behoud cultuurhistorisch erfgoed
5. onderzoeken nieuwbouw (N278 / Pastoor Kikkenweg)

uitgangspuntennotitie

= richtinggevend / hoofdlijnen

doorvertaling in Masterplan

starten met een ecologische verkenning / rapportage

omgevingsvisie (beleid)

omgevingsplan (instrumentarium)

intentieverklaringen met medeoverheden / initiatiefnemers

gesprekken (overheden)

Provincie Limburg

gemeente Maastricht

gemeente Eijsden-Margraten

gesprekken (eigenaren)

3W

Landgoed Heerdeberg

The Abbey (St. Gerlach)

Koraalgroep / Via Jeugd (St. Josef)

Rijk van Margraten

gesprekken (natuurorganisaties)

Limburgs Landschap

Stichting Natuurlijk Geuldal

Natuur en Milieufederatie

Vereniging tot Natuurbehoud Cadier en Keer

Vereniging Natuurbeheer Keerderberg

Stichting Gruelles

gepland: Staatsbosbeheer

Masterplan - Poort van het Heuvelland



Overkoepelend beleid

Niveau	Beleidsdocument	Onderwerp	Doel
Europa	Habitatrichtlijn & Vogelrichtlijn	Ecologie / Soortenbescherming	Basis voor Natura 2000-beleid en bescherming van soorten en habitats.
	Kaderrichtlijn Water (KRW)	Waterkwaliteit / Hydrologie	Verplicht herstel van ecologische en chemische waterkwaliteit.
	EU-Biodiversiteitsstrategie 2030	Ecologisch herstel	Richtlijn voor herstel van ecosystemen en uitbreiding beschermde gebieden.
	EU Nature Restoration Law (2024)	Natuurherstelplicht	Bindende wet voor herstel van 20 % van aangetaste natuur vóór 2030.
	EU Green Deal / Farm-to-Fork	Duurzame landbouw / Klimaat	Richt zich op duurzame, kringloopgerichte landbouw en reductie van nutriënten.
Nederland (Rijk)	Ontwerp-Nota Ruimte (2025)	Nationale ruimtelijke regie	Nieuwe Nationale Omgevingsvisie; regie op ruimte via vier thema's: water/bodem, landbouw/natuur, economie/energie, wonen/bereikbaarheid.
	Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG, 2023)	Landbouw- en natuurovergang	Integreert stikstof, water, bodem en klimaat in gebiedsgerichte aanpak.
	Programma Natuur (2022)	Natuurherstel	Richt zich op herstel van biodiversiteit en Natura 2000-kwaliteit.
	Regiodeal Zuid-Limburg / NOVEX-gebied (2022-)	Gebiedsgerichte ontwikkeling	Langjarige Rijk-Regio-deal voor brede welvaart en versterking Nationaal Landschap.
Provincie Limburg	Provinciale Omgevingsvisie (POVI, in voorb. 2026)	Bodem- & watersturing	Koepelvisie met "Water en Bodem sturend" en duurzame landbouw als kern.
	Limburgs Offensief Stikstof (LOS, 2024)	Stikstof / Landbouwtransitie	Uitvoeringsprogramma voor stikstofreductie en natuur-/landbouwtransitie (focus Geuldal-Mergelland).
	POL 2014 / Nationaal Landschap Zuid-Limburg	Landschapskwaliteit	Benoemt kernkwaliteiten van landschap: reliëf, erfgoed, openheid, kleinschaligheid.
	Landschapsontwikkelingsplan (LOP, 2009)	Landschapsbeheer	Richt zich op erosiebestrijding, beplanting en herstel van landschap.
Zuid-Limburg (regio)	Panorama Zuid-Limburg (PosadMaxwan, 2023)	Regionale ruimtelijke strategie	Regionale ruimtelijke toekomstvisie 2050; koppelt water-bodem-sturend aan leefbare kernen.
	Visie Vrijetijdseconomie Zuid-Limburg 2030 (2020)	Recreatie / Toerisme	Gezamenlijk beleidskader van provincie en gemeenten voor kwalitatief toerisme.
	Regiodeal Zuid-Limburg (2021)	Gebiedsontwikkeling / Innovatie	Financierings- en uitvoeringsprogramma voor natuurverbindingen en leefkwaliteit.
	Regionale Structuurvisie Ruimtelijke Economie ZL (SVREZL)	Ruimtelijke economie	Bepaalt regionale economische en ruimtelijke afstemming tussen gemeenten.
Gemeente Eijsden-Margraten	Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland (2025)	Gebiedsvisie / Integratiekader	Door de raad vastgesteld startdocument met vijf leidende principes.
	Gemeentelijk Kwaliteitsmenu (GKM, 2013–2023)	Ruimtelijke kwaliteit	Beleidsinstrument voor toetsing ruimtelijke kwaliteit en rode contouren.
	Bestemmingsplan Buitengebied (2009)	Ruimtelijke ordening	Juridisch kader voor gebruik, bebouwing en bescherming van landelijk gebied.
	Gebiedsvisie Middenteras (2020)	Landschap / Verbinding stad-land	Integraal beleidsdocument dat Poort van het Heuvelland positioneert als entree-zone Nationaal Landschap.



Rijksoverheid

Ontwerp Nota Ruimte



Noordwest-Europese context voor Water en bodem

Nederland ligt in een laaggelegen delta van een aantal grote rivieren. Daardoor hangen de opgaven en oplossingen deels ook samen met deze grotere context: stijging van de zeespiegel, smelten van gletsjers en piekbuien in andere delen van Europa die zorgen voor extremere hoog- en laagafvoer van de grote rivieren. Deze kaart duidt deze context van Nederland in Noordwest-Europa voor het water- en bodemsysteem.

Extremere debieten

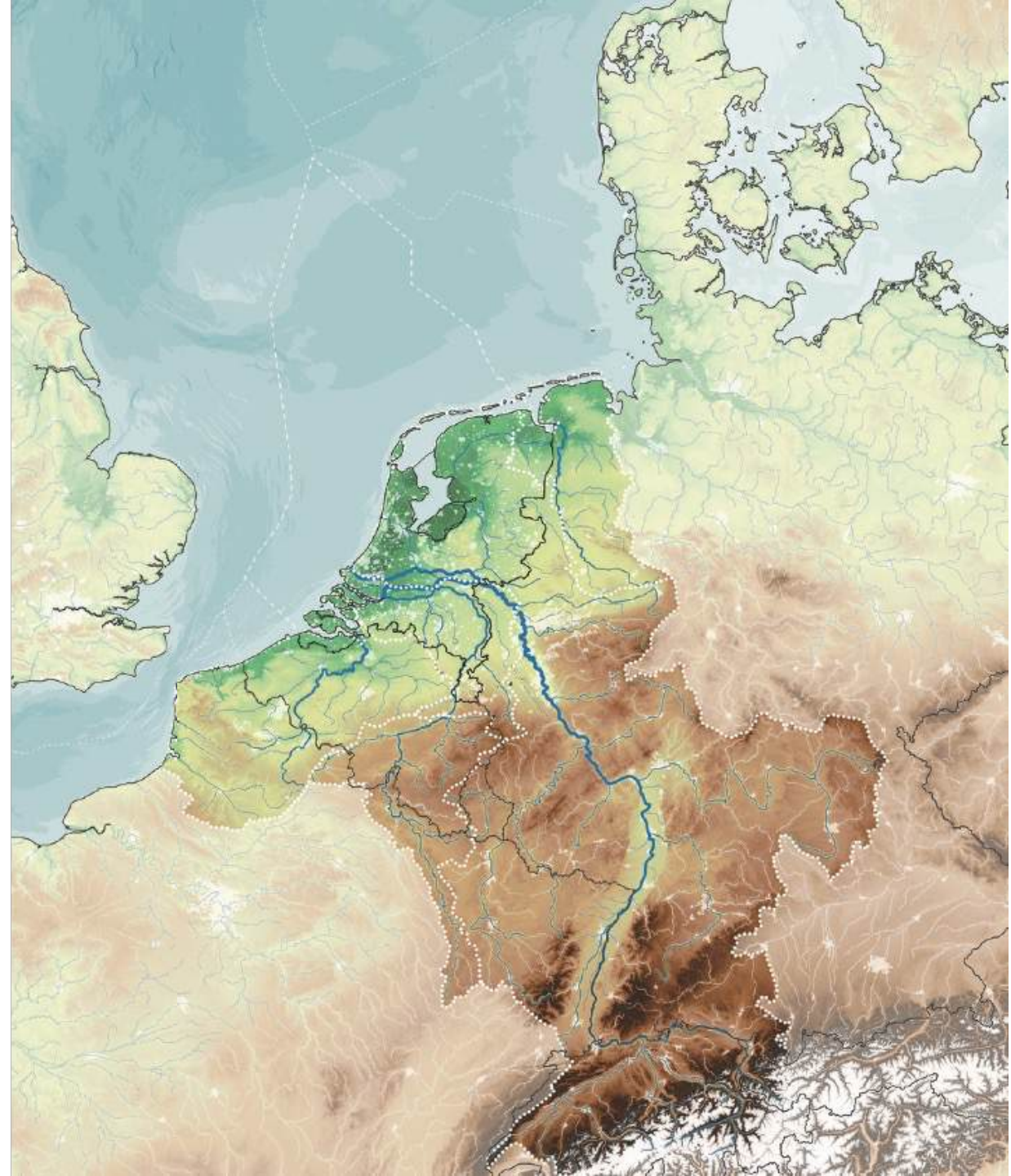
- Extremere hoog- en laagafvoerdebielen van de grote rivieren in Europa

Watervraag- en kwaliteitsopgave

- Toenemende watervraag- en waterkwaliteitsopgave in grootstedelijke gebieden binnen de stroomgebieden van de grote rivieren

Watersysteem

- Oppervlaktewater Noordzee
- Stroomgebieden (Rijn, Maas, Schelde, Eems)

