

Masterplan - Poort van het Heuvelland



Inleiding

Bestuursopdracht

Op 25 mei 2021 heeft de gemeenteraad van Eijsden-Margraten via een bestuursopdracht het college van B&W opdracht gegeven om te komen tot een gebiedsvisie Poort van het Heuvelland met een daaraan gekoppeld uitvoeringsprogramma. Het doel van deze opdracht: „*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.*”

Uitgangspuntennotitie

Op basis van de door de raad vastgestelde Uitgangspuntennotitie Poort van het Heuvelland (18 februari 2025) wordt een Masterplan opgesteld als verdere uitwerking. De vastgestelde uitgangspunten luiden:

1. Wij streven ernaar om de verbondenheid tussen de noord- en zuidzijde van de Poort van het Heuvelland voor mens en dier te versterken.
2. Wij willen de rust en sereniteit in het gebied behouden en versterken.
3. Wij willen de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied verbeteren. Cultuurhistorie en groen zijn de dragers voor het gebied.
4. Wij willen ons cultureel erfgoed behouden.
5. Wij onderzoeken de mogelijkheden van woningbouw / nieuwbouw in het gebied, maar concentreren ons daarbij, wat betreft reguliere nieuwbouw, op het meest zuidoostelijk gelegen gedeelte van de Poort van het Heuvelland (de zuidwestelijke kernrand van Cadier en Keer).

Relatie Masterplan met Cittaslow

Sinds 2016 draagt Eijsden-Margraten het internationale keurmerk Cittaslow, voor gemeenten die zich onderscheiden op het vlak van kwaliteit van leven, passie voor de leefomgeving, landschap, streekproducten, gastvrijheid, milieu en behoud van eigen identiteit. Het DNA van de gemeente Eijsden-Margraten is Cittaslow. De gemeente richt zich op het realiseren van een duurzame leefomgeving met oog voor kwaliteit. Een actieve gemeenschap voor alle generaties waarin werk en ontspanning in balans zijn en de kwaliteit van leven wordt benadrukt en bevorderd. De kernwaarden van Cittaslow zijn verbinding, identiteit, toekomstbestendigheid en ambitie. Deze kernwaarden geven richting en focus bij het opstellen van visies en het maken van beleid en zijn leidend bij het maken van keuzes op strategisch, tactisch en operationeel niveau.



Leeswijzer:

- Visie & ambitie – gezamenlijk toekomstbeeld en richtinggevende doelen.
- Bouwstenen – thematische analyse van natuur, erfgoed, landschap, mobiliteit en recreatie
- Masterplan – de afweging van uitgangspunten en het integrale plan met kaarten en uitgangslijnen
- Deelgebieden en maatwerk – uitwerking / detaillering voor specifieke plekken.

Zo vormt dit document zowel een inspiratie als een praktisch kompas: een samenhangend verhaal over hoe de Poort van het Heuvelland zich kan ontwikkelen tot een verbindende, herkenbare, veilige en toekomstbestendige entree tot het Zuid-Limburgse Heuvelland.

Overkoepelend beleid

Het Masterplan is gebaseerd op overkoepelend beleid: Europese, nationale en regionale visies vormen het kader waarbinnen dit gebied bijdraagt aan bredere doelen voor natuur, landschap, erfgoed, wonen, landbouw en leefomgevingskwaliteit.

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, 2025)	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.
	Hoofdrapportdefinitief N2000 plan Bemelerberg & Schiepersberg	Natuurherstel	Definitief uitwerking van het beschermings- en beheerplan voor het Natura 2000-gebied.
	Natura 2000-beheerplan Savelsbos	Natuurherstel	Plan voor behoud en herstel van de natuur en soorten in het Savelsbos.
	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.
	Landschapspark Grenzeloos Bocagelandschap	Landschapskwaliteit	Een landschap van hagen, holle wegen en weilanden in de Voerstreek, het Land van Herve en het Zuid-Limburgse Heuvelland.
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.
	Buitengewoon Buitengebied (2020)	Ontwikkeling van het buitengebied	De richting bepalen voor een toekomstbestendig buitengebied.



Visie & ambitie

Het Masterplan Poort van het Heuvelland heeft één centrale ambitie: de kwaliteit en duurzaamheid van het gebied blijvend waarborgen en versterken. Een landschap waarin natuur, cultuur en leefbaarheid elkaar dragen, zodat mensen, dieren en erfgoed in samenhang kunnen voortbestaan.

Hiertoe hanteren we drie samenhangende thema's:

1. **Natuur – de basis:** bodem, water en ecologie vormen van oudsher de basislaag waarop wij mensen onze netwerken en samenleving hebben gebouwd. Wanneer dit gebied ecologisch functioneert, inclusief waterhuishouding, blijft het landschap vitaal.
2. **Cultuur – betekenis en identiteit:** Erfgoed, landschap en historie geven het gebied een herkenbaar karakter. Het zijn de dragers van identiteit.
3. **Leefbaarheid – ruimte voor de mens:** Binnen het raamwerk van natuur en cultuur, ontstaat ruimte voor wonen, recreatie en nieuwe functies. Ontwikkelingen dragen hier bij aan de vitaliteit van samenlevingen en de kwaliteit van het landschap.

Doel

Het Masterplan biedt een onderbouwd en toetsbaar kader waarmee bestuur, partners en eigenaren keuzes kunnen maken die bijdragen aan een veerkrachtig, herkenbaar en toekomstbestendig landschap.

Aanpak

Het gebied is geanalyseerd via een aantal 'bouwstenen' die inzicht geven in wat in het gebied speelt op het vlak van bijvoorbeeld ecologie, water, terrassen, erfgoed, routes en planologie. Vanuit deze analyse volgen uitgangspunten in de volgorde natuur, cultuur, leefbaarheid. Keuzes zijn afgewogen op ecologische waarde, ruimtelijke kwaliteit, veiligheid, kosten, beheer en draagvlak.

Resultaat

Het Masterplan resulteert in een samenhangend toekomstbeeld waarin drie thema's samenkomen:

- Een samenhangend groen-blauw raamwerk dat de natuurlijke systemen herstelt en zorgt voor een veerkrachtige balans tussen water, bodem en ecologie.
- Een herkenbare, beleefbare culturele en landschappelijke structuur waarin erfgoed en zichtlijnen verankerd blijven,
- Zorgvuldig ingepaste ontwikkelzones die wonen, recreatie en maatschappelijke functies mogelijk maken zonder de draagkracht van het landschap te overschrijden.

Zo ontstaat een gebied waarin natuur richting geeft, cultuur betekenis toevoegt, en de mens zich generaties lang op duurzame wijze kan verbinden met de blijvende kwaliteit van de Poort van het Heuvelland.

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 barrières zoals hekwerken



In de Poort van het Heuvelland is veel historie te zien.



Typische hagen langs de weg kenmerken het landschap



Sterke maar verrommelde 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 monumental gebouwen

Bouwstenen



Gebieds-DNA

Deze bouwsteen introduceert het gebied en vat de identiteit samen. Deze leeskaart fungeert als referentie voor alle volgende bouwstenen. Zo borgen we dat keuzes altijd herleidbaar zijn naar context en kernkwaliteiten.

Vraagstelling

Welke identiteits- en systeemlagen kaderen de latere keuzes in het masterplan?

Bevindingen

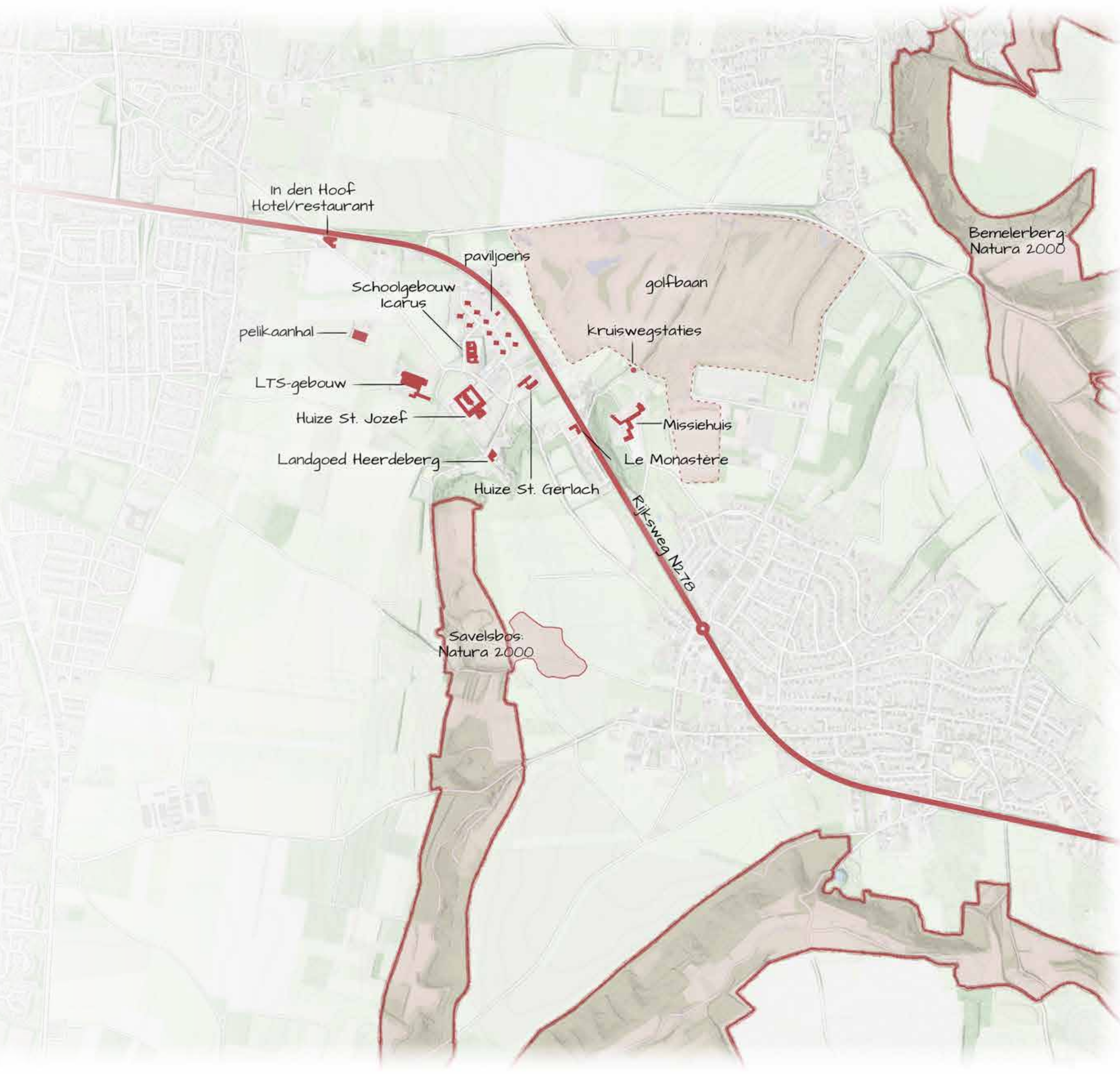
- Uitzonderlijk heuvelachtig landschap met graften, holle wegen en oude structuren die de historische opbouw van het Heuvelland zichtbaar maken.
- Rijke culturele gelaagdheid met religieus erfgoed, landgoederen en agrarische relictten.
- Veel visuele verstoring door hekwerken, lichtmasten, verhardingen en losse bijgebouwen die het open karakter en erfgoedkwaliteit verzwakken.
- De Rijksweg N278 is een dominante barrière voor mens en dier; de oversteekbaarheid en zichtrelaties zijn sterk beperkt.
- De samenhang tussen Missiehuis, St. Jozef en St. Gerlach is daardoor zwak en nauwelijks beleefbaar.