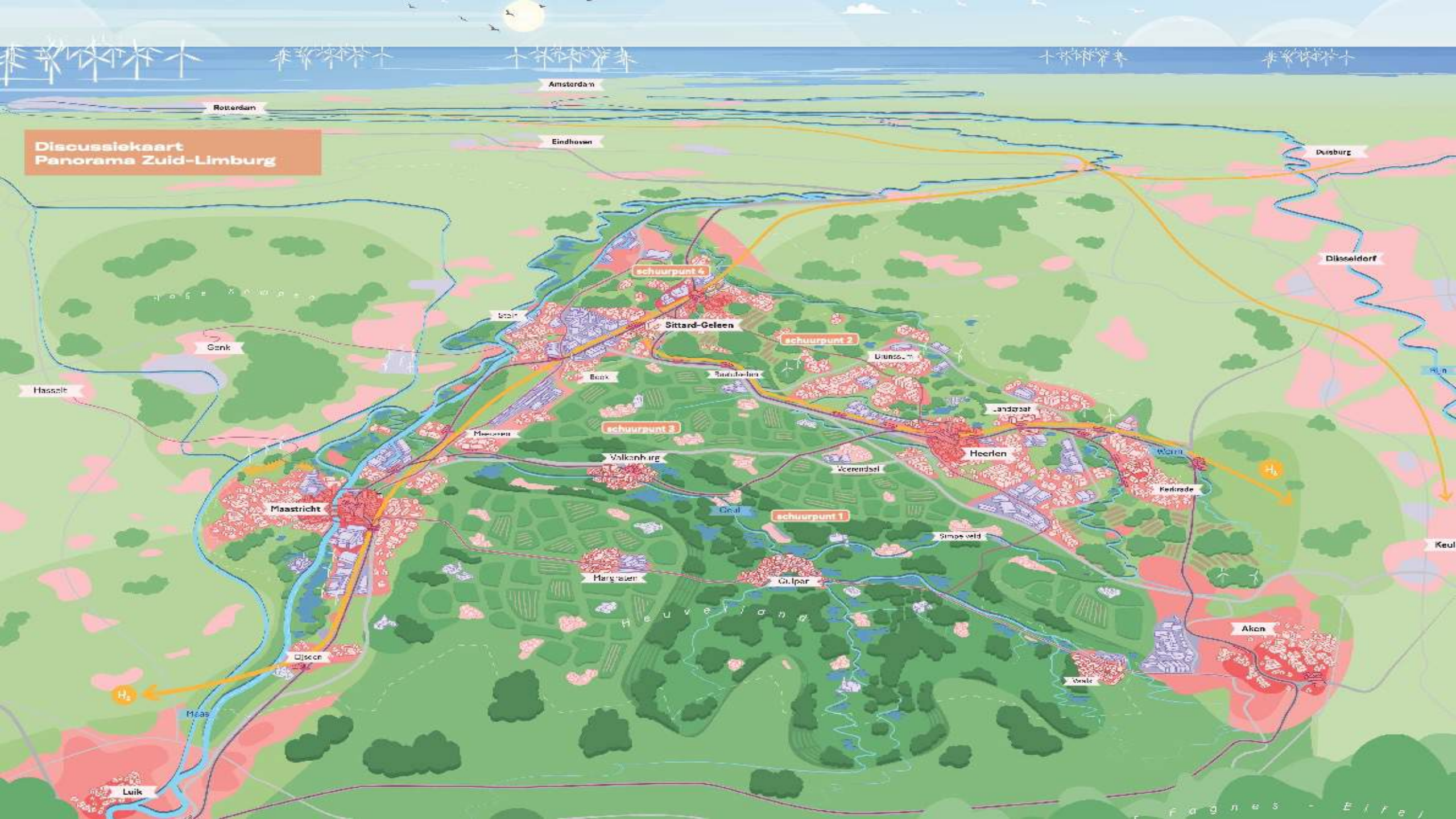


Panorama Zuid-Limburg

Een ruimtelijke vertaling
van de grote opgaven



Discussiekaart
Panorama Zuid-Limburg

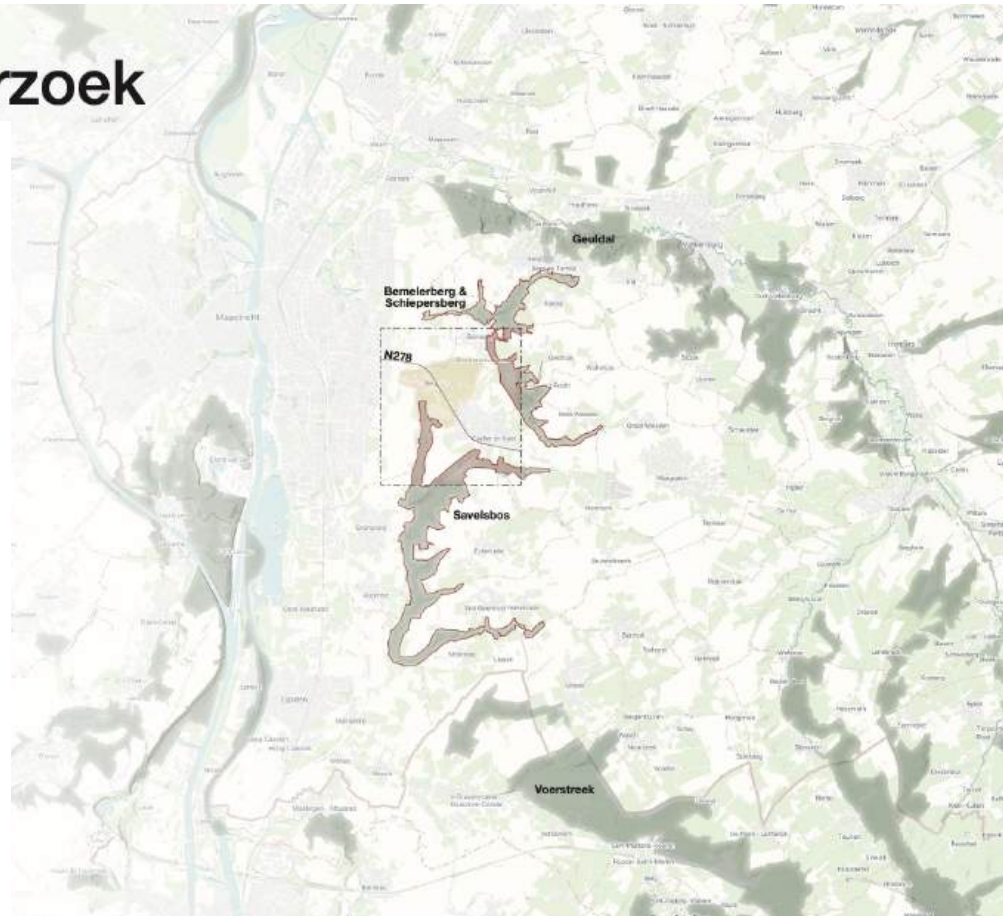


Visie & ambitie

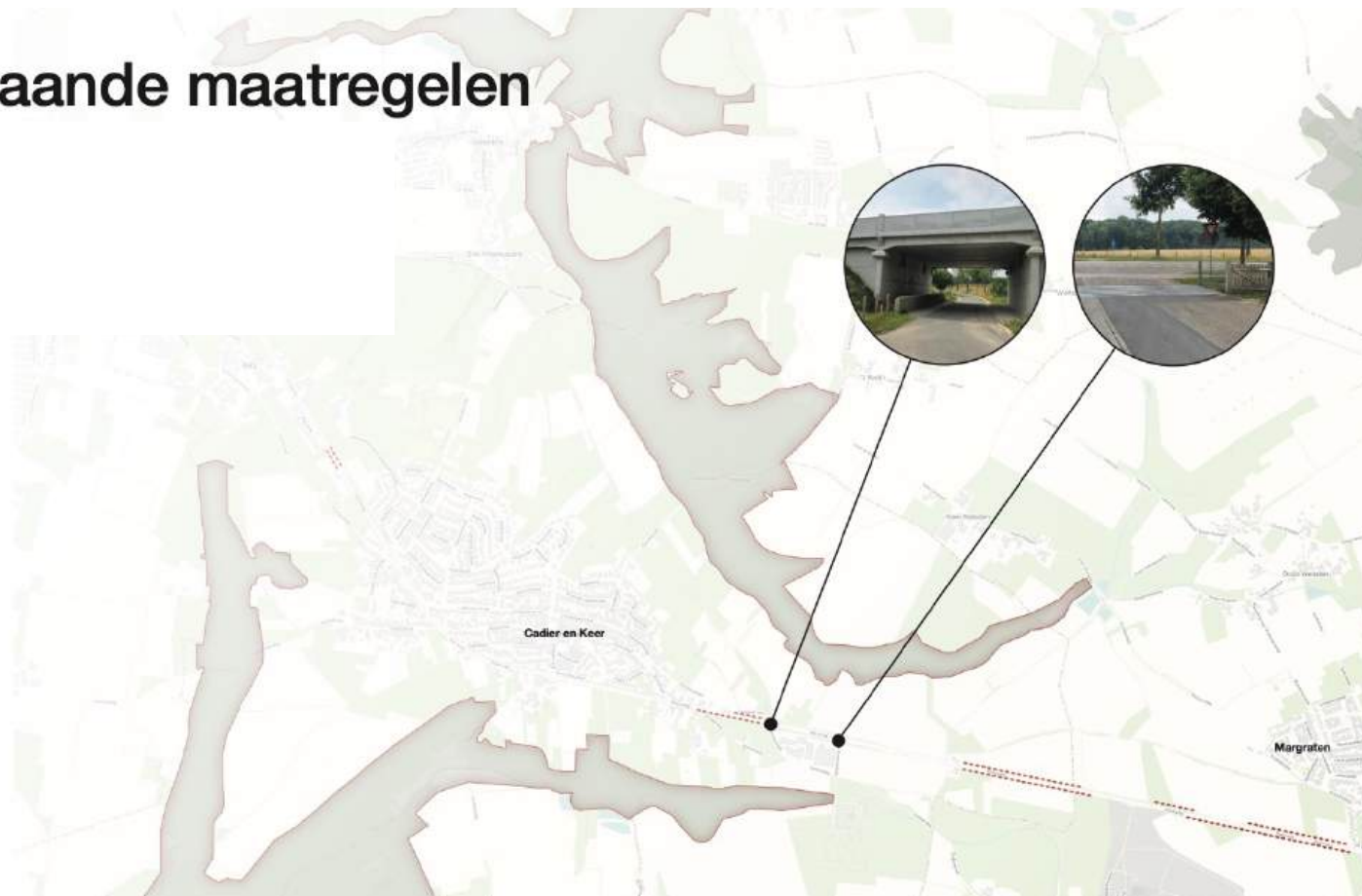




Achtergrond onderzoek



Bestaande maatregelen

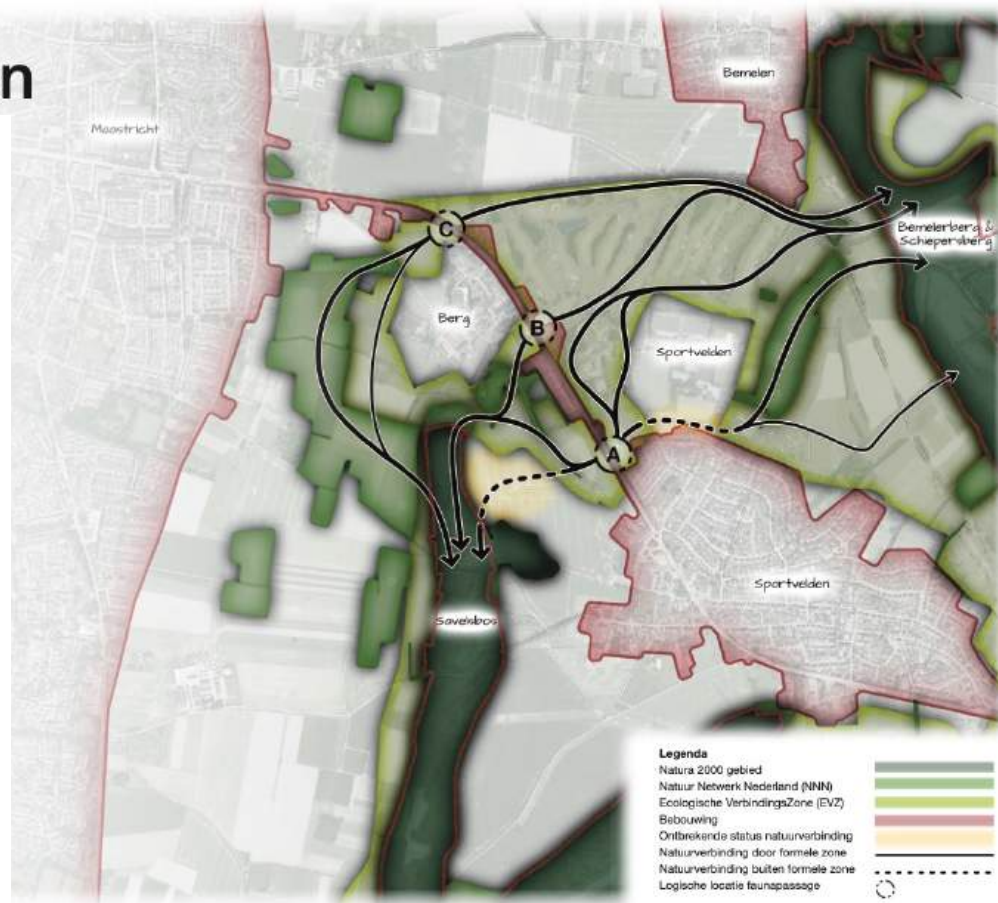


Doelsoorten

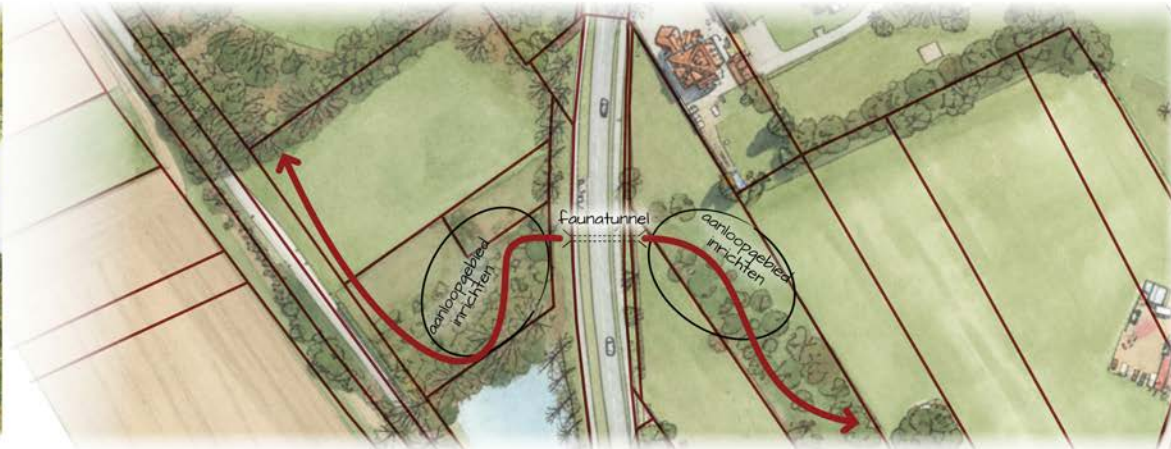
	Soort	Doelsoort N2000	Belang	Breedte Ecoduct	Breedte Tunnel	Hoogte Tunnel	
Dieren van natte plekken		Geelbuikvuurpad	Savelsbos - Bemelerberg & Schiepersberg	Habitatrichtlijn	15m	0.5m - 2m*	0.5m - 1.5m*
		Vroedmeesterpad		Habitatrichtlijn, Rode Lijst	15m	0.5m - 2m*	0.5m - 1.5m*
		Kamsalamander	Savelsbos - Bemelerberg & Schiepersberg	Habitatrichtlijn	15m	0.5m - 2m*	0.5m - 1.5m*
Bijzonder bosdier		Vliegend hert	Savelsbos - Bemelerberg & Schiepersberg	Nationaal beschermde soort	?	?	?
Dieren van de akkers		Europese Hamster (Korenwolf)		Habitatrichtlijn, Rode Lijst	15m	0.4m	0.4m
Bijzonder graslandsoort		Spaanse Vlag	Savelsbos - Bemelerberg & Schiepersberg	Habitatrichtlijn	15m	?	?
Kleinschalig landschaps dieren		Bunzing		Nationaal beschermde soort, (deels) Rode Lijst	15m	0.4m	0.4m
		Wezel		Nationaal beschermde soort, (deels) Rode Lijst	15m	0.4m	0.4m
		Hermelijn		Nationaal beschermde soort, (deels) Rode Lijst	15m	0.4m	0.4m
		Egel		Nationaal beschermde soort, Rode Lijst	15m	1.5m	0.7m
		Hazelworm		Nationaal beschermde soort	15m	2m*	1.5m*
Dieren van bos en open veld		Ree		Verkeersveiligheid	40m	15m	3m
		Wild Zwijn		Verkeersveiligheid	15m	15m	3m
		Das		Nationaal beschermde soort	15m	0.5m	0.5m
Dieren van het bos		Wilde kat		Habitatrichtlijn, Rode Lijst	15m	0.5m	0.5m
		Boommarter		Nationaal beschermde soort	15m	0.5m	0.5m
		Eekhoorn		Nationaal beschermde soort	25m	1.5m	0.7m
		Eikelmuis		Habitatrichtlijn, Rode Lijst	15m	-	-
Vleermuizen		Meervleermuis	Savelsbos - Bemelerberg & Schiepersberg	Habitatrichtlijn	15m	2m	1m
		Vale Vleermuis	Savelsbos - Bemelerberg & Schiepersberg	Habitatrichtlijn	15m	?	?
		Ingekorven Vleermuis	Savelsbos - Bemelerberg & Schiepersberg	Habitatrichtlijn	15m	4m	2m
		Overige Vleermuizen		Habitatrichtlijn	15m	2m - 6m	1m-6m



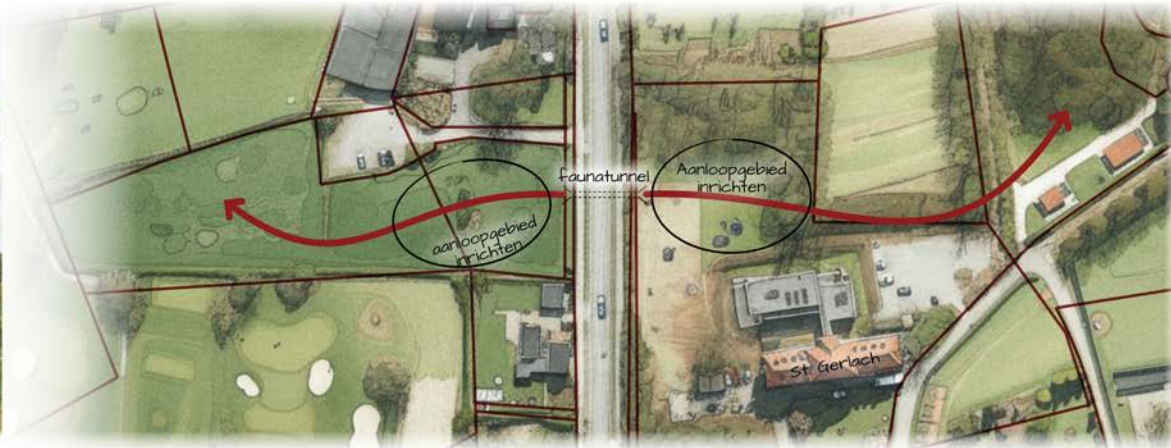
Natuurverbindingen



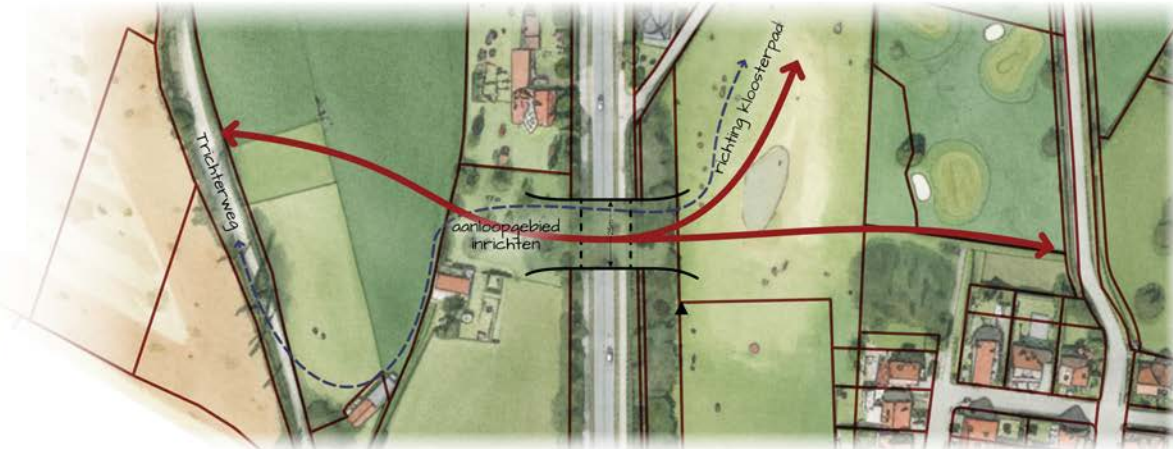
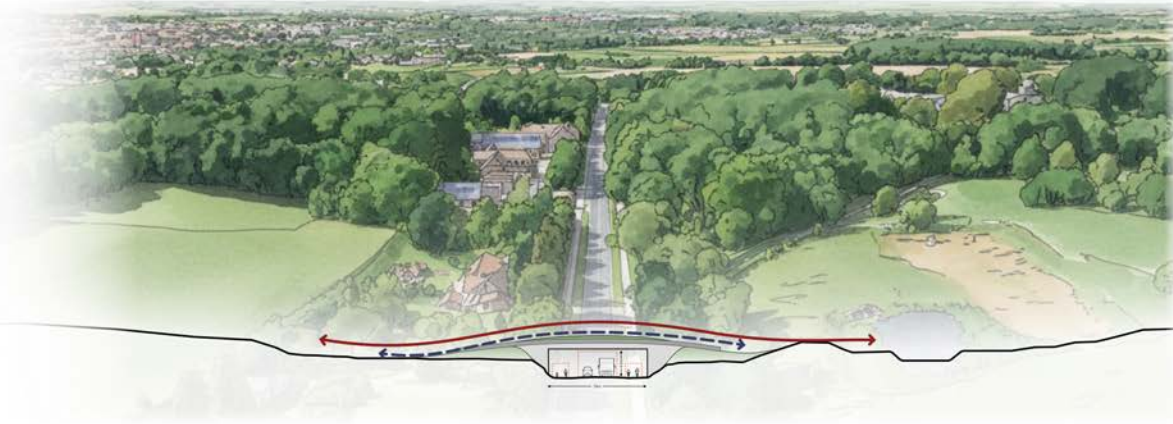
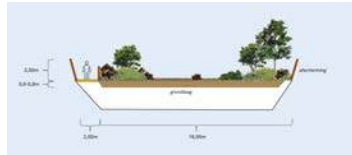
C - Faunatunnel