Kansen

- Herstellen van samenhang tussen de noord- en zuidzijde van de N278 via ecologische en recreatieve verbindingen.
- Verminderen van verharding en hekwerken om het landschap opener en toegankelijker te maken.
- Begrenzen en ordenen van bebouwing om verrommeling tegen te gaan en erfgoed beter tot zijn recht te laten komen.
- Zichtlijnen en routes versterken (Trichterweg, kloosterpaden) om de leesbaarheid van het Heuvelland te herstellen.
- Erfgoed verbinden aan landschap door groene entrees, landschappelijke tuinen en zachte overgangen tussen cultuur en natuur.

Belemmeringen

- Rijksweg N278 is een structurele fysieke scheiding en een bron van geluid en lichtverstoring.
- Privaat eigendom en versnipperd beheer beperken de mogelijkheid om samenhangend landschapsherstel door te voeren.
- Verkeersveiligheid en toegankelijkheid vormen een drempel voor zachte recreatie.
- Verrommeling van bijgebouwen en terreinindeling verstoren de beleving en zichtbaarheid van erfgoed en cultuurhistorische structuren.



Bodem & Water

De ondergrond vormt het fundament van het Heuvelland. Hellingen, taluds en droogdalen werken hier dubbel: ze kunnen barrières vormen, maar ook natuurlijke geleiders zijn voor water, ecologie en landschap.

Met de Algemene Hoogtekaart Nederland (AHN) zijn hellingsklassen, terrassen en dalstructuren af te leiden. De kaart toont hoe het reliëf, de waterlopen en het waterwingebied samen de zonering van het gebied bepalen en vormt daarmee een essentiële basislaag voor het masterplan.

Vraagstelling

Hoe is het hoogteverschil en de bodemopbouw van het gebied gevormd, welke terrassen en droogdalen zijn te onderscheiden, en wat betekent dit voor waterhuishouding, landgebruik en ruimtelijke samenhang?

Bevindingen

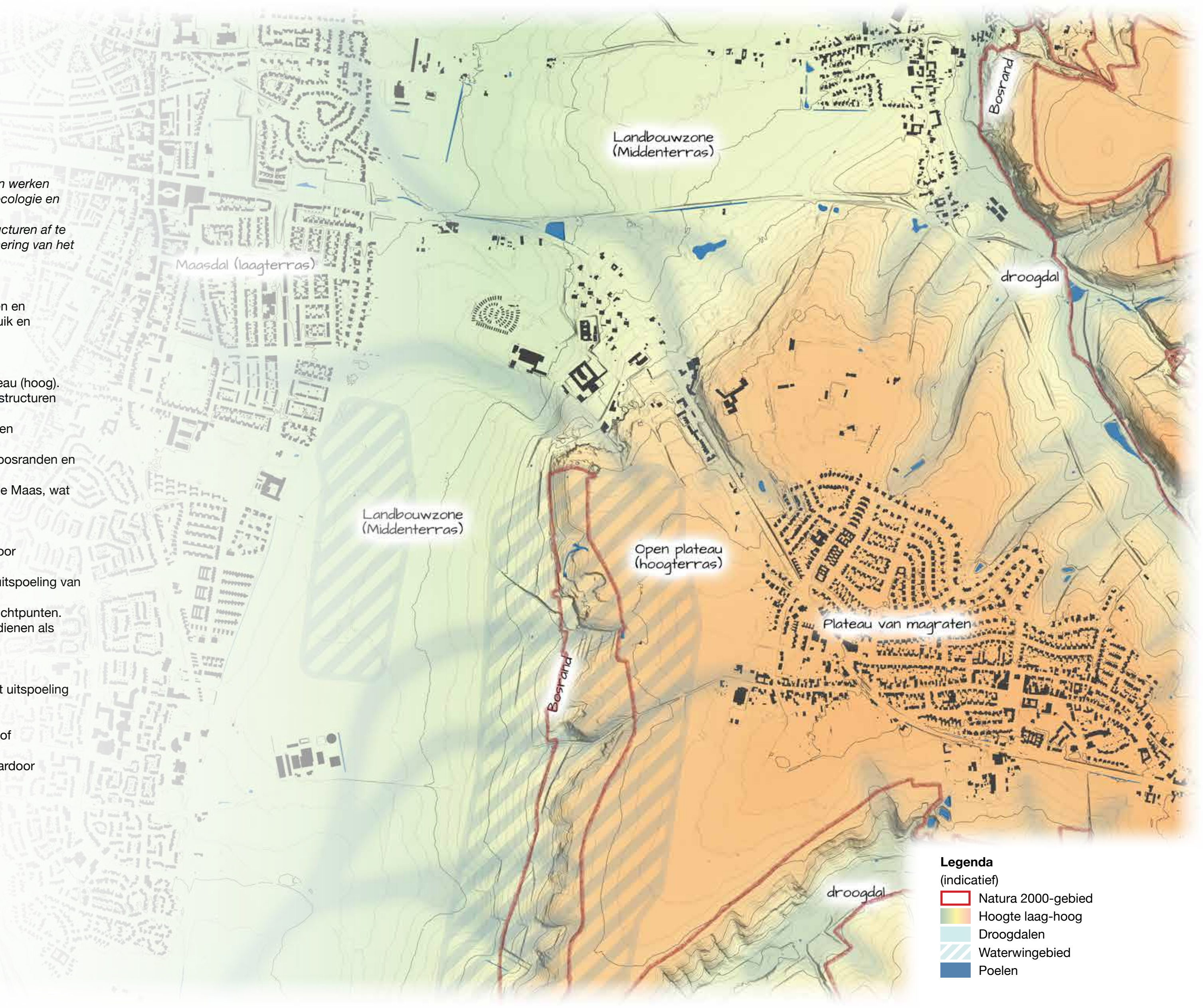
- Drie terrassen duidelijk herkenbaar: Maasdal (laag), landbouwzone (midden) en plateau (hoog).
- Steilranden en droogdalen bepalen de natuurlijke afwatering en vormen belangrijke structuren voor flora en fauna.
- Het gebied valt deels binnen een grond- en drinkwaterbeschermingszone; infiltratie en bodemkwaliteit zijn hier van groot belang.
- Het reliëf bepaalt de beleving: open landbouwzones in het midden versus besloten bosranden en dalen op de hellingen.
- Het terraslandschap is ontstaan door opeenvolgende ijstijden en de insnijding van de Maas, wat resulteert in een gelaagd, hydrologisch sturend landschap.

Kansen

- Versterken van bos-, struweel- en graslandzones langs steilranden en droogdalen voor waterinfiltratie en biodiversiteit.
- Beschermen van waterwingebieden door zorgvuldig landgebruik en beperking van uitspoeling van nutriënten.
- Zichtbaar en beleefbaar maken van hoogte- en waterovergangen met routes en uitzichtpunten.
- Combineren van ecologische en hydrologische functies, waarbij dalen en hellingen dienen als natuurlijke structuurlijnen.

Belemmeringen

- Erosiegevoeligheid op hellingen en dalen: intensief gebruik en zware regen leiden tot uitspoeling en bodemdegradatie.
- Risico op verontreiniging van het waterwingebied door landbouw en verharding.
- Verlies van herkenbaarheid van het terras- en dalpatroon door dichtgroei, ophoging of onzorgvuldige bebouwing.
- Fragmentatie van bodem- en watersystemen door infrastructuur of grondverzet, waardoor natuurlijke samenhang verloren gaat.