B - Faunatunnel



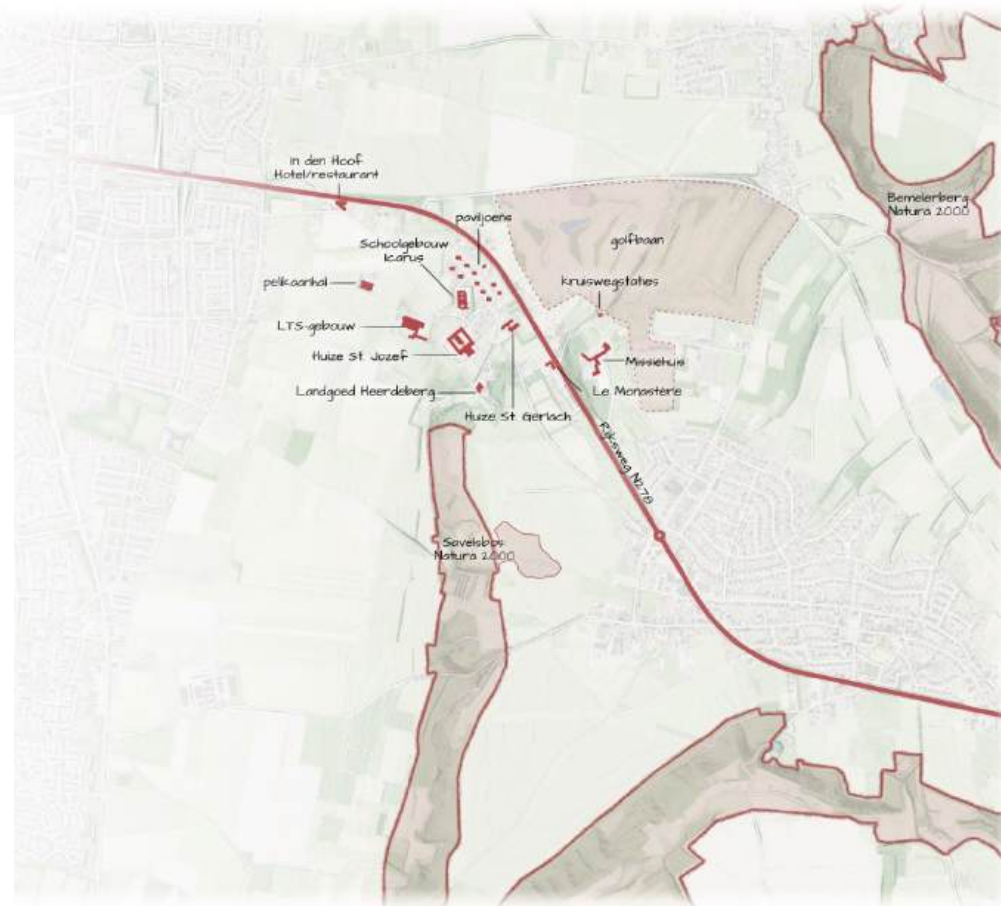
A - Ecoduct



Bouwstenen



Gebieds-DNA



Locatie in beeld



De groene middeleeuwse Trichterweg



Looppad richting het Savelsbos met prachtig uitzicht over het maasdal



Leegstand van het LTS gebouw, we zien veel harde bomen zoals beuk- en eiken



In de Poort van het Houveland is veel historie te zien



Typische hagen langs de weg kenmerken het landschap



Sterke maar verronnelde as richting St Jozef



Landgoed Heerdeberg



Het missiehuis is iconisch en is al vanuit de verte te zien



Prachtig uitzicht over het eeuwenoude landbouwgebied vanaf de bosrand



Prachtig uitzicht over de golfbaan richting het Maasdal

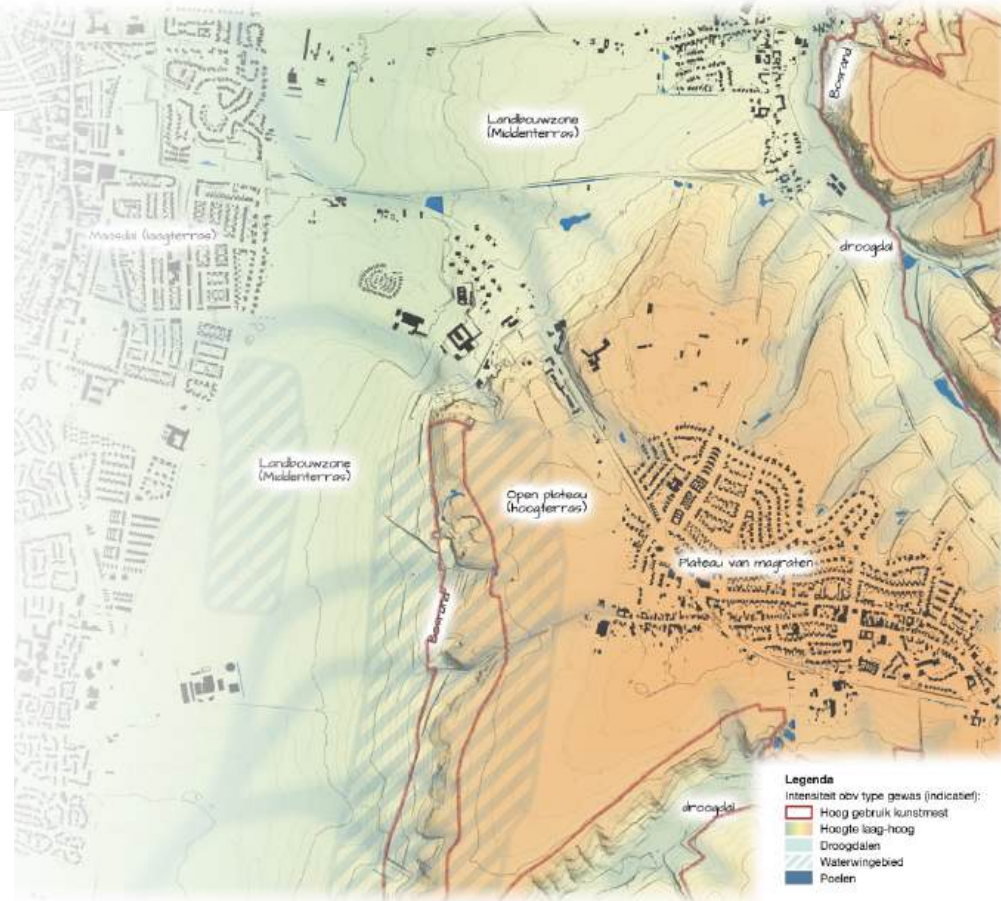


Rondom het St Jozef-gebouw staan veel hoge hekken die de beleving van het erfgoed belemmeren



Huize St. Gelach is een van de monumentale gebouwen

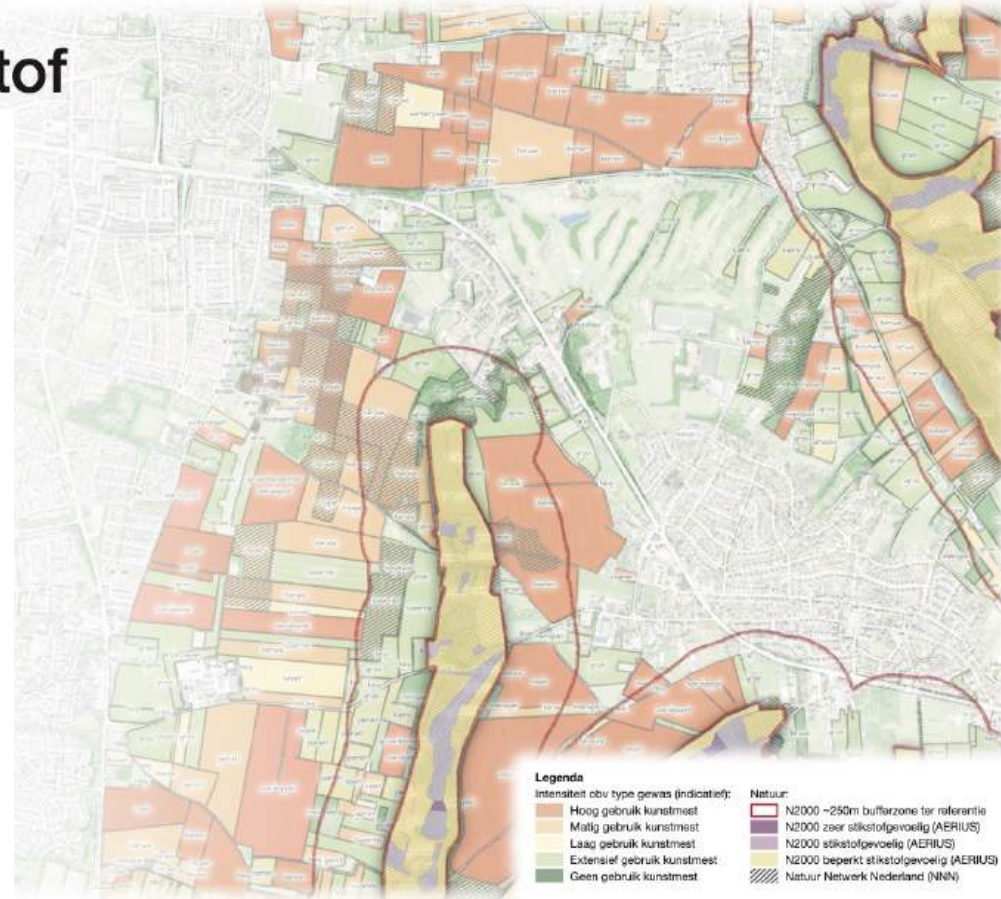
Bodem & Water



Leefgebieden



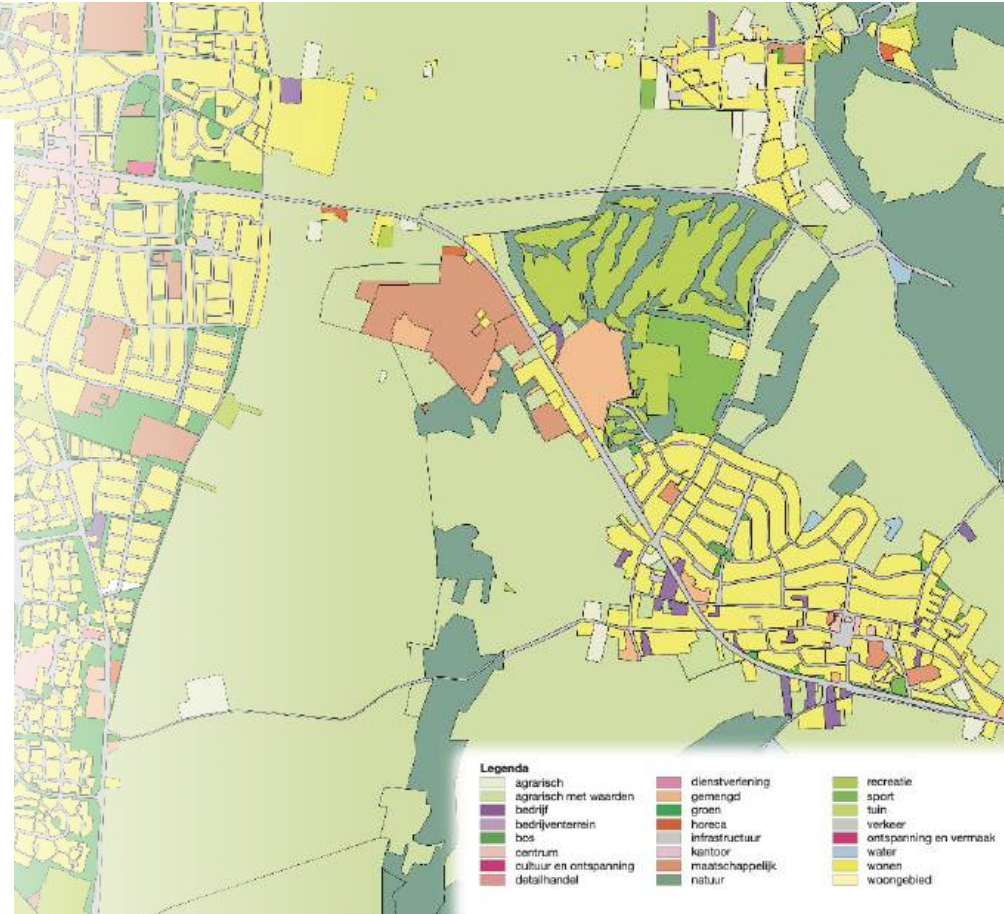
Landbouw & Stikstof



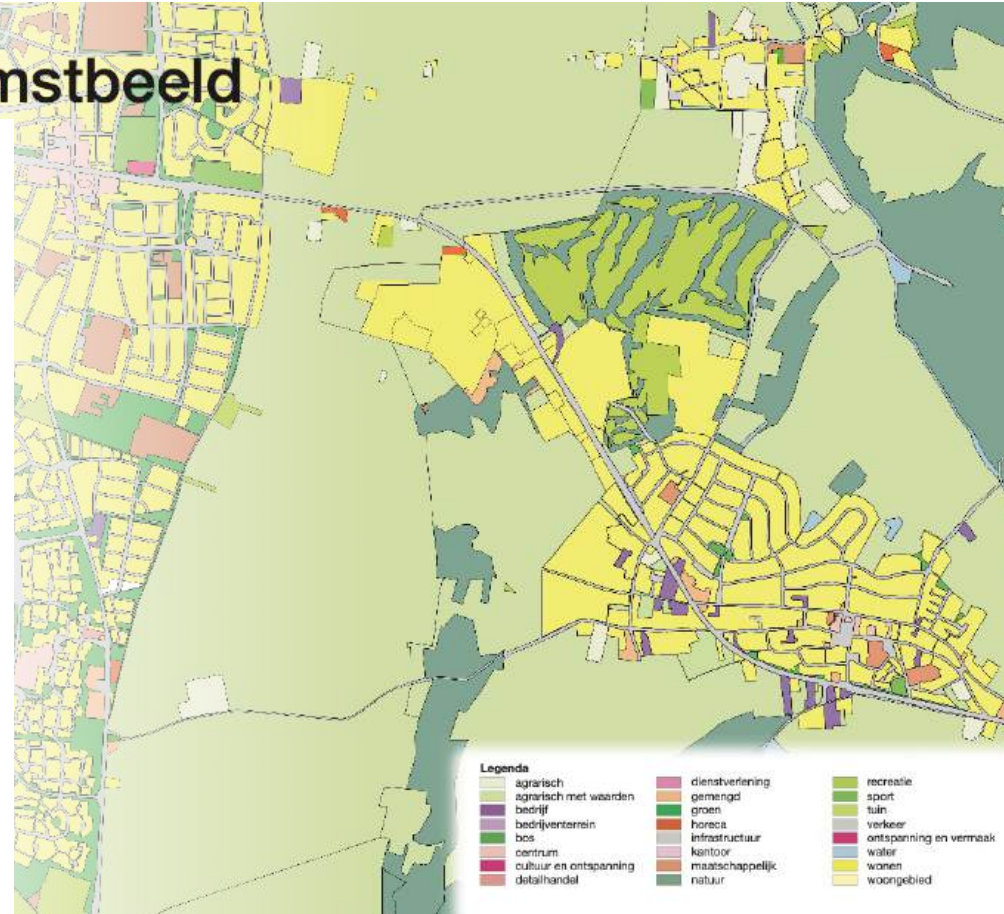
Erfgoed



Bestemmingsplan



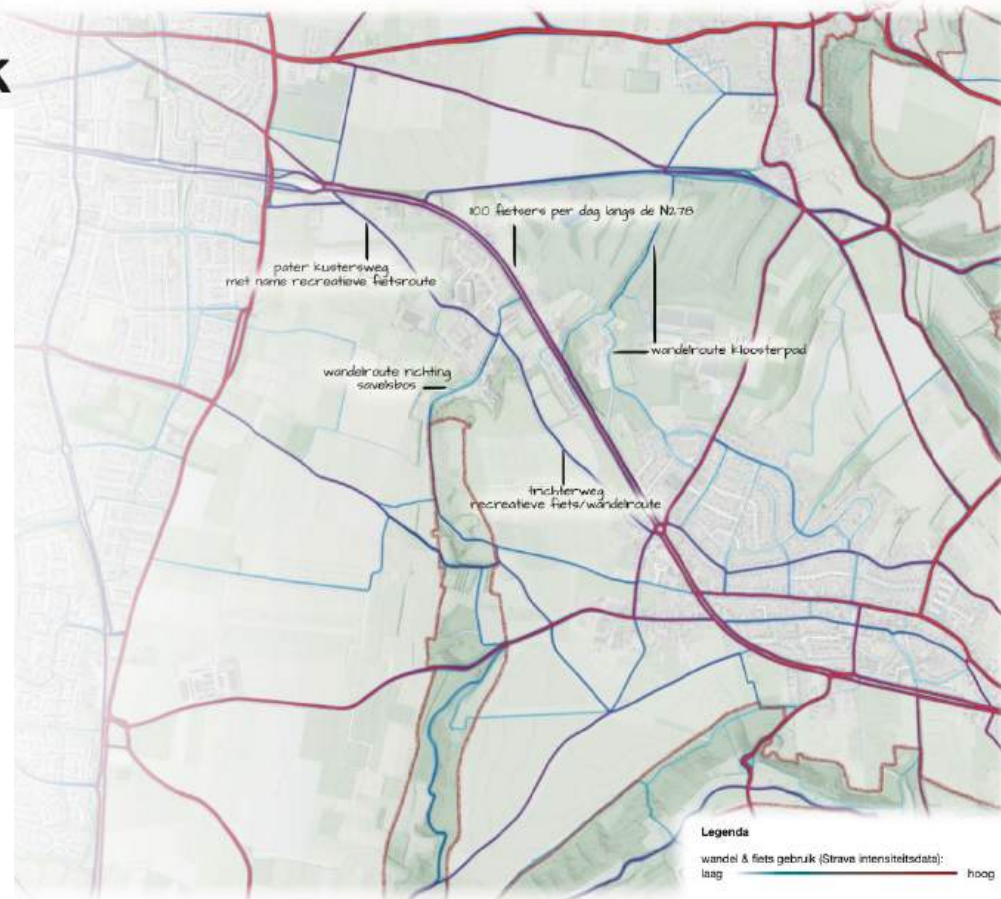
Ongewenst toekomstbeeld



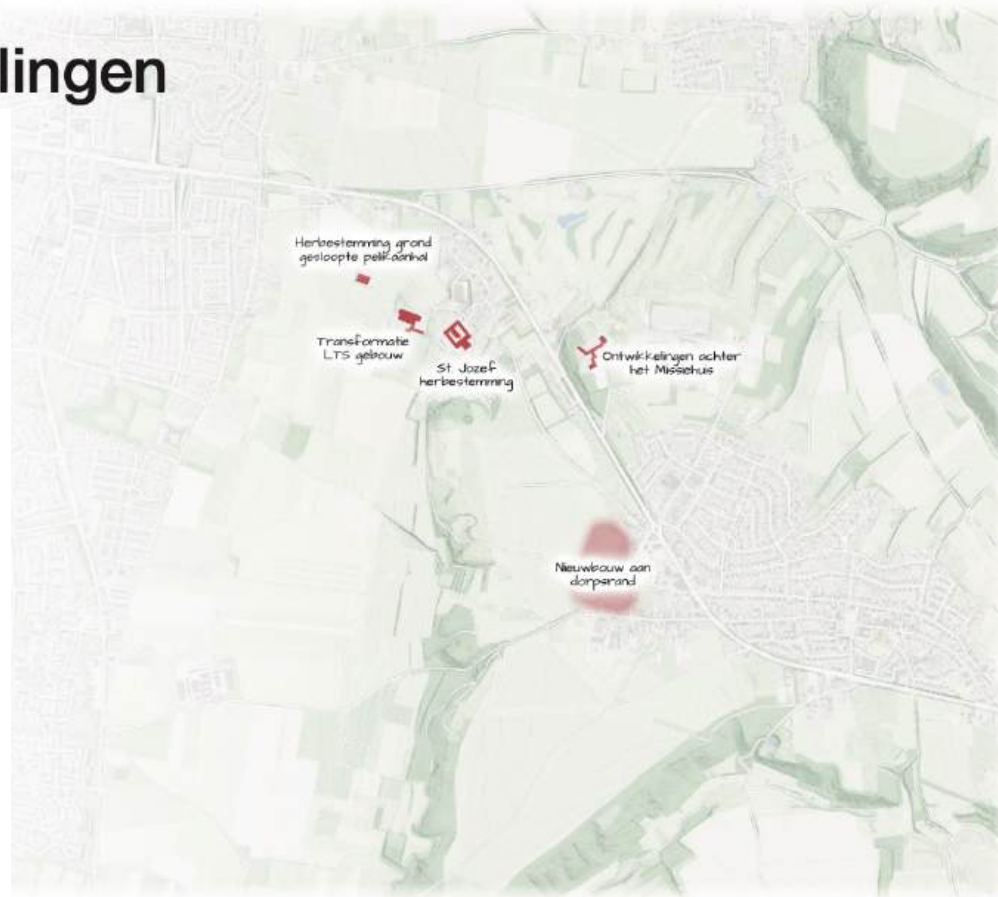
Verkeerveiligheid

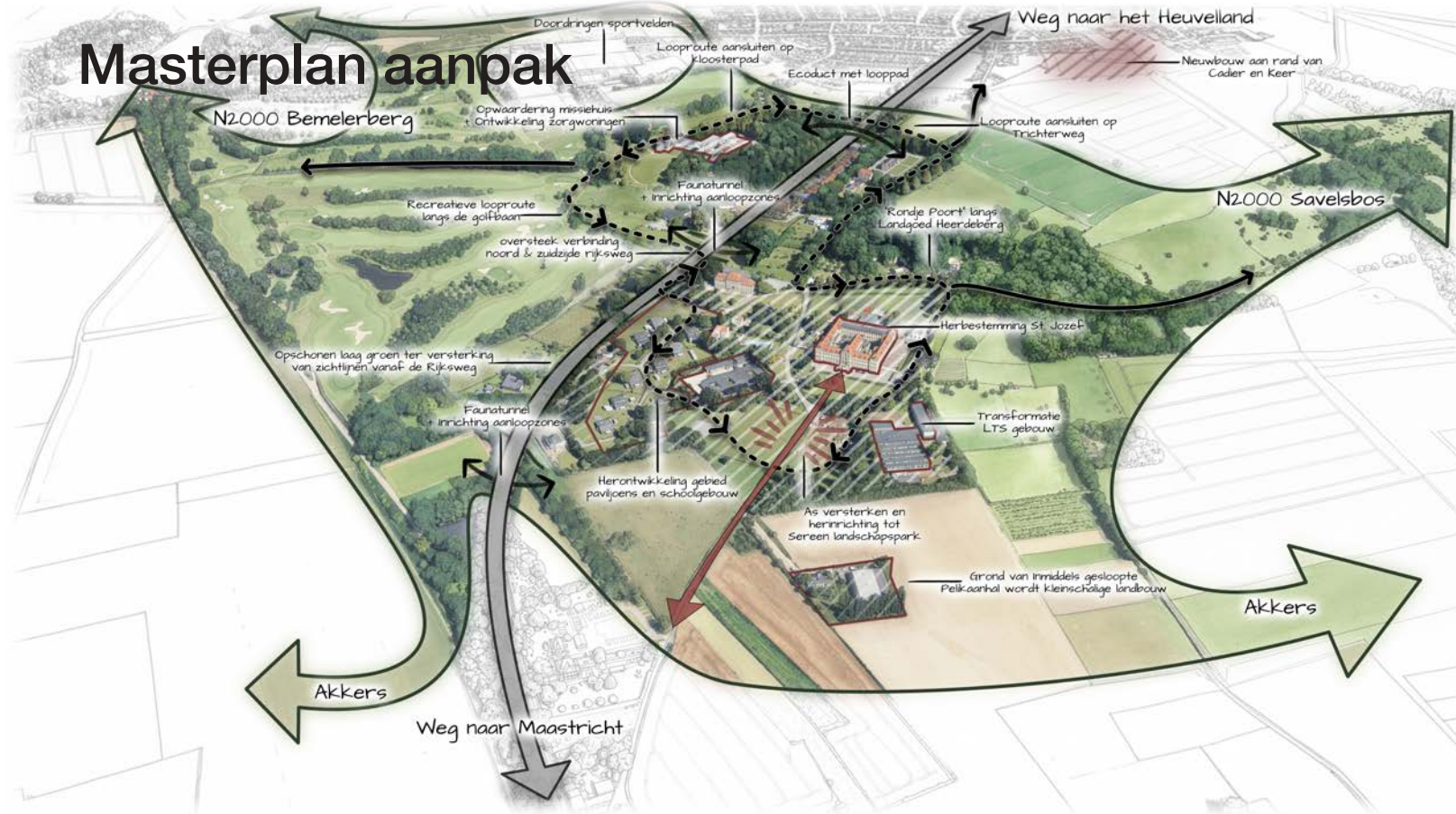


Recreatief netwerk



Lopende ontwikkelingen

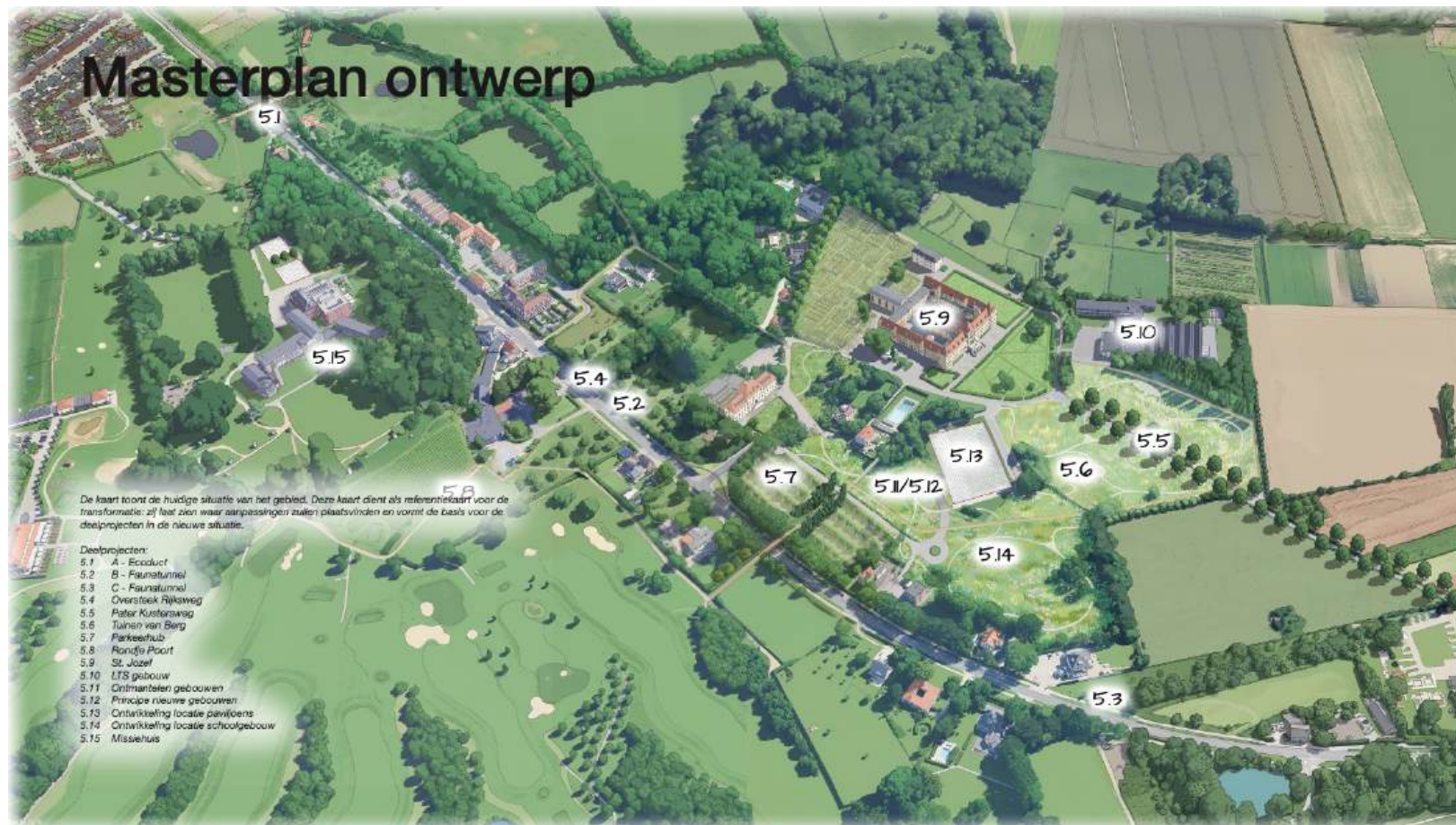




Bestaande situatie



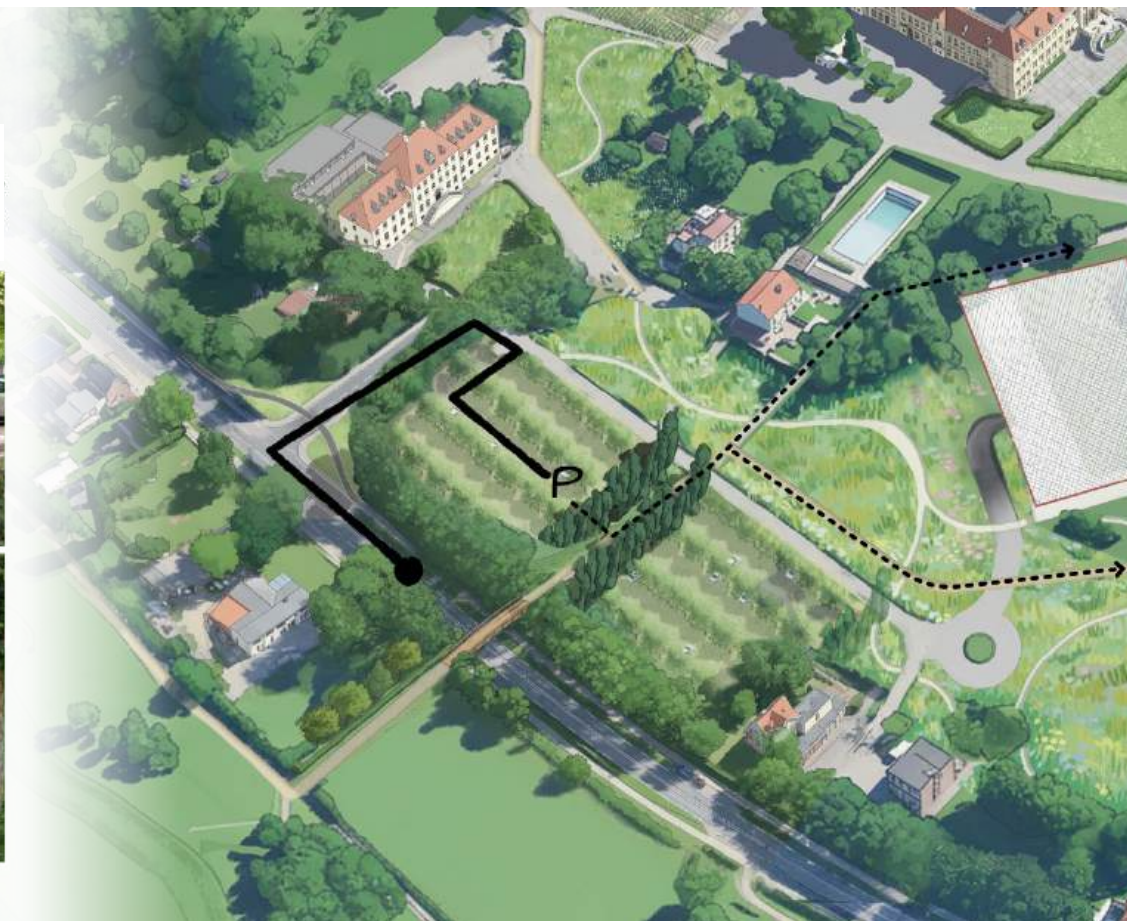
Masterplan ontwerp



Oversteek Rijksweg



Parkeerhub



Tuinen van Berg



Tuinen van Berg



Permacultuur



Formele tuin met rozen voor het St Jozef



Schaduwten met rustige
zitplekken om bij te komen



Hedgerlandschap bij de parkeertub



Inheemse weide met veel openheid
en meanderende paden en rondje poort

Entree Berg

VOOR

NA



Rondje Poort



Langs het Kloosterpad