Leefgebieden

Deze bouwsteen geeft een overzicht van diergroepen die voorkomen in het gebied, hun leefgebieden en hun bewegingen. De ecologische verbindingen in dit plan zijn gericht op het faciliteren van deze doelgroepen. De leefgebiedenkaart met fragmentatie / verbindingen maakt zichtbaar welke leefgebieden aan weerszijden van de N278 op elkaar aangesloten zouden moeten worden. Dit vormt de basis voor het kiezen van het juiste type oversteek per diersoort en de bijbehorende geleiding.

Vraagstelling

Waar liggen de te verbinden leefgebieden aan weerszijden, welk type faunaverbinding past per diergroep op welke plek, en waar is sprake van versnippering die hersteld dient te worden?

Bevindingen

De bevindingen zijn uitgebreid toegelicht in de Ecologierapportage die parallel aan dit Masterplan is gemaakt.

Kansen

- Matchen leefgebied aan weerszijden van de N278: bijvoorbeeld van bosrand naar bosrand of van kleinschalig naar kleinschalig om het 'obstakel rijksweg' zoveel mogelijk te mitigeren en een veilige oversteek te bevorderen.
- Verbeteren van de 'landingszones' door middel van struweel / houtwallen aan weerszijden van de N278 om de instroom te vergroten.
- Verbinden van leefgebieden met 'stapstenen' (struweel / houtwal).
- Waarborgen van donkerte bij vleermuisroutes (lichtafscherming) en markeren van rustzones.
- Toevoeging van drie à vier poelen: het toevoegen hiervan maakt de ecologische verbinding tussen de Natura 2000-gebieden aaneengesloten.

Belemmeringen

- Heterogeen eigendom en aanwezigheid van hekwerken op logische routes.
- Taluds / hellingen die aanlanding of geleiding bemoeilijken.
- Licht en geluid bij kruisingen verstoren vleermuis- en zoogdierpassage.
- Planologische bescherming (aanwezigheid van cultureel erfgoed) betekent dat de mogelijkheden voor ruimtelijke ingrepen beperkt zijn.
- Waterregime dat amfibietunnels te droog / te nat kan maken zonder beheer.
- Versnippering en aanrijdingsrisico's (met name N278)

Dieren van natte plekken

Deze amfibieën verblijven rond poelen en natte graslanden. Hun voorkeur zijn ecoduct en amfibietunnels; gecombineert met poelen aan beide zijden.



Bijzonder bosdier

Dit insect leeft in oud loofbos met dood hout. Oversteek vindt vooral plaats via ecoducten met doodhout en oude eiken; kleine tunnels lijken minder geschikt.



Dieren van de akkers

Dit kleine zoogdier leeft in open graanakkers en steekt bij voorkeur over via kleine, droge tunnels. Ecoduct is minder doelmatig.



Bijzonder graslandsoort

Dit insect houdt van bloemrijke graslanden en bosranden. Profiteren van ecoducten met bloemrijke zomen; onderdoorgangen leveren weinig op. Verbind nectarbronnen aan beide zijden.



Kleinschalig landschaps dieren

Ze steken goed over via ecoducten en faunatunnels. Voor de hazelworm geldt dat vooral ecoducten geschikt lijken, gebruik van faunatunnels is minder goed onderzocht.



Dieren van bos en open veld

Deze grote zoogdieren gebruiken het bos voor dekking en het open veld voor voedsel. Ook worden ze gezien in het 'kleinschalig landschap'. Voorkeur: brede ecoducten; grote faunatunnels werken ook. Ze mijden licht en drukte. Zonder passage oversteken vergroot het risico op aanrijdingen voor mens én dier.



Dieren van het bos

Deze middelgrote klimmers en kleine zoogdieren leven in dichte bossen met struik- en boomranden en in het 'kleinschalig landschap'. Ze steken het liefst over via ecoduct; faunatunnels werken vooral bij voldoende maatvoering. Vraag om stille, groene in-/uitlopen.



Vleermuizen

Deze vleermuizen vliegen in het donker langs bosranden en lijnen. Ze hebben donkere, rustige routes nodig en steken liefst over via ecoducten; grote tunnels werken als ze open en lichtarm zijn.



Natuurverbindingen

Deze kaart laat zien waar de ecologische verbindingen lopen tussen Savelsbos en Bemelerberg/Schiepersberg, waar ze een beleidsstatus hebben (Natura2000/NNN/EVZ) en waar ze (nog) geen beleidsstatus hebben. Doorgetrokken lijnen tonen verbindingen binnen formele zones; stippellijnen tonen verbindingen in gebied zonder status; pijlen dwars op de N278 markeren huidige oversteekzones.

Vraagstelling

Waar lopen de ecologische verbindingen, hoe verlopen ze door het gebied, en waar worden ze onderbroken?

Bevindingen

- Drie locaties A, B, C waar N278 en verbindingen elkaar kruisen; natuur ligt direct aan weerszijden van de weg. Dit zijn daarmee de kortste oversteken.
- Twee oranje zones: (nog) zonder beleidsstatus, maar in de praktijk als ecologische verbinding functionerend om meerdere gebieden te verbinden en daarmee de bottlenecks te verminderen.

Kansen

- Beleidsstatus geven aan de oranje zones voor behoud, verbetering en herstel van het netwerk.
- A, B, C inrichten met veilige oversteek voor dieren.
- Struweel/houtwallen aan weerszijden van bepaalde routes om instroom van veilige oversteken te vergroten.

Belemmeringen

- N278 (verkeer, snelheid, verlichting) als hoofdknelpunt.
- Hekwerken/afrasteringen en watergangen zonder faunauitstap in het achterlandschap.
- Open landbouwpercelen zonder dekking tussen boskernen.
- Recreatieve druk nabij dorpsranden en voorzieningen.
- Sportvelden vormen in huidige aanleg een belemmering wegens het ontbreken van toegankelijkheid en dooradering voor fauna.

Maastricht

Bemelen

Berg

Sportvelden

Bemelerberg &
Schiepersberg

Cadier en Keer

Savelsbos

Landbouw & Natuur

Bodem, water en begroeiing in het Heuvelland functioneren van nature als een gesloten kringloop, waarin voedingsstoffen langzaam worden hergebruikt en de bodem relatief voedselarm maar stabiel blijft. Landbouw heeft invloed op die balans via gewasbeschermingsmiddelen en bemesting, wanneer externe bemesting (stikstof) in het systeem komt. Een deel wordt opgenomen door het gewas, wat overblijft kan zich via lucht, water (uitspoeling) en erosie verplaatsen in de richting het bos en het waterwingebied. Dit leidt tot vermessing en verzuring van de bodem, waardoor de natuurlijke veerkracht van het landschap afneemt en kwetsbare soorten verdwijnen. De kaart op deze pagina laat zien waar landbouw en natuur elkaar raken. De kaart combineert het type gewas en voor die gewassen gebruikelijke bemesting met de stikstofgevoeligheid van de Natura 2000-gebieden. Zo wordt zichtbaar waar intensieve teelt de grootste druk veroorzaakt en waar extensivering en natuurinclusieve landbouw het meeste herstel kunnen opleveren. De kaart is gebaseerd op de gebruikelijke bemesting voor een gewastype, de realiteit kan hiervan afwijken (bijvoorbeeld: op lössgronden gelden al strengere normen).

Vraagstelling

Hoe kunnen agrariërs in het Heuvelland hun werk blijven doen op een manier waarbij natuur, waterkwaliteit en landschap herstellen, en tegelijkertijd de toekomstvastheid van het boerenbedrijf wordt versterkt?

Bevindingen

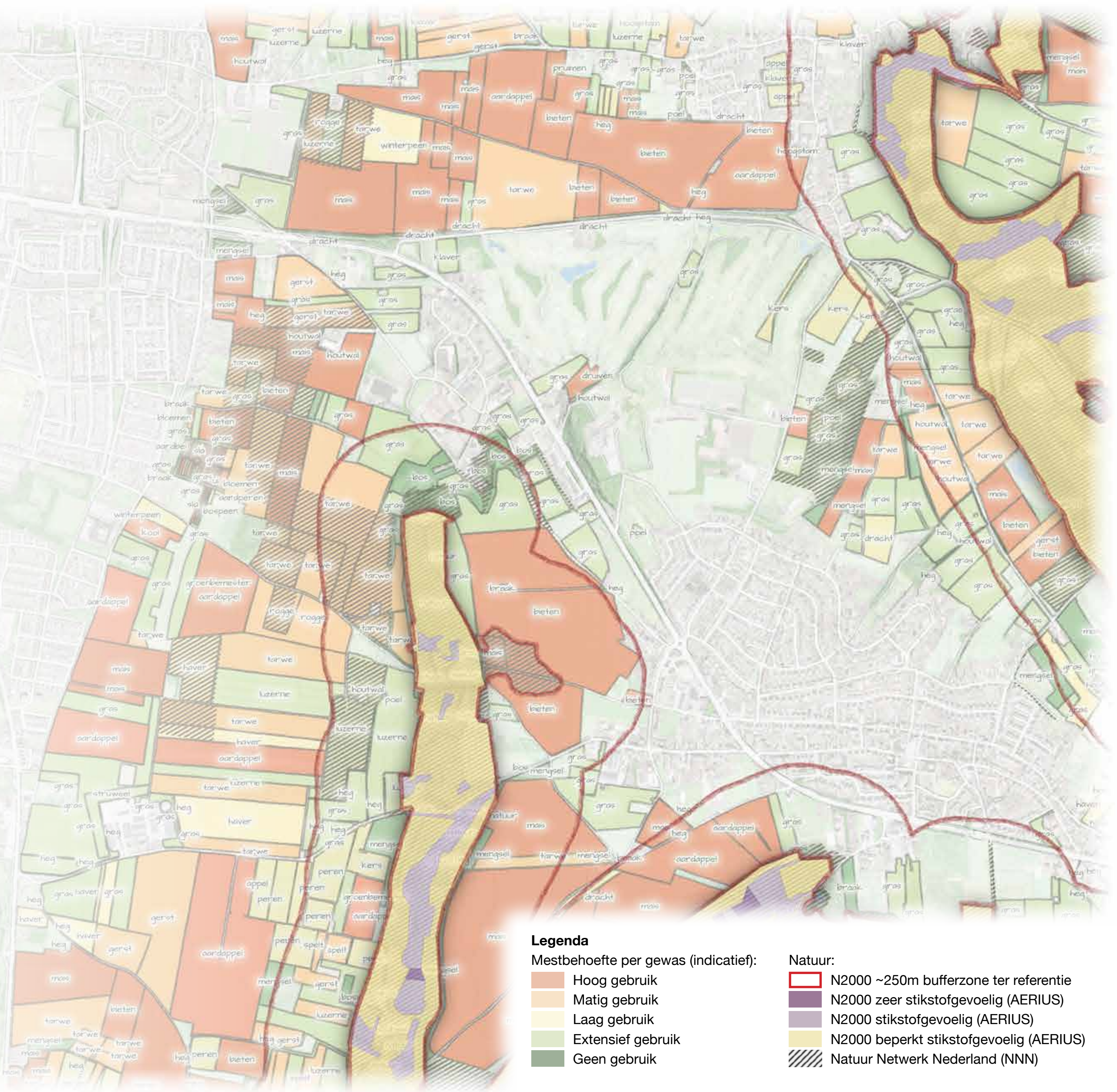
- Rond Natura 2000-gebieden zoals het Savelsbos en de Bemelerberg vindt intensieve teelt plaats op korte afstand van stikstofgevoelige habitats
- Binnen en direct naast NNN-gebieden komt intensieve akkerbouw voor. Het programma Limburgs Offensief Stikstof (LOS) zet in op extensivering en natuurinclusievere teelt in deze zones. De provincie visie (POVI) noemt het gebied als zoekzone voor energieopwekking met zonnepanelen.
- In delen van het plateau boven het Savelsbos is sprake van grondwaterinfiltratie richting het waterwingebied, waardoor bemesting hier extra kritisch is.
- Ook wanneer de luchtdepositie binnen de afgesproken marges valt, blijft de watergerelateerde stikstofbelasting een belangrijk risico voor bos- en kwelgebieden.
- Het reliëf van het Heuvelland (hellingen, droogdalen) versterkt het effect van uitspoeling en erosie: nutriënten bewegen van het plateau richting bos en dal.

Kansen

- LOS-programma: het koppelen van stikstofreductie aan financiële vergoedingen en investeringen in duurzame bedrijfsvoering.
- Omschakeling & innovatie: nieuwe gewassen en agroforestry maken bedrijven minder afhankelijk van kunstmest. Precisiebemesting voorkomt overschotten en bespaart kosten.
- Samenwerking met natuurbeheerders / agrarisch natuurbeheer: dit kan stabiele inkomsten bieden bij minder intensieve teelten.
- Water- en bodembeheer, natuurinclusieve landbouw, bocagelandschap: vanggewassen, greppels en niet-kerende grondbewerking verminderen erosie en verbeteren bodemkwaliteit: kruidenrijke randen, hagen en poelen vormen buffers en verhogen de biodiversiteit.

Belemmeringen

- Kennis en begeleiding: niet alle agrarisch ondernemers zijn bekend met LOS- en ANLb-regelingen en de aanvraagprocedures. Niet alle ondernemers hebben kennis van agroforestry, permacultuur, strokenlandbouw. Er is weinig praktische ondersteuning voor een omschakeling.
- Perceptieverschil: boeren zonder vee zien stikstof soms als een typisch veehouderijprobleem en onderschatten effecten van kunstmest.
- Economische druk: lage marges en onduidelijk, onbetrouwbaar en snel wisselend beleid maken de weg naar verduurzaming risicovol.
- Weinig voorbeeldprojecten: succesvolle extensiveringstrajecten zijn nog nauwelijks zichtbaar.
- Beperkingen in beleid en grondpositie: versnipperd eigendom, trage procedures.



Cultureel erfgoed

Deze bouwsteen introduceert het gebied en vat identiteit, structuur en systemen samen. We tonen hoe reliëf, water, bodem en historische ontwikkeling het huidige landschap sturen. Erfgoed en groenblauwe elementen verklaren waarom bepaalde plekken sterk of kwetsbaar zijn. Deze leeskaart fungeert als referentie voor alle volgende bouwstenen. Zo borgen we dat keuzes altijd herleidbaar zijn naar context en kernkwaliteiten.

Vraagstelling

Hoe kan het Masterplan de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke erfgoederen behouden, verbinden en toekomstbestendig maken?

Bevindingen

- Kernensemble: Missiehuis, Huize Sint Gerlach, Sint Jozef en landgoed Heerdeberg.
- Monumenten: meerdere rijks- en gemeentelijke monumenten, o.a. kloostercomplexen, LTS-gebouw, Lourdesgrot en holle wegen.
- Cultuurlandschap: terraslandschap Maasdal en Midenterras met open-besloten contrasten, graften en hoogstamboomgaarden.
- Verrommeling: versnippering, leegstand, rommelige ontsluiting en verlies van samenhang.
- Regionale context: Nationaal Landschap Zuid-Limburg met sterke identiteit en toeristisch-recreatieve waarde.

Kansen

- Erfgoed herontwikkelen als drager voor nieuwe functies (wonen, zorg, cultuur, recreatie) met behoud van historische waarde.
- Verbinding erfgoed-natuur: inzetten van kloosters, tuinen en landgoederen als schakels in de ecologische en recreatieve structuur.
- Beeldkwaliteit versterken: zichtlijnen, landschappelijke inpassing, herstel openheid en hoogstamboomgaarden
- Erfgoed inzetten voor beleving en identiteit (vrijtijdseconomie, regionale verhalen)
- Participatie: lokale initiatieven (permacultuur LTS, Abbey Garden) koppelen aan erfgoedverhaal

Belemmeringen

- Versnippering en druk van verkeer (N278).
- Leegstand en onderhoudsachterstand in grote complexen (Missiehuis, Sint Jozef).
- Functiewijziging kan botsen met natuur- of landschapswaarden (ontwikkeling ≠ instandhouding).
- Recreatieve druk en toerisme kunnen kwaliteit en rust aantasten



Bestemmingsplan (huidig)

De bestemmingsplankaart laat zien hoe functies momenteel juridisch zijn vastgelegd (agrarisch, natuur, wonen, maatschappelijk, recreatie, infrastructuur). Voor het Masterplan vormt dit de basis om te bepalen waar aanpassingen nodig zijn om versnippering te verminderen, dorpsranden te versterken en ecologische samenhang te herstellen.

Vraagstelling

Hoe kan het bestemmingsplan worden ingezet om een groene, samenhangende structuur te waarborgen, ruimte te bieden voor zorgvuldige woningbouw en maatschappelijke functies, en tegelijkertijd de dorpsidentiteit en ecologische verbinding te versterken?

Bevindingen

- Maatschappelijk gebied Heerderberg: het terrein is omvangrijk en herbergt uiteenlopende functies zoals jeugdzorg, zorg- en hulpverlening en opvangvoorzieningen. De concentratie van deze functies zorgt voor een overbelasting van het gebied en een onevenwichtige ruimtelijke verdeling.
- Zuidwestzijde Cadier en Keer: de rand van het dorp kent een gefragmenteerde invulling en mist de duidelijke dorpsrand die aan de noordzijde wel aanwezig is.
- Versnipperde woonlinten: tussen Cadier en Keer en Maastricht liggen losse kavels met woonbestemming, direct ontsloten op de N278 (80 km/h), wat leidt tot onveilige situaties en een rommelig dorpsbeeld.
- Gebrekkige ecologische verbinding: kavels die planmatig als ‘natuur’ of ‘ecologische zone’ zijn bestemd, vormen geen continue structuur tussen de noord- en zuidzijde van de Rijksweg.

Kansen

- Actualiseren en herschikken bestemmingen zodat feitelijk gebruik (zorg, wonen, agrarisch) beter overeenkomt met de planstatus en aansluit bij de dorpsstructuur.
- Clusteren van maatschappelijke functies binnen één herkenbare zone om schaal, uitstraling en verkeersafwikkeling beter te beheersen.
- Formaliseren van ecologische zones door ontbrekende schakels te bestemmen als ‘natuur’ of ‘EVZ’, zodat de noord-zuidverbinding juridisch wordt geborgd.
- Heldere dorpsrand creëren met een groen raamwerk en zachte overgang naar het landschap, aansluitend op bestaande erfstructuren.
- Woningbouw integreren aan de rand van Cadier en Keer alleen waar dit ecologisch en landschappelijk inpasbaar is en bijdraagt aan samenhang en leefbaarheid.