Langs wijngaarden Villa Backerbosch



Langs tuin van Berg



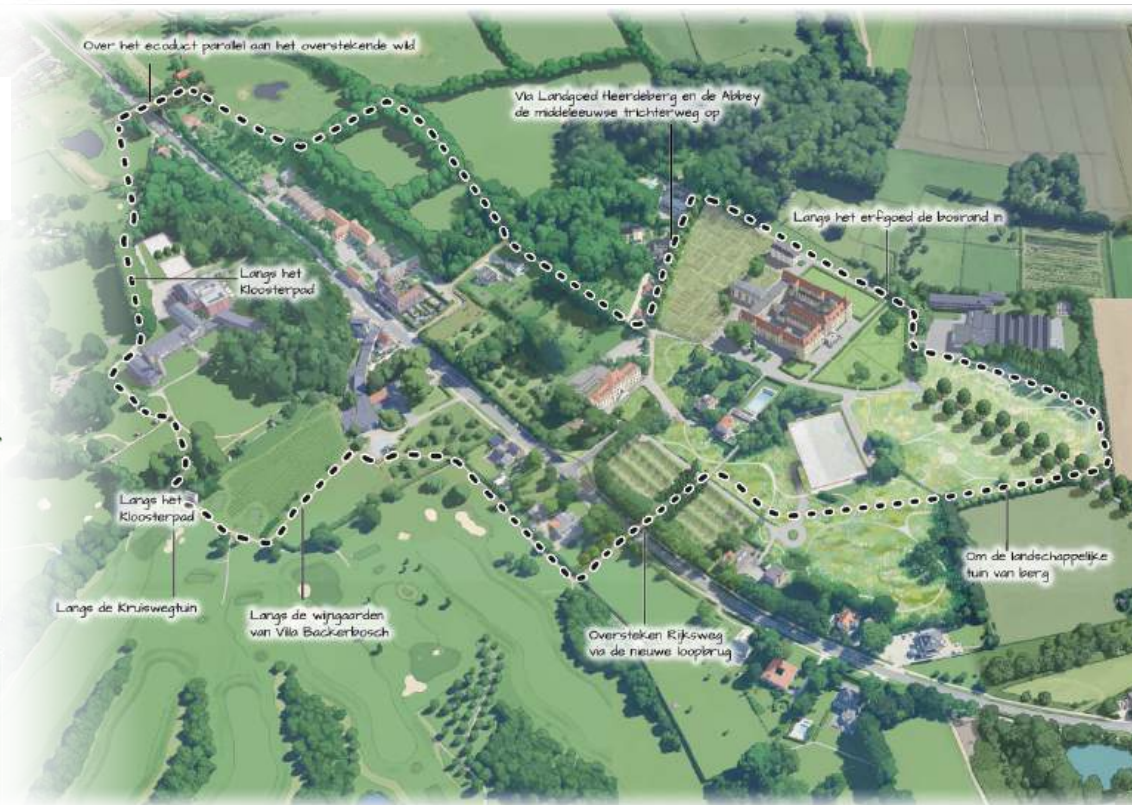
Langs St. Jozef



Langs de Trichterweg



Langs Landgoed Heerdeberg



Huize St. Jozef



1925



1960



1925: de originele achtergevel en tuinen van St. Jozef



1925



1945: terugkeer van de jongens kruip Pater Kusterweg



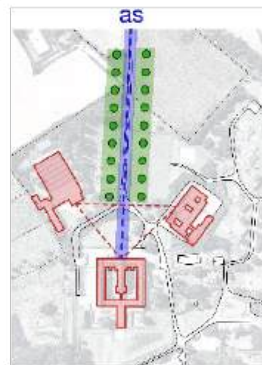
1925: praktische landbouw en opleiding van de jeugd achter St. Jozef



1960



Huize St. Jozef



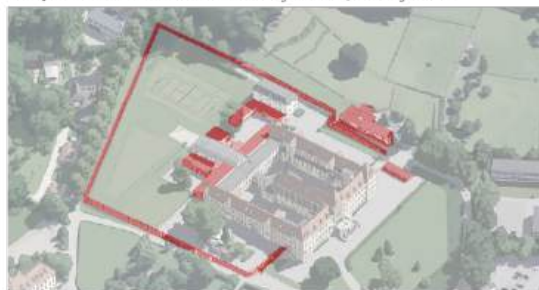
verwijderen van alle hekwerken en barrières om de relatie met de omgeving te herstellen



De boomgroep moet worden verwijderd omdat deze het vrije zicht van en naar de centrale 'as' van de Pastoor Kuiperweg blokkeert



Verwijder aanbouwen, herstel Sint-Jozef's knaachtige, formele positie langs hoofdas



Pater Kustersweg



Voormalig LTS gebouw



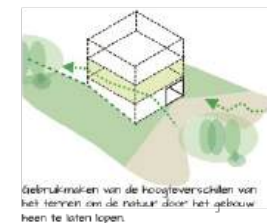
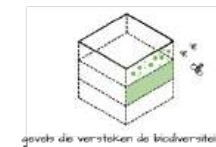
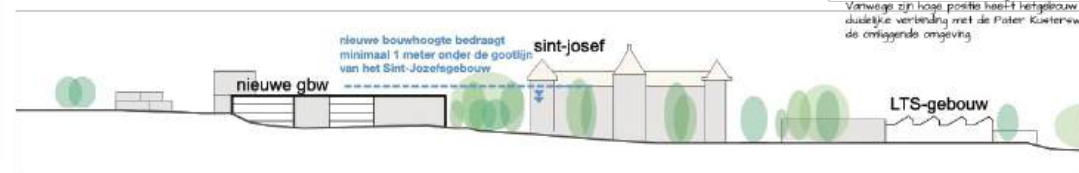