Belemmeringen

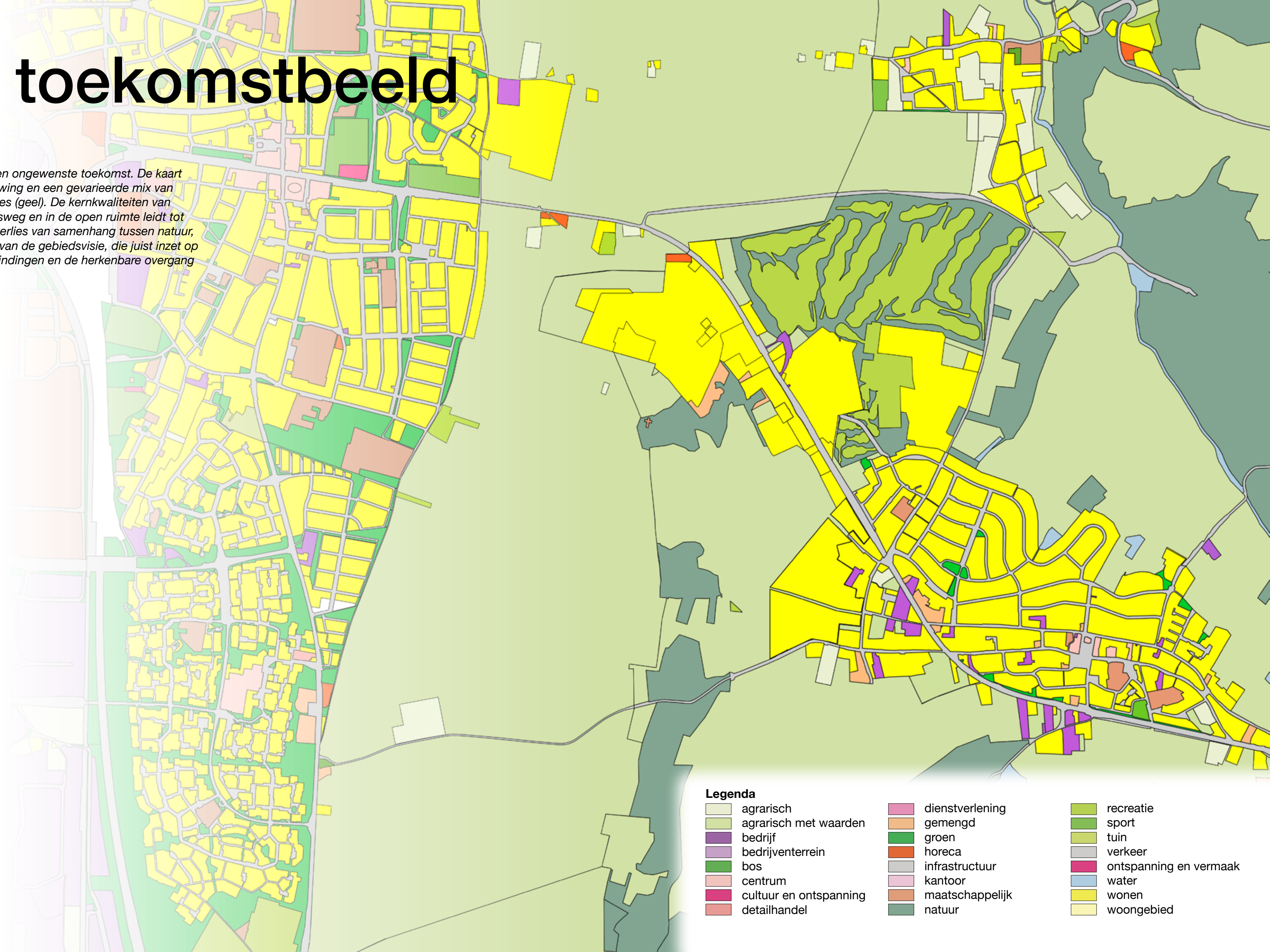
- Verouderde bestemmingsplannen (zoals Buitengebied 2009) bieden te veel ruimte voor incidentele invullingen en zijn te weinig richtinggevend in ruimtelijke kwaliteit.
- Rijksweg als barrière: directe ontsluitingen op de N278 beperken verkeersveiligheid en belemmeren de herkenbaarheid van de gebiedsstructuur.
- Onvoldoende juridische borging van ecologische zones, waardoor de beoogde verbinding kwetsbaar blijft zolang het bestemmingsplan niet wordt herzien.

Legenda

 agrarisch	 dienstverlening	 recreatie
 agrarisch met waarden	 gemengd	 sport
 bedrijf	 groen	 tuin
 bedrijventerrein	 horeca	 verkeer
 bos	 infrastructuur	 ontspanning en vermaak
 centrum	 kantoor	 water
 cultuur en ontspanning	 maatschappelijk	 wonen
 detailhandel	 natuur	 woongebied

Ongewenst toekomstbeeld

Deze kaart is een gedachtenexperiment, een verbeelding van een ongewenste toekomst. De kaart verbeeldt wat er gebeurt wanneer de huidige kavels met bebouwing en een gevarieerde mix van functies eenvoudigweg worden bestemd tot nieuwe woonlocaties (geel). De kernkwaliteiten van het gebied zouden dan verloren gaan. Verdichting langs de Rijksweg en in de open ruimte leidt tot verrommeling van het landschap, aantasting van zichtlijnen en verlies van samenhang tussen natuur, erfgoed en dorpsranden. Dit staat haaks op de uitgangspunten van de gebiedsvisie, die juist inzet op het herstellen van landschappelijke openheid, ecologische verbindingen en de herkenbare overgang tussen dorp en landschap.



Verkeersveiligheid

Met deze bouwsteen brengen we het wegennet en de ongevalleogeografie 2020–2024 samen. Doel: inzicht geven in risicosegmenten en kruispunten die we in het Masterplan moeten mijden, beveiligen of verbeteren. We tonen aantallen en locaties van ongevallen (alle typen, letsel/ernst waar beschikbaar) en leggen die over de N-weg, provinciale en gemeentelijke routes, dorpslinten en erftoegangswegen.

Vraagstelling

Waar liggen, gegeven wegtype en ongevallen 2020–2024, de segmenten en kruispunten die we in het ontwerp moeten mijden, beveiligen of verbeteren?

Bevindingen

- Rijksweg N278 functioneert als harde barrière tussen noord en zuid. Hoge snelheid (80 km/u) over langgerekte helling, veel uitritten en wisselend profiel leiden tot rem- en inhaalconflicten.
- Aansluitingen op Rijksweg (in - en uitrit Heerderberg en diverse erftoegangswegen) zijn onoverzichtelijk door geen of korte invoegvakken, slecht zicht en menging van lokaal en doorgaand verkeer.
- Erftoegangen en parallelwegen hebben weinig eenheid: soms landbouwontsluiting, soms recreatief pad, soms beide, dit zorgt voor onduidelijk gebruik.
- In het gebied ontbreekt een logisch netwerk van veilige oversteekpunten; routes van voetgangers en fietsers zijn versnipperd.

Kansen

- Verkeer hiërarchisch ordenen: N278 blijft hoofdontsluiting, dorpsranden en parken worden autoluw.
- Kruispunten in Heerderberg vereenvoudigen en verharding beperken voor groene, leesbare dorpsentrees.
- Veilige oversteek realiseren tussen noord- en zuidzijde voor mens én dier.
- Verkeersveiligheid versterken in samenhang met ecologie en faunapassages.

Belemmering

- Verslechterde doorstroming op de N278 door lagere snelheden en extra oversteken.
- Doorgaand autoverkeer Rijksweg vertraagd door afslagen zonder invoegstrook.
- Beheercomplexiteit door meerdere wegbeheerders (Rijk, provincie, gemeente).
- Ruimteclaims: beperkte fysieke ruimte bij dorpsranden voor nieuwe infrastructuur en groeninrichting.



Recreatief netwerk

Mensenroutes sturen gebruik en beïnvloeden natuur: in het kernhabitat veroorzaken ze vaak verstoring, maar langs randen en bij bestaande doorgangen kunnen ze juist helpen om fauna te geleiden (met tijdscheiding en een goed ontwerp). In deze bouwsteen tonen we het recreatieve netwerk met de Strava Global Heatmap op basis van intensiteit. De kaart is gebaseerd op alle sporten (in dit gebied vooral hardlopen en fietsen). Het doel van de kaart is om populaire lijnen te vinden, knooppunten en belemmeringen. Door bijvoorbeeld recreatieve routes voorspelbaar te kanaliseren via een 'ontvangsthub' met voorzieningen en door slim om te gaan met verlichting ontstaat een prettige recreatieve beleving zonder de ecologische functionaliteit te schaden.

Vraagstelling

Hoe loopt het recreatienetwerk en waar zitten conflicten of ontbrekende schakels?