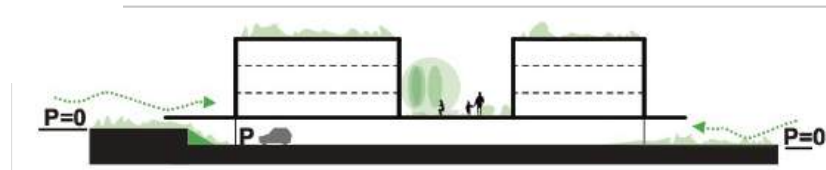
Parkassterrein, hekken en bomenree verwijderen om onbelemmerde doorgang van Fauna mogelijk te maken



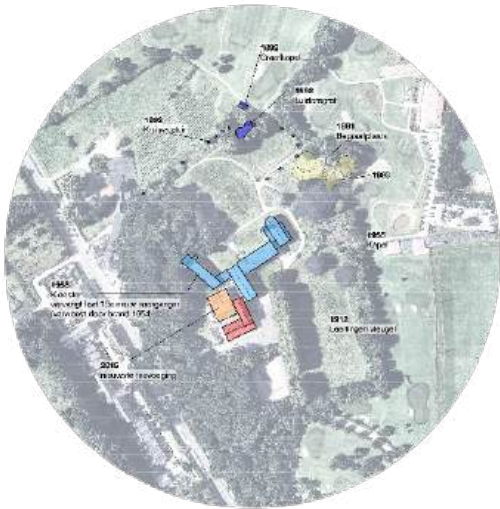
Voormalig LTS gebouw verduwen om transparant en open karakter te geven



Ontwikkeling locatie Schoolgebouw



Missiehuis



Het missie-



Bommarrij langs de kloosterpoort
naast een leeg parkeerterrein



Oude originele kloostervleugel en de bescheiden entree



Bijzonder "groen Kamer" naast de Kloosterpoort

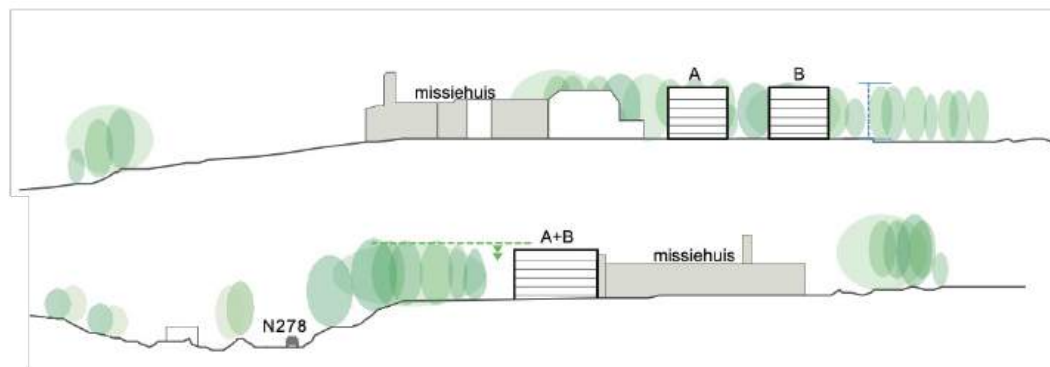
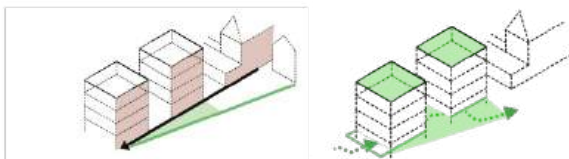


Beeldentuin en toevoeging van de zorgcomplex



Legg parkeerterrein naast de Missiehu

Missiehuis

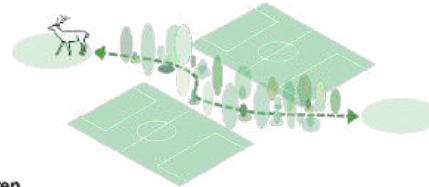


Sportvelden



1. Groenstructuren Versterken

Door de beplanting (struiken en bomen) tussen de sportvelden en de bebouwing sterk te verdichten en te versterken, creëren we effectieve natuurlijke geleiding naar de bosrijke gebieden.