Bevindingen

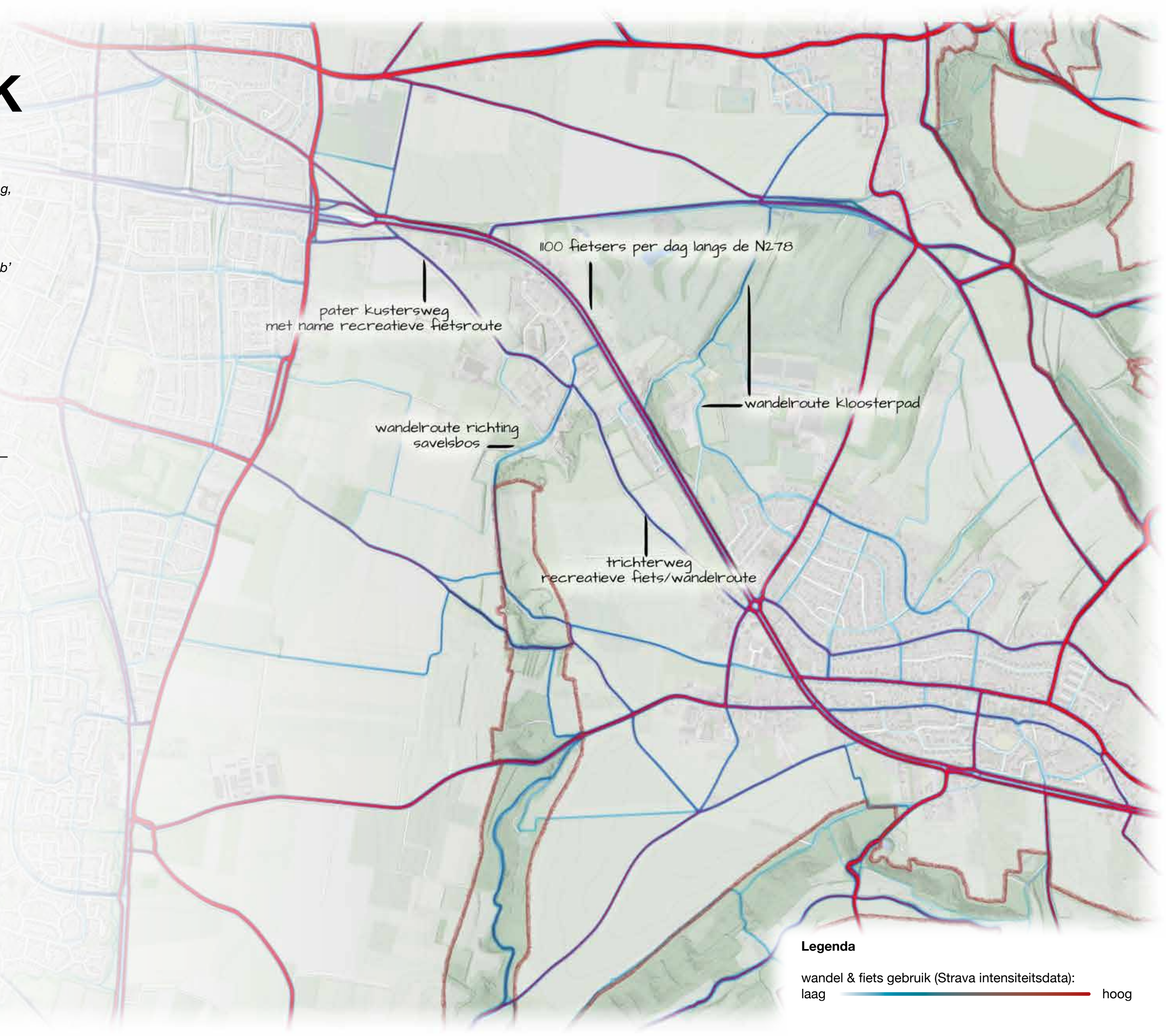
- Synergie is haalbaar langs randen en bij permeabele knooppunten; kernzones en smalle pinchpoints vragen scheiding of omlegging.
- De Strava-hotspots (lopen en fietsen) markeren bestaande doorgangen bij hek-/kavelkruisingen en kunstwerken; dit zijn kansrijke plekken voor wildvriendelijke poorten (wildroosters).
- Tijdscheiding werkt: veel soorten mijden dagdrukke, maar gebruiken paden juist in avond/nacht — mits donker en rustig.
- Routes door het kernhabitat gecombineerd met een hoge weekenddruk leveren structurele verstoring. Langs dorpsranden / plateauranden is bundelen met buffers goed mogelijk.

Kansen

- Recreatieve verbindingen over de Rijksweg voor een looproute die noord en zuid verbindt.
- Kanaliseer het gebruik via hubs (parkeren) en voorzieningen (horeca).
- Wildvriendelijke doorgangen bij pad × hek: klaphek-varianten / zijdoorgangen, faunapoorten, rastertunneltjes; bij brug/duiker: droge strook + schermen.
- Buffer & geleiding: 10–30 m struweel/houtwal tussen pad en kernhabitat; pad op de rand positioneren in plaats van door de kern.
- Tijdvensters & licht: avondrust op conflictsegmenten, verlichting dimmen / afschermen of vermijden langs vleermuisroutes.

Belemmering

- Hoge recreatiedruk door kerngebieden (ook honden / mountainbikes) is blijvende verstoring.
- Smalle taluds / zichtlijnen bij oversteekpunten dwingen mens–faunacontact af.
- Verplicht co-gebruik van hoofdpassage door ruimte / veiligheid, dit vraagt kostbare gescheiden profielen (hek + dichte beplantingszone).
- Onzekerheid in intensiteitsdata buiten Strava-gebruikers, veldvalidatie nodig op hotspots.



Legenda

wandel & fiets gebruik (Strava intensiteitsdata):
laag ————— hoog

Lopende ontwikkelingen

De Poort van het Heuvelland kent een reeks actuele initiatieven en herontwikkelingsopgaven. Het gaat hierbij zowel om grote erfgoedcomplexen als om maatschappelijke voorzieningen en infrastructurele trajecten. Deze projecten beïnvloeden de ruimtelijke kwaliteit en vragen om een integrale benadering. Hoe kunnen lopende ontwikkelingen bijdragen aan behoud en versterking van erfgoed en ruimtelijke kwaliteit, zonder ecologische structuren en open landschap te ondermijnen?

Vraagstelling

Hoe beïnvloeden de huidige en geplande ruimtelijke, ecologische en maatschappelijke ontwikkelingen binnen en rondom de Poort van het Heuvelland de ruimte voor het realiseren van de ambities?

Bevindingen

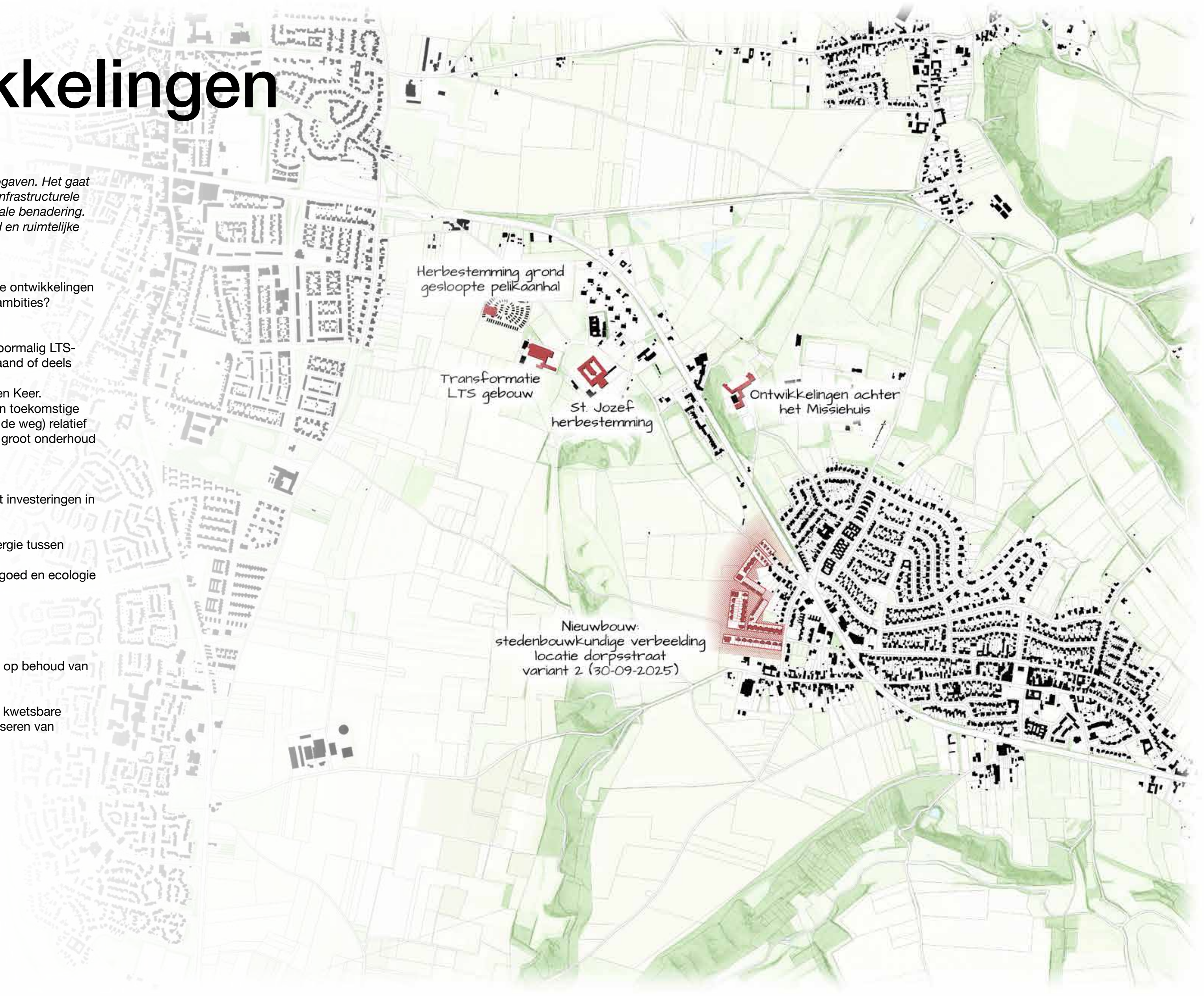
- Erfgoedcomplexen en voorzieningen: herontwikkeling speelt bij het Missiehuis, voormalig LTS-gebouw, Huize St. Jozef (VIA Jeugd) en de Pelikaanhal. Het gaat vaak om leegstaand of deels gebruikt vastgoed op grote kavels met een maatschappelijke bestemming.
- Woningbouw: er is een uitbreidingslocatie voorzien aan de westzijde van Cadier en Keer.
- N278: de provinciale weg vormt een fysieke barrière tussen landschappen. Bij een toekomstige opknapbeurt ontstaan kansen om faunatunnels (ecologische verbindingen onder de weg) relatief eenvoudig mee te nemen in de werkzaamheden. Aan de weg heeft echter recent groot onderhoud plaatsgevonden.

Kansen

- Ontwikkeling kan een motor zijn voor behoud: herbestemming van erfgoed maakt investeringen in behoud en verduurzaming mogelijk.
- Functies clusteren rond bestaande ensembles voorkomt versnippering.
- Faunapassages koppelen aan geplande werkzaamheden aan de N278 geeft synergie tussen verkeersveiligheid en ecologie.
- Maatschappelijke of woonfuncties combineren met groen raamwerk zorgt dat erfgoed en ecologie samengaan.

Belemmeringen

- Geen herontwikkeling van monumentale gebouwen leidt tot leegstand en verval.
- Nieuwe bebouwing kan natuurwaarden en ecologische corridors aantasten.
- Conflicterende belangen: investeerders vragen meer ruimte, het beleid zet juist in op behoud van open structuren.
- Losse initiatieven zonder afstemming verzwakken de ruimtelijke samenhang.
- Uiteentrekken van samenhangende ontwikkelingen in tijd: het is belangrijk om de kwetsbare waarden (natuur, behoud van cultureel erfgoed) niet pas te versterken na het realiseren van nieuwe ontwikkelingen, maar tegelijkertijd of liever nog vooruitlopend.



Masterplan



Op hoofdlijnen

Natuur – Verbonden landschap voor mens en dier

De natuur vormt het vertrekpunt van het plan. We herstellen de verbondenheid van mens en dier tussen Savelsbos en Bemelerberg door de barrières van de N278 te doorbreken en het achterliggende landschap ecologisch te versterken.

1. Doorbreken van de barrière van de N278
 - Een ecoduct vormt de belangrijkste oversteek voor mens én dier
 - Twee faunatunnels maken veilige doorgang mogelijk voor dassen, amfibieën en kleinwild.
 - Aan weerszijden van de verbindingen wordt het achterland ingericht als stapstenenlandschap
2. Versterken van natuur aan weerszijden van de verbindingen
 - Plateauzone: overgangszone met kleinschalige, natuurinclusieve landbouw met als doel het voorkomen van nutriëntenuitspoeling richting Natura 2000 en versterken van de ecologische buffer.
 - Middenteras (direct onder de bossen): mozaïek van kleinschalige landbouw en bloemrijke akkers die het afstromend water filtert, insectenrijkdom bevordert en van dekking biedt voor kleinwild.
 - Nog wat lager: extensieve akkerbouw met granen en luzerne als stikstofarme buffer en open leefgebied voor de bedreigde korenwolf.
3. Lokale corridors en stapstenen
 - Rond de sportvelden worden groene corridors en hagen aangelegd die kleine fauna door het gebied leiden en aansluiten op de ecologische routes.

Cultuur en erfgoed – Identiteit als drager van vernieuwing

De Poort van het Heuvelland koestert zijn historische gebouwen en landschappelijke structuren. Erfgoed wordt niet bevroren, maar opgewaardeerd en hergebruikt als fundament voor vernieuwing. Zo ontstaat een zorgvuldig evenwicht tussen behoud, kwaliteit en ontwikkeling.

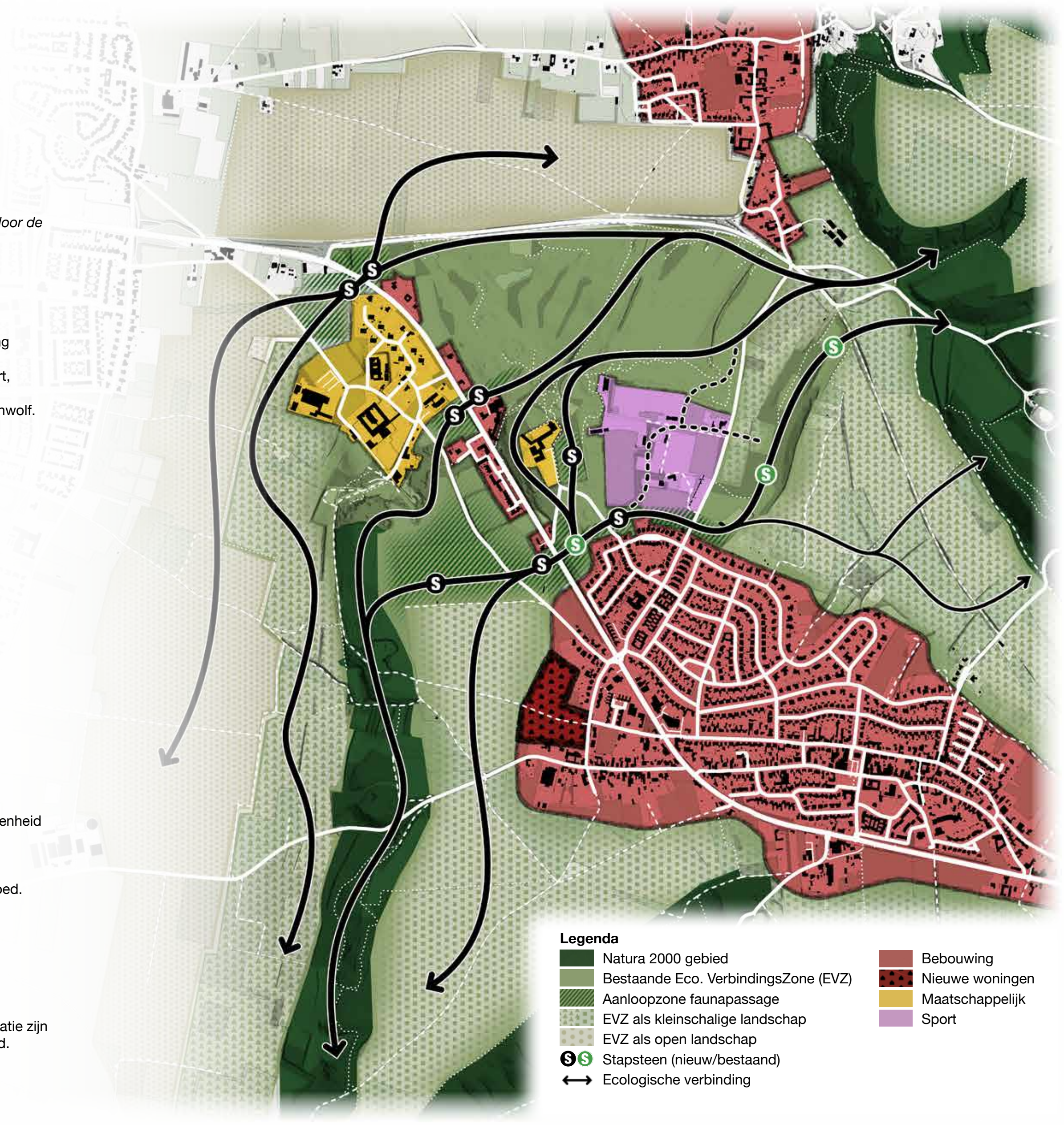
1. Missiehuis
 - Opwaardering van het Missiehuis, met behoud van het monumentale karakter.
2. Heerderberg en omgeving
 - Opruimen van de verrommeling op de Heerderberg
 - Autoluw landschap met parkeren aan de rand, waar rust, natuur en erfgoed samenkomen.
 - De Pater Kustersweg wordt geaccentueerd als historische as.
 - Het St. Jozef-gebouw krijgt een herbestemming tot maatschappelijke functie in monumentale sfeer.

Leefbaarheid en recreatie – Rust, ontmoeting en verbinding

De Poort wordt een plek waar mensen in rust en nabijheid van natuur kunnen wonen, wandelen en elkaar ontmoeten.

Het gebied biedt nieuwe vormen van wonen en maatschappelijke functies die de leefkwaliteit versterken.