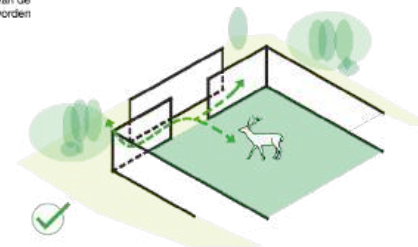
2. Hekken en Barrières Verwijderen

Alle onnodige hekwerken en fysieke barrières langs straten en perceelgrenzen dienen volledig te worden verwijderd om onbelemmerde doorgang van fauna mogelijk te maken.



3. Netten Aanpassen

De doorlopende netten rond de sportvelden moeten strategisch worden onderbroken en overlapt. Dit behoudt de functie van de netten om ballen tegen te houden, terwijl dieren in staat worden gesteld om veilig de zone te doorkruisen.



Nieuwbouw principes

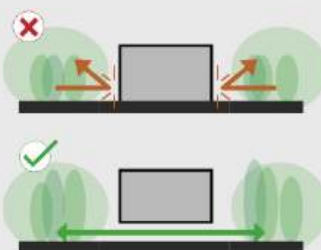
1. Ondergeschiktheid aan de Natuur

Gebouwen zijn ondergeschikt aan de natuur. De nieuwe bebouwing is ingebed in het groen en voegt zich in het landschap, waardoor de rust en leesbaarheid van het landschap worden versterkt. Het landschap behoudt de hoofdrol.



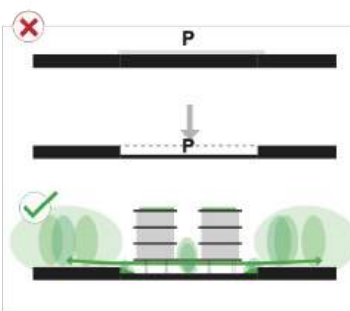
2. Het gebouw vormt geen fysieke barrière voor de ecologie

De gebouwen vormen geen fysieke barrière voor de ecologie. Het landschap kan onder en door de bebouwing heen stromen. Gebouwen zijn licht opgetild van het maaiveld om de natuurlijke ecologische functies van de locatie niet te verstoren.



3. Parkeren als Onderdeel van het Landschap

De parkeeroppervlakte wordt geminimaliseerd om zo de impact op het maaiveld te reduceren. De parkeervoorziening wordt primair geclusterd in de ruimte onder de opgetilde bebouwing. De parkeervoorzieningen zijn halfverzonken en volledig open zonder gesloten gevels. Dit zorgt ervoor dat ze visueel opgaan in het landschap en geen fysieke barrière voor de natuur vormen. Er is geen gesloten verharding.

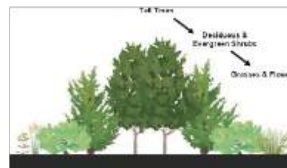


Nieuwbouw principes

4. Zachte overgangen, kavelgrenzen en hoogteverschillen

Hot privéterrein gaat vloeiend over in het omringende landschap, **zonder harde fysieke barrières** die de vrije doorgang en migratie van fauna belemmeren.

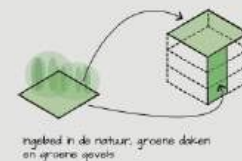
Kavelgrenzen worden, indien noodzakelijk, gevormd door groene hagen of inheemse beplanting, wat een **'levende omheining'** als ecologische corridor creëert. Hoogteverschillen worden opgevangen met geleidelijke hellingen of begroeide, trapsgewijze oplossingen, zodat de **natuurlijke stroming (fauna en water)** ononderbroken blijft.



5. Natuurinclusiviteit en Biodiversiteit

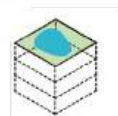
De gebouwen en het terrein functioneren als een integraal onderdeel van het landschap. Dit principe richt zich op de actieve versterking van het lokale ecosysteem.

De gebouwen integreren groen op de daken in en/of in de gevels, voorzien van verblijfplaatsen voor vleermuizen, bijen en vogels. De omgeving gebruikt uitsluitend inheemse beplanting als voedselbron, en de ruimte onder het gebouw versterkt de landschappelijke connectiviteit.



6. Water in de Natuurlijke Kringloop

Hemelwater wordt ter plaatse vastgehouden en geïnfiltreerd. Open bodemzones worden gehandhaafd om infiltratie te maximaliseren. Daken dienen als **waterbuffer** en opgevangen water wordt hergebruikt voor het groen.



daken met waterbuffer



Nieuwbouw principes

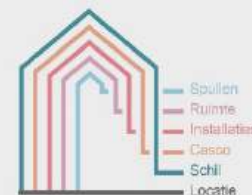
7. Beperking van Lichtvervuiling

Lichtvervuiling wordt zeer beperkt ter bescherming van de nachtelijke duisternis en migratieroutes van fauna.



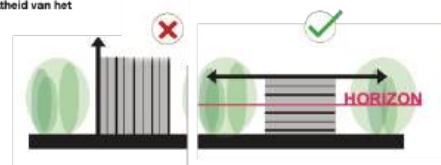
8. Duurzame en Circulairbouwen

Er wordt uitsluitend gebruikgemaakt van **duurzame en circulaire bouwmaterialen met een minimale milieu-impact**. Dit betreft materialen die hernieuwbaar, demontabel of gerecycled zijn. Een goed ontworpen gebouw bestaat uit zes lagen, met elk een eigen levensduur die afzonderlijk van elkaar kunnen veranderen (Lagen van Steward Brand).



9. Verankering in het Landschap door Horizontaliteit

De architectuur benadrukt een duidelijke horizontale gelaagdheid. Dit wordt bereikt door de toepassing van doorlopende lijnen en horizontale elementen (zoals balkons, dakranden of luifels) in de gevel. Deze horizontaliteit zorgt voor een visuele verankering in het landschap en versterkt de **ondergeschiktheid van het gebouw aan de natuurlijke omgeving**.



Nieuwbouw principes

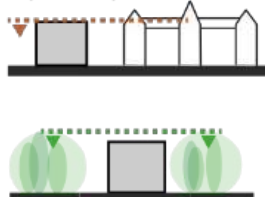
10. Ondergeschiktheid aan Cultureel Erfgoed

De nieuwe bebouwing gaan een heldere, respectvolle dialoog aan met de cultuurhistorische context. Ze zijn ondergeschikt aan hun omgeving. De oriëntatie is gericht op het handhaven van belangrijke zichtlijnen van de context. De nieuwe bebouwing respecteert de cultuurhistorische waarde door middel van volume en schaal.



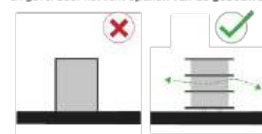
11. Bouwhoogte

De nieuwe bouwhoogtes blijven onder de boomgrenzen en/of de hoogte van de omliggende erfgoedbebouwing.



12. Doorlaatbaarheid en Verzachting van de Massa

Gebouwen zijn ontworpen met hoge visuele doorlaatbaarheid (permeabiliteit), in direct contrast met de zwaar aanwezige massa van de erfgoedgebouwen. Open hoeken worden gebruikt om de massa te verzachten en het volume op te breken, waardoor de bebouwing lichter en meer gelaagd oogt ten opzichte van de omgeving. Dit wordt versterkt door een zachte transitie tussen maaiveld en gevel door het licht optillen van de gebouwen.



13. Architectonische Terughoudendheid

Er is sprake van architectonische terughoudendheid. De beeldtaal en materialisatie van de gevels staan in relatie tot de erfgoedsetting. De ritmiek van de gebouwen refereren aan de schaal en de herhaling van de bestaande architectuur, maar de uitwerking blijft duidelijk hedendaags. Er wordt gezocht naar een ingetogen, maar duidelijk contrast met de steenachtige erfgoedgebouwen, door het gebruik van warme, duurzame materialen met een natuurlijke textuur. Een passend kleurgebied versterkt de harmonieuze inpassing.



Nieuwbouw principes

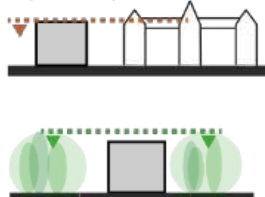
10. Ondergeschiktheid aan Cultureel Erfgoed

De nieuwe bebouwing gaan een heldere, respectvolle dialoog aan met de cultuurhistorische context. Ze zijn ondergeschikt aan hun omgeving. De oriëntatie is gericht op het handhaven van belangrijke zichtlijnen van de context. De nieuwe bebouwing respecteert de cultuurhistorische waarde door middel van volume en schaal.



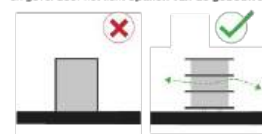
11. Bouwhoogte

De nieuwe bouwhoogtes blijven onder de boomgrenzen en/of de hoogte van de omliggende erfgoedbebouwing.



12. Doorlaatbaarheid en Verzachting van de Massa

Gebouwen zijn ontworpen met hoge visuele doorlaatbaarheid (permeabiliteit), in direct contrast met de zwaar aanwezige massa van de erfgoedgebouwen. Open hoeken worden gebruikt om de massa te verzachten en het volume op te breken, waardoor de bebouwing lichter en meer gelaagd oogt ten opzichte van de omgeving. Dit wordt versterkt door een zachte transitie tussen maaiveld en gevel door het licht optillen van de gebouwen.



13. Architectonische Terughoudendheid

Er is sprake van architectonische terughoudendheid. De beeldtaal en materialisatie van de gevels staan in relatie tot de erfgoedsetting. De ritmiek van de gebouwen refereren aan de schaal en de herhaling van de bestaande architectuur, maar de uitwerking blijft duidelijk hedendaags. Er wordt gezocht naar een ingetogen, maar duidelijk contrast met de steenachtige erfgoedgebouwen, door het gebruik van warme, duurzame materialen met een natuurlijke textuur. Een passend kleurelkeid versterkt de harmonieuze inpassing.



uitnodiging

donderdag 23 oktober informatieavond voor geïnteresseerden
raadszaal gemeentehuis, amerikaplein 1, margraten
aanvang 19:00 uur (tot ~21:00 uur)