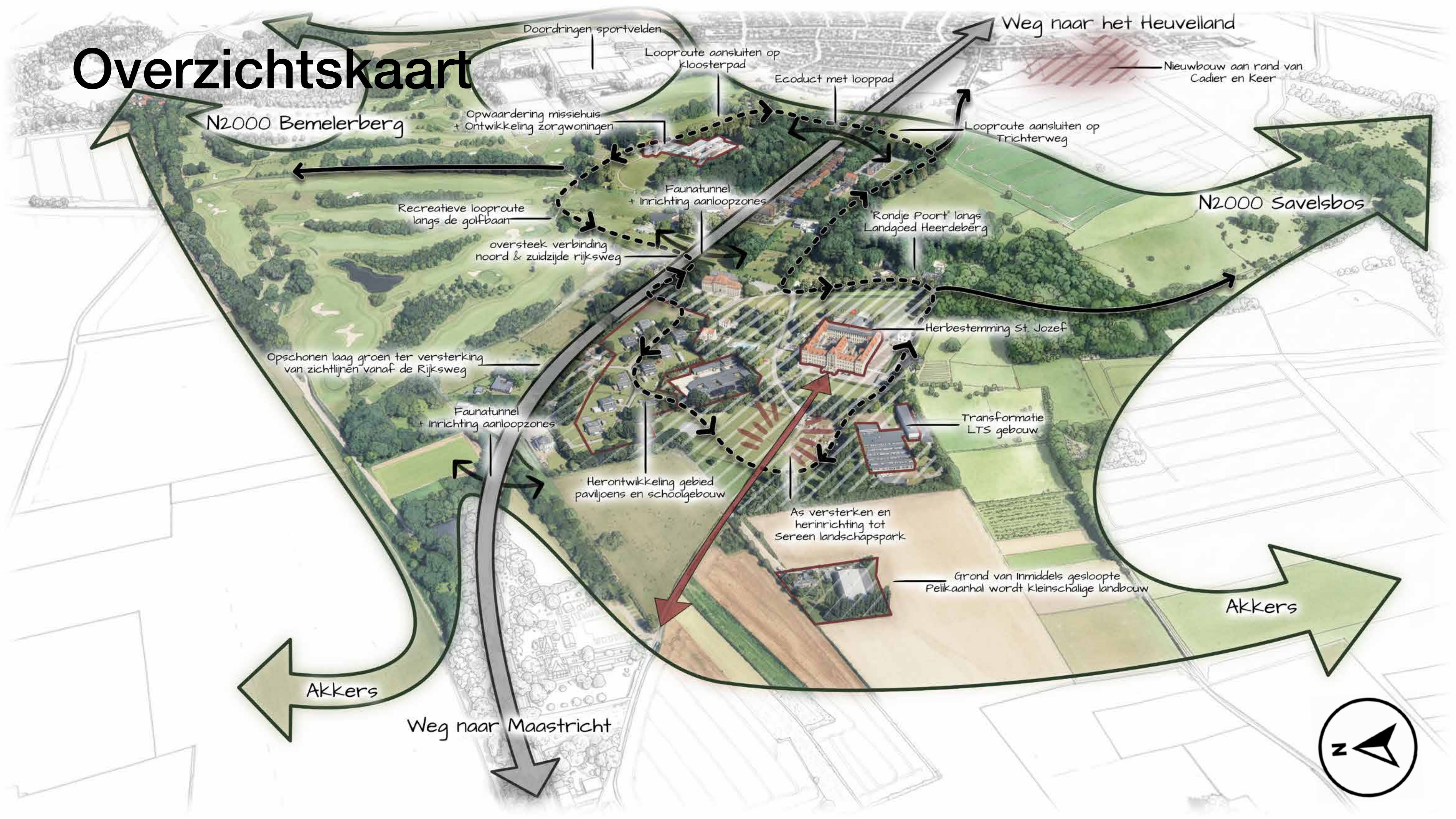
1. Dorpsrand Cadier en Keer
 - Afronden van de dorpsrand met zorgvuldig ingepaste nieuwbouw.
 - Waar passend wordt verdichting binnen de bestaande dorpsstructuur gestimuleerd, zodat groei samengaat met behoud van openheid en kwaliteit van het landschap.
2. Recreatieve verbinding noord–zuid
 - Een nieuwe wandelroute verbindt de noord- en zuidzijde van de N278 via het ecoduct.
 - Deze route vormt de belevingslijn van de Poort van het Heuvelland – met uitzichtpunten, rustplekken en zicht op natuur en erfgoed.
 - Door de samenkost van natuur en cultuur ontstaat een plek waar rust en sereniteit voelbaar zijn.
3. Nieuwe ontwikkelingen nabij het erfgoed
 - Zorgvuldige ontwikkeling achter het Missiehuis voor zorgdoelgroepen, passend bij de schaal en het landschap.
 - Transformatie van het LTS-gebouw tot een groen ingebedde, eigentijdse functie.
 - Herontwikkeling van de locatie van het voormalige schoolgebouw Icarus met natuurinclusieve bebouwing die zich voegt in het parkachtige karakter van de Heerderberg.
4. Verkeersveiligheid en doorstroming.
 - De ontwikkelingen in het Masterplan kunnen via de in het plan opgenomen wegeninfrastructuur afgewikkeld worden. Voor realisatie zijn geen andere ontsluitingen op de Rijksweg nodig. De doorstroming met 80 km/u en daarmee het provinciaal belang blijft geborgd.



Legenda

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Natura 2000 gebied | Bebouwing |
| Bestaande Eco. VerbindingsZone (EVZ) | Nieuwe woningen |
| Aanloopzone faunapassage | Maatschappelijk |
| EVZ als kleinschalige landschap | Sport |
| EVZ als open landschap | |
| Stapsteen (nieuw/bestaand) | |
| Ecologische verbinding | |

Overzichtsk kaart



Bestaande situatie



Ontmanteling

De gebouwen rondom het erfgoed in dit deelgebied vormen momenteel een versnipperd geheel. Door hun omvang, positionering en verharding tussen de verspreid liggende objecten drukken deze een stempel op het landschap en doen afbreuk aan de samenhang tussen erfgoed, groenstructuren en open ruimte.

Wij stellen voor dat wordt toegewerkt naar het ontmantelen van deze gebouwen. Dit betekent meer dan alleen slopen: het is een stap naar herstel van ruimtelijke kwaliteit. Verharding maakt plaats voor groen, zichtlijnen en waterafvoer verbeteren, materialen kunnen worden hergebruikt. Zo ontstaat ruimte voor een nieuwe indeling waarin natuur, erfgoed en toekomstige functies elkaar versterken. Het gaat hierbij ruwweg om de volgende aantallen te slopen m2 gebouw:

- | | |
|------------------------------|-----------|
| 1. Bijgebouw LTS | ~ 700 m2 |
| 2. 10x Paviljoens | ~ 3700 m2 |
| 3. Schoolgebouw Icarus | ~ 2200 m2 |
| 4. Bijgebouw Huize St. Jozef | ~ 2000 m2 |



4. Huize St. Jozef



3. Schoolgebouw Icarus



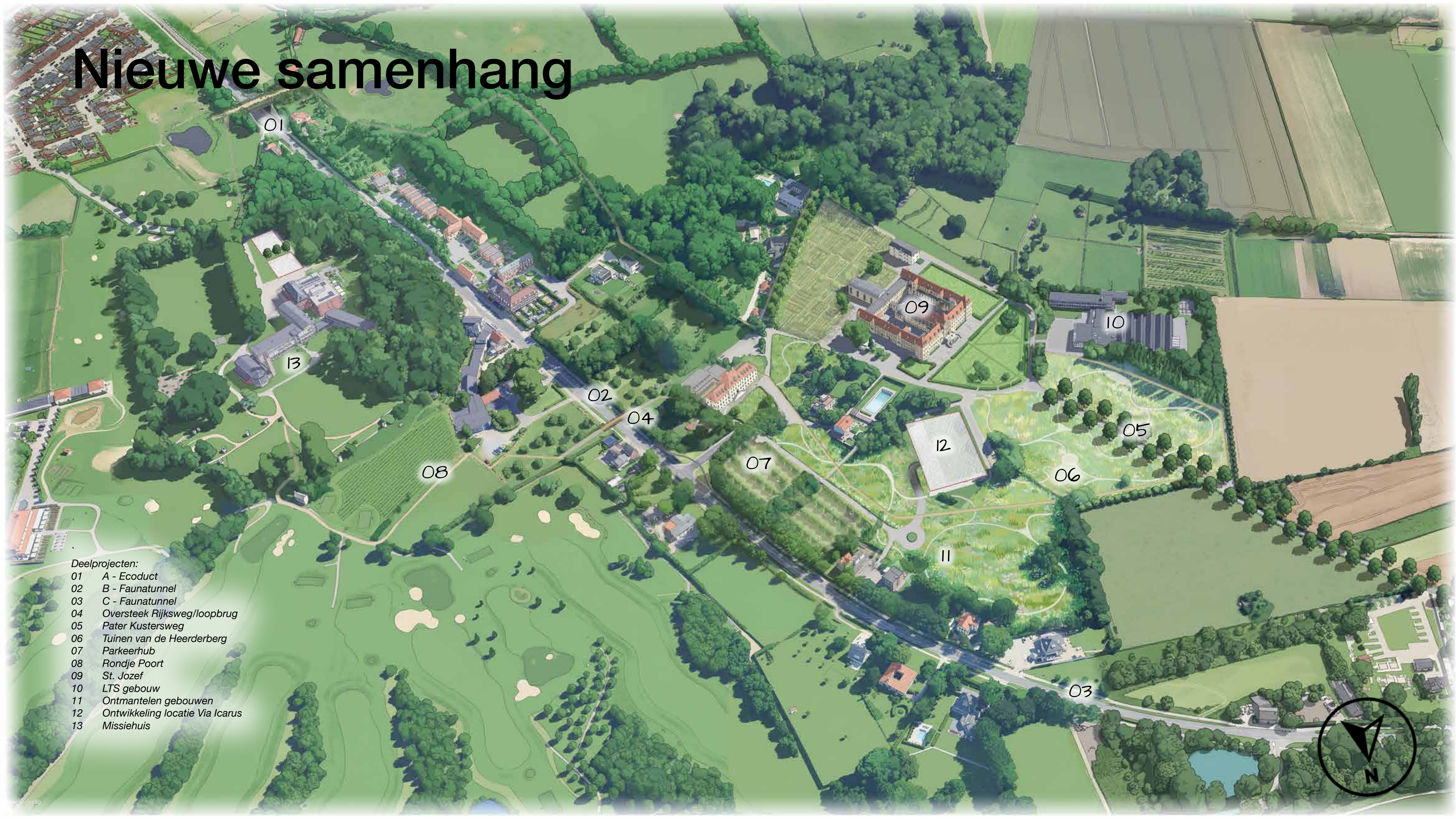
2. Paviljoens



1. Bijgebouw LTS



Nieuwe samenhang



Deelprojecten:

- 01 A - Ecoduct
- 02 B - Faunatunnel
- 03 C - Faunatunnel
- 04 Oversteek Rijksweg/loopbrug
- 05 Pater Kustersweg
- 06 Tuinen van de Heerderberg
- 07 Parkeerhub
- 08 Rondje Poort
- 09 St. Jozef
- 10 LTS gebouw
- 11 Ontmantelen gebouwen
- 12 Ontwikkeling locatie Via Icarus
- 13 Missiehuis

